

**letzte Aktualisierung:** 28.1.2021

OLG Saarbrücken, Beschl. v. 13.1.2020 – 5 W 84/19

**GBO § 12 Abs. 1; GBV § 46 Abs. 1**

**Kein Grundbucheinsichtsrecht zur Prüfung von Urheberrechtsverletzungen**

Eine Architektin, der auf die Angabe, es bestünden noch Honoraransprüche gegen den bisherigen Grundstückseigentümer, bereits antragsgemäß ein Grundbuchauszug erteilt worden ist, vermag mit dem weiteren Hinweis, es sei für sie von Interesse zu erfahren, ob durch eine Überlassung ihrer Planung an den Käufer Urheberrechte verletzt worden seien, kein ausreichendes berechtigtes Interesse an der Einsicht in die bei den Grundakten befindliche Verkaufsurkunde darzulegen.

**5 W 84/19**

V. Blatt XXXXX

AG Saarbrücken



# SAARLÄNDISCHES OBERLANDESGERICHT

## BESCHLUSS

**In der Grundbuchsache**

betreffend den im Grundbuch von V. Blatt XXXXX eingetragenen Grundbesitz

Eigentümerin:

B. M. S.-R.,

Beteiligte:

E. S.,

- Antragstellerin, Beschwerdeführerin -

hat der 5. Zivilsenat des Saarländischen Oberlandesgerichts

am **13. Januar 2020**

**b e s c h l o s s e n:**

1. Die Beschwerde vom 17. Dezember 2019 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Saarbrücken – Grundbuchamt – vom 28. November 2019 wird kostenpflichtig zurückgewiesen.
2. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 5.000,- Euro festgesetzt.

### **Gründe:**

#### **I.**

Die Antragstellerin ist Architektin. Mit Schreiben vom 21. November 2019 (Bl. 62 d.A.) trug sie vor, dass sie für die Eigentümerin des o.g. Grundbesitzes Architektenleistungen erbracht und diese am 16. Oktober 2019 abgerechnet habe; da auch eine erneute Zahlungsaufforderung abgelehnt worden sei, müsse sie nunmehr ergründen, ob es Sinn mache, einen Titel zu erwirken, um in den Grundbesitz zu vollstrecken. Zu diesem Zweck bat sie unter Vorlage einer entsprechenden Vollmacht (Bl. 64 d.A.) um Einsicht in das Grundbuch und in die Grundakten bezüglich des auf die Eigentümerin eingetragenen Grundbesitzes durch ihren Bevollmächtigten. Ihr wurde daraufhin durch die Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Amtsgerichts ein einfacher Grundbuchauszug erteilt (Bl. 61, 69 d.A.). In ihrer Erinnerung vom 25. November 2019 (Bl. 67 ff. d.A.) erneuerte die Antragstellerin unter Hinweis auf eine aus dem Grundbuchauszug ersichtliche, aufgrund einer Bewilligung vom 8. Oktober 2019 (Urkunde des Notars R. L., S., UR Nr. XXXX X) in Abteilung II lfd. Nr. 1 eingetragene Eigentumsvormerkung ihren Antrag auf Einsicht in die gesamten Grundakten, zumindest bat sie um Aushändigung einer Kopie der notariellen Urkunde, weil deren Kenntnis erforderlich sei, um zu überprüfen, ob es tatsächlich zu einem Grundstücksverkauf gekommen sei und ob es nach Eintragung der Vormerkung überhaupt noch Sinn mache, einen Titel zu erwirken; außerdem wolle sie feststellen, ob durch eine – in der letzten Zeit leider des Öfteren festzustellende – Überlassung der Planung an den Käufer ihre Urheberrechte verletzt worden seien.

Mit dem angefochtenen Beschluss (Bl. 78 d.A.) hat der Rechtspfleger des Grundbuchamtes „der Erinnerung nicht abgeholfen“ und die Anträge aus dem Schreiben vom 25. November 2019 zurückgewiesen, weil ein berechtigtes Interesse an der Einsicht – auch – in die Grundakte und den Kaufvertrag nicht hinreichend dargelegt sei, die Antragstellerin mit der Erteilung des Grundbuchauszuges vielmehr schon über ausreichende Informationen zur weiteren Verfolgung der vorgetragenen Ansprüche verfüge und bei einer Abwägung der wechselseitigen Belange im vorliegenden Fall das Interesse der Eigentümerin am Schutze nicht von der Publizität erfasster Informationen im vorliegenden Fall überwiege.

