Urteilskopf

109 II 315

66. Urteil der II. Zivilabteilung vom 16. Dezember 1983 i.S. Besmer und Schnüriger gegen Grundbuchamt Goldau und Kantonsgericht des Kantons Schwyz
Regeste (de):
Einsicht in das Grundbuch (Art. 970 ZGB).

Um seine Rechte im Enteignungsverfahren ordnungsgemäss anmelden zu können, bedarf der Enteignete keiner Einsicht in sämtliche Kaufverträge über die im betreffenden Gebiet liegenden Grundstücke.

Regeste (fr):
Examen du registre foncier (art. 970 CC).

L'exproprié n'a pas besoin, pour pouvoir annoncer régulièrement ses droits dans la procédure d'expropriation, de prendre connaissance de l'ensemble des contrats de vente dont ont été l'objet les biens-fonds sis dans le périmètre concerné.

Regesto (it):
Ispezione del registro fondiario (art. 970 CC).

Al fine di poter formulare regolarmente le proprie pretese nella procedura espropriativa, l'espropriato non necessita la conoscenza dell'insieme dei contratti di vendita concernenti la regione interessata.

Sachverhalt ab Seite 315

BGE 109 II 315 S. 315

A.- Im Zusammenhang mit dem Enteignungsverfahren des Eidgenössischen Militärdepartementes in Rothenthurm ersuchte die Aktiengesellschaft für Rechtsschutz in Enteignungssachen mit Schreiben vom 29. April 1983 das Grundbuchamt Goldau für ihre Klientschaft, ihr Fotokopien sämtlicher Kauf- und Tauschverträge über annähernd 100 näher bezeichnete Grundstücke zuzustellen. Als Gesuchsteller wurde einzig Adolf Besmer namentlich genannt. Mit Verfügung vom 3. Mai 1983 lehnte das Grundbuchamt das Gesuch ab.

B.- Gegen diese Verfügung beschwerten sich Adolf Besmer und Hermann Schnüriger beim Kantonsgericht des Kantons Schwyz. Sie machten im wesentlichen geltend, ihr Interesse im Sinne von Art. 970 ZGB ergebe sich daraus, dass sie vom Enteignungsverfahren in Rothenthurm betroffen seien. Es sei ihnen daher in sämtliche Register und dazugehörige Belege, somit auch in die Kaufverträge, bezüglich derjenigen Grundstücke Einsicht zu geben, die vom Eidgenössischen Militärdepartement bisher freihändig erworben worden seien. Die Kenntnis der bisher bezahlten Preise sei deshalb von grosser Wichtigkeit, weil sie ihre Forderungen

BGE 109 II 315 S. 316

im Enteignungsverfahren in Geld zu beziffern hätten. Sie dürften dabei nicht Phantasiepreise fordern, da sie sonst riskierten, dass der grundsätzlich vom Enteigner geschuldete Ersatz für die anwaltschaftliche Vertretung im Einsprache- und Schätzungsverfahren nicht oder nur reduziert zugesprochen werde. Sie bedürften deshalb möglichst genauer Kenntnisse über sämtliche geldwerten Leistungen, die in der letzten Zeit anlässlich von Handänderungen im betroffenen Gebiet vereinbart worden seien. Mit Entscheid vom 19. Juli 1983 wies das Kantonsgericht die Beschwerde ab.

C.- Gegen den Entscheid des Kantonsgerichts haben Adolf Besmer und Hermann Schnüriger Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht erhoben, mit dem Antrag, das Grundbuchamt Goldau anzuweisen, die verlangten Auszüge zu erstellen. Das Kantonsgericht beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, währenddem das Grundbuchamt und das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement in ihren Vernehmlassungen auf Abweisung schlechthin schliessen.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die Beschwerdeführer weisen selber darauf hin, sie hätten im Enteignungsverfahren für den Waffenplatz Rothenthurm ihre Einsprachen innerhalb der Einsprachefrist mittlerweile erhoben, so dass die Informationen, die sie vom Grundbuchamt Goldau verlangt hätten, ihnen für die Einsprache nicht mehr dienen könnten. Insofern sei für sie somit das Rechtsschutzinteresse dahingefallen. Vom Erfordernis eines aktuellen Interesses wird indessen dann abgesehen, wenn sonst nie rechtzeitig ein endgültiger Entscheid in Grundsatzfragen herbeizuführen wäre oder wenn die Entscheidung in der Sache aus andern Gründen als angebracht erscheint (BGE 106 Ib 112 E. 1b, mit Hinweisen). So verhält es sich hier. Das Bundesgericht könnte die Frage, ob die Expropriaten während der Auflage- und Einsprachefrist im Enteignungsverfahren (Art. 30 des Enteignungsgesetzes) bei den Grundbuchämtern Einsicht in Kaufverträge nehmen können, wegen der Dauer des bundesgerichtlichen und des vorangehenden kantonalen Beschwerdeverfahrens nie entscheiden, wenn ein aktuelles Interesse an der Beschwerdeführung verlangt würde. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Die Vorinstanz hat angenommen, der Umfang des Einsichtsrechts

von Dritten in das Grundbuch sei im Lichte des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs im Sinne von Art. 970 Abs. 3 und 973 ZGB zu bestimmen. Dieses Prinzip verlange nur, dass der Interessent aus dem Grundbuch die Rechte an den Grundstücken gemäss Art. 942 Abs. 1 ZGB ersehen könne. Erhalte er Aufschluss über alle dinglichen Rechte und Lasten, so sei dem Schutzgedanken, der der Öffentlichkeit des Grundbuchs zugrunde liege, Genüge getan. Zu diesen Rechten oder Lasten zähle der Kaufpreis eines Grundstücks nicht. Es sei deshalb nicht geboten, jedem Gesuchsteller, der ein Interesse nachweise, den Kaufpreis, den der Eigentümer seinerzeit bezahlt habe, bekanntzugeben. Der Eigentümer könne seinerseits vielmehr ein offensichtliches Interesse daran haben, dass dieser Preis nicht genannt werde. Überhaupt könne sich die Pflicht des Grundbuchamtes zur Einsichtgabe nur auf denjenigen Inhalt der Grundbuchakten erstrecken, der sich im Rahmen des Eintrages auf das dingliche Recht beziehe, nicht aber auf obligatorische oder sonstige Abmachungen in Kaufverträgen, Erbteilungen usw. Denn die Grundbuchbelege seien nur für die Ergänzung und Auslegung der eingetragenen dinglichen Rechte und Lasten von Bedeutung, weshalb Abmachungen zwischen Parteien, die sich nicht auf

dingliche Rechte bezögen, für das Grundbuch im Sinne von Art. 942 Abs. 1 ZGB unerheblich seien. Auch das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement weist in seiner Vernehmlassung darauf hin, aus der Zweckbestimmung des Grundbuchs ergebe sich keine Begründung eines Anspruchs auf Einsichtnahme durch dritte, am Vertragsschluss nicht beteiligte Personen in die Grundbuchbelege, soweit diese nicht für die Ermittlung des genauen Inhalts von dinglichen oder vorgemerkten persönlichen Rechten herangezogen werden müssten. Dies gelte grundsätzlich für alle Vertragsbestimmungen schuldrechtlicher Natur, die als solche nur Wirkungen unter den Vertragsparteien entfalten könnten. Dem Interessen eines Dritten an der Einsichtnahme stehe ein schutzwürdiges Interesse der Vertragsparteien entgegen, dass Drittpersonen nicht ohne weiteres durch das Grundbuchamt von Vertragsbestimmungen Kenntnis erhielten, welche lediglich unter den Vertragsparteien gälten. Dem Schutz der letzteren gebühre in diesem Fall eindeutig der Vorrang (vgl. die ausführliche Begründung dieses Standpunktes in VPB 44/1980 Nr. 115).

3. Ob die Regel, dass nicht der Auslegung eingetragener Rechte dienende Grundbuchbelege grundsätzlich der Einsicht entzogen

sind, auch in einem Fall wie dem vorliegenden gelte, kann offen bleiben, da das von den Beschwerdeführern geltend gemachte Interesse eine Einsichtnahme ohnehin nicht zu rechtfertigen vermag. Nach den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz sind die Beschwerdeführer nämlich auch ohne die von ihnen verlangte Einsicht in die Kaufverträge mit andern Grundeigentümern im Gebiet des geplanten Waffenplatzes Rothenthurm in der Lage, ihre Rechte im Enteignungsverfahren zu wahren. Sie erhalten im Schätzungsverfahren ohnehin Kenntnis von den Vergleichspreisen, da der Präsident der Schätzungskommission nach Art. 48 Abs. 2 der Verordnung für die eidgenössischen Schätzungskommissionen verpflichtet ist, die in der Gegend bezahlten Güterpreise festzustellen, und er nach Art. 72 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes zu diesem Zweck in die öffentlichen Bücher Einsicht nehmen kann. Sollten die Bechwerdeführer der Auffassung sein, für die Ermittlung des Grundstückwertes seien nicht nur die in andern Fällen bezahlten Kaufpreise, sondern auch die vereinbarten geldwerten Nebenleistungen massgebend, so können sie im Schätzungsverfahren entsprechende Beweisanträge stellen. Sie bedürfen deswegen keiner Einsicht in sämtliche Bedingungen der in Frage kommenden Kaufverträge. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist es keineswegs widersprüchlich, wenn ihnen die Einsicht in diese Kaufverträge verweigert wird mit der Begründung, sie erhielten ja ohnehin Kenntnis von den Vergleichspreisen; der Präsident der Schätzungskommission hat den Parteien unter Wahrung der schutzwürdigen Interessen Dritter nur jene Elemente bekanntzugeben, die für die Schätzung von Bedeutung sind, währenddem ihnen die Einsichtnahme Kenntnis vom gesamten Inhalt der fraglichen Verträge vermitteln würde. Die Beschwerdeführer haben ihr Gesuch im kantonalen Verfahren freilich damit begründet, dass sie schon vor dem Schätzungsverfahren Kenntnis von den im betroffenen Gebiet abgeschlossenen Kaufverträgen haben müssten, da sie sonst nicht in der Lage seien, ihre Entschädigungsforderung ordnungsgemäss anzumelden, und da sie im Falle des Überklagens riskierten, kostenpflichtig zu werden. Nach Art. 114 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes werden die Kosten des Enteignungsverfahrens indessen nur dann dem Enteigneten auferlegt, wenn die geltend gemachte Forderung offensichtlich übersetzt ist. Entsprechendes gilt nach Art. 115 Abs. 3 des Gesetzes für die Auferlegung einer Parteientschädigung. Um eine Forderung stellen zu können, die nicht offensichtlich übersetzt

ist, bedürfen die Beschwerdeführer keiner detaillierten Kenntnis sämtlicher in der Gegend abgeschlossener

Kaufverträge. Es genügt, wenn ihnen der Verkehrswert ihrer Grundstücke der Grössenordnung nach bekannt ist. Das ist hier ohne Zweifel der Fall, zumal da es sich um Landwirtschaftsland handelt. Für solches Land pflegen keine Phantasiepreise bezahlt zu werden. Im übrigen haben die Eigentümer nach Art. 36 lit. a des Enteignungsgesetzes zwar ihre Forderungen innert der Eingabefrist zu beziffern; doch ist die Schätzungskommission nach Art. 72 Abs. 2 des Gesetzes bei der Festsetzung der Höhe der Enteignungsentschädigung nicht an die Anträge der Parteien gebunden. Daraus folgt, dass die im Gesetz verlangte Bezifferung der Entschädigungsforderung kein Gültigkeitserfordernis für die Anmeldung darstellt (BGE 97 I 182 E. 3c), sondern im Grunde genommen auf eine blosse Meinungsäusserung des Enteigneten über die Höhe des Schadens hinausläuft (BGE 71 I 302). Die Beschwerdeführer würden daher auch dann keinen Nachteil erleiden, wenn sie mangels genauer Kenntnis der Vergleichspreise ihre Forderung zu niedrig beziffern würden. Die Einsicht in die im betroffenen Gebiet abgeschlossenen Kaufverträge ist somit für die Anmeldung der Entschädigungsforderung nicht erforderlich, weshalb die kantonalen Behörden das Gesuch der Beschwerdeführer zu Recht abgewiesen haben.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird abgewiesen.