



---

5A\_561/2023

**Urteil vom 6. März 2024**  
**II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter von Werdt, Bovey,  
Gerichtsschreiberin Lang.

---

Verfahrensbeteiligte

**A.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführerin,

**gegen**

**Grundbuchamt des Sensebezirks,**  
Schwarzseestrasse 18, Postfach 100, 1712 Tafers.

---

Gegenstand

Einsicht in das Grundbuch,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts  
Freiburg, I. Zivilappellationshof, vom 29. Juni 2023  
(101 2023 95).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** A.\_\_\_\_\_ ist zu 5/128 eingesetzte Erbin ihrer Grossmutter B.\_\_\_\_\_ (verstorben 1992). Sie ist ausserdem Alleinerbin ihres Vaters C.\_\_\_\_\_ (verstorben 2020), der seinerseits Erbe seiner Eltern D.\_\_\_\_\_ (verstorben 1973) und B.\_\_\_\_\_, das heisst der Grosseltern von A.\_\_\_\_\_, war.

**A.b** Mit Schreiben vom 11. und 25. Juli 2022 verlangte A.\_\_\_\_\_ vom Grundbuchamt des Sensebezirks die Herausgabe verschiedener Grundbuchbelege, und zwar: Beleg Nr. sss (Kaufvertrag zwischen B.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ vom 16. Februar 1982 betreffend Grundstück Nr. ttt, Gemeinde U.\_\_\_\_\_); Beleg Nr. uuu (Kaufrechtsvertrag zwischen B.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ sowie F.\_\_\_\_\_ vom 21. September 1976 betreffend Grundstück Nr. vvv, Gemeinde V.\_\_\_\_\_); Beleg Nr. www (Ausübung des Kaufrechts am Grundstück Nr. vvv, Gemeinde V.\_\_\_\_\_); Beleg Nr. xxx (Erbgangsurkunde vom 10. Januar 1974, Erbfall D.\_\_\_\_\_) sowie Beleg Nr. yyy (Kaufvertrag zwischen der Erbengemeinschaft "D.\_\_\_\_\_" und G.\_\_\_\_\_ vom 13. November 1973 betreffend Grundstück Nr. zzz, Gemeinde V.\_\_\_\_\_).

**A.c** Das Grundbuchamt stellte A.\_\_\_\_\_ Kopien der genannten Belege zu, jedoch mit Bezug auf die Kaufpreise und Werte nur in geblendeter Form. Das Gesuch um Einsicht auch in die Kaufpreise und Werte der Belege Nrn. uuu, www, sss und yyy wies das Grundbuchamt entsprechend ab (Verfügung vom 3. August 2022).

### **B.**

Gegen diese Verfügung gelangte A.\_\_\_\_\_ zunächst an die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch des Kantons Freiburg, dann an das Kantonsgericht Freiburg. Beide Rechtsmittel blieben erfolglos: Sowohl die Aufsichtsbehörde (Entscheid vom 7. Februar 2023) als auch das Kantonsgericht (Entscheid vom 29. Juni 2023) wiesen die jeweilige Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten wurde.

### **C.**

**C.a** Mit Eingabe vom 26. Juli 2023 erhebt A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin) Beschwerde in Zivilsachen sowie subsidiäre Verfassungsbeschwerde am Bundesgericht. Sie beantragt im Wesentlichen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids des Kantonsgerichts und die Rückweisung der Sache an die Beschwerdeinstanz. Ausser-

dem verlangt sie die Feststellung, dass das Kantonsgericht das rechtliche Gehör verletzt sowie diverse weitere Rechtsverletzungen begangen hat. Dies alles unter "Kosten/Entschädigungsfolge, Schadenersatz, sowie Parteienschädigung, sowie die Kosten der Vorinstanzen". Ihr ausserdem gestelltes Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wies der Präsident der urteilenden Abteilung ab. Mit Eingabe vom 4. September 2023 ersuchte die Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

**C.b** Im Laufe des Verfahrens gelangte die Beschwerdeführerin mit weiteren Eingaben an das Bundesgericht, so am 28. September 2023 und am 12. Februar 2024.