Hiergegen richtet sich die mit Schreiben vom 17. Dezember 2019 eingelegte Beschwerde der Antragstellerin, mit der diese den Antrag auf Einsicht in die Urkunde des Notars R. L., vom 8. Oktober 2019 (UR Nr. XXXX X) unter Hinweis auf „etwaige Ansprüche aus einer unter den gegebenen Umständen durchaus denkbaren Urheberrechtsverletzung“, die sie überprüfen wolle, weiterverfolgt. Das Amtsgericht hat daraufhin die Akten mit Verfügung vom 23. Dezember 2019 dem Senat zur Entscheidung über das Rechtsmittel vorgelegt.

## II.

Das zulässige Rechtsmittel der Antragstellerin hat in der Sache keinen Erfolg.

### 1.

Gegen die im Erinnerungsverfahren ergangene ablehnende Entscheidung des Rechtspflegers (§ 3 Nr. 1 Buchst. h RPflG) über die beantragte Grundbucheinsicht ist die Beschwerde nach § 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO i. V. m. § 12c Abs. 4 Satz 2 GBO statthaft, über die gemäß § 72 GBO das Oberlandesgericht zu entscheiden hat. Mit ihrem Rechtsmittel behauptet die Antragstellerin ein eigenes berechtigtes Interesse an der – weitergehenden – Einsicht in das Grundbuch (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO) sowie die Grundakten (vgl. § 46 Abs. 1 GBV), so dass ihre Beschwerdebefugnis zu bejahen ist (vgl. BGH, Beschluss vom 6. März 1981 – V ZB 18/80, BGHZ 80, 126; OLG München, MDR 2017, 30). Dass die Vorlage der Akten an das Beschwerdegericht unmittelbar und ohne ordnungsgemäße Durchführung des in § 75 GBO vorgesehenen Abhilfeverfahrens erfolgte, hindert den Senat – als vollwertige weitere

Tatsacheninstanz, vgl. § 74 GBO – nicht daran, über das Rechtsmittel zu entscheiden, zumal wenn – wie vorliegend – das Rechtsmittel offensichtlich erfolglos ist und daher der Zweck des Abhilfeverfahrens, dem Ausgangsgericht eine nochmalige Überprüfung seiner Entscheidung zu ermöglichen, nicht tangiert wird (OLG Düsseldorf, FGPrax 2016, 251; vgl. auch Senat, Beschluss vom 5. März 2018 – 5 W 97/17).

## 2.

Die Beschwerde ist nämlich unbegründet. Der Rechtspfleger des Grundbuchamtes hat den in der Beschwerdeinstanz zulässigerweise auf die Einsicht in die notarielle Urkunde vom 8. Oktober 2019 beschränkten Antrag aus in jeder Hinsicht zutreffenden Erwägungen abgelehnt.

### a)

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO und § 12 Abs. 3 GBO i. V. m. § 46 Abs. 1 GBV ist die Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten jedem gestattet, der ein „berechtigtes Interesse“ darlegt. Ausreichend, aber auch erforderlich ist dafür, dass der Antragsteller ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes – also nicht unbedingt rechtliches, sondern auch tatsächliches, insbesondere wirtschaftliches – Interesse verfolgt (vgl. Senat, Beschluss vom 25. September 2018 – 5 W 73/18; OLG Düsseldorf, FGPrax 2018, 56; OLG München, ZfIR 2018, 531; Demharter, GBO 31. Aufl. § 12 GBO Rn. 7). Das setzt voraus, dass bei verständiger Würdigung des Einzelfalls und nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge mit der Einsichtnahme Erkenntnisse gesammelt werden, die für den Antragsteller aus sachlichen Gründen für sein künftiges Handeln erheblich erscheinen; das Interesse des Eigentümers oder sonstigen Berechtigten am Schutz persönlicher und wirtschaftlicher Geheimnisse ist dabei in jedem Einzelfall gegen das Interesse des Antragstellers an der Kenntnisgewinnung abzuwägen (Senat, a.a.O.; Böhringer, in: Meikel, GBO 11. Aufl., § 12 GBO Rn. 6). Die das Einsichtsverlangen stützenden Sachgründe sind hierzu von dem Antragsteller darzulegen und zu erläutern. Dieser muss durch nachvollziehbares Tatsachenvorbringen einen Sachverhalt glaubhaft beschreiben, aus dem sich für das Grundbuchamt – und in der Beschwerdeinstanz für das Beschwerdegericht – die Verfolgung eines berechtigten Interesses erschließt und unberechtigte Zwecke oder bloße Neugier bzw. nur irgendein bloß beliebiges Interesse ausgeschlossen

erscheinen lässt (Senat, a.a.O.; vgl. OLG München, ZfIR 2018, 247; OLG Düsseldorf, FGPrax 2018, 56; KG, ZWE 2014, 310; Demharter, a.a.O., § 12 GBO Rn. 7; Böttcher, in: Meikel, a.a.O., § 12 GBO Rn. 8).

