



Zur Öffentlichkeit des Grundbuchs¹

Grundsätze und Rechtsprechung zur Einsichtnahme in das Grundbuch

Zusammenfassung

Unlängst ist die Begründung eines aktuellen Bundesgerichtsurteils im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in das Grundbuch veröffentlicht worden. Die vorliegenden Ausführungen befassen sich mit diesem Beschwerdefall, aber auch mit den Grundsätzen und der Rechtsprechung zur Einsichtnahme in das Grundbuch.

I. Rechtsgrundlagen

Mit der Revision des ZGB im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz über die elektronische Signatur wurden per 1. Januar 2005 die Vorschriften über die Öffentlichkeit des Grundbuchs im Sinne einer Liberalisierung geändert².

Nach wie vor gilt der Grundsatz, wonach jede Person, die ein Interesse glaubhaft macht, Anspruch darauf hat, dass ihr Einsicht in das Grundbuch gewährt wird (Art. 970 Abs. 1 ZGB).

Ohne Angabe eines Interesses ist allerdings gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB jede Person berechtigt, Auskunft über folgende Daten des Hauptbuchs zu erhalten: Bezeichnung des Grundstücks und Grundstückbeschreibung, Name sowie Identifikation des Eigentümers, Eigentumsform und Erwerbsdatum. Zudem wurde der Bundesrat ermächtigt, weitere Angaben betreffend Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen zu bezeichnen, die ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses öffentlich gemacht werden dürfen (Art. 970 Abs. 3 ZGB). Von dieser Kompetenz hat der Bundesrat Gebrauch gemacht und in Art. 106a Abs. 1

lit. b und c GBV bestimmt, dass folgende Angaben öffentlich sind: Alle Dienstbarkeiten und Grundlasten; sämtliche Anmerkungen mit Ausnahme von Grundbuchsperrern³, von Veräusserungsbeschränkungen nach BVG, von Eigentumsbeschränkungen im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung sowie von auf kantonalem Recht beruhenden Eigentumsbeschränkungen mit Pfandrechtscharakter.

Gewissen Personen und Behörden (z. B. Notare, Banken, Steuerbehörden) wird zudem der Zugriff auf elektronisch gespeicherte Daten gewährt, sofern sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt werden (Art. 111m Abs. 1 GBV). Bis Ende 2004 war vorgeschrieben, dass die Kantone den Erwerb des Eigentums an Grundstücken veröffentlichen. Seit dem 1. Januar 2005 ist diese Veröffentlichung nicht mehr

zwingend, d. h., es liegt in der Kompetenz der Kantone, ob sie die Veröffentlichung vorsehen wollen oder nicht (Art. 970a ZGB).

II. Aktueller Fall des Bundesgerichts

1. Einleitung

Seit einigen Tagen ist die Begründung des Urteils des Bundesgerichts vom 17. Juli 2006⁴, welches sich mit der Einsichtnahme in das Grundbuch bzw. in die Belege befasst, im Internet abrufbar⁵.

2. Sachverhalt

Im vorliegenden Fall hat ein Erblasser X (verstorben im Jahr 1996) zu seinen Lebzeiten (im Jahr 1972) seinem Sohn auf Rechnung zukünftiger Erbschaft zwei Liegenschaften übertragen (Erbvorempfang). In der Folge ist der Sohn im Jahr 1982 verstorben. Seine Erben (Witwe und drei Kinder) haben die beiden Grundstücke im Jahr 1983 auf eine Aktiengesellschaft übertragen, für welche die Witwe die Einzelunterschrift führt. Die Grundstücke wurden mit zwei separaten Kaufverträgen in den Jahren 1988 bzw. 2002 an Dritte verkauft. Die Tochter des Erblassers X verlangte vom Grundbuchamt die Herausgabe von Kopien der beiden Verträge aus den Jahren 1988 und 2002 (mit Angabe des Kaufpreises), was ihr verweigert wurde. Es ging ihr darum, den seinerzeitigen Verkehrswert zu erfahren, und zwar im Zusammenhang mit der Verletzung von allfälligen Pflichtteilsansprüchen.

3. Urteil

Das Bundesgericht hat im vorliegenden Fall der Gesuchstellerin teilweise Recht gegeben. Das Grundbuchamt wurde demzufolge verpflichtet, ihr den Kaufpreis für die fraglichen Grundstücke bekannt zu geben, entweder in Briefform oder im Rahmen eines partiellen Auszugs aus den Kaufverträgen. Hingegen lag hier kein genügendes Interesse vor, welches die Aushändigung des gesamten Kaufvertrags gerechtfertigt hätte.

4. Bemerkung

Sofern die Interessen im Erbrecht begründet sind (wie im vorliegenden Fall) ist dieser Entscheid wegleitend für die Praxis. Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich das Interesse gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB grundsätzlich nur auf jene Teile der Grundbuchbelege erstreckt, in denen die im Grundbuch (Hauptbuch) zum Ausdruck kommenden Rechte umschrieben werden, nicht aber auf andere Vereinbarungen obligationenrechtlicher Natur, die in diesen Urkunden enthalten sein können.

