GRUNDBUCHAMT HINTERRHEIN

Telefon 081 630 72 52 Fax 081 630 72 53 Postscheckkonto 70-90007-2

Botschaft zu Zukunft Grundbuchamt Hinterrhein

Am 30. September 2020 geht der bisherige Stelleninhaber, Hanspeter Nigg, in Pension.

Nachdem die Daten des Grundbuches nun mittels EDV geführt werden, weist unser Grundbuchamt noch ein Volumen von ca. +/- 100 Stellenprozenten auf. Deshalb mussten wir die zweite Stelle per Ende März 2019 auflösen.

Beim Grundbuchamt Hinterrhein handelt es sich somit um ein Einmann-Amt.

Gemäss Informationen des Grundbuchinspektorates birgt ein Einmann-Amt und insbesondere unser Amt folgende Probleme:

-Stellvertretung
-Ferienabwesenheiten
-Krankheitsausfälle
-Telefondienst während Besprechungen und Beurkundungen sowie Archivarbeiten
-fehlendes Vieraugen-Prinzip
-fehlender Fach- / Gedankenaustausch
-geringe Gebühreneinnahmen infolge tiefer Vertragswerte, somit Defizit
-Wegfall der Einnahmen aus Datenersterfassung

Gemäss der derzeitigen Situation auf dem Stellenmarkt dürfte es sehr schwer bis kaum umsetzbar sein, eine/n Nachfolger/in zu finden.

Aus diesen Überlegungen ist der Vorstand zur Überzeugung gelangt, dass ein Zusammenschluss mit dem Grundbuchamt Thusis längerfristig die beste Lösung ist.

Für die Umsetzung dieses Vorhabens ist folgender Zeitrahmen vorgesehen:

Beginn der Zusammenführung ab ca. Ende März 2020

Einkaufssumme Grundbuchkreis Hinterrhein

Mit der Angliederung erwerben die dem Grundbuchkreis Hinterrhein angehörenden Gemeinden einen Gesamthandsanteil an der einfachen Gesellschaft Grundbuchkreis Thusis und treten dieser einfachen Gesellschaft bei. Die einfache Gesellschaft ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 50'559, 50574 bis 50578 in der Gemeinde Thusis.

Diese Grundstücke beinhalten die Büroräumlichkeiten des Grundbuchamtes sowie fünf Autoeinstellplätze in der Autoeinstellhalle und vier Parkplätze im Freien.

Die Baukosten bzw. die Anlagekosten betrugen CHF 1'200'000.--. In der Buchhaltung sind die Räumlichkeiten abgeschrieben, d.h. diese Kosten wurden vollständig aus Mitteln des Grundbuchamtes gedeckt.

Ferner weisen wir in der Bilanz für das Geschäftsjahr 2018 eine Rückstellung für Amtsdefizite, einen Gewinnvortrag und eine Rückstellung EDV von total CHF 853'375.90 aus. Abzüglich des Reingewinnes für das Jahr 2018 ergibt dies eine Totalsumme von **CHF 2'046'000.--** (gerundet).

Die Bilanz für das Jahr 2018 finden Sie in der Beilage.

Thusis, 16. April 2019

Bezeichnung		Saldo	Total
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel			
1000	Kasse	1'992.50	
1020	GKB, CK 147.490.100	781'921.10	
1040	UBS Thusis, Anlagesparkonto	9'846.50	
1045	Raiffeisenbank Mittelbünden, Sparkonto	96'696.70	
Total Flüssige Mittel			890'456.80
Debitoren			
1050	Debitoren	57'164.15	
1060	Debitoren, VST	0.00	
1070	Debitoren, Gemeinden	0.00	
Total Debitoren			57'164.15
Transitorische Aktiven			
1090	Transitorische Aktiven	0.00	
Total Transitorische Aktiven			0.00
Total Umlaufvermögen			**947'620.95**
Anlagevermögen			
Grundstück			
1101	Büro / StWE-Einheit	1.00	
Total Grundstück			1.00
Mobilien			
1110	Büromobiliar / EDV-Anlage	0.00	
Total Mobilien			0.00
Total Anlagevermögen			**1.00**
Total AKTIVEN			**947'621.95**

Bezeichnung	Saldo	Total
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kreditoren		
2000 Guthaben Dritter	608.00	
Total Kreditoren		608.00
Kreditor Mehrwertsteuer		
2010 Kreditor Mehrwertsteuer	4'313.95	
Total Kreditor Mehrwertsteuer		4'313.95
Grundbuchanlagen		
2023 Grundbuchanlage Sarn	49'000.00	
2026 Grundbuchanlage Tschappina	12'935.30	
2040 Grundbuchanlage Paspels	19'500.00	
Total Grundbuchanlagen		81'435.30
Hypotheken		
2061 Hypothek	0.00	
Total Hypotheken		0.00
Rückstellungen		
2070 Rückstellungen EDV	23'746.95	
Total Rückstellungen		23'746.95
Transitorische Passiven		
2090 Transitorische Passiven	7'888.80	
Total Transitorische Passiven		7'888.80
Total Fremdkapital		**117'993.00**
Rückstellungen Amtsdefizite		
Rückstellungen Amtsdefizite		
2100 Rückstellungen Amtsdefizite	363'577.61	
Total Rückstellungen Amtsdefizite		363'577.61
Gewinn/Verlust		
2129 Gewinn- und Verlustvortrag	466'051.34	
Total Gewinn/Verlust		466'051.34
Total Rückstellungen Amtsdefizite		**829'628.95**
Total PASSIVEN		**947'621.95**

Gemeinde	Einwohner	Prozent	Betrag			
			SFr.	**2'046'000.00**		
			Invest und Rückst			
Domleschg	1954	14.7%	SFr.	300'163.98		
Cazis	2132	16.0%	SFr.	327'507.47		
Flerden	247	1.9%	SFr.	37'942.94		
Fürstenau	345	2.6%	SFr.	52'997.22		
Masein	478	3.6%	SFr.	73'428.04		
Rothenbrunnen	304	2.3%	SFr.	46'699.00		
Scharans	818	6.1%	SFr.	125'657.18		
Sils	926	7.0%	SFr.	142'247.62		
Thusis	3111	23.4%	SFr.	477'896.69		
Tschappina	128	1.0%	SFr.	19'662.74		
Urmein	147	1.1%	SFr.	22'581.43		
					*)	**)
Rongellen	61	0.5%	SFr.	9'370.52	1'000.--	8'370.52
Lohn	44	0.3%	SFr.	6'759.07	1'000.--	5'759.07
Mathon	51	0.4%	SFr.	7'834.37	2'000.--	5'834.37
Casti-Wergenstein	52	0.4%	SFr.	7'987.99	1'000.--	6'987.99
Donat	214	1.6%	SFr.	32'873.64	2'000.--	30'873.64
Zillis-Reischen	391	2.9%	SFr.	60'063.52	5'000.--	55'063.52
Andeer	948	7.1%	SFr.	145'627.15	12'000.--	133'627.15
Sufers	126	0.9%	SFr.	19'355.51	2'000.--	17'355.51
Rheinwald	595	4.5%	SFr.	91'401.01	10'000.--	81'401.01
Ferrera	79	0.6%	SFr.	12'135.60	2'000.--	10'135.60
Avers	168	1.3%	SFr.	25'807.34	4'000.--	21'807.34
Total	**13319**	100.0%	**SFr.**	**2'046'000.00**	42'000.--	377'215.72
GBK Hinterrhein	**2729**	20.5%	**SFr.**	**419'215.71**		419'215.72

*) Fianzierungsbeiträge gemäss Buchhaltung
diese stehen den Gemeinden zu und würden direkt an das Grundbuchamt Thusis überwiesen.

**) Restbeträge der Einkaufssumme

Statuten

des

Grundbuchkreises Thusis

(Gemeindeverbindung ohne Rechtspersönlichkeit)

Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesen Statuten beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Statuten nicht etwas anderes ergibt.

Art. 1 Name / Zweck

Unter dem Namen Grundbuchkreis Thusis besteht eine öffentlichrechtliche Gemeindeverbindung ohne Rechtspersönlichkeit im Sinne des kantonalen Gemeindegesetzes.

Die Gemeindeverbindung bezweckt die gemeinsame Anlage und Führung des Grundbuches. Der Grundbuchkreis untersteht administrativ den daran beteiligten Gemeinden und im Übrigen den gesetzlichen Aufsichtsorganen.

Art. 2 Beteiligte Gemeinden

Am Grundbuchkreis Thusis sind die folgenden Gemeinden beteiligt:

Andeer, Avers, Casti-Wergenstein, Cazis, Domleschg, Donat, Ferrera, Flerden, Fürstenau, Lohn, Masein, Mathon, Rheinwald, Rongellen, Rothenbrunnen, Scharans, Sils im Domleschg, Sufers, Thusis, Tschappina, Urmein und Zillis-Reischen

Gemeindefusionen bedürfen keiner Statutenrevision.

