



Politische Gemeinde Pfäfers



Gemeinderatskanzlei Pfäfers, 7312 Pfäfers

Politische Gemeinde Bad Ragaz
Herr Daniel Bühler
Rathausplatz 2
7310 Bad Ragaz

7312 Pfäfers, 21.04.2022

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Pfäfers vom 20.04.2022

168. Zusammenarbeit/Fusion Grundbuchamt Bad Ragaz und Pfäfers: Beschluss

A. Vorakten

- Gemeinderatsprotokoll vom 08.09.2021
- Gemeinderatsprotokoll vom 17.11.2021
- Gemeinderatsprotokoll vom 09.02.2022
- Gemeinderatsprotokoll vom 06.04.2022

B. Sachverhalt

Der Gemeinderat Pfäfers hat sich seit dem Sommer 2021 um eine zweckmässige regionalisierte Lösung betreffend der Weiterführung des Grundbuchamts Pfäfers nach der Pensionierung des langjährigen Grundbuchverwalters Manfred Haag bemüht. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass mittels einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit mit der Politischen Gemeinde Bad Ragaz eine zukunftsträglichere Organisationsstruktur geschaffen wird, welche dem heutigen administrativen Anforderungsprofil entspricht:

- fachlich gut aufgestellt (4-Augenprinzip mit 2 patentierten Grundbuchverwaltern)
- die Möglichkeit Nachwuchskräfte auszubilden (Ausbildungsstelle)
- kostengünstige Struktur mit patentierten Grundbuchverwaltern und Sachbearbeitern
- gute Erreichbarkeit aus dem Taminatal

Die beiden Gemeinderäte Bad Ragaz und Pfäfers haben dem Grundsatzbeschluss anfangs Februar zugestimmt. Der Zeitplan wurde ebenfalls von beiden Gemeinderäten genehmigt,

womit die Umsetzung eines regionalisierten Grundbuchamts bis am 01.10.2022 erreicht werden sollte.

Am 11.03.2022 hat eine gemeinsame Sitzung zwischen den Vertretern der Gemeinde Bad Ragaz, Daniel Bühler und Urs Schlegel, und den Vertretern der Gemeinde Pfäfers, Axel Zimmermann und Manfred Haag stattgefunden. An dieser Sitzung wurden die Details des Entwurfes der Vereinbarung besprochen und die finanziellen Konditionen ausgehandelt. Dabei konnten eine Einigung über die wenigen Diskussionspunkte erzielt werden.

Der danach aktualisierte Entwurf wurde von Seiten Axel Zimmermann und Manfred Haag akzeptiert.

Der Gemeinderat Bad Ragaz hat anlässlich der Sitzung vom 15.03.2022 der im Vereinbarungsentwurf festgehaltenen Stossrichtung im Wesentlichen zugestimmt. Der Gemeinderat Pfäfers hat den Vereinbarungsentwurf am 06.04.2022 ausführlich unter Einbezug von Grundbuchverwalter Manfred Haag besprochen.

Nachfolgend die Vereinbarung gemäss dem aktuellen Stand mit den folgenden Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung:

- Ziffer 10 Bst. d: das Wort Praktikant wurde durch das Wort temporäre Aushilfe ersetzt.
- Ziffer 10 Bst. g: das Wort TERIntra wurde im ersten Satz entfernt. Dafür wurde der zweite Satz hinzugefügt.

1. Gemeinsame Führung des Grundbuchamtes

Die politische Gemeinde Bad Ragaz und die politische Gemeinde Pfäfers legen die Führung ihrer Grundbuchämter zusammen. Das Grundbuch Pfäfers wird von der Politischen Gemeinde Bad Ragaz geführt. Die zwei Grundbuchkreise Bad Ragaz und Pfäfers bleiben wie bisher bestehen.

2. Zweck

Mit der organisatorischen Zusammenlegung der Grundbuchämter Bad Ragaz und Pfäfers soll ein Zentrum für den Grundbuchbereich der beiden politischen Gemeinden entstehen, in welchem durch bessere Stellvertretung, Ausgleich von Spitzenbelastungen usw. Service und Dienstleistungen optimal erbracht werden können.