**C.c** Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen in der Sache eingeholt.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1** Anlass zum vorliegenden Verfahren bildet die Abweisung eines Gesuchs um (vollständige) Einsicht in bestimmte Grundbuchbelege. Dabei geht es um die Führung des Grundbuchs und folglich um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zivilrecht (Art. 72 Abs. 2 lit. b Ziff. 2 BGG). Ob eine vermögensrechtliche Angelegenheit vorliegt kann offenbleiben, da der Streitwert Fr. 30'000.-- übersteigen würde und das Streitwertfordernis damit jedenfalls erfüllt wäre (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG; Urteil 5A\_799/2020 vom 5. Januar 2022 E. 1.1 mit Hinweis). Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher, auf Rechtsmittel hin ergangener Endentscheid (Art. 75 und Art. 90 BGG). Die rechtzeitig erhobene (Art. 100 Abs. 1 BGG) Beschwerde in Zivilsachen erweist sich als das zutreffende Rechtsmittel, auf die ebenfalls erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist nicht einzutreten. Dies gilt ebenso für die nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereichten Eingaben vom 28. September 2023 und 12. Februar 2024 samt Beilagen.

**1.2** Die Beschwerdeführerin beantragt die Feststellung diverser Rechtsverletzungen. Tatsächlich handelt es sich hierbei jedoch nicht um eigentliche Feststellungsbegehren, sondern einen Teil der Beschwerdebegründung. Soweit die Beschwerdeführerin "Schadenersatz" beantragt, ist nicht klar, ob sie damit die Kostenfolgen anspricht oder einen eigentlichen Antrag auf Schadenersatz stellen will. Sollte

letzteres gemeint sein, wäre auf diesen Antrag jedenfalls bereits mangels Begründung (Art. 42 Abs. 1 BGG) nicht einzutreten.

### **1.3**

**1.3.1** Die Beschwerde an das Bundesgericht ist ein reformatorisches Rechtsmittel (Art. 107 Abs. 2 BGG). Die rechtsuchende Partei darf sich daher grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen, also angeben, welche Punkte des kantonalen Entscheids sie anfiht und inwiefern das Bundesgericht den angefochtenen Entscheid abändern soll. Ein blosser Rückweisungsantrag reicht ausnahmsweise aus, wenn das Bundesgericht im Falle der Gutheissung in der Sache nicht selbst entscheiden könnte, weil die erforderlichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz fehlen (BGE 137 II 313 E. 1.3; 134 III 379 E. 1.3; 133 III 489 E. 3.1).

**1.3.2** Die Beschwerdeführerin stellt einen rein kassatorischen Antrag um Aufhebung und Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Aus der Beschwerdebegründung, die zur Auslegung der Rechtsbegehren herangezogen werden kann (BGE 136 V 131 E. 1.2), lässt sich kein reformatorisches Begehren ableiten. Die Zulässigkeit des rein kassatorischen Antrags, den die Beschwerdeführerin im Wesentlichen mit einer angeblichen Verletzung ihres rechtlichen Gehörs begründet, kann an dieser Stelle und angesichts der nachfolgenden Ausführungen offenbleiben.

### **1.4**

**1.4.1** Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die von der Vorinstanz beurteilte Frage, ob der Beschwerdeführerin Einsicht auch in die Kaufpreise und Werte der Grundbuchbelege Nrn. uuu, www und sss zu gewähren ist (vgl. BGE 142 I 155 E. 4.4.2). Was den Beleg Nr. yyy anbelangt, ist die Aufsichtsbehörde auf die Beschwerde nicht eingetreten, da die Beschwerdeführerin den – vollständigen – Beleg bereits anderweitig erhältlich machen konnte. Die Vorinstanz bestätigte dies. Nachdem die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht keine Sachverhaltsrüge erhebt – und sich überdies aus den Akten ergibt, dass sie persönlich den Vorinstanzen und auch dem Bundesgericht den vollständigen Beleg Nr. yyy eingereicht hat – erübrigen sich Bemerkungen hierzu.

**1.4.2** Die Ausführungen in der Beschwerde drehen sich kaum um die Frage der Einsicht in die Kaufpreise und Werte der genannten Belege. Der Beschwerdeführerin scheint es vielmehr um die Beurteilung von

angeblich widerrechtlichen Eigentumsübertragungen (die Beschwerdeführerin spricht auch von einer "aussergesetzlichen Enteignung") von Grundstücken an ihre Grossmutter anlässlich der Regelung des Nachlasses ihres Grossvaters im Jahre 1974 zu gehen, wobei sie in diesem Zusammenhang auch Staatshaftungsansprüche geltend macht. Sie beruft sich dazu auf den Beleg Nr. xxx (Erbgangsurkunde mit Grundbucheintragungsgesuch vom 10. Januar 1974) und folgert aus einem Schreiben des Grundbuchamts vom 24. August 2022, in dem festgehalten wird, dass kein Teilungsvertrag vorhanden ist, ohne Teilungsvertrag habe der damalige Grundbuchverwalter (unter Entgegennahme von Bestechungen) die Übertragungen an die Grossmutter widerrechtlich vorgenommen. Die inhaltliche Unrichtigkeit im Grundbuch habe sich durch die Auskunft vom 24. August 2022 bestätigt. Diese Unrichtigkeit scheint die Beschwerdeführerin "korrigiert" bzw. "berichtigt" haben zu wollen und wirft den Vorinstanzen vor, nicht "von Amtes wegen tätig" geworden zu sein. Auch der Kaufvertrag aus dem Jahr 1973 (Beleg Nr. yyy) sei eine Falschbeurkundung.

