

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB200008-O/U

Mitwirkend: Der Obergerichtspräsident lic. iur. M. Langmeier, Vizepräsidentin lic. iur. F. Schorta, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos Würgler, Oberrichter lic. iur. Ch. Prinz und Oberrichter lic. iur. A. Wenker sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Heuberger Golta

Beschluss vom 13. Juli 2021

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____ und/oder Rechtsanwalt

MLaw X2. _____

gegen

1. **Grundbuchamt B.** _____,

2. **C.** _____,

Beschwerdegegnerinnen

2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. Y1. _____

sowie

D. _____,

Verfahrensbeteiligter

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Meilen vom 30. Oktober 2020**
(BA190004-G)

Erwägungen:

1. Sachverhalt

1.1. Am tt.mm.2015 verstarb E.____ (fortan: Erblasserin). Erben waren ihre drei Kinder C.____ (fortan: Beschwerdegegnerin 2), F.____ und A.____ (fortan: Beschwerdeführer) sowie ihre Enkelin G.____. Zum Willensvollstrecker wurde Rechtsanwalt Dr. Z.____ ernannt (act. 6/21/1;6/21/2). Das streitgegenständliche Grundstück an der H.____-strasse ... in B.____ wurde testamentarisch der Beschwerdegegnerin 2 zugeteilt. Die Erblasserin hatte zuletzt verfügt, dass die Liegenschaften zu ihrem Todestag neu zu bewerten seien (act. 6/21/2 S. 2 und 9).

1.2. In der Teilungsvereinbarung von Juli/August 2017 (act. 6/11/1) vereinbarten die Erben in Bezug auf das Grundstück in B.____, dass dessen Verkehrswert vom Hauseigentümerverband Zürich (fortan: HEV) geschätzt werden solle. Der Schätzer solle den Verkehrswert unvoreingenommen schätzen. Er dürfe weder über bisherige Schätzungen informiert werden noch mit einem der Erben sprechen. Nach Vorliegen der Schätzung könne die Beschwerdegegnerin 2 das Grundstück zum Schätzwert übernehmen (act. 6/11/1 S. 3).

1.3. Gemäss erstem Gutachten des HEV vom 17. Juli 2017 hatte das Grundstück am Stichtag, dem tt.mm.2015, einen Marktwert¹ von Fr. 7'890'000.– (vgl. act. 6/11/2). Die Erben wurden hierüber informiert (act. 6/1 N 10). Daraufhin nahm der damalige Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2, Rechtsanwalt Dr. Y2.____, mit dem HEV Kontakt auf, woraufhin dieser mit Datum vom 25. August 2017 ein zweites Gutachten erstattete, in welchem das Grundstück zum Stichtag auf einen Marktwert von noch Fr. 6'040'000.– geschätzt wurde (vgl. act. 6/1 N 10, act. 6/11/3).

1.4. In der Folge schlug der Willensvollstrecker das Grundstück der Beschwerdegegnerin 2 zum Anrechnungswert von Fr. 6'040'000.– zu, und selbige wurde im Juli 2018 als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen (vgl. act. 6/1 N 11;

¹ Die Begriffe Marktwert und Verkehrswert sind Synonyme (vgl. auch act. 4 Fussnote 1).

act. 6/11/4). Die Beschwerdegegnerin 2 verkaufte daraufhin das Grundstück noch im Jahr 2018 an D. _____ (fortan: Verfahrensbeteiligter; act. 6/1 N 12).

1.5. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2019 (act. 6/3/3) ersuchte der Beschwerdeführer das Grundbuchamt B. _____ (fortan: Beschwerdegegnerin 1) um Einsichtnahme in die Grundbuchbelege, namentlich um Einsicht in den Kaufvertrag über das Grundstück. Zur Begründung führte er aus, dass der HEV den Marktwert des Grundstücks zu tief geschätzt habe und er deshalb ein rechtliches und tatsächliches Interesse habe, zu erfahren, zu welchen Konditionen die Beschwerdegegnerin 2 das Grundstück veräussert habe. Diese Kenntnis diene ihm als Grundlage für seine Forderung gegenüber den Miterben im Zusammenhang mit der Zuweisung des Grundstücks in das Alleineigentum der Beschwerdegegnerin 2.