3. Sitz des Grundbuchamtes

Der Sitz des gemeinsamen Grundbuchamtes Bad Ragaz und Pfäfers ist in Bad Ragaz. Das Grundbuchamt wird unter dem Namen "Grundbuchamt Bad Ragaz" geführt.

4. Umsetzung

Das Grundbuchamt von Bad Ragaz und das Grundbuchamt Pfäfers werden zusammengelegt, sobald die Vorarbeiten abgeschlossen sind und die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, voraussichtlich per 1. Oktober 2022.

5. Personal

Die Wahl des Personals für das Grundbuchamt Bad Ragaz (Grundbuchverwalter/in, Stellvertreter/in und Mitarbeitende) erfolgt durch die Gemeinde Bad Ragaz.

6. Personalrecht

Die Dienstverhältnisse (Einschliesslich Besoldung) des Personals richten sich nach dem Personalrecht der Gemeinde Bad Ragaz.

7. Führungsverantwortung

Die Führungsverantwortung liegt bei der Gemeinde Bad Ragaz, soweit diese hierfür sachlich zuständig ist.

8. Aufgaben des Grundbuchamtes

Neben der Beurkundungstätigkeit und Grundbuchführung wirkt das Grundbuchamt bei der Durchführung der Grundstückschätzungen im Grundbuchkreis Bad Ragaz und im Grundbuchkreis Pfäfers mit.

9. Zusammenarbeit

Das Grundbuchamt Bad Ragaz pflegt mit der beteiligten Gemeindeverwaltung Pfäfers und dem Gemeinderat Pfäfers eine enge Zusammenarbeit. Insbesondere wird der Datenaustausch mit den verschiedenen Verwaltungsabteilungen gewährleistet.

10. Finanzielles

a) Handänderungssteuern, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren, Geometerkosten
Die Veranlagung und Rechnungstellung der Handänderungssteuern, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren etc. erfolgt durch die mit der Führung des Grundbuchamtes beauftragten Personen mit den Dienstleistungspaketen, die in der Gemeinde Bad Ragaz bereits im Einsatz stehen. Die Gemeinde Bad Ragaz wird die Handänderungssteuer und Gebühren, welche den Grundbuchkreis Pfäfers betreffend, periodisch (in der Regel vierteljährlich) an die Gemeinde Pfäfers überweisen.

Die Gebühren für amtliche Auskünfte, Bescheinigungen, Bewilligungen etc. werden der Politischen Gemeinde Pfäfers mit der Kostenabrechnung in Rechnung gestellt.

Einspracheinstanz für den Grundbuchkreis Bad Ragaz ist der Gemeinderat Bad Ragaz und für den Grundbuchkreis Pfäfers der Gemeinderat Pfäfers. Das Inkasso übernimmt die Gemeinde Bad Ragaz.

Grundbuchspezifische Sonderaufträge für den Grundbuchkreis Pfäfers werden separat nach Sachaufwand (Gebührentarif) in Rechnung gestellt.

Die Geometerkosten werden vom zuständigen Geometerbüro jeder Gemeinde den Grundeigentümern direkt in Rechnung gestellt.

b) Grundpauschale

Für die Personaladministration, die Veranlagung, Rechnungstellung und das Inkasso der Handänderungssteuern, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren etc. und die Mitbenützung der Infrastruktur sowie von allgemeinen Einrichtungen, Büromaterialien, Porti usw. im Rathaus Bad Ragaz wird der Politischen Gemeinde Pfäfers jährlich ein Kostenanteil belastet. Diese Grundpauschale beträgt derzeit Fr. 28'000.00 exkl. MWSt. pro Jahr. Diese Grundpauschale wird jährlich per 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2024, dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte, Stand Januar 2022 = 101.7 Punkte). Massgebend für die Berechnung der Grundpauschale ist jeweils der Stand des Landesindex der

Konsumentenpreise vom 30. November des Vorjahres. Eine Reduktion unter den heute vereinbarten Betrag von Fr. 28'000.00 ist jedoch ausgeschlossen.

