Wer ist zur Einsicht in das Grundbuch berechtigt?

Autor(en): **Leemann, H.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Geometer-Zeitung = Revue suisse des géomètres**

Band (Jahr): **15 (1917)**

Heft 9

PDF erstellt am: **02.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-184587

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Jahrgang XV Schweizerische 15. September 1917

Geometer-Zeitung

Revue suisse des Géomètres

Zeitschrift des Schweiz. Geometervereins

Organ zur Hebung und Förderung des Vermessungs- und Katasterwesens

Redaktion: Prof. J. Stambach, Winterthur
Expedition: Buchdruckerei Winterthur vorm. G. Binkert

Jährlich 12 Nummern und 12 Inseratenbulletins	No. 9	Jahresabonnement Fr. 4.— Unentgeltlich für Mitglieder

Wer ist zur Einsicht in das Grundbuch berechtigt?

Von Professor Dr. *H. Leemann,* Zürich.

„Das Grundbuch ist öffentlich", verkündigt das schweizerische Zivilgesetzbuch in Art. 970, Abs. 1. Dieser Grundsatz entspricht dem Zwecke der Grundbucheinrichtung, die an den Grundstücken bestehenden Rechtsverhältnisse im Interesse der Verkehrssicherheit klarzulegen. Die Einsichtnahme in das Grundbuch muss daher gestattet sein, um so mehr, als sein Inhalt gegenüber gutgläubigen Dritten als richtig und vollständig gilt (Art. 973) und die Kenntnis des Grundbuchinhaltes fingiert wird (Art. 970, Abs. 3). Indessen ist die Einsicht nicht völlig freigegeben, sondern nach Art. 970, Abs. 2, subjektiv und objektiv beschränkt, subjektiv insofern, als sie nur demjenigen gestattet ist, der ein Interesse glaubhaft (d. h. wahrscheinlich) macht, objektiv insofern, als sie nur insoweit beansprucht werden kann, als das Interesse reicht*. Unter dieser Voraussetzung kann der

* Diese Beschränkung des Rechts auf Einsicht besteht auch hinsichtlich der Protokolle der Betreibungs- und Konkursämter (Schweiz. Konkursgesetz, Art. 8, Abs. 2) und der Viehverschreibungsprotokolle (Verordnung betreffend die Viehverpfändung vom 25. April 1911, Art. 11). Dagegen ist die Einsicht in das Güterrechtsregister (Zivilgesetzbuch Art. 251, Abs. 2), das Eigentumsvorbehaltsregister (Verordnung betreffend die Eintragung der Eigen-

Interessent verlangen, dass ihm näher zu bezeichnende Grundbuchblätter samt den zugehörigen Belegen (Rechtsgrundausweise, Vollmachten etc.) in Gegenwart eines Grundbuchbeamten vorgewiesen, oder dass ihm Auszüge aus dem Grundbuch oder den Belegen ausgefertigt, oder Bescheinigungen darüber ausgestellt werden, dass eine bestimmte Eintragung im Grundbuch nicht vorhanden ist (Zivilgesetzbuch 970, Abs. 2; Grundbuchverordnung 105). Das Gleiche gilt in bezug auf die übrigen Bestandteile des Grundbuches (*Pläne,* Liegenschaftsbeschreibungen etc., vgl. Art. 942, Abs. 2), die Hülfsregister des Grundbuchamtes (Gläubigerregister, Pfändungsregister etc., vgl. Grundbuchverordnung Art. 108) und die noch nicht erledigten Eintragungsanträge. Wird das Begehren um Gestattung der Einsicht abgewiesen oder die Einsichtnahme von der Ermächtigung des Rechtsträgers (Eigentümers u. s. w.) abhängig gemacht, so kann bei der Aufsichtsbehörde, in letzter Instanz beim Bundesrat, Beschwerde geführt werden (vgl. Grundbuchverordnung Art. 102 ff.). Ist die Einsicht zu Unrecht gewährt worden, so liegt eine Amtspflichtverletzung vor, die, wenn daraus ein Schaden entstanden ist, die Haftung des Staates und des Grundbuchbeamten nach Art. 955 begründet, und ausserdem disziplinarische, eventuell kriminelle Bestrafung des fehlbaren Beamten nach sich ziehen kann (Art. 957).

Es braucht kaum betont zu werden, dass das Recht auf Einsicht in das Grundbuch für den Verkehr von weittragender Bedeutung ist, dass jedoch sehr viel davon abhängt, wie die Voraussetzung dieses Rechtes, das Interesse an der Einsicht, aufgefasst, ob der Umfang dieses Interesses eng oder weit gezogen wird. Da nach meinen Beobachtungen in der Praxis hierüber keine Klarheit zu herrschen scheint, soll hier versucht werden, den Begriff und Umfang des Interesses grundsätzlich zu umschreiben. Für den Verkehr besonders wichtig ist die Frage, ob derjenige, der gegen den Grundeigentümer eine persönliche

---

tumsvorbehalte vom 19. Dezember 1910, Art. 17) und das Handelsregister (Verordnung betreffend Handelsregister und Handelsamtsblatt vom 6. Mai 1890, (Art. 6) jedermann ohne weiteres gestattet. Die Einsicht in die Zivilstandsregister steht nach der Praxis des Bundesrates Privaten überhaupt nicht zu, selbst nicht zu wissenschaftlichen Zwecken; es können nur Auszüge aus diesen Registern verlangt werden (vgl. Bundesblatt 1897, I, S. 373, Nr. 7 und 1912, S. 506, Nr. 11).

Forderung hat oder nach der Sachlage erlangen kann, berechtigt sei, das Grundbuch zur Feststellung des Umfanges und der Belastung des Grundbesitzes des Kreditnehmers einzusehen.

I. Vorweg hervorzuheben ist, dass das Gesetz nur ein „Interesse", kein rechtliches Interesse fordert: Ein zugrunde liegendes Rechtsverhältnis, d. h. eine Verbindung des Gesuchstellers mit dem Grundstück durch den Besitz eines dinglichen Rechtes oder eines Titels zur Erlangung eines solchen Rechts braucht nicht vorhanden zu sein. Das Recht auf Einsicht in das Grundbuch muss deshalb nicht nur sämtlichen aus dem Eintrag im Grundbuch berechtigten Personen und denjenigen, die ein Recht auf den Erwerb von Eigentum oder sonstigen Rechten an dem Grundstück haben, sondern auch ernstlichen Reflektanten auf das Grundstück oder ein Recht an diesem zugestanden werden. Hiezu gehören auch Personalgläubiger, die den vom Schuldner über seine Liegenschaften abgeschlossenen Kaufvertrag paulianisch anfechten wollen; sie können zur Beschaffung der für die Anfechtungsklage erforderlichen Unterlagen die Vorlegung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt verlangen (vgl. Entscheid des zürcherischen Obergerichts vom 10. Juli 1913 in „Schweiz. Juristen-Ztg." 10, 51).

II. Damit darf jedoch der Kreis der zur Einsicht in das Grundbuch berechtigten Personen nicht geschlossen werden. Das Gesetz geht weiter. Indem es nämlich auf das Vorhandensein eines „rechtlichen" Interesses verzichtet, begnügt es sich mit einem bloss tatsächlichen Interesse an der Einsicht. Damit kann freilich nicht jedes Interesse gemeint sein, sonst müsste die Einsicht auch dann gewährt werden, wenn sie nur ein auf Neugier beruhendes Erforschen der Vermögensverhältnisse des Eigentümers, Pfandgläubigers u. s. w. bezweckt, so z. B. wenn ein Heiratskandidat sich über die Vermögensverhältnisse seines zukünftigen Schwiegervaters informieren möchte. Dies widerspräche dem Zwecke der Grundbucheinrichtung; auch wäre nicht einzusehen, weshalb das Gesetz die Glaubhaftmachung eines Interesses fordert, wenn es sich mit jedem Interesse begnügen sollte. Das tatsächliche Interesse muss vielmehr ein rechtlich schutzwürdiges sein. Auf diesem Standpunkt steht auch das deutsche Recht, indem es in § 11 der Grundbuchordnung vom 24. März 1897 als Voraussetzung des Rechts auf Einsicht in das

