



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und  
Verwaltungsrecht**

**vom 20. Februar 2019 (810 18 189)**

---

**Zivilgesetzbuch**

**Grundbuch / Einsichtsrecht der Eigentümerin in gelöschte Grundbuchdaten**

**Besetzung** Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Hans Furer, Jgnaz Jermann, Yves Thommen, Gerichtsschreiber Stefan Suter

**Beteiligte** **A.\_\_\_\_\_**, Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. Thomas Burckhardt, Advokat

gegen

**Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft**, 4410 Liestal,  
Beschwerdegegner

**Betreff** Verweigerung historisierter Grundbuchauszug  
(RRB Nr. 1044 vom 26. Juni 2018)

A. A.\_\_\_\_ ist Alleineigentümerin der im Jahre 1943 mittels Abparzellierung neu angelegten Parzelle Nr. 3031 des Grundbuches B.\_\_\_\_. Die Liegenschaft erbt sie im Jahr 1973 von ihrem Vater. Seit Jahren bemüht sie sich beim Grundbuchamt Basel-Landschaft vergeblich darum, einen dieses Grundstück betreffenden Auszug erhältlich zu machen, der neben den rechtswirksamen auch sämtliche gelöschten Einträge enthält ("historisierter" Auszug). Mit Eingabe vom 19. Oktober 2016 gelangte sie, mittlerweile vertreten durch Dr. Thomas Burckhardt, Advokat, abermals an das Grundbuchamt Basel-Landschaft und erneuerte ihren früheren Antrag, ihr sei betreffend die Parzelle Nr. 3031, GB B.\_\_\_\_, ein historisierter Grundbuchauszug mit den gelöschten Daten zuzustellen. Andernfalls sei ihr die Verweigerung in einer beschwerdefähigen Verfügung förmlich zu eröffnen.

B. Das Grundbuchamt übermittelte A.\_\_\_\_ in der Folge zahlreiche Grundbuchbelege und erteilte ihr Auskünfte. Mit Verfügung vom 22. Dezember 2016 wies es den Antrag auf Herausgabe eines historisierten Grundbuchauszuges ab. Zur Begründung verwies das Amt auf den fehlenden Nachweis eines Einsichtsinteresses, das ihm zustehende Ermessen und seine langjährige Praxis, keine historisierten Auszüge auszuhändigen.

C. Die dagegen erhobene Beschwerde wies der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat) mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1044 vom 26. Juni 2018 ab. Er erwog zusammenfassend, A.\_\_\_\_ habe als Eigentümerin zweifellos das Recht, einen Auszug über die aktuell rechtswirksamen Grundbucheinträge zu ihrem Grundstück zu verlangen. Ihr Recht erstreckte sich allerdings nicht zwingend auch auf die gelöschten Daten des Grundbuches. Hierzu genüge die Eigentümerstellung für sich allein nicht, sondern es sei vielmehr ein konkreter Interessennachweis erforderlich. Ein schützenswertes Interesse an der Einsichtnahme habe sie indes nicht glaubhaft gemacht.

D. Mit Eingabe vom 6. Juli 2018 hat A.\_\_\_\_, weiterhin vertreten durch Dr. Thomas Burckhardt, Advokat, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), gegen den Regierungsratsbeschluss Beschwerde erhoben. Sie stellt den Antrag, der angefochtene Entscheid sei unter o/e-Kostenfolge aufzuheben und die Zivilrechtsverwaltung sei anzuweisen, ihr einen vollständigen Auszug aus dem Hauptbuch des Grundbuches B.\_\_\_\_ über ihr Grundstück Nr. 3031 abzugeben, der auch alle gelöschten Daten enthalte (einschliesslich einer Kopie des bis zur Einführung des elektronischen Grundbuchs manuell geführten Hauptbuchblatts mit allen rechtswirksamen und gelöschten Daten). Sie rügt im Wesentlichen eine Verletzung ihres gesetzlichen Einsichtsrechts.

