



<b>Fall-Nr.:</b>	BE.2013.28
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	10.12.2013
<b>Entscheiddatum:</b>	10.12.2013

### Entscheid Kantonsgericht, 10.12.2013

**Art. 956a, Art 970 Abs. 1 und 2 ZGB (SR 210). Grundbuchbeschwerde. Einsichtnahme in das Grundbuch. Allgemeine Ausführungen zum Nachweis des schützenswerten Interesses zur Geltendmachung des Einsichtsrechts (E. III.2). Anwendung im Einzelfall (E III.3) und Interessenabwägung zur Bestimmung des Umfangs der zu genehmigenden Einsichtnahme (E. III.4). Art. 96, Art. 106 und Art. 116 ZPO (SR 272), Art. 95 f., Art. 98 und Art. 98ter VRP (sGS 951.1). Grundsätze der Kostenverlegung bei der Grundbuchbeschwerde (E. IV). (Kantonsgericht, Einzelrichterin im Personen-, Erb- und Sachenrecht, 10.Dezember 2013, BE.2013.28).**

Erwägungen (Auszug):

I.

1. A.X., damals Eigentümerin des Grundstückes F.-Gbbl. xyz, räumte B.X. am 11. Januar 1984 ein auf besagtem Grundstück lastendes beschränktes Gewinnanteilsrecht ein [...]. Am 22. August 2002 unterzeichneten B.X. und M. - als Spezialbevollmächtigter der A.X. - eine "Löschungsbewilligung" resp. Anmeldung zur Löschung besagten Rechts. Als "Grund der Löschung" war vermerkt: "Infolge Verkauf wurde der Gewinnanteilsanspruch definitiv abgegolten" [...].

2/a) Am 31. Mai 2012 wandte sich Rechtsanwalt Dr. S. in Vertretung B.X.s an das Grundbuchamt F. Er suchte um die Informationen nach, wann und zu welchem Preis das Grundstück verkauft worden sei und wann und zu welchem Wert und in welcher Rechtsform das Grundstück seinerzeit von den Eltern übernommen worden sei, je



## St.Galler Gerichte

unter Kopie des entsprechenden Vertragswerkes [...]. Der Grundbuchverwalter antwortete per Email vom 11. Juni 2012, der Gesuchsteller habe auf "seinen Gewinnanspruch verzichtet", die Zusendung weiterer Urkunden sei "nicht mehr notwendig" [...]. Das Gesuch wurde mit Schreiben vom 6. August 2012 erneuert [...]; es wurde mit Verfügung vom 11. September 2012 abgewiesen [...].

[Die gegen diese Verfügung von B.X. erhobene Beschwerde wies das Departement des Innern (Vorinstanz) nach Einholen einer Stellungnahme des Grundbuchamtes F. und eines Mitberichts des Grundbuchinspektorates am 7. Juni 2012 ab.]

3.a) Gegen diesen Entscheid führt B.X. mit Eingabe vom 12. Juli 2013 Beschwerde [...] und unterbreitet der Einzelrichterin im Personen-, Erb- und Sachenrecht darin die folgenden Anträge:

1. Der Entscheid vom 7. Juni 2013 des Departementes des Innern des Kantons St. Gallen sei aufzuheben.
2. Das Grundbuchamt der Gemeinde F. sei unter Aufhebung der angefochtenen Verfügung vom 11. September 2012 zu verpflichten, dem Beschwerdeführer Einsicht in den Kaufvertrag betreffend das Grundstück Nr. xyz zwischen Frau A.X. an einen Dritten zu gewähren sowie in den Übernahmevertrag (Schenkung, Abtretung, Kauf (?)) zwischen den Eltern X. und Frau A.X., am besten mittels Aushändigung von Kopien.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer.

[Das Departement des Innern beantragte die Abweisung der Beschwerde, das Grundbuchamt der Gemeinde F. verzichtete auf eine Vernehmlassung.]

II.

1. Die von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen sind erfüllt; zuständig ist die Einzelrichterin im Personen-, Erb- und Sachenrecht (Art. 12 Abs. 2 EG-ZGB; Art. 15 lit. b EG-ZPO; Art. 59 Abs.2 ZPO; Art. 956a ZGB).



