

Einsichtsrecht in das Grundbuch Missbräuchliche Zugriffe auf die Daten des Grundbuchs im elektronischen Abrufverfahren

Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage für die Möglichkeiten der Kenntnisnahme vom Grundbuchinhalt bilden die Art. 970 und 970a ZGB.

Seit jeher verlangt der Gesetzgeber in Art. 970 (Abs. 1) ZGB für die Einsichtnahme in das Grundbuch die Glaubhaftmachung und das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses. Erst später – mit der Gesetzesänderung von 1991 – wurden die in Art. 970 Abs. 2 und 3 ZGB i.V.m. Art. 26 Abs. 1 GBV aufgeführten Daten des Hauptbuches davon ausgenommen. Über diese Daten kann somit jede Person ohne ein solches Interesse Auskunft verlangen.

Keine Änderung der fraglichen gesetzlichen Grundlagen durch Art. 949d ZGB:

Dieser gesetzgeberische Grundsatz blieb auch mit der Möglichkeit, private Aufgabenträger - wie die SIX Terravis AG - beizuziehen, um u.a. den Zugriff auf die Grundbuchdaten zu gewährleisten (Art. 949d ZGB), bestehen. Ihm kann deshalb durch die bundesrätliche Verordnung über das Grundbuch (GBV) nicht widersprochen werden, und wird es auch nicht.

Art. 28 Abs. 1 GBV besagt lediglich, dass für bestimmte Personen diese grundsätzliche Voraussetzung nicht in jedem Einzelfall geprüft werden muss. Das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses und dessen Glaubhaftmachung gegenüber den Grundbuchämtern in den teilnehmenden Kantonen muss jedoch gleichwohl in jedem Einzelfall bzw. bei jedem Zugriff auf nicht öffentliche Grundbuchdaten (Art. 28 bis 30 ZGB) im elektronischen Abrufverfahren vorhanden sein!

Bedingung für die Abfrage von nicht öffentlichen Grundbuchdaten (Art. 28 bis 30 GBV) = Vorhandensein eines schutzwürdigen Interesses

Ein schutzwürdiges Interesse muss entweder rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein.

Ein **rechtliches** Interesse haben und deshalb berechtigt zum Abruf der Daten des betreffenden Grundstückes sind:

- der im Grundbuch eingetragene Grundeigentümer;
- die im Grundbuch eingetragenen Inhaber beschränkter dinglicher Rechte (z.B. Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten);
- der auf dem Papier-Namenschuldbrief aufgeführte Grundpfandgläubiger;
- der Besitzer eines Papier-Inhaberschuldbriefes;
- im Grundbuch eingetragene Berechtigte aus Vor- und Anmerkungen.

Ein wirtschaftliches Interesse und damit ein legitimes Interesse liegt dann vor, wenn die Grundbuchdaten zur Erfüllung von gesetzlichen oder geschäftlichen Aufgaben benötigt werden. Ein Finanzierungsinstitut beispielweise erfüllt diese Voraussetzung dann, wenn es sich vor der Gewährung eines Grundpfandkredites über das zu belastende Grundstück und dessen bereits bestehenden Belastungen orientieren möchte.

Missbräuchliche Abfragen

Bei einem Finanzierungsinstitut muss somit im Zeitpunkt des Abrufs auf nicht öffentliche Grundbuchdaten bereits **eine effektive Kundenbeziehung bestehen (Grundstück ist bereits für die Bank grundverpfändet)** oder aber, diese Kundenbeziehung muss sich aufgrund der **vorangegangenen Eigeninitiative des Kunden** (Kreditanfrage mit der Absicht, das betreffende **Grundstück als potentielle Sicherheit** hinzuzuziehen) anbahnen.

Abfragen von nicht öffentlichen Grundbuchdaten, welche diese beiden hiervor genannten Interessensvoraussetzungen nicht erfüllen, würden vom Grundbuchverwalter nicht entsprochen und sind deshalb missbräuchlich.

Dagegen sind Abfragen von öffentlichen Grundbuchdaten nach Art. 26 Abs. 1 GBV selbstverständlich nie missbräuchlich.