



Kommentar zu: Urteil: [5A_279/2019](#) vom 30. Juli 2019
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Erweiterter Grundbuchzugang nicht für Mitglieder privatrechtlicher Vereinigungen

Autor / Autorin

Cécile Maag



Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler



Christina Schmid-Tschirren



Die unterschiedliche Behandlung von Rechtsanwälten, patentierten Wirtschaftsvertretern und Mitgliedern rein privatrechtlicher Vereinigungen bei der Gewährung des erweiterten Online-Zugangs zum kantonalen Grundbuch verstösst weder gegen das Willkürverbot, noch gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Letztere unterstehen keiner staatlich ausgeübten Berufsaufsicht sowie keinen besonderen Berufsregeln. Die rein privatrechtliche Sanktionierungsmöglichkeit einer Vereinigung ist für die begünstigende Stellung als Inhaber des erweiterten Online-Zugangs nicht ausreichend.

Zusammenfassung des Urteils

Sachverhalt

[1] Die selbstständige Rechtsanwältin A. ist Inhaberin eines Zulassungsbescheids der waadtländischen Sektion der Schweizerischen Mietervereinigung ASLOCA. Dadurch ist A. zur beratenden Unterstützung sowie Vertretung von Mietern vor der Schlichtungsstelle sowie den Gerichten befähigt. Am 8. und 14. Dezember 2017 sowie am 13. März 2018 ersuchte A. um Zugang zum «Intercapi-Abonnement», welches das Online-Informationssystem des Grundbuchs des Kantons Waadt beinhaltet. Mit Entscheid vom 15. und 23. März 2018 lehnte das Departement für Finanzen und auswärtige Beziehungen des Kantons Waadt (DFIRE) den Antrag von A. ab. Die dagegen erhobene Beschwerde wurde von der verwaltungsrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts Waadt am 26. Februar 2019 abgewiesen.

[2] A. (nachfolgend Beschwerdeführerin) gelangte am 29. März 2019 mit Berufung in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und mit subsidiärer Verfassungsbeschwerde ans Bundesgericht, mit dem Antrag, das kantonale Urteil sei aufzuheben und es sei ihr der Zugang zur Online-Suche im Grundbuch zu erteilen. Eventualiter beantragte A. die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und Rückweisung an die kantonale Behörde.

Erwägungen

[3] Das Bundesgericht eröffnet das Verdikt, indem es an die Zulassungsvoraussetzungen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten sowie der subsidiären Verfassungsbeschwerde erinnert. Aufgrund des Inhalts des Entscheides betreffend die Führung des Grundbuchs und die damit zusammenhängende Verweigerung des Zugangsrechts müsse – so die Richter – von einer Zivilsache, statt von einer öffentlich-rechtlichen Sache ausgegangen werden (Art. 72 Abs. 2 lit. b [BGG](#)). Der Beschwerdeführerin dürfe aus der falschen Benennung der Eingabe jedoch kein Nachteil erwachsen, sofern die restlichen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt sind. Dies wurde vorliegend bejaht (E.1).

[4] Die Beschwerdeführerin rügt namentlich die Verweigerung des Zugangs zu bestimmten Daten des Grundbuchs. Das Bundesgericht rekapituliert daher vorab die Grundzüge des Grundbuchdatenzugangssystems sowie dessen Implementierung im Kanton Waadt.

[5] Der Funktion des Grundbuchs inhärent sei die Umsetzung des Öffentlichkeitsprinzips, welches dingliche Rechte gegenüber Dritten kenntlich machen soll. Art. 970 [ZGB](#) legt die Bedingungen der Einsichtnahme in das Grundbuch fest, den Zugang Dritter zu bestimmten Angaben und damit den Umfang dieses Prinzips. Einige Daten im Grundbuch (Namen Eigentümer, Bezeichnung Gebäude etc.) sind für jedermann zugänglich (Art. 970 Abs. 2 ZGB). Die Art und Weise der Gewährung dieses «allgemeinen Zugangs» erfolgt entweder mittels Grundbuchauszugs, Auskunftersuchens oder aber durch eine Online-Abfrage (Art. 949a ZGB und Art. 27 Abs. 1 [GBV](#); E. 3.1 und 3.2).

[6] Der Zugang zu weitergehenden Grundbuchdaten erfordert hingegen stets der Nachweis eines berechtigten Interesses (Art. 970 Abs. 1 ZGB). Dieses könne gemäss Bundesgericht rechtlicher oder tatsächlicher Natur (d.h. mit persönlichen, familiären, wissenschaftlichen oder wirtschaftlichen Gründen belegt) sein. Das Interesse des Gesuchstellers soll jedenfalls diejenigen des betroffenen Grundeigentümers übertreffen. Der Kreis der zugelassenen Personengruppen ist kantonal nicht gänzlich frei definierbar, sondern im Rahmen von Art. 28 GBV begrenzt. Art. 28 Abs. 1 lit. c GBV umfasst insbesondere die im Anwaltsregister eingetragenen Anwälte (E. 3.3.1 und 3.3.2).

[7] Art. 28 GBV lehnt sich an Art. 111m aGBV an. Dieser sah den erweiterten Zugang für bestimmte Personenkreise – nicht jedoch die Rechtsanwälte – bereits vor. Im Rahmen der letzten Revision wurde die Erweiterung auf die im Anwaltsregister eingetragenen Anwälte eingefügt. Des Weiteren gibt das Bundesgericht zu bedenken, dass die GBV lediglich die Rahmenbedingungen für den «erweiterten Online-Zugang» regelt. Die Umsetzungskompetenz der Gewährung dieses Zugangs obliegt hingegen alleine den Kantonen. Diesbezüglich falle es entsprechend in die kantonale Kompetenz, die Verarbeitung personenbezogener Daten zu regeln. Der vorliegend betroffene Kanton Waadt führt sein Grundbuch in elektronischer Form (Art. 1 der Verordnung über die computergeschützte Führung des Grundbuchs RIRF). Allgemeine und für jedermann erhältliche Daten sind in einem separaten System öffentlich zugänglich. Im Anwaltsregister eingetragene Rechtsanwälte erhalten die für die Ausübung des Berufes erforderlichen Daten ex lege aus dem erweiterten Online-Portal (E. 3.3.2.3.1 und 3.3.2.3.2).

[8] Die Beschwerdeführerin stützt sich bei ihrer Rüge auf ihren Status als Vertreterin von ASLOCA, einer Vereinigung, welche sie zur Unterstützung und Vertretung von Mietern vor der Schlichtungsbehörde und dem Mietgericht ermächtigt. Konkret moniert sie, dass der Entscheid gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 8 [BV](#)) sowie das Willkürverbot (Art. 9 BV) verstosse. Es sei der Wille des Gesetzgebers gewesen, beruflich qualifizierten Vertretern dieselbe Befugnis einzuräumen, wie dies patentierte Wirtschaftsvertreter oder Rechtsanwälte in Schlichtungs- und erstinstanzlichen Verfahren in Mietfragen hätten. Daher verlangte sie einen gleichen Zugang wie diese. Die Beschwerdeführerin weist auf die grosse Bedeutung für sie hin, das erweiterte Grundbuch einsehen zu können, insbesondere im Hinblick auf die Informationsbeschaffung für eine wirksame Vertretung ihrer Klienten. Andernfalls würde keine prozessuale Waffengleichheit bestehen und die Wahl der Vertretung die Prozesschancen bestimmen. Im Übrigen stehe sie unter der Aufsicht von ASLOCA, welche im Falle eines Missbrauchs die jährliche Bewilligung für die Beschwerdeführerin widerrufen oder nicht verlängern würde. Schliesslich argumentiert die Beschwerdeführerin, die Verweigerung dieses Zugangs stelle eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes dar.

[9] Die Vorinstanz hatte in sachlicher Hinsicht festgestellt, dass die Beschwerdeführerin über einen Hochschulabschluss in Rechtswissenschaften verfügt sowie von ASLOCA zur Unterstützung und Vertretung ernannt wurde. Sie argumentierte jedoch mit der Rechtsnatur von ASLOCA, da es sich bei dieser Vereinigung nicht um eine Justiz- oder Verwaltungsbehörde handle. Eine solche Vereinigung übe – im Gegensatz zu der Anwaltskammer oder der Kammer patentierter Wirtschaftsvertreter – keine Aufsicht gestützt auf bindende Berufsregeln aus. Dies rechtfertige eine unterschiedliche Behandlung bei der Gewährung eines «erweiterten Online-Zugangs». Ferner stellte die Vorinstanz die grundsätzliche Möglichkeit der Beschwerdeführerin A. fest, durch Nachweis eines besonderen konkreten Interesses ihrer Kunden Grundbuchauszüge zu beantragen. Reine Effizienzüberlegungen würden hingegen keine Ausweitung von Art. 28 Abs. 1 lit. c GBV rechtfertigen (E. 4.1 und 4.2).

[10] Das Bundesgericht erinnert in seiner Würdigung dieser vorinstanzlichen Überlegungen an die Tatsache, dass die Berufsausübung der Rechtsanwälte und patentierten Wirtschaftsvertreter durch spezielle Erlasse geregelt (BGFA und kantonale Ausführungserlasse- und Verordnungen) ist. Personen dieser Berufe müssen eine spezielle Ausbildung und Prüfung absolvieren sowie ein Zertifikat durch eine Expertenkommission erlangen. Ferner sei für die Ausübung des Berufes die Eintragung in ein kantonales geführtes Register erforderlich. Diese Berufsleute unterlägen demnach bestimmten Berufsregeln, insbesondere dem Berufsgeheimnis (E. 4.3.1 und 4.3.2).

[11] Die Richter anerkennen derweil, dass ein praktisches Interesse am «erweiterten Online-Zugang» für die Ausübung des Berufes der Beschwerdeführerin bestehen könne. Nichtsdestotrotz lehnt das Bundesgericht die von der Beschwerdeführerin gerügte Ungleichbehandlung im Lichte des bestehenden Rechtsrahmens ab. Die Vorinstanz stellte die grundsätzliche «Sanktionierungskompetenz» der Vereinigung ASLOCA zutreffend fest, was jedoch nichts an der privatrechtlichen Natur der Vereinigung ändere. Eine Gleichstellung verbiete sich daher. Die Unterstellung unter eine Aufsichtsbehörde stellt nach Ansicht der obersten Rechtsprechungsinstanz ein besonderes Zuverlässigkeitsmerkmal dar, weshalb auch Banken, Versicherungen und Pensionskassen Berechtigte eines «erweiterten Online-Zugangs» sind. Das Argument der Waffengleichheit zwischen den Prozessbeteiligten wird vom Bundesgericht im vorliegenden Fall ebenso abgewiesen (E. 4.4).

[12] Sowohl die Beschwerde in Zivilsachen, als auch die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wurde daher abgewiesen, soweit darauf einzutreten war.

Kommentar

[13] Dem Prinzip der positiven Rechtskraft des Grundbuchs nach Art. 970 Abs. 3 ZGB inhärent ist ein gewisser Einfluss auf die grundsätzliche Zweiteilung des Einsichtsrechts in das Grundbuch und dessen Daten nach Art. 970 ZGB. Mit der diesem Prinzip der Publizitätsfunktion des Grundbuchs einhergehenden Fiktion der Kenntnis des Grundbucheintrages rechtfertigt sich m.E. eine grosszügige Handhabung der allgemeinen und für jedermann zugänglichen Datenabfragung. Nicht davon betroffen ist naturgemäss die weitergehende Einsichtnahme i.S.v. Art. 970 Abs. 1 ZGB sowie Art. 27 f. GBV.

[14] Kern des vorliegenden Entscheids bildet einzig die bundesrechtliche Rahmenvorgabe der erweiterten Einsichtnahme durch bestimmte Personen- und Berufsgruppen gemäss Art. 28 GBV, welcher eine Vermutung eines besonderen Interesses zugrunde liegt. Dieselbe Bestimmung sieht für die Anwaltschaft eine solche erweiterte Zugangsmöglichkeit vor und wird damit zum Hauptanknüpfungspunkt für die Beschwerdeführerin, zumal diese auch Inhaberin des Anwaltspatentes ist.

[15] Die Beschwerdeführerin monierte die Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 8 BV) sowie des Willkürverbotes (Art. 9 BV). Massgebend sei vor allem, so die Beschwerdeführerin, dass sie unter der Aufsicht der Vereinigung ASLOCA stünde, welche im Falle von Missbräuchen die jährliche Bewilligung für die Beratung und Vertretung von Mietern in Mietangelegenheiten entziehen oder nicht verlängern könne.

[16] Dass dieser Argumentationsstrategie der Beschwerdeführerin kein Erfolg beschieden sein konnte, liegt wohl auf der Hand. Gewiss verfügt die Beschwerdeführerin über einen Hochschulabschluss in Rechtswissenschaften sowie ein Anwaltspatent. Die Vereinigung ASLOCA, welcher die Beschwerdeführerin angehört, hat jedoch eine rein privatrechtliche Natur und vermag nicht mit der Anwaltskammer gleichgesetzt zu werden, welcher die im kantonalen Register eingetragenen Anwälte angehören. Mit diesem Entscheid wird den jeweiligen

Aufsichtsbehörden der Berufsgattungen von Art. 28 GBV ein besonderes Zuverlässigkeitsmerkmal attestiert, zumal diese durch die Vermutung eines vorhandenen Einsichtsinteresses von Art. 28 GBV abschliessend vom Gesetzgeber vom tatsächlichen Nachweis eines Interesses gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB ausgenommen wurden und der Wortlaut der Bestimmung konkret auch das Anwaltsregister benennt. Demgegenüber ist der Mangel an verbindlichen und hoheitlichen Berufsregeln sowie der Kontrolle der Einhaltung dieser Regeln bei privatrechtlichen Vereinigungen ungenügend für eine pauschale Ausweitung des Einsichtsrechts. Dies ist m.E. auch vor dem Hintergrund der im Grundbuch vorhandenen sensiblen Daten und Dokumente zu lesen. Der Beschwerdeführerin steht es jedoch im Einzelfall offen, ein besonderes Interesse i.S.v. Art. 970 Abs. 1 ZGB für eine weitergehende Einsichtnahme in das Grundbuch nachzuweisen. Eine solche Handhabung sollte für die Beschwerdeführerin denn wohl auch zumutbar sein, wird doch nicht mit jedem ihr vorliegenden Fall die Notwendigkeit der erweiterten Einsicht in das Grundbuch einhergehen.

[17] Das Bundesgericht rekapituliert in diesem Entscheid anschaulich die von der Vorinstanz angeführten sachlogischen Argumente betreffend die von der Beschwerdeführerin angebehrte Gleichbehandlung mit den Berufsgruppen nach Art. 28 GBV. Der Entscheid ist gesamthaft stringent und insofern zu begrüssen.

CÉCILE MAAG, MLaw, Universität Luzern.

Zitiervorschlag: Cécile Maag, Erweiterter Grundbuchzugang nicht für Mitglieder privatrechtlicher Vereinigungen, in: dRSK, publiziert am 31. März 2020

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

weblaw.ch