



5A_747/2017

Urteil vom 14. Februar 2018
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, Schöbi,
Gerichtsschreiber Sieber.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

Grundbuchamt U. _____.

Gegenstand

Einsicht in das Grundbuch,

Beschwerde gegen den Beschluss des Kantonsgerichts
Schwyz, 2. Zivilkammer, vom 23. August 2017
(ZK2 2017 44).

Sachverhalt:

A.

Mit Schreiben vom 7. April 2017 ersuchte A._____ das Grundbuchamt U._____/SZ um Zustellung eines Grundbuchauszugs der Liegenschaft GB xxx, B._____ yyy, V._____. Er benötige einen Kaufrechtsvertrag, den der damalige Eigentümer des Grundstücks mit der C._____ AG vor ca. 20 Jahren geschlossen habe. Aufgrund einer geleisteten Anzahlung von Fr. 50'000.-- bestehe ein grosses Interesse, die früheren Vorgänge nachzuvollziehen. Mit Verfügung vom 9. Mai 2017 wies das Grundbuchamt das Gesuch mit der Begründung ab, A._____ habe kein Interesse nach Art. 970 Abs. 1 ZGB an der Einsicht glaubhaft gemacht.

B.

Gegen diese Verfügung beschwerte sich A._____ beim Kantonsgericht des Kantons Schwyz. Dieses wies die Beschwerde mit Beschluss vom 23. August 2017 (eröffnet am 28. August 2017) ab.

C.

Mit Beschwerde vom 25. September 2017 (Poststempel) ist A._____ an das Bundesgericht gelangt. Es beantragt, ihm sei "in die Akten beim Notariat und [b]eim Grundbuchamt U._____" Einsicht zu gewähren. Ausserdem seien "alle diese Akten vorsorglich zu beschlagnahmen und zu sichern". Mit Eingabe vom 1. Oktober 2017 ersucht A._____ ausserdem um unentgeltliche Rechtspflege.

Das Bundesgericht hat die Akten des kantonalen Verfahrens, indes keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1 Angefochten ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht (Art. 75 BGG) über die Einsicht in das Grundbuch und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zivilrecht entschieden hat (Art. 72 Abs. 2 Bst. b Ziff. 2 BGG). Ob eine vermögensrechtliche Angelegenheit vorliegt kann offen bleiben, da der Streitwert Fr. 30'000.-- übersteigen würde (vorne Bst. A) und das Streitwertfordernis damit jedenfalls erfüllt wäre (Art. 74 Abs. 1 Bst. b ZGB; vgl. Urteil 5A_122/2016 vom 3. Juni 2016 E. 1). Die Beschwerde in Zivilsachen

ist folglich das zutreffende Rechtsmittel. Der Beschwerdeführer ist gemäss Art. 76 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG).

1.2 Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Es ist ein Antrag in der Sache zu stellen und anzugeben, welche Punkte des vorinstanzlichen Entscheids angefochten sind und welche Änderungen beantragt werden (BGE 134 III 379 E. 1.3; 133 III 489 E. 3.1). Trotz formell mangelhaftem Rechtsbegehren ist die Beschwerde ausnahmsweise dennoch an die Hand zu nehmen, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was angebeht wird (BGE 134 III 235 E. 2; Urteil 5A_326/2017 vom 22. Januar 2018 E. 2.2).

Der Beschwerdeführer beantragt, es sei ihm Einsicht "in die Akten beim Notariat und [b]eim Grundbuchamt" zu gewähren (vgl. vorne Bst. C). Aus der Beschwerdebegründung und dem angefochtenen Entscheid lässt sich ableiten, dass er mit diesem Antrag Einsicht in den von der C._____ AG geschlossenen Kaufrechtsvertrag (vgl. vorne Bst. A) erhalten möchte. Damit liegt ein genügendes Rechtsbegehren vor.

1.3 Auf die Frage nach der Einsicht in den Kaufrechtsvertrag beschränkt sich denn auch der Streitgegenstand des bundesgerichtlichen Verfahrens (vgl. BGE 142 I 155 E. 4.4.2; 136 II 165 E. 5). Folglich ist insoweit nicht auf die Beschwerde einzutreten, als der Beschwerdeführer darüber hinausgehend um Einsicht in das Grundbuch ersuchen sollte. Gleiches gilt bezüglich den vom Beschwerdeführer erhobenen Vorwürfen strafbaren Verhaltens.

2.

2.1 Gemäss Art. 42 Abs. 1 BGG haben Rechtsschriften nebst den Begehren deren Begründung zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Begründung muss sachbezogen sein und sich auf den Streitgegenstand beziehen und beschränken. Die beschwerdeführende Person 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 140 III 86 E. 2; 115 E. 2).

2.2 Das Kantonsgericht führte aus, dass – die Fälle von Art. 970 Abs. 2 ZGB vorbehalten – nur Anspruch auf Einsicht in das Grundbuch habe,

wer ein Interesse nach Art. 970 Abs. 1 ZGB glaubhaft machen könne. Ausreichend sei ein rechtliches oder tatsächliches Interesse. Ein rechtliches Interesse setze einen inneren, funktionellen Zusammenhang voraus. Dieser sei gegeben, wenn die am Grundstück dinglich oder realobligatorisch berechnigte Person aufgrund ihrer Rechtsstellung Einsicht in den ihrem Recht zugrunde liegenden Eintrag und in die ihrem Recht im Rang der dinglichen Sicherheit vorgehenden Einträge nehme. Ein tatsächliches Interesse setze eine qualifizierte Bezugsnähe zu demjenigen Teil des Grundbuchs voraus, in den Einsicht genommen werden soll. Notwendig sei daher, dass der um Einsicht ersuchenden Person ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwachse, den sie ohne Konsultation des Grundbuchs nicht erlangen könne.

Der Beschwerdeführer verweise auf seine Stellung als letzter Verwaltungsrat der zwischenzeitlich aus dem Handelsregister gelöschten C._____ AG. Da aufgrund des von der AG geschlossenen Kaufrechtsvertrags eine Anzahlung von Fr. 50'000.-- geleistet worden sei, bestehe seiner Ansicht nach ein Interesse an der Klärung der damaligen Vorgänge. Ausserdem verweise der Beschwerdeführer auf seine Stellung als Aktionär der AG und Mieter der betroffenen Liegenschaft. Er erachte sich deshalb als durch den Vertrag persönlich betroffen. Aus diesen Ausführungen ergebe sich, dass der Beschwerdeführer nicht Partei des Kaufrechtsvertrags gewesen sei. Es liege daher kein eigenes Geschäft des Beschwerdeführers vor. Ein Einsichtsinteresse ergebe sich auch nicht aus dessen Stellung als Mieter der betroffenen Liegenschaft. Der Beschwerdeführer mache sodann kein Einsichtsrecht aufgrund einer bestehenden Rechtsstellung geltend, weshalb es an einem inneren, funktionellen Zusammenhang fehle. Weiter äussere er sich nicht zum Grund bzw. Zweck des Einsichtsgesuchs. Es sei daher nicht nachvollziehbar, welchen persönlichen Vorteil er durch die Einsicht erlange und weshalb er nach ca. 20 Jahren die Vorgänge um den Vertragsabschluss nochmals prüfen müsse. Reine Neugier genüge als Interessennachweis nicht. Damit mache der Beschwerdeführer kein genügendes Interesse an der Einsicht geltend.

2.3 In der Beschwerdeschrift finden sich verschiedentlich allgemeine Ausführungen zum bisherigen Verfahrensgang, welche sich nicht auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids beziehen und nicht geeignet sind, diesen als bundesrechtswidrig erscheinen zu lassen. Soweit der Beschwerdeführer sodann seine Sicht der Geschehnisse abweichend von den für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlichen tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz (Art. 105 Abs. 1 BGG)

darlegt, ohne dieser Willkür oder eine rechtswidrige Sachverhaltsfeststellung vorzuwerfen, ist er nicht zu hören (Art. 97 Abs. 1, Art. 105 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266).

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, es bestehe kein öffentliches Interesse an der Abweisung des Einsichtsgesuchs. Das Grundbuch sei ein öffentliches Register und gewisse Daten könnten ohne Interessennachweis eingesehen werden. Letzteres trifft zwar zu (vgl. Art. 970 Abs. 2 sowie Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 26 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]). Auch mit diesen Vorbringen geht der Beschwerdeführer indes nicht auf die Ausführungen der Vorinstanz zu dem nach Art. 970 Abs. 1 ZGB hier unstrittig notwendigen Interesse an der Einsicht und dessen Glaubhaftmachen ein (vgl. zu diesem Interesse BGE 132 III 603 E. 4.3.1; Urteile 5A_502/2014 vom 2. Februar 2015 E. 3.1, in: ZBGR 2015 S. 210; 5A_152/2014 vom 18. März 2014 E. 2, in: ZBGR 2015 S. 104). Auch ansonsten beschränkt der Beschwerdeführer sich darauf, wie vor der Vorinstanz auf seine Stellung als ehemaliger Verwaltungsrat und Aktionär der C._____ AG sowie als Mieter der betroffenen Liegenschaft zu verweisen, weshalb er von dem Kaufrechtsvertrag "höchstpersönlich" betroffen sei. Eine Auseinandersetzung mit den Argumenten des Kantonsgerichts findet nicht statt und der Beschwerdeführer zeigt auch nicht annähernd auf, inwiefern dieses Bundesrecht verletzt haben soll. Die Beschwerde erweist sich damit als ungenügend begründet, weshalb nicht auf sie einzutreten ist.

3.

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 68 Abs. 1 und 3 BGG). Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege muss nach dem Ausgeführten als von vornherein aussichtslos beurteilt werden, weshalb es abzuweisen ist (Art. 64 Abs. 1 BGG).

Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen gegenstandslos.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Das Gesuch um vorsorgliche Beschlagnahme von Akten wird als gegenstandslos abgeschrieben.

3.

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

4.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

5.

Parteientschädigung wird keine gesprochen.

6.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Grundbuchamt U._____ und dem Kantonsgericht Schwyz, 2. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. Februar 2018

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

von Werdt

Sieber