

Einfache Anfrage Chandiramani-Rapperswil-Jona:**«Spätfolgen von fehlerhaften Grundbucheinträgen, Behördenirrtümern, umstrittenen Umzonungen und Baupfusch**

Der Kanton St.Gallen kennt ein einstufiges Verfahren bei Grundstücksgeschäften. Dies bedeutet, dass man Käufe, Verkäufe und Übertragungen bzw. Erbschaften direkt bei den Grundbuchämtern der Gemeinden eintragen kann. Andere Schweizer Kantone verlangen zusätzlich einen amtlichen Notar oder Anwalt, der die Unterlagen für Grundbuchgeschäfte erstellt, prüft und für den Grundbucheintrag vorbereitet bzw. anmeldet. Bei diesem System gibt es zwar zumeist höhere Kosten, aber auch ein Vieraugenprinzip.

Spätere Probleme gibt es eher selten, zumeist aber bei nachträglichen Prüfungen und Feststellung von zu geringen Grenzabständen, zu grossen Abmessungen von Gebäuden (Höhe, Breite, Ausnutzungsziffer usw.) sowie Wegrechten und Dienstbarkeiten, letztere welche bei der Umwandlung vom analogen auf das digitale Grundbuch verloren gegangen sind. Aber auch Garagen- und Parkplatzzuteilungen bei Eigentumswohnungen sind manchmal kompliziert. In einem weiteren Fall, gemäss Pressebericht im Blick, vom 8. September 2018¹, geht es um die unterschiedliche Auffassung eines gegenwärtigen und eines früheren Grundbuchverwalters bezüglich der Zonenpläne (Nicht-Zonenkonformität / Landwirtschaftsboden).

Ich bitte die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Gibt es im Grundbuchwesen auch Verjährungsfristen (z.B. max. zehn Jahre), in denen man frühere Behördenirrtümer im Grundbuch nicht mehr korrigiert bzw. auf andere Fehlerbehebungen bei Gebäuden und Grenzabständen verzichtet?
2. Bleibt es im Kanton St.Gallen beim System des direkten Grundbuchgeschäfts oder braucht es in Zukunft ebenfalls einen Anwalt oder Notar?
3. Hat man beim oben erwähnten Fall (Ganterschwil) bereits eine Lösung gefunden oder den Vorschlag eines Entschädigungsmodells erstellt, der die Weiterexistenz der Grundeigentümer sichert?
4. Wie werden Zwangsumzonungen, z.B. Enteignung bei einer Neuzuteilung in eine Gefahrenzone, entschädigt?
5. Würde bei einer Geländerutschung im Kanton St.Gallen ebenfalls die Gebäudeversicherung für Entschädigungen einspringen wie im Beispiel Bergrutsch²?
6. Gibt es bei Schaden durch Baupfusch, welcher erst in späten Jahren sichtbar wird und ein Gebäude unbewohnbar macht (z.B. Balkon-, Dach-, Mauereinsturz, Wassereintrich usw. nach Konkurs oder Tod des Bauunternehmers oder Architekten), auch staatliche Hilfe oder bleibt die Existenz des oder der Hauseigentümer endgültig ruiniert?»

17. September 2018

Chandiramani-Rapperswil-Jona

¹ Vgl. <https://www.blick.ch/news/schweiz/ostschweiz/ganterschwil-sg-verkaufte-zu-viel-land-paar-bangt-wegen-grundbuch-pfusch-um-hypothek-id8823455.html>

² Vgl. <https://www.freiburger-nachrichten.ch/nachrichten-sense/20-jahre-falli-hoelli-als-30-millionen-kubikmeter-masse-ins-tal-stuerzten>