



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Autorité de surveillance du registre foncier (ASRF)
Aufsichtsbehörde über das Grundbuch (ABGB)

ABGB Slg. 2022-6

Entscheid vom 7. Februar 2023

Aufsichtsbehörde über das Grundbuch des Kantons Freiburg

Zusammensetzung: Bettina Hürlimann-Kaup (Präsidentin), Rose-Marie Genoud (Mitglied),
Christoph Merk (Ersatzmitglied), Franziska Raaflaub (juristische Sekretärin ad hoc)

Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch hat in Sachen

A., [...], **Beschwerdeführerin**,

betreffend die Beschwerde vom 6. September 2022 gegen die Abweisungsverfügung des
Grundbuchamts des Sensebezirks vom 3. August 2022

erwogen

in tatsächlicher Hinsicht:

A.- Mit Schreiben vom 11. Juli 2022 verlangte die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf ihre Stellung als Erbin von der Grundbuchverwalterin des Sensebezirks «die Offenlegung, sämtlicher Daten, sowie Kaufpreise der Liegenschaften, des B.» unter Bezugnahme auf die Beleg Nrn. 86628, 71208 und 79073. Mit einem weiteren Brief vom selben Tag ersuchte sie die Grundbuchverwalterin darum, ihr den Beleg Nr. 86628 (Kaufvertrag zwischen C. und D. vom 16. Februar 1982; Grundstück Nr. 1, Gemeinde [...]), den Beleg Nr. 71208 (Kaufrechtsvertrag zwischen C. und D. sowie F. vom 21. September 1976; Grundstück Nr. 2, Gemeinde [...]) sowie das Begleitschreiben zu Beleg Nr. 66012 (Erbgangsurkunde vom 10. Januar 1974, Erbfall B.) zuzustellen. Die Grundbuchverwalterin sandte der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 12. Juli 2022 Kopien der Verträge mit geblendeten Kaufpreisen und Werten (Beleg Nrn. 86628 und 71208), der Ausübung des Kaufrechts am Grundstück Nr. 2, Gemeinde [...] (Beleg Nr. 79073; mit Bezug auf Kaufpreis und Wert ebenfalls in geblender Form) sowie des Begleitschreibens der Erbgangsurkunde (Beleg Nr. 66012) zu und wies sie darauf hin, dass sie ihr Interesse ausführlich begründen müsse, falls sie umfassende Einsicht in die Belege nehmen wolle. Mit Schreiben vom 18. Juli 2022 wiederholte die Beschwerdeführerin ihr Gesuch um Zustellung der «kompletten [sic!], Kaufverträge mit Kaufpreisen». Zur Begründung führte sie aus, sie sei Alleinerbin des G. Dieser sei seinerseits gesetzlicher Erbe des im Juli 1973 verstorbenen B. gewesen. Entsprechend sei sie «Nachfolgerin dieser Erbengemeinschaft, B. und E.». Die Beschwerdeführerin wertete den Vollzug der gestützt auf die Erbgangsurkunde vom 10. Januar 1974 (Beleg Nr. 66012) erfolgten Anmeldung im Grundbuch als Falschbeurkundung durch das Grundbuchamt Tafers und machte implizit Ansprüche aus Erbrecht und Staatshaftung sowie auf Grundbuchberichtigung geltend. Mit Schreiben vom 25. Juli 2022 forderte sie die Zustellung einer Kopie des Kaufvertrags (inklusive Kaufpreis und ausgetragene Pfandrechte), der am 13. November 1973 zwischen der Erbengemeinschaft «B.» und H. geschlossen worden war (Beleg Nr. 65747; Grundstück Nr. 3, Gemeinde [...]).

B.- Die Grundbuchverwalterin des Sensebezirks wies das Gesuch um Einsicht in die Kaufpreise und Werte der Belege Nr. 71208, 79073, 86628 und 65747 mit Verfügung vom 3. August 2022 ab. Zur Begründung führte sie aus, es fehle an einem schutzwürdigen Interesse an der Herausgabe der Kaufpreise und Werte der Grundstücke, da allfällige Ansprüche aus dem Erbrecht, dem Obligationenrecht oder dem Staatshaftungsrecht bereits verjährt seien. Der Kaufvertrag vom 13. November 1973 (Beleg Nr. 65747) wurde der Verfügung (mit Bezug auf den Kaufpreis und die Werte in geblender Form) beigelegt, nachdem der Beschwerdeführerin Kopien der Belege Nrn. 86628, 71208 und 79073 (mit Bezug auf den Kaufpreis und die Werte in geblender Form) bereits zu einem früheren Zeitpunkt zugestellt worden waren.

