

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

5A\_502/2014

Urteil vom 2. Februar 2015

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter von Werdt, Präsident,  
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Bovey,  
Gerichtsschreiber Zingg.

Verfahrensbeteiligte  
A. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jean Pernet,  
Beschwerdeführerin,

gegen

Grundbuchamt Bremgarten-Muri.

Gegenstand  
Einsicht in Grundbuchbelege,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 8. Mai 2014.

Sachverhalt:

A.  
Mit Schreiben vom 10. September 2012 ersuchte A. \_\_\_\_\_ das Grundbuchamt Muri um Zustellung einer Kopie des Vertrages, mit dem ihr Bruder B. \_\_\_\_\_ das Grundstück Nr. www GB U. \_\_\_\_\_ (Plan xxxx, Parzelle yyyy) verkauft hatte. Zur Begründung führte sie an, dieses Grundstück habe zur Hinterlassenschaft ihres Vaters C. \_\_\_\_\_ gehört und sei mit partiellem Erbteilungsvertrag vom 24. Mai 2012 an ihren Bruder übertragen worden, und zwar gegen Anrechnung eines von einem Dritten (D. \_\_\_\_\_ AG) offerierten Kaufpreises. Sie vermute, dass ihr Bruder den andern Erben ein bereits damals vorgelegenes, besseres Angebot vorenthalten habe, um mit einem nachfolgenden Weiterverkauf Gewinn zu erzielen. Dies würde den testamentarischen Anordnungen des Erblassers widersprechen, wonach das Grundstück in der Familie bleiben oder alle Erben vom Verkauf in gleichem Masse profitieren sollten.  
Das Grundbuchamt verweigerte am 17. September 2012 die Einsicht in den Kaufvertrag, teilte aber mit, dass das Grundstück mit öffentlicher Urkunde vom 11. Juli 2012 an die E. \_\_\_\_\_ AG veräussert worden sei. A. \_\_\_\_\_ verlangte am 19. September 2012 eine beschwerdefähige Verfügung.  
Mit Verfügung vom 21. September 2012 wies das Grundbuchamt das Gesuch um Einsicht in den Kaufvertrag zzzz ab.

B.  
Am 1. Oktober 2012 erhob A. \_\_\_\_\_ Beschwerde an das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI), Abteilung Register und Personenstand, und verlangte, das Grundbuchamt Muri anzuweisen, ihr Einsicht in den Kaufvertrag zwischen B. \_\_\_\_\_ und der E. \_\_\_\_\_ AG zu gewähren.  
Am 13. Mai 2013 wies das Departement die Beschwerde ab.

C.  
Dagegen erhob A. \_\_\_\_\_ am 12. Juni 2013 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. Sie verlangte die Aufhebung der Verfügung des Departements und wiederholte ihren Antrag,

das Grundbuchamt Muri anzuweisen, ihr Einsicht in den Kaufvertrag zwischen B. \_\_\_\_\_ und der E. \_\_\_\_\_ AG zu gewähren.

Mit Urteil vom 8. Mai 2014 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab.

D.

Am 18. Juni 2014 hat A. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin) Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht erhoben. Sie verlangt die Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts und die Anweisung an das Grundbuchamt Bremgarten-Muri, ihr Einsicht in den am 11. Juli 2012 zwischen B. \_\_\_\_\_ und der E. \_\_\_\_\_ geschlossenen Kaufvertrag zzzz (Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten) über das fragliche Grundstück zu gewähren.

Das Bundesgericht hat die Akten beigezogen. Das Grundbuchamt Bremgarten-Muri hat auf Vernehmlassung verzichtet. Das Verwaltungsgericht widersetzt sich der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

Anlass zum vorliegenden Verfahren bildet die Abweisung eines Gesuchs um Einsicht in Grundbuchbelege. Dabei geht es um die Führung des Grundbuchs und folglich um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zivilrecht, welcher kein Streitwert zukommt (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG, Urteile 5A\_614/2008 vom 26. November 2008 E. 1, nicht publ. in: BGE 135 III 103; 5A\_145/2011 vom 30. März 2011 E. 1, nicht publ. in: BGE 137 III 205). Auf die Beschwerde ist einzutreten (Art. 75, Art. 76, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 BGG).

2.

2.1. Die Beschwerdeführerin verlangt gemäss Antrag und Begründung die Einsicht in den Kaufvertrag zwischen ihrem Bruder B. \_\_\_\_\_ und der E. \_\_\_\_\_ AG hinsichtlich des Kaufpreises und der Zahlungsmodalitäten. Der Gegenstand des Verfahrens beschränkt sich somit auf diese Punkte und es geht nicht darum, ihr Recht zur Einsicht in den gesamten Kaufvertrag zu prüfen (BGE 132 III 603 E. 4.3 S. 606).

2.2. Das Verwaltungsgericht hat ein schutzwürdiges Interesse an der Einsichtnahme verneint. Es hat dies insbesondere damit begründet, das Einsichtsbegehren diene nicht der Bezifferung oder Substantiierung erbrechtlicher Ansprüche. Der Erbteilungsvertrag sei vollständig erfüllt worden, enthalte kein Vorkaufs- oder Gewinnanteilsrecht der Beschwerdeführerin und auch keine Verpflichtung, wonach das Grundstück nicht oder nur im Einverständnis mit den Miterben veräussert werden dürfe. Es sei sodann äusserst fraglich, ob der testamentarische Wille missachtet worden sei, und selbst wenn dies der Fall wäre, so vermöge dies nach Abschluss der Teilung kein schutzwürdiges Interesse zu begründen. Der testamentarische Wille habe zudem keinen Eingang in den Erbteilungsvertrag gefunden. Die Befürchtung der Beschwerdeführerin, dass ihrem Bruder bereits bei der Erbteilung eine bessere Drittofferte vorgelegen habe, die den übrigen Miterben nicht mitgeteilt worden sei, stelle eine blosse, nicht weiter substantiierte Vermutung dar. Demgegenüber hätten B. \_\_\_\_\_ und die E. \_\_\_\_\_ AG, die am vorliegenden Verfahren nicht beteiligt seien und von denen keine Erklärungen vorlägen, an der Geheimhaltung des Kaufpreises ein gewichtiges Interesse.

3.

3.1. Gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB hat derjenige, der ein Interesse glaubhaft macht, Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird. Nach Art. 970 Abs. 2 ZGB ist jede Person ohne Nachweis eines solchen Interesses berechtigt, Auskunft über bestimmte Daten des Hauptbuches zu erhalten. Der Kaufpreis und die Zahlungsmodalitäten zählen nicht zu diesen frei zugänglichen, aus dem Hauptbuch ersichtlichen Daten, sondern ergeben sich aus den Belegen (Kaufvertrag). Ebenso wenig fallen sie unter die Angaben, die gemäss Art. 970 Abs. 3 ZGB öffentlich gemacht werden dürfen (dazu Art. 26 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011; SR 211.432.1).

Das Einsichtsrecht gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB erstreckt sich auf alle Bestandteile des Grundbuchs und damit insbesondere auch auf die Belege, um die es vorliegend geht ( JÜRIG SCHMID, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, 4. Aufl. 2011, N. 10 und N. 13 zu Art. 970 ZGB). Das für die Einsichtnahme erforderliche Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher (z.B. wirtschaftlicher, wissenschaftlicher, persönlicher oder familiärer) Natur sein. Blosse Neugier reicht hingegen nicht. Dieses Interesse muss in der Abwägung mit den entgegenstehenden Interessen des Grundeigentümers den Vorrang beanspruchen können. Die Einsichtnahme ist schliesslich nur in dem

Umfang zu gewähren, wie es für die Befriedigung des schutzwürdigen Interesses notwendig ist (BGE 132 III 603 E. 4.3.1 S. 607 mit Hinweis).

### 3.2.

3.2.1. Für die Überprüfung, ob die Beschwerdeführerin ein solches Interesse glaubhaft gemacht hat, ist von den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz auszugehen.

