

## EG zum ZGB, Teilrevision (Immobiliarsachenrecht); Vernehmlassungsverfahren, Auswertungsbericht (Stand: 25.08.2016)

### A. Allgemeine Bemerkungen

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Rehetobel, CVP, EDU, EVP, JFAR, JSVP, JUSO	Keine Eingabe.	Kenntnisnahme.
Bühler	Sinngemäss Zustimmung zur Vorlage. Verzicht auf eine Stellungnahme zu den einzelnen Artikeln, da diese Anpassungen bedingt durch die Änderungen der Bundesgesetzgebungen rein technischer Natur sind.	Kenntnisnahme.
Gais	Sinngemäss grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.  Leider <b>liegen die ergänzenden Verordnungen, welche im Bericht und Entwurf erwähnt sind, noch nicht für die Öffentlichkeit vor.</b> So ist die Beurteilung von einzelnen Revisionspunkten schwierig, da diese ergänzenden Bestimmungen noch nicht bekannt sind.	Kenntnisnahme.
Grub	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.	Kenntnisnahme.
Heiden	Sinngemäss grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.	Kenntnisnahme.
Herisau	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.  Der Gemeinderat <b>begrüss</b> t grundsätzlich, dass mit der im Entwurf vorliegenden Revision des Immobiliarsachenrechts die kantonalen Bestimmungen an die bundesrechtlichen Vorgaben angepasst werden und veraltete Bestimmungen gelöscht oder ersetzt werden. <b>Er erachtet es auch als sinnvoll, dass eine Überprüfung der gesamten Organisation des Grundbuchwesens in Appenzell Ausserrhoden in einem separaten Projekt erfolgen soll.</b>	Kenntnisnahme.
Hundwil	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.  <b>Wir sehen eine weitere Regionalisierung des Grundbuches, um genügend qualifizierte Arbeitsplätze mit hohem Pensum in der Grundbuchverwaltung anbieten zu können.</b> Das Grundbuchamt ist ein Amt mit relativ viel Kundenkontakt und dieser ist oft von Amtes wegen und nicht freiwillig. So soll unbedingt auf eine möglichst gute „Kundenfreundlichkeit“ geachtet werden.	Kenntnisnahme.

	Allgemeine Frage zur Vernehmlassungsvorlage: <b>Generelle Handhabung der weiblichen Formen</b> in dieser Vorlage?	Da es um die Teilrevision eines bestehenden Erlasses geht, wird auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Sonst wären auch die übrigen Bestimmungen entsprechend anzupassen.
Lutzenberg	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.	Kenntnisnahme.
Reute	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Beschränkung der Vernehmlassung auf Art. 248 EG zum ZGB.	Kenntnisnahme.
Schönengrund	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelne Bestimmungen.  Bei dieser Revision fällt auf, dass Einiges nicht explizit im Gesetz geregelt und oft auf – noch zu erstellende – regierungsrätliche Verordnungen verwiesen wird. Mit Blick auf die nötige Transparenz wünscht man sich, <b>dass die entsprechenden regierungsrätlichen Verordnungen im Kantonsrat diskutiert</b> werden.	Kenntnisnahme.  Gemäss geltender Praxis ist vorgesehen, einen departementalen Entwurf der neu zu schaffenden kantonalen Grundbuchverordnung dem Kantonsrat anlässlich der 2. Lesung zur Kenntnis zu bringen. Eine Diskussion im Kantonsrat findet indessen nicht statt.
Schwellbrunn	Vorbehaltlose Zustimmung zur Vorlage.  <b>Die Sicht des Regierungsrates, nach der mittelfristig eine grundlegende Überprüfung der Grundbuchorganisation in Appenzell Ausserrhoden erforderlich ist, wird vollumfänglich unterstützt.</b> Der Gemeinderat ist sich der künftigen grossen Herausforderungen für die Grundbuchämter aufgrund rechtlicher und technischer Entwicklungen ebenfalls bewusst und anerkennt den Handlungsbedarf. Vor allem werden Herausforderungen im personellen Bereich die künftige Grundbuchorganisation beeinflussen. Gemäss einem Artikel in der Ostschweiz am Sonntag vom 20. März 2016 sind im Nachbarkanton St. Gallen ganze 30 Grundbuchverwalter 56 Jahre alt oder älter. Diese werden in absehbarer Zeit pensioniert. Der daraus entstehende Personalbedarf wird sich auch auf Appenzell Ausserrhoden auswirken und die Besetzung von offenen Stellen im Grundbuchbereich erheblich erschweren. Dem Gemeinderat ist es daher ein Anliegen, dass das Projekt für eine grundlegende Überprüfung der Grundbuchorganisation vom Regierungsrat zügig angegangen wird, um rechtzeitig eine bestmögliche Lösung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden zu erarbeiten.	Kenntnisnahme.

Speicher	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.	Kenntnisnahme.
Stein	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.  Damit eine einheitliche und korrekte Anwendung nach der Einführung der Gesetzesgrundlagen gewährleistet ist, drängt sich die Erarbeitung der dazu unbedingt nötigen Ausführungsbestimmungen in Form einer kantonalen Grundbuchverordnung auf. <b>Damit diese Ausführungsbestimmungen auch möglichst praxis- und bürgernah ausgearbeitet werden, sollten die Ausserrhoder Grundbuchverwalter- und Grundbuchverwalterinnen in diesen Prozess mit einbezogen werden.</b>	Kenntnisnahme.  Bei der Erarbeitung der kantonalen Grundbuchverordnung ist ein Einbezug der Ausserrhoder Grundbuchverwalter vorgesehen. Noch offen sind Form und Zeit.
Teufen	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.	Kenntnisnahme.
Trogen	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Keine weiteren Bemerkungen.	Kenntnisnahme.
Urnäsch	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.	Kenntnisnahme.
Wald	Ausdrücklicher Verzicht auf Stellungnahme.	Kenntnisnahme.
Waldstatt	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.  <b>Trotz des immensen Aufwands besteht, entgegen den Ausführungen des Kantons, die Ansicht, dass die Überprüfung der Strukturen allenfalls bereits jetzt notwendig ist.</b> Im Verlaufe der nächsten Jahre wird der Mangel an Grundbuchverwaltern eher zu- wie abnehmen. Auch andere Kantone haben damit zu kämpfen. Beispielsweise im Kanton St. Gallen werden im Verlaufe der nächsten 10 Jahre ca. 30 Grundbuchverwalter pensioniert. In dieser Zahl sind die naturgemäss weiteren Abgänge (Mutterschaft, Abwanderung in andere Wirtschaftszweige, etc.) nicht enthalten.  Benötigt jede Gemeinde im Kanton AR ein Grundbuchamt? Eher nicht. Nur mit einer bestimmten Grösse des Grundbuchamtes können z.B. Ausbildungsplätze angeboten werden. Aufgrund des heutigen Systems können die Grundbuchämter ihren Nachwuchs nur selber heranziehen. Eine andere Möglichkeit gibt es nicht. Weiter sollte die Zusammenarbeit unter den Grundbuchämtern gefördert werden.	Kenntnisnahme.
Walzenhausen	Sinngemäss Zustimmung zur Vorlage. Verzicht auf eine weitere Stellungnahme.	Kenntnisnahme.
Wolfhalden	Ausdrücklicher Verzicht auf eine Stellungnahme.	Kenntnisnahme.
Grundbuchamt Herisau	Sinngemäss grundsätzliche Ablehnung der Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.  <b>Verschiedene Regelungen sind im Sinne einer vereinfachten Gesetzeshandhabung und zur Gesetzesentlastung im EG zum ZGB wegzulassen</b> , da sie bereits bundesrechtlich geordnet sind. Dies gilt v.a. bezüglich des Zugehört, dann aber auch hinsichtlich der einzelnen gesetzlichen Pfandrechte,	Kenntnisnahme.  Ablehnung. Die Kritik ist sehr pauschal. Vgl. im Übrigen die Bemerkungen zu den ein-

	<p>mit ihren nicht einfach auseinander zu haltenden verschiedenen Fristenläufen.</p> <p><b>Antrag: Die einzelnen Artikel sind nochmals – diesmal unter Beizug in AR praktizierender Grundbuchverwalter/innen – im Sinne der Ausführungen zu überarbeiten.</b></p> <p>Es ist ganz wichtig, dass eine <b>künftige kantonale Grundbuchverordnung unter Einbezug der in AR praktizierender Grundbuchverwalter/innen entworfen</b> wird, da sich die Grundbuchverhältnisse unseres Kantones ganz wesentlich unterscheiden von anderen Kantonen. Dies gilt v.a. bezüglich des Strassenrechtes, des Grundpfandrechtswesens, der Qualität der Eintragungen, der Organisation, usw.</p>	<p>zelenen Bestimmungen.</p> <p>Vgl. Bemerkungen zu Stein.</p>
Gemeindepräsidienkonferenz	Ausdrücklicher Verzicht auf eine Stellungnahme.	Kenntnisnahme.
Gemeindegemeinschaftskonferenz	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.	Kenntnisnahme.
FDP.Die Liberalen	<p>Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelne Bestimmungen.</p> <p>Bei dieser Revision fällt auf, dass Einiges nicht explizit im Gesetz geregelt und oft auf – noch zu erstellende – regierungsrätliche Verordnungen verwiesen wird. Mit Blick auf die nötige Transparenz wünscht die FDP AR, <b>dass die entsprechenden regierungsrätlichen Verordnungen im Kantonsrat diskutiert</b> werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Vgl. Bemerkungen zu Schönengrund.</p>
SP	<p>Sinngemäss grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage.</p> <p>Da die <b>ergänzenden Verordnungen, welche im Bericht und Entwurf erwähnt sind, für die Öffentlichkeit noch nicht vorliegen</b>, ist die abschliessende Beurteilung von einzelnen Revisionspunkten zurzeit nicht möglich.</p> <p><b>Die SP begrüsst die von der Regierung in Aussicht gestellte grundlegende Überprüfung der Grundbuchorganisation.</b> Nicht nur die Veränderungen durch die rechtlichen und technischen Entwicklungen im Grundbuchbereich erfordern dies, sondern auch die Möglichkeiten die sich hieraus ergeben würden für Verstärkung der Zusammenarbeit auf Gemeindeebene (vgl. Postulat Sträuli). Im erläuternden Bericht (5. 3/15) wird unverbindlich angesprochen, dass diese mittelfristig erforderlich sei. Die SP sieht gerne eine konkrete Terminierung für diese grundlegende Überprüfung, zumal Appenzeller Gemeinden zunehmend mit knappen Ressourcen im Grundbuchbereich konfrontiert sind.</p>	Kenntnisnahme.

SVP	Sinngemäss grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Verzicht auf eine Stellungnahme zu den einzelnen Artikeln.	Kenntnisnahme.
Parteiunabhängige	Sinngemäss grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelne Bestimmungen.  Allgemeine Frage: <b>Generelle Handhabung der weiblichen Formen</b> in dieser Vorlage?	Kenntnisnahme.  Zur Handhabung der weiblichen Formen vgl. Bemerkungen zu Hundwil.
Gewerbeverband, Hauseigentümerverband	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage. Bemerkungen zu einzelne Bestimmungen.  Es fällt uns auf, dass einige relevante Grundsätze erst in der noch zu erstellenden regierungsrätlichen Verordnung geregelt werden sollen. Wir vertreten die Auffassung, <b>dass die wichtigsten Punkte im Gesetz festzuhalten sind. Zumindest müsste im erläuternden Bericht erwähnt sein, in welche Richtung der Regierungsrat diese Grundsätze zu regeln gedenkt. Ebenfalls gehen wir davon aus, dass der Entwurf der Verordnung im Zeitpunkt der Behandlung im Kantonsrat vorliegt.</b>	Kenntnisnahme.  Bei den als Inhalt der Verordnung vorgeschlagenen Bereichen genügt eine Regelung auf Verordnungsstufe (vgl. Art. 69 KV).  Zum Zeitpunkt des Vorliegens der Verordnung vgl. Bemerkungen zu Schönengrund.
Industrieverein	Grundsätzliche Zustimmung zur Vorlage.  Es fällt uns auf, dass einige relevante Grundsätze erst in der noch zu erstellenden regierungsrätlichen Verordnung geregelt werden sollen. <b>Wir vertreten die Auffassung, dass die wichtigsten Punkte im Gesetz festzuhalten sind. Zumindest müsste im erläuternden Bericht erwähnt sein, in welche Richtung der Regierungsrat diese Grundsätze zu regeln gedenkt. Ebenfalls gehen wir davon aus, dass der Entwurf der Verordnung im Zeitpunkt der Behandlung im Kantonsrat vorliegt.</b>	Kenntnisnahme.  Vgl. Bemerkungen zum Gewerbeverband und Hauseigentümerverband.
Bauernverband	Zustimmung zur Vorlage.  <b>Bei der Einführung des elektronischen Grundbuches muss der Datensicherheit grösstes Gewicht beigemessen werden.</b> Zu den einzelnen Artikeln haben wir keine zusätzlichen Bemerkungen. Jedoch machen wir darauf aufmerksam, <b>dass mit der Löschung von Rechten die „höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung mehr haben“ mit Bedacht umgegangen werden muss und die Verfahrensrechte der Beteiligten unbedingt gewahrt werden müssen.</b> Die landwirtschaftlichen Grundstücke in unserem Kanton sind reich an Grunddienstbarkeiten, von denen zahlreiche unbedeutend, einige aber auch existenziell für die Bauernfamilien sind. So vor allem auch verschiedene	Kenntnisnahme.

	Weg- und Quellenrechte.	
--	-------------------------	--

## B. Zu den einzelnen Bestimmungen

### 1. Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Art. 2 Abs. 1 Ziff. 6 (aufgehoben)

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Hundwil, Parteiunabhängige	„Der Gemeindehauptmann“ ersetzen durch „Gemeindepräsident“.	Ablehnung. Verzicht auf generelle Anpassungen im EG zum ZGB im Rahmen dieser Vorlage.

