

Flurgenossenschaft Steig – Steigbach
Der Präsident
Josef Neff
Rothaldenstrasse 23
9055 Bühler

9055 Bühler, den 12. Juni 2024

An alle Mitglieder der
Flurgenossenschaft
Steig – Steigbach

Flurgenossenschaft Steig -Steigbach Aktualisierung Kostenteiler

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir mussten feststellen, dass in den letzten Jahren der Aktualisierung vom Kostenteiler **nicht** die nötige Beachtung Geschenk wurde. Nach dem Versand der Jahresrechnungen 2024 meldete sich die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 87, oberer Mempfel, dass ihr Jahresbeitrag mit 3.75 % viel zu hoch berechnet ist. Wir überprüften den Kostenteiler und mussten feststellen, dass ein Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 87 berechnet ist, obwohl gemäss Geoportal auf der Parzelle Nr. 87 kein Wohnhaus steht.

Dies machte uns skeptisch gegenüber dem auf der Homepage aufgeladenen Kostenteiler vom 24.03.2023. Wir meldeten uns beim Landwirtschaftsamt AR bei Herrn Raschle er solle den vorliegenden Kostenteiler gemäss im Grundbuch hinterlegten Daten aktualisieren. Herr Raschle verwies uns an Ingeborg Schmid, welche auf dem Landwirtschaftsamt arbeitet und zuständig ist für alle Flurgenossenschaften im Kanton AR.

Ingeborg Schmid hat uns den Kostenteiler gemäss den aktuellen Daten, welche auf dem Grundbuch gemeldet sind, aktualisiert. Dieser aktualisierte Kostenteiler ist ebenfalls auf der Homepage aufgeschaltet mit korrigiert am 24.04.2024.

Die erwähnte Grundeigentümerin der Parz. Nr. 87 müsste nach Kostenteiler 2023 einen Anteil von 3.75 % à Fr. 312.—bezahlen, ergibt Total Fr. 1'170.—.

Nach neu aktualisierten Kostenteiler 2024 ergibt es noch ein Anteil von 0.95 % à Fr. 312.- was Total Fr. 296.40 entsprechen.

Dieser Grundeigentümerin wurde somit **Fr. 873.60 zu viel** verrechnet, nur weil die Daten vom **Kostenteiler 2023** nicht den rechtsgültigen im Grundbuch hinterlegten Daten entsprachen.

Nun werfen 9 Flurgenossenschaftsmitglieder dem Vorstand vor, mit der Aktualisierung vom Kostenteilers 2023 hätten sie gegen die Statuten verstossen (siehe beigelegtes Schreiben).

Im Art. 8 Abs. 2 steht:

«Jährlich im Januar wird der Verteiler aufgrund der für die Berechnung massgebenden Verhältnisse festgelegt. Jedes Mitglied ist verpflichtet, entsprechende Änderungen jeweils vor dem 31. Dezember dem Kassier zu melden. Andernfalls können keine einbezahlten Beträge zurückgefordert werden.»

Die erwähnte Grundeigentümerin hat sich vor der Einbezahlung des Jahresbeitrag 2024 gemeldet und hat uns auf einen mit falschen Daten hinterlegten Kostenteiler aufmerksam gemacht. Sogar den 9 Mitglieder, welche das beigelegte Schreiben unterschrieben haben ist aufgefallen, dass bei mehreren Liegenschaften die Grundbuchdaten änderten und dass sogar eine Liegenschaft nicht erwähnt sei. Gemäss Art. 8 Abs.2 hätten sie aber die Pflicht alle für die Berechnung des Kostenteiler massgebenden Verhältnisse dem Kassier zu melden.

Fazit:

Mit der Aktualisierung vom Kostenteiler 2024 wurden nur alle im Grundbuch hinterlegten rechtskräftigen Daten übernommen. Darum verstösst dieses Vorgehen nicht gegen Art. 8 Abs.1. Über die rechtsgültigen Daten im Grundbuch kann nicht abgestimmt werden, aber die Flurgenossenschaft hat ihren Kostenteiler entsprechend jährlich zu aktualisieren.

Sanierung Teilstück Nord

Ob eine Strassensanierung mit einem KV von über Fr. 130'000.-- gemäss Art.7 Abs. 2 eine ausserordentliche Aufwendung ist oder einfach als ordentlicher Unterhalt bezeichnet werden kann, darüber streiten sich die Geister (siehe beigelegtes Schreiben der 9 Mitglieder).

Unser Kostenteiler ist in 5 Teilstücke aufgeteilt. An das Teilstück 1 müssen alle Grundeigentümer, welche sich im Einzugsgebiet der Flurgenossenschaft befinden bezahlen. An die Teilstücke 2, 3 und 4 nur die Anstösser. Auf dem Teilstück 5 lastet eine Dienstbarkeit, welche die Einwohnergemeinde Bühler verpflichtet 100% der Kosten zu übernehmen. Im sogenannte Gesamtkostenverteiler werden die einzelnen Teilstücke anteilmässig addiert. Dieser Gesamtkostenteiler ermöglicht nun ein vereinfachtes Abrechnen vom Winterdienst und kleinen Unterhaltsarbeiten.

Die Aufteilung in 5 Teilstücke wurde berechnet um eine möglichst gerechte Kostenverteilung zu erreichen. Wenn nun in einem der Teilstück 1-4 eine grosse Investition anfällt sollen die Kosten unter den Anstösser verteilt werden. Im Teilstück 5 bezahlt alles die Einwohnergemeinde.

Wenn nun für die Verrechnung der Strassensanierung Nord der Gesamtkostenverteiler verwendet wird, bezahlen die Anwohner der Teilstücke 2-4 zu viel, weil ihre Teilstücke im Gesamtkostenteiler zum Teilstück 1 anteilmässig addiert wurden. Die 9 Mitglieder, welche den beigelegten Brief unterzeichnet haben, aber zu wenig.

Der Vorstand hat darum die Sanierung Teilstück Nord gemäss Art. 7 Abs 2. Als ausserordentliche Aufwendung bezeichnet. Die entsprechenden Rechnungen haben sie Ende April erhalten.

Fazit:

Die Statuten geben nicht klar Auskunft was eine ausserordentliche Aufwendung ist. Um eine gerechte Kostenverteilung zu erreichen sollten aber grosse Investitionen an einem Teilstück mit dem entsprechenden Kostenteiler abgerechnet werden. Der Vorstand schlägt vor an der nächsten HV nochmals darüber abstimmen mit welchen Kostenteiler die Sanierung Nord abgerechnet werden soll.

Mit freundlichen Grüssen



Im Namen des Vorstandes
Josef Neff, Präsident

Beilage: - Einsprache Nänny, Joller von 9 Mitglieder unterzeichnet

EINSCHREIBEN

Herr Josef Neff
Präsident Flurgenossenschaft
Steig - Steigbach
Rothaldenstrasse 23
9055 Bühler

9055 Bühler, 20. Mai 2024

Flurgenossenschaft Steig – Steigbach: Offene Geschäfte

Sehr geehrter Herr Präsident, salü Sepp

Wir Unterzeichnende stellen fest, dass in unserer Flurgenossenschaft Steig – Steigbach folgende Geschäfte nicht korrekt laufen, resp. gelaufen sind:

1. Neuer Kostenteiler

Es ist uns nicht bekannt, seit wann offenbar ein neuer Unterhaltskostenverteiler (Perimeter) in Kraft sein soll und wer diesen gegenüber dem bisherigen neu berechnet und wann in Kraft gesetzt hat. Jedenfalls wurde an der Hauptversammlung vom 4. April 2024 hierüber nicht orientiert.

Es ist auffallend, dass bei verschiedenen Liegenschaften die Grundbuchdaten geändert und dadurch auch die entsprechenden Anteile im Gesamtkostenteiler neu festgesetzt worden sind. So gibt es neu beispielsweise eine landwirtschaftliche Liegenschaft mit einem Wohnhaus, ohne dass dieses im Kostenteiler berücksichtigt ist.

Dieser "neue" Kostenverteiler war nicht Gegenstand der Hauptversammlung. Dies verstösst unwiderlegbar den Statuten, wo es in Art. 8.1 heisst:

"Wird der Zweck einer Grundbuchparzelle gegenüber dem heutigen Zustand verändert, ist es Sache der Hauptversammlung, auf Antrag der Kommission, den neuen Kostenverteiler zu bestimmen."

Es ist uns ein Anliegen, dass ein neuer Kostenverteiler korrekt berechnet und in Kraft gesetzt wird, und wir verlangen deshalb, dass dieses Thema an der nächsten Hauptversammlung traktandiert wird und darüber abgestimmt werden kann.

Das heisst, der Jahresbeitrag für 2024 muss nach dem aktuell gültigen Perimeter verrechnet werden.

2. Sanierung Teilstück Nord (Rest. Steig bis Steigbach)

Bei den Kosten für unsere Flurgenossenschaft im Zusammenhang mit der Sanierung des Teilstückes Nord soll es sich neu um eine ausserordentliche Aufwendung handeln. Deswegen musste ja die Kassierin eine zweite, korrigierte, Rechnung verschicken.

Dies ist nicht nachvollziehbar und kann durch nichts begründet oder belegt werden. Jedenfalls wurde dies an der Hauptversammlung vom 4. April 2024 nicht so vermittelt. Sicher aber fehlt im zugehörigen Protokoll jeglicher Hinweis zu einer ausserordentlichen Aufwendung. Folglich handelt es sich schlicht und einfach um normale Unterhaltskosten, wie das bei den letzten Sanierungen auch gemacht worden ist.

Allfällig zu viel bezahlte Beiträge müssen dann mit der Rechnung 2025 verrechnet resp. zurückbezahlt werden.

Für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen danken wir Ihnen bestens, und wir stehen Ihnen selbstverständlich gerne für ein klärendes Gespräch zur Verfügung.
Zudem möchten wir, dass unser Brief auf der Webseite der Flurgenossenschaft publiziert wird.

Freundliche Grüsse



Christian Nänny



Lukas Joller



Christoph Hofstetter



Viktor Meier



Edwin Manetsch



Jacqueline Manser-Stöckli



Roland Ulmann



Hans Eisenring



Ruth Pfander