

## Beschluss vom 23. August 2017

ZK2 2017 44

Mitwirkend Kantonsgerichtsvizepräsidentin lic. iur. Daniela Pérez-Steiner,  
Kantonsrichter Bettina Krienbühl und Pius Schuler,  
Gerichtsschreiber MLaw Patrick Neidhart.

In Sachen **A. \_\_\_\_\_**  
Gesuchsteller und Beschwerdeführer,

gegen

**Grundbuchamt Goldau**, Postfach 160, Parkstrasse 3, 6410 Goldau,  
Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend Einsichtsbegehren in Kaufvertrag  
(Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamts Goldau vom 9. Mai  
2017);-

hat die 2. Zivilkammer,

nachdem sich ergeben und in Erwägung:

1. a) Mit Schreiben vom 7. April 2017 ersuchte A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Gesuchsteller) beim Grundbuchamt Goldau um Zustellung eines Grundbuchauszugs der Liegenschaft GB xxx (Vi-act. Schreiben vom 7. April 2017; Vi-act. E-Mails vom 10. April 2017). Im darauffolgenden E-Mail Verkehr zwischen dem Gesuchsteller und dem Grundbuchamt Goldau erklärte der Gesuchsteller, er brauche den Kaufrechtsvertrag, welchen der damalige Eigentümer mit der B. \_\_\_\_\_ AG geschlossen habe. Er sei Mitglied des Verwaltungsrats der B. \_\_\_\_\_ AG und Mieter in der besagten Liegenschaft gewesen (Vi-act. E-Mails vom 10. April 2017; Vi-act. E-Mail vom 8. Mai 2017). Mit Verfügung vom 9. Mai 2017 wies das Grundbuchamt Goldau das Gesuch um Zustellung des Kaufrechtsvertrags ab mit der Begründung, dass der Gesuchsteller kein Interesse im Sinne von Art. 970 ZGB glaubhaft gemacht habe (Vi-act. Verfügung vom 9. Mai 2017).

b) Gegen diese Verfügung erhob der Gesuchsteller am 11. Mai 2017 Beschwerde beim Kantonsgericht und beantragt sinngemäss, die Verfügung aufzuheben und das Gesuch gutzuheissen (KG-act. 1). Am 17. Mai 2017 liess sich das Grundbuchamt Goldau vernehmen und beantragt die Abweisung der Beschwerde (KG-act. 7). Der Gesuchsteller nahm am 30. Mai 2017 nochmals Stellung (KG-act. 9); diese Eingabe wurde dem Grundbuchamt Goldau zur Kenntnis gebracht (KG-act. 10).

c) Am 15. Mai 2017 ersuchte der Gesuchsteller um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren (KG-act. 5). Mit Eingabe vom 15. Juni 2017 reichte er weitere Unterlagen zur Beurteilung dieses Gesuchs ein (KG-act. 12).

2. Wer ein 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. Ohne ein solches Interesse ist jede Person berechtigt, Auskunft über die Daten gemäss Art. 970 Abs. 2 Ziff. 1-3 ZGB zu erhalten. Das Gesetz unterscheidet somit zwischen der Auskunftserteilung und der Einsichtnahme. Während die Auskunftserteilung jeder Person, die von bestimmten Grundbuchdaten Kenntnis erhalten will, voraussetzungslos zu- steht, muss der Gesuchsteller für das Recht auf Einsichtnahme ein entsprechendes Interesse glaubhaft machen (Schmid, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Bd. II, 5. A., 2015, N 4a zu Art. 970 ZGB). Das glaubhaft gemachte Einsichtsrecht erstreckt sich auf alle Bestandteile des Grundbuchs (Hauptbuch, Pläne, soweit vorhanden Liegenschaftsverzeichnisse, Belege, Grundstücksbeschreibungen und Tagebuch), sofern das Interesse reicht (Schmid, a.a.O., N 10 zu Art. 970 ZGB). Der Gesuchsteller kann ein rechtliches oder ein tatsächliches (z.B. wirtschaftliches, wissenschaftliches oder familiäres) Interesse an der Einsichtnahme geltend machen (Arnet, in: Bächler/Jakob [Hrsg.], Kurzkommentar ZGB, 2012, N 2 zu Art. 970 ZGB; Zobl, Grundbuchrecht, 2. A., 2004, N 550 ff.). Ein rechtlich schützenswertes Interesse liegt vor, wenn ein innerer, funktioneller Zusammenhang besteht. Ein solcher ist gegeben, wenn der am Grundstück dinglich oder realobligatorisch Berechtigte aufgrund seiner Rechtsstellung Einsicht in den seinem Recht zugrundeliegenden Eintrag und in die seinem Recht im Range der dinglichen Sicherheit vorgehenden Einträge nimmt (Schmid, a.a.O., N 10 zu Art. 970 ZGB; Rey, ZBGR 1984, S. 80). Macht der Gesuchsteller ein tatsächliches Interesse geltend, muss er eine qualifizierte Bezugsnähe zu demjenigen Teil des Grundbuchs aufweisen, in den er Einsicht nehmen möchte. Diese liegt vor, wenn dem an der Einsichtnahme Interessierten ein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil erwächst, den er ohne die Konsultation des Grundbuchs nicht erlangen könnte (Schmid, a.a.O., N 15 zu Art. 970 ZGB; Rey, a.a.O., S. 80 f.).

a) Der Gesuchsteller bringt im Wesentlichen wie schon vor dem Grundbuchamt Goldau vor, er sei der letzte Verwaltungsrat der B. \_\_\_\_\_ AG ge-

wesen, bevor diese gelöscht worden sei. Aufgrund dieser Funktion habe er ein Einsichtsrecht. Aufgrund der damals geleisteten Anzahlung von Fr. 50'000.00 bestehe ein sehr grosses Interesse daran, diese Vorgänge nachvollziehen zu können. Sodann sei er Mieter der entsprechenden Liegenschaft gewesen und habe ungefähr zwei Jahre zusammen mit seiner Familie dort gewohnt. Des Weiteren sei er auch Aktionär der B.\_\_\_\_\_ AG gewesen. Es handle sich bei dem Kaufrechtsvertrag somit um ein „ureigenes Geschäft“, das ungefähr in den Jahren 1998 oder 1999 abgeschlossen worden sei, weshalb er ein Interesse an der Einsicht habe.

b) Der Gesuchsteller verlangt Einsicht in einen Kaufrechtsvertrag, welcher seinen Angaben zufolge zwischen der B.\_\_\_\_\_ AG und dem damaligen Grundeigentümer geschlossen worden sei. Somit ist der Gesuchsteller nicht selber Vertragspartei. Dass er vor der Löschung der letzte Verwaltungsrat der B.\_\_\_\_\_ AG war, ändert daran nichts, weshalb es sich entgegen der Ansicht des Gesuchstellers nicht um ein eigenes Rechtsgeschäft handelt.

c) Allein aus der vom Gesuchsteller behaupteten Tatsache, er sei damals (vor ca. 20 Jahren) zwei Jahre lang Mieter der Liegenschaft gewesen und habe mit seiner Familie dort gewohnt, lässt sich weder ein rechtliches noch ein tatsächliches Interesse an der Einsicht in den Kaufrechtsvertrag ableiten. Der Gesuchsteller bringt nicht vor, dass das Einsichtsrecht aufgrund einer bestehenden Rechtsstellung gegeben ist, mithin macht er keinen inneren, funktionalen Zusammenhang geltend. Sodann legt er auch nicht dar, zu welchem Zweck bzw. aus welchen Gründen er Einsicht in den Kaufrechtsvertrag verlangt. Auch wenn er ausführt, es habe damals eine Anzahlung von Fr. 50'000.00 gegeben, erklärt dies nicht, inwiefern er daraus einen persönlichen Nutzen oder Vorteil ableiten will bzw. wozu er diese Vorgänge heute, d.h. nach ca. 20 Jahren, nochmals überprüfen muss. Soweit er vorbringt, er wolle diese Vorgänge nachvollziehen, ist darauf hinzuweisen, dass beispielsweise reine Neugier als Interessensnachweis nicht genügt (vgl. Schmid,

a.a.O., N 19 zu Art. 970 ZGB m.w.H.). Somit macht er weder ein rechtliches noch ein tatsächliches, insbesondere kein wirtschaftliches, wissenschaftliches oder familiäres Interesse geltend. Es ist deshalb kein persönlicher, aktueller und konkreter Vorteil zu erkennen, den er ohne die Konsultation des Kaufrechtsvertrags nicht erlangen könnte. Mit anderen Worten lässt sich den Ausführungen des Gesuchstellers nicht entnehmen, welchen Vorteil er aus der Einsicht in den Kaufrechtsvertrag hätte. Aus diesem Grund fehlt es an der Glaubhaftmachung eines Interesses. Weil der Anspruch auf Einsicht in die Belege des Grundbuches nur besteht, wenn ein entsprechendes Interesse glaubhaft gemacht wird, ist das Gesuch um Einsicht in den Kaufrechtsvertrag abzuweisen. Die Verfügung des Grundbuchamts Goldau ist somit nicht zu beanstanden.