E. Der Regierungsrat beantragt in der Vernehmlassung vom 25. September 2018 unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

F. Die Beschwerdeführerin hat am 23. November 2018 unaufgefordert repliziert. Der Regierungsrat dupliziert am 21. Dezember 2018.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde nach § 43 ff. des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

2. Das Kantonsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts sowie auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens (§ 45 VPO).

3. Die Beschwerdeführerin reicht mit Eingabe vom 15. Februar 2019 als Novum eine Kopie des von der Bezirksschreiberei C.\_\_\_\_\_ erstellten Erbschaftsinventars ihres verstorbenen Vaters vom 1. März 1973 zu den Akten. Gemäss § 6 Abs. 2 VPO können die Parteien neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel bis zur gerichtlichen Beurteilung vorbringen, sofern ihnen dies unverschuldet nicht früher möglich war. Verspätete Vorbringen werden aus dem Recht gewiesen. Beim eingereichten Erbschaftsinventar handelt es sich um ein sog. unechtes Novum, das bereits vor dem Entscheid der Vorinstanz vorhanden war. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, weshalb es ihr trotz zumutbarer Sorgfalt unverschuldet nicht möglich gewesen sein soll, das Beweismittel früher in den Prozess einzubringen. Dementsprechend ist die Eingabe als verspätet aus dem Recht zu weisen. Soweit die Beschwerdeführerin in der Replik vom 23. November 2018 erstmals im Verfahren ausführt, sie verfolge mit dem Einsichtsgesuch ein praktisches Anliegen, da sie herausfinden möchte, wann und weshalb der Liegenschaftsbeschrieb im Verlaufe der Zeit mehrfach mutiert worden sei, ist dieses Vorbringen prozessual verspätet und sie ist damit nicht zu hören.

4. Über die Rechte an den Grundstücken wird ein Grundbuch geführt (Art. 942 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB] vom 10. Dezember 1907). Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und den das Hauptbuch ergänzenden Plänen, Liegenschaftsverzeichnissen, Belegen, Liegenschaftsbeschreibungen und dem Tagebuche (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Es verwirklicht als staatliches Register das Publizitätsprinzip im Immobilienbereich, indem es dingliche Rechte an Grundstücken nach aussen für jedermann erkennbar macht (PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Band 1, Bern 1985, Rz. 527). Die Kenntnis des Grundbuchinhalts begründet einerseits die Grundlage für die Vermutung des rechtsgültigen Bestandes des Rechts (Art. 937 Abs. 1 ZGB) und andererseits für den gutgläubigen Erwerb von Rechten am Grundstück (Art. 973 ZGB). Damit das Grundbuch die ihm zugeordnete Publizitätsfunktion wahrnehmen kann, muss es der Öffentlichkeit (in bestimmten Schranken) zugänglich sein. Art. 970 ZGB regelt in diesem Sinne die Öffentlichkeit des Grundbuchs (vgl. Marginalie). Wer ein Interesse glaubhaft macht, hat nach 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 Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung, den Namen und die Identifikation des Eigentümers sowie die Eigentumsform und das Erwerbsdatum zu erhalten (Art. 970 Abs. 2 ZGB). Zusätzlich besteht auf Verordnungsstufe ein voraussetzungsloser Anspruch auf Auskunft oder Auszüge über Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie - mit einzelnen aufgezählten Ausnahmen - über die Anmerkungen

(Art. 26 Abs. 1 lit. b und c der Grundbuchverordnung [GBV] vom 23. September 2011 i.V.m. Art. 970 Abs. 3 ZGB).