Da dem eingetragenen Grundstückseigentümer gegen die Gewährung der Grundbucheinsicht an einen Dritten ein Beschwerderecht nicht zusteht (BGH, Beschluss vom 6. März 1981 – V ZB 18/80, BGHZ 80, 126), ist das Grundbuchamt gehalten, die Darlegung eines berechtigten Interesses an der begehrten Grundbucheinsicht in jedem Einzelfall genau nachzuprüfen, um Einsichtnahmen zu verhindern, durch die das schutzwürdige Interesse Eingetragener daran verletzt werden könnte, Unbefugten keinen Einblick in ihre Rechts- und Vermögensverhältnisse zu gewähren (Senat, a.a.O.; OLG München, ZfIR 2018, 531; BayObLG, NJW 1993, 1142). Da das Einsichtsrecht begrifflich mit dem materiellen Publizitätsgrundsatz des Grundbuchs verklammert ist, erfordert es – von hier nicht einschlägigen Sonderfällen abgesehen – grundsätzlich ein hierauf bezogenes Interesse; das gilt erst recht für die „erweiterte“ Einsicht in die Grundakten nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 GBO, § 46 Abs. 1 GBV, die – wie hier – auf eine Kenntniserlangung der schuldrechtlichen Vereinbarungen, etwa der Höhe eines Kaufpreises oder von Modalitäten des Kaufvertrages, abzielt; denn derartige Informationen gehören nicht zum eigentlichen Grundbuchinhalt, dessen Publizität § 12 Abs. 1 GBO sicherstellen will (vgl. OLG München, FGPrax 2019, 3; MDR 2017, 30; Düsseldorf, FGPrax 2018, 56; OLG Oldenburg, FGPrax 2014, 18; OLG Dresden, FGPrax 2010, 66; Böttcher, in: Meikel, a.a.O. § 12 Rn. 1 ff.).

Bei der gebotenen Abwägung wird ein Vorzug des Einsichtsrechts in die in den Grundakten befindlichen Urkunden dann in Betracht kommen, wenn daraus weitere relevante Informationen zu dem im Grundbuch für den Einsichtsnehmenden eingetragenen Recht zu erwarten sind. Soll dagegen ein Anspruch durch ein Recht am Grundstück abgesichert werden, ist nicht aus sich heraus ersichtlich, dass über die Information über den Grundbuchstand hinaus regelmäßig weitere Kenntnisse zum Inhalt der Rechte, die sich aus den in den Grundakten befindlichen Unterlagen ergeben, erforderlich sind. Folglich wird in diesen Fällen das Recht des Eigentümers auf informationelle Selbstbestimmung regelmäßig die Interessen des Einsichtsbegehrenden überwiegen (OLG München, Beschluss vom 26. Juli 2018 – 34

Wx 239/18, juris). Gleiches gilt, wenn sich Ansprüche aus dem Eigentum des Schuldners am Grundstück ergeben; da das Eigentum ein Vollrecht am Grundstück darstellt, ist aus der Überlassungs- und Auflassungsurkunde keine Erkenntnis über den Umfang des Rechts des Eigentümers zu erwarten (OLG München, a.a.O.; vgl. OLG München, FGPrax 2019, 3).

**b)**

Hiervon ausgehend, hat das Grundbuchamt ein berechtigtes Interesse der Antragstellerin an einer Einsicht – auch – in die bei den Grundakten befindliche notarielle Urkunde vom 8. Oktober 2019 zu Recht verneint, weil unter Berücksichtigung der von ihr vorgebrachten Tatsachen bei Abwägung der wechselseitigen Belange der Beteiligten weitere für die Antragstellerin relevante Informationen nicht zu erlangen sind.

