

Beschluss vom 27. August 2026

ZK2 2026 29

Mitwirkend

Kantonsgerichtsvizepräsident Jonas Rüegg,
Kantonsrichter Veronika Bürgler Trutmann und Pius Kistler,
Gerichtsschreiber Mathis Bösch.

In Sachen

Gemeinde Sattel, Dorfstrasse 22a, 6417 Sattel,
Beschwerdeführerin,

gegen

Grundbuchamt Goldau, Postfach 60, Parkstrasse 3, 6410 Goldau,
Beschwerdegegner,

betreffend

Auskunft

(Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes Goldau vom 12. März
2026);-

hat die 2. Zivilkammer,

nachdem sich ergeben und in Erwägung:

1. Nach Rücksprache mit dem kantonalen Rechts- und Beschwerdedienst ersuchte das Bauamt der Gemeinde Sattel am 29. Januar 2026 das Grundbuchamt Goldau zwecks raumplanungs- und baurechtlicher Abklärungen von Gebäudeübertragungen inkl. Nutzungsart um Aushändigung des Kaufvertrages aus dem Jahr 1972 betreffend die Liegenschaft KTN xx in Sattel (KG-act. 1/5). Am 12. März 2026 lehnte das Grundbuchamt die Herausgabe des verlangten Grundbuchbelegs ab (angef. Verfügung). Gegen diese Verfügung erhob die Gemeinde Sattel am 1. April 2026 Beschwerde beim Kantonsgericht. Sie beantragt, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, den Kaufvertrag aus dem Jahr 1972 in Kopie herauszugeben, eventualiter Auskünfte zu erteilen über das Datum des Eigentumsantritts und des Grundbucheintrags, den Verkaufsgegenstand sowie Parzellierungen (KG-act. 1). Das Grundbuchamt verzichtete unter Verweis auf die ausführlich begründete Verfügung auf eine Beschwerdeantwort. Es beantragte, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (KG-act. 3).

2. Wer ein Interesse glaubhaft macht, hat gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB Anspruch, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder ein Auszug erstellt wird. Ohne ein solches Interesse ist jede Person berechtigt, Auskunft über die Daten gemäss Art. 970 Abs. 2 Ziff. 1-3 ZGB zu erhalten. Das Gesetz unterscheidet somit zwischen der Einsichtnahme und der Auskunftserteilung. Während die Auskunftserteilung jeder Person, die von bestimmten Grundbuchdaten Kenntnis erhalten will, voraussetzungslos zusteht, muss der Gesuchsteller für das Recht auf Einsichtnahme ein entsprechendes Interesse glaubhaft machen (Schmid/Arnet, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. A. 2023, Art. 970 ZGB N 4a). Das glaubhaft gemachte Einsichtsrecht erstreckt sich auf alle Bestandteile des Grundbuchs (Hauptbuch, Pläne, soweit vorhanden Liegenschaftsverzeichnisse, Belege, Grundstücksbeschreibungen und Tagebuch), soweit das Interesse reicht (Schmid/Arnet, a.a.O., Art. 970 ZGB N 10). Der Gesuchsteller kann ein rechtliches oder ein tatsächliches (z.B. wirt-

schaftliches, wissenschaftliches oder familiäres) Interesse an der Einsichtnahme geltend machen (Arnet, in: Büchler/Jakob [Hrsg.], Kurzkommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 3. A. 2026, Art. 970 ZGB N 2 m.H.). Ein Interesse an der Einsichtnahme in das Grundbuch ist schützenswert, wenn zwischen der Offenlegung von Grundbuchinhalten bzw. der Zweckbestimmung des Grundbuchs und dem geltend gemachten Interesse ein innerer, funktioneller Zusammenhang besteht. Ein solcher ist rechtlich gegeben, wenn der am Grundstück dinglich oder realobligatorisch Berechtigte aufgrund seiner Rechtsstellung Einsicht in den seinem Recht zugrundeliegenden Eintrag und in die seinem Recht im Range der dinglichen Sicherheit vorgehenden Einträge nimmt (Schmid/Arnet, a.a.O., Art. 970 ZGB N 14 m.H.). Macht der Gesuchsteller ein tatsächliches Interesse geltend, muss er eine qualifizierte Bezugsnähe zu demjenigen Teil des Grundbuchs aufweisen, in den er Einsicht nehmen möchte. Diese liegt vor, wenn dem an der Einsichtnahme Interessierten durch die Konsultation ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwächst (Schmid/Arnet, a.a.O., Art. 970 ZGB N 15 m.H.; vgl. zum Ganzen KG SZ ZK2 2020 19 vom 21. August 2020 E. 2 m.H. und dazu auch BGer 5A_799/2020 vom 5. Januar 2021 E. 3 m.H.; EGV-SZ 2017 A 2.3 E. 2 m.H.). Dagegen haben von der nur objektbezogen zulässigen Einsicht dinglich betroffene Personen ein Interesse daran, dass persönlichkeitsbezogene Teile des Grundbuches wie zum Beispiel vertragliche Vereinbarungen des Rechtsgrundausweises nicht unbeschränkt bekannt gegeben werden (Deillon-Schegg, in: Arnet/Breitschmid/Jungo [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, 4. A. 2023, Art. 970 ZGB N 3, 6 und 9).

a) Das Grundbuchamt hält Art. 970 ZGB in vorliegendem Fall nicht für anwendbar, weil die Gemeinde hoheitlich auftrete und nicht rechtlich oder tatsächlich geschützte Interessen wie ein Privater (dazu Schmid/Arnet, a.a.O., Art. 970 ZGB N 24; Deillon-Schegg, a.a.O., Art. 970 ZGB N 14) geltend mache. Abgesehen davon erfordere die Einsicht in frühere Einträge, die gelöscht worden seien, ein hier bei der Gemeinde nicht vorhandenes rechtliches oder tatsächliches Interesse. Damit setzt sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde nicht auseinander, weshalb auf die Begründungen der Nichtherausgabe im

Rahmen von Art. 970 ZGB in der angefochtenen Verfügung nicht weiter einzugehen ist. Damit ist indes auch festzustellen, dass das Kantonsgericht – ausserhalb der nachfolgend zu prüfenden kantonalen öffentlich-rechtlichen Grundlagen – nicht als Fachaufsicht mit der speziellen Grundbuchbeschwerde angerufen gilt. Ohnehin vermöchte die Beschwerdeführerin insoweit ihre Beschwerdebefugnis im Sinne von Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB nicht darzutun. Denn sie macht keinen funktionellen Zusammenhang zwischen der Zweckbestimmung des Grundbuchs und ihren verwaltungsrechtlichen, nicht das Finanzvermögen betreffenden Interessen geltend und ein solcher ist auch nicht offensichtlich.

b) Die Beschwerdeführerin hält das Verwaltungsrechtspflegegesetz, insbesondere § 20 VRP (SRSZ 234.110) für das massgeblich anwendbare Verfahrensrecht und behauptet, bereits ihre Interessen an einer Akteneinsicht nach § 97 JG dargelegt zu haben. Die Behörden sind nach § 20 VRP zur gegenseitigen Rechtshilfe verpflichtet, soweit dies für die Abklärung des Sachverhaltes notwendig ist und die Geheimsphäre nicht verletzt. Das Grundbuchamt begründet, § 20 VRP verpflichte es nicht zur Herausgabe, weil es keine Verwaltungsbehörde im Sinne von §§ 1 ff. VRP, sondern gemäss § 6 lit. c JG eine Justizbehörde sei (angef. Verfügung E. 5). Ungeachtet dessen, dass die Grundbuchämter nach dem Justizgesetz weitere Justizbehörden sind, genügt es hier festzustellen, dass § 20 VRP bzw. §§ 98 und 130 JG oder § 14 ÖDSG (SRSZ 140.410) die allgemeine Rechts- respektive Amtshilfe und § 97 JG die Akteneinsicht durch Drittpersonen betreffen, ohne indes – was auch die Beschwerdeführerin nicht geltend macht – die privatrechtliche Publizität des Grundbuches nach dem übergeordneten Bundesrecht des Art. 970 ZGB zu erweitern. Abgesehen davon bieten die von der Beschwerdeführerin angeführten kantonalen Bestimmungen keine entsprechende erforderliche spezielle Rechtsgrundlage, um das Grundbuchamt zu verpflichten, Grundbuchdaten an die Gemeinde herauszugeben (dazu vgl. Schmid/Arnet, a.a.O., Art. 970 ZGB N 25 und 28).

c) Soweit sich die Beschwerdeführerin administrativ beschweren möchte, ist das Kantonsgericht nicht zuständig, ist doch der Bezirksrat Dienstaufsichtsbehörde (§ 86a i.V.m. 79 Abs. 2 EGzZGB; dazu Arnet, a.a.O., Art. 956 ZGB

N 2) und hätte allenfalls seine Beschwerdebefugnis im Sinne von Art. 956a Abs. 2 Ziff. 2 ZGB in Bezug auf die Durchsetzung einer Einsicht nach Art. 970 ZGB zu prüfen. Die Beschwerdeführerin legt immer noch nicht konkret dar, welche Planungsinteressen an der Bereinigung der von ihr behaupteten Diskrepanzen zwischen eingeholten Informationen bestehen, geschweige denn eine grundbuchrechtliche Einsichtnahme bzw. Auskunftserteilung rechtfertigen, was aber letztlich irrelevant ist, weil sich die Beschwerdeführerin für ihre angeforderte Einsichtnahme nach dem Gesagten ohnehin nicht auf eine ausreichende Rechtsgrundlage stützen kann.

3. Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rechtsmittelverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen;-

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'000.00 werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert ist unbestimmt.
4. Zufertigung an die Beschwerdeführerin (1/R), das Grundbuchamt Goldau (1/R) und das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (1/R) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, mit den Akten) und die Kantonsgerichtskasse (1/ü im Dispositiv).

Namens der 2. Zivilkammer

Der Kantonsgerichtsvizepräsident

Der Gerichtsschreiber

Versand

31. August 2026 amu