C.- Gegen den Entscheid der Grundbuchverwalterin erhab die Beschwerdeführerin am 5. September 2022 fristgerecht Beschwerde gemäss Art. 956a und 956b ZGB i.V.m. Art. 11 des Gesetzes vom 28. Februar 1986 über das Grundbuch (GBG) des Kantons Freiburg (SGF 214.5.1, im Folgenden: GBG/FR), ohne sich durch eine juristische Fachperson vertreten zu lassen. Ihre Beschwerde enthält keine klaren Rechtsbegehren. Aus der Formulierung «Als Erbin von G., [...], welcher seinerseits Erbe von B. war, habe ich A., als Alleinerbin des G., das voraussetzunglose Einsichtsrecht, sowie Herausgabe dieser Belege» (S. 1 der Beschwerdeschrift) lassen sich aber sinngemäß die Rechtsbegehren herauslesen, dass die Beschwerde gutzuheissen, die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Grundbuchverwalterin anzuweisen sei, der Beschwerdeführerin vollumfängliche Einsicht in sämtliche Akten zu gewähren, welche die erwähnten Grundstücke betreffen. Ferner beantragt die Beschwerdeführerin sinngemäß die Berichtigung des Grundbuchs, indem sie Folgendes ausführt (S. 4 der Beschwerdeschrift): «Die Aufsichtsbehörden sind angehalten, von amtes [sic!] wegen, des rechtlichen Gehörs, die Richtigstellung im Grundbuch Tavers [sic!] zu veranlassen, da die betreffenden Register bzw. da die betreffende Urkunde unrichtig ist. Die Register sind in ihre Richtigkeit zu stellen». Aus der Formulierung: «Das Grundbuchamt des Sensebezirks in Tavers [sic!], das heisst der Kanton Freiburg, ist Schadenersatzpflichtig [sic!], für die Falschbeurkundung im Amt, (inhaltliche Unrichtigkeit im Grundbuch)» (vgl. S. 3 der Beschwerdeschrift) lässt sich ableiten, dass die Beschwerdeführerin mit dem Einsichtsgesuch Schadenersatzansprüche nach Art. 955 ZGB prüfen will. Allenfalls geht es auch um erbrechtliche Ansprüche (vgl. S. 2 der Beschwerdeschrift: «Die Quoten der gesetzlichen Erben wurden verletzt [...]»).

Den verlangten Kostenvorschuss von CHF 700.– leistete die Beschwerdeführerin fristgerecht.

D.- Die Grundbuchverwalterin verzichtete mit Schreiben vom 27. September 2022 auf eine Stellungnahme.

E.- Am 17. September 2022 reichte die Beschwerdeführerin der Aufsichtsbehörde unter dem Titel «Nachtrag/Beschwerde in Sachen Beschwerde vom 5. Sept. 2022» ein Schreiben ein, in dem sie «Beschwerde» erhab gegen die Urschrift Nr. 6804 (= der bereits oben erwähnte Kaufvertrag zwischen der Erbengemeinschaft «B.» und H. vom 13. November 1973 [Beleg Nr. 65747]), die der verurkundende Notar ihr über das Staatsarchiv Freiburg ungeblendet erhältlich gemacht hatte; dem Schreiben lag eine Kopie der Urschrift bei. Mit Brief vom 14. Oktober 2022 wendete sich die Beschwerdeführerin ein weiteres Mal an die Aufsichtsbehörde, der sie verschiedene Akten zukommen liess. Im Anschluss an den Verzicht der Grundbuchverwalterin auf Stellungnahme zur Beschwerde liess die Beschwerdeführerin die Aufsichtsbehörde mit Schreiben vom 1. November 2022 wissen, dass sie ihre Beschwerde vom 5. September 2022 bestätige. Mit Schreiben vom 25. November 2022 und vom 28. November 2022 richtete sie sich erneut an die Aufsichtsbehörde.