**1.4.3** Was dies alles mit dem vorliegend zu beurteilenden Streitgegenstand zu tun haben soll, erschliesst sich letztlich nicht. Der Beschwerdeführerin scheint es denn auch gar nicht um die Einsicht in die Kaufpreise und Werte der genannten Belege zu gehen. Vielmehr vermitteln ihre Ausführungen den Wunsch nach der Korrektur der angeblich widerrechtlichen Grundbucheintragungen bzw. nach einer irgendwie gearteten Entschädigung des ihr angeblich zugestossenen Unrechts. So schreibt die Beschwerdeführerin ausdrücklich, es gehe "nicht um 3 Belege, sondern um die Erbschaft des D.\_\_\_\_\_". Derartige Fragen hat die Vorinstanz jedoch nicht behandelt, sie sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Auf die Beschwerde ist daher insoweit nicht einzutreten.

**1.4.4** Ebenfalls nicht vom Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens erfasst ist die Einsicht in weitere Grundbuchbelege. Folglich ist auf die Beschwerde auch insoweit nicht einzutreten, als die Beschwerdeführerin dies beantragen sollte. Das Bundesgericht hat auch nicht zu prüfen, ob die Vorinstanzen sich strafbar gemacht haben.

**1.4.5** Schliesslich ist Gegenstand des bundesgerichtlichen Verfahrens einzig der angefochtene Entscheid der Vorinstanz (Art. 75 Abs. 1 BGG). Auf die Kritik der Beschwerdeführerin, welche die Aufsichtsbehörde betrifft, ist folglich nicht einzugehen.

## **2.**

Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG). In der Beschwerdebegründung ist daher in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid rechtswidrig sein soll. Die Begründung muss sachbezogen sein und sich auf den Streitgegenstand beziehen und beschränken. Die beschwerdeführende Partei hat in gezielter Auseinandersetzung mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheids massgeblichen Erwägungen plausibel aufzuzeigen, welche Rechte bzw. Rechtsnormen die Vorinstanz verletzt haben soll (BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 140 III 86 E. 2). Strengere Anforderungen gelten, wenn verfassungsmässige Rechte als verletzt gerügt werden. Das Bundesgericht prüft deren Verletzung nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; Rügeprinzip). Was den Sachverhalt (inkl. den sog. Prozesssachverhalt; BGE 140 III 16 E. 1.3.1) angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (Art. 9 BV; BGE 147 I 73 E. 2.2 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 140 III 264 E. 2.3).

### **3.**

Am Ende ihrer Beschwerde erhebt die Beschwerdeführerin den pauschalen Vorwurf, sowohl die Aufsichtsbehörde wie auch das gesamte Kantonsgericht seien befangen. Weshalb dem so sein sollte, erläutert sie jedoch nicht, womit sie die sie treffende Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG; siehe E. 2) nicht erfüllt und auf die Beschwerde insoweit nicht eingetreten werden kann.

### **4.**

Zu prüfen sind die Vorwürfe, wonach die Vorinstanz das rechtliche Gehör verletzt habe. Die Rügen erweisen sich jedoch als unbegründet:

**4.1** Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz zum einen vor, bestimmte Elemente nicht in den Sachverhalt aufgenommen bzw. sich in

der Begründung nicht damit befasst zu haben (so insbesondere das Schreiben des Grundbuchamts vom 24. August 2022). Ist die Beschwerdeführerin der Auffassung, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig festgestellt, hätte sie aufzuzeigen, inwiefern die Behebung des gerügten Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (oben E. 2), was sie jedoch unterlässt. Ohnehin bezieht sich dieses Schreiben nicht auf den Streitgegenstand des Verfahrens (dazu E. 1.4). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, insbesondere der Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV), ist nicht ersichtlich.

**4.2** Zum anderen erblickt die Beschwerdeführerin im Verzicht der Vorinstanz auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die sie selber nicht beantragt hatte, und Einholung einer Vernehmlassung bei den unteren Instanzen eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs. Mit Verweis auf das kantonale Recht und mangels eines Antrags verzichtete die Vorinstanz auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Inwiefern diese Vorgehensweise das rechtliche Gehör verletzen sollte, legt die Beschwerdeführerin nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Offensichtlich bedeutet schliesslich der Verzicht auf die Einholung von Vernehmlassungen bei den unteren Instanzen keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin.

## **5.**

Was den Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens, also die Einsicht in die Kaufpreise und Werte der Grundbuchbelege Nrn. uuu, www und sss anbelangt, prüfte die Vorinstanz zweierlei: Sie erörterte zunächst die Frage, ob die Beschwerdeführerin als Erbin ihres Vaters und ihrer Grossmutter allenfalls ein – analog zum Eigentümer – voraussetzungsloses Einsichtsrecht für sich beanspruchen kann (E. 5.1). Da sie die Frage verneinte, setzte sie sich mit der Frage auseinander, ob die Beschwerdeführerin gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB ein Interesse an der Einsicht der Belege glaubhaft gemacht hatte (E. 5.2).

### **5.1**

**5.1.1** Die Vorinstanz erwog, ob dem Erben des Eigentümers wie letzterem ein voraussetzungsloses Einsichtsrecht zustehe, brauche nicht abschliessend geklärt zu werden, denn ein solches könne den Erben höchstens im Rahmen einer ungeteilten Erbschaft zustehen. Die Erbschaft der Grossmutter der Beschwerdeführerin sei jedoch bereits verteilt, weswegen die Beschwerdeführerin als Erbin ihrer Grossmutter kein voraussetzungsloses Einsichtsrecht in von dieser abgeschlossene

Kaufverträge zukomme. Der Kaufvertrag, der von ihrem Vater abgeschlossen worden sei (Beleg Nr. yyy, siehe E. 1.4.1), habe sie ausserdem bereits erhalten, weshalb sie aus der Stellung als Alleinerbin ihres Vaters nichts ableiten könne.

**5.1.2** Die Beschwerdeführerin greift die Argumentation der Vorinstanz zwar auf. Sie begnügt sich allerdings mit der Behauptung, als Alleinerbin ihres Vaters habe sie ein voraussetzungsloses Einsichtsrecht. Ausserdem scheint sie – wieder unter Berufung auf die angeblich rechtswidrig erfolgten Eigentumsübertragungen – zu bestreiten, dass die Erbschaft ihrer Grossmutter bereits geteilt ist. Eine Sachverhaltsrüge (siehe E. 2) erhebt sie jedoch nicht. Inwiefern die vorinstanzliche Auffassung Recht verletzen sollte, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Sie kommt insofern ihrer Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG; oben E. 2) nicht nach. Auf die Beschwerde ist daher insoweit nicht einzutreten.

## **5.2**

**5.2.1** Gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB muss für die Einsicht in das Grundbuch bzw. die Erstellung eines Auszugs ein entsprechendes Interesse glaubhaft gemacht werden, während bestimmte Daten des Hauptbuchs gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB und Art. 26 GBV auch ohne Nachweis eines solchen Interesses eingesehen werden können. Das relevante Interesse ergibt sich aus dem persönlichen, aktuellen und konkreten Vorteil des Ansprechers aus der Einsichtnahme und kann rechtlicher oder tatsächlicher Art sein (zit. Urteil 5A\_799/2020 E. 3).

**5.2.2** Der Beschwerde ist nicht zu entnehmen, weshalb die Beschwerdeführerin Einsicht in die Kaufpreise und Werte in den genannten Belegen wünscht. Vielmehr dreht sich ihre Argumentation um die angeblich rechtswidrigen Eigentumsübertragungen an ihre Grossmutter (dazu schon E. 1.4.2 f.). Weitere Ausführungen zu Art. 970 Abs. 1 ZGB erübrigen sich daher vorliegend.

## **6.**

Angesichts des Vorstehenden ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführerin wird entsprechend kosten- (Art. 66 Abs. 1 BGG), nicht aber entschädigungspflichtig (Art. 68 Abs. 3 BGG). Aufgrund der konkreten Umstände rechtfertigt es sich jedoch ausnahmsweise, auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten (Art. 66 Abs. 1 Satz 2 BGG). Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege wird damit gegenstandslos.



**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

**2.**

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

**3.**

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Kantonsgericht  
Freiburg, I. Zivilappellationshof, mitgeteilt.

Lausanne, 6. März 2024

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Herrmann

Lang