

GL_GERICHTE GL-254 vom 2. April 2014

GL Gerichte, 2014-04-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-254

FR: GL_GERICHTE GL-254 du 2 avril 2014

IT: GL_GERICHTE GL-254 del 2 aprile 2014

Erwägungen

E. 1

Grundbuchamt des Kantons Glarus

Beschwerdegegner

E. 2

Bis zum 31. Dezember 1993 musste für jede Einsichtnahme in das Grundbuch ein Interesse glaubhaft gemacht werden. Mit der Teilrevision des Immobiliarsachenrechts wurde auf den 1. Januar 1994 das voraussetzungslose Recht auf Auskunft darüber, wer als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist, eingeführt (aArt. 970 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB]). Für eine weitergehende Einsichtnahme in das Grundbuch setzte aArt. 970 Abs. 2 ZGB das Glaubhaftmachen eines Interesses voraus. Die Kantone wurden zudem verpflichtet, den Erwerb des Eigentums an Grundstücken zu veröffentlichen (aArt. 970a Abs. 1 ZGB), wobei es ihnen offenstand, weitere Angaben, namentlich die Gegenleistung, zu veröffentlichen (aArt. 970a Abs. 3 ZGB). Die Pflicht der Kantone zur Veröffentlichung des Erwerbs des Eigentums an Grundstücken wurde auf den 1. Januar 2005 aufgehoben.

Nach dem heute geltenden Recht hat, wer ein Interesse glaubhaft macht, gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird. Ohne ein solches Interesse ist gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB jede Person berechtigt, folgende Daten des Hauptbuchs zu erhalten: die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung (Ziff. 1), den Namen und die Identifikation des Eigentümers (Ziff. 2) sowie die Eigentumsform und das Erwerbsdatum (Ziff. 3). Die Kantone können gemäss Art. 970a Abs. 1 ZGB die Veröffentlichung des Erwerbs des Eigentums an Grundstücken vorsehen, wobei sie ■ abgesehen von den Ausnahmen gemäss Art. 970a Abs. 2 ZGB ■ auch die Gegenleistung publizieren dürfen.

E. 3

3.1 Die Beschwerdegegner führen im Wesentlichen aus, dass sich das Einsichtsrecht nur bedingt auch auf die Belege erstreckt. Insbesondere seien Belege mit obligatorischen Vertragsbestimmungen nur den Vertragsparteien uneingeschränkt zugänglich. Es müsse ein innerer funktioneller Zusammenhang zwischen dem Interesse an der Einsichtnahme in das Grundbuch und dem Interessensnachweis bestehen. Ein solcher fehle mangels dinglicher oder realobligatorischer Berechtigung der Beschwerdeführerin am Grundstück gänzlich. Es liege auch keine qualifizierte Bezugsnähe vor, da die Beschwerdeführerin kein Einsichtsrecht im Rahmen der Bekanntmachung dinglicher oder vorgemerakter persönlicher Rechte geltend mache. Der vorliegende Fall könne nicht mit dem Sachverhalt verglichen werden, welchem der BGE 132 III 603 zugrunde gelegen habe. In jenem Fall sei die Ansprecherin nämlich pflichtteilsgeschützte Erbin gewesen und habe folglich eine stärkere

Rechtsposition gehabt als eine lediglich obligatorisch Berechtigte.

3.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, einen Monat nachdem sie das von C. _____ verbürgte Darlehen gekündigt gehabt habe, sei es zu einer Handänderung gekommen. Die Liegenschaft in der Gemeinde X. _____ sei zur Zeit von der Tochter zum Verkauf ausgeschrieben. Sie, die Beschwerdeführerin, habe deshalb den begründeten Verdacht, dass die Übertragung des Miteigentumsanteils unterpreislich erfolgt sei, um sie als Gläubigerin zu schädigen. Es sei nicht ersichtlich, weshalb das Einsichtsrecht davon abhängen sollte, ob es um einen Anspruch auf Teilhabe an der Erbmasse oder auf Teilhabe an der Pfändungsmasse gehe. Im durch das Bundesgericht im BGE 132 III 603 zu beurteilenden Fall habe die Beschwerdeführerin sich nicht auf eine gerichtlich zugesprochene Forderung stützen können, während sie ein vollstreckbares Urteil erlangt habe. Zwischen der Beschwerdeführerin im BGE 132 III 603 und den Parteien des Kaufvertrags habe keine Rechtsbeziehung bestanden, während sie gegenüber beiden Beteiligten Rechtsansprüche habe, und zwar gegenüber dem Schuldner ein Urteil und gegenüber der potentiell Anfechtungsbeklagten das Recht auf richterliche Prüfung des wahrscheinlich anfechtbaren Rechtsgeschäfts. Eine rechtskräftig zugesprochene Forderung berechne die Gläubigerin zudem zum Arrest, wenn sie geltend mache, dass der Schuldner Vermögen beiseiteschaffe. Weshalb ihr in der gleichen Situation der deutlich weniger weit gehende Anspruch auf Einsichtnahme in eine öffentliche Urkunde verwehrt bleiben sollte, sei nicht einzusehen. Nicht verständlich sei sodann, weshalb der Gläubigerin der einschneidende Anspruch auf Durchführung einer Strafuntersuchung zustehen sollte, nicht aber der weniger weit gehende Anspruch auf Einsichtnahme ins Grundbuch. Nicht massgebend sei, ob es andere Wege gebe, um die gewünschte Information zu erlangen. Schliesslich genüge für die Einsichtnahme nach Art. 970 Abs. 1 ZGB ein Interesse tatsächlicher Natur. Eine qualifizierte Bezugsnähe sei nicht erforderlich.