2. a) Auf das Beschwerdeverfahren findet die Schweizerische Zivilprozessordnung Anwendung (Entscheid des Kantonsgerichts vom 5. Juni 2012 i.S. BE.2012.15, E. 2 [[http://www.gerichte.sg.ch/home/dienstleistungen/rechtsprechung/kantonsgericht/entscheide\\_2012/be\\_2012\\_15.html](http://www.gerichte.sg.ch/home/dienstleistungen/rechtsprechung/kantonsgericht/entscheide_2012/be_2012_15.html)]). Mit der Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO können die unrichtige Rechtsanwendung (Art. 320 lit. a. ZPO) und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 lit. b. ZPO) durch die Vorinstanz geltend gemacht werden.

[...]

III.

[...]

2.a) Das Grundbuch hält den Bestand der dinglichen Rechte an Grundstücken fest; es erfüllt bezüglich unbeweglicher Sachen die Publizitätsfunktion, welche bei beweglichen dem Besitz zukommt. Die Eintragungen im Grundbuch tun also die dinglichen Rechte nach aussen kund und gelten als bekannt (Art. 970 Abs. 4 ZGB). Um dieser Publizitätsfunktion nachkommen zu können, muss die Öffentlichkeit in bestimmtem Rahmen Zugang zu den Eintragungen haben (BSK ZGB II-Schmid, N 12 und 26 vor Art. 942-977 ZGB; Pfammatter, in: Kren Kostkiewicz/ Nobel/ Schwander/ Wolf (Hrsg), ZGB Kommentar [OFK-ZGB], N 1 zu Art. 970 ZGB). Das Gesetz (in der seit 1. Januar 2005 in Kraft stehenden Fassung) definiert einen engen Kreis von Daten, zu welchem jedermann und voraussetzungslos Auskunft zu erhalten vermag (Art. 970 Abs. 2 und 3 ZGB); die weitergehende Einsicht erfordert, dass ein Interesse glaubhaft gemacht wird (Art. 970 Abs. 1 ZGB).

b) Das zur Einsichtnahme geltend gemachte Interesse ist schützenswert, wenn zwischen der Offenlegung eines oder mehrerer Bereiche oder Teile des Grundbuchs und dem geltend gemachten Interesse ein innerer, funktioneller Zusammenhang besteht. Dies ist gegeben, wenn das Interesse vom Inhaber einer bestehenden, eingetragenen dinglichen Rechtsposition, durch den Inhaber eines vorgemerkten persönlichen Rechts oder vom Inhaber eines Titels, der ihm eine solche Position zu



## St.Galler Gerichte

verschaffen geeignet ist, geltend gemacht wird (Rey, Zur Öffentlichkeit des Grundbuchs, ZBGR 1984, 73 ff., 80; BSK ZGB II-Schmid, N 14 zu Art. 970 ZGB; Pfammatter, OFK-ZGB, N 4 zu Art. 970 ZGB; Etter-Strebel, Die Öffentlichkeit des Grundbuchs im Spiegel der Rechtsprechung, recht 1988, S. 137).

Wird kein solches "rechtliches Interesse im traditionellen Sinn" (Rey, a.a.O.) geltend gemacht, sondern ein tatsächliches oder wirtschaftliches, so bietet der funktionelle Zusammenhang keine hinreichende Entscheidungsgrundlage; der Gesuchsteller hat eine qualifizierte Bezugsnähe zu dem Teil des Grundbuchs darzutun, in den er Einsicht nehmen möchte. Eine solche qualifizierte Bezugsnähe liegt vor, wenn dem an der Einsichtnahme Interessierten ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwächst, den er nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichts ohne die Konsultation des Grundbuches nicht ohne Weiteres bzw. nicht ohne erheblichen Aufwand erlangen könnte (BGE 132 III 603 E. 4.3.2: "La possibilité de se procurer les données requises par un autre moyen ne permet pas d'exclure la consultation (...), en particulier si cela rend notablement plus difficile la tâche du requérant".; vgl. auch BGE 126 III 512 E. 6a zu früherer Fassung von Art. 970 ZGB; enger formuliert ["nicht ohne Konsultation"]: Rey, a.a.O., S. 81; Pfammatter, OFK-ZGB, N 5 zu Art. 970 ZGB; Etter-Strebel, a.a.O., S. 138; BSK ZGB II-Schmid, N 15 zu Art. 970 ZGB).

Das Kriterium der qualifizierten Bezugsnähe ist indessen nicht für sich alleine entscheidend, es ist darüber hinaus - namentlich was den Umfang der Einsicht angeht - eine Abwägung mit den Interessen der weiteren Beteiligten, insbesondere der Eigentümer und der Berechtigten eingetragener dinglicher Rechte, vorzunehmen. Die Einsichtnahme ist nur soweit zu gewähren, wie das Interesse des Gesuchstellers reichen kann (BGE 132 III 603 E. 4.3.1; BGE 126 III 512 E. 3a). Wenn die Einsichtnahme in Belege begehrt wird, ist Zurückhaltung geboten bei der Einsicht in schuldrechtliche Bestimmungen, die mehr oder weniger persönlichkeitsbezogen sind und abseits der Publizitätsfunktion des Grundbuchs stehen (vgl. Etter-Strebel, a.a.O., S. 139; Rey, a.a.O., S. 81 f.; Pfammatter, OFK-ZGB, N 9 zu Art. 970 ZGB).

c) Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache, wenn für deren Vorhandensein ein gewisse Wahrscheinlichkeit spricht, selbst wenn noch mit der Möglichkeit zu rechnen ist, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (Leuenberger/Uffer-Tobler, Schweizerisches



Zivilprozessrecht, N 9.166, vgl. auch BGE 130 III 321 E. 3.3). Vorliegend muss das dargelegte tatsächliche Interesse im genannten Sinn als wahrscheinlich erscheinen (Rey, a.a.O, S. 83 f.).

3.a) Das zwischen den Parteien vereinbarte Gewinnanteilsrecht enthielt unter der Ziffer 2 folgende Bestimmung [...]:

"Der Anspruch beschränkt sich auf 50% des Verkaufserlöses

Der Verkaufserlös berechnet sich wie folgt: Dannzumaliger Verkaufspreis des Grundstückes Nr. xyz oder Teilen davon; abzüglich des Übernahmepreises sowie der nachgewiesenen wertvermehrenden Investitionen. (Auf eine Indexierung des Übernahmepreises wird verzichtet)".

Offenbar besteht zwischen den Parteien A.X. und B.X. eine Auseinandersetzung, in welcher die den Verkaufserlös bestimmenden Elemente eine tragende Rolle spielen. Dies wird vom Beschwerdeführer - wenn auch nur in groben Linien - dargestellt und anders ist nicht erklärbar, dass im Rahmen eines Gerichtsverfahrens A.X. zur Auskunftserteilung über Verkaufserlös, Erwerbspreis und wertvermehrende Investitionen verpflichtet wurde. Ihr Anwalt übermittelte in Nachachtung dieser Verpflichtung demjenigen B.X.s die Veranlagungsverfügung für die Grundstücksgewinnsteuer vom 19. Juni 2003 [...]. Daraus ergeben sich Verkaufspreis (Fr. 1'000'000.00), Erwerbspreis (Fr. 890'060.00), Nebenkosten (Fr. 46'410.00) und wertvermehrende Aufwendungen (Fr. 0.00), welche vom Anwalt A.X.s im Begleitschreiben allerdings als "ggw. nicht eruierbar" relativiert werden.

Der nach st. gallischem Steuergesetz (StG) zu versteuernde Grundstücksgewinn entspricht dem Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt (Art. 134 StG). Als Erlös definiert das Gesetz den Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers, resp. - sofern kein Kaufpreis festgelegt wird - den Verkehrswert (Art. 135 Abs. 1 und 2 StG). Als im Rahmen der Anlagekosten wesentlicher Erwerbspreis gilt der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers (oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis); liegt aber kein Kaufpreis vor,



so wird der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs bestimmt (Art. 136 Abs. 1 und 2 StG). Die Praxis zu Art. 136 StG differenziert weiter beim (ganz oder teilweise) unentgeltlichen Erwerb - hier kommen je nach Konstellation der Erwerbspreis der Rechtsvorgänger, der für die Erbteilung relevante Anrechnungswert oder (bei vorherigem Steueraufschub) der Erwerbspreis beim letzten steuerbegründenden Sachverhalt als Bemessungssachverhalt in Frage (vgl. Steuerbuch Art. 136 Nr. 1 Ziff. 2.7 f.).

Bereits im Gesuch vom 31. Mai 2012 [...] machte der Gesuchsteller sinngemäss geltend, dass ihm nicht bekannt sei, in welcher Rechtsform der seinerzeitige Erwerb der fraglichen Liegenschaft durch A.X. erfolgt war ("Schenkungsvertrag, Abtretungsvertrag, Kaufvertrag (?)" ), was klar mit dem Zweck der "Ermittlung des Gewinnes" verknüpft wurde. In der Beschwerde wird sodann betont, dass gerade der seinerzeitige Übernahmepreis in Frage gestellt wird [...]. Ist die Erwerbsart durch A.X. nicht bekannt, so ist unklar, welche Qualität der Erwerbspreis gemäss Steuerveranlagung hat. Angesichts der Bandbreite möglicher Sachverhalte in der Auslegung des steuerrechtlichen Begriffs des Erwerbspreises kann nicht ohne weiteres geschlossen werden, der in der Steuerveranlagung ausgewiesene Wert entspreche ohne jeden Zweifel exakt demjenigen, der nach der Auslegung der Ziffer 2 des Gewinnanteilsrechts für die Bemessung des zu teilenden Erlöses in der privatrechtlichen Streitigkeit massgeblich ist. Indem der angefochtene Entscheid davon ausgeht, die Steuerveranlagung enthalte alle für die Durchsetzung des Anspruchs notwendigen Daten, interpretierte sie gerade diese Auslegungsfrage als in diesem Sinne geklärt. Die Auslegungsfrage ist jedoch durch das zuständige (deutsche) Sachgericht zu entscheiden und nicht durch das Grundbuchamt im Entscheid über die Einsichtnahme vorwegzunehmen. Gleiches gilt es zu der Frage zu sagen, wie die Angabe zum Lösungsgrund zu bewerten ist. Ist zwischen den Parteien die Klärung der Frage offen (resp. gar gerichtshängig), ob und in welcher Höhe ein Gewinnanteilsrecht besteht, so hat das Grundbuchamt den Nachweis der Auseinandersetzung im Rahmen des Interessennachweises zu würdigen und nicht über die Auslegung der Willensäusserung zu entscheiden [...].

Ein aktuelles Interesse des Gesuchstellers, Einblick in die genannten Daten zu erhalten, ist damit glaubhaft gemacht. Entgegen der Vorinstanz haben die bereits vorliegenden



Steuerdaten vor dem Hintergrund des zwischen A.X. und B.X. vereinbarten Gewinnanteilsrechts unter den dargelegten Umständen das Interesse an der Einsicht in die Grundbuchbelege nicht dahinfallen lassen. Es ist auch angesichts der im Recht liegenden Anwaltskorrespondenz nicht ersichtlich, wie der Beschwerdeführer ohne Weiteres auf anderem Weg zu zuverlässigen Angaben kommen könnte [...].

b) Soweit sich die Vorinstanz in der Vernehmlassung [...] darauf bezieht, das Gewinnanteilsrecht sei im Grundbuch gelöscht, führt sie nichts anderes aus als der Beschwerdeführer in der Beschwerde selbst. Dieser beruft sich nicht darauf, dass aufgrund der früher bestehenden Vormerkung im Grundbuch ein rechtliches Interesse (im Sinne des funktionellen Zusammenhanges) fort dauere, sondern einzig, dass die qualifizierte Bezugsnähe weiterhin bestehe [...], d.h. er widerspricht in erster Linie der möglichen Interpretation der Angabe des Lösungsgrundes als Aufhebungs- oder Saldoklausel (von der das Grundbuchamt F. überzeugt ist [...]). Die entfallene Eintragung im Grundbuch ist Anlass dafür, dass die qualifizierte Bezugsnähe überhaupt geprüft werden musste (da andernfalls das rechtliche Interesse offensichtlich wäre) - und nicht Argument gegen diese.