III. Weitere Rechtsprechung aus den Kantonen (Auswahl)

1. Erbrechtlich bedingte Ansprüche

a. Kanton Graubünden

Ein pflichtteilsberechtigter Erbe (Nachkomme) hat im Hinblick auf eine Anwartschaft ein berechtigtes Interesse auf Einsichtnahme in das Grundbuch und in die Belege. Im konkreten Fall durfte ihm eine Kopie eines Veräusserungsvertrags, abgeschlossen zwischen seiner Mutter und deren Enkel, ausgehändigt werden.

Auch wenn dem Erben zu Lebzeiten noch kein Rechtsmittel zur Anfechtung einer allfälligen beabsichtigten Benachteiligung zur Verfügung steht, besteht ein berechtigtes Interesse gemäss Art. 970 ZGB im Hinblick auf eine allfällige künftige Erbfolge⁶.

b. Kanton St. Gallen

Gemäss einem Erbvertrag sollten den beiden Töchtern einer Erblasserin im Sinne einer Teilungsvorschrift gewisse Grundstücke je zu Alleineigentum zugewiesen werden. Im Hinblick auf die Anwartschaft und in Anbetracht der seit Jahren dauernden kostenintensiven Pflegebedürftigkeit der Erblasserin (ein Grundstück musste zur Deckung der Kosten bereits veräussert werden), wurde einer Tochter die Einsichtnahme in das Grundbuch und in die dazu dienenden Belege gewährt. Die Anwartschaft ist im vorliegenden Fall über das gewöhnliche Mass hinaus gefährdet. Unter Umständen muss zudem mit einer Verwandtenunterstützung gemäss Art. 328/329 ZGB gerechnet werden⁷.

c. Kanton Zug

Der Rechtsnachfolger (Sohn) eines Grundeigentümers hat im Rahmen einer ungeteilten Erbschaft das Recht auf uneingeschränkte Einsichtnahme in das Grundbuch, so wie es der verstorbene Eigentümer hatte. Konkret durfte das Grundbuchamt dem Sohn des verstorbenen Vaters eine Kopie des Kaufvertrags über den seinerzeitigen Erwerb eines Grundstücks (durch den Vater) ausgehändigt werden⁸.

d. Kanton Bern

Auch wenn beim Tod eines einfachen Gesellschafters den Erben keine dinglichen Ansprüche zustehen und sie demzufolge nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden, sind sie berechtigt, die Belege für die Eigentumsübertragung an die verbleibenden Gesellschafter einzusehen.

Im vorliegenden Fall war ein Ehepaar als Eigentümer eines Grundstücks im Rahmen einer einfachen Gesellschaft im Grundbuch eingetragen. Beim Tod des Ehemannes wurde die überlebende Ehefrau als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen, und zwar aus Gesellschaftsrecht⁹. Den Erben standen somit keine dinglichen Rechte zu; sie haben jedoch Anspruch auf Einsicht in das Grundbuch gemäss Art. 970 ZGB¹⁰.

2. Obligationenrechtliche Ansprüche

a. Kanton Schwyz

Im vorliegenden Fall verlangte der Beschwerdeführer vom Grundbuchamt eine Kopie eines Grundstückkaufvertrags, um die Tatbestandselemente für einen zukünftigen Prozess (paulianische Anfechtungsklage) zusammenzutragen. Es ging somit um rein schuldrechtliche Bestimmungen des Vertrags, die nur zwischen den Parteien Wirkung entfalten. Der Grundbuchverwalter hat deshalb zu Recht die Einsichtnahme in den Vertrag verweigert. Es steht dem Beschwerdeführer jedoch frei, die Kenntnis obligationenrechtlicher Bestimmungen eines im Grundbuch eingetragenen Vertrags auf dem ordentlichen Prozessweg mittels entsprechender Beweisanträge zu erlangen¹¹.

b. Kanton Bern

Durch die Einsichtnahme in einen Grundstückkaufvertrag wollte jemand die heutige Vermögenslage der Verkäuferin erfahren, da diese ihm aus einem Mietvertrag einen Betrag von 13 000 Franken schuldig geblieben sei. Zudem wollte er erfahren, ob der Beistand der Verkäuferin das Grundstück zu einem verkehrsgerechten Preis veräussert habe. Der Grundbuchverwalter hat die Einsichtnahme zu Recht verweigert. Das Interesse an der Einsicht ins Grundbuch bzw. in die Belege ist nur dann schutzwürdig, wenn der Gesuchsteller daraus einen nachvollziehbaren und schutzwürdigen Nutzen ziehen kann, was hier nicht der Fall war. Dem Beschwerdeführer ging es einerseits um die Bezahlung eines ausstehenden Betrags, welcher keinen Zusammenhang mit dem Grundstückkauf hatte, andererseits um die allfällige Anfechtung des Kaufvertrags, wozu er gar nicht legitimiert war¹².

c. Kanton Aargau

Ein Inhaber eines im Grundbuch vorgemerkten Gewinnanteilsrechts hat ein rechtliches Interesse, alle wesentlichen Angaben zu kennen, von denen der Wert seines Rechts abhängt. Es ist ihm deshalb bei einer Veräusserung des Grundstücks der Kaufpreis (aber nicht der ganze Inhalt des Kaufvertrags) bekannt zu geben¹³.

IV. Schlussbemerkung

Mittelfristig ist eine vollständige Öffnung der Grundbuchdaten (im Hauptbuch) für jedermann zu erwarten. Die Tendenzen im Ausland zeigen auch in diese Richtung. In England und Wales können beispielsweise seit Kurzem ohne Interessennachweis alle Grundbuchdaten in Erfahrung gebracht werden, was übrigens in Schottland bereits seit dem Jahr 1617 der Fall ist.

V. Literaturhinweise

Zur Öffentlichkeit des Grundbuchs wird auf folgende Literatur verwiesen (Auswahl):

- DANIEL BÄNZIGER-COMPAGNONI, Die Öffentlichkeit des Grundbuches – de lege lata – rechtsvergleichend – de lege ferenda, Diss. Zürich 1993 (Zürcher Studien zum Privatrecht, Band 106).
- HENRI DESCHENAUX, *Traité de droit privé suisse*, volume V, tome II/2, Le registre foncier, Fribourg 1983, S. 134 ff.
- HENRI DESCHENAUX/FRANZ WEBER, *Schweizerisches Privatrecht*, Band V, 3. Teilband, Sachenrecht, Das Grundbuch, I. Abteilung, Basel und Frankfurt am Main 988, S. 158 ff.

– JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, *Sachenrecht*, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2003, S. 92 ff., Noten 448 ff.

– JÖRG SCHMID, *Basler Kommentar*, 2. Auflage, Basel/Genf/München 2003, Ausführungen (Noten) zu Art. 970 ZGB und Art. 970a ZGB.

– PASCAL SIMONUS/THOMAS SUTTER, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, Band I, Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum, Basel und Frankfurt am Main 1995, S. 202 ff., Noten 37 ff.

– PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droit réels*, Tome premier, quatrième édition, Berne 2007, S. 214 ff., Noten 579 ff.

– PETER TUOR/BERNHARD SCHNYDER/JÖRG SCHMID/ALEXANDRA RUMO-JUNGO, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 12. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2002, S. 796 ff.

– DIETER ZOBL, *Grundbuchrecht*, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2004, S. 198 ff., Noten 543 ff. ■

¹ Dieser Beitrag ist erschienen in: Jusletter vom 2. Oktober 2006. Die vorliegende Publikation erfolgt mit der freundlichen Genehmigung der Redaktion des Jusletter.

² Revision von Art. 970 ZGB und Art. 970a ZGB im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz über die elektronische Signatur, in Kraft seit 1.1.2005 (vgl. dazu JÖRG SCHMID, ZBGR 2005 S. 66 f. und 275 f.).

³ Es handelt sich um Grundbuchsperrungen nach Art. 80 Abs. 6 GBV sowie Grundbuchsperrungen nach kantonalem Recht.

⁴ Vgl. BGE Nr. 5A.27/2005 = BGE 132 III 603.

⁵ Vgl. dazu auch MARKUS FELBER, *Einsicht ins Grundbuch*, in: Jusletter 25. September 2006.

⁶ Vgl. Urteil des Kantonsgerichts Graubünden vom 25.6.2001 = Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden, ZGRG 2002 S. 28 = Praxis des Kantonsgerichts Graubünden, PKG 2001 S. 10 = ZBGR 2003 S. 17.

⁷ Vgl. Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen, Einzelrichter für Rekurse im Personen-, Erb- und Sachenrecht, vom 19.11.1997 = ZBGR 1999 S. 97.

⁸ Vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 22.10.2002 = ZBGR 2003 S. 241.

⁹ Bezüglich des Todes eines einfachen Gesellschafters und dessen Rechtsfolgen auf das Grundbuch wird verwiesen auf BGE 119 II 119 = Pra 1994 Nr. 194 = ZBGR 1993 S. 371 = HEINZ REY in ZBJV 1995 S. 284 = Der bernische Notar 1993 S. 172 mit redaktioneller Bemerkung von Ruf S. 179 = HEINZ HAUSHEER/ROLAND PFÄFFLI in ZBJV 1994 S. 38 = BERNHARD TRAUFFER in ZBGR 1993 S. 394 = DANIEL STAEHELIN in Aktuelle Juristische Praxis, AJP 1994 S. 98 = DANIEL SEILER in «Der Schweizer Treuhänder» 1994 S. 727.

¹⁰ Vgl. Entscheid Nr. 94.01565 der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 28.4.1995.

¹¹ Vgl. Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Schwyz vom 4.6.1996 = Entscheide der Gerichts- und Verwaltungsbehörden des Kantons Schwyz 1996 S. 80 = SJZ 1998 S. 237.

¹² Vgl. Entscheid Nr. 93.03362 der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 28.4.1994.

¹³ Vgl. Entscheid des Departementes des Innern des Kantons Aargau vom 15.11.1991 = Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide, AGVE 1991 S. 500 = ZBGR 1997 S. 97.