1.6. Mit Verfügung vom 4. November 2019 (act. 6/3/1) lehnte die Beschwerdegegnerin 1 das Begehren des Beschwerdeführers ab. Zur Begründung führte sie aus, dass die Interessen der Beschwerdegegnerin 2 und des Verfahrensbeteiligten, dass die vertraglichen Vereinbarungen nicht uneingeschränkt bekannt gegeben würden, das Interesse des Beschwerdeführers, die Kaufkonditionen zu erfahren, überwögen. Der einzelne Kaufpreis stelle für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes ohnehin keinen zuverlässigen Massstab dar. Von einem Verkaufspreis könne nicht ohne Weiteres auf den Verkehrswert eines Grundstückes geschlossen werden.

2. Prozessgeschichte

2.1. Gegen die Verfügung der Beschwerdegegnerin 1 vom 4. November 2019 (act. 6/3/1) erhob der Beschwerdeführer am 5. Dezember 2019 beim Bezirksgericht Meilen als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter Beschwerde (act. 6/1). Das Bezirksgericht Meilen wies die Beschwerde mit Urteil vom 30. Oktober 2020 (act. 2), dem Beschwerdeführer zugegangen am 3. November 2020 (act. 6/30/3), ab.

2.2. Hiegegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 3. Dezember 2020 (auch Datum der Postaufgabe; vgl. Couvert zu act. 1 sowie Track-und-

Trace-Auszug), hierorts eingegangen am 7. Dezember 2020, Beschwerde an die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich und stellte folgende Anträge:

- "1. Es sei das Urteil der Gerichtsleitung des Bezirksgerichts Meilen (Geschäfts-Nr. BA190004-G) vom 30. Oktober 2020 vollumfänglich aufzuheben und es sei die Verfügung über die Abweisung des Gesuchs um Einsicht in die Grundbuchbelege des Grundbuchamts B._____ vom 4. November 2019 aufzuheben und es sei das Grundbuchamt B._____ anzuweisen, dem Beschwerdeführer Einsicht in den im Jahr 2018 zwischen Frau C._____ und Herrn D._____ abgeschlossenen Kaufvertrag über das Grundstück Kat.-Nr. 1 an der H._____ -strasse ... in B._____ zu gewähren und dem Beschwerdeführer eine Kopie des zwischen Frau C._____ und D._____ im Jahr 2018 abgeschlossenen Kaufvertrags über das Grundstück Kat.-Nr. 1 an der H._____ -strasse ... in B._____ zuzustellen.
2. Eventualiter sei das Urteil der Gerichtsleitung des Bezirksgerichts Meilen (Geschäfts-Nr. BA190004-G) vom 30. Oktober 2020 aufzuheben und die Sache zur Neuerteilung an die untere kantonale Aufsichtsbehörde zurückzuweisen.
3. Es seien die vorinstanzlichen Verfahrensakten (Geschäfts-Nr. BA190004-G) der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter beizuziehen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. 7.7 % MwSt. auf der Prozessentschädigung, für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren, unter solidarischer Haftung zu Lasten des Beschwerdegegners und der Beschwerdegegnerin."

2.3. Mit Verfügung vom 4. Januar 2021 wurde den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 sowie dem Verfahrensbeteiligten das rechtliche Gehör gewährt (act. 7). Die Beschwerdegegnerin 1 verzichtete mit Schreiben vom 12. Januar 2021 auf eine Stellungnahme (act. 8). Der Verfahrensbeteiligte und die Beschwerdegegnerin 2 äusserten sich beide je mit Eingaben vom 4. Februar 2021 (act. 9 und 10), wobei der Verfahrensbeteiligte ausführte, dass der Verkauf des Grundstückes eine private Transaktion zwischen zwei Privatpersonen gewesen sei, weshalb er nicht beabsichtige, den Kaufpreis offenzulegen (act. 9). Die Stellungnahmen wurden den anderen Parteien bzw. dem Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 18. Juni 2021 zur Kenntnis gebracht (act. 11).

2.4. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist nachfolgend einzugehen, soweit dies unter Hinweis auf Art. 956a ff. ZGB und § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.

3. Prozessuales

3.1. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (LS 212.51) übt die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich die Aufsicht über die dem Obergericht unterstellten Gerichte und nach § 80 Abs. 2 GOG die mittelbare Aufsicht über die den Bezirksgerichten unterstellten Behörden aus (vgl. auch Hausler/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 30. Oktober 2020 (act. 2) zuständig.

3.2. Die Beschwerdefrist betrug vorliegend 30 Tage (§ 84 GOG i.V.m. Art. 956b Abs. 1 ZGB) und wurde eingehalten (vgl. oben E. 2.1. und 2.2.).

3.3. Auf das vorliegende Verfahren sind die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 Satz 2 GOG). Entsprechend kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

4. Materielles

4.1. Gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB hat diejenige Person, die ein Interesse glaubhaft macht, Anspruch darauf, dass ihr Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihr daraus ein Auszug erstellt wird. Ohne ein solches Interesse ist gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB jede Person berechtigt, Auskunft über folgende Daten des Hauptbuches zu erhalten: 1. die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung; 2. den Namen und die Identifikation des Eigentümers; 3. die Eigentumsform und das Erwerbsdatum. Es erhellt, dass der Kaufpreis nicht

zu diesen frei zugänglichen, aus dem Hauptbuch ersichtlichen Daten zählt, sondern sich aus den Belegen (Kaufvertrag) ergibt. Ebenso wenig fallen Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten unter die Angaben, die gemäss Art. 970 Abs. 3 ZGB öffentlich gemacht werden dürfen (dazu Art. 26 ff. GBV [SR 211.432.1]; act. 2 S. 9).

Das ein Interesse voraussetzende Einsichtsrecht erstreckt sich gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB auf alle Bestandteile des Grundbuchs und damit insbesondere auch auf die Belege, um die es vorliegend geht (BSK ZGB II-Schmid, Art. 970 N 10 und 13). Das für die Einsichtnahme erforderliche Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher (z.B. wirtschaftlicher, wissenschaftlicher, persönlicher oder familiärer) Natur sein; blosser Neugier reicht hingegen nicht. Ein rechtliches Interesse setzt einen inneren, funktionellen Zusammenhang voraus. Dieser ist gegeben, wenn die am Grundstück dinglich oder realobligatorisch berechtigte Person aufgrund ihrer Rechtsstellung Einsicht in den ihrem Recht zugrunde liegenden Eintrag und in die ihrem Recht im Rang der dinglichen Sicherheit vorgehenden Einträge nimmt. Ein tatsächliches Interesse setzt eine qualifizierte Bezugsnähe zu demjenigen Teil des Grundbuchs voraus, in den Einsicht genommen werden soll. Notwendig ist daher, dass der um Einsicht ersuchenden Person ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwächst, den sie ohne Konsultation des Grundbuchs nicht erlangen könnte (ZBGR 65 (1984) S. 81 ff.). Dieses Interesse muss in der Abwägung mit den entgegenstehenden Interessen des Grundeigentümers den Vorrang beanspruchen können (BGer vom 2. Februar 2015, 5A_502/2014, E. 3.1.; act. 2 S. 9).

4.2. Die Vorinstanz wies das Begehren mit der Begründung ab, dass der Beschwerdeführer nicht Partei des Kaufvertrages aus dem Jahr 2018 gewesen sei. Er mache auch kein Einsichtsrecht aufgrund einer bestehenden Rechtsstellung geltend, weshalb es an einem inneren, funktionellen Zusammenhang fehle. Damit stelle sich die Frage nach der qualifizierten Bezugsnähe. Notwendig sei, dass dem Beschwerdeführer ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwachse, den er ohne Konsultation der Grundbuchbelege nicht erlangen könne. Gemäss Testament waren die Liegenschaften der Erblasserin per Todestag neu zu bewerten. In der Teilungsvereinbarung hätten die Erben vereinbart, dass der HEV das

Grundstück per Todestag schätze. Der Schätzexperte des HEV amte als Schiedsgutachter, und der genannte Schätzwert werde von allen Erben im Voraus als verbindlich akzeptiert (act. 6/11/1 Ziff. 6.1. und 6.3.). Ein allfälliger Weiterveräußerungsgewinn solle nur der betreffenden Erbin zustehen (act. 6/11/1 Ziff. 6.5 a). Der Beschwerdeführer selbst habe diese Teilungsvereinbarung am 3. Juli 2017 unterschrieben. Aus seinen Ausführungen erhellte nun nicht, weshalb der im Jahr 2018 vereinbarte Verkaufspreis für die im Jahr 2017 vorgenommene Bewertung des Grundstücks per Todestag der Erblasserin im Februar 2015 von Relevanz sein könnte. Die Einsichtnahme sei zweifellos geeignet, den (Einzel-)Verkaufspreis im Jahr 2018 in Erfahrung zu bringen. Darüber hinaus könne aber kein Aufschluss über den effektiven Marktwert im Jahr 2015 gewonnen werden. Ein solcher Marktwert könne je nach den Umständen (Liebhaberwert, Käuferinteresse, konkrete Situation auf dem Liegenschaftenmarkt usw.) deutlich vom erzielten (Einzel-)Verkaufspreis abweichen, zumal zwischen dem Bewertungsstichtag per tt.mm.2015 und dem Verkauf des Grundstücks im Jahr 2018 mehr als drei Jahre lagen. Der (Einzel-)Verkaufspreis einer Immobilie sei die Summe vieler Faktoren und Kriterien. Zwischen dem Preis, der subjektiven Einflüssen unterliege, und dem Marktwert seien daher Abweichungen möglich und üblich. Der erzielte Kaufpreis im Jahre 2018 vermöge daher keine relevanten Hinweise auf den Marktwert im Jahre 2015 zu geben. Letzterer sei im Verhältnis der Erben vielmehr vom Schiedsgutachten des HEV verbindlich festgelegt worden. Das Vorbringen des Beschwerdeführers hinsichtlich der Gültigkeit dieses Gutachtens erweise sich als unbegründet. Sowohl der HEV als auch der Willensvollstrecker hätten bestätigt, dass keine Intervention seitens der Beschwerdegegnerin 2 erfolgt sei und mit dem zweiten Gutachten ein offensichtlicher Fehler des ersten Gutachtens korrigiert worden sei. Insoweit sei das Gesuch des Beschwerdeführers nicht geeignet, um dessen Ziel zu erreichen. Ein konkreter Nutzen, den er durch die Einsicht erlangen wolle, sei nicht ersichtlich. Damit mache der Beschwerdeführer kein genügendes Interesse an der Einsicht geltend. Die Beschwerde sei daher abzuweisen (act. 2 S. 11 ff.).

4.3. Dem hält der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde entgegen, dass kein objektives Marktwertgutachten des HEV per Stichtag vorliege. Die Vorinstanz ha-

be völlig ausser Acht gelassen, dass der HEV den Wert des Grundstücks zunächst auf Fr. 7,89 Mio. geschätzt habe. Erst im Anschluss an die Kontaktaufnahme durch die Beschwerdegegnerin 2 resp. deren Rechtsvertreter habe der HEV das zweite Gutachten erstattet, welches den Marktwert auf Fr. 6,04 Mio. geschätzt habe. Gemäss Teilungsvertrag sei indes Voraussetzung dafür, dass der vom HEV genannte Schätzwert von allen Erben als verbindlich akzeptiert werde, gewesen, dass der Schätzer mit keinem der Erben habe sprechen dürfen (act. 1 S. 6). Zumindest das zweite Gutachten sei somit nicht verbindlich i.S.v. Ziff. 6.3 der Teilungsvereinbarung. Allerdings sei die Beurteilung der Verbindlichkeit des zweiten Gutachtens nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Diese Beurteilung werde vielmehr dem allenfalls dereinst mit dem Erbstreit befassten Gericht obliegen. Die Vorinstanz habe somit zu Unrecht über die Verbindlichkeit des zweiten Gutachtens befunden (act. 1 S. 7 N 15 f.). Es sei aufgrund der beiden sich widersprechenden Gutachten des HEV unklar, wie hoch der Marktwert des Grundstücks effektiv sei. Er, der Beschwerdeführer, habe deshalb ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in den Kaufvertrag. Mittels des Kaufpreises aus dem Jahr 2018 könne nämlich gutachterlich überprüft werden, ob der vom HEV ermittelte Verkehrswert zutreffend sei oder nicht. Sollte sich auf diese Weise ergeben, dass der effektive Marktwert des Grundstücks zum Stichtag im Februar 2015 höher gewesen sei, als er im zweiten Gutachten des HEV angegeben worden sei, wäre das Grundstück der Beschwerdegegnerin 2 zu einem zu tiefen Wert an ihren Erbteil angerechnet worden. Um die Tragweite der vertragswidrigen Beeinflussung des zweiten Gutachtens des HEV durch die Beschwerdegegnerin 2 aufzuzeigen, sei es zwingend erforderlich, dass er Einsicht in die Grundbuchbelege bzw. den Kaufvertrag erhalte (act. 1 S. 7 N 17). Zudem gehe aus einem E-Mail des Willensvollstreckers vom 21. Juli 2017 hervor, dass bereits die I._____ AG den Verkehrswert des Grundstücks auf über Fr. 7 Mio. geschätzt und auch eine andere Schätzerin, J._____, dem Willensvollstrecker gegenüber geäussert habe, dass sich in einem Bieterverfahren wohl gegen Fr. 8 Mio. erzielen liessen (act. 1 S. 7 f.; act. 6/21/3).

Vorliegend seien seine (des Beschwerdegegners) obligatorischen Rechte aus der Teilungsvereinbarung gefährdet, womit sein auf wirtschaftliche Gründe gestütztes

Einsichtsinteresse grundsätzlich schon deshalb gegeben sei. Das Bundesgericht habe in seinem Urteil 5A_502/2014 vom 2. Februar 2015 das Interesse der damaligen Beschwerdeführerin an der Kaufvertrags-Einsichtnahme höher gewichtet als das Geheimhaltungsinteresse der Vertragsparteien. Wie in jenem Bundesgerichtsentscheid sei auch in casu fraglich, ob sich eine Partei an die vereinbarten Bedingungen im Erbteilungsvertrag gehalten habe und die gestützt auf den Erbteilungsvertrag erfolgte Anrechnung des Grundstücks an den Erbteil der Beschwerdegegnerin 2 zu dem durch den HEV-Experten geschätzten Wert vertragskonform erfolgt sei (act. 1 S. 9 N 24 f. und 29).

4.4. a) In dem vom Beschwerdeführer zitierten Bundesgerichtsentscheid vom 2. Februar 2015 (5A_502/2014) hatte ein Vater angeordnet, dass ein Grundstück entweder in der Familie bleiben solle oder alle Erben vom Verkauf in gleichem Masse profitieren sollten. Das Grundstück wurde in der Folge mit Erbteilungsvertrag vom 24. Mai 2012 an den Sohn übertragen gegen Anrechnung eines von der D. AG offerierten Kaufpreises. Eineinhalb Monate später verkaufte der Sohn das Grundstück an eine andere Partei, die E. AG, weiter. Die Schwester vermutete daraufhin, dass der Bruder ihr und den Miterben das bereits damals vorgelegene, bessere Angebot der E. AG vorenthalten habe, um mit dem nachfolgenden Weiterverkauf Gewinn zu erzielen. Dies würde den testamentarischen Anordnungen des Vaters widersprechen (a.a.O. Sachverhalt A.). Das Bundesgericht erwog, der testamentarische Wille, alle Erben gleich zu behandeln, habe im Erbteilungsvertrag Niederschlag gefunden, indem die Erben vereinbart hätten, dass ein Erbe, wenn er das Grundstück übernehmen wolle, den Preis eines Meistbietenden zu bezahlen habe. Die Schwester vermute, dass das – höhere – Angebot der E. AG ihrem Bruder zum Zeitpunkt der Erbteilung bereits vorgelegen sei. Hinweise darauf erhoffe sie sich durch Bekanntgabe der Zahlungsmodalitäten, denn aus ihnen könnte sich ergeben, dass sich der Bruder die Übernahme in der Erbteilung durch die E. AG finanzieren liess. Dies lasse sich, so das Bundesgericht, nicht von vornherein und kategorisch ausschliessen. Insoweit erscheine das Gesuch der Schwester geeignet, um ihre Ziele zu erreichen, und es bestehe insoweit auch ein direkter Zusammenhang mit den erbrechtlichen Ansprüchen der Schwester. Sollte sich nämlich herausstellen, dass der Erbteilungsvertrag nicht unter Zugrundele-

gung des Höchstgebotes abgeschlossen wurde, weil einem der Erben – dem Bruder – damals bereits ein höheres Drittangebot vorlag, und dass dieser Umstand sodann durch den Bruder verheimlicht wurde, so könnte dies allenfalls die Wirksamkeit des Erbteilungsvertrages beeinträchtigen und unter Umständen sogar zu einer Rückabwicklung führen, wovon das Eigentum am fraglichen Grundstück betroffen sein könnte. Die Schwester sei Partei des Erbteilungsvertrages und als Miterbin ehemalige Gesamteigentümerin des fraglichen Grundstücks. Sie habe insoweit ein schutzwürdiges Interesse, zu erfahren, ob der Erbteilungsvertrag unter Umständen zustande gekommen sei, die die Wirksamkeit oder den Fortbestand dieses Vertrages und der erfolgten Verfügung über das Grundstück fraglich erscheinen liessen oder nicht (a.a.O. E. 3.2.2. f.).