5.1 Im angefochtenen Entscheid erwog der Regierungsrat zusammenfassend, die von der Beschwerdeführerin gewünschten Informationen würden über den Rahmen des jedermann zustehenden voraussetzungslosen Einsichtsrechts hinausgehen. Auch als Eigentümerin sei sie im vorliegenden Fall nicht davon entbunden, für die Einsichtnahme in die ihr Grundstück betreffenden Grundbuchdaten ein schützenswertes Interesse glaubhaft zu machen. Die Einsicht sei stets nur in dem Umfang zu gewähren, der für die Befriedigung des schutzwürdigen Interesses notwendig sei. Da sie am Grundstück dinglich berechtigt sei, verfüge sie aufgrund ihrer Rechtsstellung über ein vollumfängliches Einsichtsrecht in die aktuell gültigen Einträge. Bezüglich der gelöschten Einträge komme der Beschwerdeführerin jedoch kein auf die Eigentümerstellung gestütztes grenzenloses Auskunfts- und Einsichtsrecht zu, zumal dem Einsichtsrecht die Interessen von Dritten wie etwa ehemaligen Eigentümern entgegenstehen könnten. Bei der Gegenüberstellung von Eigentümerinteressen müsse eine Abwägung vorgenommen werden, da gleich starke Rechtspositionen aufeinanderträfen. Dies bedinge, dass ein Gesuchsteller sein eigenes Interesse an der gewünschten Information glaubhaft mache. Die Beschwerdeführerin könne kein Interesse darlegen, das über den Erhalt eines aktuellen Grundbuchauszugs hinausgehe.

5.2 Die Beschwerdeführerin stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, als Eigentümerin, d.h. als Inhaberin einer alle Belege umfassenden Rechtsposition an ihrem Grundstück verfüge sie über ein unabdingbares Recht an den verlangten Informationen, das sämtlichen potentiellen Interessen anderer Personen, die am fraglichen Grundstück eventuell gewisse Rechte an Daten geltend machen könnten, vorgehe. Das ihr vorbehaltlos zu gewährende Recht auf Kenntnis sämtlicher grundbuchlicher Eintragungen und Löschungen erstrecke sich auf die gesamte Zeitachse, ohne dass eine Interessenabwägung vorgenommen werden müsse. Ein eigentlicher Interessenachweis sei demnach nicht erforderlich.

6.1 Die Parteien haben zutreffend erkannt, dass auch gelöschte Daten Bestandteil des Grundbuches bilden (vgl. Art. 2 lit. d GBV) und dass diese dem interessenabhängigen Einsichtsrecht nach Art. 970 Abs. 1 ZGB unterliegen. Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführerin aufgrund ihrer dinglichen Berechtigung ein schützenswertes Interesse daran hat, uneingeschränkt Einsicht in die bestehenden Eintragungen zu ihrem eigenen Grundstück zu nehmen und darüber einen Auszug zu erhalten. Die Zivilrechtsverwaltung hat ihr dieses Interesse als Rechtsnachfolgerin ihres Vaters auch für dessen Eigentumsdauer ab 1957 zuerkannt (vgl. Stellungnahme vom 8. Februar 2018 im vorinstanzlichen Verfahren). Strittig und zu entscheiden ist, ob allein der Umstand, dass die Beschwerdeführerin aktuell Eigentümerin der Liegenschaft und Erbin des Voreigentümers ist, ausreicht, um einen vollständigen Auszug sämtlicher je auf dem Grundbuchblatt getätigter Eintragungen und Löschungen zu erhalten.

6.2 Ein Interesse an der Einsichtnahme in das Grundbuch ist rechtlich nur schützenswert, wenn zwischen der Offenlegung eines oder mehrerer Bereiche oder Teile des Grundbuchs und dem geltend gemachten Interesse ein innerer, funktioneller Zusammenhang besteht. Das im

Gesetz erwähnte Interesse braucht nicht rechtlicher Natur zu sein. Ein tatsächliches, beispielsweise wirtschaftliches oder wissenschaftliches, Interesse reicht aus; blosser Neugierde oder Sensationslust genügen dagegen nicht (BGE 112 II 422 E. 5b; BGE 111 II 48 E. 2). Der um Einsicht ersuchende hat die Erfüllung der Voraussetzungen darzutun. Das glaubhaft zu machende Interesse muss in einer Abwägung mit den entgegenstehenden Interessen anderer betroffener Personen den Vorrang beanspruchen können. Das schutzwürdige Interesse entscheidet nicht nur über das Einsichtsrecht an sich, sondern auch über dessen Umfang. Die Einsicht ist nur in dem Umfang zu gewähren, als es zur Befriedigung des geltend gemachten Interesses unbedingt notwendig ("strictement nécessaire") ist (BGE 132 III 603 E. 4.3.1; BGE 126 III 512 E. 3a; BGE 117 II 151 E. 1; JÜRIG SCHMID, in: Geiser/Fountoulakis [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch, 6. Aufl., Basel 2018, Art. 970 Rz. 19).