in rechtlicher Hinsicht:

1. Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch befindet nach Art. 11 Abs. 1 GBG/FR als Beschwerdeinstanz über Beschwerden gegen Entscheide der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet dementsprechend ausschliesslich die Ablehnung des Gesuchs um Einsicht in das Grundbuch vom 3. August 2022 hinsichtlich der in den Beleg Nrn. 86628, 71208 und 79073 enthaltenen Preise und Werte. Mit Bezug auf den Kaufvertrag vom 13. November 1973 (Beleg Nr. 65747) fehlt es an der Beschwer, da die Beschwerdeführerin den Kaufpreis und die Schatzung über eine Kopie der Urschrift aus dem Staatsarchiv bereits zur Kenntnis nehmen konnte; in dieser Hinsicht kann deshalb auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

Für die Beurteilung der Begehren, die sich nicht auf die Verweigerung der Einsicht in das Grundbuch beziehen, ist die Aufsichtsbehörde nicht zuständig. So ist eine Grundbuchberichtigung über eine Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB und damit beim Gericht geltend zu machen; die Aufsichtsbehörde hat hier nicht die Kompetenz, von Amtes wegen tätig zu werden. Sofern also die Beschwerdeführerin mit ihren Begehren die Berichtigung des Grundbuchs durchsetzen will, kann nach dem Gesagten nicht darauf eingetreten werden.

2. a) Wer ein (schützenswertes) Interesse glaubhaft macht, hat gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB Anspruch darauf, dass ihm Einsicht in das Grundbuch gewährt oder dass ihm daraus ein Auszug erstellt wird; vorbehalten bleiben die Grundbuchdaten, die nach Abs. 2 der Norm voraussetzungslos zugänglich sind. Das relevante Interesse, das rechtlicher oder tatsächlicher Art sein kann, ergibt sich aus dem persönlichen, aktuellen und konkreten Vorteil, den der Gesuchsteller aus der Einsichtnahme in das Grundbuch ziehen würde (BGer 5A_799/2020, E. 3). Grundsätzlich muss das Interesse mit der Zweckbestimmung des Grundbuchs im Zusammenhang stehen, die in erster Linie darin liegt, die an Grundstücken bestehenden dinglichen Rechte offenzulegen. Das bedeutet insbesondere, dass sich das Einsichtsrecht grundsätzlich nicht auf die in einem Beleg enthaltenen schuldrechtlichen Vereinbarungen (namentlich den Kaufpreis) bezieht (vgl. dazu JÖRG SCHMID/RAMIN PAYDAR, Das Recht auf Einsicht in das Grundbuch in Erbrechtsfällen, BR/DC 2022, S. 322 ff. [323] mit Hinweisen).

b) Der Eigentümer eines Grundstücks hat mit Bezug auf sein Eigentumsrecht ein unbeschränktes Einsichtsrecht in das Grundbuch. Auch früheren Eigentümern wird ein Einsichtsrecht in das Grundbuch in diesem Umfang zuerkannt, allerdings beschränkt auf die Zeit, während der sie Eigentümer waren (vgl. auch Kreisschreiben der Justizdirektion Bern betreffend Grundbuchaufschlag und Erteilung von Auszügen, ZBGR 1960, S. 122; HENRI DESCHENEAUX, SPR, V/3,1, Basel 1988, S. 139; DANIELA BÄNZIGER-COMPAGNONI, Die Öffentlichkeit des Grundbuches – de lege lata – rechtsvergleichend – de lege ferenda, Diss. Zürich 1993, S. 93). Für dieses Einsichtsrecht werden keine weiteren Voraussetzungen verlangt, insbesondere wird es nicht an das Glaubhaftmachen eines konkreten schützenswerten Interesses gebunden. Das lässt sich insbesondere damit begründen, dass es sich nicht rechtfertigt, dem früheren Eigentümer Einsicht in Belege zu verweigern, die er während seiner Zeit als Eigentümer ohne Weiteres hätte einsehen können, namentlich wenn er

selbst als Vertragspartei beteiligt war. Weiter muss es ihm aus persönlichkeits- und datenschutzrechtlichen Gründen möglich sein, Einsicht in die im Grundbuch und in den Belegen enthaltenen Daten zu nehmen, die ihn selbst betreffen. DESCHENAUX geht denn auch davon aus, dass dem früheren Eigentümer für den Zeitraum, in dem er das Eigentumsrecht innehatte, generell ein berechtigtes («wirtschaftliches») Interesse zuerkannt werden kann (DESCHENAUX, a.a.O., S. 165).

