

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

5A 799/2020

Urteil vom 5. Januar 2022

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter von Werdt,  
Gerichtsschreiber Buss.

Verfahrensbeteiligte  
A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

gegen

Grundbuchamt March, Bahnhofplatz 3, 8853 Lachen.

Gegenstand  
Einsicht ins Grundbuch,

Beschwerde gegen den Beschluss des Kantonsgerichts Schwyz, 2. Zivilkammer, vom 21. August 2020 (ZK2 2020 19).

Sachverhalt:

A.

Mit Schreiben vom 28. März 2020 ersuchte A. \_\_\_\_\_ beim Grundbuchamt March um Zustellung der Grundbuchauszüge mit Details der Handänderungen zu den Liegenschaft KTN xxx, KTN yyy sowie KTN zzz in U. \_\_\_\_\_. Mit Schreiben vom 31. März 2020 lehnte das Grundbuchamt March das Gesuch ab.

Am 11. April 2020 stellte A. \_\_\_\_\_ erneut ein Gesuch um Zustellung der vollständigen Grundbuchauszüge inklusive der Details der Handänderungen. Mit Verfügung vom 28. April 2020 wies das Grundbuchamt March das Gesuch ab, stellte A. \_\_\_\_\_ aber gestützt auf Art. 970 Abs. 2 ZGB die reduzierten Grundbuchauszüge zu.

B.

Gegen diese Verfügung erhob A. \_\_\_\_\_ am 11. Mai 2020 Beschwerde beim Kantonsgericht Schwyz und beantragte, das Grundbuchamt March sei zur Zustellung der gewünschten Grundbuchauszüge inklusive der Details der Handänderungen anzuweisen. Mit Beschluss vom 21. August 2020 wies das Kantonsgericht die Beschwerde ab und auferlegte A. \_\_\_\_\_ die Gerichtskosten von Fr. 1'500.--.

C.

Mit Eingabe vom 24. September 2020 ist A. \_\_\_\_\_ an das Bundesgericht gelangt. Der Beschwerdeführer beantragt sinngemäss die Aufhebung des kantonsgerichtlichen Entscheids und erneuert sein im kantonalen Verfahren gestelltes Begehren. Das Kantonsgericht und das Grundbuchamt haben auf die Einreichung einer Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

1.1. Anlass zum vorliegenden Verfahren bildet die Abweisung eines Gesuchs um Einsicht ins Grundbuch. Dabei geht es um die Führung des Grundbuchs und folglich um eine öffentlich-rechtliche

Angelegenheit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zivilrecht (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG). Ob eine vermögensrechtliche Angelegenheit vorliegt kann offenbleiben, da der Streitwert Fr. 30'000.-- übersteigen würde und das Streitwerterfordernis damit jedenfalls erfüllt wäre (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG; vgl. Urteil 5A 122/2016 vom 3. Juni 2016 E. 1). Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid (Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG). Das Kantonsgericht hat als Rechtsmittelinstanz im Sinne von Art. 75 Abs. 2 BGG entschieden. Dass es sich bei der ersten Instanz um das Grundbuchamt und damit nicht um eine richterliche Behörde handelt, ändert daran nichts (vgl. BGE 137 III 217 E. 2.4.1.5). Auf die rechtzeitig erhobene (Art. 100 Abs. 1 BGG) Beschwerde in Zivilsachen ist einzutreten.

1.2. Mit der vorliegenden Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (BGE 142 III 364 E. 2.4).

2.

Der Beschwerdeführer rügt in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil sich das Kantonsgericht nicht mit sämtlichen seiner Vorbringen befasst hat. Die Rüge geht fehl. Die aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessende Verpflichtung zur Begründung verlangt nicht, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr liegt keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör resp. der Begründungspflicht vor, wenn eine sachgerechte Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids möglich war (vgl. BGE 142 III 433 E. 4.3.2 mit Hinweisen). Dies trifft hier zu. Zwar fällt auf, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid von der Begründung des Grundbuchamts abgewichen ist. Dies ist aber keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Begründetheit. Ausserdem hindert der genannte Umstand das Bundesgericht nicht, auf die Begründung des Grundbuchamts zurückzukommen, soweit es diese - trotz der vom Beschwerdeführer dagegen erhobenen Kritik - als zutreffend erachtet. Aus dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen folgt, dass das Bundesgericht weder an die in der Rechtsmitteleingabe geltend gemachten Argumente noch an die Argumente der Vorinstanz gebunden ist (vgl. BGE 140 III 86 E. 2).

3.

Gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB muss für die Einsicht in das Grundbuch bzw. die Erstellung eines Auszugs ein entsprechendes Interesse glaubhaft gemacht werden, während bestimmte Daten des Hauptbuchs gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB und Art. 26 GBV auch ohne Nachweis eines solchen Interesses eingesehen werden können. Das relevante Interesse ergibt sich aus dem persönlichen, aktuellen und konkreten Vorteil des Ansprechers aus der Einsichtnahme und kann rechtlicher oder tatsächlicher Art sein (ARNET, in: ZGB Kurzkommentar, 2. Aufl. 2018, N. 2 zu Art. 970 ZGB). Von einem relevanten Interesse der Erben zur Einsicht in Grundbuchdaten kann namentlich dann ausgegangen werden, wenn glaubhaft gemacht wird, dass die Kenntnis der Grundbuchdaten der Durchsetzung erbrechtlicher Ansprüche dient (BGE 132 III 603 E. 4.3.2; Urteil 5A 502/2014 vom 2. Februar 2015 E. 3.2.3; ARNET/SCHNIERER, Stunde der Wahrheit? - Informationsansprüche der Erben im Kontext der Publizität des Grundbuchs, in: Festschrift Breitschmid, 2019, S. 219 ff., 230). Von diesen Grundsätzen ist zu Recht auch die Vorinstanz ausgegangen.

3.1. Im angefochtenen Entscheid hat die Vorinstanz zusammenfassend erwogen, der Beschwerdeführer habe im Wesentlichen wie schon vor dem Grundbuchamt March vorgebracht, er benötige die umfassenden Grundbuchauszüge zur detaillierten und vollständigen Feststellung der Eigentumsverhältnisse der einzelnen Grundstücke im Hinblick auf die bevorstehende erbrechtliche Auseinandersetzung. Aus dem reduzierten Grundbuchauszug gehe indes hervor, dass sich die Liegenschaft KTN xxx seit 1974 im Eigentum der B. \_\_\_\_\_ AG befunden habe. Insofern habe diese Liegenschaft sowohl bei Abschluss des Erbvertrags im Jahr 2001 als auch im Zeitpunkt des Ablebens der zweitverstorbenen Mutter im Jahr 2011 der B. \_\_\_\_\_ AG gehört. Der Übertrag der Aktien der B. \_\_\_\_\_ AG auf die Söhne C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ habe an den Eigentumsverhältnissen dieser Liegenschaft nichts geändert. Deshalb sei nicht ersichtlich, inwiefern dieses Grundstück Teil des Nachlasses der Eltern sein soll. Der Beschwerdeführer könne dementsprechend aus seiner Erbenstellung weder ein rechtliches noch ein tatsächliches Interesse an einer Einsichtnahme in die Grundbuchdaten des Grundstücks KTN xxx ableiten. Gleiches gelte für die Grundstücke KTN yyy und KTN zzz. Das Grundstück KTN yyy sei am 30. Juni 1994 vom Grundstück KTN xxx abparzelliert worden. Seit 29. September 2006 sei

die E. \_\_\_\_\_ GmbH die Eigentümerin. Ebenso sei das Grundstück KTN xxx vom Grundstück KTN xxx abparzelliert worden, und zwar am 25. März 2003; seit 31. November 2006 stehe es im Eigentum der B. \_\_\_\_\_ AG. Zu prüfen sei, ob sich ein berechtigtes Interesse an einer umfassenden Grundbuchauskunft daraus ergeben könnte, dass die Grundstücke KTN yyy und KTN zzz zu irgendeinem Zeitpunkt zwischen 1994 bzw. 2003 und 2006, wenn auch nur kurzfristig, im Eigentum der Eltern gestanden hätten. Bezüglich eines, wenn auch nur kurzzeitigen, Eigentums der Eltern an den Grundstücken nach deren Abparzellierung bestünden allerdings ebenfalls keine Anhaltspunkte. Soweit der Beschwerdeführer pauschal geltend mache, die Grundstücke hätten im Jahr 2001 im Eigentum der Eltern gestanden, treffe dies zumindest auf das Grundstück KTN xxx sowie auf das erst später davon abparzellierte Grundstück KTN zzz nicht zu. Insgesamt fehle es an Indizien, die ein Eigentum der Eltern an diesen beiden Grundstücken auch nur vermuten lassen würden, weshalb ein berechtigtes Interesse des Beschwerdeführers zur Einsicht in die Grundbuchdaten der Grundstücke KTN yyy und KTN zzz nicht glaubhaft dargetan sei. Demgegenüber hat das Grundbuchamt die Abweisung des Begehrens auf Zustellung von vollständigen Grundbuchauszügen und Auszügen aus Handänderungsverträgen noch damit begründet, dass der Gesuchsteller im Erbvertrag vom 29. November 2001 auf alle Ausgleichungs- und Herabsetzungsansprüche verzichtet habe. Weshalb der Gesuchsteller trotzdem ein erhöhtes Interesse an den verlangten Unterlagen habe, sei nicht ersichtlich.

3.2. Der Beschwerdeführer hält vor Bundesgericht an seinem Standpunkt fest, als Erbberechtigter der Erbengemeinschaft F. \_\_\_\_\_ sel. zur Einsicht in das Grundbuch und namentlich in die Handänderungsverträge berechtigt zu sein. Zur Begründung führt er aus, dass er bezweifle, dass die familieninternen Nachfolger damals für das Unternehmen den vollen Marktpreis bezahlt haben. Es handle sich bei diesem Land inkl. Gebäuden um einen Wert von mehreren Millionen Franken. Mit Bezug auf die erfolgten Abparzellierungen sei davon auszugehen, dass diese von einem oder mehreren Miterben selbst ausgelöst worden seien. Folglich verlange er die Einsichtnahme in Grundbuchdaten, die ihn persönlich betreffen würden und die für die Bezifferung/Substanziierung erbrechtlicher Ansprüche erforderlich seien. Aktenwidrig sei die Behauptung des Grundbuchbeamten, dass er im Erbvertrag auf alle Ausgleichs- und Herabsetzungsansprüche verzichtet habe, zumal die Grundstücke KTN xxx und KTN yyy im Erbvertrag vom 29. November 2001 gar nicht erwähnt worden seien. Erwiesenermassen habe es einen solchen Verzicht bezüglich bestimmter nach Unterzeichnung des Erbvertrags von einzelnen Nachkommen erhaltener Zuwendungen der Eltern gegeben. Ein (fälschlich unterstellter) Generalverzicht habe nie stattgefunden und könne daher auch nicht als Grund für die Grundbucheinsichtsverweigerung in Frage kommen.

3.3. Es steht fest, dass sich der Beschwerdeführer als Miterbe der Nachkommen, welche das Familienunternehmen übertragen erhalten haben, ein Bild über allfällige erbrechtliche Ansprüche machen möchte. Zwar durfte es die Vorinstanz gestützt auf den reduzierten Grundbuchauszug ohne Weiteres als erstellt erachten, dass das Grundstück KTN xxx bereits im Jahr 1974 auf die B. \_\_\_\_\_ AG übergegangen ist, womit die Behauptung des Beschwerdeführers, die fraglichen Grundstücke seien im Eigentum seiner Eltern verblieben, nicht nachvollziehbar ist. Die Begründung der Vorinstanz greift aber insoweit zu kurz, als dass das Grundeigentum der B. \_\_\_\_\_ AG den Wert des auf einzelne Nachkommen übertragenen Familienunternehmens offenkundig erhöht. Die Tauglichkeit der vom Beschwerdeführer geforderten Grundbuchauskünfte für die Substanziierung allfälliger Ausgleichungs- oder Herabsetzungsansprüche lässt sich mit der vorinstanzlichen Begründung daher nicht pauschal in Abrede stellen; solche Ansprüche sind jedenfalls nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil nicht die Grundstücke direkt, sondern sämtliche Aktien der B. \_\_\_\_\_ AG, welche Alleineigentümerin der Grundstücke ist (KTN xxx und KTN zzz) bzw. war (KTN yyy), auf einzelne Nachkommen übertragen wurden. Aber auch die Begründung des Grundbuchamts ist nicht hinreichend, um dem Beschwerdeführer das berechtigte Interesse an einer Grundbucheinsicht gestützt auf Art. 970 Abs. 1 ZGB (vertiefte Grundbucheinsicht) vollumfänglich abzusprechen. Das Grundbuchamt ging zwar davon aus, dass der Beschwerdeführer im Erbvertrag auf sämtliche Ansprüche auf Ausgleich (Art. 626 ff. ZGB) oder Herabsetzung (Art. 522 ff. ZGB) verzichtet hat und in der Tat wird unter dem Titel Erbvorbezüge in den Ziffern 2.3 und 2.6 des Vertrags die Aktienübernahme durch die Söhne C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ ausdrücklich aufgeführt (u.a. mit der Bemerkung, dass die Aktien der B. \_\_\_\_\_ AG vollumfänglich bezahlt worden seien, weshalb die Übernehmer aus dieser Aktienübernahme keinerlei Ausgleichungspflichten hätten). Jedoch ist auf S. 10 des Erbvertrags - wie der Beschwerdeführer betont - lediglich die Rede davon, dass die unterzeichneten Kinder in Bezug auf die "in den obigen Ziffern 3 bis 4" genannten Zuwendungen unwiderruflich auf die Geltendmachung von allfälligen Ausgleichungs- und Herabsetzungsansprüchen verzichten. Strittige Fragen der

Gültigkeit oder Auslegung des Erbvertrags sind durch das zuständige Sachgericht zu entscheiden und nicht vorweg durch das Grundbuchamt im Rahmen des Entscheids über die Einsichtnahme ins Grundbuch zu beantworten.

4.

Mit der grundsätzlichen Bejahung des Einsichtsrechts bleibt festzulegen, inwieweit dem Beschwerdeführer Einsicht zu gewähren ist. Die Einsichtnahme ist nur in dem Umfang zu gewähren, wie es für die Befriedigung des schutzwürdigen Interesses notwendig ist (BGE 132 III 603 E. 4.3.1; 126 III 512 E. 3a; ARNET/SCHNIERER, a.a.O., S. 229). Keine Rolle spielt hingegen, ob der Gesuchsteller die Auskunft gestützt auf die allgemeine Auskunftspflicht der Miterben erhalten kann; wenn das relevante Interesse zur Einsicht in das Grundbuch glaubhaft gemacht ist, besteht der Anspruch ungeachtet der rechtlichen Möglichkeiten, allenfalls auf anderem Weg massgebliche Informationen beschaffen zu können (BGE 132 III 603 E. 4.2 und E. 4.3.2; ARNET/ SCHNIERER, a.a.O.).

4.1. Vorliegend geht aus dem reduzierten Grundbuchauszug hervor, dass die B.\_\_\_\_\_ AG das nicht betriebsnotwendige Grundstück KTN yyy nach dessen Abparzellierung übertragen haben muss, nicht aber, an wen, zu welchem Preis und wann genau. Für die Bedürfnisse der vom Beschwerdeführer geltend gemachten erbrechtlichen Auseinandersetzung reicht es aus, wenn das Grundbuchamt dem Beschwerdeführer im Rahmen einer schriftlichen amtlichen Auskunft den Namen des ersten Erwerbers nach Abparzellierung des Grundstücks, das Datum dieses Erwerbs, den Erwerbsgrund und die vereinbarte Gegenleistung bekanntgibt. Insoweit vermag ein allfälliges Geheimhaltungsinteresse der B.\_\_\_\_\_ AG (bzw. der Übernehmer-Erben) und des Dritterwerbers das Einsichtsrecht des Beschwerdeführers nicht zu verhindern.

4.2. Mit Bezug auf das Grundstück KTN zzz gehen die Eigentumsverhältnisse im Zeitraum 2003 bis 2006 nicht aus dem reduzierten Grundbuchauszug hervor. Das Grundbuchamt wird dem Beschwerdeführer im Rahmen einer schriftlichen amtlichen Auskunft die Eigentumsverhältnisse in diesem Zeitraum sowie, falls es in diesem Zeitraum zu Handänderungen gekommen ist, die Erwerbsgründe und die vereinbarte Gegenleistung mitzuteilen haben. Auch diesbezüglich scheint ein allfälliges Geheimhaltungsinteresse gegenüber dem geltend gemachten wirtschaftlichen Interesse des Beschwerdeführers nicht als vorzugswürdig.

4.3. Was schliesslich das Grundstück KTN xxx betrifft, ist dem Beschwerdeführer aufgrund des reduzierten Grundbuchauszugs bekannt, dass dieses seit 1974 im Eigentum der B.\_\_\_\_\_ AG steht. Ein weitergehendes schutzwürdiges Einsichtsinteresse wurde nicht glaubhaft gemacht.

5.

Nach dem Gesagten dringt der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde weitgehend durch. Ungeachtet des Ausgangs des Verfahrens ist auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten (Art. 66 Abs. 4 BGG). Eine Parteientschädigung für das vorliegende Verfahren entfällt, da dem nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer keine ersatzpflichtigen Kosten entstanden sind. Zur Bestimmung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im kantonalen Verfahren ist die Angelegenheit an das Kantonsgericht zurückzuweisen (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

1.1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und der Beschluss des Kantonsgerichts Schwyz, 2. Zivilkammer, vom 21. August 2020 wird aufgehoben.

1.2. Das Grundbuchamt March wird angewiesen, dem Beschwerdeführer im Rahmen einer schriftlichen amtlichen Auskunft betreffend das Grundstück KTN yyy in U.\_\_\_\_\_ den Namen des ersten Erwerbers nach Abparzellierung des Grundstücks, das Datum dieses Erwerbs, den Erwerbsgrund und die vereinbarte Gegenleistung und betreffend das Grundstück KTN zzz in U.\_\_\_\_\_ die Eigentumsverhältnisse im Zeitraum von 2003 bis 2006 sowie, falls es in diesem Zeitraum zu Handänderungen gekommen ist, den Erwerbsgrund und die vereinbarte Gegenleistung mitzuteilen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

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

2.

Für das bundesgerichtliche Verfahren werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Kantonsgericht Schwyz, 2. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 5. Januar 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Buss