6.3 Aus der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichts ergibt sich klar, dass allein der Umstand, dass jemand Eigentümer einer Liegenschaft ist, nicht ausreicht, um einen historisierten Auszug aus dem Grundbuch zu erhalten. Der Beschwerdeführerin ist zwar zuzugestehen, dass der Eigentümer aus seiner Eigentümerstellung heraus per se ein überwiegendes Interesse an Einsichtnahme haben mag, soweit es um Vorgänge geht, die sich während der Dauer seiner Eigentümerstellung ereignet haben. Der historisierte Auszug würde aber auch Einträge beinhalten, die ehemalige Eigentümer betreffen. Insofern ist nach wie vor eine Interessenabwägung vorzunehmen, ob das Interesse der die Auskunft verlangenden gegenwärtigen Eigentümerin das Interesse jener Personen zu überwiegen vermag, die vom historisierten Auszug ebenfalls betroffen sind (z.B. ehemalige Eigentümer, aber auch Dritte, die mit diesen in rechtlichen Beziehungen standen wie etwa ehemalige Pfandgläubiger). Gegenüber diesen Personen und den Einträgen zur Zeit, als sie nicht Eigentümerin der Parzelle war, ist die Beschwerdeführerin wie eine Dritte zu behandeln, die Einsicht in Einträge eines fremden Grundstückes verlangt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Einsichtsrecht Dritter ist deswegen entgegen ihrer Auffassung sehr wohl von Relevanz und vorliegend anwendbar für Einträge resp. deren Löschung aus der Zeit, als die Beschwerdeführerin nicht Eigentümerin der Liegenschaft war. Damit reicht die aktuelle Eigentümerstellung nicht aus, um bis zurück zur Anlage des Grundbuchblattes voraussetzungslos und umfassend Einsicht nehmen zu können und Auszüge zu erhalten.

6.4 Nichts anderes ergibt sich aus der von der Beschwerdeführerin herangezogenen Rechtsprechung. So geht etwa auch das Verwaltungsgericht Zug davon aus, dass sich das Recht auf uneingeschränkte Einsichtnahme in das Grundbuch nur auf den Zeitraum der Eigentümerstellung erstreckt. Vor und danach ist ein Gesuchsteller wie ein Drittinteressent zu behandeln, der ein Interesse an der Einsichtnahme glaubhaft zu machen hat (vgl. Urteil des VGer ZG vom 22. Oktober 2002, in: ZBGR 2003, S. 241, E. 3f). Auch die weiteren referenzierten Urteile behandeln das Einsichtsrecht von Drittpersonen, die allesamt ein Einsichtsinteresse glaubhaft gemacht hatten (BGE 132 III 603; BGE 126 III 512; BGE 117 II 151; BGE 112 Ib 482). Ein voraussetzungsloses Einsichtsrecht des Grundeigentümers in längst gelöschte Einträge postuliert auch diese Rechtsprechung nicht. Nach wie vor ist dafür ein, wenn auch nicht rechtlich geschütztes, aber dennoch über die blosser Neugier hinausgehendes Interesse zu behaupten und

mindestens glaubhaft zu machen, was die Beschwerdeführerin bis heute unterlassen hat. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

7. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen. Ein Anspruch auf Zusprechung einer Parteienschädigung besteht nicht (§ 21 VPO).

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15. Februar 2019 wird aus dem Recht gewiesen.
  2. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- verrechnet.
  4. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber