

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 78
Telefax 031 633 76 25

32.13-13.16

Beschwerdeentscheid vom 29. November 2013

Einsicht ins Grundbuch

Zur Einsicht in die Grundbuchbelege muss ein Interesse glaubhaft gemacht werden (E. 2). Im konkreten Fall wird ein hinreichendes Interesse des Beschwerdeführers als ehemaligem Gesamteigentümer der veräusserten Liegenschaft an der Bekanntgabe des Kaufpreises gestützt auf ein allfälliges Gewinnanteilsrecht verneint (E. 4).



Consultation du registre foncier

La consultation des pièces justificatives du registre foncier présuppose un intérêt qui doit pouvoir être établi de manière plausible (c. 2). Dans le cas d'espèce, un intérêt suffisant du recourant, en sa qualité d'ancien propriétaire commun de l'immeuble aliéné, à la communication du prix de vente, intérêt fondé sur un éventuel droit de participation au bénéfice, n'a pas été reconnu (c. 4).

Sachverhalt

A.

Am 5. Dezember 2012 gelangte A. an das Grundbuchamt mit dem Gesuch um Bekanntgabe des Verkaufspreises der per 1. Oktober 2012 durch B. veräusserten Liegenschaft C.-Strasse 10 in der Gemeinde D.. Aufgrund eines in der gleichen Sache bereits bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) hängigen Beschwerdeverfahrens, sistierte das Grundbuchamt am 14. Januar 2013 das Gesuch vom 5. Dezember 2012. Nachdem die JGK am 29. Januar 2013 das Beschwerdeverfahren als erledigt abgeschlossen hatte, nahm das Grundbuchamt das Verfahren wieder auf. Mit Verfügung vom 22. März 2013 wies es das Begehren von A. um Bekanntgabe des besagten Verkaufspreises ab. Zur

Begründung führte es aus, dass einerseits für das Bestehen eines nach wie vor aktuellen Gewinnanteilsrechts der Miterben keine konkreten Anhaltspunkte bestehen würden, dass andererseits der Kanton Bern sich bereits mehrfach gegen eine systematische Bekanntmachung von Handänderungen und gegen die Bekanntgabe von Veräusserungspreisen ausgesprochen habe.

B.

Mit Eingabe vom 4. April 2013 erhebt A. bei der JGK Beschwerde gegen die Verfügung vom 22. März 2013. Er beantragt, das Grundbuchamt sei anzuweisen, ihm Einsicht in das Grundbuch zu gewähren, zumindest aber sei ihm der Verkaufspreis der Liegenschaft C.-Strasse 10 in der Gemeinde D. bekannt zu geben.

Das Grundbuchamt verweist in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 17. April 2013 auf die Vorakten und verzichtet auf eine Stellungnahme.

Der Beschwerdeführer hält in seiner Eingabe vom 12. August 2013 an den gestellten Anträgen fest.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gegen Verfügungen des Grundbuchamts kann Beschwerde bei der JGK geführt werden (Art. 956a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] i.V.m. Art. 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]). Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage (Art. 956b ZGB). Für das Verfahren gelten nach Art. 10 Abs. 3 EG ZGB die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

1.2 Zur Beschwerdeführung ist befugt, wer durch die angefochtenen Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB; ebenso Art. 65 Abs. 1 VRPG).

Auf Gesuch des Beschwerdeführers vom 5. Dezember 2012 hin, verweigerte ihm das Grundbuchamt mit Verfügung vom 22. März 2013 die gewünschte Bekanntgabe des Verkaufspreises. Folglich ist der Beschwerdeführer sowohl formell wie auch materiell beschwert. Ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse wird jedoch verneint, wenn ein gleiches Gesuch derselben Person bereits rechtskräftig entschieden worden ist, ausser das massgebende Recht sei geändert worden oder es lägen ein veränderter Sachverhalt oder Wiederaufnahmegründe vor (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 50 N. 7). Der Beschwerdeführer gelangte bereits am 16. November 2012 mit dem Begeh-