b) Der vorliegende Fall liegt in zweifacher Hinsicht anders. Der anzurechnende Wert des Grundstücks bestimmt sich hier nicht aufgrund eines Höchstgebots eines Dritten, sondern anhand einer Verkehrswertschätzung durch den HEV. Zudem wurde im Erbteilungsvertrag festgehalten, dass ein Weiterveräußerungsgewinn ausschliesslich bei der Beschwerdegegnerin 2 anfallt (act. 6/11/1 S. 4 Ziff. 6.5. a) Abs. 2). Anders als im erwähnten Bundesgerichtsentscheid war es also nicht einmal das Ziel der Erben selber, dass alle von der Liegenschaft bzw. von einem Weiterverkauf in gleichem Masse profitieren sollten. Der Beschwerdeführer verlangt Einsicht in den Kaufvertrag, "um die Tragweite der vertragswidrigen Beeinflussung des zweiten HEV-Gutachtens durch die Beschwerdegegnerin 2 aufzuzeigen und nachzuweisen". Dazu ist die Kenntnis des Verkaufspreises aber mit der Vorinstanz nicht geeignet. Zum einen geht es um einen Verkaufspreis aus dem Jahr 2018, während der Stichtag für die Bewertung der tt.mm.2015 war. Zum anderen kann der Markt- bzw. Verkehrswert nicht² mit dem Verkaufspreis gleichgesetzt werden. Die Vorinstanz hat zutreffend festgehalten, dass der Marktwert eines Grundstücks je nach den Umständen (Liebhaberwert, Käuferinteresse) deutlich vom erzielten Einzelverkaufspreis abweichen könne. Zwischen dem Verkaufspreis, der subjektiven Einflüssen unterliege, und dem Marktwert seien daher Abweichungen möglich und auch üblich. Nichts anderes geht im Üb-

² und in letzter Zeit immer weniger; vgl. Artikel "Extreme Preissteigerungen stellen Immobilienexperten vor Rätsel" in der SonntagsZeitung vom 20. Juni 2021, online publiziert am 19. Juni 2021.

rigen auch aus der vom Beschwerdeführer eigentlich als unbeachtliches Novum eingereichten Stellungnahme von K._____ AG vom 30. November 2020 hervor (act. 4). Dort wird festgehalten, dass der Preis einer Immobilie der bei einer Handänderung tatsächlich erzielte Erlös sei. Er werde durch die spezifischen Rahmenbedingungen und Wertvorstellungen der Transaktionspartner mitbestimmt. In Fällen, in denen nachweislich mehrere Angebote praktisch gleich hoch gewesen seien wie dasjenige des Höchstbietenden, entspreche der tatsächliche Kaufpreis "mit Sicherheit" auch dem Wert der Immobilie. Sei das höchste Angebot jedoch ein "Ausreisser", der durch die individuelle Situation eines Einzelnen geprägt sei, so handle es sich um einen sogenannten "Investment Value". In diesem Fall würden Marktwert und Preis der Immobilie voneinander abweichen (act. 4 S. 2).

Es erhellt, dass sich auch bei Bekanntgabe des Verkaufspreises aus dem Jahr 2018 nicht beurteilen liesse, ob der Preis nun ein "Investment Value" oder ein Preis, wie ihn in ähnlicher Höhe noch mehrere andere Interessenten verbindlich boten, oder gar eher ein Freundschaftspreis war – oder aber auch eine Mischform aus diesen Preistypen. Davon abgesehen wäre auch eine Rückrechnung auf den Marktwert im Februar 2015 nicht ohne Weiteres möglich. Der Beschwerdeführer würde mit der beantragten Einsicht in den Kaufvertrag über das Grundstück H._____ -strasse ... in B._____ den von seiner Schwester im Jahr 2018 erzielten Verkaufspreis erfahren. Er vermag hingegen nicht glaubhaft zu machen, dass ihm daraus ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwachsen könnte, weil zwischen seinen erbrechtlichen Ansprüchen und dem Verkaufspreis aus dem Jahr 2018 ein direkter Zusammenhang bestünde. Das geltend gemachte Interesse genügt den Anforderungen von Art. 970 Abs. 1 ZGB nicht. Bei diesem Ergebnis ist eine Interessenabwägung mit den entgegenstehenden Interessen entbehrlich. Die Beschwerde ist abzuweisen.

c) Lediglich der Vollständigkeit halber ist noch auf die übrigen Rügen des Beschwerdeführers einzugehen, insbesondere darauf, dass aufgrund der beiden widersprechenden Gutachten des HEV unklar sei, wie hoch der Marktwert des Grundstücks effektiv sei, und dass die Vorinstanz zu Unrecht über die Verbindlichkeit des zweiten Gutachtens befunden habe.