Art. 3 Abs. 1 Ziff. 22 und 23 (geändert):

22. Art. 712b und Art. 68 Grundbuchverordnung (Bestätigung der Bauausführung gemäss Aufteilungsplan);

23. Art. 851 Abs. 2 (Entgegennahme von Zahlungen des Grundpfandschuldners im Falle der Hinterlegung);

Art. 3 Ziff. 1 Ziff. 24 (aufgehoben)

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Art. 97 Abs. 3 (geändert):

<sup>3</sup> Zum selbständigen Ausdruck bringt er seinen Willen, indem er die genannten Objekte als Zugehör im Grundbuch anmerken lässt (Art. 805 Abs. 2, Art. 946 Abs. 2 ZGB).

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Art. 162 (aufgehoben)

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Art. 185 Abs. 2 (geändert):

<sup>2</sup> Ein Grundeigentümer, welcher zur Bezahlung seiner Kostenbeiträge ein Darlehen aufnimmt, kann dem Gläubiger ein allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht durch Eintragung im Grundbuch einräumen (Art. 820 ZGB, Art. 75 und Art. 119 Grundbuchverordnung).

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Art. 234 Abs. 5 (neu):

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt der Schutz gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB für Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Parteiunabhängige	<p><sup>5</sup> Vorbehalten bleibt der Schutz gutgläubiger Dritter...“ (diese Formulierung tritt in weiteren Artikeln das Pfandrecht betreffend auf).</p> <p><b>Zusätzlich: Der Grundbuchverwalter ist verpflichtet, den Erwerbenden eines Grundstückes auf mögliche, gesetzliche Pfandrechte aufmerksam zu machen. Bei einer Zwangsversteigerung obliegt diese Pflicht dem „Gantbeamten“.</b></p>	<p><b>Ablehnung.</b></p> <p>Verzicht auf die vorgeschlagene Ergänzung, weil sich (zahlreiche) Belehrungspflichten aus dem (geschriebenen und ungeschriebenen) Beurkundungsrecht ergeben. Zudem wird schon heute in jedem Vertrag auf Eigentumsübertragung auf die gesetzlichen Pfandrechte hingewiesen, und teilweise werden zusätzlich auch Merkblätter abgegeben.</p>

Art. 235 (aufgehoben)

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Art. 242 Abs. 2 (geändert):

<sup>2</sup> Schuldbriefe, die während der Geltungsdauer der Kündigungsbeschränkungen errichtet wurden, sind nach Art. 847 ZGB kündbar.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Art. 248 Abs. 3 und 4 (neu):

<sup>3</sup> Die fachliche Eignung der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter muss durch Ausbildung oder Praxis nachgewiesen sein. Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.

<sup>4</sup> Die Grundbuchämter sind mit genügend Fach- und Hilfspersonal auszustatten, so dass die einwandfreie Erfüllung sämtlicher Aufgaben jederzeit gewährleistet ist.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Grub	In diesem Artikel soll neu festgelegt werden, dass die fachliche Eignung durch Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter durch Ausbildung oder Praxis nachgewiesen sein muss. „Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung“. Leider liegt diese Verordnung aber noch nicht vor. Gleichzeitig zwingt der Kanton die Gemeinden, die Grundbuchämter mit „genügend Fach- und Hilfspersonal auszustatten, so dass die einwandfreie Erfüllung sämtlicher Aufgaben jederzeit gewährleistet ist.“ Das hat zur Folge, dass alle Dienstleistungen des Grundbuchamtes jederzeit angeboten werden müssen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, <b>dass es den Gemeinden überlassen werden soll, wie sie das Grundbuchwesen organisieren, wenn sie eine geeignete Fachperson gewählt haben.</b>	<b>Ablehnung.</b> Der Regierungsrat hat die Aufsicht über die Grundbuchämter, und der Kanton ist primär für den Schaden aus der Grundbuchführung verantwortlich. Entsprechend kommt dem Kanton bei der Organisation des Grundbuchwesens eine entsprechende Regelungskompetenz zu.
Heiden	Unseres Erachtens reicht die fachliche Eignung der Grundbuchverwalter durch lediglich den Nachweis der Praxis nicht aus. Deshalb <b>soll die fachliche Eignung durch Praxis und durch Ausbildung nachgewiesen werden.</b>	<b>Ablehnung:</b> Mit einer Vorgabe, wonach die fachliche Eignung kumulativ durch Ausbildung und Praxis nachgewiesen sein muss, könnten kaum mehr Personen mit geeigneter Ausbildung eine entsprechende Praxis erwerben. Das Vorliegen entsprechender Fachlichkeit ist im Einzelfall entweder aufgrund nachgewiesener Ausbildung oder Praxis zu

		prüfen. Die Regelung soll entsprechend flexibel bleiben.
Lutzenberg	In Art 248 Abs. 3 bis 5 EG zum ZGB soll neu festgelegt werden, dass die fachliche Eignung der Grundbuchverwalter durch Ausbildung oder Praxis nachgewiesen werden muss. Der Regierungsrat regelt Näheres durch Verordnung. Leider liegt die Verordnung aber noch nicht vor. Gleichzeitig schreibt Absatz 4 vor, dass genügend Fach- und Hilfspersonal pro Grundbuchamt zur Verfügung stehen soll. Bereits heute verlangt der Regierungsrat, vor einer Wahl als Grundbuchverwalter für einen Grundbuchkreis, dass der Kandidat über eine fachliche Ausbildung sowie über einen entsprechenden Fachausweis, z.B. St. Galler Grundbuchverwalter-Patent, verfügen muss. Allerdings ist zu befürchten, dass der Regierungsrat in seiner Verordnung noch weiter geht und, analog dem Zivilstandswesen, Mindest-Stellenpensen festlegen möchte. Dies ist zu verhindern. <b>Es soll den Gemeinden selber überlassen werden, wie sie das Grundbuchwesen organisieren, wenn sie eine geeignete Fachperson gewählt haben.</b>	Ablehnung. Vgl. Bemerkungen zu Grub.
Reute	Neu muss die „fachliche Eignung der Grundbuchverwalterinnen und -verwalter durch Ausbildung oder Praxis nachgewiesen sein.“ Das ist an sich nicht schlecht: Problematisch wird es lediglich, weil „der Regierungsrat das Nähere durch Verordnung“ regelt, diese Verordnung aber nicht vorliegt. Es ist somit nicht klar, was der Regierungsrat unter „fachlicher Eignung“ verstehen wird. Das kann von absolvierten Ausbildungen bis zu Mindestpensen für die Grundbuchstätigkeit gehen. Gerade vorgeschriebene Mindestpensen können in kleinen Gemeinden nicht garantiert werden und zwingen diese zu Zusammenschlüssen von Aemtern. <b>Dies ist abzulehnen. Ohne Kenntnis der regierungsrätlichen Verordnung zu Art. 248 Abs. 3 EG zum ZGB muss dieser Absatz 3 abgelehnt werden.</b>  Art. 248 Abs. 4 EGzZGB erlaubt es dem Kanton, die Gemeinden zu zwingen, die Grundbuchämter mit „genügend Fach- und Hilfspersonal“ auszustatten, so dass die einwandfreie Erfüllung sämtlicher Aufgaben jederzeit gewährleistet ist.“ <b>Eine solch rigorose Bestimmung muss abgelehnt werden.</b> So muss es möglich sein, beispielsweise in der Hauptferienzeit die Dienstleistungen etwas einzuschränken.  <b>Zusammenfassend greifen die neuen Absätze 3 und 4 von Art. 248 unter dem Deckmantel der kantonalen Aufsicht tief in die Autonomie der Gemeinden ein und spüren eine Kantonalisierung oder Regionalisierung des Grundbuchwesens vor und sind deshalb abzulehnen.</b>  <b>Seltsamerweise werden Art. 248 Abs. 1 und 2 EG zum ZGB beibehalten:</b>	Ablehnung. Vgl. Bemerkungen zu Grub.  Ablehnung. Es geht nicht, Dienstleistungen im volkswirtschaftlich wichtigen Immobilienbereich während gewisser Zeiten nur reduziert anzubieten. Eine Stellvertretung muss gewährleistet sein, damit der Betrieb aufrecht erhalten wird.  Zustimmung.

	<p>Wenn der Gemeindegeschreiber gemäss Abs. 1 quasi von Gesetzes wegen Grundbuchverwalter ist, kann es nicht Sache des Regierungsrates sein, Qualifikationen für Grundbuchverwalter festzulegen, da er damit gleichzeitig Qualifikationen für das Amt des Gemeindegeschreibers festlegen würde.</p>	<p>Neue Formulierung von Art. 248 Abs. 1 und 2 (Abs. 1 und 2 in neuem Abs. 1 zusammenfassen):  <i>„<sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt einen Grundbuchverwalter und mindestens einen Stellvertreter, der unter eigener Verantwortung handelt, wenn der Grundbuchverwalter verhindert ist oder sich im Ausstand befindet.“</i></p>
Schönengrund	<p>Darin wird neu festgelegt, dass die fachliche Eignung der Grundbuchverwalter durch Ausbildung oder Praxis nachgewiesen werden muss. Der Regierungsrat regelt Näheres durch Verordnung. Leider liegt die Verordnung aber noch nicht vor. Gleichzeitig schreibt Absatz 4 vor, dass genügend Fach- und Hilfspersonal pro Grundbuchamt zur Verfügung stehen soll. Bereits heute verlangt der Regierungsrat, vor einer Wahl als Grundbuchverwalter für einen Grundbuchkreis, dass der Kandidat über eine fachliche Ausbildung sowie über einen entsprechenden Fachausweis, z.B. St. Galler Grundbuchverwalter-Patent, verfügen muss. Allerdings ist zu befürchten, dass der Regierungsrat in seiner Verordnung noch weiter geht und, analog dem Zivilstandswesen, Mindest-Stellenpensen festlegen möchte. Dies ist ein tiefer Eingriff in die Gemeindeautonomie. <b>Es soll den Gemeinden selber überlassen werden, wie sie das Grundbuchwesen organisieren, wenn sie eine geeignete Fachperson gewählt haben. Vor Erlass der Verordnung durch den Regierungsrat sind die Gemeinden anzuhören.</b></p>	<p><b>Ablehnung.</b>  <b>Vgl. Bemerkungen zu Grub.</b></p> <p><b>Eine Anhörung der Gemeinden vor Erlass einer Verordnung des Regierungsrates ist unüblich. Allerdings ist vorgesehen, die Grundbuchämter in angemessener Weise bei der Erarbeitung einzubeziehen.</b></p>
Hundwil	<p><i>„<sup>1</sup> .....ist der Gemeindegeschreiber in der Regel Grundbuchverwalter.“</i> <b>Diese Doppelfunktion mit höheren Qualifikationen ist in der heutigen Zeit kaum mehr realistisch umsetzbar und ist deshalb anzupassen.</b> Erfahrungen bei Stellenausschreibungen haben gezeigt, dass patentierte Grundbuchverwalter/innen durch die Anforderungen an die dafür erforderliche Ausbildung, eher mit möglichst hohem Pensum im Grundbuch arbeiten möchten.</p>	<p><b>Zustimmung.</b>  <b>Vgl. Bemerkungen zu Reute.</b></p>
Stein	<p>Die fachliche Eignung der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter muss durch Ausbildung nachgewiesen sein. <b>Die Bestimmung „oder Praxis“ soll ersatzlos gestrichen werden.</b> Praxis und Erfahrung zeichnen zwar einen Grundbuchverwalter oder eine Grundbuchverwalterin aus, die Hürde der Ausbildung soll aber damit nicht umgangen werden können.</p>	<p><b>Ablehnung.</b>  <b>Beibehaltung des Kriteriums der Praxis.</b>  <b>Vgl. Bemerkungen zu Heiden.</b></p>
Urnäsch, Gemeindegeschreiberkonferenz	<p>Darin wird neu festgelegt werden, dass die fachliche Eignung der Grundbuchverwalter durch Ausbildung oder Praxis nachgewiesen werden muss. Der Regierungsrat regelt Näheres durch Verordnung. Leider liegt die Verordnung aber noch nicht vor. Gleichzeitig schreibt Absatz 4 vor, dass genügend Fach- und</p>	<p><b>Ablehnung.</b>  <b>Vgl. Bemerkungen zu Schönengrund.</b></p>

	<p>Hilfspersonal pro Grundbuchamt zur Verfügung stehen soll. Bereits heute verlangt der Regierungsrat, vor einer Wahl als Grundbuchverwalter für einen Grundbuchkreis, dass der Kandidat über eine fachliche Ausbildung sowie über einen entsprechenden Fachausweis, z.B. St. Galler Grundbuchverwalter-Patent, verfügen muss. Allerdings ist zu befürchten, dass der Regierungsrat in seiner Verordnung noch weiter geht und, analog dem Zivilstandswesen, Mindest-Stellenpensen festlegen möchte. Dies ist ein tiefer Eingriff in die Gemeindeautonomie.</p> <p><b>Antrag: Es soll den Gemeinden selber überlassen werden, wie sie das Grundbuchwesen organisieren, wenn sie eine geeignete Fachperson gewählt haben. Vor Erlass der Verordnung durch den Regierungsrat sind die Gemeinden anzuhören.</b></p>	
Parteiunabhängige	<p><sup>1</sup> „.....ist der Gemeindeschreiber in der Regel Grundbuchverwalter.“ <b>Diese Doppelfunktion mit höheren Qualifikationen ist in der heutigen Zeit kaum mehr realistisch umsetzbar und ist deshalb anzupassen.</b></p>	<p>Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Reute.</p>

Art. 250 Abs. 2 (geändert):

<sup>2</sup> Der Regierungsrat übt die Aufsicht aus durch die Entscheidung der allgemeinen und speziellen Grundbuchbeschwerden, durch den Erlass von Verordnungen und Dienstanweisungen, die Durchführung von Inspektionen auch in den Gemeinden ohne eidgenössisches Grundbuch sowie durch Massnahmen zur Beseitigung von Übelständen in der Organisation und in der Amtsführung (Art. 956 - 956b ZGB).

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Art. 252 (aufgehoben)

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Art. 253 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 und 3 (aufgehoben):

<sup>1</sup> Der Regierungsrat kann das öffentliche Bereinigungsverfahren nach Art. 976c ZGB in einem bestimmten Gebiet anordnen. Er regelt das Nähere durch Verordnung.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Herisau	Aus Sicht des Gemeinderates ist es <b>richtig</b> , dass der Regierungsrat diejenige Behörde ist, welche ge-	Kenntnisnahme.

	mäss Art. 976c ZGB mit dem Erlass einer Verordnung ein öffentliches Bereinigungsverfahren anordnen kann.	
Stein	Mit der Revision des Immobiliarsachenrechtes per 01.01.2012 wurde der Handlungsspielraum des Grundbuchamtes bei Bereinigungsarbeiten im Grundbuch durch die Verfahren gemäss Art. 976a und Art. 976b ZGB eingeschränkt und stark verkompliziert. Durch das in Art. 253 EG zum ZGB i.V.m. Art. 976c ZGB aufgeführte öffentliche Bereinigungsverfahren wird der nötige Handlungsspielraum wieder zurückgewonnen und <b>ein sinnvolles Instrument in der Bereinigung des Grundbuches</b> eingeführt. Handlungsbedarf im Bereich der Bereinigung ist vorhanden, da die Einführung des Eidgenössischen Grundbuches und die damit zusammenhängenden und oft mangelhaften Bereinigungen in einzelnen Ausserhoder Gemeinden bis auf das Jahr 1920 zurückführen.	Kenntnisnahme.
Teufen	Bekanntlich sind in Teufen im Rahmen der EDV-Ersterfassungsarbeiten sehr zahlreiche Mängel im Bereich der Dienstbarkeiten und Grundlasten transparent geworden. Weil das eidgenössische Grundbuch per 1920 ohne Bereinigung eingeführt worden ist, sind sehr viele alte Grundbucheinträge (vor allem Dienstbarkeiten, begründet vor der Grundbuchvermessung / daher auch ohne Situationsplan, welche die dienstbarkeits-betreffenden Grundstücksflächen genau definieren) vorhanden. Vor allem enthält aber das Grundbuch Teufen sehr viele Grunddienstbarkeiten, wo entweder der Last- oder der Recht-Eintrag fehlen. Dazu hat sich das Grundbuchamt Teufen bereits in früheren Jahren an den Gemeinderat wie auch an die kant. Aufsichtsbehörde (Grundbuch-Inspektorat AR) gewendet. Die Einführung eines öffentlichen Bereinigungsverfahrens nach Art. 976c ZGB verdient deshalb die <b>volle Unterstützung</b> . Die Bereinigung aufgrund von Art. 976a und Art. 976b ZGB (in Kraft seit 01.01.2012) für das Grundbuch Teufen ist nur sehr eingeschränkt anwendbar.	Kenntnisnahme.
Hauseigentümerverband	Wir <b>begrüssen</b> die Möglichkeit des öffentlichen Bereinigungsverfahrens für ein bestimmtes Gebiet. So besteht die Möglichkeit alte und unklare Dienstbarkeiten zu bereinigen. Im erläuternden Bericht wird erwähnt, dass das Bundesrecht hier einen grossen Gestaltungsspielraum vorsieht. Weil dies doch einen beachtlichen Eingriff in das Eigentumsrecht bedeutet, <b>müssen die wichtigsten Grundsätze im Gesetz aufgeführt sein. Einen vollständigen Verweis ohne jegliche Rahmenbedingungen lehnt der HEV AR ab</b> , weil der Gestaltungsspielraum wie erwähnt, sehr hoch ist und demzufolge politisch verankert sein muss. In diesem Sinn verlangt auch die Kantonsverfassung, dass alle grundlegenden und wichtigen Rechtssätze, zu welchen auch Bestimmungen über die Grundzüge der Aufgaben der Behörden gehören, in der Form des Gesetzes zu erlassen sind (Art. 69).	<b>Ablehnung.</b> Als Ergebnis der rechtlichen Vorprüfung sollen Einzelheiten des Bereinigungsverfahrens im Rahmen der Verordnung geregelt werden (Stufengerechtigkeit): Die Bestimmungen zum Bereinigungsverfahren geben lediglich den Anstoss für eine Bereinigung in einem grösseren Gebiet. Es werden keine verbindlichen Entscheide gegen den Willen der Betroffenen gefällt. Bei

		Uneinigkeit bleibt eine gerichtliche Beurteilung vorbehalten.
--	--	---

Art. 254 (geändert):

<sup>1</sup> Die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB werden im Internet öffentlich zugänglich gemacht. Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt durch Verordnung den erweiterten Zugriff auf Daten des informatisierten Grundbuchs im Abrufverfahren. Der Datenzugriff ist kostenlos für die zugelassenen Benutzer des Kantons, der Gemeinden und weitere Institutionen, die öffentliche Aufgaben erfüllen.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Herisau	Art 27 bzw. Art. 28 GBV sehen vor, dass die Kantone die Daten des Hauptbuches im Internet öffentlich zugänglich machen können bzw. bestimmten Personengruppen einen elektronischen Zugang auf die Daten des Hauptbuches, des Tagebuches und der Hilfsregister gewähren können. <b>In den Vernehmlassungsunterlagen fehlt die Argumentation pro und contra einer solchen Veröffentlichung bzw. der Erteilung des erweiterten Zugriffs auf bestimmte Personengruppen.</b> Unter dem Aspekt der Datensicherheit und des Datenschutzes steht der Gemeinderat <b>insbesondere dem erweiterten Zugriffsrecht für Banken etc. sehr skeptisch gegenüber.</b> Im Grundbuch sind heikle Daten zu den vermögens- und teilweise personenrechtlichen Verhältnissen der Grundeigentümer ersichtlich oder ableitbar. <b>Der Gemeinderat erwartet deshalb vom Kanton zumindest eine klare und nachvollziehbare Abwägung der betroffenen Interessen, bevor über die „Freischaltung“ der Daten entschieden wird.</b> Zu überlegen wäre auch, ob es nicht für die Grundeigentümer die Möglichkeit geben sollte, selbst darüber zu entscheiden, ob ihre Daten in diesem Sinne veröffentlicht werden oder nicht und ob ihnen gegebenenfalls als Mittel gegen die Veröffentlichung oder insbesondere den erweiterten Zugriff ein Sperrrecht einzuräumen wäre.	<b>Ablehnung.</b> Die Veröffentlichung im Internet gemäss Art. 27 GBV ist bereits erfolgt, und zwar seitens der Vermessung gestützt auf die Geoinformationsgesetzgebung des Bundes und des Kantons. Der erweiterte Zugriff gemäss Art. 28 GBV ist kein automatisches und voraussetzungsloses „Freischalten“ von Daten. Der Zugriff soll mit einer Vereinbarung in Einzelnen geregelt werden. Zudem behält der Regierungsrat immer noch die Möglichkeit, den erweiterten Zugriff nicht zu gewähren.
Gais	Auch wenn das ZGB diese Möglichkeit eröffnet, <b>empfiehlt sich bei der dafür noch zusätzlich notwendigen Anpassung der kantonalen Erlasse eine gewisse Zurückhaltung.</b> Es ist bekannt, dass die dafür vorgesehene bestehende EDV-Plattform grossmehrheitlich von der Wirtschaft (Banken) (vor-) finanziert wurde. Ist es notwendig, dass jedes Finanzinstitut in der Schweiz in jedes Grundstück Einsicht nehmen kann? Aus Publikationen des Hauseigentümerversandes ist zu entnehmen, dass das generelle Einsichtsrecht ebenfalls nicht unumstritten ist. Vermutlich ist die Öffnung des Grundbuches nicht mehr zu verhindern - hinterlässt aber Unwohlsein.	<b>Ablehnung.</b> Es trifft zu, dass auf Bundesebene der elektronische Zugriff auf das Grundbuch diskutiert wird und dass deshalb kein übereiltes Handeln angebracht ist. Art. 28 GBV ist eine „Kann-Bestimmung“. Ein erweiterter Zugriff

		wird im Einzelfall geprüft und mit Vereinbarung geregelt. Die Regelung im Gesetz bietet die rechtliche Grundlage, um Zuständigkeit und Verfahren auf Verordnungsstufe zu regeln.
Hundwil, Parteiunabhängige	Im Zusammenhang mit den Daten taucht die Frage auf: Wer ist Datenherr? Wie wird dies gehandhabt?	Die Datenhoheit bleibt bei den Kantonen bzw. den Gemeinden. Deshalb erfolgt der Zugriff auch im Abrufverfahren. Der Betreiber der Auskunftsplattform darf selber keine Daten zur Verfügung stellen.
Schönengrund	Aus Sicht des Gemeinderates darf die Publizitätsfunktion des Grundbuches den Datenschutz nicht aushöhlen! Mit anderen Worten: Es soll kein gläsernes Grundbuch angestrebt werden. Deshalb wünscht man sich, <b>dass hier zumindest die Grundsätze im Gesetz festgelegt werden.</b>	<b>Ablehnung.</b> Die kantonale Regelung bewegt sich im Rahmen des Bundesrechts. Die wichtigsten Grundsätze sind bereits im Bundesrecht enthalten. Unbeschränkt öffentlich gemacht wird nur, was auch ohne Interessennachweis abgefragt werden kann (Art. 27 GBV). Über den erweiterten Zugang (Art. 28 GBV) wird im Einzelfall entschieden. Die Verordnung regelt lediglich die Zuständigkeiten und Abläufe.
Speicher	Die Art. 254 und 254a bilden die auf kantonaler Ebene längst fällige Grundlage für den informatisierten Austausch von Grundbuchdaten und den elektronischen Geschäftsverkehr mit Banken, Behörden und Wirtschaft. Ein Pilotprojekt in dieser Sache ist bereits vorbereitet. Der informatisierte Zugang zu den Grundbuchdaten erfolgt durch die Berechtigten künftig ohne Zutun der Grundbuchämter und entlastet diese entsprechend. In erster Linie wird diese Möglichkeit von den Banken genutzt werden. Wir sehen aber auch einen grossen diesbezüglichen Nutzen in der Datenabfrage durch Behörden. Derzeit erfolgen viele Anfragen von verschiedenen Behörden, welche die Daten direkt von den einzelnen Grundbuchämtern über unterschiedliche elektronische Kanäle haben möchten. Durch eGRIS (elektronische Grundstück-Informationssystem) und dem Produkt TERRAVIS können diese Anfragen über nur eine Plattform	Kenntnisnahme.  Hinweis: Ausführungsbestimmungen werden im Rahmen der geplanten neuen kantonalen Grundbuchverordnung erfolgen.

	<p>erledigt werden. Der elektronische Geschäftsverkehr wird anfangs vor allem zwischen den Grundbuchämtern und Banken erfolgen. Dies ermöglicht, zum Beispiel eine Errichtung eines Schuldbriefes voll-elektronisch (ausser dem Medienbruch bei der Unterzeichnung des Vertrages durch den Grundeigentümer) abzuwickeln. <b>Wichtig ist jedoch, umfassende Ausführungsbestimmungen zu erarbeiten, welche eine geordnete und gesicherte Nutzung gewährleisten.</b></p>	
<p>Grundbuchamt Herisau</p>	<p>Gemäss verschiedener Neuerungen in ZGB und GBV sollen v.a. durch Banken Grundbuchdaten im Abrufverfahren via Internet in voller Offenheit eingesehen werden können. Das Zusammenführen der verschiedenen Grundbuch-EDV-Systeme im Informationssystem eGRIS soll zudem auf einem zentralen Auskunftportal „Terravis“ laufen, das durch die in Bankenhand und damit in privater Hand stehende SIX Terravis AG betrieben und kommerzialisiert werden soll. Dass damit durch Private ohne weiteres ein Zugriff auf höchstpersönliche und sensible Grundbuchdaten möglich ist, und dies allenfalls auch in unzulässiger und missbräuchlicher Weise, schien niemand von dieser Einsichtsgewährung abzuhalten. Selbst Art. 13 der Bundesverfassung, der den Anspruch einer jeden Person auf Schutz vor Missbrauch ihrer persönlichen Daten als Grundrecht einräumt, blieb damit unbeachtet.</p> <p>Wir verweisen auf die verschiedenen kritischen Äusserungen des HEV Schweiz dazu, v.a. von dessen Präsidenten, Nationalrat Hans Egloff, und auch auf dessen politischen Vorstösse gegen die Öffnung und die private Trägerschaft (Six AG). Dann hat sich auch der Vorstand der Schweizer Notare (SNV) deutlich ablehnend zu dieser Entwicklung im Grundbuchwesen geäussert. Ebenso warnte eindrücklich auch die Vereinigung der schweizerischen Datenschutzbeauftragten (privatim) vor den Gefahren dieser Grundbuchöffnung, insbesondere auch da sie zudem via Internet erfolgt. So weist auch der eidg. Datenschutzbeauftragte auf lasche Gesetze und datenhungrige Firmen hin.</p> <p>Unlängst hat nun das Bundesparlament eine Motion von NR Egloff an den Bundesrat überwiesen, die verlangt, dass zum Schutze vor Missbräuchen in dieser offenen und datenschutzmassig höchst fragwürdigen Einsichtnahme Grundeigentümer innert 2 Jahren nachfragen können, wer in ihre Grundbuchdaten Einsicht genommen hat. Damit soll jetzt noch der Grundeigentümer in Anbetracht der bereits geschaffenen rechtlichen Einsichts-Möglichkeiten quasi in die Verantwortung gezogen werden, über den Schutz seiner persönlichen Daten selbst zu wachen, da es der Staat nicht mehr tut, obwohl das seine (des Staates) ureigenste Aufgabe wäre.</p>	<p>Derzeit ist es die SIX Terravis AG, welche die Auskunftsplattform betreibt. Ob sie das in Zukunft noch kann, ist offen, nachdem die Vorlage zur Änderung des ZGB (Elektronischer Zugriff auf das Grundbuch) an den Bundesrat zurückgewiesen wurde mit dem Auftrag, die von der SIX Terravis AG angebotenen Dienstleistungen einer Nutzung des informatisierten Grundbuchs in eine öffentlich-rechtliche Trägerschaft unter überwiegendem Einfluss des Bundes oder der Kantone zu überführen. Am Grundprinzip (Betreiben einer Auskunftsplattform bzw. einer Zustellplattform für den elektronischen Rechtsverkehr) wird sich indessen nichts ändern.</p> <p>Nicht nur die Grundeigentümer können Einsicht in die Abfrageprotokolle nehmen, sondern auch die Kantone bzw. die Grundbuchämter. Mit Blick auf Fälle von Missbrauch werden in der entsprechenden Vereinbarung Sanktionen vorgesehen. Eine Forcierung oder zusätzliche Erleichterung ist nicht vor-</p>