c) Das Gesagte lässt sich nicht ohne Weiteres auf die Erben eines früheren Eigentümers als dessen Gesamtrechtsnachfolger übertragen: Weder kam den Erben selbst jemals ein Einsichtsrecht zu, noch geht es um ihre eigenen Daten. Die Interessenlage der Gesamtrechtsnachfolger unterscheidet sich damit erheblich von derjenigen des früheren Eigentümers. Es rechtfertigt sich daher nicht, ihnen pauschal dasselbe Einsichtsrecht zuzugestehen wie diesem. Dies gilt umso mehr, als auch Interessen des Erblassers selbst und solche der Drittparteien der betreffenden Verträge gegen eine Einsichtsgewährung sprechen können. Vielmehr setzt das Recht der Erben auf Einsicht namentlich in die Belege ein spezifisches (schutzwürdiges) Interesse voraus.

d) Das schutzwürdige Interesse ist glaubhaft zu machen, d.h. die blosse Behauptung, es liege ein schutzwürdiges Interesse vor, genügt nicht (BGer 5A_152/2014, E. 2). Die Einsicht ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur in jenem Umfang zu gewähren, die zur Wahrung des schützenswerten Interesses erforderlich ist (BGE 132 III 603 ff. [607], E. 4.3.1; BGer 5A_799/2020, E. 4).

3. a) Die Beschwerdeführerin ersucht um Einsicht in Vorgänge mit Bezug auf Grundstücke, die nie in ihrem Eigentum standen; konkret verlangt sie die Bekanntgabe von Kaufpreisen und Schätzungen im Zusammenhang mit Verträgen, an denen sie nicht beteiligt war. Gemäss Erbgangsbescheinigung vom 6. April 1993 ist sie Erbin zu 5/128 ihrer Grossmutter E.. Ausserdem ist sie gemäss Erbabschein vom 14. Februar 2022 Alleinerbin des G., der am 31. Dezember 2020 verstorben ist. G. war seinerseits Erbe von B. und E., d.h. der Grosseltern der Beschwerdeführerin. Aus ihrer Erbenstellung leitet die Beschwerdeführerin allgemein «das voraussetzungslose Einsichtsrecht» in sämtliche Akten und Belege ab. Ein voraussetzungsloses Einsichtsrecht besteht jedoch nach dem Gesagten für den Gesamtrechtsnachfolger eines früheren Eigentümers nicht. Mit der Erbenstellung allein lässt sich ein schützenswertes Interesse demnach nicht glaubhaft machen.

b) Die Beschwerdeführerin weist weiter implizit auf erb- und haftpflichtrechtliche Ansprüche hin. Die Ereignisse, die sie beanstandet, liegen über 40 Jahre zurück, weshalb die Grundbuchverwalterin davon ausging, die entsprechenden Ansprüche seien bereits verjährt (vgl. zum Erbrecht namentlich Art. 521, 533 und 600 ZGB, zur Staatshaftung Art. 25 des Gesetzes über die Haftung der Gemeinwesen und ihrer Amtsträger [HGG] vom 16. September 1986 [SGF 16.1]). In ihrer Beschwerde zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf und es ist auch nicht ersichtlich, warum die Verjährung allfälliger Ansprüche noch nicht eingetreten sein soll. Mit dem Hinweis auf derartige Ansprüche kann die Beschwerdeführerin demnach kein schützenswertes Interesse glaubhaft machen.

c) Schliesslich macht die Beschwerdeführerin mit Bezug auf die von ihrer Grossmutter abgeschlossenen Kaufverträge auch einen dinglichen Anspruch (auf Grundbuchberichtigung) als Grundlage ihres Einsichtsinteresses geltend. Sie führt sinngemäss aus, die Eintragung in das Grundbuch ihrer Grossmutter als Alleineigentümerin der Grundstücke sei unrechtmässig erfolgt. Es habe an einem gültigen Rechtsgrund und am Verfügungsrecht gefehlt. Für den Eigentumsübergang liege

nur ein Grundbucheintragungsgesuch des Willensvollstreckers vor. Dieser sei ohne Zustimmung der Erben nicht zur Vornahme der Erbteilung berechtigt gewesen. Genau dies habe er aber getan. Damit sei er weder für den Rechtsgrund für die Eigentumsübertragung noch für die Eintragungsbewilligung vertretungsberechtigt gewesen. Das Grundbuch sei deshalb zu Ungunsten der Beschwerdeführerin (bzw. zu Ungunsten ihres Vaters, dessen Alleinerbin sie ist) unrichtig. Wie es sich damit verhält, kann hier offenbleiben. Ein allfälliger Anspruch der Beschwerdeführerin scheitert schon allein daran, dass sie sich bei einer Grundbuchberichtigungsklage, selbst wenn alle Eigentümer nach ihrer Grossmutter bösgläubig wären, die von dieser abgeschlossenen Kaufverträge entgegenhalten lassen muss. Sie ist (direkt und als Alleinerbin ihres Vaters, der ebenfalls Erbe ihrer Grossmutter war) deren Gesamtrechtsnachfolgerin. Die von ihrer Grossmutter eingegangenen Verpflichtungen und somit auch diejenigen aus den fraglichen Kaufverträgen zur Eigentumsübertragung an den Grundstücken sind auf sie übergegangen. Sie ist also durch sie und damit durch die Pflicht zur Übertragung des Eigentums gebunden, was einem allfälligen Grundbuchberichtigungsanspruch entgegensteht. Außerdem könnten ihr die Kaufverträge, welche ihre Grossmutter über die fraglichen Grundstücke abgeschlossen hat, im Zusammenhang mit einem Grundbuchberichtigungsanspruch (wenn überhaupt) nur von Nutzen sein, um die Bösgläubigkeit der Dritterwerber nachzuweisen. Dazu genügen aber auch die Kaufverträge mit geblendetem Kaufpreis und Schätzung, die ihr das Grundbuchamt bereits zur Verfügung gestellt hat. Inwiefern die Beschwerdeführerin aus den Kaufpreisen Erkenntnisse über die Bösgläubigkeit der Dritterwerber gewinnen könnte, ist nicht ersichtlich. Sie trägt hierzu auch nichts vor. Damit vermag ein allfälliger Grundbuchberichtigungsanspruch wegen Überschreitung der Befugnisse des Willensvollstreckers kein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin an der Einsicht in die Kaufpreise und Schätzungen zu begründen.

4. Nach dem Gesagten hat die Beschwerdeführerin kein schutzwürdiges Interesse an der Einsicht in die Kaufpreise und Werte der Grundstücke glaubhaft gemacht. Die Grundbuchverwalterin hat das Gesuch in dieser Hinsicht zu Recht abgewiesen. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 700.- gehen zu Lasten der Beschwerdeführerin (Art. 75 Abs. 1 GBG/FR, Art. 2 Tarif vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz, SGF 150.12). Es wird keine Parteientschädigung gesprochen (Art. 75 Abs. 2 GBG/FR e contrario).

[Dispositiv auf der folgenden Seite]

und **entschieden:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Verfügung der Grundbuchverwalterin des Sensebezirks vom 3. August 2022 wird bestätigt.
2. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 700.– gehen zu Lasten der Beschwerdeführerin.
3. Der Beschwerdeführerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung an das Kantonsgericht weitergezogen werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege; Art. 67 GBG/FR ist jedoch anwendbar (Art. 75a GBG/FR).

Dieser Entscheid wird der Beschwerdeführerin per Einschreiben mit Empfangsbestätigung sowie der Grundbuchverwalterin des Sensebezirks mit einfacher Post zugestellt. Der Entscheid wird ebenfalls mit einfacher Post dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, Bundesstrasse 20, 3003 Bern, eröffnet (Art. 7 GBV).

Freiburg, den 7. Februar 2023

Die juristische Sekretärin ad hoc:
Franziska Raaflaub

Die Präsidentin:
Bettina Hürlimann-Kaup