

Jahresbericht 2010 / Grundbuchamt Arosa

Geschäftsgang

Im Berichtsjahr wurden 607 Tagebuchbelege zum Vollzug angemeldet. Die Anzahl der Anmeldungen ist unterdurchschnittlich. Die Grundbuch- und Notariatsgebühren liegen mit CHF 655'500.-- deutlich über dem langjährigen Schnitt von ca. CHF 468'500.-- (vgl. dazu Statistik 1991 - 2010). Im vergangenen Jahr konnte bei den Grundbuch- und Notariatsgebühren wieder ein Rekordergebnis erzielt werden.

Im Jahr 2010 vollzog das Grundbuchamt Arosa 211 Eigentumsänderungen. Der langjährige Schnitt wurde um ca. 12 % übertroffen. Im Berichtsjahr verarbeiteten wir 27 Pfandrechtserneuerungen bzw. Umwandlungen in Schuldbriefe. 107 Grundpfandrechte wurden durch die Grundeigentümer neu errichtet oder erhöht. Die Vertragssummen setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|--|-----------------------------|
| Eigentumsänderungen | CHF 80'425'575.-- |
| Neuerrichtung Grundpfandrechte | CHF 63'226'600.-- |
| Pfandrechtserneuerungen / Umwandlungen | <u>CHF 16'000'000.--</u> |
| Total | CHF 159'652'175.-- ===== |

Gebühren und Steuern

Mit CHF 655'500.-- wurde bei den Grundbuch- und Notariatsgebühren das Rekordergebnis aus dem Jahr 2008 nochmals übertroffen. Im Berichtsjahr belief sich der Rechnungsbetrag der Handänderungssteuern auf CHF 1'202'949.50. Diese Steuern liegen deutlich unter dem langjährigen Schnitt von CHF 1'355'300.-- (vgl. dazu Statistik 1991 - 2010).

Kurzanalyse der Zahlen

Die Vertragssummen insgesamt entsprechen den Vorjahreszahlen. Die in den Eigentumsänderungen enthaltenen Kaufpreissummen gingen deutlich um CHF 14 Millionen auf ca. CHF 63 Millionen zurück. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich dagegen leicht von 113 (2009) auf neu 127 (2010). Die Summe aller Grundpfandrechte in Arosa vergrösserte sich im Jahr 2010 um CHF 40'731'933.-- (2009 um CHF 4'938'500.--) auf die neue Grundpfandgesamtbelastung von CHF 1'016'384'000.--. Günstige Kreditzinsen und einige Neubaufinanzierungen haben die gesamte Hypothekenbelastung erstmals die Milliardengrenze überschreiten lassen.

Der wirtschaftliche Abschwung ist auf dem Immobilienmarkt der Gemeinde Arosa kaum spürbar. Die Anzahl der Kaufgeschäfte und die Kaufpreissummen entsprechen dem langjährigen Schnitt. Im vergangenen Jahr wurden deutlich mehr familieninterne

Eigentumsübertragungen gemacht (Schenkungen / Erbvorbezüge etc.), welche zum Teil auch den Rückgang bei den Einnahmen der Handänderungssteuer erklären. Der andere Grund liegt in einer geänderten Praxis bei der MWST. Diese lässt bei Neubauten nur noch eine kleinere Anzahlung bei der Beurkundung der Verträge zu, weshalb viele Käufe erst bei der Bezugsbereitschaft zur Eigentumsübertragung angemeldet werden. Dies hat zur Folge, dass der Vollzug und die Rechnungsstellung dieser Kaufverträge erst mit ein bis zwei Jahren Verspätung erfolgt. Für die Jahre 2011 und 2012 wurden im vergangenen Jahr Käufe mit einer Summe von CHF 31.5 Mio. beurkundet.

Im vergangenen Jahr wurden mit StWE-Begründungen bzw. Nachträgen eine grosse Anzahl neuer Wohnungen in StWE-Gemeinschaften eröffnet. Insgesamt nahm der Bestand im Jahr 2010 um 98 Wohnungen zu (im Jahr 2009 = 31 Wohnungen, im Jahr 2008 = 25 Wohnungen). Auffällig war im Jahr 2010, dass seit längerer Zeit wieder grössere Gemeinschaften gebildet wurden.

Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland

Per 31. Dezember 2010 setzt sich das prozentuale Verhältnis am Grundeigentum zwischen Schweizern und Personen im Ausland wie folgt zusammen:

| | <u>15.10.1975</u> | | <u>31.12.2009</u> | | <u>31.12.2010</u> | |
|--|-------------------|----------|-------------------|----------|-------------------|----------|
| <u>Liegenschaften</u> | | | | | | |
| inklusive Hotels total | 439 | 100.00 % | 537 | 100.00 % | 537 | |
| Mutationen | | | | | - 3 | |
| | | | | | 534 | 100.00 % |
| davon Ausländer | 30 | 6.83 % | 23 | 4.28 % | 24 | 4.49 % |
| Schweizer | 409 | 93.17 % | 514 | 95.72 % | 510 | 95.51 % |
| <u>Wohnungen total</u> | 562 | 100.00 % | 2807 | 100.00 % | 2807 | |
| Neubegründungen von Stockwerkeigentum | | | | | + 98 | |
| | | | | | 2905 | 100.00 % |
| davon Ausländer | 204 | 36.30 % | 391 | 13.93 % | 387 | 13.32 % |
| Schweizer | 358 | 63.70 % | 2416 | 86.07 % | 2518 | 86.68 % |

Fazit Ausländerstatistik

Unter Berücksichtigung der Rückerwerbe durch Schweizer hat sich der **Bestand** von Grundstücken, welche sich im Eigentum von Ausländern befinden, **um netto 4 Wohnungen reduziert**.

