

Regierung will Alphüttenstreit schlichten

Um die unklaren Eigentumsverhältnisse an Alpgebäuden im oberen Toggenburg zu klären, schlägt die St. Galler Regierung Lösungen vor.

Janina Gehrig

63.54 Franken. So viel Wert habe die Grundfläche seiner drei Alpgebäude auf der Alp Flis in Wildhaus-Alt St. Johann, sagt Josef Koller. Seit dem 1. Januar 1935 ist die Alp in seinem Familienbesitz. Die Initialen seines Grossvaters FW (Fidel Wessner) seien zwischen der Hütte und dem alten Stall im Türbalken noch immer eingraviert. Wie auch Alpwirt Heinrich Giezen-danner, den diese Zeitung vergangenen Oktober porträtierte, fühlt sich «Schäflisepp», wie er in der Region genannt wird, über Nacht enteignet. Im Zuge der Überarbeitung des Grundbuchs waren sie nämlich zusammen mit mindestens 40 weiteren Alpwirten plötzlich als Eigentümer gelöscht worden. An ihrer Stelle werden nun die entsprechenden Alpkorporationen als Eigentümer aufgeführt.

Mittlerweile ist die Politik auf das Problem aufmerksam geworden. Im Februar reichte der Nesslerer SVP-Kantonsrat Ivan Louis eine Einfache Anfrage an die Regierung ein. «Eine unnötige Anpassung der Verwaltungspraxis droht Traditionen zu zerstören, die sich über Jahrhunderte entwickeln konnten», sagte der Politiker. Er wolle, dass das Grundbuch der Wirklichkeit angepasst werde. Nun liegt die Antwort der Regierung vor.

Rechtsverhältnisse bis 1912 anders geregelt

Sie verweist noch einmal auf den geschichtlichen und rechtlichen Hintergrund, der die Klärung der Eigentumsverhältnisse derart kompliziert gestaltet. So verliehen vom Mittelalter bis in die Neuzeit hinein ursprünglich die Klöster als Alpeigentümer die Alprechte gegen Abgaben an die Bauern, welche diese bewirtschafteten. Später wurden die Bauern zu Eigentümern der Alpen. Sie schlossen sich in privaten Genossenschaften, später in Alpkorporationen zusammen, die privatrechtliche Körperschaften bilden. Die Besitzverhältnisse wurden schriftlich in



Eine der vielen Alphütten im oberen Toggenburg.

Bild: Thomas Ammann (Türlisboden, 26. Februar 2022)

Urkunden oder Alpbüchern festgehalten. Das Problem daran: Das war, bevor das Schweizerische Zivilgesetzbuch mitsamt dem eidgenössischen Grundbuch per 1. Januar 1912 eingeführt wurde. Bis zu diesem Zeitpunkt waren die Rechtsverhältnisse der Alpkorporationen also nicht durch übergeordnetes Recht geregelt. Seit der Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches hingegen gilt das sogenannte Akzessionsprinzip auch für Alpgrundstücke, was bedeutet, dass sich das Eigentum an Grund und Boden auch auf die sich darauf befindenden Gebäude erstreckt. Alexander Gulde, Leiter Amt für Gemeinden und Bürgerrecht, erklärt es auch so: «Seit 100 Jahren gilt bei uns das Zivilgesetzbuch, wonach Gebäude dem Eigentümer des Bodens gehören.»

Während Gulde sagt, es seien keine Eigentumsrechte ge-

löscht worden, fühlen sich die Alpwirte ihrer Hütten beraubt. Denn plötzlich wies die Rechnung der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen Dutzende von ihnen nicht mehr als Eigentümer der Alpen auf, sondern privatrechtliche Alpkorporationen. Diese seien vielerorts als Eigentümer der Alpgebäude im Grundbuch eingetragen, schreibt die Regierung. Sie räumt allerdings ein, seit Jahrzehnten bestehe zwischen den im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnissen und den gelebten Strukturen eine Diskrepanz.

Neue Verträge schaffen oder Baurecht erteilen

Diese möchte das Departement des Innern im Rahmen seiner Aufsicht über die Grundbuchführung in Zusammenarbeit mit dem Volkswirtschaftsdepartement nun lösen und den betref-

fenen kommunalen Grundbuchämtern, Gebäudenutzenden und Alpkorporationen aufzeigen.

Konkret stehen gemäss Antwort der Regierung verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Bei einer ersten Variante würden die Alpkorporationen mit den jeweiligen Gebäudenutzern die Rechte und Pflichten vertraglich neu regeln. «Vergleichbar ist dies mit einem Vertrag zwischen einer Wohnbaugenossenschaft und ihren Hausbewohnern», sagt Alexander Gulde.

Die zweite Möglichkeit bestehe darin, dass die Alpkorporationen für Gebäude und umliegendes Land ein Baurecht erteilen würden, welches im Grundbuch eingetragen wird. Damit würde das Eigentum (Gebäude und Boden) voneinander entkoppelt. «Dafür bräuchte es einen Baurechtsvertrag, der mit

dem übergeordneten Recht vereinbar ist», sagt Gulde. Drittens könne man die Situation auch so belassen. Die Rechtsunsicherheit würde allerdings dadurch nicht behoben.

Alpwirte fordern unbürokratischere Lösung

Was sagen betroffene Alpwirte zu den Vorschlägen? Josef Koller setzt auf den zweiten Lösungsvorschlag. Er versucht, wie auch viele andere Betroffene, für seine drei Alpgebäude ein Baurecht zu bekommen. Dass dies nötig sei, empfindet er jedoch als «lachhaft». Denn um seine drei Alpgebäude auf der Grundfläche im Wert von rund 64 Franken im Baurecht zu erhalten, müsste er 6500 Franken bezahlen. Allein im oberen Toggenburg seien 800 Gebäude betroffen. Das ergibt einen «saftigen Betrag», sagt er, der eine unbürokratischere Lösung fordert.

«Auf einer Alp müssen doch keine Marksteine gesetzt werden.»

Josef Koller
Alpwirt Alp Flis

Viel einfacher wäre es, man würde das Gebiet mit Satelliten erfassen, im Geoportal eintragen und das Baurecht flächendeckend gewähren – ähnlich, wie dies die Kantone Uri und Schwyz schon handhaben würden. Koller sagt: «Auf einer Alp müssen doch keine Marksteine gesetzt werden.»

Für Verwirrung Sorge zudem: Noch immer bestehe ein Baurechtsverbot in den Musterstatuten des Kantons. Dies bestätigt Alexander Gulde. Tatsächlich sei in den alten Musterstatuten die Vergabe von Baurechten im Grundsatz ausgeschlossen, im Einzelfall aber möglich. Der Kanton habe nun eine zweite Version aufgeschaltet, welche die Baurechtsvergabe nicht auf den Einzelfall beschränke.

Infoveranstaltungen in Wildhaus, Nesslau und Mels

Um die Situation und mögliche Lösungsansätze aufzuzeigen, veranstaltet der Kanton in den kommenden Wochen drei Informationsveranstaltungen im Toggenburg und im Sarganserland. So am 23. März in Wildhaus, tags darauf in Nesslau und am 12. April in Mels. Entscheidend sei die Meinung der Alpkorporationen, sagt Gulde. Auch für Koller ist klar: Diese müssten sich nun zusammenraufen.