



**Grundbuchaufsicht
Tätigkeits- und Rechenschaftsbericht an das
Eidgenössische Amt für
Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA)**

2022



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Grundbuchwesen Kanton St.Gallen	3
3	Schwerpunkte des Berichtsjahres	3
4	Tätigkeiten der administrativen Aufsicht	4
4.1	Durchgeführte aufsichtsrechtliche Prüfungen	4
4.2	Publikationen an Grundbuchämter	4
4.3	Beratungen der Grundbuchämter	4
5	Anzahl der erfolgten Tagebucheinträge	4
6	Stand Einführung eidgenössisches Grundbuch	7
7	Stand Einführung informatisiertes Grundbuch	7
8	Spezielle Vorkommnisse	8



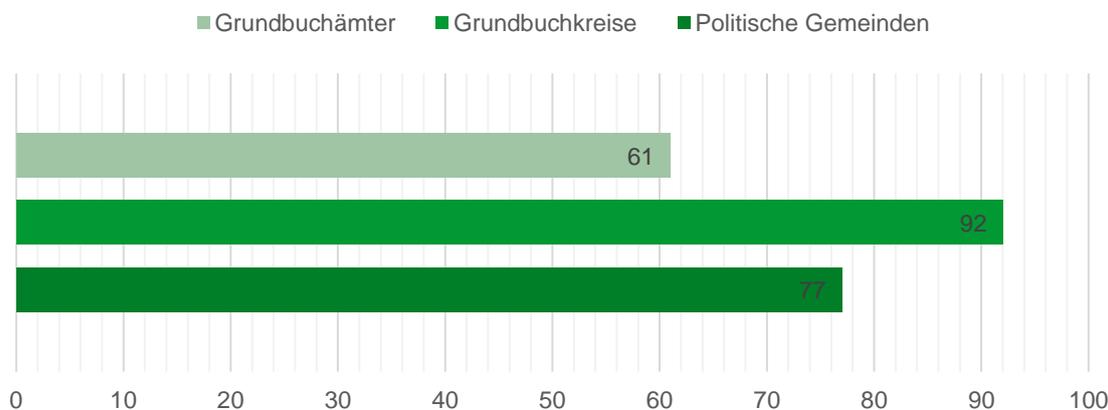
1 Einleitung

Dieser Tätigkeitsbericht wird auf Wunsch des EGBA erstellt. Er soll die wichtigsten Tätigkeiten der administrativen Grundbuchaufsicht im Sinn von Art. 956 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹ des Jahres 2022 aufzeigen.

2 Grundbuchwesen Kanton St.Gallen

Stand 31.12.2022:

- 61 Grundbuchämter
- 92 Grundbuchkreise
- 77 Politische Gemeinden



- 120 aktive Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter (inkl. Stellvertreterinnen und Stellvertreter)
- 0 Erteilungen von Fähigkeitsausweisen durch das Departement des Innern
- 1 Reaktivierungen von Fähigkeitsausweisen durch das Departement des Innern
- 0 Entzüge von Fähigkeitsausweisen durch das Departement des Innern

3 Schwerpunkte des Berichtsjahres

- Auskünfte an die Grundbuchämter
- Im Jahr 2022 ist die aufsichtsrechtliche Prüfung der Grundbuchämter – insbesondere der aufsichtsrechtliche Bericht – von der Grundbuchaufsicht umfassend überarbeitet worden. Das neue Berichtsformat hatte die Vereinheitlichung der Aufsichtsberichte der Abteilungen Gemeindeaufsicht, Grundbuchaufsicht und Zivilstandswesen des Amtes für Gemeinden und Bürgerrecht zum Ziel. Gleichzeitig wurde der Bericht inhaltlich überarbeitet und modernisiert. Zur Steigerung der Übersichtlichkeit werden neu die Feststellungen in 14 Themenbereichen festgehalten und zu jeder Feststellung erfolgt eine Empfehlung. Die Feststellungen werden in ein wesentliches oder schwerwiegendes Risiko eingestuft. Abgeschlossene Sachverhalte, welche aus Sicht der Grundbuchaufsicht korrigiert werden müssen, sind mit einem Termin versehen und werden verfügt. Die Grundbuchaufsicht nutzt zudem vermehrt bei der Prüfung die digitalen Möglichkeiten (informatisiertes Grundbuch, Belegintegration). Vor Ort erfolgt im persönlichen Kontakt mit den Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter ein Austausch in Form einer ausführlichen Besprechung über das vorläufige Prüfungsergebnis. Der Gemeinderat hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf des Berichts und der Verfügung.

¹ SR 210.



4 Tätigkeiten der administrativen Aufsicht

4.1 Durchgeführte aufsichtsrechtliche Prüfungen

Es wurden ordentliche Aufsichtsprüfungen bei

- 12 Grundbuchämtern mit
- 13 Grundbuchkreisen durchgeführt.

Dabei wurden

- 13 Berichte erstellt, wovon bei
- 0 eine Meldung an das Departement des Innern nach Art. 32 Abs. 2 Verordnung über das Grundbuch² erfolgte.

4.2 Publikationen an Grundbuchämter

- 3 Newsletter
- 20 Informationen/Kreisschreiben/Weisungen/Muster/Skripte
- 0 Schulungen
- 20 Geprüfte Weiterleitungen
- 6 häufige Fragen (FAQ)

4.3 Beratungen der Grundbuchämter

Im Jahr 2022 wurden total **222** umfassende Auskünfte mit neuen Erkenntnissen erteilt. Die Auskünfte zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland³ sind darin nicht enthalten.

5 Anzahl der erfolgten Tagebucheinträge

Grundbuchämter/-kreise	2021	2022
Altstätten-Eichberg	1'364	1'464
Grundbuchkreis Altstätten	1'188	1'258
Grundbuchkreis Eichberg	176	206
Andwil	187	267
Au-Berneck	1'121	1'181
Grundbuchkreis Au	723	741
Grundbuchkreis Berneck	398	440
Bad Ragaz	1'019	922
Grundbuchkreis Bad Ragaz	675	577
Grundbuchkreis Pfäfers	344	345
Balgach	462	421
Buchs	905	947
Bütschwil-Ganterschwil	732	462
Grundbuchkreis Bütschwil	578	330

² sGS 914.13.

³ SR 211.412.41.



Grundbuchkreis Ganterschwil	154	132
Degersheim	394	356
Diepoldsau	812	667
Ebnat-Kappel-Nesslau	1'304	1'362
Grundbuchkreis Ebnat-Kappel	602	666
Grundbuchkreis Krummenau	288	297
Grundbuchkreis Nesslau	351	323
Grundbuchkreis Stein	63	76
Eggersriet	227	234
Eschenbach	1'084	977
Grundbuchkreis Eschenbach	723	595
Grundbuchkreis Goldingen	139	114
Grundbuchkreis St. Gallenkappel	222	268
Flawil	618	651
Flums	760	863
Gaiserwald	674	604
Gams	428	396
Gaster	1'448	1'440
Grundbuchkreis Amden	304	251
Grundbuchkreis Benken	250	227
Grundbuchkreis Kaltbrunn	348	365
Grundbuchkreis Schänis	297	424
Grundbuchkreis Weesen	249	173
Goldach-Tübach-Untereggen-Berg	1'231	1'095
Grundbuchkreis Berg	185	190
Grundbuchkreis Goldach	702	650
Grundbuchkreis Tübach	212	132
Grundbuchkreis Untereggen	132	123
Gommiswald	764	645
Grundbuchkreis Ernetschwil	231	215
Grundbuchkreis Gommiswald	433	334
Grundbuchkreis Rieden	100	96
Gossau	1'260	1'160
Grabs	707	711
Häggenschwil	111	126
Hemberg	177	176
Kirchberg	894	759
Lichtensteig	204	262
Lütisburg	189	151
Marbach	200	164
Mels	1'135	984
Mörschwil	274	266
Mosnang	338	357



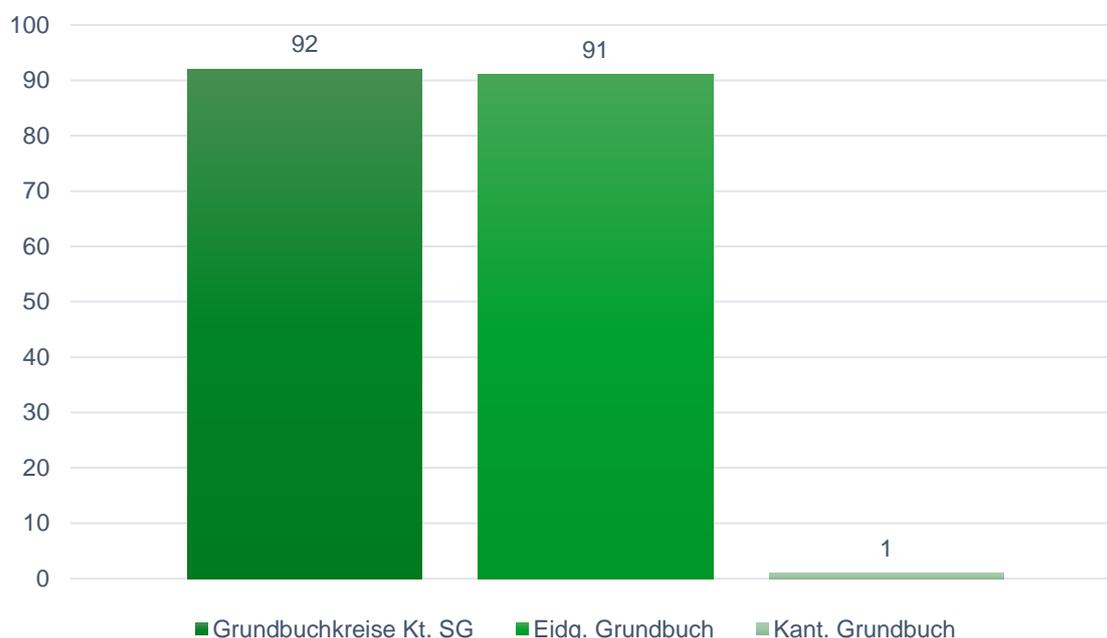
Neckertal	856	761
Grundbuchkreis Brunnadern	107	128
Grundbuchkreis Mogelsberg	377	279
Grundbuchkreis Oberhelfenschwil	186	193
Grundbuchkreis St. Peterzell	186	161
Niederbüren	204	126
Niederhelfenschwil	293	251
Oberbüren	424	516
Oberriet-Rüthi	1'200	1'094
Grundbuchkreis Oberriet	956	854
Grundbuchkreis Rüthi	244	240
Oberuzwil	604	590
Quarten	559	413
Rapperswil-Jona	1'506	1'369
Grundbuchkreis Jona	1'173	1'050
Grundbuchkreis Rapperswil	333	319
Rebstein	462	420
Rheineck	322	498
Rorschacherberg-Rorschach	1'377	1'017
Grundbuchkreis Rorschach	553	395
Grundbuchkreis Rorschacherberg	824	622
Sargans	375	511
Schmerikon	390	270
Sennwald	701	669
Sevelen	454	416
St. Gallen	3'137	2'967
Grundbuchkreis Bruggen	952	988
Grundbuchkreis St. Fiden	1'360	1'271
Grundbuchkreis St. Gallen	825	708
St. Margrethen	613	619
Steinach	218	210
Thal	764	709
Uznach	498	613
Uzwil	1'395	1'449
Grundbuchkreis Jonschwil	350	329
Grundbuchkreis Uzwil	1'045	1'120
Vilters-Wangs	625	453
Waldkirch	319	343
Walenstadt	513	432
Wartau	796	599
Wattwil	874	797
Grundbuchkreis Krinau	35	41



Grundbuchkreis Wattwil	839	756
Widnau	906	922
Wil	1'344	1'600
Grundbuchkreis Bronschhofen	445	363
Grundbuchkreis Wil	899	1'237
Wildhaus-Alt St. Johann	1'194	882
Grundbuchkreis Alt St. Johann	854	527
Grundbuchkreis Wildhaus	340	355
Wittenbach-Muolen	753	693
Grundbuchkreis Muolen	102	84
Grundbuchkreis Wittenbach	651	609
Zuzwil	490	564
<hr/>		
Total	45'189	42'843

6 Stand Einführung eidgenössisches Grundbuch

Das eidgenössische Grundbuch ist bis auf den Grundbuchkreis Alt St.Johann im ganzen Kanton eingeführt. Die Einführung ist im Jahr 2023 geplant.



7 Stand Einführung informatisiertes Grundbuch

Seit dem 11. Mai 2015 gibt es im Kanton St.Gallen neben dem kantonalen Papiergrundbuch für den Grundbuchkreis Alt St.Johann, bei dem das provisorische Hauptbuchblatt informatisiert geführt wird, mit Ausnahme von vier Grundstücken in Wil SG, nur das informatisierte Grundbuch.



8 Spezielle Vorkommnisse

- Mit Schreiben vom 4. Oktober 2022 wurde vom Amt für Informatik des Kantons Thurgau (Afl) dargelegt, wie und warum der Kanton Thurgau das **Eigentum an TERRIS auf die eOperations Schweiz AG (eOperations)** übertragen wird. Anlässlich einer Informationsveranstaltung Anfang November 2022 des Afl wurde informiert, dass
 - auf Ende 2022 der Kanton Thurgau die Rahmenverträge mit allen TERRIS-Anwendern per 31.12.2023 kündigen wird;
 - im Laufe von Q1/2023 der Vertrag für die Übertragung der Softwarerechte per 1. Januar 2024 erstellt und vom Afl und der eOperations unterzeichnet wird;
 - ebenfalls im Laufe von Q1/2023 die neuen Rahmenverträge per 1. Januar 2024 mit den TERRIS Anwender erstellt werden;
 - im Verlaufe vom 2023 Anpassungen im Allianzvertrag diskutiert und beschlossen werden müssen;
 - das Hosting-Geschäft des Afl im Zusammenhang mit der Abtretung von TERRIS per 2023 eingestellt wird.

Die eOperations erwartet, dass für TERRIS-Anwender ab 2024 ein Erneuerungsfonds ab Vertragsbeginn regelmässig geöffnet wird und die bestehenden Kunden die Vertragsbeziehungen mit der eOperations eingehen werden. Der Erneuerungsfonds soll es der ARGE TERRIS erlauben, in absehbarer Zeit die Erneuerung von TERRIS anzugehen. Im Kanton St.Gallen ist von einer Projektgruppe eine Studie in Erarbeitung, welche eine Situationsanalyse, System-/Produktziele, Lösungsvarianten, eine Bewertung und eine Empfehlung beinhalten soll.

- Die Staatswirtschaftliche Kommission hat einen Bericht⁴ zum **St.Galler Grundbuchwesen** verfasst. In diesem Bericht stellte die Kommission fest, dass im Grundbuchwesen Fachkräfte fehlen und die Personalrekrutierung schwierig ist. Weiter wurde ersichtlich, dass die St.Galler Grundbuchämter sich qualitativ unterscheiden und insbesondere kleinere Ämter teilweise ungenügende Leistungen erbringen. Der interkantonale Vergleich zeigt, dass die Anzahl Grundbuchämter im Verhältnis zur Anzahl der politischen Gemeinden im Kanton St.Gallen überdurchschnittlich hoch ist. Die Zahl der Grundbuchkreise sollte reduziert und mehrere Grundbuchämter zu einem Grundbuchkreis zusammengeschlossen werden. Die Staatswirtschaftliche Kommission spricht für das St.Galler Grundbuchwesen Empfehlungen zu den Themenbereichen Struktur und Organisation, Aufgaben eines Grundbuchamtes, Dualismus sowie Aus- und Weiterbildung aus. Die Prüfung zeigte, dass für eine abschliessende Bewertung eines neu strukturierten Grundbuchwesens eine vertiefte Analyse nötig ist. Deshalb lud die Staatswirtschaftliche Kommission die Regierung mittels Postulat ein, über eine Reform des St.Galler Grundbuchwesens Bericht zu erstatten und gegebenenfalls gesetzliche Anpassungen vorzuschlagen. Der Kantonsrat hat den Bericht der Staatswirtschaftlichen Kommission in der Novembersession beraten.
- Die **Eigentumsverhältnisse an Alpbäuden** führten im Toggenburg unlängst zu Unklarheiten. Das Departement des Innern hat zusammen mit dem Volkswirtschaftsdepartement Lösungsansätze erarbeitet, wie die gelebten Eigentumsverhältnisse und die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse aufeinander abgestimmt werden können. Den interessierten Alpkorporationen wurden zwei Musterverträge (Muster-Baurechtsvertrag für Alpzimmer mit alpwirtschaftlicher Nutzung und Muster-Alpzimmervertrag für die Erteilung eines obligatorischen Gebäudenutzungsrechts) zur Verfügung gestellt, sodass sie mit ihren Mitgliedern einen für sie passenden Lösungsansatz diskutieren können.

⁴ Der Bericht ist auf der Webseite des Kantonsrates (www.sg.ch/politik-verwaltung/kantonsrat/geschaefte.html) unter der Geschäftsnummer 82.22.03 zu finden. Die im Auftrag der Kommission erstellte Analyse des St.Galler Grundbuchämter Modells bildet den Anhang zum Bericht vom 2. November 2022.



- Eine Arbeitsgruppe mit Mitgliedern aus der Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten, dem Netzwerk St. Galler Gemeinden, der Grundbuchaufsicht sowie der Prüfungskommission für Grundbuchverwalter ist seit März 2022 aktiv an der **Überprüfung des Ausbildungsweges** für den Erwerb des st.gallischen Fähigkeitsausweises als Grundbuchverwalter.
- Im Kanton St.Gallen besteht ein breites Interesse, den **elektronischen Geschäftsverkehr** einzuführen. Damit auch gemischte Eingaben an das Grundbuchamt übermittelt werden können, soll – obwohl die Zulassung gemischter Eingaben nur vorübergehender Natur sein wird, d.h. voraussichtlich bis das Bundesgesetz über die Digitalisierung im Notariat in Kraft gesetzt wird – für den Kanton St.Gallen eine entsprechende kantonale Grundlage geschaffen werden.
- Aufgrund eines Schreibens des EGBA wurde eine **Risikoanalyse** für den Bereich des Grundbuchs sowie ein darauf aufbauendes kantonales **Aufsichtskonzept** erarbeitet und am 28. April 2022 verabschiedet.
- Die Grundbuchaufsicht plant das veraltete Datenschutz- und Datensicherheitskonzept vom 28. Januar 1999 durch ein **Informationssicherheitskonzept** im Sinn von Art. 35 Abs. 1 der Grundbuchverordnung⁵ zu ersetzen. Aktuell liegt ein in Zusammenarbeit mit der BSG Unternehmensberatung AG erarbeiteter Entwurf vor, welcher im Laufe des Jahres 2023 in die Vernehmlassung geschickt werden wird.

St.Gallen, 16. März 2023

Amt für Gemeinden und Bürgerrecht

sig. Kurer

Ernst Kurer
Leiter Grundbuchaufsicht

⁵ SR 211.432.1.