Bericht zum EDV-Grundbuch / DocuWare

Zur Abrundung der digitalen Grundbuchführung werden sämtliche Belege mit einer speziellen Software (DocuWare) eingescannt. Im letzten Jahr konnten sechs zusätzliche Jahre digital erfasst werden.

Personelles

Das Grundbuchamt Arosa hat folgende Personalsituation:

Der Grundbuchverwalter ist mit einer 100 %-Anstellung beschäftigt. Herr Raphael Derungs, als Stellvertreter des Grundbuchverwalters, arbeitete im vergangenen Jahr während 39 Tagen auf dem Grundbuchamt Arosa. Das Arbeitspensum des Stellvertreters liegt bei ca. 18.60 %.

Die Eingaben in das DocuWare werden durch Frau Sibylle Meyer neu mit einer 30 %-Anstellung vollzogen. Herr Manuel Mark arbeitet seit dem 01.09.2008 in einem Teilzeitpensum von 60 %.

Statistik der Jahre 1991 - 2010

Die Statistik zeigt die Entwicklung der Gebühren und Steuern der letzten 20 Jahre:

| Jahr | Tagebuch | Grundbuchgebühren | Handänderungssteuern |
|--------------|----------|-------------------|----------------------|
| 1991 | 534 | SFr. 402'785 | SFr. 1'212'656 |
| 1992 | 437 | SFr. 397'606 | SFr. 986'168 |
| 1993 | 620 | SFr. 283'453 | SFr. 1'077'981 |
| 1994 | 926 | SFr. 571'022 | SFr. 2'146'485 |
| 1995 | 661 | SFr. 337'200 | SFr. 918'382 |
| 1996 | 651 | SFr. 358'964 | SFr. 1'329'767 |
| 1997 | 682 | SFr. 304'715 | SFr. 912'383 |
| 1998 | 665 | SFr. 285'641 | SFr. 1'146'481 |
| 1999 | 663 | SFr. 507'212 | SFr. 1'567'887 |
| 2000 | 677 | SFr. 407'962 | SFr. 1'196'869 |
| 2001 | 752 | SFr. 485'445 | SFr. 1'359'415 |
| 2002 | 722 | SFr. 428'183 | SFr. 1'478'911 |
| 2003 | 766 | SFr. 591'793 | SFr. 1'626'778 |
| 2004 | 617 | SFr. 440'139 | SFr. 1'347'029 |
| 2005 | 637 | SFr. 471'578 | SFr. 1'194'274 |
| 2006 | 628 | SFr. 566'861 | SFr. 1'435'698 |
| 2007 | 614 | SFr. 620'507 | SFr. 1'815'807 |
| 2008 | 637 | SFr. 643'378 | SFr. 1'708'554 |
| 2009 | 626 | SFr. 609'924 | SFr. 1'441'395 |
| 2010 | 607 | SFr. 655'500 | SFr. 1'202'950 |
| Durchschnitt | 656 | SFr. 468'493 | SFr. 1'355'293 |

Pilotprojekt Terravis

Mit dem Auskunftportal Terravis werden den gesetzlich berechtigten Benutzern top-aktuelle Informationen aus dem Grundbuch und der amtlichen Vermessung schweizweit standardisiert zur Verfügung gestellt.

Während der Pilotphase im Kanton Graubünden treten einerseits die Gemeinden und GeoGR als Datenlieferanten auf. Andererseits agieren vorerst neben den Pilotbanken UBS AG und Graubündner Kantonalbank die Gemeinden sowie der Kanton als Nutzer.

Das Grundbuchamt Arosa wurde als erste Gemeinde der Schweiz für das Projekt Terravis im Internet aufgestartet. Das Terravis ist ein Auskunftportal für institutionelle Firmen (Banken / Versicherungen etc.) und Behörden, welche aufgrund von abgesicherten Abfragemasken aktuelle Grundbuch- und Geometerdaten anschauen können. Die abgefragten Daten stimmen mit den schon bestandenen Berechtigungen überein und wurden mit dem Terravis nicht ausgedehnt. Der einzige Unterschied besteht darin, dass die Berechtigten selbständig die Daten anschauen können.

Bei meinen Mitarbeitern bedanke ich mich für den ausgezeichneten Einsatz. Sämtlichen Behörden sowie dem Grundbuchinspektorat und Handelsregister danke ich für die Unterstützung, das uns gewährte Vertrauen und die sehr angenehme Zusammenarbeit.

Arosa, 07. Juni 2012

Grundbuchamt Arosa

Der Grundbuchverwalter:

Hansandrea Däscher

Kopie z.K. an:

- Gemeinderatskanzlei Arosa
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister