

Dokumentnummer: 11wx40_13
letzte Aktualisierung: 25.10.2013

OLG Karlsruhe, 29.5.2013 - 11 Wx 40/13

GBO § 12; GBV § 45

Berechtigtes Interesse des Nachbarn an Grundbucheinsicht; geplante Wohnbebauung; drohende Nachbarschaftskonflikte

Der Nachbar kann ein berechtigtes Interesse auf Grundbucheinsicht i. S. v. § 12 Abs. 1 S. 1 GBO geltend machen, wenn eine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu seinem lärmintensiven Unternehmen geplant ist und Auseinandersetzungen mit den künftigen Bewohnern als naheliegend erscheinen. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Gründe:

I.

Die Beteiligte wendet sich gegen die Entscheidung des Grundbuchamts, ihr eine teilweise Grundbuchabschrift für das im Rubrum näher bezeichnete Grundstück zu verweigern.

Die Beteiligte ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Stadt B., das sich – durch eine Straße getrennt (vgl. Lageplan As. 249; die Beteiligte ist nach Mitteilung des Grundbuchamts – As. 247 – Eigentümerin des Flurstücks 3073 und nicht – wie angegeben – des Flurstücks 3077) – in der Nähe des angefragten Flurstücks 3079 befindet. Mit einem am 8. April 2013 eingegangenen Schreiben beantragte sie die Überlassung eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs (As. 245). Das Flurstück 3079 solle bebaut werden; sie wolle mit dem Grundstückseigentümer Kontakt aufnehmen. Der Ratschreiber wies den Antrag mit Verfügung vom 8. April 2013 (As. 247) zurück. Eine direkte Nachbarschaft zu dem angefragten Grundstück bestehe nicht; auch eine solche rechtfertige eine Einsichtnahme in das Grundbuch zudem nicht ohne weiteres. Mit der dagegen eingelegten Erinnerung (As. 251) hat die Beteiligte geltend gemacht, durch die auf dem Flurstück 3079 geplante Wohnbebauung werde sie in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedroht. Sie betreibe ein lärmintensives Unternehmen und müsse rechtliche Auseinandersetzungen mit den künftigen Bewohnern befürchten. Sie habe daher Anspruch auf einen Grundbuchauszug ohne die Angaben in Abteilung III. Der Grundbuchrechtspfleger hat der Erinnerung mit dem angefochtenen Beschluss nicht abgeholfen (As. 255). Eine direkte Nachbarschaft fehle. Im Übrigen sei die Erteilung von unbeglaubigten Abschriften nur eines Teils des Grundbuchblattes – hier ohne die Abteilung III – nicht zulässig. Dagegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten (As. 261), der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat (As. 267). Mit der Rechtsmittelbegründung macht die Beteiligte ergänzend geltend, die Stadt B. plane auf der zwischen den Grundstücken gelegenen Straße die Anlage eines Parkstreifens; dies könne zur Folge haben, dass Lastkraftwagen das Grundstück der Beteiligten nicht mehr ohne weiteres anfahren könnten.

Das zunächst vom Grundbuchamt mit der Beschwerde befasste Landgericht K. hat die Sache im Hinblick auf Artikel 111 Absatz 1 Satz 1 FGG-RG mit Beschluss vom 8. Mai 2013 an das Oberlandesgericht K. abgegeben (As. 284).

II.

Die Beschwerde ist nach §§ 12c Absatz 4 Satz 2, 71 Absatz 1 GBO in Verbindung mit § 33 Absatz 1 LFGG, § 11 Absatz 1 RPflG zulässig; sie hat in der Sache insoweit Erfolg, als die Beteiligte Anspruch auf Erteilung einer beglaubigten Abschrift der Eintragung über den derzeitigen Grundstückseigentümer hat.

1. Der Rechtspfleger hat zutreffend seine Zuständigkeit für eine die Instanz abschließende Entscheidung angenommen. Zwar spricht § 12 Absatz 4 Satz 1 GBO davon, dass gegen die Entscheidung des Urkundsbeamten – hier des Ratschreibers (§ 32 Absatz 2 Nr. 1 LFGG) – auf Entscheidung des „Grundbuchrichters“ angetragen werden könne. „Grundbuchrichter“ in diesem

Sinne ist aber nach § 3 Nr. 1 h) RPflG der Rechtspfleger (vgl. OLG Schleswig BeckRS 2011, 1850 m. w. N. und einer Auseinandersetzung mit der Gegenauffassung).

2. Ein „berechtigtes Interesse“ an Grundbucheinsicht hat nach allgemeiner Auffassung, wer ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse verfolgt (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage, Rn. 525); ausreichend ist, dass sachliche Gründe vorgetragen werden, welche die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen (Demharter, GBO, 28. Auflage, § 12, Rn. 7 m. w. N.). Dabei sind auch bloß tatsächliche, insbesondere wirtschaftliche Interessen ausreichend (Bauer/von Oefele/Maaß, GBO, 3. Auflage, § 12, Rn. 9; BeckOK/Wilsch, Edition 17, § 12 GBO, Rn. 2). Für Einsichtsansträge von Nachbarn hat das Oberlandesgericht Köln (BeckRS 2010, 10326) entschieden, dass es der Darlegung konkreter Umstände bedürfe, welche ein gegenwärtiges berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme begründeten; das Nachbarschaftsverhältnis als solches sei nicht ausreichend. Nach diesem zutreffenden Maßstab ist ein berechtigtes Interesse hier anzunehmen.

a) Die Beteiligte hat dargelegt, dass sie ein Interesse an der Kenntnis des Eigentümers habe, um einen bei einer geplanten Wohnbebauung drohenden Nachbarschaftskonflikt durch Gespräche mit dem derzeitigen Eigentümer zu vermeiden. Das ist ein durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse. Zwar entspricht es der ganz überwiegend vertretenen Auffassung (vgl. etwa BayObLG MDR 1991, Seite 1172, juris-Rn. 12), dass etwa ein Kaufinteressent nur dann Anspruch auf Grundbucheinsicht hat, wenn er darlegt, dass er bereits in Kaufverhandlungen eingetreten ist. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass Grundbucheinsicht nicht gewährt werden soll, wenn Rechtsbeziehungen zwischen dem Antragsteller und dem Betroffenen weder bereits bestehen noch in naher Zukunft zu erwarten sind. Eine dem vergleichbare Situation liegt hier indes nicht vor. Nach der Darlegung des Antragstellers ist zu befürchten, dass eine Rechtsbeziehung zu dem Eigentümer des Grundstücks 3079 in naher Zukunft entstehen wird, wenn dieser die Nutzung seines Grundstücks verändert und es sodann zu Auseinandersetzungen über mögliche Lärmimmissionen des Antragstellers kommen wird. In derartigen Fällen haben die Grundstücksnachbarn ein nachvollziehbares Interesse daran, durch frühzeitige Gespräche mit den Eigentümern drohende Konflikte nach Möglichkeit zu vermeiden.

b) Dass eine im Rechtssinne unmittelbare Nachbarschaft nicht besteht – das angefragte Grundstück also nicht direkt an dasjenige der Beteiligten angrenzt – rechtfertigt keine andere Beurteilung. Ob ein Nachbarschaftskonflikt im Falle der Wohnbebauung droht, hängt nicht davon ab, ob im Rechtssinne eine unmittelbare Grundstücksnachbarschaft besteht; ein verständliches Interesse vielmehr besteht, wenn die Entfernung zwischen den Grundstücken – wie hier – so gering ist, dass bei einer Veränderung der Nutzung Konflikte wegen Lärmbelastungen konkret zu besorgen sind.

2. Der Glaubhaftmachung des geltend gemachten Interesses ist nicht erforderlich. § 12 Absatz 1 GBO verlangt ausdrücklich nur die Darlegung des Interesses; eine Glaubhaftmachung kann nur gefordert werden, wenn im Einzelfall begründete Bedenken ausgeräumt werden sollen (BeckOK/Wilsch, GBO, Edition 17, § 12, Rn. 7).

3. Der Antragsteller, der sein berechtigtes Interesse erfolgreich dargelegt hat, hat nach ganz überwiegender Auffassung (vgl. etwa Bauer/von Oefele/Maaß, GBO, 3. Auflage, § 12, Rn. 59) –

für die der gebotene Schutz der Interessen der Eigentümer spricht – nur Anspruch auf Einsicht in diejenigen Teile des Grundbuches, auf die sich das Interesse bezieht, also unter Umständen nur in das aktuelle Blatt, in einzelne Eintragungen oder einzelne Abteilungen. Um in Gespräche mit dem Grundstückseigentümer über die geplante künftige Nutzung eintreten zu können, genügt hier eine Grundbuchabschrift, die den derzeitigen Eigentümer des Grundstücks ausweist. Ein berechtigtes Interesse, Auskünfte über frühere Eigentümer oder Eintragungen in der Abteilung II zu erhalten – auf diese bezieht sich der Antrag, der nur die Abteilung III ausnimmt – seinem Wortlaut nach ebenfalls, hat die Beteiligte nicht.

4. Abschriften eines Teils des Grundbuchs dürfen nach § 45 Absatz 1 GBV nur in beglaubigter und nicht – wie von der Beteiligten beantragt – in unbeglaubigter Form erteilt werden. Der Antrag kann indes – trotz der damit verbundenen Mehrkosten (§ 73 KostO) – dahin ausgelegt werden, dass er sich hilfsweise auf die Erteilung einer beglaubigten Abschrift bezieht. Der Beteiligten kommt es ersichtlich nicht darauf an, die Auskunft oder Abschrift in einer bestimmten Form zu erhalten; für sie ist vielmehr entscheidend, die Information über den derzeitigen Grundstückseigentümer zu erhalten.

III.

1. Gerichtsgebühren fallen im Beschwerdeverfahren nach § 131 Absatz 3 KostO nicht an, soweit nicht die Beschwerde zurückgenommen, verworfen oder zurückgewiesen worden ist (§ 131 Absatz 1 KostO). Hat das Rechtsmittel – wie hier – teilweise Erfolg, wirkt sich dies dadurch aus, dass die Zurückweisungsgebühr aus einem geringeren Wert erhoben oder – bei unteilbarem Beschwerdegegenstand – der Geschäftswert um einen Abschlag ermäßigt wird (Lappe, Kostenordnung, 18. Auflage, § 131, Rn. 18). Da die Beschwerde mit dem Anliegen Erfolg hat, den derzeitigen Grundstückseigentümer in Erfahrung zu bringen, erscheint es angemessen, Gerichtsgebühren insgesamt nicht zu erheben.

2. Da ein Beteiligter in Gegnerstellung nicht vorhanden ist, kommt die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht in Betracht.

3. Eine Zulassung der Rechtsbeschwerde (§78 Absatz 2 Satz 1 GBO) war nicht veranlasst. Die Sache wirft keine grundsätzlichen oder einer Rechtsfortbildung bedürftigen Fragen auf; eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist auch nicht zur Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung geboten.