



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

2023



## Inhaltsverzeichnis

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



## 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 Zivilgesetzbuches<sup>1</sup> des Jahres 2023 aufzeigen.

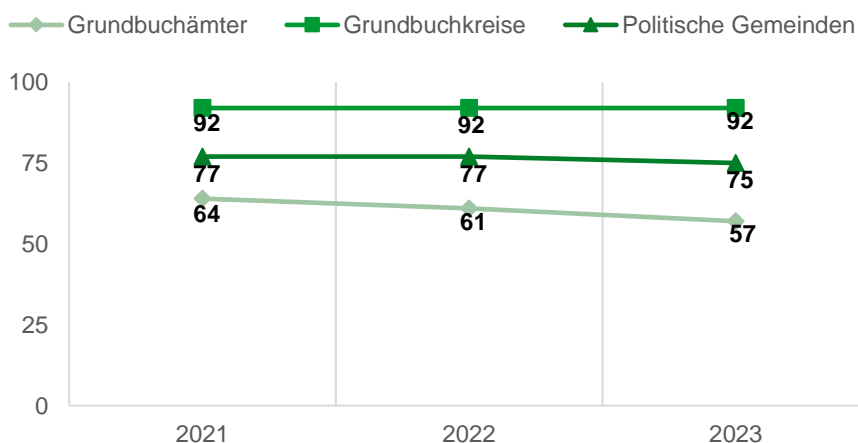
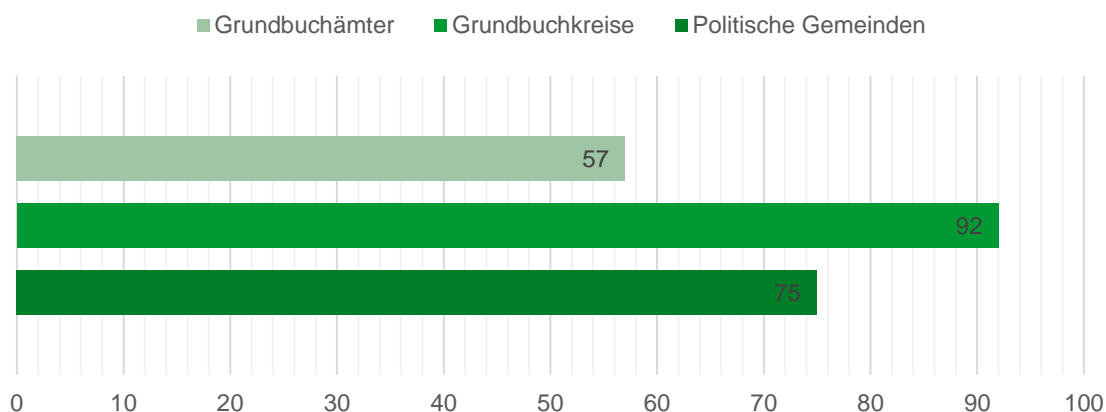
## 2 Grundbuchwesen Kanton St.Gallen

Stand 31. Dezember 2023:

**57** Grundbuchämter

**92** Grundbuchkreise

**75** Politische Gemeinden



**120** aktive Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter (inkl. Stellvertreterinnen und Stellvertreter)

**9** Erteilungen von Fähigkeitsausweisen durch das Departement des Innern

**0** Reaktivierungen von Fähigkeitsausweisen durch das Departement des Innern

**0** Entzüge von Fähigkeitsausweisen durch das Departement des Innern

<sup>1</sup> SR 210.