	<p>Folgerung: Da diese Entwicklung nicht einer Notwendigkeit entspricht, sondern v.a. einem Wunsche der Banken, und sie datenschutzmassig kaum zu rechtfertigen ist, <b>ist durch unseren Kanton diese private Einsichtsgewährung ins Grundbuch nicht noch zu forcieren oder zusätzlich zu erleichtern.</b></p> <p>Zu Artikel 254 konkret: Abs. 1 <b>In dieser absoluten Form „<u>werden im Internet zugänglich gemacht</u>“ ist nicht nötig. Richtig wäre die Formulierung „<u>können im Internet...</u>“, so wie es die eidg. Grundbuchverordnung in Art. 27 auch vorsieht. So kann frei agiert werden, je nachdem wie es die Situation erfordert.</b></p> <p>Abs. 2 Diese Verordnung wird von grosser Bedeutung sein. Bereits jetzt sei darauf hingewiesen, dass Sicherheitsmechanismen einzubauen sind, wie sie v.a. von Datenschutzseite her verlangt werden (zB Sperrrecht für Grundeigentümer), und wie sie unser Kanton in gleicher Weise auch in der kant. Zivilstandsverordnung festgehalten hat. Es gibt keinen Grund zu unterschiedlicher Behandlung. Viele Grundbuchdaten sind doch weit sensibler als Zivilstandsdaten. Dass der Datenzugriff kostenlos ist für staatliche Institutionen ist richtig. Dass aber private Betriebe Grundbuchdaten weiterverkaufen können, darf nicht sein. <b>Dieser Verordnungsentwurf muss den Grundbuchverwaltern/innen vorzeitig vorgelegt werden;</b> sie bringen die nötige Erfahrung ein und haben ihn danach anzuwenden.</p>	<p>gesehen, lediglich das Einräumen der betreffenden Möglichkeit.</p> <p><b>Ablehnung:</b> <b>Die Daten gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 26 Abs. 1 lit. a GBV werden aufgrund der Geoinformationsgesetzgebung bereits veröffentlicht (mit Ausnahme des Erwerbsdatums).</b></p> <p>Theoretisches Missbrauchspotential besteht auch bei Abfragen durch Behörden. Weiterverkauf von Grundbuchdaten ist unzulässig. Grundbuchdaten sind generell nicht derart sensibel, wie hier dargestellt. Eine Sperrmöglichkeit durch Grundeigentümer hätte zur Folge, dass der elektronische Geschäftsverkehr - sofern entschieden wird, ihn einzuführen – nicht in allen Fällen funktionieren würde.</p> <p><b>Zum Einbezug der Grundbuchverwalter vgl. Bemerkungen zu Stein bei den allgemeinen Bemerkungen.</b></p>
FDP.Die Liberalen	Aus Sicht der FDP AR darf die Publizitätsfunktion des Grundbuches den Datenschutz nicht aushöhlen! Mit anderen Worten: Es soll kein gläsernes Grundbuch angestrebt werden. <b>Deshalb wünscht die FDP AR, dass hier zumindest die Grundsätze im Gesetz festgelegt werden.</b>	<b>Ablehnung.</b> <b>Vgl. Bemerkungen zu Schönggrund.</b>
Gewerbeverband, Hauseigentümerverband	Bisher war das Grundbuch im Prinzip „ein Buch mit sieben Siegeln“. Nun findet hier aufgrund des Bundesrechts ein eigentlicher Paradigmenwechsel statt, den wir unterstützen. Auch hier ist vorgesehen, dass der Regierungsrat alles Nähere in der Verordnung regelt.	<b>Ablehnung.</b> <b>Vgl. Bemerkungen zu Schönggrund.</b> <b>Das Grundbuch war schon bisher „kein</b>

	<p>Das Grundbuch enthält aus Sicht des HEV AR sehr wohl auch heikle Daten, die für die breite Öffentlichkeit nicht einsehbar sein dürfen. Wir müssen hier aufpassen, dass nun plötzlich alle Grundbuchdaten durch Dritte einsehbar werden. Ein gläsernes Grundbuch und damit die Aushöhlung des Datenschutzes lehnen wir entschieden ab! <b>Deshalb sind die wichtigsten Eckwerte des elektronischen Zugriffes durch Dritte im Gesetz festzulegen.</b> So erachten wir es als nicht zulässig, dass Banken, Pensionskassen, Versicherungen, Rechtsanwälte sowie Grundeigentümer ohne Bedarfsnachweis und vorheriges Einverständnis des betroffenen Grundeigentümers den elektronischen Zugang zu den Grundbuchdaten erhalten. Ein modernes Bodeninformationssystem – wie es im erläuternden Bericht dargestellt wird - kann trotzdem aufgebaut werden.</p> <p>Offenbar hat auch das nationale Parlament erkannt, dass hier verstärkte gesetzliche Schranken zu setzen sind. So hat der Nationalrat in der eben beendeten Frühjahrssession einen diesbezüglichen Antrag der Rechtskommission einstimmig genehmigt. Demnach will er im ZGB verankern, dass der Grundeigentümer erfährt, wer auf seine Grundbuchdaten zugreift!</p>	<p>Buch mit sieben Siegeln“. Neu geregelt wurden mit der Sachenrechtsrevision des Bundes die elektronischen Zugriffsmöglichkeiten. Es kann keine Rede davon sein, dass alle Grundbuchdaten öffentlich gemacht würden. Dafür fehlt es schon im Bundesrecht an einer gesetzlichen Grundlage. Art. 27 GBV regelt den Zugriff auf wenige Daten. Art. 28 GBV sieht kein öffentliches Grundbuch vor, sondern nur einen Zugriff für bestimmte Personengruppen für bestimmte Daten.</p>
--	---	---

Art. 254a (neu):

<sup>1</sup> Die Grundbuchführung mittels Informatik und der elektronische Geschäftsverkehr für die Grundbuchämter sind nach Massgabe des Bundesrechts zugelassen. Der Regierungsrat regelt das Nähere durch Verordnung.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Herisau	<p>Der Gemeinderat geht davon aus, dass in Zukunft die Grundbuchführung mittels Informatik und der elektronische Geschäftsverkehr für die Grundbuchämter wohl mehr und mehr zum Standard werden wird und erachtet es als <b>richtig</b>, dass der Regierungsrat die veraltete Verordnung durch neue Ausführungsbestimmungen ersetzt. <b>Bei der Ausarbeitung der Verordnung ist es aus Sicht des Gemeinderates Herisau unerlässlich, dass die im Kanton Appenzell Ausserrhoden praktizierende Grundbuchverwalter miteinbezogen werden.</b></p>	<p>Zum Einbezug der Grundbuchverwalter vgl. Bemerkungen zu Stein bei den allgemeinen Bemerkungen.</p>
Gewerbeverband	<p>Mit der informatisierten Grundbuchführung und dem elektronischen Geschäftsverkehr können die Transaktionskosten gesenkt werden, was wir <b>begrüssen</b>. Wir hoffen sehr, dass das Gewerbe von den zu erwartenden Effizienzsteigerungen profitieren kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Art. 254b (neu):

<sup>1</sup> Alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen des kantonalen Rechts, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung oder eine grundstückbezogene Pflicht auferlegen, sind im Grundbuch anzumerken.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Gais	<p>Die Regelung des ZGB grenzt die Anmerkungstatbestände ein, beziehungsweise verlangt eine Auflistung. Aus diesem Blickwinkel scheint <b>der neue Art. 254b zu pauschal formuliert</b> zu sein. Die <b>systematische Anpassung jedes einzelnen kantonalen Erlasses</b> - der tatsächlich einen Tatbestand für eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung notwendig macht - wäre daher zu begrüssen. So kann eine Überfüllung des Grundbuchs mit nicht unbedingt benötigten Anmerkungen verhindert werden.</p> <p><b>Es fehlen ausserdem Aussagen, wie diese Bestimmung mit den kantonalen ÖREB-Kataster in Konkurrenz steht.</b></p>	<p><b>Ablehnung.</b>  <b>Die gewählte Regelung lehnt sich an eine entsprechende Regelung aus dem Kanton Graubünden an. Es dürfte schwierig werden, alle denkbaren Eigentumsbeschränkungen, die eine Behörde individuell-konkret verfügen kann, zu eruieren und in den jeweils zutreffenden kantonalen Erlassen zur Anmerkung vorzusehen. Die Bestimmung ist eine Art Auffangtatbestand, falls eine ausdrückliche Vorschrift fehlt, die Publizität der Beschränkung aber dennoch wichtig ist.</b></p> <p>Die Abgrenzung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Sinne von Art. 962 ZGB zu denjenigen des ÖREB-Katasters ist folgende: Gegenstand des Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des ZGB nicht im Grundbuch angemerkte sind. Das sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche für ein bestimmtes Gebiet (Perimeter) gelten. Diese sind nicht im Grundbuch anzumerken, sondern im Kataster der</p>

		öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (vgl. Art. 16 ff. GeoIG, SR 510.62, und Anhang 1 zur GeoIV, SR 510.620).
Schönengrund	Der Gemeinderat <b>begrüss</b> t, dass alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen des kantonalen Rechts, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung oder eine grundstückbezogene Pflicht auferlegen, nun im Grundbuch anzumerken sind. Damit wird die Transparenz für den Käufer bzw. die Eigentümerin erhöht (Gefahrenkarte, Schutzobjekte etc.).	Kenntnisnahme.
Teufen	Diese Bestimmung findet aus unserer Sicht ebenfalls <b>Zustimmung</b> . Möglicherweise löst auch dieser neue Erlass Bereinigungsarbeiten für diejenigen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus, welche im Grundbuch noch nicht angemerkt sind.	Kenntnisnahme.
Urnäsch	Der Kataster für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) umfasst nur ganze Perimetergebiete. Der neu eingefügte Absatz ist daher zu pauschal formuliert und nicht klar abgegrenzt zum ÖREB. <b>Antrag: In Art. 254b EG zum ZGB ist die Abgrenzung zum ÖREB klarer zu formulieren.</b>	<b>Ablehnung.</b> Vgl. die Bemerkungen zu Gais. Der Text der Bestimmung orientiert sich an Art. 962 Abs. 1 ZGB. Die Abgrenzung zum ÖREB-Kataster ergibt sich aus dem GeoIG des Bundes. Es geht hier, im Gegensatz zum ÖREB-Kataster, um grundstücksbezogene Beschränkungen (vgl. Bemerkungen zu Gais).
FDP.Die Liberalen	Die FDP AR <b>begrüss</b> t, dass alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen des kantonalen Rechts, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung oder eine grundstückbezogene Pflicht auferlegen, nun im Grundbuch anzumerken sind. Damit wird die Transparenz für den Käufer bzw. die Eigentümerin erhöht (Gefahrenkarte, Schutzobjekte etc.).	Kenntnisnahme. Hinweis: Die angesprochenen Gefahrenkarten werden nicht angemerkt. Es handelt sich in aller Regel nicht um individuell-konkrete Anordnungen. Schutzobjekte können entweder grundstückbezogen sein oder Gegenstand des ÖREB-Katasters.
Parteiunabhängige	Die neu aufgenommene Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erachten wir als <b>wichtig</b> für eine bessere Transparenz im Grundbucheintrag.	Kenntnisnahme.

Hauseigentümerverband	Der HEV AR <b>begrüss</b> t die vorgeschlagene Ausweitung der Anmerkungen im Grundbuch. Die heutige Praxis ist sehr eigentümerfeindlich und für den Laien nicht nachvollziehbar. Damit wird die heute fehlende Transparenz für den Eigentümerin geschaffen (Naturgefahrenkarte, Schutzobjekte usw.).	Kenntnisnahme.
-----------------------	--	----------------

Art. 272 Abs. 2 (geändert):

<sup>2</sup> Durch freie Vereinbarung können die Beteiligten jederzeit die bestehenden Zedel sowie Gülten, die gestützt auf das Bundesrecht oder früheres kantonales Recht errichtet wurden, in Pfandarten des neuen Rechts umwandeln.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Schönengrund, FDP.Die Liberalen	Ganz im Sinne der Modernisierung des Sachenrechts, besonders mit Blick auf den papierlosen Register-Schuldbrief und den damit entstandenen Vereinfachungen (kein Verlustrisiko, effizientere Handhabung etc.) wird angeregt, <b>die heute bestehenden Zedel in Register-Schuldbriefe umzuwandeln</b> . Übergangsfrist: 10 Jahre.	<b>Ablehnung.</b> Der Kantonsrat hatte am 21. Februar 2005 in erster Lesung einer Änderung von Art. 272 EG zum ZGB zugestimmt, wonach die zur Zeit des Inkrafttretens des ZGB bestehenden liegenden Zedel und die Handwechselzedel in Kraft bleiben und in den Wirkungen dem Schuldbrief des ZGB gleichgestellt werden (Amtsblatt 2005, S. 160). Eine Kehrtwende machte der Rat in der zweiten Lesung der Bestimmungen über das Grundpfandrecht. Hauchdünn wurde ein Antrag angenommen, der die altrechtlichen Appenzeller Zedel vor 1912 unangetastet liess.
Hauseigentümerverband	Im erläuternden Bericht zur Ausgangslage wird festgehalten, dass der papierlose Schulbrief inskünftig zur Regel werden soll. Nun bestehen in unserem Kanton immer noch sehr viele Appenzeller Zedel. Die grosse Mehrheit weist Kleinstbeträge auf, die lediglich administrativen Aufwand bringen, aber vom Gläubiger nicht gekündigt werden können. Es ist uns bewusst, dass dieses Thema nach wie vor eine gewisse politische Sprengkraft aufweist. <b>Trotzdem sollte bei der jetzigen Revision dieses Relikt in die heutige Zeit überführt werden. Konkret sehen wir eine Ablösung der Zedel innert einer bestimmten Frist von z.B. zehn Jahren.</b>	<b>Ablehnung.</b> Vgl. die Bemerkungen zu Schönengrund, FDP.Die Liberalen.

## 2. Gesetz über die Gebühren der Gemeinden

### a) Grundsätzliches

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Heiden	Es sollte die Gelegenheit genutzt werden, <b>den Gebührentarif im Grundbuchwesen von kostenunterdeckend zu mindestens kostendeckend anzupassen</b> . Unter dem Kostendeckungsprinzip versteht man bei öffentlichen Verwaltungen den Grundsatz, dass die für die Benutzung einer öffentlichen Leistung erhobenen Gebühren und Abgaben ihre Kosten decken sollen.	<b>Ablehnung.</b> Eine umfassende Überprüfung des Gebührentarifs für das Grundbuchwesen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.
Hundwil	Im Abschnitt „8. Grundbuchwesen“ werden die Gebührentarife geregelt. Die Tarife sind unverändert. <b>Die Obergrenze und der Mindestansatz der Tarife könnte unserer Meinung nach etwas angehoben werden.</b>  Wichtig: <b>Für Löschungen im Grundbuch keine Gebührenerhebung anstreben</b> , da dies ein Hinderungsgrund für notwendige Löschungen wäre.  Genereller Hinweis: Die Verordnung der Gebühren für Amtshandlungen sollte <b>generell zeitgemäss angepasst</b> werden.	Kenntnisnahme. Vgl. die Bemerkungen zu Heiden.  Zustimmung. Verzicht auf die Einführung einer Gebühr für Löschungen in Ziff. 8.2 lit. b. Verzicht auf eine entsprechende Änderung von Ziff. 8.7.  Allerdings: Es ist nicht konsequent, für Reduktionen eine Gebühr zu verlangen und für Löschungen nicht. Mit Blick auf das Anliegen, Löschungen zu fördern, ist indessen auf eine entsprechende Gebühr zu verzichten.  <b>Ablehnung.</b> Vgl. Bemerkungen zu Heiden.
Lutzenberg	Die <b>Überarbeitung des kantonalen Gebührentarifs für Gemeinden für den Bereich Grundbuch</b> ist	<b>Ablehnung.</b>

	ebenfalls seit langer Zeit angezeigt Allerdings wäre eine <b>grössere Anpassung der Gebührenansätze</b> durchaus wünschenswert. Schliesslich sollten die <b>Grundbuchämter kostendeckend</b> arbeiten, was bei Gebührenansätzen, die seit 2001 gelten, bei vielen Grundbuchgeschäften kaum möglich ist.	Vgl. die Bemerkungen zu Heiden.
Stein	<p>Unseres Erachtens sollte die Gelegenheit genutzt werden, <b>diesen Erlass auf die Verordnungsstufe zu verlegen</b>. In zeitlich immer kürzeren Abständen ändert sich das Privatrecht wie auch das öffentliche Recht. Damit drängen sich vielfach auch Anpassungen an den Gebührentarif auf. Dieser Gegebenheit folgt die Revision des Gebührentarifes erfahrungsgemäss erst nach Jahren. Mit der Verordnungskompetenz durch den Regierungsrat wäre eine aktuelle Kostentragung jeweils zeitnah gewährleistet.</p> <p><i>Anwendung von Stundenansätzen</i></p> <p>Wir sind überzeugt, dass durch die aktuelle Anwendung des Gebührentarifes (zum Beispiel für eine Grundstückteilung) die Grundbuchämter im Kanton für die gleiche Leistung höchst unterschiedliche Rechnungsstellungen vornehmen. Damit künftig eine einheitliche und auch nachvollziehbare Rechnungsstellung für Leistungen im Grundbuchwesen über den ganzen Kanton gewährleistet ist, <b>sollten, wo möglich, Stundenansätze im Rahmen der vorgegebenen Bandbreite anzuwenden sein</b>. Auch so ist noch genügend Handlungsspielraum vorhanden.</p> <p>Ziff. 8.1 lit. c bis e Ziff. 8.3 lit b und c Ziff. 8.4 lit. a Ziff. 8.6 lit, a und d</p> <p><b>Diese Grundbucharbeiten sind einheitlich neu nach Zeitaufwand mit dem Stundenansatz</b> (siehe 8.6.f/ Fr. 150.--) in der vorgegebenen Bandbreite zu veranlagern. Bei den Grundbucharbeiten gemäss Art. 8.3 lit. b ist zudem der Minimalansatz auf Fr. 400.– anzuheben. Die Errichtung einer Dienstbarkeit bedarf seit dem 01.01.2012 der öffentlichen Beurkundung und weist somit einen erheblichen Mehraufwand für die Grundbuchämter auf.</p>	<p>Ablehnung. Vgl. Art. 69 lit. b KV.</p> <p>Ablehnung. Vgl. Bemerkungen zu Heiden. Der Vorschlag geht über die Anpassungen an die Sachenrechtsrevision des Bundes hinaus. Allerdings sind bereits innerhalb des geltenden Gebührenrahmens die Gebühren u.a. auch nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand zu bemessen (vgl. Art. 20 VRPG).</p>
Teufen	Es stellt sich grundsätzlich die Frage, <b>ob dieser Erlass nicht auf die Verordnungsstufe verlegt</b> werden kann. In zeitlich immer kürzeren Abständen ändert sich das Privatrecht wie auch das öffentliche Recht. Damit drängen sich vielfach auch Anpassungen an den Gebührentarif auf. Dieser Gegebenheit folgt die Revision des Gebührentarifes erfahrungsgemäss erst nach Jahren. Mit der Verordnungskompetenz durch den Regierungsrat wäre eine aktuelle Kostentragung jeweils zeitnah gewährleistet.	Ablehnung. Vgl. Bemerkungen zu Stein.
Urnäsch	Die <b>Überarbeitung des kantonalen Gebührentarifs für Gemeinden für den Bereich Grundbuch</b> ist	Ablehnung.

	<p>ebenfalls seit langer Zeit angezeigt. Allerdings wäre eine <b>grössere Anpassung der Gebührenansätze</b> durchaus wünschenswert. Schliesslich sollten die Grundbuchämter <b>kostendeckend</b> arbeiten, was bei Gebührenansätzen, die seit 2001 gelten, bei vielen Grundbuchgeschäften kaum möglich ist. Ausser das Grundbuchamt veranlagt immer den Höchstansatz, was dem Gewicht des Geschäfts nicht immer Rechnung trägt.</p> <p>Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Banken in Zukunft nur noch Grundstückabfragen auf Basis „Terravis“ machen, und keine Grundbuchauszüge mehr bestellen. Heute kostet ein 2-seitiger Grundbuch-Auszug bei der Gemeinde Urnäsch Fr. 40.– je Grundstück (pro zusätzliche Seite Fr. 20.00), bei Terravis noch Fr. 5.– bis Fr. 10.– pro Grundstück.</p> <p><b>Anträge: Eine weitergehende Anpassung (Erhöhung des Spielraums) der Gebührenansätze – im Sinne des Kostendeckungsprinzips – sei zu prüfen.</b></p>	Vgl. Bemerkungen zu Heiden.
Gemeindeschreiberkonferenz	<p>Die Überarbeitung des kantonalen Gebührentarifs für Gemeinden für den Bereich Grundbuch ist ebenfalls seit langer Zeit angezeigt. Allerdings wäre eine grössere Anpassung der Gebührenansätze durchaus wünschenswert. Schliesslich sollten die Grundbuchämter kostendeckend arbeiten, was bei Gebührenansätzen, die seit 2001 gelten, bei vielen Grundbuchgeschäften kaum möglich ist. Ausser das Grundbuchamt veranlagt immer den Höchstansatz, was dem Gewicht des Geschäfts nicht immer Rechnung trägt.</p> <p><b>Anträge: Eine weitergehende Anpassung (Erhöhung des Spielraums) der Gebührenansätze – im Sinne des Kostendeckungsprinzips – sei zu prüfen.</b></p>	Ablehnung. Vgl. Bemerkungen zu Heiden.
Parteiunabhängige	<p>Im Abschnitt „8. Grundbuchwesen“ werden die Gebührentarife geregelt. Die Tarife sind unverändert. <b>Die Obergrenze der Tarife könnte unsrer Meinung nach etwas angehoben werden.</b></p> <p>Wichtig: <b>Für Löschungen im Grundbuch keine Gebührenerhebung anstreben</b>, da dies ein Hinderungsgrund für notwendige Löschungen wäre.</p>	Ablehnung. Vgl. Bemerkungen zu Heiden.

## b) Zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.1 lit. a (geändert):

a) Eigentumsübergang zufolge Kauf, Tausch, Schenkung,

freiwilliger Versteigerung, Ausübung Kaufs-,  
Rückkaufs- und Vorkaufsrecht, Sacheinlagen und  
-übernahmen,  
Ein- und Austritt bei Personengesellschaften  
etc.: 1 ‰ des Handänderungswertes im  
Rahmen von

Fr. 200.– bis 4 000.–

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Gais	Ziff. 8.1 lit. b: Auch wenn diese Revision nicht vorgesehen ist, empfiehlt es sich, den <b>Tatbestand des Erbvorbezugs von Ziffer 8.1 lit. b in Ziffer 8.1 lit. a zu übertragen</b> (1 ‰ Eintragungsgebühr). Der Erbvorbezug ist eine freiwillige Tilgung unter Lebenden analog der Schenkung und daher gleich zu behandeln.	<b>Ablehnung.</b> Der Einwand ist berechtigt. Die vorgeschlagene Änderung geht indessen über eine Anpassung an die Sachrechtsrevision des Bundes hinaus.
Heiden	Ziff. 8.1 lit. a: <b>Der minimale Tarif ist auf Fr. 400.– zu erhöhen.</b> Kaufverträge mit einem sehr niedrigen Handänderungswert benötigen schnell einmal einen zeitlichen Aufwand, der mit Fr. 200.00 (im Vergleich mit dem Stundenansatz von Art. 8.6 lit. f) nicht abgedeckt ist.	<b>Ablehnung.</b> Vgl. Bemerkungen zu Gais.
Stein	Ziff. 8.1 lit. a: <b>Der minimale Tarif ist auf Fr. 400.– zu erhöhen.</b> Kaufverträge mit einem sehr niedrigen Handänderungswert benötigen schnell einmal einen zeitlichen Aufwand, der mit Fr. 200.– (im Vergleich mit dem Stundenansatz von Art. 8.6 lit. f) nicht abgedeckt ist.  Der Handänderungswert von Fr. 4'000'000.– wird immer wieder überschritten. <b>Deshalb soll der Maximaltarif moderat auf Fr. 5'000.– angehoben werden.</b>	<b>Ablehnung.</b> Vgl. Bemerkungen zu Gais.
Teufen	Ziff. 8.1 lit. a: <b>Der minimale Tarif ist auf Fr. 400.– zu erhöhen.</b> Kaufverträge mit einem sehr niedrigen Handänderungswert benötigen schnell einmal einen zeitlichen Aufwand, der mit Fr. 200.– (im Vergleich mit dem Stundenansatz von Art. 8.6.f) nicht abgedeckt ist.  Der Handänderungswert von Fr. 4'000'000.– wird immer wieder überschritten. <b>Deshalb soll der Maximaltarif moderat auf Fr. 5'000.– angehoben werden.</b>  Ziff. 8.1 lit. d und Art. 8.1 lit. e: Diese Grundbucharbeiten sind <b>einheitlich neu nach Zeitaufwand mit dem Stundenansatz</b> (siehe 8.6.f / Fr. 150.–) zu veranlagern.	<b>Ablehnung.</b> Vgl. Bemerkungen zu Gais.
Urnäsch	Ziff. 8.1 lit. b: Ein Erbvorbezug bedarf ebenfalls eines öffentlich beurkundeten Vertrages. <b>Daher sei die-</b>	<b>Ablehnung.</b>

	<b>se Position zu lit. a, d.h. zu 1 ‰, zu verschieben.</b>	Vgl. Bemerkungen zu Gais.
Grundbuchamt Herisau	Ziff. 8.1 lit. b: <b>Es soll nur für die Handänderungen der reduzierte Gebührensatz gelten, die nicht durch das Grundbuchamt bearbeitet werden</b> (Urteil und Zwangsvollstreckung). Erbvorbezug ist meist nur eine Abgeltung eines Teilbetrages des Kaufpreises unter Eltern und Nachkommen. Erbteilungen können mitunter sehr arbeitsaufwendig sein.	Ablehnung. Vgl. Bemerkungen zu Gais. Es wäre denkbar, bei den Gebühren nach ausserbuchlichen (Urteil, Zwangsvollstreckung, Erbgang etc.) und buchlichen Eigentumsänderungen (Kauf, Erbvorbezug, Erbteilung etc.) zu unterscheiden. Indessen geht dies über eine Anpassung an die Sachenrechtsrevision hinaus.

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.1 lit. f (geändert):

f) Eigentumsänderungen bei Umstrukturierungen nach dem Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung oder entsprechende Eigentumsänderungen nach öffentlichem Recht pro Grundstück

– bis fünf Grundstücke

Fr. 250.–

– jedes weitere Grundstück

Fr. 100.–

mindestens aber

Fr. 500.–

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Waldstatt	<p>Wieso werden die <b>Eigentumsübertragungen</b> nicht analog den rechtsgeschäftlichen (Art. 12 Ziff. 8.1 lit. a) und den erbrechtlichen Vorgängen (Art. 12 Ziff. 8.1 lit. b) <b>an den Erwerbspreis bzw. allenfalls an den Buchwert gekoppelt</b>? Wieso ist in diesem Fall die <b>Minimalgebühr höher</b> als bei den erbrechtlichen Vorgängen?</p> <p>Werden <b>Umstrukturierungen/Fusionen politisch begünstigt</b>?</p> <p>Meiner Ansicht nach ist der Aufwand für den Grundbuchverwalter bei den erbrechtlichen wie auch bei den Vorgängen des Fusionsgesetzes im ähnlichen Umfang. Für die Eigentumsübertragung nach Fusionsgesetz wird der Rechtsgrundaussweis nach Art. 66 GBV erbracht. Dieser wird, wie bei den erbrechtlichen Vorgängen im Kanton AR, meist nicht durch den Grundbuchverwalter erstellt.</p>	<p>Die Minimalgebühr ist höher als bei erbrechtlichen Vorgängen, weil die Gebühr schon dort als zu tief erachtet wird und weil Fusionen etc. wirtschaftlich von grosser Bedeutung sind.</p> <p>Gemäss dem Fusionsgesetz werden Fusionen begünstigt. Nach Fusionsgesetz darf nicht auf den Wert der übertragenen Vermögenswerte abgestellt werden, sondern es dürfen nur kosten-</p>

	<p><b>Mit dieser Variante, welcher der Kanton AR vorschlägt, ist der Kostenträger, welcher unter Umständen über mehrere einzelne Stockwerkeigentumsgrundstücke oder andere Grundstücke nach Art. 943 ZGB verfügt, kostentechnisch gegenüber einem Kostenträger, welcher vielleicht nur über ein Grundstück (z.B. Mehrfamilienhaus) verfügt, klar benachteiligt</b>, obwohl der Buchwert der einzelnen Stockwerkeigentumsgrundstücke kleiner ist, als z.B. der Buchwert des einen Grundstückes (z.B. Mehrfamilienhaus).</p>	<p>deckende Gebühren verlangt werden. Das Verarbeiten mehrerer Grundstücke löst grundsätzlich einen grösseren Aufwand aus, als wenn nur ein Grundstück betroffen ist.</p> <p>Zustimmung. Gebühr bis fünf Grundstücke tiefer ansetzen: statt Fr. 250.– neu Fr. 200.– (gerader Betrag).</p>
--	--	---

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.2 lit. a (geändert):

a) Errichtung oder Erhöhung

1 ‰ der Pfandsumme, im Rahmen von Fr. 100.– bis Fr. 2'000.–

Der Wert gleichzeitig zu löschender oder zu reduzierender Pfandrechte auf demselben Grundstück ist von der Pfandsumme abzuziehen.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Gais	Ziff. 8.2 lit. a: Es ist zu <b>begrüssen</b> , dass der Wert gleichzeitig zu löschender oder zu reduzierender Pfandrechte auf demselben Grundstück von der Pfandsumme bei der Berechnung der Gebühr abzuziehen ist. Diese neue Bestimmung dient sehr stark der Rechtssicherheit, können doch bei Änderungen von Pfandrechten die bestehenden Einträge so eher gelöscht und ohne zusätzliche Kostenfolge (bezüglich des gelöschten oder reduzierten Wertes) durch neue angepasste Grundpfandrechte ersetzt werden.	Kenntnisnahme.
Heiden	Ziff. 8.2 lit. a: Der Maximalansatz bei Neu-Errichtungen von bisher Fr. 2'000.– wird regelmässig überschritten. Mit einer <b>neuen Maximalgebühr von Fr. 4'000.–</b> kann diesem Umstand Rechnung getragen werden.	<b>Ablehnung.</b> <b>Der Einwand ist berechtigt. Die vorgeschlagene Änderung geht indessen über eine Anpassung an die Sachrechtsrevision des Bundes hinaus.</b>
Stein, Teufen	Ziff. 8.2 lit. a: Der Maximalansatz bei Neu-Errichtungen von bisher Fr. 2'000.– wird regelmässig überschritten. Mit einer <b>neuen Maximalgebühr von Fr. 5000.–</b> kann diesem Umstand Rechnung getragen werden.	<b>Ablehnung.</b> <b>Vgl. Bemerkungen zu Heiden.</b>

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.2 lit. a<sup>bis</sup> und a<sup>ter</sup> (neu):

a<sup>bis</sup>) Pfandeinsetzung

0,5 ‰ vom Schätzungswert des einzusetzenden Pfandes,

im Rahmen von

Fr. 50.– bis Fr 1'000.–

a<sup>ter</sup>) Leere Pfandstelle

0,5 ‰ der Pfandsumme, im Rahmen von

Fr. 50.– bis Fr. 1'000.–

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Grub	Ziff. 8.2 lit. a <sup>ter</sup> : Sollte <b>weggelassen</b> werden, da hinderlich für die Pfandtitelbereinigung	Zustimmung. Verzicht auf Ziff. 8.2 lit. a <sup>ter</sup> .
Gais	<p>Ziff. 8.2 lit. a<sup>ter</sup> / Ziff. 8.2 lit. b: In unserem Kanton sind nach wie vor viele alte Grundpfandrechte in den vorderen Pfandstellen (sog. Appenzeller Zedel) mit geringen Pfandsummen von teilweise nur mehreren Hundert Franken eingetragen. Appenzeller Zedel sind Wertpapiere und sollen entsprechend aufbewahrt werden. Bei Verlust müssen sie durch das Gericht kraftloserklärt werden. Dies bedeutet für den Grundeigentümer einen grossen – auch finanziellen – Aufwand. Für die Grundeigentümer und die Grundbuchführung ist es von Vorteil, wenn zum Beispiel bei Handänderungen möglichst wenige Grundpfandrechte im Grundbuch eingetragen sind. Die Grundbuchführer achten deshalb darauf, dass wenn immer möglich, Appenzeller Zedel gelöscht werden und das Grundbuch nicht mehr mit diesen Grundpfandrechten belastet ist. Dank der Möglichkeit der Abgabe der gelöschten und entwerteten Appenzeller Zedel können immer wieder solche Einträge gelöscht werden. Wenn dem zu löschenden Pfandrecht noch Grundpfandrechte nachgehen, ist gemäss Artikel 134 GBV eine leere Pfandstelle einzutragen. Diese Gebühren würden die Bestrebungen zur Löschung nicht mehr benötigter Grundpfandrechte mit einem Schlag zunichtemachen. <b>Aus den dargelegten Gründen ist auf diese Gebühren (leere Pfandstelle, Löschung) zu verzichten.</b></p> <p><b>Hingegen soll die Gebühr bei der Reduktion von Grundpfandrechten wie bisher und neu vorgesehen bei Fr. 100.– pro Pfandrecht bestehen bleiben.</b> Dies rechtfertigt sich daraus, dass das Grundbuchamt einen Aufwand mit der Anpassung des Grundpfandtitels hat beziehungsweise beim Register-Schuldbrief entsprechende Bestätigungen an die Gläubiger zu machen hat.</p>	<p>Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub. Verzicht auf Ziff. 8.2 lit. a<sup>ter</sup>. Verzicht auf die Einführung einer Gebühr für Löschungen in Ziff. 8.2 lit. b. Verzicht auf eine entsprechende Änderung von Ziff. 8.7.</p> <p>Kennntnisnahme. Allerdings: Das Argument mit dem Aufwand ist berechtigt. Eine Reduktion ist indessen nichts anderes als eine Teillöschung, und auch die Löschung</p>

		eines Pfandrechts verursacht Aufwand.
Heiden	<p>Ziff. 8.2 lit. a<sup>bis</sup>: <b>Die Kosten für die Pfandeinsetzung sind nicht mit einem Promilleansatz zu definieren, sondern mit einem festen Betrag (z.B. Fr. 100.–</b> je Grundstück / wie Kosten der Rang- und Vorgangsänderung). Mit der Anwendung eines Promilleansatzes würde ein nicht nachvollziehbarer Systemwechsel eingeführt.</p> <p>Ziff. 8.2 lit. a<sup>ter</sup>: <b>Die Eintragung einer leeren Pfandstelle soll unverändert gratis erfolgen können.</b> Zumindest dort, wo es sich um die Bereinigung von altrechtlichen Pfandrechten handelt. Nur so können die Grundeigentümer motiviert werden, die nach wie vor sehr zahlreichen altrechtlichen Pfandtitel (= Zedel) löschen zu lassen. Meist sind eben nicht alle Pfandtitel vorhanden, weshalb sich für eine gänzliche Pfandtitelbereinigung die Einleitung eines gerichtlichen Kraftloserklärungsverfahrens anbietet. Bei einer Gebührenveranlagung wird es unnötigerweise wieder sehr schwierig, das Zedelbereinigungs-Verfahren anzukurbeln.</p>	<p><b>Ablehnung.</b> Eine solche Gebühr wäre auch denkbar. Letztlich ist indessen eine Pfandeinsetzung vergleichbar mit einer Pfandrechtserrichtung. Insofern ist der Aussage, es würde ein nicht nachvollziehbarer Systemwechsel eingeführt, nicht beizupflichten. Allenfalls Problem der Schätzung bei Pfandeinsetzung.</p> <p><b>Zustimmung.</b> Vgl. Bemerkungen zu Grub.</p>
Stein	<p>Ziff. 8.2 lit. a<sup>bis</sup>: <b>Die Kosten für die Pfandeinsetzung ist nicht mit einem Promilleansatz zu definieren, sondern mit einem festen Betrag (z.B. Fr. 50.–</b> je Grundstück / wie Kosten der Rang- und Vorgangsänderung). Mit der Anwendung eines Promilleansatzes würde ein nicht nachvollziehbarer Systemwechsel eingeführt.</p> <p>Art. 8.2 lit. a<sup>ter</sup>: <b>Die Eintragung einer leeren Pfandstelle soll unverändert gratis erfolgen können.</b> Zumindest dort, wo es sich um die Bereinigung von altrechtlichen Pfandrechten handelt. Nur so können die Grundeigentümer motiviert werden, die nach wie vor sehr zahlreichen altrechtlichen Pfandtitel (= Zedel) löschen zu lassen. Meist sind eben nicht alle Pfandtitel vorhanden, weshalb sich für eine gänzliche Pfandtitelbereinigung die Einleitung eines gerichtlichen Kraftloserklärungsverfahrens anbietet. Bei einer Gebührenveranlagung wird es unnötigerweise wieder sehr schwierig, das Zedelbereinigungs-Verfahren zu forcieren.</p>	<p><b>Ablehnung.</b> Vgl. Bemerkungen zu Heiden.</p> <p><b>Zustimmung.</b> Vgl. Bemerkungen zu Grub.</p>
Teufen	<p>Ziff. 8.2 lit. a<sup>bis</sup>: <b>Die Kosten für die Pfandeinsetzung ist nicht mit einem %-Wert zu definieren, sondern mit einem festen Betrag (z.B. Fr. 50.–</b> / wie Kosten der Rang- und Vorgangsänderung). Mit der</p>	<p><b>Ablehnung.</b> Vgl. Bemerkungen zu Heiden.</p>

	<p>Anwendung eines Schätzungswertes würde auch ein Systemwechsel eingeführt.</p> <p>Ziff. 8.2a<sup>ter</sup>: <b>Die Eintragung einer leeren Pfandstelle soll unverändert gratis erfolgen können.</b> Nur so können die Grundeigentümer motiviert werden, die nach wie vor sehr zahlreichen altrechtlichen Pfandtitel (= Zedel) löschen zu lassen. Meist sind eben nicht alle Pfandtitel vorhanden, weshalb sich für eine gänzliche Pfandtitelbereinigung die Einleitung eines gerichtlichen Kraftloserklärungsverfahrens anbietet. Bei einer Gebührenveranlagung wird es unnötigerweise wieder sehr schwierig, das Zedelbereinigungsverfahren zu forcieren.</p>	<p>Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub.</p>
Waldstatt	<p>12 Ziff. 8.2 lit. a<sup>ter</sup>: Gemäss Entwurf soll die Eintragung einer leeren Pfandstelle im Zusammenhang mit der Löschung eines Grundpfandrechts oder zwecks Reservierung eines Ranges neu mit einer Gebühr versehen werden. Bis anhin war keine Gebühr vorgesehen. Der Entwurf sieht nur den Begriff der leeren Pfandstelle vor.</p> <p>Der Erläuterungsbericht vermischt zwei Begriffe.</p> <p><i>Vorbehaltener Vorgang</i> Nach Art. 813 Abs. 2 ZGB können Pfandrechte im zweiten oder beliebigen Rang errichtet werden, sobald ein bestimmter Betrag als Vorgang vorbehalten wird. Ist dies der Fall, so wird z.B. nach Art. 813 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 117 GBV in die erste Pfandstelle ein „vorbehaltener Vorgang“ eingetragen und erst danach das nachfolgende Pfandrecht. Bei der späteren Errichtung eines Pfandrechts in der ersten Pfandstelle wird der Eintrag „vorbehaltener Vorgang“ gelöscht und anstelle dieses das neue Pfandrecht eingetragen.</p> <p>Diese Amtshandlung findet nur auf Antrag des Eigentümers statt.</p> <p>In Bezug auf den vorbehaltenen Vorgang hat meist der Grundbuchverwalter den vorbehaltenen Vorgang auszuformulieren, was unter Umständen aufwändig sein kann. Auch bei einer späteren Eintragung des Pfandrechts hat der Grundbuchverwalter weiteren Aufwand, z. B. Prüfung der Rangverhältnisse, welcher nicht zu verachten ist.</p> <p>Bei dieser Amtshandlung ist eine Gebühr sinnvoll.</p>	<p>Zustimmung. Verzicht auf Ziff. 8.2 lit. a<sup>ter</sup>.</p> <p>Die Ausführungen sind korrekt. Angesichts der Kritik an einer Gebühr für die Eintragung einer leeren Pfandstelle und weil grundsätzlich nur eine Anpassung an die Sachenrechtsrevision des Bundes erfolgen soll, wird auch eine Gebühr für einen „vorbehaltenen Vorgang“ im Moment nicht als angezeigt erachtet.</p>

	<p><i>Leere Pfandstelle</i> Nach Art. 814 Abs. 1 ZGB haben die nachfolgenden Gläubiger bei der Löschung eines vorgehenden Pfandrechts keinen Anspruch darauf, in die nachfolgende Lücke nachzurücken.</p> <p>Anstelle des gelöschten Pfandrechts kann der Eigentümer nach Art. 814 Abs. 2 ZGB ein neues Pfandrecht errichten und wenn er dies nicht unmittelbar nach der Löschung des bisherigen Pfandrechts beantragt, wird eine „leere Pfandstelle“ eingetragen. Diese Amtshandlung ist von Amtes wegen vorzunehmen.</p> <p>Die Eintragung einer leeren Pfandstelle ist nicht aufwändig. Eine Erhebung einer Gebühr ist nicht notwendig.</p> <p><i>Unterschied vorbehaltenen Vorgang / leere Pfandstelle</i> Der Unterschied zwischen einem vorbehaltenen Vorgang und einer leeren Pfandstelle ist, dass ein vorbehaltenen Vorgang auf Antrag des Eigentümers einzutragen ist, hingegen die leere Pfandstelle von Amtes wegen, wenn an dessen Stelle nicht unmittelbar nach der Löschung des Grundpfandrechts sofort ein neues eingetragen wird.</p> <p><i>Schlussfolgerung</i> Es macht daher <b>eher Sinn, dass die leeren Pfandstellen weiterhin gebührenfrei bleiben und nur für die vorbehaltenen Vorgänge eine Gebühr zu verrechnen ist.</b></p> <p>Leere Pfandstellen kommen in der Praxis immer wieder mal vor. Insbesondere macht es Sinn, die altrechtlichen Zedel vorgängig gebührenfrei zu löschen, um einem späteren Verlust vorbeugen zu können, auch wenn dadurch leere Pfandstellen entstehen sollten. Bei einem zukünftigen Rechtsgeschäft werden die Grundpfandrechte unter Umständen so oder so bereinigt.</p>	
Urnäsch	Ziff. 8.2 a <sup>ter</sup> sollte <b>weggelassen</b> werden, da sich diese Gebührenerhöhungen hinderlich auf die Pfandtitel-Bereinigung auswirken werden.	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub.

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.2 lit. b (geändert):

b) Löschung/Reduktion (sofern nicht gleichzeitig eine Erhöhung oder Errichtung auf demselben Grundstück erfolgt, siehe lit. a) Fr. 100.–

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Grub	Die Löschungen sind im Grundsatz im ganzen Land gebührenfrei, deshalb ist dies auch hier beizubehalten, das heisst, die <b>Löschung ist zu streichen</b> .	<p>Zustimmung.</p> <p>Verzicht auf die Einführung einer Gebühr für Löschungen in Ziff. 8.2 lit. b.</p> <p>Verzicht auf eine entsprechende Änderung von Ziff. 8.7.</p> <p>Allerdings: Es ist nicht konsequent, für Reduktionen eine Gebühr zu verlangen und für Löschungen nicht. Mit Blick auf das Anliegen, Löschungen zu fördern, ist indessen auf eine entsprechende Gebühr zu verzichten.</p>
Heiden, Stein	<p>Ziff. 8.2 lit. b: <b>Die Kosten einer Pfandrechtsreduktion sollen unverändert auf Fr. 100.00 belassen bleiben. Die Löschung eines Pfandrechtes soll immer grundsätzlich kostenlos bleiben</b> (= siehe hierzu auch im Grundsatz Ziff. 8.7). Löschungsgebühren verhindern unnötig von Grundeigentümern / Grundpfandgläubigern gewünschte Pfandrechtsbereinigungen. Der Arbeitsaufwand beim Vollzug der Löschungen ist gering.</p> <p>Ziff. 8.2 lit. d: Der Tarif für die Zusammenziehung von drei oder mehreren Grundpfandrechten soll <b>auf zwei reduziert</b> werden.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Vgl. Bemerkungen zu Grub.</p> <p>Ablehnung.</p> <p>Die vorgeschlagene Änderung geht über eine Anpassung an die Sachrechtsrevision des Bundes hinaus.</p>
Teufen	Ziff. 8.2 lit. b: <b>Die Kosten einer Pfandrechtsreduktion soll unverändert auf Fr. 100.– belassen werden. Die Löschung eines Pfandrechtes soll immer grundsätzlich kostenlos bleiben</b> (= siehe hierzu auch im Grundsatz Ziff. 8.7). Löschungsgebühren verhindern von Grundeigentümern/Grundpfandgläubigern gewünschte Pfandrechtsbereinigungen unnötig. Der Arbeitsaufwand beim Vollzug der Löschungen ist gering.	<p>Zustimmung.</p> <p>Vgl. Bemerkungen zu Grub.</p>
Waldstatt	<p>Ziff. 8.2 lit. b: <b>Diese Ziffer ist nicht wirklich klar</b>. Sofern die Meinung vertreten wird, dass für die Löschung eines Grundpfandrechtes eine Gebühr zu entrichten ist, wird es als fragwürdig erachtet.</p> <p>Einerseits weicht man vom Grundsatz ab, dass alle Löschungen gebührenfrei sind. Andererseits ist es in</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Vgl. Bemerkungen zu Grub.</p>

	<p>der Praxis so, dass bei einer Bereinigung der Grundpfandrechte auf einem Grundstück mehrere, meistens altrechtliche Grundpfandrechte gelöscht werden. Insbesondere Zedel und Gült sind davon betroffen. Es kommt immer wieder vor, dass diese altrechtlichen Pfandrechte beim Eigentümer (vielfach nach dessen Tod) in Vergessenheit geraten und materiell nicht mehr auftauchen, was ein langes und mühsames Kraftlosverfahren zur Folge hat.</p> <p>Sofern nun für eine Löschung dieser altrechtlichen Pfandrechte eine Gebühr zu entrichten ist, fehlt der Anreiz diese zu löschen und beeinflusst die Beratung durch das Grundbuchamt. Der Eigentümer verzichtet allenfalls auf eine Löschung, das Pfandrecht verschwindet unter Umständen und führt früher oder später zu einem Kraftlosverfahren, was wiederum den Verwaltungsapparat enorm belastet und so in naher oder ferner Zukunft zu grösserem Aufwand führen kann.</p> <p>Die Erhebung einer Gebühr für die Reduktion eines Grundpfandrechtes macht Sinn.</p>	
Speicher	<p>Ziffer 8.2 lit. b: In der Gemeinde Speicher gibt es noch eine Vielzahl an Grundstücken, welche mit mehreren altrechtlichen Appenzeller Zedeln (oder aber auch mit mehreren Grundpfandverschreibungen) belastet sind. Die Bereinigung dieser alten Grundpfandrechte erweist sich vielfach als recht aufwändig, denn die Appenzeller Zedel (Wertpapiere) sind vielfach auch nicht mehr auffindbar. Sind die Titel nicht mehr auffindbar, ist das Verfahren der Kraftloserklärung durch das Kantonsgericht AR durchzuführen. Die Kosten dafür belaufen sich – durchaus gerechtfertigt - auf ca. Fr. 500.– bis Fr. 600.–.</p> <p>Eine Löschung der alten Grundpfandrechte ist auch im Interesse des Grundbuchamtes, da der Umgang mit diesen Pfandrechten zeitaufwändig ist. Sollte eine Gebühr für die Löschung eines Pfandrechtes verlangt werden müssen, könnte dies den Grundeigentümer dazu veranlassen, auf eine Löschung dieser altrechtlichen Zedel zu verzichten. <b>Aus diesen Gründen lehnt die Gemeinde die Einführung einer Gebühr für die Löschung von Grundpfandrechten ab.</b></p> <p>Eine Gebühr für eine Pfandrechtsreduktion ist aus unserer Sicht jedoch gerechtfertigt.</p>	<p>Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub.</p>
Urnäsch	<p>Ziff. 8.2 lit. b: Die Löschungen sind grundsätzlich im ganzen Land gebührenfrei. Dies sei beizubehalten, d.h. <b>sämtliche Löschungen, inkl. Grundpfandrechte, sollten gebührenfrei erfolgen können.</b></p>	<p>Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub.</p>
Gemeindeschreiberkonferenz	<p>Von der Einführung einer <b>Gebühr für die Löschung von Grundpfandrechten sei abzusehen.</b></p>	<p>Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub.</p>
Grundbuchamt	<p>Ziff. 8.2 lit. a<sup>ter</sup> und lit. b: <b>Diese beiden Gebührenpositionen müssen unbedingt weggelassen wer-</b></p>	<p>Zustimmung.</p>

Herisau	<p><b>den</b>, d.h. beide Vorgänge müssen gebührenfrei erfolgen, aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine leere Pfandstelle lässt man nicht errichten, sondern sie ergibt sich praktisch immer zufolge einer Löschung, zB. zur Entlastung des Grundbuches und sie verschwindet automatisch, wenn an deren Stelle ein (gebührenpflichtiger) Neueintrag erfolgt.</li> <li>– Das Argument, Löschungen seien mit Pfandrechtsreduktionen identisch, stimmt wohl im Endeffekt (die Pfandsomme ist in beiden Fällen darnach tiefer), aber Löschungen sind doch weit weniger aufwendig, und das ist entscheidend bei einer Gebührenbemessung.</li> <li>– Löschungen dienen der Entlastung und Übersichtlichkeit des Grundbuches, was bei Reduktionen wiederum nicht der Fall ist.</li> <li>– Auf nicht wenigen AR-Grundstücken, auch in eidg. Grundbüchern, bestehen noch grosse Pfandtitelbestände, deren anzustrebende Löschung mit einer derartigen Gebührenbelastung blockiert würde. In ländlichen Gemeinden kann es sein, dass z.B. bis zu 30 Zedel auf einem Grundstück (im Range vor den aktuellen Pfandrechten) bestehen, was bei einer Gesamtlöschung Gebühren von nicht weniger als Fr. 4'500.– verursachen würde. Eine totale Pfandrechtsbereinigung würde damit verunmöglichlicht.</li> <li>– Es ist alles daran zu setzen, dass das veraltete Pfandrechtswesen in AR, das durch die lange Zeit völlig überholte Gesetzgebung (Zedelgesetz, EGzZGB [Schuldbrief!]) erhalten geblieben ist, baldmöglichst dem heutigen Stand angepasst werden kann.</li> <li>– Davon betroffene Grundeigentümer, die willens zur Bereinigung sind, sollen nicht mit einer derartigen Gebühr zusätzlich noch bestraft werden.</li> <li>– Gebührenpos. 8.7 erklärt alle Löschungen als gebührenfrei. Da entstünde ein Widerspruch zu Pos. 8.2.</li> </ul>	Vgl. Bemerkungen zu Grub.
---------	---	---------------------------

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.2 lit. e<sup>bis</sup> (neu):

e<sup>bis</sup>) Vereinfachte Umwandlung Papier-Schuldbrief/Register-Schuldbrief (Art. 33 SchIT ZGB) Fr. 50.–

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Gais	<p>Ziff. 8.2 lit. e<sup>bis</sup>. <b>Auf diese Bestimmung ist zu verzichten und die bisherige Ziff. 8.2 lit. e ist weiter anzuwenden.</b> Wie in dieser Stellungnahme unter Ziff. 8.2 lit. a dargelegt, ist die Löschung und Neuerrichtung anzustreben (Rechtssicherheit, zum Beispiel gebrochener Rang). Daher soll mit der Gebühr von Fr. 50.- kein neuer Anreiz für die Umwandlung geschaffen werden. Zudem ist der Arbeitsaufwand für eine Umwandlung im Sinne von Art. 33 SchIT ZGB - nebst der nicht notwendigen öffentlichen Beurkun-</p>	<p>Zustimmung. Verzicht auf Ziff. 8.2 lit. e<sup>bis</sup>.</p>

	<p>Art. 33 SchIT ZGB führt in der Praxis immer wieder zu unnötigen Umtrieben für die Grundbuchämter, da Banken Verträge fehlerhaft einreichen und jede Art von Pfandrechten mit dieser Bestimmung umwandeln möchten. Aufgrund dieses Artikels können nur vor dem 1. Januar 2012 errichtete Papier-Schuldbriefe vereinfacht umgewandelt werden.</p>	
Urnäsch	Ziff. 8.2 lit. e <sup>bis</sup> : Der bisherige lit. e genügt, daher sei <b>neu lit. e<sup>bis</sup> wegzulassen</b> .	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Gais.

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.2 lit. f (geändert):

f) Eintragungen ohne Grundbuchwirkung (Art. 103 GBV); Eintragung Gläubiger, Nutzniessung und Pfändung beim Registerschuldbrief (Art. 104 GBV); Bemerkung der vertretungsberechtigten Person (Art. 105 GBV); Bemerkung von Nebenvereinbarungen und Abzahlungen, pro Tatbestand Fr. 50.–

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Stein	<p>Die <b>Stundenansätze sollten neu wie folgt aufgeteilt</b> werden: Fr. 150.– je Stunde Grundbuchverwalter-Stufe Fr. 100.– je Stunde Sachbearbeiter-Stufe</p>	<p><b>Ablehnung.</b> Das Anliegen ist unklar. In dieser Bestimmung sind keine Stundenansätze vorgesehen.</p>

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.2 lit. g (neu):

g) Übrige Änderungen und Nachführungen: Fr. 50.– bis Fr. 100.–

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Teufen	<p>Ziff. 8.3 lit. b: Für die Neu-Errichtung einer Dienstbarkeit sowie einer Grundlast soll eine <b>Minimalgebühr von Fr. 400.– neu</b> gelten. Die Voraussetzungen zur Begründung der beschränkten dinglichen Rechte sind zumal mit der Revision des ZGB per 01.01.2012 angehoben worden und damit auch die Vorbereitung und der Vollzug der einzelnen Rechtsgeschäfte (neu sind alle Dienstbarkeits--Begründungen und – Änderungen beurkundungs-pflichtig). Die Maximalgebühr kann bei Fr. 4'000.– belassen werden.</p>	<p><b>Ablehnung.</b> Das Problem besteht darin, dass der Gebührentarif generell keine separaten Gebühren für Beurkundungen im Grundstükbereich (= notarielle Tätigkeit) und für die rein grundbuchamtli-</p>

	<p>Ziff. 8.3 lit. c: Es gelten <b>neu Minimal- und Maximalgebühr analog Ziff. 8.3 lit. b.</b></p> <p>Ziff. 8.4 lit. a: <b>Es gelten für diesen Bereich ebenfalls die Minimal- und Maximalgebühr analog Ziff. 8.3 lit. b.</b> Gerade für die Begründung eines Kaufsrechtes ist die heutige Maximalgebühr (= Fr. 2'000.–) viel zu tief angesetzt. Kaufsrechte werden meistens für wertvolle Grundstücke verlangt.</p>	<p>chen Tätigkeiten (= Prüfen von Rechtsgrundaussweisen und Vornahme der Einschreibungen im Grundbuch) <b>vorsieht. Eine diesbezügliche Änderung geht indessen über eine Anpassung an die Sachenrechtsrevision des Bundes hinaus.</b></p>
--	---	---

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.6 lit. b<sup>bis</sup> (geändert):

b<sup>bis</sup>) Elektronische Zugriffe im Abrufverfahren und elektronischer Geschäftsverkehr:

Auszug Basis Fr. 5.–

Auszug erweitert Fr. 10.–

Der Regierungsrat ist ermächtigt, Nutzungsgebühren für den elektronischen Geschäftsverkehr festzulegen.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Gais	<p>Ziff. 8.6 lit. b<sup>bis</sup>. Der Papier-Grundbuchauszug kostet heute je Grundstück mindestens Fr. 40.–. Die neu vorgesehene sehr geringe Gebühr von nur Fr. 5.– beziehungsweise Fr. 10.– für elektronische Zugriffe im Abrufverfahren und den elektronischen Geschäftsverkehr <b>rechtfertigen sich nicht.</b></p> <p>Wir schlagen eine Gebühr von Fr. 20.– vor. Für externe Zugriffe ist ein elektronisches Grundbuch notwendig. Der Erwerb der Programmlizenzen für unser Grundbuchprogramm Terris, die Kosten der Erfassung und Wartung etc. wurden / werden aus Steuergeldern finanziert. Vom erwähnten Abrufverfahren und dem elektronischen Geschäftsverkehr profitieren nur Teile der Bevölkerung, die Wirtschaft und hauptsächlich die Bankenwelt. Daher rechtfertigt sich eine höhere Gebühr.</p> <p>Auch bei einer Verrechnung von Fr. 20.– ist genügend Anreiz für die Bankenwelt gegeben, anstelle des Papier-Grundbuchauszugs einen elektronischen Zugriff zu wählen (50% Vergünstigung, Vereinfachung im Bestellverfahren, sofortige Verfügbarkeit).</p>	<p><b>Zustimmung.</b></p> <p><b>Höhere Gebühren vorsehen:</b></p> <p><b>Für Grundbuchauszug Basis statt Fr. 5.– neu Fr. 10.–.</b></p> <p><b>Für Grundbuchauszug Erweitert statt Fr. 10.– neu Fr. 20.–.</b></p> <p><b>Da diese Regelung lediglich Auszüge aus dem Grundbuch über elektronischen Zugriffe im Abrufverfahren betreffen und keine weiteren Dienstleistungen zum Inhalt haben, wird der Satzteil „und elektronischer Geschäftsverkehr“ gestrichen.</b></p> <p><b>Auf die Regelung „Der Regierungsrat ist ermächtigt, Nutzungsgebühren für den elektronischen Geschäftsverkehr</b></p>

		festzulegen“ wird verzichtet. Stattdessen wird eine neue Ziff. 8.6 lit. g eingefügt: „Der Regierungsrat regelt die Gebühren für den elektronischen Geschäftsverkehr. Er kann Pauschalen vorsehen.“
Herisau	Ein Grundbuchauszug kostet zur Zeit zwischen Fr. 40.– und Fr. 200.–. Der Besteller eines solchen Auszuges bezahlt mit dieser Gebühr nicht nur den Ausdruck des Grundbuchauszuges sondern vor allem die Vorarbeiten, die angefallen sind, damit ein Ausdruck erfolgen kann. <b>Aus Sicht des Gemeinderates ist es nicht verhältnismässig und verletzt eben gerade darum das Äquivalenzprinzip, neu für einen solchen Auszug nur Fr. 5.– bzw. für einen erweiterten Auszug nur Fr. 10.– zu verlangen.</b> Dies umso mehr, als der Grundbuchauszug, bestellt beim Grundbuchamt, weiterhin zu den bisherigen Kosten in Rechnung gestellt werden soll. Für die gleiche Leistung würden neu unterschiedliche Gebühren anfallen. Dabei ist offen, in welchem Betrag die Banken den Grundbuchauszug ihren Kunden weiterverrechnen würden. Der Gemeinderat empfände es als sehr stossend, wenn Daten, welche durch die Grundbuchämter erfasst wurden, durch Dritte bewirtschaftet werden können.	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Gais.  Aber: Die „Vorarbeiten“ werden mit anderen Gebühren abgegolten. Die Leistungen sind nicht gleich, weil das Grundbuchamt vom elektronischen Bezug nichts merkt. Daten, die bezogen werden, dürfen durch Dritte nicht „bewirtschaftet“ werden.
Hundwil	Ziff. 8.6 lit. b <sup>bis</sup> : Es werden Gebühren von Fr. 5.– und Fr. 10.– für elektronische Zugriffe im Abrufverfahren vorgesehen.  <b>Wie ist diese Verrechnung angedacht?</b> Es macht sicher nur Sinn mit einer Direktverrechnung resp. Kumulation der Verrechnung von mehreren Abfragen analog eines Datenschops. Wären Pauschalen denkbar für jene, die regelmässig Auszüge abfragen?	Sofern die Auskunftsplattform durch die SIX betrieben wird, kann auch das Inkasso der SIX übertragen werden. Theoretisch wären auch Pauschalen denkbar. Man muss sich jedoch für ein Modell (pauschal oder pro Abfrage) entscheiden.
Stein	Ziff. 8,6 lit. b <sup>bis</sup> : Die erwähnten Kosten von Fr. 5.– und 10.– für den Bezug eines elektronischen Grundbuchauszuges erscheint bei erster Betrachtung als sehr tief. In Anbetracht der Situation, dass durch die elektronische Nutzung eine mehrfache Abfrage je Grundstück stattfinden wird, relativieren sich diese Beträge und sind <b>gerechtfertigt</b> . Im Übrigen wurden diese Beträge im Kontext mit diversen anderen Kantonen festgelegt.	Kenntnisnahme.
Teufen	Ziff. 8.6 lit. b <sup>bis</sup> : Die Kosten für den Grundbuchauszug (Basis-Auszug) mit elektronischem Zugriff sind mit Fr. 5.– zu tief angesetzt. In Betrachtung der bisherigen durch die Gemeinden bisher getragenen und künftig sicher nicht verminderten Kosten im IT-Bereich für das Grundbuch rechtfertigt sich eine Gebühr von Fr. 20.– pro Auszug. <b>Mit einer Begünstigung der Bezüger elektronischer Auszüge entsteht eine</b>	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Gais.

	<b>Ungleichbehandlung im Bereich „Bezug von Grundbuch-Daten“.</b> Dem Begehren einzelner Finanzinstitute ist deshalb nicht stattzugeben.	
Urnäsch	Ziff. 8.6 lit. b <sup>bis</sup> : Die Ansätze berücksichtigen nicht den Aufwand für die Bereitstellung und den Unterhalt der jeweils aktuellen Daten. Vorschlag: <b>Der Ansatz sei zu erhöhen</b> auf Fr. 20.–.	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Gais.  Aber: „Bereitstellung und Unterhalt“ der Daten sind hier nicht relevant.
Grundbuchamt Herisau	Ziff. 8.6 lit. b <sup>bis</sup> : <b>Da bestehen offensichtliche Missverhältnisse zu den Gebührenpositionen lit. b und lit. c.</b> Auch ein Auszug an eine nicht am Abrufverfahren beteiligte Person lässt sich mit minimalem Aufwand elektronisch übermitteln. Oder die Erstellung eines Papierauszuges ist derart einfach, dass sich der Gebührenunterschied zur elektr. Abfragung überhaupt nicht rechtfertigt. Unbeantwortet ist, wer die Anzahl Abfragen ermittelt, wie erfolgen die Kontrollen, und wie geschehen die (digitalen) Gutschriften an die Grundbuchämter.  Kommentar zu lit. b <sup>bis</sup> : Da hat der Staat seine Grundbücher mit grossem Aufwand und unter Einsatz beträchtlicher Summen an Steuergeldern bereinigt sowie digitalisiert und nun stellt er diese Daten v.a. den Banken praktisch kostenlos zur Verfügung. <b>Grundbuchdaten sind auch aus dieser Perspektive nicht einfach ein (unentgeltliches) Allgemeingut.</b>  Wie der von der Six Terravis AG dafür verantwortliche Werner Möckli sich seinerzeit gegenüber dem Unterzeichneten persönlich dahin äusserte, will diese private AG diese Grundbuchdaten inskünftig gewinnbringend bewirtschaften. Dritte machen also Geld mit den durch den Staat erarbeiteten Daten. Und es sind im Grunde genommen nicht die Daten des Staates, sondern es sind die Daten des einzelnen Individuums, das am Anfang steht (Zitat T.F.).	Vgl. Bemerkungen zu Gais.  Das Grundbuchamt Herisau äussert eine grundsätzlich skeptische Haltung zum Abrufverfahren gemäss Bundesrecht. Zwischen den (externen) zugriffsberechtigten Stellen und dem Betreiber der Auskunftsplattform werden entsprechende Verträge abgeschlossen, in denen die angesprochenen Bereiche geregelt werden.
SP	Ziff. 8.6 lit. b <sup>bis</sup> Gebühren (vgl. Kommentar zu lit. b <sup>bis</sup> , S. 11/15 erl. Bericht). Für die elektronischen Zugriffe im Abrufverfahren sollen neu Fr. 5.– verlangt werden. Der Grundbuchauszug in Papierform kostet Fr 40.–. Die Beschaffung der Programmlizenzen für das Grundbuchprogramm Terris, die Kosten der Erstfassung und Wartung sollen alle aus Steuergeldern finanziert werden. <b>Die neue Gebühr sollte von daher deutlich höher liegen</b> , zumal es hauptsächlich die Bankenwelt ist, die diese neue elektronische Verfügbarkeit benützen wird.	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Gais.  Hinweis: Die Kosten für die Programmlizenz haben nur am Rand mit den Auszügen zu tun, da das Grundbuchprogramm zu weit mehr benutzt wird als für Auszüge.

Parteiunabhängige	<p>Ziff. 8.6 lit. b<sup>bis</sup>: Es werden Gebühren von Fr. 5.– und Fr. 10.– für elektronische Zugriffe im Abrufverfahren vorgesehen.</p> <p><b>Wie ist diese Verrechnung angedacht?</b> Es macht sicher nur Sinn mit einer Direktverrechnung resp. Kumulation der Verrechnung von mehreren Abfragen analog eines Datenschops. Wären Pauschalen denkbar für jene, die regelmässig Auszüge abfragen?</p>	Vgl. Bemerkungen zu Hundwil.
-------------------	---	------------------------------

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.6 lit. e (geändert):

e) Miteintragung: Gesamtgebühr gemäss Ziff. 8.1 bis 8.5 und Aufteilung auf die beteiligten Grundbuchämter im Verhältnis der Wertanteile, wobei jedem Grundbuchamt mindestens die Minimalgebühr gemäss diesem Gesetz zusteht.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 8.7 (geändert):

Mit Ausnahme von Ziff. 8.2 lit. b erfolgen alle Löschungen gebührenfrei.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid
Gais	Nach wie vor sollen <b>alle Löschungen gebührenfrei</b> erfolgen. Jede Löschung eines nicht mehr benötigten Rechts entlastet das Grundbuch und soll nicht durch eine Gebühr verhindert werden.	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub betr. Ziff. 8.2 lit. b.
Lutzenberg	Die <b>Überarbeitung des kantonalen Gebührentarifs für Gemeinden für den Bereich Grundbuch</b> ist ebenfalls seit langer Zeit angezeigt. Allerdings wäre eine grössere Anpassung der Gebührenansätze durchaus wünschenswert. Schliesslich sollten die Grundbuchämter kostendeckend arbeiten, was bei Gebührenansätzen, die seit 2001 gelten, bei vielen Grundbuchgeschäften kaum möglich ist. Ausser das Grundbuchamt veranlagt immer den Höchstansatz, was dem Gewicht des Geschäfts nicht immer Rechnung trägt. Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Banken in Zukunft nur noch Grundstückabfragen auf Basis „Terravis“ machen, und keine Grundbuchauszüge mehr bestellen. Heute kostet ein Grundbuchauszug bei der Gemeinde Lutzenberg Fr. 50.– je Grundstück, bei Terravis noch Fr. 5.– bis Fr. 10.– pro Grundstück.	Ablehnung. Eine umfassende Überprüfung des Gebührentarifs für das Grundbuchwesen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.

Urnäsch	Ziff. 8.7: Neue Bemerkung ,mit Ausnahme von 8.2 lit. b' sei entsprechend <b>wegzulassen</b> .	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub betr. Ziff. 8.2 lit. b.
Speicher, Gemeindeschrei- berkonferenz	Sämtliche Löschungen, auch jene von Grundpfandrechten, sollten <b>gebührenfrei</b> erfolgen.	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub betr. Ziff. 8.2 lit. b.
SP	Ziff. 8.7 Löschungen. (vgl. Kommentar zu lit. b, S. 10/15 erläuternder Bericht). Da sich hieraus eine Vereinfachung des Grundbuchs ergibt, sollte diese nach wie vor <b>grundsätzlich gebührenfrei</b> erfolgen. Eine Entlastung des Grundbuchs sollte nicht durch eine Gebühr verhindert werden.	Zustimmung. Vgl. Bemerkungen zu Grub betr. Ziff. 8.2 lit. b.

### 3. Steuergesetz

Art. 221 Abs. 2 (geändert):

<sup>2</sup> Das Pfandrecht erlöscht, wenn es nicht innerhalb von sechs Monaten seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung, spätestens aber drei Jahre seit der Eintragung der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird. Erfordert die Handänderung keine Eintragung im Grundbuch, ist die Feststellung durch die zuständige Steuerbehörde massgebend. Vorbehalten bleibt der Schutz gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB für Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken

Art. 239 Abs. 2 (geändert):

<sup>2</sup> Das Pfandrecht erlöscht, wenn es nicht innerhalb von sechs Monaten seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung, spätestens aber drei Jahre seit der Eintragung der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird. Erfordert die Handänderung keine Eintragung im Grundbuch, ist die Feststellung durch die zuständige Steuerbehörde massgebend. Vorbehalten bleibt der Schutz gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB für Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

### 4. Baugesetz

Art. 108 Abs. 4 (geändert):

<sup>4</sup> Wird eine Wiederherstellungsanordnung nicht befolgt, kann die nach Abs. 1 zuständige Behörde auf Kosten der oder des Fehlbaren die Ersatzvornahme verfügen. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB.

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid

## 5. Umwelt- und Gewässerschutzgesetz

Art. 83 Abs. 2 (geändert):

<sup>2</sup> Für die Kosten der Ersatzvornahme besteht ohne Eintragung im Grundbuch ein Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht. Pfandrechte im Betrag von über 1'000 Franken stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB

Vernehmlasser/in	Bemerkungen, Anregungen, Anträge	Beurteilung, Entscheid