Zwar kann die – bei wohlwollender Betrachtung schon schlüssig dargelegte – Gläubigerstellung der Antragstellerin im Verhältnis zur Grundstückseigentümerin grundsätzlich Anlass für die Annahme eines berechtigten Interesses sein (vgl. Wilsch, in: BeckOK-GBO, 37. Ed. 15.12.2019, § 12 Rn. 60). Wie in dem angefochtenen Beschluss zu Recht ausgeführt wird, worauf zur Vermeidung von Wiederholungen ergänzend verwiesen wird, ist die Antragstellerin aber bereits durch den ihr überlassenen Grundbuchauszug in ausreichender Weise in die Lage versetzt worden, zu entscheiden, ob eine zwangsweise Durchsetzung der zur Begründung angeführten Honorarforderung gegen die Eigentümerin erfolgversprechend erscheint. Denn die aus dem Grundbuch ersichtlichen Informationen, insbesondere die Eigentumsverhältnisse, die Belastungen des Grundbesitzes sowie – hier insbesondere – die zugunsten eines Dritten erfolgte Eintragung einer Auflassungsvormerkung sind grundsätzlich ausreichend, um beurteilen zu können, ob ein vermögensrechtlicher Anspruch, entsprechend ihrem ursprünglichen Anliegen, durch ein Recht am Grundstück abgesichert werden kann. Weitergehende Kenntnisse auch von dem Inhalt der notariellen Urkunde, die nicht von der Publizität des Grundbuches erfasst ist, sind dazu regelmäßig nicht erforderlich und werden von der Antragstellerin auch vorliegend nicht nachvollziehbar behauptet.

Das weitere, zuletzt als maßgeblich angeführte Argument der Antragstellerin, es sei für sie von Interesse, zu erfahren, ob durch eine Überlassung ihrer Planung an den Käufer Urheberrechte verletzt worden seien, hat das Grundbuchamt ebenfalls zu Recht nicht als ausreichende Begründung eines weitergehenden Einsichtsrechts in die Grundakten oder einzelne ihrer Bestandteile angesehen. Ohnehin ist dieses Vorbringen erkennbar spekulativ und nicht auf konkrete Tatsachen gestützt, was zur schlüssigen Darlegung eines berechtigten Interesses nicht genügt. Auch zielt das Anliegen nicht auf die Erlangung von Informationen ab, die ein beabsichtigtes Handeln in Bezug auf das im Buch Verlautbarte ermöglichen sollen; vielmehr dient es im Wesentlichen dazu, sich weitere, allgemeine Informationen zu beschaffen, um hieraus erst ausreichende Erkenntnisse über das Bestehen eines auch nur vermuteten Anspruchs zu erlangen. Dessen unbeschadet, würde das Gesuch aber, selbst ein solches Interesse als berechtigt unterstellt, daran scheitern, dass die dann erforderliche Interessenabwägung, die namentlich mit Rücksicht auf das informationelle Selbstbestimmungsrecht der eingetragenen Berechtigten vorzunehmen ist (vgl. OLG München, MDR 2017, 30), hier zu Lasten der Antragstellerin ausfiele. Das Interesse der anderen Beteiligten, vertrauliche Kaufpreis- und Zahlungsmodalitäten nicht durch Vertragseinsicht Dritter offenzulegen, überwäge nämlich das Interesse der Antragstellerin an der Ermittlung einer theoretisch denkbaren, noch nicht näher bestimmten Vertragsverletzung der Eigentümerin. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine solche Mitteilung des Urkundeninhaltes die Antragstellerin gegenüber anderen vergleichbaren Konstellationen zu Lasten des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung der weiteren Betroffenen bevorzugen würde, weil die Antragstellerin in anderen Fällen einer (behaupteten) Vertragsverletzung ohne Grundbuchbezug darauf angewiesen wäre, erforderliche Auskünfte ggf. im Prozesswege gegenüber ihrem Vertragspartner geltend zu machen (vgl. OLG Düsseldorf, FGPrax 2017, 58, zum Einsichtsanspruch eines Maklers). Ist – wie hier – keine „beträchtliche Wahrscheinlichkeit“ für die behauptete Entstehung eines Anspruchs dargetan, muss die gebotene Abwägung zu Lasten des Einsichtssuchenden ausfallen (vgl. OLG Düsseldorf, a.a.O.; ferner OLG Dresden FGPrax 2010, 66; OLG Stuttgart FGPrax 2010, 324; Wilsch, in: BeckOK GBO a.a.O., § 12 Rn. 66b). Deshalb hat das Amtsgericht auch im vorliegenden Fall die begehrte weitergehende Einsicht zu Recht nicht bewilligt.



**3.**

Einer ausdrücklichen Kostenentscheidung bedurfte es im Hinblick auf die gesetzlich geregelte Kostenfolge (§ 22 Abs. 1 GNotKG) nicht. Die Rechtsbeschwerde war mangels Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 78 Abs. 2 Satz 1 GBO) nicht zuzulassen.

Die Entscheidung über die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf den §§ 61 Abs. 1, 36 Abs. 3 GNotKG.

gez. Dr. Müller

Reichel

Dr. Schneider

Ausgefertigt:

(pp.)

Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle