

# **SZ\_GERICHTE ZK2 2020 19 vom 21. August 2020**

SZ Gerichte, 2020-08-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz\\_gerichte\\_ZK2 2020 19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_gerichte_ZK2_2020_19)

FR: SZ\_GERICHTE ZK2 2020 19 du 21 août 2020

IT: SZ\_GERICHTE ZK2 2020 19 del 21 agosto 2020

## **Regeste**

Einsicht ins Grundbuch | Notariat

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit Schreiben vom 28. März 2020 ersuchte A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Gesuchsteller) beim Grundbuchamt March um Zustellung der Grundbuchauszüge mit Details der Handänderungen zu den Liegenschaften KTN xx, KTN yy sowie KTN zz in Altendorf (Vi-act. Schreiben vom 28. März 2020). Am 31. März 2020 lehnte das Grundbuchamt March das Gesuch ab (Vi-act. Schreiben vom 31. März 2020). Am 11. April 2020 stellte der Gesuchsteller erneut ein Gesuch um Zustellung der Grundbuchauszüge inkl. Details der Handänderungen (Vi-act. Schreiben vom 11. April 2020), welches das Grundbuchamt March mit Verfügung vom 28. April 2020 abwies, dem Gesuchsteller aber die reduzierten Grundbuchauszüge gestützt auf Art. 970 Abs. 2 ZGB zustellte (Vi-act. Verfügung vom 28. April 2020; Vi-act. Grundbuchauszüge der Liegenschaften KTN xx, KTN yy und KTN zz). Gegen diese Verfügung erhob der Gesuchsteller am 11. Mai 2020 Beschwerde beim Kantonsgericht und beantragte, das Grundbuchamt March sei zur Zustellung der gewünschten Grundbuchauszüge anzuweisen (KG-act. 1). Mit Aktenüberweisung vom 18. Mai 2020 verzichtete das Grundbuchamt March auf eine Stellungnahme (KG-act. 4).

### **E. 2**

Wer ein Interesse glaubhaft macht, hat gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB Anspruch, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder ein Auszug erstellt wird. Ohne ein solches Interesse ist jede Person berechtigt, Auskunft über die Daten gemäss Art. 970 Abs. 2 Ziff. 1-3 ZGB zu erhalten. Das Gesetz unterscheidet somit zwischen der Einsichtnahme und der Auskunftserteilung. Während die Auskunftserteilung jeder Person, die von bestimmten Grundbuchdaten Kenntnis erhalten will, voraussetzungslos zusteht, muss der Gesuchsteller für das Recht auf Einsichtnahme ein entsprechendes Interesse

Kantonsgericht Schwyz 3 glaubhaft machen (Schmid, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Bd. II, 6. A., 2019, N 4a zu Art. 970 ZGB). Das glaubhaft gemachte Einsichtsrecht erstreckt sich auf alle Bestandteile des Grundbuchs (Hauptbuch, Pläne, soweit vorhanden Liegenschaftsverzeichnisse, Belege, Grundstücksbeschreibungen und Tagebuch), sofern das Interesse reicht (Schmid, a.a.O., N 10 zu Art. 970 ZGB). Der Gesuchsteller kann ein rechtliches oder ein tatsächliches (z.B. wirtschaftliches, wissenschaftliches oder familiäres) Interesse an der Einsichtnahme geltend machen (Arnet, in: Böhler/Jakob [Hrsg.], Kurzkommentar ZGB, 2. A., 2018, N 2 zu Art. 970 ZGB; Zöbl, Grundbuchrecht, 2. A., 2004, N 550 ff.). Ein rechtlich schützenswertes Interesse liegt vor, wenn ein innerer, funktioneller Zusammenhang

besteht. Ein solcher ist gegeben, wenn der am Grundstück dinglich oder realobligatorisch Berechtigte aufgrund seiner Rechtsstellung Einsicht in den seinem Recht zugrundeliegenden Eintrag und in die seinem Recht im Range der dinglichen Sicherheit vorgehenden Einträge nimmt (Schmid, a.a.O., N 14 zu Art. 970 ZGB; Rey, ZBGR 1984, S. 80). Macht der Gesuchsteller ein tatsächliches Interesse geltend, muss er eine qualifizierte Bezugsnähe zu demjenigen Teil des Grundbuchs aufweisen, in den er Einsicht nehmen möchte. Diese liegt vor, wenn dem an der Einsichtnahme Interessierten ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwächst, den er ohne die Konsultation des Grundbuchs nicht erlangen könnte (Schmid, a.a.O., N 15 zu Art. 970 ZGB; Rey, a.a.O., S. 80 f.). Die Gewährung einer Einsichtnahme in Grundbuchdaten Dritter setzt bei pflichtteilsgeschützten Erben zumindest einen gewissen Zusammenhang zwischen dem (zukünftigen) Erbe und den angeforderten Grundbuchdaten voraus (vgl. BGE 132 III 603 = Pra 96 (2007) Nr. 56, E. 4.3.2; BGer, Urteil 5A\_502/2014 vom 2. Februar 2015, E. 3.2.3; vgl. auch Schmid, a.a.O., N 19b ff. zu Art. 970 ZGB).