### 3 Schwerpunkte des Berichtsjahres

- Auskünfte an die Grundbuchämter
- Im Herbst 2023 hat die Grundbuchaufsicht den Einsatz von TERRIS in der Version 19.5 bewilligt. Diese Version enthält insbesondere das Personenidentifikationsregister, die Schnittstelle für den Bezug und den Austausch von Grundbuchdaten (GBDBS) in der Version 2.1.6, mit welcher die Grundbuchämter dem Suchindex die Angaben nach Art. 34b Abs. 5 der Grundbuchverordnung<sup>2</sup> senden können sowie eine erweitere Auswahl an Sonderzeichen.
- Die im Jahr 2022 vollständig überarbeitete aufsichtsrechtliche Prüfung der Grundbuchämter, insbesondere des aufsichtsrechtlichen Berichts, konnte zwischenzeitlich bei etwas mehr als einem Drittel aller Grundbuchämter durchgeführt werden. Es zeigte sich im Verlaufe des Jahres 2023, dass die Möglichkeit der Stellungnahmen zum Entwurf des Berichts und der Verfügung von den Räten genutzt wird, und daher parallel zu den anstehenden Prüfungen auch die Verarbeitungen der Stellungnahmen anstanden.

### 4 Tätigkeiten der administrativen Aufsicht

#### 4.1 Durchgeführte aufsichtsrechtliche Prüfungen

Es wurden ordentliche Aufsichtsprüfungen bei

- 26** Grundbuchämtern mit
- 48** Grundbuchkreisen durchgeführt.

Dabei wurden

- 36** Berichte erstellt, wovon bei
- 2** eine Meldung an das Departement des Innern nach Art. 32 Abs. 2 Verordnung über das Grundbuch<sup>3</sup> erfolgte.

#### 4.2 Publikationen an Grundbuchämter

- 3** Newsletter
- 13** Informationen/Kreisschreiben/Weisungen/Muster/Skripte
- 0** Schulungen
- 19** Geprüfte Weiterleitungen
- 1** häufige Fragen (FAQ)

#### 4.3 Beratungen der Grundbuchämter

Im Jahr 2023 wurden total **143** umfassende Auskünfte mit neuen Erkenntnissen erteilt. Die Auskünfte zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland<sup>4</sup> sind darin nicht enthalten.

---

<sup>2</sup> SR 211.432.1.

<sup>3</sup> sGS 914.13.

<sup>4</sup> SR 211.412.41.



## 5 Anzahl der erfolgten Tagebucheinträge

Grundbuchämter/-kreise	2021	2022	2023
<b>Altstätten-Eichberg</b>	<b>1'364</b>	<b>1'464</b>	<b>1'427</b>
Grundbuchkreis Altstätten	1'188	1'258	1'238
Grundbuchkreis Eichberg	176	206	189
<b>Andwil</b>	<b>187</b>	<b>267</b>	<b>226</b>
<b>Au-Berneck</b>	<b>1'121</b>	<b>1'181</b>	<b>972</b>
Grundbuchkreis Au	723	741	575
Grundbuchkreis Berneck	398	440	397
<b>Bad Ragaz</b>	<b>1'019</b>	<b>922</b>	<b>885</b>
Grundbuchkreis Bad Ragaz	675	577	665
Grundbuchkreis Pfäfers	344	345	220
<b>Balgach</b>	<b>462</b>	<b>421</b>	<b>367</b>
<b>Buchs</b>	<b>905</b>	<b>947</b>	<b>823</b>
<b>Bütschwil-Ganterschwil</b>	<b>732</b>	<b>462</b>	<b>514</b>
Grundbuchkreis Bütschwil	578	330	389
Grundbuchkreis Ganterschwil	154	132	125
<b>Degersheim</b>	<b>394</b>	<b>356</b>	<b>306</b>
<b>Diepoldsau</b>	<b>812</b>	<b>667</b>	<b>585</b>
<b>Ebnat-Kappel-Nesslau</b>	<b>1'304</b>	<b>1'362</b>	<b>1'192</b>
Grundbuchkreis Ebnat-Kappel	602	666	606
Grundbuchkreis Krummenau	288	297	251
Grundbuchkreis Nesslau	351	323	274
Grundbuchkreis Stein	63	76	61
<b>Eggersriet</b>	<b>227</b>	<b>234</b>	<b>326</b>
<b>Eschenbach</b>	<b>1'084</b>	<b>977</b>	<b>910</b>
Grundbuchkreis Eschenbach	723	595	554
Grundbuchkreis Goldingen	139	114	111
Grundbuchkreis St. Gallenkappel	222	268	245
<b>Flawil</b>	<b>618</b>	<b>651</b>	<b>569</b>
<b>Flums</b>	<b>760</b>	<b>863</b>	<b>715</b>
<b>Gaiserwald</b>	<b>674</b>	<b>604</b>	<b>519</b>
<b>Gams</b>	<b>428</b>	<b>396</b>	<b>340</b>
<b>Gaster</b>	<b>1'448</b>	<b>1'440</b>	<b>1'457</b>
Grundbuchkreis Amden	304	251	302
Grundbuchkreis Benken	250	227	304
Grundbuchkreis Kaltbrunn	348	365	304
Grundbuchkreis Schänis	297	424	363
Grundbuchkreis Weesen	249	173	184
<b>Goldach-Tübach-Untereggen-Berg</b>	<b>1'231</b>	<b>1'095</b>	<b>1'091</b>
Grundbuchkreis Berg	185	190	95



Grundbuchkreis Goldach	702	650	632
Grundbuchkreis Tübach	212	132	156
Grundbuchkreis Untereggen	132	123	208
<b>Gommiswald</b>	<b>764</b>	<b>645</b>	<b>578</b>
Grundbuchkreis Ernetschwil	231	215	203
Grundbuchkreis Gommiswald	433	334	289
Grundbuchkreis Rieden	100	96	86
<b>Gossau</b>			<b>1'234</b>
Grundbuchkreis Gossau	1'260	1'160	1'020
Grundbuchkreis Waldkirch	319	343	214
<b>Grabs</b>	<b>707</b>	<b>711</b>	<b>582</b>
<b>Häggenschwil</b>	<b>111</b>	<b>126</b>	<b>180</b>
<b>Kirchberg-Lütisburg</b>	<b>1'083</b>	<b>910</b>	<b>946</b>
Grundbuchkreis Kirchberg	894	759	763
Grundbuchkreis Lütisburg	189	151	183
<b>Lichtensteig</b>	<b>204</b>	<b>262</b>	<b>191</b>
<b>Marbach</b>	<b>200</b>	<b>164</b>	<b>168</b>
<b>Mels</b>	<b>1'135</b>	<b>984</b>	<b>907</b>
<b>Mörschwil</b>	<b>274</b>	<b>266</b>	<b>321</b>
<b>Mosnang</b>	<b>338</b>	<b>357</b>	<b>345</b>
<b>Neckertal</b>	<b>856</b>	<b>761</b>	<b>831</b>
Grundbuchkreis Brunnadern	107	128	168
Grundbuchkreis Mogelsberg	377	279	243
Grundbuchkreis Oberhelfenschwil	186	193	132
Grundbuchkreis St. Peterzell	186	161	138
Grundbuchkreis Hemberg	177	176	150
<b>Niederhelfenschwil</b>	<b>293</b>	<b>251</b>	<b>310</b>
<b>Oberbüren-Niederbüren</b>	<b>628</b>	<b>642</b>	<b>515</b>
Grundbuchkreis Oberbüren	424	516	374
Grundbuchkreis Niederbüren	204	126	141
<b>Oberriet-Rüthi</b>	<b>1'200</b>	<b>1'094</b>	<b>934</b>
Grundbuchkreis Oberriet	956	854	711
Grundbuchkreis Rüthi	244	240	223
<b>Oberuzwil</b>	<b>604</b>	<b>590</b>	<b>519</b>
<b>Quarten</b>	<b>559</b>	<b>413</b>	<b>432</b>
<b>Rapperswil-Jona</b>	<b>1'506</b>	<b>1'369</b>	<b>1'411</b>
Grundbuchkreis Jona	1'173	1'050	1'114
Grundbuchkreis Rapperswil	333	319	297
<b>Rebstein</b>	<b>462</b>	<b>420</b>	<b>469</b>
<b>Rheineck</b>	<b>322</b>	<b>498</b>	<b>266</b>
<b>Rorschacherberg-Rorschach</b>	<b>1'377</b>	<b>1'017</b>	<b>921</b>

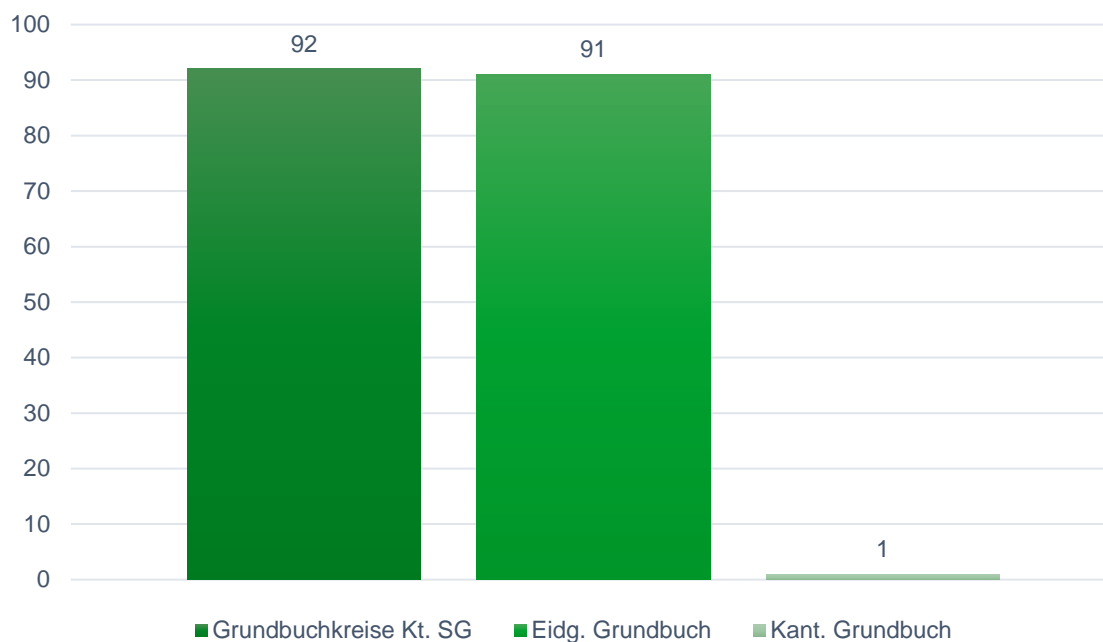


Grundbuchkreis Rorschach	553	395	464
Grundbuchkreis Rorschacherberg	824	622	457
<b>Sargans</b>	<b>375</b>	<b>511</b>	<b>402</b>
<b>Schmerikon</b>	<b>390</b>	<b>270</b>	<b>215</b>
<b>Sennwald</b>	<b>701</b>	<b>669</b>	<b>732</b>
<b>Sevelen</b>	<b>454</b>	<b>416</b>	<b>362</b>
<b>St. Gallen</b>	<b>3'137</b>	<b>2'967</b>	<b>3'106</b>
Grundbuchkreis Bruggen	952	988	918
Grundbuchkreis St. Fiden	1'360	1'271	1'331
Grundbuchkreis St. Gallen	825	708	857
<b>St. Margrethen</b>	<b>613</b>	<b>619</b>	<b>543</b>
<b>Steinach</b>	<b>218</b>	<b>210</b>	<b>228</b>
<b>Thal</b>	<b>764</b>	<b>709</b>	<b>820</b>
<b>Uznach</b>	<b>498</b>	<b>613</b>	<b>371</b>
<b>Uzwil</b>	<b>1'395</b>	<b>1'449</b>	<b>1'193</b>
Grundbuchkreis Jonschwil	350	329	271
Grundbuchkreis Uzwil	1'045	1'120	922
<b>Vilters-Wangs</b>	<b>625</b>	<b>453</b>	<b>446</b>
<b>Walenstadt</b>	<b>513</b>	<b>432</b>	<b>389</b>
<b>Wartau</b>	<b>796</b>	<b>599</b>	<b>477</b>
<b>Wattwil</b>	<b>874</b>	<b>797</b>	<b>721</b>
Grundbuchkreis Krinau	35	41	23
Grundbuchkreis Wattwil	839	756	698
<b>Widnau</b>	<b>906</b>	<b>922</b>	<b>808</b>
<b>Wil</b>	<b>1'344</b>	<b>1'600</b>	<b>1'221</b>
Grundbuchkreis Bronschhofen	445	363	333
Grundbuchkreis Wil	899	1'237	888
<b>Wildhaus-Alt St. Johann</b>	<b>1'194</b>	<b>882</b>	<b>771</b>
Grundbuchkreis Alt St. Johann	854	527	426
Grundbuchkreis Wildhaus	340	355	345
<b>Wittenbach-Muolen</b>	<b>753</b>	<b>693</b>	<b>701</b>
Grundbuchkreis Muolen	102	84	84
Grundbuchkreis Wittenbach	651	609	617
<b>Zuzwil</b>	<b>490</b>	<b>564</b>	<b>440</b>
<b>Total</b>	<b>45'189</b>	<b>42'843</b>	<b>39'230</b>



## 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 2024 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.

Für drei der vier Grundstücke konnte im Jahr 2023 die Aufnahme zur Führung im informatisierten Grundbuch TERRIS durch die Grundbuchaufsicht bewilligt werden. Alle drei Grundstücke sind zwischenzeitlich in das informatisierte Grundbuch TERRIS aufgenommen worden.

## 8 Spezielle Vorkommnisse

- Am 5. Juli 2023 hat das Kooperationsgremium von «eGovernment St.Gallen digital.» den **strategischen E-Government-Service «Grundbuch SG»** nach Art. 24 Abs. 1 Bst. c i.V.m. Art. 24 Abs. 2 des Gesetzes über E-Government<sup>5</sup> beschlossen. Basierend auf dem Entschluss, die Grundbuchlösung als strategischen E-Government-Service zu qualifizieren, werden künftige Entscheide mit Bezug auf die Grundbuchsoftware nicht mehr von jeder Gemeinde einzeln, sondern vom Kooperationsgremium gefällt. Die im Zusammenhang mit diesem Beschluss an- und entstehenden Aufgaben sowie die

<sup>5</sup> sGS 142.3.





Funktion als Schnittstelle zwischen Entwicklerin und Betreiberin der Grundbuch-Software sowie den Grundbuchämtern des Kantons St.Gallen werden von einer Service-Managerin oder einem Service-Manager der eGovernment St.Gallen digital. übernommen.

- Seit rund 20 Jahren wird im Kanton St.Gallen die Grundbuchlösung «TERRIS» eingesetzt, welche sich seit 2022 in einem Weiterentwicklungs- und Übernahmeprozess befindet. Im Kanton St.Gallen war von einer Projektgruppe eine Studie in Erarbeitung, welche eine Situationsanalyse, System-/Produktziele, Lösungsvarianten, eine Bewertung und eine Empfehlung beinhalten sollte. Am 24. Oktober 2023 haben sich die Regierungsmitglieder der Kantone St.Gallen, Appenzell Ausserrhoden, Appenzell Innerrhoden und Thurgau im Rahmen eines Regierungstreffens dafür ausgesprochen, einen **gemeinsamen Weg für eine neue Grundbuchlösung** vertieft zu prüfen und die bisherige Zusammenarbeit zu festigen. Das laufende Projekt wurde daraufhin sistiert.
- Das **Hosting** für die Gemeinden Flawil, Flums, Quarten, Sennwald und Sevelen wurde gegen Ende des Jahres 2023 durch die Abraxas Informatik AG übernommen, da das Hosting-Geschäft des Amtes für Informatik des Kantons Thurgau im Zusammenhang mit der Übertragung des Eigentums von TERRIS auf die eOperations Schweiz AG eingestellt wurde.
- Eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern aus der Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidien, dem Fachverband NetzSG (Ressort Grundbuch), der Prüfungskommission für Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter und dem Amt für Gemeinden und Bürgerrecht sowie der Akademie St.Gallen als Bildungspartnerin haben den Ausbildungsweg für den Erwerb des st.gallischen Fähigkeitsausweises als Grundbuchverwalterin und Grundbuchverwalter überarbeitet.

Der **neue Lehrgang Grundbuch** kann für sich alleine oder in Kombination mit der Gemeindefachschule absolviert werden. Die Gemeindefachschule ist nicht mehr Voraussetzung für den Erwerb des Wahlfähigkeitsausweises als Grundbuchverwalterin oder Grundbuchverwalter. Der Kurs ist so gestaltet, dass die einzelnen Inhalte aufeinander aufbauen. Dies ermöglicht einerseits Zwischenprüfungen oder aber auch einen Besuch einzelner Module durch Personen, welche bereits das Grundbuchverwalterpatent besitzen und bzw. oder einzelne oder mehrere Lerninhalte auffrischen wollen. Das Bestehen der Zwischenprüfung ist dann Voraussetzung für die Zulassung zur Grundbuchverwalterprüfung.

- Die Grundbuchaufsicht plante das veraltete Datenschutz- und Datensicherheitskonzept vom 28. Januar 1999 durch ein **Informationssicherheitskonzept** im Sinn von Art. 35 Abs. 1 der Grundbuchverordnung<sup>6</sup> zu ersetzen. Für den in Zusammenarbeit mit der BSG Unternehmensberatung AG erarbeiteten Entwurf erfolgte im April 2023 eine Anhörung. Das Projekt ist im Anschluss aufgrund des bevorstehenden Beschlusses der Grundbuchlösung als strategischen E-Government-Service und der damit in Zusammenhang stehenden möglichen Änderungen von Zuständigkeiten vorübergehend sistiert worden.

---

<sup>6</sup> SR 211.432.1



- 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 – sollte für den Kanton St.Gallen eine entsprechende kantonale Grundlage geschaffen werden. Die Regierung hat dafür eine die Anpassung der Verordnung über das Grundbuch vorgesehen und im April 2023 ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt.
- Der **Erlass «Verordnung über das Grundbuch»<sup>7</sup>** ist gestützt auf die am 1. Juli 2020 in Kraft getretenen Bestimmungen der eidgenössischen Grundbuchverordnung zum elektronischen Zugang zu den Grundbuchdaten anzupassen. Zusätzlich sollen mit dem Nachtrag einzelne Bestimmungen geändert oder aufgenommen werden, die ebenfalls mit der Digitalisierung des Grundbuchs im Zusammenhang stehen. Im **Erlass «Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Grundbuchämter und für die Durchführung von Grundstückschätzungen»<sup>8</sup>** wird mit einem Nachtrag die Höhe der Gebühren für eine elektronische Grundbuchabfrage angepasst sowie für die neu geschaffene Möglichkeit, Gebäudenutzungsrechte an Alpzimmern im Alpbuch darzustellen, eine Gebühr festgelegt. Entsprechende Entwürfe beider Erlasse werden im Auftrag der Regierung Anfang des Jahres 2024 zur Vernehmlassung unterbreitet.
- Ab 1. Januar 2024 startet eine **interkantonale Zusammenarbeit** mit dem Kanton Glarus im Bereich Grundbuchaufsicht. Die St.Galler Grundbuchaufsicht übernimmt damit im Kanton Glarus wesentliche Bereiche der Grundbuchaufsicht. Im Jahr 2023 wurde dafür die entsprechende Basis mit einer Leistungsvereinbarung geschaffen.

St.Gallen, 19. August 2024

Amt für Gemeinden und Bürgerrecht  
Grundbuchaufsicht

sig. Bachmann

Claudia Bachmann-Eugster  
Stv. Abteilungsleitung

---

<sup>7</sup> sGS 914.13.

<sup>8</sup> sGS 914.5.