Grundbuch ein „berechtigtes“ Interesse verlangt, worunter die Rechtsprechung ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse versteht (vgl. Fuchsberger, Entscheidungen des Reichsgerichts u. s. w., Bd. 13, § 11, Nr. 1; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht, 4. Aufl., Bd. 1, S. 125; ebenso für das Zivilgesetzbuch Ostertag, Kommentar zu Art. 970, Nr. 2). Ein solches Interesse ist nun, wie für das deutsche, so auch für das schweizerische Recht gewiss auch da anzuerkennen, wo der Gesuchsteller gegen den Grundeigentümer Personalforderungen erlangt hat oder nach den gegebenen Grundlagen erlangen kann (wie namentlich infolge einer Bestellung von Waren, infolge einer Bürgschaft oder auf Grund der Rechtsbeziehungen zwischen Ehegatten). Dieses Interesse ist nicht ausgeschlossen, wenn derartige Forderungen auf einer kaufmännischen Geschäftsverbindung beruhen, denn die Kaufleute sind vom Gesetze hinsichtlich der Anwendung des Art. 970 nicht ungünstiger gestellt als andere Personen. Dabei kann auch nicht verlangt werden, dass die Unsicherheit der Vermögenslage des Grundeigentümers oder die Notwendigkeit eines zukünftigen zwangsweisen Zugriffs in das Grundstück glaubhaft gemacht werde; denn bei der Gewährung von geschäftlichem Kredit kann der Kreditgeber in allen Fällen an dem Umfang und der Belastung des Grundbesitzes des Kreditnehmers ein verständiges Interesse haben und somit auch berechtigt sein, das Grundbuch einzusehen (vgl. Entscheid des Kammergerichts Berlin vom 14. Mai 1900 in Seufferts Archiv, Bd. 56, Nr. 96; Fuchsberger, a. a. O., § 11, Nr. 1; Oberneck, a. a. O., S. 126).

Festzustellen ist demgemäss, dass das Sachinteresse kein solches sein muss, das sich auf ein bereits bestehendes (dingliches oder obligatorisches) Recht stützt, dass vielmehr auch die Wahrnehmung künftiger Rechte, ihre Sicherung, die Beschaffung von Unterlagen für sie das Verlangen nach Grundbucheinsicht zu rechtfertigen vermag. Das Interesse kann übrigens nicht nur ein wirtschaftliches, sondern auch ein ideelles, namentlich wissenschaftliches sein. Dem Doktoranden, dem Gelehrten (Volkswirtschafter, Rechtshistoriker, Kulturhistoriker u. s. w.), der das Grundbuch zu wissenschaftlichen Zwecken einsehen möchte, ist dieses unbedenklich zu öffnen.

Nach dieser Umschreibung des Interessebegriffes im Sinne

des Art. 970, Abs. 2, Zivilgesetzbuch sollte es nicht schwer fallen, im Einzelfalle darüber zu entscheiden, ob das geltend gemachte Interesse ein legales sei. Man muss sich nur stets vor Augen halten, dass das Gesetz nicht mehr verlangt, als ein vernünftiges, schutzwürdiges Interesse.

III. Vorbehalten bleibt das Recht auf Einsichtnahme in die Grundbücher im öffentlichen Interesse durch Behörden und Beamte nach dem kantonalen öffentlichen Recht (vgl. Art. 6, Abs. 1, Zivilgesetzbuch). Danach können die Grundbuchämter z. B. verpflichtet sein, bestimmten Behörden und Beamten (Steuerbehörden, Schätzungskommissionen etc.) die Einsicht in das Grundbuch ohne weiteres zu gestatten und Auskunft zu erteilen (das Interesse an der Einsicht ist hier stets gegeben) oder, noch weiter gehend, ihnen regelmässig von allen Handänderungen, Grundpfandbestellungen u. s. w. Anzeige zu erstatten. Umgekehrt kann das kantonale öffentliche Recht bestimmten Behörden (z. B. Steuerbehörden) die Einsichtnahme in das Grundbuch versagen oder beschränken,* vorbehältlich abweichender Vorschriften des öffentlichen Rechts des Bundes (vgl. z. B. eidgenössisches Kriegssteuergesetz vom 22. Dezember 1915, Art. 34, und Vollziehungsverordnung zu diesem Gesetz vom 30. Dezember 1915, Art. 36). Der Grundsatz der Oeffentlichkeit des Grundbuches wird dadurch nicht verletzt, sondern es wird damit den Behörden und Beamten einfach ein bestimmtes Verhalten bei der Erfüllung der ihnen zugewiesenen staatlichen Aufgaben vorgeschrieben.

Remaniement parcellaire sur le préalpe Navone, commune de Semione, Vallée de Blénio,

Par *J. Baltensperger,* géomètre du Bureau fédéral du Registre foncier.

Voir les plans annexés pages 194/195.

En octobre 1916, au cours d'un séjour au Tessin, j'ai eu l'occasion de visiter le territoire du remaniement parcellaire de *Navone*, en compagnie de Mr. Forni, géomètre du Registre

* Vgl. z. B. betreffend das zürcher. Recht: „Schweiz. Juristen-Ztg." 5, 180 Nr. 293 und 12, 305 ff., sowie Gesetzesentwurf des Kantonsrates betreffend die direkten Steuern vom 30. Oktober 1916, § 49. Es handelt sich hier um eine Eigentümlichkeit des zürcherischen Steuerrechts, die keine Nachahmung verdient.