ren an das Grundbuchamt, ihm sei eine Kopie des Kaufvertrages betreffend die per 1. Oktober 2012 verkaufte Liegenschaft C.-Strasse 10 in der Gemeinde D. zuzustellen. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, ihm als damaligem Mitbesitzer stehe es zu, zu prüfen, ob die Liegenschaft anlässlich der Erbteilung im Jahre 1993 richtig angerechnet worden sei. Am 1. Dezember 2012 wies das Grundbuchamt das Gesuch ab. Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer am 24. Dezember 2012 bei der JGK Beschwerde. Mit Eingabe vom 28. Januar 2013 zog der Beschwerdeführer seine Beschwerde zurück, woraufhin die JGK mit Verfügung vom 29. Januar 2013 das Beschwerdeverfahren abschrieb. Infolge dessen ist die Verfügung des Grundbuchamtes vom 1. Dezember 2012 in Rechtskraft erwachsen. Im hier zu beurteilenden Gesuch vom 5. Dezember 2012 verlangte der Beschwerdeführer Auskunft über den Verkaufspreis dieser Liegenschaft. Demnach geht es im Kern bei beiden Gesuchen um das gleiche Auskunftsbegehren. Da über das erste Gesuch rechtskräftig entschieden worden ist, scheint zweifelhaft, ob der Beschwerdeführer hinsichtlich des zweiten Gesuchs über ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse verfügt. Die Frage kann jedoch offen gelassen werden, da – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – die Beschwerde ohnehin als unbegründet abzuweisen ist.

2.

2.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, es sei unbestritten, dass er vor der Erbteilung im Jahr 1993 als Miterbe Gesamteigentümer der fraglichen Liegenschaft gewesen sei. Aus diesem Grund könne er gegen den damaligen Erbvertrag Klage erheben und habe Anspruch auf Einsicht ins Grundbuch. Es sei nicht Sache des Grundbuchamtes zu beurteilen, ob eine Klage möglich sei. Auch stehe es dem Grundbuchamt nicht zu, eine Klage durch Verweigerung der dafür notwendigen Auskünfte zu verhindern. Ein Gewinnanteilsrecht sei nie zur Diskussion gestanden, sondern es gehe um die Prüfung einer allfälligen Herabsetzungsklage. Massgebend dabei sei, dass er selber zur Klageeinreichung legitimiert sei und als potentieller Kläger die notwendigen Angaben benötige, bevor er Klage einreiche.

2.2 Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, dem die Aufgabe zukommt, den Bestand der dinglichen Rechte an Grundstücken festzuhalten und bekannt zu machen (vgl. JÜRGEN SCHMID, in Basler Kommentar, 4. Aufl. 2011, vor Art. 942-977 ZGB N. 11 f.; DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, N. 543). Jedermann hat Anspruch auf Auskunft über die Bezeichnung der Grundstücke und die Grundstücksbeschreibung sowie über Eigentümer, Eigentumsform und Erwerbsdatum (Art. 970 Abs. 2 ZGB). Zudem wurde der Bundesrat ermächtigt, weitere Angaben betreffend Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen zu bezeichnen, die ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses öffentlich gemacht werden dürfen (Art. 970 Abs. 3 ZGB). Von dieser Kompetenz hat der Bundesrat

Gebrauch gemacht und in Art. 26 der Verordnung vom 23. September 2011 betreffend das Grundbuch (GBV; SR 211.432.1) bestimmt, dass folgende Angaben öffentlich sind: Alle Dienstbarkeiten und Grundlasten; sämtliche Anmerkungen mit Ausnahme von Grundbuchsperrern, von Veräusserungsbeschränkungen zur Sicherung des Vorsorgezwecks, von Eigentumsbeschränkungen im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung sowie von auf kantonalem Recht beruhenden, mit Pfandrechten vergleichbaren Eigentumsbeschränkungen.

Keine Beschränkungen bezüglich der Öffentlichkeit des Grundbuches bestehen, wenn der Eigentümer der Einsichtnahme zustimmt.

Im Übrigen ist die «Öffentlichkeit» des Grundbuches jedoch dadurch beschränkt, dass ein Interesse glaubhaft gemacht werden muss, damit Einsicht in dessen einzelne Teile (Haupt-, Tagebuch, Pläne, Belege, Grundstücksbeschreibungen) gewährt oder ein Auszug erstellt wird (Art. 970 Abs. 1 ZGB; vgl. BGE 132 III 603 ff.; 126 III 512 ff.).

Der Beschwerdeführer verlangt Einsicht ins Grundbuch bzw. Auskunft über den Verkaufspreis einer veräusserten Liegenschaft, bei der er als Mitglied der Erbgemeinschaft vor der Erbteilung im Jahr 1993 Gesamteigentümer war. Dabei handelt es sich um eine Angabe, die in den Belegen enthalten ist (vgl. Art. 948 Abs. 2 ZGB), und die zu den vertraglichen Abmachungen der Parteien bei der Handänderung gehört. Die vom Beschwerdeführer gewünschte Auskunft geht folglich über das voraussetzungslose Auskunftsrecht nach Art. 970 Abs. 2 ZGB und Art. 26 Abs.1 GBV hinaus, weshalb er ein Interesse glaubhaft machen muss, das die Interessen der übrigen Beteiligten überwiegt (Art. 970 Abs. 1 ZGB; BGE 132 III 603 E. 4.3.1; vgl. auch DANIELA BÄNZIGER-COMPAGNONI, Die Öffentlichkeit des Grundbuches – de lege lata – rechtsvergleichend – de lege ferenda, 1993, S. 69-70).

3.

3.1 Das für die Einsichtnahme ins Grundbuch erforderliche Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein, z.B. ein wirtschaftliches, ästhetisches, persönliches, familiäres oder öffentliches Interesse. Allerdings genügt es nicht, irgendein Interesse geltend zu machen, z.B. die Einsichtnahme zur blossen Befriedigung der Neugierde oder zu unlauteren Zwecken. Erforderlich zur Begründung des Anspruchs ist vielmehr ein rechtlich schutzwürdiges Interesse. Die Frage, ob ein solches vorliegt, entscheidet der Grundbuchverwalter nach seinem Ermessen. Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit sind sowohl der Zweck des Grundbuchs als Mittel zur Bekanntmachung der dinglichen Rechte an Grundstücken als auch die mit der Einsichtnahme verfolgten Ziele zu berücksichtigen (ZBGR 2003 S. 17 f.; JÜRGEN SCHMID, a.a.O., Art. 970 N. 19; DIETER ZOBL, a.a.O., N. 550 f.; DANIELA BÄNZIGER-COMPAGNONI, a.a.O., S. 75 f.). Nach der Praxis des Bundesgericht ist überdies erforderlich, dass das an sich schutzwürdige Interes-

se des an der Einsichtnahme Interessierten in einer Abwägung mit den entgegenstehenden Interessen des betroffenen Grundeigentümers den Vorrang beanspruchen kann (BGE 112 II 422 E. 5b S. 426; 126 III 512 E. 3a; 132 III 603 E. 4.3.1; ebenso JÜRIG SCHMID, a.a.O., Art. 970 ZGB N. 20; HEINZ REY, Zur Öffentlichkeit des Grundbuchs, in ZBGR 1984 S. 81 f.; a.A. DANIELA BÄNZIGER-COMPAGNONI, a.a.O., S. 91 f.). Das schutzwürdige Interesse entscheidet nicht nur über das Auskunfts- oder Einsichtsrecht an sich, sondern auch über dessen Umfang: Einsicht in das Grundbuch kann immer nur in dem Umfang gewährt werden, als es zur Befriedigung dieses Interesses erforderlich ist (BGE 132 III 603 E. 4.3.1; 126 III 512 III E. 3a; DANIELA BÄNZIGER-COMPAGNONI, a.a.O., S. 74; DIETER ZOBL, a.a.O., N. 547). Allerdings ist die Frage umstritten, in welchem Umfang ein Einsichtsrecht in die Belege gewährt werden soll. Eine vermittelnde Meinung schlägt vor, dass das Interesse der Vertragsparteien an einer möglichst breiten Geheimhaltung der obligatorischen vertraglichen Einzelheiten eine sorgfältige Prüfung des geltend gemachten Interesses und eine Abwägung des Schutzbedürfnisses der Vertragsparteien bedingt (JÜRIG SCHMID, a.a.O., Art. 970 N. 13). Dieser Meinung ist beizupflichten.

3.2 Der Gesuchsteller muss die für den Interessennachweis relevanten Tatsachen nicht beweisen, sondern nur glaubhaft machen. Eine Tatsache ist glaubhaft gemacht, wenn der Grundbuchverwalter sie aufgrund der Vorbringen des Gesuchstellers für wahrscheinlich hält, selbst wenn er noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (DANIELA BÄNZIGER-COMPAGNONI, a.a.O., S. 89; DIETER ZOBL, a.a.O., N. 560). Die bloße Behauptung eines schutzwürdigen Interesses genügt dagegen nicht.

4.

4.1 Die beantragte Einsichtnahme ins Grundbuch soll dem Beschwerdeführer Auskunft darüber geben, für welchen Preis die besagte Liegenschaft von seiner ehemaligen Miterbin an Dritte verkauft worden ist, damit er allenfalls den Erbvertrag (wohl Erbteilungsvertrag; vgl. Art. 638 ZGB) anfechten könne. Als Mitglied der Erbengemeinschaft sei er bis zur Erbteilung im Jahr 1993 Gesamteigentümer der nunmehr veräusserten Liegenschaft gewesen.

Ein hinreichendes rechtliches Interesse ist nach einhelliger Auffassung gegeben, wenn der Gesuchsteller eine rechtliche Beziehung zum Grundstück aufweist, weil er dessen Eigentümer oder Inhaber eines beschränkten dinglichen Rechts am Grundstück ist oder weil er Anspruch darauf hat, dass ihm ein dingliches Recht am Grundstück eingeräumt wird (DANIELA BÄNZIGER-COMPAGNONI, a.a.O., S. 78; HENRI DESCHENAUX, Schweizerisches Privatrecht, Band V/3.I, Das Grundbuch, 1988, S. 163; DIETER ZOBL, a.a.O., N. 553). Die Kenntnis des Kaufpreises ist für die Wahrnehmung eines dinglichen Rechts jedoch nicht notwendig. Die Kaufpreisbestimmung ist eine Vertragsklausel, die nur persönliche Wirkung entfaltet.

Daher betrifft sie nur die Vertragsparteien oder ihre Rechtsnachfolger (BVR 1989 S. 178 E. 4). Im vorliegenden Fall geht es also nicht um die Wahrnehmung eines dinglichen Rechts oder die Kenntnis des dinglichen Rechtsbestandes bezüglich eines Grundstücks, das der Beschwerdeführer allenfalls kaufen will, sondern es werden tatsächliche Interessen geltend gemacht (Klage gegen Erbteilungsvertrag). Das erbrechtlich begründete Einsichtsrecht erstreckt sich dagegen primär auf die Grundbuchdaten des Erblassers (vgl. DANIELA BÄNZIGER-COMPAGNONI, a.a.O., S. 120 f.). Es kann aber ausnahmsweise auch Grundbuchdaten Dritter erfassen: So wird das Einsichtsrecht bejaht, wenn der zukünftige Erblasser das Grundstück an einen Dritten weiterveräußert hat und der Pflichtteilserbe eine allfällige Benachteiligung überprüfen möchte, die ihn zur Herabsetzungsklage berechtigen könnte (vgl. Art. 527 ZGB; ZBGR 1974 S. 139 ff.; ZBGR 2003 S. 17 ff.), oder dann, wenn der zukünftige Erbe den Verkehrswert eines vom Erblasser auf einen Miterben übertragenen, der Ausgleichung nach Art. 626 ff. ZGB unterliegenden Grundstücks ermitteln möchte (vgl. BGE 132 III 603). Allein der Umstand, dass der Beschwerdeführer als Mitglied der Erbengemeinschaft bis zur Erbteilung im Jahr 1993 Gesamteigentümer der fraglichen Liegenschaft war, vermag indessen noch kein schutzwürdiges Interesse zu begründen.

4.2 Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, er sei aktivlegitimiert den Erbvertrag (wohl Erbteilungsvertrag) aus dem Jahr 1993 klageweise anzufechten. Diese Legitimation begründe die erforderliche Bezugsnähe, weshalb er Anspruch auf Einsicht ins Grundbuch habe.

Wird für die Gewährung des Einsichtsrechts ein tatsächliches Interesse geltend gemacht, so muss eine qualifizierte Bezugsnähe vorliegen. Das bedeutet, dass dem Beschwerdeführer ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwachsen muss, den er ohne die Konsultation des Grundbuchs nicht erlangen könnte. Ist eine qualifizierte Bezugsnähe glaubhaft gemacht, so sind zusätzlich die Interessen der Beteiligten gegeneinander abzuwägen (JÜRGEN SCHMID, a.a.O., Art. 970 N. 14 ff.). Ob die gewünschte Bekanntgabe des Verkaufspreises dem Beschwerdeführer dabei hilft, den im Zeitpunkt der Erbteilung im Jahr 1993 massgebenden Wert der Liegenschaft zu bestimmen und gestützt darauf allenfalls Klage zu erheben, ist zumindest fraglich. Nach späteren Renovationen etwa lassen sich der ursprüngliche Wert sowie die Wertsteigerung kaum mehr feststellen. In der Literatur ist zudem umstritten, ob die Beschaffung von Unterlagen für die Vorbereitung eines bevorstehenden Prozesses ein Einsichtsrecht rechtfertigt. Die ältere Literatur bejaht dies. In neuerer Zeit wird überzeugend argumentiert, nur in jenen Fällen sei ein vorprozessuales Einsichtsrecht zu gewähren, in denen es um einen Prozess bezüglich eines dinglichen Rechts an einem Grundstück gehe, und der Gesuchsteller ein rechtliches Interesse glaubhaft mache. Könne der Gesuchsteller dagegen nur ein tatsächliches Interesse glaubhaft machen, so gehe es nicht

an, dass ihm Unterlagen, insbesondere Fotokopien von Belegen, ausgehändigt werden, wenn dies einzig und allein für die Vorbereitung eines Prozesses im Zusammenhang mit einem Grundstück verlangt werde. Würde man anders entscheiden, so könnte über das Institut des Grundbuchs das nach materiellem Privatrecht grundsätzlich nicht bestehende ausserprozessuale Editionsrecht umgangen werden. Nur wo im materiellen Recht ausnahmsweise eine Grundlage für eine solche Editionsspflicht bestehe (wie z.B. Art. 170 ZGB), könnten ohne weiteres Unterlagen für einen zukünftigen Prozess angefordert werden (DANIELA BÄNZIGER-COMPAGNONI, a.a.O., S. 88 f.).

Vor diesem Hintergrund reicht die blosse Aktivlegitimation des Beschwerdeführers zur Anfechtung des Erbteilungsvertrags aus dem Jahr 1993 als schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 970 Abs. 1 ZGB für die Einsichtnahme ins Grundbuch nicht aus. Das Interesse des Grundeigentümers der veräusserten Liegenschaft am Schutz seiner privaten Verhältnisse ist stärker zu gewichten als das Interesse des Beschwerdeführers an der Kenntnis des vereinbarten Kaufpreises. Der Beschwerdeführer hat die Möglichkeit, die Kenntnis obligatorischer Bestimmungen des im Grundbuch eingetragenen Kaufvertrages auf dem ordentlichen Prozessweg mittels entsprechender Beweisanträge zu erlangen.

4.3 Der Beschwerdeführer kritisiert schliesslich die Aussage der Vorinstanz, die Bekanntgabe des Verkaufspreises sei beantragt worden, damit geprüft werden könne, ob den anderen Miterben ein Gewinnanteilsrecht zustehe. Ein Gewinnanteilsrecht sei nie zur Diskussion gestanden, es könne sich hier nur um eine Herabsetzungsklage handeln.

Der Beschwerdeführer hat in seinem Gesuch vom 5. Dezember 2012 an das Grundbuchamt sein Interesse an der Bekanntgabe des besagten Kaufpreises unter anderem damit begründet, dass zu prüfen sei, ob den Miterben aufgrund des erzielten Verkaufspreises ein Gewinnanspruch zustehe. Grundsätzlich besteht ein Gewinnanteilsrecht der Miterben allerdings nur, wenn bei der Erbteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe oder ein landwirtschaftliches Grundstück zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen wird (vgl. Art. 28 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 [BGBB; SR 211.412.11]) oder wenn es auf vertraglicher Basis begründet wurde. Mangels Anhaltspunkten für das Vorliegen dieser Voraussetzungen hat das Grundbuchamt ein Interesse des Beschwerdeführers an der Bekanntgabe des Kaufpreises gestützt auf ein Gewinnanteilsrecht in der angefochtenen Verfügung verneint. Dies ist nicht zu beanstanden.

5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer kein schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 970 Abs. 1 ZGB für die Einsichtnahme ins

Grundbuch glaubhaft macht, weshalb das Grundbuchamt seinem Gesuch um Bekanntgabe des Verkaufspreises zu Recht nicht entsprochen hat. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 und 4 VRPG).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 1'000. – werden A. zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.