

Jahresbericht 2024/2025

Ressort Grundbuch

Konstituierung

Patrik Angehrn, Grundbuchverwalter Wittenbach-Muolen (Präsident)

Andreas Flammer, Grundbuchverwalter Uzwil

Viktor Hungerbühler, Grundbuchverwalter St. Gallen

Paul Kalberer, Grundbuchverwalter Walenstadt

Yvonne Mathis, Grundbuchverwalterin Unteres Toggenburg (Aktuarin)

Ladina Scheidegger, Grundbuchverwalterin Gaster

Stefan Wüst, Grundbuchverwalter Altstätten-Eichberg

Weiterbildungsveranstaltungen

Alternierend mit der Grundbuchaufsicht wird einmal pro Jahr eine Weiterbildung für die patentierten GrundbuchverwalterInnen angeboten. Im Oktober 2025 wurde unter der Verantwortung des Ressorts Grundbuch die Liegenschaftenübertragung an Nachkommen thematisiert.

Terris / Grundbuchlösung SG

Das eGov-Kooperationsgremium hat im März 2025 über den Verbleib bei der Grundbuch-Applikation Terris entschieden. Terris steht in elf Kantonen und dem Fürstentum Liechtenstein im Einsatz. Alle zwölf ARGE-Terris Mitglieder sprachen sich für die Weiterverwendung von Terris aus. Dieser Entscheid beinhaltet aber auch den Auftrag, die veraltete Software zeitnah weiterzuentwickeln.

Die St.Galler Gemeinden tragen seit Jahren rund die Hälfte der gesamten Terris-Betriebskosten (rund Fr. 900'000) der zwölf ARGE-Terris Mitglieder. Auf Druck des Kantons St.Gallen hat die ARGE-Terris eine Änderung des Kostenverteilers beschlossen. Der neue Kostenverteiler verursacht ab 2026 eine um rund 40 % tiefere Belastung für die St.Galler Gemeinden.

eGov-Fachgruppe Grundbuch SG

Im Mai 2024 wurde die eGov-Fachgruppe Grundbuch SG eingesetzt. Diese besteht personell aus den Vorstandsmitgliedern des Ressorts Grundbuch, verstärkt mit dem Leiter Grundbuchaufsicht und dem Service-Management der eGov St.Gallen digital. Basierend auf dem erarbeiteten Organisationsreglement bearbeitet die Fachgruppe Themen rund um den strategischen eGov-Service Grundbuch inklusive den Drittanbindungen wie eGVT oder Terravis selbständig oder gibt zu Handen des eGov-Kooperationsgremiums Empfehlungen ab.

Die bisher von der Grundbuchaufsicht verantworteten IT-Themen wie das Testen von Terris-Release oder der Einsatz in die Einfache Gesellschaft Terravis wurden an die eGov St.Gallen digital übertragen. Die Aufgaben und Kompetenzen wurden in einer Matrix festgehalten.

Elektronischer Geschäftsverkehr (eGVT)

Auf die ursprünglich angedachte Änderung der kantonalen Verordnung über das Grundbuch (VGB) zur Ermöglichung von gemischten Eingaben wurde verzichtet. Stattdessen übernimmt der Kanton St.Gallen bis zur Einführung des Notariatsdigitalisierungsgesetzes (DNG) die Verantwortung einer möglicherweise fehlenden gesetzlichen Grundlage und erlaubt dadurch das Ausdrucken und Beglaubigen der elektronisch eingereichten Pfandrechtsgeschäfte. Dies entspricht der Praxis des Kantons Thurgau und hat den Vorteil, dass es nur ein Original-Dokument auf Papier gibt. Die gemischte Eingabe ist dadurch nicht notwendig.

Die Grundbuchämter Altstätten und Vilters-Wangs haben den elektronischen Geschäftsverkehr getestet. Basierend auf diesen Erfahrungen wurde der elektronische Geschäftsverkehr für Prozesse im Zusammenhang mit Pfandrechtsgeschäften am 1. Oktober 2025 für alle Grundbuchämter im Kanton St.Gallen ausgerollt. Die grösseren Bankinstitute nutzen den elektronischen Geschäftsverkehr bereits intensiv. Im Dezember 2025 wurde das Projekt abgeschlossen, die gemachten Erfahrungen festgehalten und notwendige Verbesserungen aufgeleitet. Der elektronische Geschäftsverkehr für Prozesse im Zusammenhang mit Pfandrechtsgeschäften hat sich etabliert.

AHV/ZAS-Anbindung / Landesweite Grundstücksuche (LGS) / Ablösung TerIntra durch Terravis

Per 1. Januar 2025 müssten eigentlich alle Grundbuchämter mit einer Schnittstelle zur Zentralen Ausgleichsstelle (ZAS) die natürlichen Personen mit der AHV-Nummer überprüfen können. Aktuell bestehen immer noch technische Probleme, so dass die Schnittstelle und die damit einhergehenden Prüfungsaufgaben der Grundbuchämter auf sich warten lässt.

Der Bund hat das Projekt der Landesweiten Grundstücksuche zwischenzeitlich sistiert und im Jahr 2025 nun aber wieder aufgenommen. Seitens der eGov-Fachgruppe wurde ein Variantenentscheid gefällt und dem Bund mitgeteilt. Wann die Umsetzung erfolgen wird, ist derzeit noch offen.

Das kostenpflichtige Auskunftssystem TerIntra wurde im Januar 2026 eingestellt. Die betreffenden Gemeinden können die Abfragen neu über Terravis durchführen.

Verschiedenes

Das Ressort bearbeitet diverse Sachverhalte, welche eine Vielzahl von Grundbuchämtern betreffen. Zudem übernehmen Ressortmitglieder aktiv Einsitz in Projektorganisationen oder übernehmen Verantwortung beim Testen von neuen oder geänderten Applikationen. Wir sind im regen Austausch mit der Grundbuchaufsicht sowie mit eGov St.Gallen digital bzw. mit der Servicemanagerin Ilhana Alija.

Die Jahre 2024 und 2025 waren geprägt von der Grundsatzfrage, ob im Kanton St.Gallen weiterhin die Applikation Terris weiterverwendet wird. Die damit einhergehende Projektarbeit, zusammen mit der Einführung des elektronischen Geschäftsverkehrs, führte zu einer aussergewöhnlich hohen Beanspruchung der Ressortmitglieder.

Vor uns stehen neue Herausforderungen. Die Applikation LI muss abgelöst werden, die Geoportale werden durch die Technische Geodateninfrastruktur (tGDI) ersetzt, Änderungen im Zusammenhang mit der Revision des Geldwäschereigesetzes (GwG) und der neuen Verordnung über die Transparenz juristischer Personen und die Identifikation der wirtschaftlich berechtigten Personen (TJPV) haben Auswirkungen auf die Aufklärungs- und Belehrungspflichten der Urkundspersonen. Diese Herausforderungen halten uns auf Trapp.

Personelles / Dank

Mir bleibt zu danken: Meinen Kolleginnen und Kollegen des Ressorts, welche sich aktiv und mit grossem Engagement einbringen. Neue Herausforderungen werden angepackt, von einzelnen Mitgliedern selbständig bearbeitet oder gemeinsam gelöst.

Dem Leiter Grundbuchaufsicht Sven Baumann und seinem Team: Trotz unterschiedlicher Ausgangslagen arbeiten wir professionell und positiv kritisch miteinander. Die Beurteilungen der Grundbuchaufsicht sind für uns die Basis der Diskussionen.

Der eGov St.Gallen digital und insbesondere der Servicemanagerin Ilhana Alija und der Projektleiterin Nathalie Kern: Es wurde höchste Zeit, bekamen wir fachlichen Support durch die beiden Frauen Ilhana Alija und Nathalie Kern. Die Herausforderungen der IT-Infrastruktur nehmen laufend zu. Mit der eGov-Fachgruppe besteht nun ein zeitgemässes Gefäss, die vielfältigen Fragestellungen der IT-Infrastruktur bewältigen zu können.

Wittenbach, im Mai 2026

NetzSG
Ressort Grundbuch

Patrik Angehrn