d) Soweit der Gesuchsteller vorbringt, er habe zahlreiche Grundbuchauszüge aus verschiedenen anderen Kantonen und Gemeinden immer anstandslos zugestellt erhalten, lässt sich mangels Kenntnis dieser Gesuche nicht feststellen, inwiefern diese Fälle mit dem vorliegenden vergleichbar sind. Allgemein ist aber festzuhalten, dass bestimmte Daten aus dem Hauptbuch gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB voraussetzungslos, mithin ohne glaubhaftmachen eines Interesses eingesehen werden können. Weil der Gesuchsteller im vorliegenden Fall aber um Einsicht in die Belege ersucht, verlangt das Gesetz das Glaubhaftmachen eines entsprechenden Interesses (Art. 970 Abs. 1 ZGB).

e) Bei diesem Ausgang kann offen bleiben, inwiefern sich die vom Grundbuchverwalter in seiner Vernehmlassung vom 17. Mai 2017 ausgeführte Tatsache, dass der Kaufrechtsvertrag offenbar nicht im Grundbuch vorgemerkt wurde (KG-act. 7), auf das Einsichtsrecht des Gesuchstellers auswirkt.

3. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen und die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 800.00 sind ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4. Der Gesuchsteller beantragt die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Nach Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b).

a) Als aussichtslos sind Begehren anzusehen, bei welchen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können (BGE 138 III 217, E. 2.2.4 mit Hinweisen). Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten. Massgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung (BGE 139 III 475, E. 2.2, BGer, Urteil 4A\_375/2016 vom 8. Februar 2017, E. 3.1; Emmel, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., 2016, N 13 zu Art. 117 ZPO).

Auch wenn dem Gesuchsteller die Glaubhaftmachung eines Interesses an der Einsicht in die Grundbuchbelege letztlich nicht gelingt, kann eine gewisse Nähe zum Kaufrechtsvertrag durch seine ehemalige Funktion als (letzter) Verwaltungsrat der B.\_\_\_\_\_ AG und dadurch, dass er offenbar während zwei Jahren Mieter der besagten Liegenschaft war, nicht zum Vornherein von der Hand gewiesen werden, weshalb die Beschwerde im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung nicht als aussichtslos zu betrachten war.

b) Eine Person gilt als mittellos, wenn sie die Kosten eines Prozesses nicht aufzubringen vermag, ohne jene Mittel anzugreifen, die für die Deckung des eigenen notwendigen Lebensunterhalts und desjenigen ihrer Familie erforder-

lich sind (BGE 128 I 225, E. 2.5.1; BGer, Urteil 4A\_286/2013 vom 21. August 2013, E. 2.3). Für den Nachweis der Mittellosigkeit genügt das Glaubhaftmachen. Aus den eingereichten Unterlagen des Gesuchstellers geht hervor, dass er eine AHV-Rente sowie Ergänzungsleistungen bezieht und über keine nennenswerten Vermögenswerte verfügt. Unter diesen Umständen und nach Einsicht in die weiteren Unterlagen des Gesuchstellers steht dessen Mittellosigkeit glaubhaft fest. Die unentgeltliche Rechtspflege ist deshalb zu gewähren und die Gerichtskosten sind vorläufig auf die Kantonsgerichtskasse zu nehmen. Vorbehalten bleibt die Nachzahlungspflicht des Gesuchstellers gemäss Art. 123 ZPO, und zwar im Betrag von Fr. 800.00;-

**beschlossen:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 800.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Dem Beschwerdeführer wird für das Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Rechtspflege wie folgt bewilligt:
  - a) Die dem Beschwerdeführer auferlegten Kosten für das Beschwerdeverfahren von Fr. 800.00 werden vorläufig auf die Kantonsgerichtskasse genommen.
  - b) Vorbehalten bleibt die Nachzahlungspflicht des Beschwerdeführers im Betrag von Fr. 800.00 (vgl. Art. 123 ZPO).

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Massgabe von Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert ist unbestimmt.
5. Zufertigung an A. \_\_\_\_\_ (1/R), das Grundbuchamt Goldau (1/R) sowie nach definitiver Erledigung an das Grundbuchamt Goldau (1/R, mit den Akten) und die Kantonsgerichtskasse (1/ü, im Dispositiv).

Namens der 2. Zivilkammer  
Die Kantonsgerichtsvizepräsidentin

Der Gerichtsschreiber

Versand

25. August 2017 kau