Nachdem der Beschwerdeführer zur Begründung seines Einsichtsrechts wiederholt geltend machte, dass der HEV mit Bezug auf das zweite Gutachten vertragswidrig beeinflusst worden sei, durfte die Vorinstanz die Verbindlichkeit des zweiten Gutachtens im Lichte des Erbteilungsvertrages sehr wohl vorfrageweise prüfen. Dabei kam sie, wie sogleich zu zeigen ist, auch zum richtigen Schluss. Der HEV-Gutachter, L._____, Schätzungsexperte ..., hielt mit Schreiben vom 14. Dezember 2017 (act. 6/21/4), welches auch von M._____, Leiter ..., unterschrieben ist, an den Willensvollstrecker fest, dass er bei der Kontaktaufnahme durch den damaligen Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 nicht beeinflusst worden sei, den Wert im Allgemeinen oder im Speziellen auf eine bestimmte Höhe zu korrigieren. Eine Intervention von Rechtsanwalt Y2._____ habe nicht vorgelegen. Das Gespräch zwischen ihm und Rechtsanwalt Y2._____ sei kurz und allgemein gehalten gewesen. Das Gutachten sei nicht besprochen worden, was auch der Richtlinie des HEV entspreche, dies allein mit Auftraggebern zu tun. Er könne sich daran erinnern, dass es im Gespräch vor allem um die Feststellung im Kapitel 7 ("Plausibilisierung") gegangen sei, die in der ersten Fassung einen Marktwert über dem 75. Quantil der Preise und Modellwerte ausgewiesen habe, was Rechtsanwalt Y2._____ sehr hoch erschienen sei. Seine (L._____)s Beweggründe, das ursprüngliche Gutachten nochmals zu studieren, seien im erwähnten Hinweis von Rechtsanwalt Y2._____ auf die Höhe der Modellwerte und Preise (vgl. act. 6/11/2 S. 9) begründet gewesen. Es liege in der Natur der Sache, dass sie (HEV) auch bei Einhaltung ihrer Sorgfaltspflicht nicht vollständig fehlerlos arbeiten würden. Bei einer Überprüfung könnten gemachte Fehler identifiziert und korrigiert werden. Ein Gutachten nochmals persönlich an Hand zu nehmen oder intern zu besprechen, sei somit durchaus üblich. Der Fehler sei – wie er dem Willensvollstrecker damals sofort nach Feststellung telefonisch mitgeteilt und später auch mit Begleitbrief vom 24. August 2017 zum korrigierten Gutachten bestätigt habe – in der ursprünglich falschen Auslegung der Baumassenziffer gelegen. Daraus ergebe sich ein kleineres Volumen einer möglichen Überbauung und schliesslich ein tieferer Differenzwert bzw. Landwert. Andere Parameter seien nicht betroffen gewesen. Er wolle schliesslich, so Gutachter L._____, festhalten, dass es sich bei dem Gutachten nicht um zwei unterschiedliche Auslegungen

derselben Sache handle. Das erste Gutachten habe schlichtweg einen Grundlagenfehler enthalten und sei ungültig (act. 6/21/4).

Der HEV hat bestätigt, dass das erste Gutachten falsch und ungültig sei, während das zweite nunmehr korrekt sei. Gutachter L._____ hat eingeräumt, dass ihm ein Fehler unterlaufen sei (gegenüber dem Willensvollstrecker sprach er von einem peinlichen Irrtum; act. 6/11/4), und nachvollziehbar erklärt, aus welchem Grund er beim nochmaligen Studium des Gutachtens zu einer tieferen Bewertung gelangt sei. Die im zweiten Gutachten verwendete geringere Baumassenziffer erhellt auch aus einer Gegenüberstellung der beiden Gutachten (act. 11/2 und 11/3, je S. 6 und 7). Im ersten Gutachten wurde festgehalten, dass die Bauordnung der Gemeinde B._____ ein Untergeschoss, zwei Regelgeschosse und ein halbes Dachgeschoss zulasse, woraus eine Hauptnutzfläche von total 850 m² resultiere. Im zweiten Gutachten wurde korrigiert, dass die Bauordnung der Gemeinde B._____ zwei Vollgeschosse zulasse, woraus eine Hauptnutzfläche von 612 m² resultiere. Dass sich aus einer geringeren Hauptnutzfläche ein verminderter Marktwert ergibt, erscheint plausibel. Auch der Beschwerdeführer hat nicht eingewendet, dass die Bauordnung der Gemeinde B._____ im korrigierten Gutachten falsch ausgelegt worden sei. Es liegen somit – immer im Rahmen einer Vorfrage – keine Anhaltspunkte vor, die an der Objektivität des zweiten Gutachtens zweifeln liessen. Dieser Ansicht war im Übrigen auch der Willensvollstrecker, der mit E-Mail vom 30. Januar 2018 an die Erben festhielt, dass man eine aus seiner Sicht gültige, nach unten korrigierte Schätzung des HEV habe (act. 6/21/5), und in der Folge die Teilung gestützt auf den korrigierten Marktwert des Grundstücks von Fr. 6,04 Mio. vornahm (act. 11/5 S. 2 Ziff. 2 Abs. 1 und S. 3 Ziff. 3). An diesem Schluss vermag schliesslich auch nichts zu ändern, dass andere Schätzer dem Willensvollstrecker gegenüber höhere Liegenschaftswerte geäussert hatten – handelte es sich doch dabei, wie die Beschwerdegegnerin 2 zu Recht festhält (act. 10 S. 6 N 17), nicht um neutrale Schätzungen, sondern um blosser Stellungnahmen von Immobilienmaklern, die wohl auf einen Verkaufsauftrag hofften.

Selbst wenn es also möglich wäre, vom Verkaufspreis aus dem Jahr 2018 direkte Schlüsse auf den Marktwert im Februar 2015 zu ziehen, hätte der Beschwerde-

führer – angesichts des vorliegenden objektiven, ohne unzulässige Beeinflussung erstellten HEV-Gutachtens – nicht glaubhaft dargetan, dass eine Gefährdung seiner obligatorischen Rechte aus dem Teilungsvertrag bestehe, dass er mithin auf die Kenntnis des Verkaufspreises angewiesen sei, um seine Rechte zu wahren. Die Beschwerde wäre somit auch aus diesem Grund abzuweisen.

d) Der Beschwerdeführer beantragt eventualiter, dass das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen sei, begründet dies aber nicht weiter. Darauf ist somit nicht einzutreten.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Im Sinne von § 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens, welche in Anwendung von § 20 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG; LS 211.11) auf Fr. 1'000.– festzusetzen sind, vollumfänglich dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen.

5.2. Parteientschädigungen sind nur auf Antrag zuzusprechen (Suter/von Holzen, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm, 3. A., Art. 95 N 30). Die Beschwerdegegnerin 2 hat einen Antrag auf eine angemessene Parteientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer gestellt (act. 10 S. 2 und 10). Es ist ihr somit in Anwendung von § 21 i.V.m. § 3 der Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV; LS 215.3) unter Schätzung ihres Zeitaufwandes eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.– zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer zuzusprechen. Weitere Parteientschädigungen sind mangels Anträgen nicht zu entrichten.

5.3. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 84 N 1). Vorbehalten bleibt hingegen das Rechtsmittel der Beschwerde ans Bundesgericht (OG ZH VB200006-O vom 1. Dezember 2020, E. IV.2.; BSK ZGB II-Schmid, Art. 956b N 5; vgl. auch BGer vom 13. September 2018, 5A_732/2018).

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 2 eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.– (zzgl. 7.7 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Weitere Parteientschädigungen werden nicht entrichtet.

4. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - den Beschwerdeführer im Doppel,
 - die Beschwerdegegnerin 1,
 - die Beschwerdegegnerin 2 im Doppel,
 - den Verfahrensbeteiligten,
 - die Vorinstanz, unter Rücksendung der Akten des Verfahrens BA190004-G.
5. Eine allfällige Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.

Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (ordentliche Beschwerde) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) i.V.m. Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Zürich, 13. Juli 2021

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Heuberger Golta

versandt am: