

Grundbuchbereinigungsverordnung

vom 29. August 1978 (Stand 1. Juni 2020)

Landammann und Regierungsrat des Kantons St.Gallen

erlassen

gestützt auf Art. 43 des Schlusstitels zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 1907¹ und Art. 183 bis 185 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1911/22. Juni 1942²

als Verordnung:³

I. Allgemeine Bestimmungen

(1.)

Art. 1 Grundsatz

¹ Die Grundbuchämter haben zur Einführung des eidgenössischen Grundbuches⁴ die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an den Grundstücken ohne Verzug durchzuführen.⁵

² Der Gemeinderat sorgt für die erforderliche Organisation des Grundbuchamtes.

Art. 2 Zweck

¹ Die Bereinigung bezweckt:

- a) Feststellung und Eintragung nicht protokollierter Rechte, die nach ZGB⁶ eintragungspflichtig sind, insbesondere der vor dem 1. Januar 1912 entstandenen Rechtsverhältnisse;
- b) Überprüfung der eingetragenen Rechte und Behebung der Mängel;
- c) Löschung der nicht eintragungsfähigen und der untergegangenen Rechte.

1 SR 210.

2 sGS 911.1.

3 Abgekürzt GBBV. Vom Bundesrat genehmigt am 21. September 1978; in Vollzug ab 1. November 1978.

4 Art. 942 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, SR 210; eidgV betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910, SR 211.432.1.

5 RRB über Massnahmen zur Beschleunigung der Einführung des eidgenössischen Grundbuches, sGS 914.311, und Art. 140 EV zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, sGS 911.11.

6 SR 210.

914.31

Art. 3 *Vorbereitung*

¹ Sobald über das Gesamt- oder ein Teilgebiet des Grundbuchkreises Plangrundlagen und Grundstücknummern vorliegen, legt das Grundbuchamt die provisorischen Grundbuchblätter und Zusatzblätter (Servitutenbrouillons) an.

² Gleichzeitig bereitet der Gemeinderat die Erstellung oder Revision des Strassenverzeichnisses⁷ vor.

Art. 4 *Organe* *a) Anordnung*

¹ Der Regierungsrat bestimmt nach Anhören des Gemeinderates Beginn und Gebietsbereich des Bereinigungsverfahrens.

Art. 5 *b) Durchführung*

¹ Die Bereinigung wird vom Grundbuchverwalter oder seinem Stellvertreter durchgeführt.

² Der Regierungsrat wählt kantonale Grundbuchbereinigungsbeamte. Vorbehalten bleibt die Stellenbewilligung durch den Grossen Rat.

³ Sie werden gegen angemessene Kostenvergütung zur Anleitung, Kontrolle und Unterstützung der Grundbuchämter eingesetzt. Es stehen ihnen im Bereinigungsverfahren die gleichen Befugnisse wie dem Grundbuchverwalter zu.

Art. 6* *c) Aufsicht*

¹ Die Aufsicht über die Bereinigung obliegt dem Departement des Innern.^{8*}

² Die Abteilung Grundbuchaufsicht übt die unmittelbare Aufsicht aus und erlässt die erforderlichen Weisungen.*

Art. 7 *Mitwirkungspflicht*

¹ Im Bereinigungsverfahren sind die Grundeigentümer und die weiteren Beteiligten zur Mitwirkung verpflichtet.

² Wird zweimal unentschuldigt einer Vorladung oder Aufforderung zur Mitwirkung keine Folge geleistet, so wird das Verfahren trotzdem fortgesetzt. Art. 31 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege⁹ und Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches¹⁰ bleiben vorbehalten.

⁷ Art. 8 und 121 StrG, sGS 732.1.

⁸ Siehe auch Art. 22 Bst. d^{bis} GeschR, sGS 141.3.

⁹ sGS 951.1.

¹⁰ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 13. November 1973, SR 311.0.

Art. 8 *Gebühren*

¹ Die Gebührenerhebung richtet sich nach besonderem Gebührentarif.¹¹

² Für Verfügungen des Grundbuchamtes im Bereinigungsverfahren werden keine Gebühren erhoben.

³ Amtliche Auskünfte und Registerauszüge sind dem Grundbuchamt für Bereinigungszwecke gebührenfrei abzugeben.

II. Bereinigungsverfahren

(2.)

1. Einleitung

(2.1.)

Art. 9 *Aufruf*

¹ Nach dem Anordnungsbeschluss des Regierungsrates erlässt das Grundbuchamt einen öffentlichen Aufruf, in dem Ansprecher von nicht eingetragenen Rechten an Grundstücken aufgefordert werden, diese Ansprüche innerhalb von dreissig Tagen beim Grundbuchamt anzumelden.

² Der Aufruf erfolgt im kantonalen Amtsblatt und in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde.

³ Wird die Bereinigung im Zusammenhang mit einem Meliorationsverfahren durchgeführt, so erfolgt für beide Verfahren der Aufruf gleichzeitig.¹²

Art. 10 *Anmeldung*

¹ Die Anmeldung muss enthalten:

- a) genaue Bezeichnung und Umschreibung des Anspruches;
- b) Bezeichnung des Rechtstitels, auf den sich der einzelne Anspruch stützt, oder, wenn ein solcher nicht bekannt ist, die Angabe, seit wann das Recht nachweisbar ausgeübt wird;
- c) Bezeichnung des belasteten Grundstückes;
- d) Bezeichnung des berechtigten Grundstückes oder der berechtigten Person;
- e) bei Grundlasten den mutmasslichen Gesamtwert;
- f) bei Grundpfandrechten Angabe von Pfandsumme, Schuldner und Gläubiger.

² Die Anmeldungen sind mit Eingangsvermerk und fortlaufender Nummer zu versehen und geordnet zu sammeln. Sie sind in den provisorischen Grundbuchblättern oder Zusatzblättern aufzuführen.

11 Nr. 71 des Gebührentarifs für die Grundbuchämter und die Grundstückschätzungskommissionen, sGS 914.5.

12 Art. 20 der VV zum MelG, sGS 633.11.

914.31

Art. 11 *Vorprüfung*

¹ Das Grundbuchamt stellt vor jeder Bereinigungsverhandlung durch Vorprüfung fest:

- a) Einträge, die nicht zu bereinigen sind;
- b) Einträge, Vermerke und Ansprüche, die zu bereinigen sind und einer Vereinbarung bedürfen;
- c) unzulässige und offensichtlich bedeutungslose Einträge, die zu löschen sind.

Art. 12 *Bereinungsverhandlung*

¹ Mit den Grundeigentümern und soweit erforderlich mit weiteren Beteiligten ist über bestehende Einträge, Ansprüche und Vermerke, die nach dem Ergebnis der Vorprüfung zu bereinigen sind, zu verhandeln.

² Dabei ist ihre Bereitschaft zur Erledigung der Bereinigungsfälle abzuklären und gleichzeitig die Bereinigung nach Möglichkeit durchzuführen.

2. Behandlung der eingetragenen und angemeldeten Verhältnisse (2.2.)

Art. 13 *Altrechtliche Verhältnisse*

¹ Eingetragene dingliche Rechte des kantonalen Rechtes, die nach ZGB¹³ nicht mehr begründet werden können, sind unter Mitwirkung der Beteiligten abzulösen oder in eine eintragsfähige Form überzuführen.

² Ist dies nicht möglich, so sind sie im Grundbuch anzumerken.¹⁴

³ Für altrechtliche Pfandrechte werden Art. 21 bis 24 dieser Verordnung angewendet.

Art. 14 *Eigentum*

¹ Die Eigentumsverhältnisse sind zu überprüfen und die Eigentümerbezeichnungen zu vervollständigen.¹⁵

² Ist ein Eigentumseintrag infolge ausserbuchlichen Erwerbs nicht nachgeführt, so veranlasst das Grundbuchamt den Erwerber zur Beschaffung der notwendigen Ausweise und zur Anmeldung. Wird keine Folge geleistet, so kann die Eintragung von Amtes wegen auf Kosten des Erwerbers erfolgen.

13 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

14 Art. 45 Schlusstitel zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210; Art. 114 der eidgV betreffend das Grundbuch vom 22 Februar 1910, SR 211.432.1.

15 Art. 31 ff. der eidgV betreffend das Grundbuch vom 22 Februar 1910, SR 211.432.1.

³ Für Grundstücke, über die bisher kein Eigentumseintrag besteht, hat ein Ansprecher den Eigentumserwerb im Verfahren gemäss Art. 662 ZGB¹⁶ nachzuweisen.

⁴ Für Grundstücke öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Anstalten sowie privatrechtlicher Korporationen gemäss Art. 44 Einführungsgesetz zum ZGB¹⁷ kann das Eigentum aufgrund nachgewiesenen unvordenklichen Besizes festgestellt werden.

Art. 15 Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen
a) Löschungen

¹ Von Amtes wegen werden die zweifelsfrei bedeutungslosen Einträge gelöscht¹⁸.*

a)* ...

b)* ...

c)* ...

² Einträge, die höchstwahrscheinlich jede rechtliche Bedeutung verloren haben oder nicht eintragungsfähig sind, werden nach Art. 964 ZGB¹⁹, nötigenfalls nach Art. 976a f. ZGB²⁰ gelöscht.*

³ Ist der Berechtigte nicht feststellbar, so wird die Lösungsverfügung während des Schlusssaufrufes²¹ beim Grundbuchamt öffentlich aufgelegt.

Art. 16 b) Vereinbarungen

¹ Bedürfen bestehende Einträge einer vertraglichen Erneuerung, Änderung oder Ergänzung, so berät das Grundbuchamt die Beteiligten, versucht eine Einigung herbeizuführen und bereitet die erforderlichen Belege vor.

Art. 17 c) Übertragungen

¹ Eingetragene Rechtsverhältnisse, die keiner Änderung bedürfen, sind mit ihrem ursprünglichen Eintragsdatum zu übertragen.

² Bisherige Einträge, deren Verbesserung durch Vereinbarung nicht erzielt werden kann, sind zu belassen und in das Grundbuch zu übertragen, wenn aufgrund des Rechtsgrundausweises Rechtsgehalt, belastetes Grundstück und Berechtigter feststehen.

16 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

17 sGS 911.1.

18 Art. 976 ZGB, SR 210.

19 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

20 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

21 Art. 26 dieser V.

Art. 18 Vermerke

¹ Vermerke im Handänderungsprotokoll, die auf dienstbarkeits- oder grundlast-ähnliche Verhältnisse hindeuten, für die aber kein Eintrag im Servitutenprotokoll besteht, sind unter Vorbehalt einer eintragsfähigen Vereinbarung oder eines richterlichen Urteils von der Übernahme in das eidgenössische Grundbuch²² ausgeschlossen.

² Das Grundbuchamt versucht jedoch, mit den Beteiligten über Vermerke im letzten Handänderungsprotokoll-Eintrag eine Vereinbarung herbeizuführen, sofern diese nicht aufgrund des Strassenverzeichnisses²³ oder aus andern Gründen offensichtlich bedeutungslos erscheinen oder keinen erkennbaren Bezug auf einen Berechtigten haben.

³ Kommt keine Vereinbarung zustande, so teilt das Grundbuchamt dem in Frage stehenden Berechtigten mit, dass eine Weiterbehandlung im Bereinigungsverfahren unterbleibt und ein allfälliger Anspruch beim Richter geltend zu machen ist.

Art. 19 Verweisung von Ansprüchen zur gerichtlichen Erledigung

¹ Kommt zwischen den Beteiligten über einen Anspruch hinsichtlich Bestand, Inhalt, Umfang oder Rang eines Rechtes keine gütliche Einigung zustande, so verweist ihn das Grundbuchamt zur gerichtlichen Erledigung und setzt eine Klagefrist von zwei Monaten mit der Androhung, dass nach unbenütztem Fristablauf der Anspruch im Bereinigungsverfahren nicht mehr berücksichtigt wird. In der Verfügung wird auf die Sicherungsmöglichkeit durch vorläufige Eintragung gemäss Art. 961 ZGB²⁴ hingewiesen.

² Die Klägerrolle ist zuzuweisen:

- a) jedem Ansprecher, der ein nicht eingetragenes Recht geltend macht oder die Änderung eines Eintrages anbegehrt;
- b) dem Grundeigentümer, wenn er ein eingetragenes Recht ganz oder teilweise bestreitet.

Art. 20 Anmerkungen

¹ Unzulässige Anmerkungen werden auf Anmeldung des Berechtigten oder durch Verfügung des Grundbuchamtes gelöscht.

² Über nicht vollziehbare Löschungs- und Änderungsbegehren entscheidet das Grundbuchamt durch Verfügung.

22 Art. 942 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, SR 210; eidgV betreffend das Grundbuch vom 22 Februar 1910, SR 211.432.1.

23 Art. 8 StrG, sGS 732.1.

24 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

Art. 21 *Grundpfandrechte*
 a) Pfandrechts- und Titelbereinigung

¹ Im Anschluss an die Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten werden die Grundpfandrechte bereinigt.

² Bei altrechtlichen Pfandrechten ist darauf hinzuwirken, dass sie gelöscht, durch Neuerrichtung ersetzt oder in Pfandrechte nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches²⁵ umgewandelt werden.²⁶

Art. 22 *b) Einreichung von Pfandurkunden*

¹ Das Grundbuchamt verlangt alle Pfandtitel ein, soweit sie zu entkräften, nachzuführen²⁷ oder zu kontrollieren sind. Grundpfandverschreibungsurkunden werden nur auf Verlangen nachgeführt.

Art. 23 *c) vermisste Pfandtitel und bedeutungslose Pfandrechteseinträge*

¹ Werden Pfandtitel vermisst, so sind die dazu Berechtigten zur Einleitung des Kraftloserklärungsverfahrens gemäss Art. 870 oder 871 ZGB²⁸ zu veranlassen.

² Altrechtliche Pfandrechte mit unbekanntem Gläubiger, die bereits vor dem 1. Januar 1912 beim Eintrag einer Handänderung oder Pfanderrichtung nicht mehr als bestehend aufgeführt worden sind, werden nicht in das eidgenössische Grundbuch²⁹ übertragen, wenn der Grundeigentümer das Recht bestreitet oder das belastete Grundstück nicht mehr feststellbar ist und im Bereinigungsverfahren kein Anspruch angemeldet wird.

³ Für Pfandrechte, die erstmals nach dem 1. Januar 1912 in einer Handänderungs- oder Pfandeintragung nicht mehr aufgeführt worden sind, vom Belasteten bestritten werden und vermutlich nicht mehr zu Recht bestehen, hat das Grundbuchamt anstelle des Grundeigentümers das Kraftloserklä-

⁴ rungsverfahren auf Kosten der Gemeinde mit einem möglichst alle Fälle umfassenden Sammelbegehren zu veranlassen.

25 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

26 Art. 22 ff. Schlusstitel zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210; eidgV betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910, SR 211.432.1.

27 Art. 68 der eidgV betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910, SR 211.432.1.

28 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

29 Art. 942 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, SR 210; eidgV betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910, SR 211.432.1.

Art. 24 *d) Anstände*

¹ Kommt zwischen den Beteiligten über Ansprüche, Bestreitungen und Änderungsbegehren keine gütliche Einigung zustande, so wird Art. 19 dieser Verordnung sachgemäss angewendet.

III. Bereinigungsabschluss und Inkraftsetzung des Grundbuches (3.)

Art. 25 *Bereinigungsabschluss*

¹ Nach Abschluss der Bereinigungsarbeiten nimmt das Grundbuchamt die erforderlichen Kontrollen vor und erstattet der Abteilung Grundbuchaufsicht Meldung. Diese ordnet die Anlegung des Grundbuches und den Schlusseruf an.*

Art. 26 *Schlusseruf*

¹ Der Schlusseruf wird vom Grundbuchamt im kantonalen Amtsblatt und in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde veröffentlicht.

² Im Aufruf ist darauf hinzuweisen, dass:

- a) das bereinigte Grundbuch während dreissig Tagen zur öffentlichen Einsicht³⁰ aufliegt,
- b) innert der Auflagefrist beim Grundbuchamt Einwendungen wegen Mängeln und Unrichtigkeiten erhoben werden können,
- c) eintragungsbedürftige, noch nicht eingetragene Rechte anzumelden sind, andernfalls sie vom Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Grundbuches an gegenüber gutgläubigen Dritten nicht mehr geltend gemacht werden können.³¹

³ Neue Ansprüche sind zu bereinigen.

⁴ Auf bereits behandelte Begehren tritt das Grundbuchamt nicht mehr ein und erlässt die erforderliche Verfügung.

Art. 27 *Inkraftsetzung*

¹ Die Abteilung Grundbuchaufsicht prüft den Abschluss der Bereinigung und die Anlegung des Grundbuches.*

² Der Regierungsrat setzt das eidgenössische Grundbuch³² in Kraft.

30 Art. 970 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, SR 210.

31 Art. 44 Abs. 1 Schlusstitel zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

32 Art. 942 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, SR 210; eidgV betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910, SR 211.432.1.

³ Das Grundbuchamt veröffentlicht die Inkraftsetzung im kantonalen Amtsblatt und in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde.

IV. Rechtsschutz

(4.)

Art. 28* *Rechtsmittel*

¹ Gegen Verfügungen des Grundbuchamtes im Bereinigungsverfahren kann, soweit nicht gerichtliche Anfechtung vorgesehen ist³³, innert zehn Tagen seit der Mitteilung Beschwerde beim Departement des Innern geführt werden. Dieses entscheidet abschliessend über Beschwerden gegen Verfügungen, die gemäss Art. 19 und 26 Abs. 4 dieser Verordnung erlassen worden sind.

² Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach den Vorschriften des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.³⁴

V. Schlussbestimmungen

(5.)

Art. 29 ³⁵

Art. 30 ³⁶

Art. 31 ³⁷

Art. 32 *Aufhebung bisherigen Rechts*

¹ Die Verordnung über die Einführung des Grundbuches vom 17. März 1950³⁸ wird aufgehoben.

Art. 33 *Übergangsrecht*

¹ Die bei Vollzugsbeginn dieser Verordnung bei der Grundbuchkommission hängigen Streitsachen³⁹ sind von dieser nach Möglichkeit gütlich zu erledigen.

² Ist dies nicht möglich, so hebt die Grundbuchkommission den Entscheid des Grundbuchamtes auf und verweist die Ansprüche gemäss Art. 19 dieser Verordnung zur gerichtlichen Erledigung.

³³ Art. 956 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, SR 210.

³⁴ sGS 951.1.

³⁵ Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.

³⁶ Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.

³⁷ Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.

³⁸ bGS 5, 157 (sGS 914.31).

³⁹ Art. 16 Abs. 3 der V über die Einführung des Grundbuches, bGS 5, 157.

914.31

Art. 34 Vollzugsbeginn

¹ Diese Verordnung wird nach Genehmigung des Bundesrates ab 1. November 1978 angewendet.

* Änderungstabelle - Nach Bestimmung

Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle	Erlassdatum	Vollzugsbeginn
Erlass	Grunderlass	13–53	29.08.1978	01.11.1978
Art. 6	geändert	42–101	30.10.2007	keine Angabe
Art. 6, Abs. 1	geändert	2020-017	24.03.2020	01.06.2020
Art. 6, Abs. 2	geändert	2020-017	24.03.2020	01.06.2020
Art. 15, Abs. 1	geändert	2014-041	07.01.2014	01.03.2014
Art. 15, Abs. 1, a)	aufgehoben	2014-041	07.01.2014	01.03.2014
Art. 15, Abs. 1, b)	aufgehoben	2014-041	07.01.2014	01.03.2014
Art. 15, Abs. 1, c)	aufgehoben	2014-041	07.01.2014	01.03.2014
Art. 15, Abs. 2	geändert	2014-041	07.01.2014	01.03.2014
Art. 25, Abs. 1	geändert	2020-017	24.03.2020	01.06.2020
Art. 27, Abs. 1	geändert	2020-017	24.03.2020	01.06.2020
Art. 28	geändert	42–101	30.10.2007	keine Angabe

* Änderungstabelle - Nach Erlassdatum

Erlassdatum	Vollzugsbeginn	Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle
29.08.1978	01.11.1978	Erlass	Grunderlass	13–53
30.10.2007	keine Angabe	Art. 6	geändert	42–101
30.10.2007	keine Angabe	Art. 28	geändert	42–101
07.01.2014	01.03.2014	Art. 15, Abs. 1	geändert	2014-041
07.01.2014	01.03.2014	Art. 15, Abs. 1, a)	aufgehoben	2014-041
07.01.2014	01.03.2014	Art. 15, Abs. 1, b)	aufgehoben	2014-041
07.01.2014	01.03.2014	Art. 15, Abs. 1, c)	aufgehoben	2014-041
07.01.2014	01.03.2014	Art. 15, Abs. 2	geändert	2014-041
24.03.2020	01.06.2020	Art. 6, Abs. 1	geändert	2020-017
24.03.2020	01.06.2020	Art. 6, Abs. 2	geändert	2020-017
24.03.2020	01.06.2020	Art. 25, Abs. 1	geändert	2020-017
24.03.2020	01.06.2020	Art. 27, Abs. 1	geändert	2020-017