E. 4

4.1 Die Beschwerdeführerin ersucht um Einsicht in die Rechtsgrundaussweise der Handänderungen an der Liegenschaft in der Gemeinde X. _____. Als Belege sind die Rechtsgrundaussweise unbestritten nicht vom voraussetzungslos zu erteilenden Auskunftsrecht gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB erfasst.

4.2 Ein weitergehendes Einsichtsrecht ins Grundbuch kommt gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB demjenigen zu, der ein Interesse glaubhaft macht. Welche Art von Interessen zur weitergehenden Einsichtnahme berechtigen, lässt sich dem Wortlaut von Art. 970 Abs. 1 ZGB nicht entnehmen.

In Lehre und Rechtsprechung unbestritten ist, dass für das Recht auf Einsichtnahme nicht ein rechtliches Interesse erforderlich ist, sondern auch ein tatsächliches, etwa ein wirtschaftliches, wissenschaftliches oder persönliches Interesse, genügen kann. Hingegen reicht es nicht, irgendein Interesse, wie beispielsweise blosser Neugier, glaubhaft zu machen (BGE 132 III 603 E. 4.3.1 = Pra 2007 Nr. 56; BGE 126 III 512 E. 3a, 109 II 208 E. 3; Bänziger-Compagnoni, S. 75 f.; Peter Tuor et al., Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 13. A., Zürich 2009, S. 882; Dieter Zobl, Grundbuchrecht, 2. A., Zürich 2004, Rz. 550 ff.).

4.3 Ein rechtliches Interesse an der Einsichtnahme ins Grundbuch setzt eine Beziehung des Antragsstellers zum Grundstück voraus, wobei sich diese aus einem dinglichen Recht, einem vorgemerkten persönlichen Recht oder einem Titel, welcher zum Verschaffen einer solchen Rechtsposition geeignet ist, ergibt (Henri Deschenaux, Schweizerisches

Privatrecht, V/3.1, Basel 1988, S. 163; Heinz Rey, Zur Öffentlichkeit des Grundbuchs, in ZBGR 1984, S. 73 ff., 80).

Vorliegend ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin kein rechtliches Interesse an der beantragten Grundbucheinsicht hat.

E. 4.4

4.4.1 Es besteht in Lehre und Rechtsprechung keine Einigkeit darüber, ob das (wirtschaftliche) Interesse an der Beschaffung von Unterlagen für die Vorbereitung eines bevorstehenden Prozesses ein Einsichtsrecht in die Belege rechtfertigt.

Die ältere Lehre liess für das Einsichtsrecht jedes verständige, durch die Sachlage gerechtfertigte Interesse genügen (Fritz Ostertag, Berner Kommentar zum ZGB, Bd. IV, 3. Abt., 2. A., 1917, Art. 970 N. 2) und bejahte ein solches für die Vorbereitung eines bevorstehenden Prozesses vorbehaltlos (Bemerkungen der Redaktion zum "Schah-Fall", ZBGR 1982, S. 291; Arthur Homberger, Zürcher Kommentar zum ZGB, Bd. IV, 3. Abt., 2. A., 1938, Art. 970 N. 7). Ein grosser Teil der neueren Lehre verlangt eine qualifizierte Bezugsnähe zu demjenigen Teil des Grundbuchs, in welchen der Gesuchsteller Einsicht nehmen will. Eine solche Bezugsnähe bestimmt sich durch die Zweckbestimmung des Grundbuchs als Mittel zur Bekanntmachung der dinglichen und vorgemerkten Rechte an Grundstücken (Roland Pfäffli, Zur Öffentlichkeit des Grundbuchs, TREX 2006, S. 360 ff., 361; Schmid, Basler Kommentar, Art. 970 N. 15; Tuor, S. 882), wobei genügen kann, dass dem an der Einsichtnahme Interessierten ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwächst, den er ohne die Konsultation des Grundbuchs nicht erlangen könnte (Aron Pfammatter, in Jolanda Kren Kostkiewicz et al. [Hrsg.], ZGB Kommentar, 2. A., Art. 970 N. 5; Rey, S. 81).

4.4.2 Im von der Beschwerdeführerin angerufenen BGE 132 III 603 hatte das Bundesgericht die Frage zu beurteilen, ob eine Erbin Anspruch auf Mitteilung des für ein Grundstück bezahlten Kaufpreises hat, wenn der zukünftige Erblasser dieses Grundstück zu Lebzeiten auf Anrechnung an den Erbteil auf dessen Miterben übertragen hat, und diese das Grundstück anschliessend via Einbringung in eine Aktiengesellschaft an einen Dritten verkauft haben. Das Bundesgericht erwog, dass die Grundbucheinsicht der Erbin ermöglichen solle, den Kaufpreis der verkauften Grundstücke zu erfahren, mit dem Zweck, die Ausgleichungsklage, welche sie erheben wolle, beziffern zu können. Die Wahrung der Rechte der Erbin und die Existenz einer Erbanwartschaft würden eine genügende Grundlage für das in Art. 970 Abs. 1 ZGB geforderte Interesse darstellen. Unwesentlich sei dabei, dass die Erbin die verlangte Information im erbrechtlichen Verfahren erlangen könnte (E. 4.3.2). Dieser Entscheid wurde durch die Lehre teilweise kritisiert. Bemängelt wurde dabei insbesondere, dass das Bundesgericht ohne nähere Begründung ein schutzwürdiges Interesse für die Einsicht bejaht habe (Bettina Hürlimann-Kaup, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts in den Jahren 2006 und 2007, in ZBJV 2009, S. 186 ff., 190; Michel Mooser, Le Tribunal fédérale ouvre davantage la porte du register foncier ■ Note sur l'ATF 132 III 603, RFJ 2006, S. 155 ff., 156 f.; Jürg Schmid, Bemerkungen der Redaktion, in ZBGR 2008, S. 89).

Im BGE 109 II 208 führte das Bundesgericht aus, dass ein wirtschaftliches Interesse für die Einsichtnahme in das Grundbuch zwar genüge. Werde das Interesse aber auf wirtschaftliche Gründe gestützt, müsse noch dazukommen, dass dieses Interesse auch vor dem Hintergrund des Grundbuchzwecks und des vom Gesuchsteller mit der Einsichtnahme verfolgten Ziels

Schutz verdiene. Dies treffe namentlich zu, wenn die Einsichtnahme in das Grundbuch der Wahrnehmung (auch künftiger) obligatorischer Rechte zu dienen vermöge. Dabei müssten Tatsachen vorgebracht werden, aus welchen sich eine aktuelle und nicht bloss mögliche Gefährdung solcher Rechte herleiten lasse oder welche zumindest deren aktuelle Gefährdung wahrscheinlich machten (E. 2).

In der kantonalen Rechtsprechung wird teilweise darauf hingewiesen, dass bei der Frage, ob ein glaubhaft gemachtes Interesse schutzwürdig ist, zu beachten sei, dass die Gesetzgebung die Öffentlichkeit des Grundbuchs mit der Teilrevision des Immobiliarsachenrechts wesentlich erweitert habe (Urteil des Kantonsgerichts Zug vom 25. Juni 2001, in ZBGR 2003, S. 17 ff., 21 f., mit Hinweis auf BGE 126 III 512; Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen vom 19. November 1997, in ZBGR 1997, S. 97 ff., 98 f.). Ein Teil der kantonalen Rechtsprechung mahnt jedoch zur Zurückhaltung, wenn Einsichtnahme in Belege begehrt wird, die schuldrechtliche Bestimmungen enthalten (Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen BE.2013.28 vom 10. Dezember 2013 E. 2b, www.gerichte.sg.ch) oder schliesst die Einsicht in solche Belege aufgrund der Zweckbestimmung des Grundbuchs gänzlich aus (Urteil des Kantonsgerichts Schwyz vom 4. Juni 1996, in SJZ 1998, S. 237 f.).

E. 4.5

4.5.1 Die Beschwerdeführerin beantragt Einsicht in die Rechtsgrundtitel, weil sie eine paulianische Anfechtungsklage nach Art. 288 SchKG prüfen und vorbereiten möchte. Es gibt gute Gründe dafür, das Interesse der Beschwerdeführerin an der Einsichtnahme in die Belege als nicht schutzwürdig zu beurteilen. Zweck des Grundbuchs ist, Bestand und Wandel der dinglichen Rechte nach aussen kundzutun. Anders als bei Fahrnis genügt bei Grundstücken nämlich die bloss äussere Sachherrschaft (Besitz) noch nicht, um den an ihnen bestehenden Rechten die gewünschte Öffentlichkeit zu verleihen (Tuor, S. 853). Es lässt sich nun durchaus argumentieren, dass das Interesse der Beschwerdeführerin in keinem oder nur in einem sehr losen Verhältnis zum Grundbuchzweck steht und deshalb keinen Schutz verdient. Hingegen sticht das Argument nicht mehr, dass mit dem Einsichtsrecht in die Belege zwecks Vorbereitung eines Prozesses ein ausserprozessuales Editionsrecht geschaffen werde, welches das Prozessrecht nicht kenne (Bänziger-Compagnoni, S. 88 f.). Seit der Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO) ist eine vorsorgliche ausserprozessuale Beweisführung nämlich in Art. 158 ZPO gesetzlich vorgesehen.

4.5.2 Zu beachten ist sodann, dass das Bundesgericht in BGE 132 III 603 das Einsichtsrecht grosszügig handhabte. Wenn nun der Beschwerdegegner 2 davon ausgeht, dass dieser Entscheid auf den vorliegenden Sachverhalt keine Anwendung findet, geht er fehl. Es ist nämlich nicht ersichtlich, weshalb der pflichtteilsgeschützten Erbin, die eine erbrechtliche Ausgleichungsklage vorbereitet, mehr Rechte zustehen sollen als der Beschwerdeführerin, welche als Inhaberin einer rechtskräftigen Forderung und eines Verlustscheins eine paulianische Anfechtungsklage anstrebt (vgl. auch Deschenaux, S. 166).

Weiter ist bei der Frage, ob Einsicht in Belege gewährt werden soll, welche schuldrechtliche Bestimmungen enthalten, die Teilrevision des Immobiliarsachenrechts zu beachten, mit welcher sich der Gesetzgeber bewusst für mehr Transparenz hinsichtlich der Grundbucheinträge entschieden hat (BGE 126 III 512 E. 4). Auf den 1. Januar 1994 wurde einerseits der voraussetzungslose Anspruch auf Auskunftserteilung über die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken eingeführt. Andererseits wurden die Kantone

ermächtigt, die Gegenleistung bei Eigentumsübertragungen zu veröffentlichen. Die Möglichkeit zur Veröffentlichung der Gegenleistung nach Art. 970a Abs. 1 ZGB dient dabei nicht dem Hauptzweck des Grundbuchs, nämlich der Bekanntmachung der dinglichen Rechte an einem Grundstück, sondern insbesondere auch wirtschaftlichen Zwecken. Wenn es nun aber den Kantonen erlaubt ist, die Gegenleistung bei Eigentumsübertragungen zu veröffentlichen, dürfen in Kantonen, welche von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch machen, keine allzu hohen Anforderungen an das glaubhaft zu machende Interesse gestellt werden (so auch das Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen vom 19. November 1997, in ZBGR 1999, S. 97 ff., 98 f.). Schliesslich legt auch der Wortlaut von Art. 970 Abs. 1 ZGB keine restriktive Auslegung des für das erweiterte Einsichtsrecht notwendigen Interesses nahe. So hat sich der Gesetzgeber bei der Teilrevision des Sachenrechts nicht für eine einschränkende Formulierung des glaubhaft zu machenden Interesses entschieden, obwohl ein solches noch für die weitergehende Einsichtnahme in das Grundbuch erforderlich ist.

4.5.3 Aus den dargelegten Gründen rechtfertigt es sich, ein Interesse als schutzwürdig anzuerkennen, wenn wie vorliegend mit der beantragten Einsichtnahme in die Belege bezweckt wird, die Aussichten einer paulianischen Anfechtungsklage zu prüfen und eine solche Klage allenfalls in die Wege zu leiten. Die Beschwerdeführerin gelangt durch die Einsichtnahme zu einem persönlichen, aktuellen und konkreten Vorteil, den sie ohne Konsultation des Grundbuchs nur mit einem erheblichen zusätzlichen Aufwand erlangen könnte.