### **E. 3**

Der Gesuchsteller bringt im Wesentlichen wie schon vor dem Grundbuchamt March vor, er benötige die umfassenden Grundbuchauszüge zur detaillierten und vollständigen Feststellung der Eigentumsverhältnisse der

Kantonsgericht Schwyz 4 einzelnen Grundstücke im Hinblick auf die bevorstehende erbrechtliche Auseinandersetzung. Bezüglich der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke KTN xx, KTN yy und KTN zz, die sich im Besitz der Eltern befunden hätten, gebe es Rechtsunklarheiten und es seien diverse Handänderungen erfolgt. Sein berechtigtes Interesse ergebe sich aus dem Erbvertrag vom 29. November 2001 (KG-act. 1, Ziff. 1; Vi-act. Schreiben vom 28. März 2020). Die drei Grundstücke KTN xx, KTN yy und KTN zz seien nicht im Erbvertrag vom 29. November 2001 aufgeführt. Die Liegenschaften KTN xx und KTN yy seien bei Abschluss des Erbvertrags im Besitz der Eltern verblieben, als die Aktien der C.\_\_\_\_\_ AG mit offenen und stillen Reserven an drei Miterben übertragen worden seien. Es sei offensichtlich, dass im Erbvertrag sämtliche bereits erfolgten und beabsichtigten Schenkungen und Verkäufe von Liegenschaften aufgeführt seien, weshalb die nicht erwähnten Liegenschaften KTN xx, KTN yy und KTN zz nicht als Erbvorbezug an die neuen Aktionäre übergegangen sein könnten. Dementsprechend habe er diesbezüglich nicht auf Ausgleichs- und Herabsetzungsansprüche verzichtet. Die Grundstücke würden sich immer noch im Vermögen resp. Nachlass der Eltern befinden. Mit den angeforderten Grundbuchbelegen könne die Eigentümerschaft der Eltern an diesen Grundstücken belegt werden. Ebenso seien die angeforderten Grundbuchbelege zur Klärung der Frage, ob, wann, zwischen welchen Parteien und unter welchen Bedingungen diese drei Liegenschaften als Vermögenbestandteile der Eltern zu ihren Lebzeiten Handänderungen erfahren hätten resp. wie dabei allfällige Entschädigungen vertraglich geregelt worden seien, notwendig (KG-act. 1, Ziff. 2.1 ff.; Vi-act. Schreiben vom 11. April 2020). a) Aus dem reduzierten Grundbuchauszug geht hervor, dass sich die Liegenschaft KTN xx seit 1974 im Eigentum der C.\_\_\_\_\_ AG befindet (Vi-act. Grundbuchauszug der Liegenschaft KTN xx). Insofern gehörte diese Liegenschaft sowohl bei Abschluss des Erbvertrags im Jahr 2001 als auch im Zeitpunkt des Ablebens der zweitverstorbenen Mutter im Jahr 2011 der C.\_\_\_\_\_ AG. Der Übertrag der Aktien der C.\_\_\_\_\_ AG änderte an den

Kantonsgericht Schwyz 5 Eigentumsverhältnissen dieser Liegenschaft nichts. Deshalb ist nicht ersichtlich, inwiefern dieses Grundstück Teil des Nachlasses der Eltern sein soll. Der Gesuchsteller kann dementsprechend aus seiner Erbenstellung weder ein rechtliches noch ein tatsächliches Interesse an einer Einsichtnahme in die Grundbuchdaten der Liegenschaft KTN xx ableiten. b) aa) Die Liegenschaft KTN yy wurde am 30. Juni 1994 vom Grundstück KTN xx abparzelliert. Seit 29. September 2006 ist die D. \_\_\_\_\_ GmbH die Eigentümerin (Vi-act. Schreiben vom 31. März 2020; Vi-act. Grundbuchauszug der Liegenschaft KTN yy). Ebenso wurde die Liegenschaft KTN zz am 25. März 2003 vom Grundstück KTN xx abparzelliert und steht seit 3. November 2006 im Eigentum der C. \_\_\_\_\_ AG (Vi-act. Schreiben vom 31. März 2020; Vi-act. Grundbuchauszug der Liegenschaft KTN zz). Die Eigentumsverhältnisse der beiden Grundstücke im Zeitraum von 1994 bzw. 2003 bis 2006 gehen nicht aus den Akten hervor. bb) Klar ist, dass sich beide Liegenschaften im Zeitpunkt des Ablebens der zweitverstorbenen Mutter im Jahr 2011 (vgl. KG-act. 1, Ziff. 1.1) und damit im erbrechtlich relevanten Zeitpunkt (Art. 474 Abs. 1 ZGB) nicht im Eigentum der Eltern bzw. der Mutter befanden. Die beiden Grundstücke gehören seit 2006 der D. \_\_\_\_\_ GmbH resp. der C. \_\_\_\_\_ AG. Insofern sind sie – entgegen der Behauptungen des Gesuchstellers – nicht Bestandteil des Nachlasses seiner Eltern und er kann kein rechtliches oder tatsächliches Interesse daraus ableiten. Sofern der Gesuchsteller in seiner Beschwerde auf den für die Bestimmung des vorhandenen Vermögens der Erblasserin nicht relevanten Zeitpunkt der Unterzeichnung des Erbvertrags im Jahr 2001 abstellt (vgl. KG-act. 1, Ziff. 2.2.2), ist anzumerken, dass das Grundstück KTN zz zu dieser Zeit noch nicht existierte, zumal es erst 2003 von der Liegenschaft KTN xx abparzelliert wurde. Dementsprechend war das Grundstück KTN zz im Jahr 2001 noch Teil der Liegenschaft KTN xx und stand im Eigentum der C. \_\_\_\_\_ AG (vgl. oben E. 3.a).

Kantonsgericht Schwyz 6 cc) Ein berechtigtes Interesse an einer umfassenden Grundbuchauskunft könnte sich ergeben, sofern die Liegenschaften KTN yy und KTN zz zu irgendeinem Zeitpunkt zwischen 1994 bzw. 2003 und 2006 – wenn auch nur kurzfristig – im Eigentum der Eltern gestanden hätten und dies deshalb für das Erbe des Gesuchstellers unter Umständen relevant sein könnte. Wie bereits erwähnt, steht die Liegenschaft KTN xx seit 1974 im Eigentum der C. \_\_\_\_\_ AG (vgl. E. 3.a). Aus den Akten gehen keine Hinweise hervor, dass diese Liegenschaft jemals den Eltern des Gesuchstellers gehörte, auch nicht vor 1974. Im Jahr 1994 bzw. 2003 wurden sodann die Grundstücke KTN yy und KTN zz von der eben erwähnten Geschäftsliegenschaft KTN xx abparzelliert (vgl. E. 3.b.aa). Bezüglich eines wenn auch nur kurzzeitigen Eigentums der Eltern an den Liegenschaften KTN yy und KTN zz nach deren Abparzellierung bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte. Soweit der Gesuchsteller pauschal geltend macht, die Liegenschaften hätten im Jahr 2001 im Eigentum der Eltern gestanden, trifft dies somit zumindest bei der Liegenschaft KTN xx sowie der erst später davon abparzellierten Liegenschaft KTN zz nicht zu. Darüber hinaus bringt er nichts vor, dass etwas Gegenteiliges näher legen würde. Insgesamt fehlt es folglich an Indizien, die ein Eigentum der Eltern an diesen beiden Liegenschaften auch nur vermuten lassen würden, weshalb ein berechtigtes Interesse des Gesuchstellers zur Einsicht in die Grundbuchdaten der Grundstücke KTN yy und KTN zz nicht glaubhaft dargetan ist.

#### **E. 4**

Der Gesuchsteller begründet sein berechtigtes Interesse im Weiteren damit, dass die Frage, wie die Entschädigung der C.\_\_\_\_\_ AG für die Nutzung dieser Gewerbegrundstücke nach dem Tod der Eltern zugunsten der Erbengemeinschaft geregelt sei, durch die Grundbuchdetails geklärt werden könne (KG-act. 1, Ziff. 2.4). Ebenso fehle in der Auflistung der Vermögenswerte der Erbengemeinschaft jegliche Angabe über diese drei Grundstücke, was nur mit der Offenlegung der Grundbuchunterlagen berichtigt werden könne

Kantonsgericht Schwyz 7 (KG-act. 1, Ziff. 2.5). Sodann seien die Grundbuchauszüge zur Anmeldung allfälliger Ansprüche bzw. Berichtigungen anlässlich der Bereinigung des Grundbuches erforderlich (KG-act. 1, Ziff.1.5 und 2.6 ff.). a) Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen oder neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 ZPO), weshalb die erst in der Beschwerde vom 11. Mai 2020 vorgebrachten neuen Argumente des Gesuchstellers verspätet sind. Allerdings hätte auch ein rechtzeitiges Vorbringen am Ausgang des Verfahrens – wie nachfolgend aufgezeigt wird – nichts geändert. b) Wie vorstehend erläutert, bestehen keinerlei Hinweise, inwiefern der Gesuchsteller bzw. seine Eltern in irgendeiner Form an den Grundstücken KTN xx, KTN yy oder KTN zz dinglich berechtigt sein sollen (vgl. E. 3). Dementsprechend erweisen sich auch seine weiteren Vorbringen als unerheblich, zumal dazu überhaupt erst eine dingliche Berechtigung vorliegen bzw. diese Grundstücke Bestandteil des Nachlasses sein müssten.

## **E. 5**

Zusammenfassend vermag der Beschwerdeführer weder aus seiner Erbenstellung noch mit den neuen, ohnehin verspäteten Argumenten ein rechtliches oder tatsächliches Interesse zur Einsicht in die Grundbuchdaten der Liegenschaften KTN xx, KTN yy sowie KTN zz glaubhaft darlegen. Dementsprechend ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Gesuchsteller aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO);-

Kantonsgericht Schwyz 8 beschlossen:

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