c) Die Beschwerde ist gutzuheissen; dem Beschwerdeführer steht im Lichte von Art. 970 Abs. 1 ZGB ein Einsichtsrecht zu.

4. Mit der Bejahung des Einsichtsrechts bleibt festzulegen, inwieweit dem Beschwerdeführer Einsicht in die Belege des Grundbuches zu gewähren ist. Dabei ist die Einsicht auf den zur Befriedigung des zu schützenden Interesses notwendigen Umfang zu beschränken (BGE 132 III 603 E. 4.3.1; 126 III 512 E. 3a).

Wie die Vorinstanz richtig festhält [...], unterlässt der Beschwerdeführer eine klare Darstellung, weshalb sein Interesse über die entsprechenden Auskünfte hinausgeht und die Einsicht in die Originalbelege einschliessen soll. Aus dem ursprünglichen Gesuch [...] geht hervor, dass ihm bekannt ist, dass A.X. das Grundstück an einen Dritten verkauft habe (nicht aber, zu welchem Preis und wann genau), während ihm die Umstände der seinerzeitigen Übertragung (Rechtsnatur, Zeitpunkt, Anrechnungswert resp. Entgelt o.ä.) von den Eltern auf A.X. völlig unbekannt zu sein scheinen. Dass die



Vorlage von Originalbelegen aus dem Grundbuch in einem Prozess vor dem Sachgericht notwendig sei, wird nicht behauptet.

Aufgrund der vorhandenen Informationen ist zu unterscheiden:

Der Dritterwerber hat mit der Auseinandersetzung zwischen A.X. und B.X. - soweit ersichtlich - nur am Rande zu tun. Gleichzeitig steht für den Gesuchsteller fest, dass der Erwerb auf einem Kaufvertrag beruht. Der Dritterwerber muss sich eine Einsichtnahme in die vertraglichen Grundlagen, die über das ausgewiesene Notwendige hinausgehen, nicht gefallen lassen, auch wenn auf Seiten seiner Vertragspartnerin (A.X.) die im folgenden Absatz geschilderten Erwägungen zutreffen. Für die Bedürfnisse der Auseinandersetzung zwischen A.X. und B.X. bezüglich des Gewinnanteilsrechts reicht eine schriftliche amtliche Auskunft aus, aus welcher die Rechtsnatur des Erwerbsgrundes, das Datum des Erwerbs (welches nach Art. 970 Abs.2 Ziff. 3 ZGB ohnehin bekanntzugeben gewesen wäre) und jede Form des Entgelts (inkl. Umschreibung) hervorgeht.

Mit A.X. verband den Gesuchsteller das streitursächliche Vertragsverhältnis. Das Gewinnanteilsrecht setzte mit seiner Umschreibung der Anspruchsberechnung nach Treu und Glauben voraus, dass A.X. im Falle der Anspruchsentstehung die entsprechende Transparenz wahren lasse, so dass der Anspruch eindeutig errechnet werden könne. In anderen Worten hat sie gegenüber dem Vertragspartner als Nebenpflicht eine Offenlegungspflicht bezüglich des Grundstückserwerbs, welche mit sich bringt, dass sie sich einen weiter gehenden Eingriff in ihre Geheimhaltungsinteressen gefallen lassen muss. Diesen hat sie gegenüber ihren Eltern als ihren Vertragspartnern beim Erwerb zu verantworten, denn hätte sie den damaligen Erwerbstitel vor Einsicht schützen wollen, so hätte an ihr gelegen, die entsprechenden Daten bei Vereinbarung des Gewinnanteilsrechts in die Vereinbarung zu integrieren, statt abstrakt auf den Erwerbspreis zu verweisen. Schliesslich steht (im Gegensatz zum Geschäft mit dem Dritterwerber) nicht fest, in welchem rechtlichen Gewand die Eigentumsübertragung erfolgt war - gleichzeitig ist der Erwerb Objekt der (evtl. gerichtlichen) Vertragsauslegung. Ohne Kenntnis des Vertrages selbst ist nicht prognostizierbar, inwieweit welche darin enthaltenen Bestimmungen den im Rahmen der Auslegung wesentlichen Erwerbspreis beeinflussen. Es rechtfertigt sich nach