Indem die Beschwerdeführerin nachweist, dass C._____ seinen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft bereits einen Monat nach Kündigung des Darlehens seiner Frau übertragen hatte und diese die Liegenschaft in der Folge an die gemeinsame Tochter übertrug, welche die Liegenschaft nun zum Verkauf ausgeschrieben hat, bestehen hinreichende Indizien dafür, dass sich die Prüfung einer paulianischen Anfechtungsklage rechtfertigt. Die Beschwerdeführerin hat damit ihr Interesse glaubhaft gemacht.

E. 4.6

4.6.1 Wird ein schutzwürdiges Interesse glaubhaft gemacht, heisst dies aber noch nicht, dass die Einsicht in die Belege zu gewähren ist. Vielmehr bedarf es nach dem überwiegenden Teil der Rechtsprechung und Lehre einer Abwägung der Interessen des Gesuchstellers und der durch das Grundbuchamt zu wahren Interessen der von einer Einsichtnahme Betroffenen (BGE 132 III 603 E. 4.3.1; Pfammatter, Art. 970 N. 5; Rey, S. 81; Schmid, Basler Kommentar, Art. 970 N. 19 ff.).

Den berechtigten Bedenken, dass Zurückhaltung geboten ist bei der Einsichtnahme in Belege, welche schuldrechtliche Bestimmungen enthalten, die mehr oder weniger persönlichkeitsbezogen sind und abseits der Publikation des Grundbuchs stehen, ist Rechnung zu tragen. Richtig verstanden betrifft dies aber nicht die Frage, ob ein geltend gemachtes Interesse schutzwürdig ist, sondern dies muss vielmehr bei der gewissenhaft vorzunehmenden Interessenabwägung berücksichtigt werden.

4.6.2 Vorliegend ist bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen, dass sich die Beschwerdeführerin aufgrund der konkreten Umstände durchaus zu Recht veranlasst sieht, zu prüfen, ob eine paulianische Anfechtungsklage zu erheben ist. Die Kenntnis über den Rechtsgrund der Eigentumsübertragungen und der allfälligen Gegenleistungen ermöglicht es ihr, die Chancen einer Anfechtungsklage abzuschätzen und eine solche allenfalls vorzubereiten. Damit kann sie sich einerseits einen erheblichen Aufwand ersparen,

andererseits macht die Kundgabe möglicherweise auch aus prozessökonomischen Gründen Sinn; dies zumindest dann, wenn sie aufgrund der Einsichtnahme zum Schluss käme, dass der geplanten Anfechtungsklage kaum Erfolg beschieden sein dürfte. Der Umstand, dass sie die gewünschten Informationen im Rahmen des Klageverfahrens oder allenfalls aufgrund einer vorsorglichen Beweisführung gemäss Art. 158 ZPO erhalten könnte, spricht dabei nicht gegen eine Einsichtnahme (BGE 132 III 603 E. 4.3.2). Wie alle von einer Einsichtnahme passiv Betroffenen haben hingegen auch C._____, dessen Frau und dessen Tochter ein Interesse daran, dass der Beschwerdeführerin die angebehrte Einsicht in die Belege verwehrt wird. Vorliegend ist aber zu beachten, dass es sich um Eigentumsübertragungen innerhalb der Familie handelt und keine ausserhalb des Familienbundes stehende Dritte von der Einsichtnahme betroffen sind. Zu berücksichtigen ist sodann, dass einige Indizien für das Vorliegen eines Tatbestands von Art. 288 SchKG bestehen, weshalb zumindest C._____ damit rechnen musste, dass die Beschwerdeführerin eine Absichtsanfechtung prüfen wird.

Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls überwiegen die Interessen der Beschwerdeführerin an der Einsichtnahme in die Rechtsgrundausweise diejenige der von der Einsichtnahme passiv betroffenen ehemaligen und aktuellen Grundeigentümer.

Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde. Der Entscheid des Beschwerdegegners 2 vom 11. November 2013 und die Verfügung des Beschwerdegegners 1 vom 15. Juli 2013 sind aufzuheben. Der Beschwerdegegners 1 ist einzuladen, der Beschwerdeführerin innert 10 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids Einsicht in die Rechtsgrundausweise der beiden seit dem 1. Januar 2004 erfolgten Handänderungen am Grundstück Parz.-Nr. [], Gemeinde X._____, zu gewähren.

III.

1.

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss auf die Staatskasse zu nehmen (Art. 134 Abs. 1 lit. c e contrario und Art. 135 Abs. 1 VRG). Der Beschwerdeführerin ist der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.- zurückzuerstatten.

2.

Der durch den eigenen Rechtsdienst vertretenen Beschwerdeführerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 138 Abs. 1 VRG e contrario).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.