



Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 21. September 2004 Nr. 5100

Grundbuch

Projekt für die Bereinigung des Grundbuchs St.Gallen

1 Ausgangslage

Das Grundbuchamt der Stadt St.Gallen führt das Grundbuch für das Gebiet der Politischen Gemeinde, aufgeteilt auf die drei Grundbuchkreise St. Gallen (Zentrum), St.Fiden und Bruggen. Diese Aufteilung stammt aus der Zeit vor der Stadtverschmelzung und ist aufgrund einer Bestimmung des kantonalen Rechts (EGzZGB) nach wie vor vorgeschrieben. Das Grundbuch umfasst in den drei Kreisen rund 20'000 Grundstücke (einschliesslich Stockwerkeigentum, Miteigentum und Baurechte). Es enthält für jedes Grundstück die Eintragungen über die Eigentumsverhältnisse, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Pfandrechte, Anmerkungen und Vormerkungen.

Die Grundbuchführung ist aufgrund der Bedeutung des Grundbuchs für das Eigentum und die eingetragenen Rechte und Lasten sowie im Interesse der Rechtssicherheit streng normiert, es gelten insbesondere die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 942 ff.) sowie verschiedene eidgenössische und kantonale Vollzugsverordnungen. Die Politische Gemeinde ist zur Führung des Grundbuchs verpflichtet, wobei das Kantonale Grundbuchinspektorat die Oberaufsicht ausübt.

Die ca. zwölf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Grundbuchamtes bearbeiteten im Jahre 2003 total 650 Handänderungen (Käufe, Verkäufe und Baurechte, ohne Erbgänge) und betreuten gegen 3'000 weitere Rechtsgeschäfte. Im letzten Jahr wurden durch das Grundbuchamt sodann 881 Gebäudeschätzungen und 1'638 Grundstückschätzungen organisiert und durchgeführt. Die Einnahmen aus den Grundbuchgebühren betrugen CHF 3,4 Millionen, diejenigen aus den Handänderungssteuern CHF 5,6 Millionen.

Das Grundbuch, wie es im ZGB geregelt ist, besteht im Kern aus einem „Hauptbuch“ mit den Eintragungen zu den Eigentumsverhältnissen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Pfandrech-



ten, Anmerkungen und Vormerkungen. Dieses „Hauptbuch“ wird ergänzt durch das „Tagebuch“ mit den chronologischen Einträgen sowie einer enormen Zahl von Belegen und Eintragungsgrundlagen, insbesondere den Originalverträgen zu den Handänderungen und zu sämtlichen Rechtsgeschäften.

Während mehr als 100 Jahren, nämlich in der Stadt St.Gallen bis in das Jahr 1987, wurde das „Hauptbuch“ tatsächlich als Buch und von Hand geführt. Im Jahre 1987 folgte die Umschreibung vom Buch auf das Losblattsystem. In den Jahren 2002 bis 2004 schliesslich wurde, nach der Änderung der entsprechenden übergeordneten formellen Vorschriften, die Erfassung des Grundbuches der Stadt St.Gallen in das EDV-System „Terris“ vorgenommen. Diese ausserordentlich umfangreiche Arbeit wird derzeit abgeschlossen. In den drei letzten Jahren wurden dafür fünf qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Die Übertragung erfolgt im Sinne einer reinen Umschreibung, aus zeitlichen Gründen und wegen des grossen Aufwandes konnte keine materielle Bereinigung der Einträge vorgenommen werden.

Mit der Einführung des EDV-Grundbuchs „Terris“ sind nun sämtliche Eigentumsverhältnisse sowie die im „Hauptbuch“ enthaltenen Stichworte zu den einzelnen Dienstbarkeiten, Grundlasten etc., also der sogenannte „Grundstücksbeschrieb“ elektronisch erfasst. Damit können die Dienstleistungen des Grundbuchamtes, insbesondere die Auskunftserteilung sowie die Verarbeitung von Verträgen über das Stockwerk- und Miteigentum etc. rascher, effizienter und kundenfreundlicher ausgeführt werden. Der Wechsel von der manuellen zur elektronischen Grundbucharbeit ist auch wegen der immer grösseren Komplexität der einzelnen Grundbuchgeschäfte für eine den Anforderungen genügende und rechtssichere Grundbuchführung von grösster Bedeutung.

Die den einzelnen Einträgen, insbesondere den Dienstbarkeiten und Anmerkungen zu Grunde liegenden, teils sehr alten Vertragswerke hingegen sind nicht elektronisch erfasst. Dies ist angesichts des Umfanges und des Alters dieser Verträge auch gar nicht möglich. Da aber im (elektronischen) Grundbuch nur das Stichwort z.B. zu einem Fuss- und Fahrwegrecht, nicht aber die genaue Umschreibung und andere Details enthalten sind, ist nach wie vor der Beizug der Belege erforderlich. Ebenfalls ist nicht ersichtlich, ob der entsprechende Eintrag überhaupt noch aktuelle Bedeutung besitzt. Für eine Gesamtinformation über ein Grundstück muss sich etwa ein Kaufinteressent deshalb nach wie vor vom Grundbuchamt die einzelnen Verträge im Archiv heraussuchen lassen. Die nun notwendige Grundbuchbereinigung betrifft im Wesentlichen diesen Bereich.



2 **Notwendigkeit der Grundbuchbereinigung**

Seit der Führung des Grundbuchs in der Stadt St.Gallen, also seit über 100 Jahren, wurde nie eine Bereinigung vorgenommen. Im Grundbuch aufgeführt - und damit im elektronischen Grundbuch übernommen - sind eine Vielzahl von alten Einträgen, die bei allen bisherigen Handänderungen und sonstigen Mutationen immer wieder weitergeführt und nur teilweise auf ihre Relevanz überprüft wurden. Bei Grundbuchgeschäften muss deshalb immer wieder die tatsächliche Bedeutung alter Einträge überprüft werden; diese ständigen Nachforschungen erschweren die effiziente Arbeit bei der Abwicklung von Grundstücksgeschäften.

Erschwerend kommt hinzu, dass eine Vielzahl formell noch gültiger alter Verträge in der alten deutschen Schrift abgefasst sind. Nur noch die ältere Generation der Grundbuchfachleute kann diese Schrift lesen. Solche Verträge müssen deshalb bei Handänderungen und anderen Grundstücksgeschäften für die „Kundschaft“ übersetzt werden; auch dies ist selbstverständlich eine mühsame Erschwerung der Dienstleistung. Im Grundbuchamt St.Gallen kennen noch zwei Mitarbeiter diese Schrift. Schon deshalb sind Massnahmen hier unerlässlich.

Die bei den einzelnen Käufen oder Verkäufen und anderen Grundbuchgeschäften nötigen Abklärungen über die alten Verträge zeigen regelmässig, dass eine Vielzahl dieser formal noch bestehenden Verträge inhaltlich überholt sind und ohne weiteres gelöscht werden können. So bestehen als Beispiel in der Stadt St.Gallen noch eine Vielzahl sogenannter „Schubkarrenrechte“ als Vorläufer der heutigen Fahrrechte. Solche Relikte verursachen unnötigen Aufwand. Insgesamt schätzt das Grundbuchamt St.Gallen, dass bei den ältesten sogenannten „Servitutenprotokollen“ mit immerhin rund 40 Bänden zwischen 20 und 50 % der Einträge noch bestehen und grösstenteils gelöscht werden können.

In dieser Situation ist nach der Einführung des EDV-Grundbuches eine Bereinigung der älteren Verträge und Einträge nicht nur zweckmässig, sondern dringend geboten. Mit der Bereinigung werden sämtliche Einträge in alten Servitutenprotokolle auf ihre aktuelle Relevanz hin durchforstet und für veraltete Einträge die Löschung angestrebt. Damit wird das elektronische Grundbuch wesentlich entlastet. Diese Aktion ist nur einmal nötig. Zur Bereinigung des Grundbuchs gehört im Weiteren auch die Übersetzung sämtlicher Verträge in alter deutscher Schrift, die eingetragen bleiben müssen.

Das Grundbuchinspektorat des Kantons St.Gallen empfiehlt das EDV-Grundbuch so rasch als möglich für die unerlässliche Bereinigung des Grundbuches zu nutzen.



3 Projekt Grundbuchbereinigung St.Gallen

Nachdem Ende 2004 die Einführung des elektronischen Grundbuchs Terris abgeschlossen werden kann, ist es zweckmässig, möglichst nahtlos die Bereinigung des Grundbuches in Bezug auf die alten Dokumentenbestände anzuschliessen. Die mit der EDV-Einführung gemachten Erfahrungen können nun für diese weiterführende Arbeit genutzt werden.

Das Projekt für die Grundbuchbereinigung ist an sich nicht an einen bestimmten Endtermin gebunden, aus praktikablen und auch personellen Überlegungen sollte die Projektdauer aber auf sechs Jahre begrenzt werden. Aufgrund der Erfahrungsvergleiche mit anderen Gemeinden sind für diesen Zeitraum rund 150 Stellenprozente für Fachpersonal (Grundbuchverwalterin oder -verwalter) sowie 50 % für die administrative Verarbeitung einzusetzen. Mit dieser zusätzlichen personellen Kapazität kann aufgrund der vorgenommenen Berechnungen in sechs Jahren die Bereinigung abgeschlossen werden.

Die Grundvoraussetzungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die als Fachleute die Bereinigung vornehmen sollen, sind sehr gute fachliche Kenntnisse im Grundbuch und im Sachenrecht sowie auch gute örtliche Kenntnisse. Ebenso ist es unabdingbar, dass die alte deutsche Schrift gelesen und übersetzt werden kann. Vorgesehen ist deshalb, einen fachlich ausgewiesenen, erfahrenen Mitarbeiter des Grundbuchamtes St.Gallen dafür einzusetzen.

Für die Grundbuchbereinigung ist eine vorübergehende Stellenplanerhöhung im Grundbuchamt für sechs Jahre mit 1,5 Stellen im Bereich Grundbuchverwalter sowie 0,5 Stellen im Sekretariatsbereich vorzusehen. Dies verursacht zusätzliche Lohnkosten in der Laufenden Rechnung von gegen CHF 200'000 pro Jahr für diese Zeit. Der Voranschlag der Laufenden Rechnung für das Grundbuchamt ist dementsprechend ab 2005 zu erhöhen. Diesen Ausgaben stehen keine direkten Einnahmen gegenüber, die gesamte Bereinigung erfolgt ohne Gebührenbelastung.

4 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Bereinigung des Grundbuch St.Gallen wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 1'200'000.– zulasten der Laufenden Rechnung 2005 bis 2010 erteilt.



2. Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