alledem, die Einsicht bezüglich des Erwerbs durch A.X. so auszugestalten, dass der Erwerbsakt offen gelegt wird. Dem Gesuchsteller ist eine Kopie des Erwerbsaktes zur Verfügung zu stellen.

#### IV.

1. Die Regelung der Kostenverteilung der ZPO (Art. 104 ff. ZPO) ist am Muster des klassischen Zweiparteienverfahrens orientiert. Registerangelegenheiten wie die vorliegende - es handelt sich um eine Angelegenheit der grundbuchlichen Aufsicht (vgl. BGer 5A.16/2000 [in BGE 126 III 512 nicht publizierte] E. 1; beachte heute Art. 72 Abs. 2. lit. b Ziff. 2 BGG) - stehen ihrem Wesen nach dem Verwaltungsverfahren nahe und entsprechend sind die Kosten hier sowohl für das Beschwerdeverfahren vor dem Departement des Innern als auch vor dem Kantonsgericht nach verwaltungsrechtlichen Grundsätzen zu verlegen. Im Kanton St. Gallen werden die Kosten ohnehin sowohl im Zivilverfahren (nach ZPO) als auch im Verwaltungsverfahren den Beteiligten grundsätzlich nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (vgl. Art. 106 ZPO bzw. Art. 95 und Art. 98 und 98<sup>bis</sup> VRP; vgl. Kiener/ Rüttsche/ Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, N 1568).

2. Das Departement des Innern und die verfügende Behörde fungierten nicht als Parteien, welche eigene vermögensrechtliche Interessen verfolgten, sondern als Vorinstanzen im Sinne der Verwaltungsrechtspflege; es sind ihnen daher für das Beschwerdeverfahren keine Gerichtskosten aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 3 VRP; Kiener/ Rüttsche/ Kuhn, a.a.O., N 1571).

Dem Beschwerdeführer sind, da er mit seiner Beschwerde durchdringt, die Kostenvorschüsse durch das Kantonsgericht und das Departement des Innern zurückzuerstatten.

3. Der Beschwerdeführer hat - zumal der Kanton St. Gallen keine Kostenbefreiung zugunsten seiner Körperschaften i.S.v. Art. 116 ZPO vorsieht und die Ausnahmefälle von Art. 98 Abs. 3 VRP nicht einschlägig sind - Anspruch auf Ausrichtung einer amtlichen Entschädigung für die Kosten seiner Rechtsvertretung durch Rechtsanwalt



Dr. S., in den Beschwerdeverfahren vor dem Departement des Inneren und der Einzelrichterin. Diese ist der Gemeinde F. aufzuerlegen (Art. 98 Abs. 1 VRP; vgl. Kiener/Rütsche/ Kuhn, a.a.O., N 1582).

Rechtsanwalt Dr. S. legte keine Honorarnote vor. Die Streitigkeit ist - da letztlich aufsichtsrechtlicher Natur (vgl. BGer 5A.16/2000 [in BGE 126 III 512 nicht publizierte] E. 1; BGer 5A.27/2005 [in BGE 132 III 603 nicht publizierte] E. 1; BSK BGG-Klett/ Escher, N 10 zu Art. 72 BGG) - keine vermögensrechtliche. Somit ist die Parteientschädigung nach Ermessen und in Anwendung von Art. 23 HonO (i.V.m. Art. 96 ZPO und Art. 98<sup>ter</sup> VRP) festzusetzen [...].