- c) **Schätzungskosten**
Als Entgelt für den Aufwand für das Schätzungswesen (Vorbereitung, Schätzungstagfahrt, Nachbearbeitung etc.) erhält die Gemeinde Bad Ragaz von der Gemeinde Pfäfers die Entschädigung, welche ihr die kantonale Gebäudeversicherung für die Grundstückschätzungen ausrichtet. Der heutige Ansatz ist kostendeckend. Sollte es diesbezüglich Anpassungen geben, ist der Gemeinde Bad Ragaz immer eine kostendeckende Entschädigung zu erstatten, durch die kantonale Gebäudeversicherung oder durch die Gemeinde Pfäfers. Die Überweisung an die Gemeinde Bad Ragaz erfolgt periodisch (in der Regel vierteljährlich).
- d) **Personalkosten**
Die Gemeinde Bad Ragaz verrechnet der Gemeinde Pfäfers pro 325 jährliche Grundbuchbelege (Tagebuchnummern) für den Grundbuchkreis Pfäfers eine Vollzeitstelle, wobei sich die Kosten einer Vollzeitstelle aus den effektiven Durchschnittskosten aller beim Grundbuchamt Bad Ragaz angestellten Mitarbeitenden errechnen (exkl. Lernende, temporäre Aushilfen usw.). Die Kosten für die Vollzeitstelle umfassen die Löhne inkl. Sozialabgaben, Spesenentschädigungen, sowie die Aus- und Weiterbildungskosten, soweit sie nicht von den Angestellten selber getragen werden. Allfällige Versicherungsleistungen (z.B. Krankentaggelder) werden von den Personalkosten abgezogen.
- e) **Einmalige Investitionskosten zusätzlicher Arbeitsplatz**
Die einmaligen Investitionskosten für die Einrichtung eines zusätzlichen Arbeitsplatzes im Grundbuchamt Bad Ragaz (Tisch, Stuhl, PC-Hardware, Software, Telefon usw.) werden durch die Politischen Gemeinde Pfäfers bezahlt. Diese Kosten belaufen sich (Stand Februar 2022) auf ca. Fr. 10'000.-- und werden nach Vorliegen der definitiven Zahlen von der Gemeinde Bad Ragaz an die Gemeinde Pfäfers in Rechnung gestellt, spätestens per 30. November 2022.
- f) **Aufsichtsrechtliche Prüfung Grundbuchamt Pfäfers und Bereinigung von "Altlasten"**
Die Gemeinde Pfäfers hat auf eigene Kosten, per Ende August 2022, von der kantonalen Aufsichtsbehörde einen detaillierten Prüfungsbericht über das Grundbuchwesen in der Gemeinde Pfäfers erstellen zu lassen. Sofern sich aus dem Prüfungsbericht Aufforderungen oder Verpflichtungen zur Bereinigung von Grundbucheintragungen ergeben, sind diese vor der Zusammenlegung der Grundbuchämter durch den heutigen Grundbuchverwalter der Gemeinde Pfäfers vorzunehmen. Allfällige daraus entstehende Kosten gehen zulasten der Gemeinde Pfäfers.
Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Bereinigung von fehlerhaften Grundbucheinträgen, Verträgen etc. nötig werden, welche vor der Zusammenlegung der Grundbuchämter Bad Ragaz und Pfäfers entstanden sind, trägt die Gemeinde des betroffenen Grundbuchkreises die entstehenden Kosten selber.
- g) **Übrige Kosten**
Die EDV-Gebühren, z.B. TERRIS, TERIntra, NILS etc. werden im Verhältnis der Anzahl Grundstücke unter den zwei Gemeinden aufgeteilt. Die Kosten für TERIntra werden im Verhältnis zu den Arbeitsplätzen, welche das Programm nutzen aufgeteilt.

h) **Kostenabrechnung**

Die Gemeinde Bad Ragaz erstellt jährlich per 31.12., erstmals per 31.12.2022 (pro rata ab Inkrafttreten dieser Vereinbarung), eine detaillierte Abrechnung über die aufgelaufenen Kosten für das jeweilige Jahr. Die Rechnungsstellung an die Gemeinde Pfäfers erfolgt jeweils im Januar.

11. Anpassung an neue Verhältnisse

Diese Vereinbarung kann auf Verlangen einer der beteiligten politischen Gemeinden alle fünf Jahre ab Inkrafttreten für die Folgejahre überprüft werden. Eine allfällige Anpassung erfolgt einvernehmlich und ist mindestens sechs Monate vor Ablauf der Zeitperiode der anderen Vertragsgemeinde anzukünden.

12. Fakultatives Referendum

Diese Vereinbarung der Politischen Gemeinden Bad Ragaz und Pfäfers wird gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. b und c Gemeindegesetz dem fakultativen Referendum unterstellt.

13. Inkrafttreten und Kündigungsfrist

Diese Vereinbarung ist unbefristet und tritt nach Abschluss der Referendumsverfahren ab 1. Oktober 2022 in Kraft. Die beteiligten Gemeinden können auf Ende eines Kalenderjahres, unter Einhaltung einer dreijährigen Kündigungsfrist, von dieser Vereinbarung zurücktreten.

C. Erwägungen

Gemäss Art. 25 bzw. Art. 26 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat das oberste Leitungs- und Verwaltungsorgan der Gemeinde Pfäfers. Der Gemeinderat erlässt Reglemente und schliesst Vereinbarungen ab. Somit ist der Gemeinderat abschliessend für den Abschluss dieser Vereinbarung zuständig.

Der Vereinbarungsentwurf wurde am 14.03.2022 von Manfred Haag, Grundbuchverwalter Pfäfers, an Ernst Kurer, Grundbuchinspektor des Kantons St. Gallen, zur Vernehmlassung eingereicht. Mit E-Mail vom 29.03.2022 hat Ernst Kurer mitgeteilt, dass er zum Vereinbarungsentwurf keine Bemerkungen hat.

Gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. b und c Gemeindegesetz muss die Vereinbarung nach der gegenseitigen Unterzeichnung dem fakultativen Referendum in beiden Gemeinde unterstellt werden. Die Referendumsfrist wird wie folgt festgelegt:
1. bis 30. Juni 2022 (Publikation am 31. Mai 2022).

D. Beschluss

1. Die im Sachverhalt ausgeführte und diesem Beschluss beiliegende Vereinbarung zwischen der Politischen Gemeinde Bad Ragaz und der Politischen Gemeinde Pfäfers über die gemeinsame Führung des Grundbuchamtes wird genehmigt. Die Vereinbarung tritt vorbehältlich eines allfälligen Referendums per 1. Oktober 2022 in Kraft.
2. Der Gemeinderat ermächtigt den Gemeindepräsidenten und den Gemeinderatsschreiber die Vereinbarung zu unterzeichnen.

3. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinderatskanzlei Bad Ragaz das Referendumsverfahren koordiniert, sobald alle Protokollauszüge mit den Zustimmungserklärungen vorliegen. Die Referendumsfrist beträgt in Bad Ragaz wie auch in Pfäfers 30 Tage. Das fakultative Referendum ist für den Zeitraum vom 1. bis 30. Juni 2022 vorgesehen (Publikation am 31. Mai 2022).

E. Mitteilung(en):

Verteiler (Brief, Protokollauszug und unterzeichnete Vereinbarung):

- **Politische Gemeinde Bad Ragaz**, Herr Daniel Bühler, Rathausplatz 2, 7310 Bad Ragaz

Kopie (Brief, Protokollauszug und unterzeichnete Vereinbarung per E-Mail):

- **Chiodini Pierluigi**, Gemeinderatsschreiber Bad Ragaz, pierluigi.chiodini@badragaz.ch
- **Schlegel Urs**, Grundbuchverwalter Bad Ragaz, urs.schlegel@badragaz.ch
- **Haag Manfred**, Grundbuchverwalter, manfred.haag@pfaefers.ch
- **Sprecher Jürg**, Finanzverwalter, juerg.sprecher@pfaefers.ch

Akten (elektronisch)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

GEMEINDERAT PFÄFERS

Der Gemeindepräsident:



Axel Zimmermann

Der Gemeinderatsschreiber:



Stefan Ackermann