Art. 3 Amtssitz

Der Grundbuchkreis hat seinen Amtssitz in Thusis. In begründeten Fällen können Beurkundungen auch in den übrigen Mitgliedgemeinden vorgenommen werden. Reisespesen beziehungsweise Motorfahrzeugsentschädigungen gehen in solchen Fällen zulasten der Parteien.

Art. 4 Organisation

Die Geschäftsführung des Grundbuchkreises obliegt folgenden Gremien:

a) Delegiertenversammlung
b) Ausschuss
c) Verwaltung (Grundbuchamt)
d) Rechnungsrevisoren

Art. 5 Delegiertenversammlung

Die Delegiertenversammlung wird durch die amtierenden Präsidenten der dem Grundbuchkreis angeschlossenen Gemeinden gebildet. Im Verhinderungsfalle kann die Gemeinde ein anderes Vorstandsmitglied delegieren.

Art. 6 Obliegenheiten der Delegiertenversammlung

Der Delegiertenversammlung obliegen:

a) Wahl des Präsidenten und eines Vizepräsidenten, welche gleichzeitig dem Ausschuss vorstehen
b) Wahl des Ausschusses
c) Wahl des Grundbuchverwalters und der Stellvertreter
d) Wahl der Rechnungsrevisoren
e) Genehmigung des Protokolls der letzten Delegiertenversammlung
f) Genehmigung des Jahresberichtes des Grundbuchverwalters sowie Kenntnisnahme des Berichtes der kantonalen Aufsichtsbehörde (Grundbuchführung)
g) Genehmigung der Jahresrechung nach Kenntnisnahme des Berichtes der Rechnungsrevisoren (Rechnungsablage)
h) Genehmigung des Stellenplanes
i) Beschlussfassung über Ausgaben, welche die Finanzkompetenz des Ausschusses übersteigen
j) Aufnahme weiterer Gemeinden in den Grundbuchkreis
k) Revision der Statuten des Grundbuchkreises
l) alle anderen Aufgaben, die nicht einem anderen Organ übertragen wurden

Art. 7 Einberufung der Delegiertenversammlung

Die Delegiertenversammlung ist nach Bedarf, mindestens einmal im Jahr durch den Präsidenten des Grundbuchkreises einzuberufen. Die ordentliche Delegiertenversammlung ist jeweils im ersten Halbjahr durchzuführen.
Eine Einberufung hat ebenfalls zu erfolgen, wenn ein Drittel der Delegierten es verlangen.

Die Einladungen haben mindestens vierzehn Tage vorher unter Angabe der Traktanden zu erfolgen. Jede ordnungsgemäss einberufene Delegiertenversammlung ist beschlussfähig.

Die Einladungen können auf postalischem oder elektronischem Weg erfolgen.

Art. 8 Protokollführung / Teilnahme des Grundbuchverwalters

Der Grundbuchverwalter nimmt an der Delegiertenversammlung mit beratender Stimme teil. Das Protokoll wird i.d.R. durch den Grundbuchverwalter geführt.

Art. 9 Ausstand

Die Ausschluss- und Ausstandsgründe richten sich sinngemäss nach dem kantonalen Gemeindegesetz.

Art. 10 Abstimmungen

Die Abstimmungen werden in der Regel offen durchgeführt. Sie sind auf Antrag des Ausschusses oder von fünf Delegierten schriftlich vorzunehmen.

Jede Gemeinde bis 1'000 Einwohner verfügt über eine Stimme. Pro weitere 1'000 Einwohner oder einen Bruchteil davon erhält die Gemeinde eine zusätzliche Stimme. Eine einzelne Gemeinde darf nicht über mehr Stimmen verfügen als die Gesamtheit der übrigen Gemeinden.
Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit hat der Präsident des Grundbuchkreises den Stichentscheid.
Beschlüsse können auch auf dem Zirkulationsweg durchgeführt werden. In diesem Fall wird für die Beschlussfassung Einstimmigkeit vorausgesetzt.

Art. 11 Wahlmodus

Wahlen erfolgen durch offenes Handmehr, sofern vom Ausschuss oder von fünf Delegierten nicht geheime Wahl verlangt wird.

Jede Gemeinde bis 1'000 Einwohner verfügt über eine Stimme. Pro weitere 1'000 Einwohner oder einen Bruchteil davon erhält die Gemeinde eine zusätzliche Stimme. Eine einzelne Gemeinde darf nicht über mehr Stimmen verfügen als die Gesamtheit der übrigen Gemeinden.
Gewählt ist der Kandidat mit den meisten Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.

Art. 12 Ausschuss

Der Ausschuss setzt sich aus dem amtierenden Präsidenten des Grundbuchkreises und vier weiteren Mitgliedern zusammen. Bei der Wahl ist auf eine regional ausgewogene Verteilung zu achten.

Die Amtsdauer beträgt drei Jahre. Bei ungleichen Amtsperioden von Grundbuchkreisausschuss und Gemeindepräsidium handelt der Ausschuss bis zur nächsten Delegiertenversammlung in reduzierter Zusammensetzung.

Art. 13 Obliegenheiten des Ausschusses

Dem Ausschuss obliegen:

a) Vorberatung der an der Delegiertenversammlung zu behandelnden Geschäfte
b) Vollzug der Beschlüsse der Delegiertenversammlung, soweit diese nicht dem Grundbuchverwalter übertragen werden

c) Beschlussfassung über einmalige Ausgaben, welche die Finanzkompetenz des Grundbuchverwalters übersteigen, bis zum Betrage von Fr. 50'000.--
d) Gehaltseinreihung des Personals
e) Vertretung des Grundbuchkreises nach Aussen gegenüber Behörden sowie in Rechtsstreitigkeiten, wobei zwei Ausschussmitglieder (in der Regel der Präsident und ein weiteres Mitglied) rechtsgültig zeichnen
f) Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit Erwerb, Veräusserung, Einräumung von Rechten, Miete und Vermietung von Grundstücken

Der Ausschuss ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

Beschlüsse können auch auf dem Zirkulationsweg durchgeführt werden. In diesem Fall wird für die Beschlussfassung Einstimmigkeit vorausgesetzt.

Art. 14 Organisation des Grundbuchamtes

Vorsteher des Grundbuchamtes Thusis ist der Grundbuchverwalter. Wählbar als Grundbuchverwalter sind nur Personen, welche im Besitze eines von der Regierung ausgestellten oder anerkannten Fähigkeitsausweises sind.

Art. 15 Rechte und Pflichten des Grundbuchamtes

Für die Rechte und Pflichten des Grundbuchverwalters, der Stellvertreter, der Grundbuchsekretäre und allfälliger Hilfskräfte gelten die Bestimmungen der jeweiligen kantonalen Personalgesetzgebung.

Der Beitritt zur betriebseigenen Personalfürsorgeeinrichtung ist für die beitragspflichtigen Funktionäre obligatorisch.

Der Grundbuchverwalter ist mit der operativen Führung im Rahmen des gesetzlichen Auftrages betraut. Er ist verantwortlich für die Organisation und Geschäftsführung. Der Grundbuchverwalter führt im operativen Geschäft die rechtsverbindliche Unterschrift für den Grundbuchkreis, im Verhinderungsfalle dessen Stellvertreter.

Dem Grundbuchverwalter obliegen zudem:

a) Anstellung und Kündigung der Grundbuchsekretäre in Absprache mit dem Präsidenten des Grundbuchkreises, wobei die Anstellung im Rahmen des genehmigten Stellen- und des Gehaltseinreihungsplanes zu erfolgen hat
b) Anstellung und Entlöhnung von Hilfskräften bis 30 Arbeitstage pro Geschäftsjahr
c) Wahl und Entlöhnung der Lehrlinge
d) Vollzug der Beschlüsse des Ausschusses, soweit diese dem Grundbuchamt übertragen wurden

e) Sicherung der Daten des Grundbuches und der Belege gemäss den gesetzlichen Bestimmungen
f) Erstattung eines Jahresberichtes an die am Grundbuchkreis beteiligten Gemeinden über den Geschäftsgang unter Beilage der Jahresrechnung und der Kontrollstellenberichte
g) Abschluss und Anpassung von Versicherungen (Personalvorsorge, Haftpflicht, Feuer, Wasser, Einbruch usw.)
h) Anstellung und Entlöhnung der Raumpflegerin

Für Anschaffungen hat der Grundbuchverwalter eine jährliche Finanzkompetenz von Fr. 20'000.--.

Art. 16 Rechnungsrevisoren

Als Rechnungsrevisoren sind Delegierte des Grundbuchkreises oder andere Stimmbürger aus den Verbandsgemeinden wählbar.

Die Rechnungsrevisoren prüfen die Rechnung, worüber sie jährlich schriftlich Bericht zu erstatten haben. Sie überprüfen insbesondere die richtige Aufteilung der Gewinne und allfälliger Verluste auf die am Grundbuchkreis beteiligten Gemeinden. Die Amtsdauer der Mitglieder beträgt drei Jahre.

Art. 17 Rechtliche Prüfung

Die rechtliche Prüfung der Grundbuchgeschäfte, der Grundbuchführung und der Rechnungsstellung durch das Grundbuchamt obliegt der Fachstelle der kantonalen Aufsichtsbehörde (Grundbuchinspektorat und Handelsregister).

Art. 18 Notariats- und Grundbuchgebühren

Die Notariats- und Grundbuchgebühren fallen dem Grundbuchkreis zu und dienen der Deckung des Betriebsaufwandes des Grundbuchamtes.

Der Überschuss ist jährlich in einen Rückstellungsfonds zu legen, bis dieser die Höhe eines jährlichen Betriebsaufwandes erreicht hat. Dieser Rückstellungsfonds dient zur Deckung allfälliger Amtsdefizite oder von der Versicherung nicht gedeckter Haftpflichtansprüche. Der Rückstellungsfonds kann, soweit für die Liquidität des Grundbuchamtes möglich, für den Erwerb von eigenen Büroräumlichkeiten oder für die Amortisation von Darlehen verwendet werden.

Der Rest des Überschusses wird jährlich den am Grundbuchkreis beteiligten Gemeinden im Verhältnis ihres Gebührenumsatzes ausbezahlt.

Amtsdefizite sind, sofern sie nicht aus dem Rückstellungsfonds gedeckt werden können, von den am Grundbuchkreis beteiligten Gemeinden im Verhältnis der Einwohnerzahl zu übernehmen..

Art. 19 Handänderungssteuer

Die Erhebung der Handänderungssteuer ist Sache der einzelnen Gemeinden. Der Grundbuchverwalter meldet zu diesem Zweck den Gemeinden schriftlich alle im Grundbuchkreis erfolgten Eigentumsänderungen nach Vornahme der Eintragung.

Art. 20 Vermessungswerke / Nachführung

Den Gemeinden obliegt die Wahl des Nachführungsgeometers. Die Nachführung der Vermessungswerke hat vorbehältlich der Gebäudenachführung ausschliesslich mittels Auftrag des Grundbuchamtes zu erfolgen.

Art. 21 Versicherung / Haftungsfälle

Der Kanton versichert die Angestellten des Grundbuchkreises gegen Schadenersatzansprüche aus fehlerhafter Grundbuchführung. Die Versicherungskosten werden anteilsmässig auf den Grundbuchkreis überwälzt.

Haftungsfälle werden, soweit sie nicht durch Versicherung und aus dem Rückstellungsfonds abgedeckt werden können, durch die am Grundbuchkreis beteiligten Gemeinden im Verhältnis des Grundbuchgebührenertrages des betreffenden Jahres getragen.

Art. 22 Beitritt / Austritt von Gemeinden

Der Beitritt einer aufnahmewilligen Gemeinde in die Gemeindeverbindung erfolgt durch Beschluss der Delegiertenversammlung, nach Annahme der Statuten in der betreffenden Gemeinde. Die Delegiertenversammlung legt die Beitrittsbedingungen fest.

Der Austritt einer Gemeinde aus dem Verband kann unter Einhaltung einer von der Delegiertenversammlung festgelegten Kündigungsfrist auf das Ende eines Kalenderjahres erfolgen, sofern der finanziell selbsttragende Fortbestand des Grundbuchkreises gewährleistet ist.

Bei einem allfälligen Austritt einer Gemeinde besteht kein Anspruch auf das Verbandsvermögen. Die Haftung für ihre dem Grundbuchkreis gegenüber ein-

gegangenen Verbindlichkeiten wie auch die vor ihrem Ausscheiden entstandenen Verbindlichkeiten des Grundbuchkreises bleibt bestehen.

Art. 23 Inkraftreten

Die Statuten ersetzen diejenigen vom 08. November 2006 und treten am ..... in Kraft.

Thusis,

Der Präsident:	Der Vizepräsident:
.....	.....
Eduard Decurtins	Werner Natter