

# Das Recht auf Einsicht in das Grundbuch in Erbrechtsfällen

Ein Erbe hat ein schutzwürdiges Interesse an der Grundbucheinsicht (Art. 970 Abs. 1 ZGB), wenn er glaubhaft macht, dass die Kenntnis der Grundbuchdaten der Durchsetzung erbrechtlicher Ansprüche dient. Das Einsichtsrecht kann sich auch auf die Belege und namentlich den darin enthaltenen Kaufpreis erstrecken. In casu weist das Bundesgericht das zuständige Grundbuchamt an, dem beschwerdeführenden Erben insbesondere über den Erwerbsgrund und die vereinbarte Gegenleistung zweier Grundstücke Auskunft zu erteilen.

*Un héritier a un intérêt digne de protection à consulter le registre foncier (art. 970 al. 1 CC) s'il rend vraisemblable que les informations qu'il contient permettent de faire valoir des droits successoraux. Le droit de consultation peut s'étendre aux pièces justificatives et notamment au prix de vente qui y figure. Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral ordonne à l'office du registre foncier compétent de renseigner l'héritier recourant sur le titre d'acquisition et la contre-prestation convenue pour deux immeubles.*

Urteil des Bundesgerichts vom 5. Januar 2022 (5A\_799/2020)

**Jörg Schmid**, Dr. iur., Professor an der Universität Luzern  
**Ramin Paydar**, Rechtsanwalt, MLaw, Luzern/Bern

## Der Fall

(560) A. (Beschwerdeführer) ersuchte beim Grundbuchamt March zweimal um Zustellung der Grundbuchauszüge inklusive Details zu den Handänderungen zu drei Grundstücken (KTN xxx, yyy sowie zzz in U.). Er brachte im Wesentlichen vor, «er benötige die umfassenden Grundbuchauszüge zur detaillierten und vollständigen Feststellung der Eigentumsverhältnisse der einzelnen Grundstücke im Hinblick auf die bevorstehende erbrechtliche Auseinandersetzung» (E. 3.1). Beide Gesuche lehnte das Grundbuchamt March am 31. März bzw. 28. April 2020 ab; doch stellte es A. im Rahmen des zweiten Gesuchs gestützt auf Art. 970 Abs. 2 ZGB Grundbuchauszüge mit beschränktem Inhalt zu. Gegen die (zweite) Abweisungsverfügung vom 28. April 2020 erhob A. Beschwerde beim Kantonsgericht Schwyz und verlangte weiterhin die Zustellung der Grundbuchauszüge inklusive Details der Handänderung; das Kantonsgericht wies die Beschwerde ab. Die dagegen erhobene Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG) heisst das Bundesgericht teilweise gut.

## Der Entscheid

Für die Einsicht in das Grundbuch bzw. die Erstellung eines Auszugs bedarf es grundsätzlich der *Glaubhaftmachung eines entsprechenden Interesses* (Art. 970 Abs. 1 ZGB; bestimmte Daten können gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB und Art. 26 GBV jedoch auch ohne Nachweis eines solchen Interesses eingesehen werden). Das relevante Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Art sein; es ergibt sich aus dem persönlichen, aktuellen und konkreten Vorteil des Anspruchers aus der Einsichtnahme. Bei einem Erben liegt nament-

lich dann ein relevantes Interesse zur Grundbucheinsicht vor, wenn glaubhaft erstellt ist, «dass die Kenntnis der Grundbuchdaten der Durchsetzung erbrechtlicher Ansprüche dient» (zum Ganzen E. 3).<sup>1</sup>

In casu bejaht das Bundesgericht – entgegen den beiden Vorinstanzen – ein solches *schutzwürdiges Interesse*. Der Beschwerdeführer ist Miterbe und möchte sich ein Bild über allfällige erbrechtliche Ansprüche im Zusammenhang mit den drei fraglichen Grundstücken machen. Gemäss Bundesgericht kann gestützt auf die beschränkten Grundbuchauszüge grundsätzlich angenommen werden, dass die drei Parzellen nicht im Eigentum der (verstorbenen) Eltern verblieben sind, sondern sich im Eigentum des Familienunternehmens (B. AG) befinden (KTN xxx und zzz) bzw. befanden (KTN yyy). Eine Eigentumsübertragung der Grundstücke auf einzelne Nachkommen fand nicht statt, wohingegen die Aktien der B. AG auf C. und D. (Miterben; Brüder des Beschwerdeführers) übertragen wurden.<sup>2</sup> Indessen sind nach dem Bundesgericht erbrechtliche Ansprüche nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil anstatt der Grundstücke nur die Aktien der B. AG (Alleineigentümerin der drei Grundstücke) auf einzelne Nachkommen (C. und D.) übertragen wurden. Die im Eigentum der B. AG stehenden Grundstücke erhöhen nämlich offenkundig den Wert dieses Unternehmens (zum Ganzen E. 3.3).

Das Grundbuchamt March hatte ein (vertieftes) Einsichtsrecht verneint, weil der Beschwerdeführer im Erbvertrag auf sämtliche Ansprüche auf Ausgleich (Art. 626 ff. ZGB) und Herabsetzung (Art. 522 ff. ZGB) verzichtet habe (E. 3.1 in fine). Auch dieses Argument vermag indessen nach dem Bundesgericht die Verweigerung der Einsicht in das Grundbuch nicht zu stützen: Der Erbvertrag sei nicht derart klar, dass das Grundbuchamt dies im Rahmen des Entscheids über die Einsichtnahme ins Grundbuch beurteilen könnte

<sup>1</sup> So bereits BGE 132 III 603 ff. (607), E. 4.3.2 = Pra 2007 Nr. 56.

<sup>2</sup> Dies geschah gestützt auf den Erbvertrag vom 29. November 2001 als Erbvorbezug (E. 3.3).

(E. 3.3).<sup>3</sup> Strittige Fragen der Gültigkeit oder Auslegung des Erbvertrags fallen sodann in die Kompetenz des zuständigen Sachgerichts und sind nicht vorweg durch das Grundbuchamt (im Rahmen des Entscheids über das Einsichtsrecht) zu beantworten (E. 3.3).

Zum *Umfang des Einsichtsrechts* erinnert das Bundesgericht an seine ständige Rechtsprechung, nach welcher die Einsichtnahme nur so weit zu gewähren ist, «wie es für die Befriedigung des schutzwürdigen Interesses notwendig ist» (E. 4).<sup>4</sup> Wenn die Glaubhaftmachung des entsprechenden Interesses gelingt, besteht der Einsichtsanspruch unabhängig davon, ob die massgeblichen Informationen auch auf einem anderen Weg hätten beschafft werden können, etwa gestützt auf die allgemeine Auskunftspflicht der Miterben (E. 4).

In casu hat der Beschwerdeführer bei den Grundstücken KTN yyy und zzz ein berechtigtes Interesse an einer – über die reduzierten Grundbuchauszüge hinausgehenden – Einsicht ins Grundbuch glaubhaft gemacht; entsprechend weist das Bundesgericht im Zusammenhang mit diesen beiden Grundstücken das Grundbuchamt March zu einer weitergehenden schriftlichen Auskunft an (insbesondere hinsichtlich der vereinbarten Gegenleistungen des Erwerbsgrunds und seines Datums). Allfällige Geheimhaltungsinteressen der B. AG (bzw. der Übernehmer-Erben) und des Dritterwerbers befindet das Gericht gegenüber dem Interesse des Beschwerdeführers nicht als vorzugswürdig (E. 4.1 und 4.2). Betreffend Grundstück KTN xxx macht der Beschwerdeführer kein weitergehendes schutzwürdiges Interesse glaubhaft, weswegen keine weitergehende Einsicht zu gewähren ist (E. 4.3). Im Ergebnis heisst das Bundesgericht demnach die Beschwerde teilweise gut, hebt den vorinstanzlichen Entscheid auf und weist das Grundbuchamt March gegenüber dem Beschwerdeführer zu einer schriftlichen Auskunft an (E. 4.1, 4.2 und 5).

## Die Anmerkungen

1. Ein über Art. 970 Abs. 2 ZGB (und Art. 26 Abs. 1 GBV) hinausgehendes, also «vertieftes» Einsichtsrecht besteht nur dann, wenn die gesuchstellende Person ein schutzwürdiges Interesse an der Einsichtnahme oder Auszugserstellung glaubhaft macht (Art. 970 Abs. 1 ZGB). Das Interesse kann nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein (E. 3 mit Hinweisen); mithin genügt unter Umständen auch ein wirtschaftliches, wissenschaftliches oder ein anderes vernünftiges Interesse, um Einsicht in das Grundbuch zu erhalten.<sup>5</sup> In diesem Zusammen-

hang sind zwei Fragen näher zu prüfen: Nach der hier vertretenen Auffassung muss einerseits das Interesse «einschlägig» sein, das heisst im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Grundbuchs (als Mittel der Sichtbarmachung dinglicher Rechte an Grundstücken) stehen. Andererseits muss das Interesse an der Einsicht gegenüber den entgegenstehenden Eigentümerinteressen (namentlich auf Geheimhaltung) vorzugswürdig sein. Im Einzelnen:

a. Nach der herrschenden Lehre und einem Teil der bundesgerichtlichen Entscheidungen muss das Interesse der Person, die um Einsicht (namentlich in die Belege) nachsucht, «einschlägig» sein: Es muss im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Grundbuchs stehen, dingliche Rechte an Grundstücken offenzulegen; das Einsichtsrecht erstreckt sich daher grundsätzlich nicht auf eine in den Belegen enthaltene Gegenleistung (Kaufpreis).<sup>6</sup> Nach einem Teil der Lehre ist trotz dem Fehlen eines solchen Zusammenhangs ausnahmsweise dennoch Einsicht zu gewähren, wenn die gewünschten Informationen auf anderem Weg nicht oder nur mit einem unzumutbaren Mehraufwand erlangt werden könnten.<sup>7</sup> Das Bundesgericht hat jedoch in jüngerer Zeit diese Einschränkungen stillschweigend relativiert, ohne die bisherige Praxis näher zu thematisieren: Der Bezug zur Funktion des Grundbuchs (Sichtbarmachung dinglicher Rechte) ist für das Einsichtsrecht von Pflichtteilserben<sup>8</sup> nicht zwingend erforderlich, und ein solches Recht kann selbst dann bestehen, wenn die betreffenden Informationen auch auf anderem Weg – etwa über das Auskunftsrecht unter Miterben (Art. 607 Abs. 3 und Art. 610 Abs. 2 ZGB) – erhältlich gemacht werden könnten.<sup>9</sup> Der Berichtsentcheid folgt dieser Linie: In casu begründete der Beschwerdeführer sein Gesuch um Einsicht in die Handänderungsverträge damit, er hege Zweifel daran, dass die familieninternen

SPR V/3/1, Basel 1988, S. 163 und 168; P.-H. STEINAUER, *Les droits réels*, Band I, 6. Aufl., Bern 2019, Nr. 785 f.; D. BÄNZIGER-COMPAGNONI, *Die Öffentlichkeit des Grundbuchs – de lege lata – rechtsvergleichend – de lege ferenda*, Diss. Zürich 1993, S. 78 ff.; B. HÜRLIMANN-KAUP, *Gedanken zur Öffentlichkeit des Grundbuchs*, in: B. Hürlimann-Kaup u.a. (Hrsg.), *Liber amicorum für Jörg Schmid* ..., Zürich 2019, S. 59 ff., (75 ff.) mit Hinweisen; J. SCHMID, in: T. Geiser/S. Wolf (Hrsg.), *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel 2019, N 15 und 19 zu Art. 970 ZGB.

<sup>6</sup> Aus der Lehre: DESCHENAUX (Fn. 5), S. 170; STEINAUER (Fn. 5), Nr. 783; J. SCHMID/B. HÜRLIMANN-KAUP, *Sachenrecht*, 6. Aufl., Zürich 2022, Nr. 451; SCHMID, *BaKomm* (Fn. 5), N 15, 19 i.f. und 19c f. zu Art. 970 ZGB. Aus der Rechtsprechung (zur inhaltlich gleichen Rechtslage vor der Revision des Art. 970 ZGB): BGE 112 II 422 ff. (427), E. 5c; 117 II 151 ff. (152 f.), E. 1; SJZ 94/1998, S. 237 f., E. 2 (Kantonsgesicht Schwyz). Vgl. auch die Vernehmlassung des Bundesamtes für Justiz, ZBGR 63/1982, S. 281 ff. (289), Ziff. 10.

<sup>7</sup> HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 5), S. 72.

<sup>8</sup> Für andere erbrechtliche Konstellationen vgl. R. ARNET/A. E. SCHNIERER, *Stunde der Wahrheit? – Informationsansprüche der Erben im Kontext der Publizität des Grundbuchs*, in: R. Arnet u.a. (Hrsg.), *Der Mensch als Mass*, Festschrift für Peter Breitschmid, Zürich 2019, S. 219 ff. (230 f.).

<sup>9</sup> Vgl. BGE 132 III 603 ff. (606 ff.), E. 4.3.2; BGer 5A\_502/2014, E. 3.2.3; kritisch dazu B. HÜRLIMANN-KAUP, *Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts in den Jahren 2006/2007*, *Sachenrecht*, ZBJV 2009, S. 186 ff. (190); DIESELBE (Fn. 5), S. 77 f.; J. SCHMID, *Anmerkung zu BGer 5A.27/2005 (= BGE 132 III 603)*, ZBGR 2008, S. 285 ff. (289); J. SCHMID/D. BUTTLIGER, *Das Recht auf Einsichtnahme in die Grundbuchbelege*, BR/DC 2015, S. 335 ff. (336 f.).

<sup>3</sup> Der Erbvertrag statuiert in dessen Ziff. 2.3 und 2.6 die Aktienübernahme der Söhne C. und D., namentlich mit dem Zusatz, dass die Aktien der B. AG vollständig bezahlt seien und deshalb die Übernehmer keinerlei Ausgleichspflichten unterlägen. Indes findet sich im Erbvertrag auch eine Klausel, in welcher «die unterzeichneten Kinder [nur] in Bezug auf die (in den obigen Ziffern 3 bis 4) genannten Zuwendungen unwiderruflich auf die Geltendmachung von allfälligen Ausgleichs- und Herabsetzungsansprüchen verzichten» (E. 3.3).

<sup>4</sup> So bereits BGE 132 III 603 ff. (607), E. 4.3.1; 126 III 512 ff. (514), E. 3a.

<sup>5</sup> BGE 132 III 603 ff. (607), E. 4.3.1; BGer 5A\_502/2014, E. 3.1; 5A\_279/2019, E. 3.3.1. Siehe auch H. DESCHENAUX, *Das Grundbuch*,

Nachfolger für das Unternehmen (und damit letztlich für die Grundstücke) den vollen Marktpreis bezahlt hätten (E. 3.2). Die Eigentumsverhältnisse an den fraglichen Grundstücken waren indessen bekannt, und es fehlten Anhaltspunkte dafür, dass sie im Eigentum der (verstorbenen) Eltern verblieben seien; dies schliesse jedoch – so das Bundesgericht – allfällige erbrechtliche Ansprüche des Beschwerdeführers nicht aus (E. 3.1 und 3.3). Folgt man dieser Auffassung, so genügt ein relativ loser Zusammenhang des Einsichtsmotivs mit dem Grundbuch und den Belegen, um ein schützenswertes Interesse zu bejahen. Der Gesuchsteller hat schlicht glaubhaft zu machen, «dass die Kenntnis der Grundbuchdaten der Durchsetzung erbrechtlicher Ansprüche dient» (E. 3). Diese Auffassung, die einen direkten Zusammenhang des Einsichtsinteresses mit der Zwecksetzung des Grundbuchs für entbehrlich hält, weckt auch deshalb Bedenken, weil sie im Ergebnis dazu führt, dass das Interesse eines pflichtteilsgeschützten Erben an der Einsicht in die Grundbuchbelege der Erbschaftsgrundstücke kaum je verneint werden kann.

**b.** Wird (bei Erben) ein schutzwürdiges Interesse derart weitgehend gefasst, gewinnt das Element der Interessenabwägung an Gewicht.<sup>10</sup> In der Handhabung des Bundesgerichts stellt es jedoch keine Schranke dar, denn dieses stellt im Berichtentscheid lediglich fest, ein allfälliges Geheimhaltungsinteresse der Betroffenen – der übrigen Erben und des Dritterwerbers – könne eine Einsicht nicht verhindern (E. 4.1 und 4.2).<sup>11</sup> In einem Urteil des Jahres 2015 hatte das Bundesgericht bei der Interessenabwägung auf Art. 970a ZGB Bezug genommen, der die Kantone zur Publikation des Grundstückserwerbs (allenfalls sogar samt Gegenleistung) ermächtigt: Aus dieser Bestimmung folgerte das Gericht damals, für den Gesetzgeber gelte die Gegenleistung (z.B. der Kaufpreis) nicht als besonders schützenswert bzw. geheimhaltungsbedürftig, was bei der Interessenabwägung

zu berücksichtigen sei.<sup>12</sup> Darauf und auf die an dieser Rechtsprechung geäußerte Kritik nimmt der Berichtentscheid keinen Bezug.

**2.** In prozessualer Hinsicht ist einmal mehr die Frage des Streitwerts anzusprechen: Aufgrund der schwankenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung war längere Zeit unklar, ob die Streitigkeiten «um die Führung des Grundbuchs» (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG) vermögensrechtlicher Art sind, sodass die Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich nur bei einem Streitwert von CHF 30 000.– zulässig ist (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Jüngst hat das Bundesgericht in Bezug auf die Abweisung einer Grundbuchanmeldung die vermögensrechtliche Natur bejaht.<sup>13</sup> Indes liegt nach der hier vertretenen Auffassung nicht in allen Fällen im Zusammenhang mit der Führung des Grundbuchs eine vermögensrechtliche Streitigkeit vor.<sup>14</sup> Nachdem das Bundesgericht für Art. 970 ZGB die vermögensrechtliche Natur mit Bezug auf die frühere (nicht einheitliche) Praxis zu Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG noch verneinte,<sup>15</sup> liess es die Frage im Jahr 2016 offen<sup>16</sup> – so auch im vorliegenden Entscheid (E. 1.1). Nach der hier vertretenen Auffassung wird mit einem Einsichtsgesuch regelmässig kein (überwiegend) wirtschaftlicher Zweck verfolgt, sodass für die Beschwerde in Zivilsachen im Zusammenhang mit Art. 970 ZGB keine Streitwertgrenze gelten sollte.<sup>17</sup> Im Sinne der Rechtsklarheit – die Zulässigkeit eines Rechtsmittels ist von Amtes wegen zu prüfen – wäre es wünschenswert, wenn sich das Bundesgericht zukünftig mit dieser Frage vertieft auseinandersetzen würde.<sup>18</sup>

<sup>10</sup> Zu dieser Interessenabwägung vgl. ausführlich HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 5), S. 81 ff.

<sup>11</sup> Vgl. die allgemeine Kritik von SCHMID, BaKomm (Fn. 5), N 19b f. und 22 f. zu Art. 970 ZGB.

<sup>12</sup> BGer 5A\_502/2014, E. 3.2.3; mit Recht kritisch HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 5), S. 84.

<sup>13</sup> BGE 144 III 310 ff. (311 f.), E. 1.1.

<sup>14</sup> Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 6), Nr. 453 und 612 mit Hinweisen.

<sup>15</sup> BGer 5A\_502/2014, E. 1 mit Hinweisen.

<sup>16</sup> BGer 5A\_122/2016, E. 1; 5A\_279/2019, E. 1 (wo allerdings auch die Rede davon ist, es liege eine vermögensrechtliche Streitigkeit vor).

<sup>17</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 6), Nr. 453 und 612 mit Hinweisen; STEINAUER (Fn. 5), Nr. 1213.

<sup>18</sup> Vgl. bereits in SCHMID/BUTTLIGER (Fn. 9), S. 337, Anm. 4; DIESELBEN, Grundbuchanmeldung und Verfügungsrecht, BR/DC 2014, S. 133 f., Anm. 2.