Danach hat der Erblasser im Testament vom 28. Juni 2007 hinsichtlich des fraglichen Grundstücks folgende Anordnung getroffen:

"[...] ordne ich an, dass das Bauland im Zentrum von U. \_\_\_\_\_ Nr. yyyy an den Meistbietenden zu verkaufen ist und der Erlös nach Abzug aller Kosten, Steuern und Abgaben zu teilen ist. Will einer meiner Erben das Bauland übernehmen, so hat er den Preis des Meistbietenden abzüglich der Steuerersparnis, welche sich aus der Übertragung des Eigentums innerhalb der Familie ergeben kann, zu bezahlen. [...]"

Dieses Grundstück ist sodann Gegenstand einer partiellen Erbteilung als Teil eines Vergleichs vor dem Friedensrichteramt des Kreises Sins gewesen, wobei die Beschwerdeführerin und zwei ihrer Geschwister auf Übernahme des Grundstücks verzichtet haben. B. \_\_\_\_\_ hat das fragliche Grundstück bei dieser partiellen Erbteilung gegen Anrechnung des von einem dritten Interessenten offerierten Preises (Angebot der D. \_\_\_\_\_ AG vom 12. April 2012) erworben. Im Erbteilungsvertrag ist der entsprechende Betrag als Übernahmepreis eingesetzt worden (abzüglich Begleichung einer Schuld, Grundstückgewinnsteuer und Notariatsgebühren). B. \_\_\_\_\_ hat das Grundstück 48 Tage, nachdem er es selber erworben hat, weiterveräussert.

3.2.2. Im Zusammenhang mit der Erwägung der Vorinstanz, der testamentarische Wille habe im Erbteilungsvertrag keinen Niederschlag gefunden (vgl. oben E. 2.2), erhebt die Beschwerdeführerin zunächst die Rüge willkürlicher Sachverhaltsfeststellung (Art. 97 Abs. 1 BGG). Der Auszug aus dem Erbteilungsvertrag, der dem Verwaltungsgericht vorgelegen habe, halte zweifelsfrei fest, dass der Erbteilungsvertrag vor dem Hintergrund des Testaments vom 28. Juni 2007 geschlossen worden sei und dieses Testament von den Erben respektiert würde.

Es erübrigt sich, an dieser Stelle auf den genauen Wortlaut des Erbteilungsvertrags einzugehen. Dessen Tragweite zu eruieren, bleibt einem allfälligen materiellen Verfahren vorbehalten. Vorliegend konnte es vor den Vorinstanzen nur darum gehen, dass die Beschwerdeführerin ein schutzwürdiges Interesse an der Einsichtnahme glaubhaft macht. Die Glaubhaftigkeit des Zusammenhangs zwischen Testament und dem partiellen Erbteilungsvertrag ergibt sich jedoch bereits aus den Feststellungen des Verwaltungsgerichts: Gemäss der zitierten Testamentsbestimmung (oben E. 3.2.1) hat ein Erbe, wenn er das Grundstück übernehmen will, den Preis eines Meistbietenden (abzüglich gewisser Posten) zu bezahlen. Der partielle Erbteilungsvertrag ist sodann nach den vorinstanzlichen Feststellungen unter Zugrundelegung eines Drittangebots zustande gekommen. Angesichts dieser Feststellungen und mangels gegenteiliger Hinweise liegt die Vermutung auf der Hand, dass der Erbteilungsvertrag unter Zugrundelegung des damals (bekannten) Höchstgebots abgeschlossen wurde und insoweit dem Testament Nachachtung verschafft wurde. Es ist weder ersichtlich noch wäre es unmittelbar einsichtig, weshalb ein tieferes Drittangebot die Grundlage für den Erbteilungsvertrag hätte

bilden sollen, oder wieso die Erben der Erbteilung überhaupt ein Drittangebot hätten zugrunde legen sollen, wenn sie ohnehin vom Testament hätten abweichen wollen. Insoweit erweist sich der Zusammenhang zwischen Testament und Erbteilungsvertrag als glaubhaft und es bleibt zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin daraus ein schützenswertes Interesse für die Einsichtnahme in den Kaufvertrag ableiten kann, mit dem ihr Bruder das Grundstück kurz nach der Erbteilung weiterverkauft hat.

3.2.3. Die Beschwerdeführerin vermutet nach wie vor, dass das Angebot der E. \_\_\_\_\_ AG ihrem Bruder zum Zeitpunkt der Friedensrichterverhandlung und der partiellen Erbteilung bereits vorlag und dass dieses Angebot höher ausfiel als das Angebot der D. \_\_\_\_\_ AG, das der Erbteilung zugrunde gelegt wurde. Durch die Einsicht in den Kaufvertrag erhofft sie sich Aufklärung nicht nur über die Höhe des Kaufpreises, sondern auch darüber, ob das Angebot der E. \_\_\_\_\_ AG tatsächlich vor der Friedensrichterverhandlung und dem Abschluss der Erbteilung vorlag. Hinweise auf Letzteres erhofft sie sich durch Bekanntgabe der Zahlungsmodalitäten, denn aus ihnen könnte sich ergeben, dass sich B. \_\_\_\_\_ die Übernahme in der Erbteilung durch die E. \_\_\_\_\_ AG finanzieren liess.

Die Einsichtnahme in den Kaufvertrag ist jedenfalls geeignet, die Höhe des Kaufpreises in Erfahrung zu bringen. Ob darüber hinaus auch Aufschluss über die zeitlichen Abläufe - insbesondere den Zeitpunkt des Vorliegens des Angebots der E. \_\_\_\_\_ AG - zu gewinnen ist, kann im Voraus - d.h.

ohne Kenntnis dieses Vertrags - nicht beantwortet werden. Dies lässt sich jedenfalls nicht von vornherein und kategorisch ausschliessen. Insoweit erscheint das Gesuch der Beschwerdeführerin geeignet, um ihre Ziele zu erreichen.

Diese Ziele sind schutzwürdig. Entgegen dem, wovon die Vorinstanz ausgeht, geht es dabei nicht darum, ob der Erbteilungsvertrag gehörig erfüllt wurde oder ob sich B. \_\_\_\_\_ nach Abschluss dieses Vertrages nach Sinn und Geist des Testaments und des Erbteilungsvertrags verhalten hat. Demgemäss ist auch nicht entscheidend, dass der Erbteilungsvertrag der Beschwerdeführerin kein Gewinnbeteiligungsrecht und kein Mitspracherecht zu einer Weiterveräusserung oder ähnliches einräumt. Vielmehr geht es um die Umstände, die zum Abschluss dieses partiellen Erbteilungsvertrags geführt haben. Insoweit besteht - im Rahmen der Glaubhaftmachung (soeben E. 3.2.2) - ein direkter Zusammenhang mit den erbrechtlichen Ansprüchen der Beschwerdeführerin (vgl. BGE 132 III 603 E. 4.3.2 S. 607; vgl. auch BGE 137 III 369 E. 4.3 S. 371 ff.). Sollte sich nämlich herausstellen, dass der Erbteilungsvertrag nicht unter Zugrundelegung des Höchstgebots abgeschlossen wurde, weil einem der Erben (B. \_\_\_\_\_) bereits damals ein höheres Drittgebot vorlag, und dass dieser Umstand sodann durch B. \_\_\_\_\_ verheimlicht wurde, so könnte dies allenfalls die Wirksamkeit des Erbteilungsvertrags beeinträchtigen und unter Umständen sogar zu seiner Rückabwicklung führen, wovon das

Eigentum am fraglichen Grundstück betroffen sein könnte. Die Beschwerdeführerin ist Partei des Erbteilungsvertrages und als Miterbin ehemalige Gesamteigentümerin des fraglichen Grundstücks. Sie hat insoweit ein schutzwürdiges Interesse zu erfahren, ob der Erbteilungsvertrag unter Umständen zustande gekommen ist, die die Wirksamkeit oder den Fortbestand dieses Vertrages und der erfolgten Verfügung über das Grundstück fraglich erscheinen lassen oder nicht. Keine Rolle spielt dabei, ob die Beschwerdeführerin die gewünschten Informationen auch auf einem anderen Weg erhältlich machen könnte (BGE 132 III 603 E. 4.3.2 S. 607).

Dieses Interesse bleibt abzuwägen gegenüber dem Interesse von B. \_\_\_\_\_ und der E. \_\_\_\_\_ AG an der Nichtbekanntgabe der fraglichen Daten. Sie wurden in das bisherige Verfahren nicht einbezogen (vgl. SCHMID, a.a.O., N. 30 zu Art. 970 ZGB), so dass über ihren Standpunkt dazu nichts bekannt ist und es nur um die Berücksichtigung ihrer mutmasslichen Interessen gehen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das blosses Interesse, die Beschwerdeführerin an der Geltendmachung ihrer Rechte oder der Wahrnehmung ihrer schutzwürdigen Interessen zu hindern, seinerseits keinen Schutz verdient (BGE 132 III 603 E. 4.3.2 S. 608). Mangels anderweitiger Hinweise kann es demnach nur um die Berücksichtigung eines allgemeinen Geheimhaltungsinteresses aus geschäftlichen Gründen gehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es den Kantonen gemäss Art. 970a ZGB erlaubt ist, die Veröffentlichung des Grundstückserwerbs vorzusehen. Dabei dürfen sie insbesondere - von gewissen, hier nicht gegebenen Ausnahmen abgesehen - auch die Gegenleistung veröffentlichen. Der Bundesgesetzgeber ist damit bewusst von einer früheren Rechtsprechung des Bundesgerichts abgewichen, die solche Veröffentlichungen untersagt hat (BGE 112 II 422; 114 II 40; zur Gesetzgebungsgeschichte

SCHMID, a.a.O., N. 2 zu Art. 970 ZGB, N. 1 ff. zu Art. 970a ZGB). Für den Bundesgesetzgeber erscheint folglich die Gegenleistung nicht als speziell schützenswerte bzw. geheimhaltungsbedürftige Information. Dies ist bei der vorliegenden Interessenabwägung zu berücksichtigen. An dieser Wertung durch den Bundesgesetzgeber ändert im Übrigen nichts, dass der Kanton Aargau die Veröffentlichung der entsprechenden Angaben nach Art. 970a ZGB soweit ersichtlich nicht vorsieht (vgl. allgemein zum Verhältnis von Art. 970 ZGB zu Art. 970a ZGB BGE 126 III 512; 132 III 603 E. 4.3.1 S. 606). Angesichts dessen erscheint das allgemeine Geschäftsinteresse von B. \_\_\_\_\_ und der E. \_\_\_\_\_ AG gegenüber dem Interesse der Beschwerdeführerin nicht als vorzugswürdig. Daraus folgt, dass die Beschwerde gutzuheissen und der Beschwerdeführerin die Einsichtnahme in den Kaufvertrag im verlangten Umfang zu gestatten ist.

4.

Ungeachtet des Ausgangs des Verfahrens sind keine Gerichtskosten zu erheben (Art. 66 Abs. 4 BGG). Hi ngegen hat der Kanton Aargau die Beschwerdeführerin angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 BGG). Zur Bestimmung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im kantonalen Verfahren ist die Angelegenheit an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

1.1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 8. Mai 2014 wird aufgehoben.

1.2. Das Grundbuchamt Bremgarten-Muri wird angewiesen, der Beschwerdeführerin in den am 11. Juli 2012 zwischen B.\_\_\_\_\_ und der E.\_\_\_\_\_ AG geschlossenen Kaufvertrag zzzz über das Grundstück Nr. wwww, Parzelle yyyy, U.\_\_\_\_\_, hinsichtlich Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten Einsicht zu gewähren.

1.3. Zur Neuverteilung der kantonalen Kosten wird die Sache an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

2.

Für das bundesgerichtliche Verfahren werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.

Der Kanton Aargau hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. Februar 2015

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Zingg