

**letzte Aktualisierung:** 05.03.2020

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 17.5.2019 – 3 Wx 246/18

**GB0 §§ 12 Abs. 1 S. 1 u. Abs. 2 HS. 1, 12c Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 4 S. 1 u. 2; BGB §§ 891 ff.  
Grundbucheinsicht durch den Nachbar des Grundstückseigentümers**

Zur Möglichkeit der Einsicht in die Grundbücher von Nachbargrundstücken im Falle nachbarschaftlicher Konflikte. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

## Oberlandesgericht Düsseldorf, 3 Wx 246/18

**Datum:** 17.05.2019  
**Gericht:** Oberlandesgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 3. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 3 Wx 246/18  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGD:2019:0517.3WX246.18.00

**Vorinstanz:** Amtsgericht Mönchengladbach, NW-4884-11

**Tenor:** Die Beschwerde der Beteiligten wird zurückgewiesen.  
 Geschäftswert: 5.000,- €

### Gründe:

- I. 2
- Die Beteiligte ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Mönchengladbach von A... Blatt 4884, Flur 58 Flurstück 816 verzeichneten Grundbesitzes. Ihr Grundbesitz befindet sich in einer Reihenhaussiedlung, die um einen Weiher angelegt ist. Der Weiher nebst Ufer befindet sich auf dem Flurstück 547, welches im Eigentum von insgesamt 35 Miteigentümern steht. Zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 547 besteht an sechs Grundstücken an der nördlichen Kopfseite des Weihers, darunter auch das Grundstück der Beteiligten, eine aufgrund von Bewilligung vom 24. November 1978 eingetragene Grunddienstbarkeit, die das Recht zum Betreten und Befahren zur Durchführung bestimmter Arbeiten sowie das Recht auf ständige Freihaltung von Zäunen, Bäumen, Sträuchern, Aufbauten, Gegenständen und Fahrzeugen aller Art vorsieht. Mit den Eigentümern der unmittelbar an ihren Grundbesitz angrenzenden und mit Wohnhäusern bebauten Flurstücke 815, 817 und 518 befindet sich die Beteiligte in Auseinandersetzungen über die Erneuerung des Grenzzaunes. 3
- Am 16. Oktober 2018 beantragte die Beteiligte die Erteilung einfacher Grundbuchauszüge zu den Eintragungen in Abteilungen I und II der in Gemarkung A..., Flur 58, Flurstücke 518, 547, 817 und 815 verzeichneten Grundstücke. Dazu stützte sie sich darauf, dass sie die Grundbuchauszüge zur Klärung der Auseinandersetzung über den Grenzzaun benötige; in den Abteilungen I und II müssten dafür relevante Vorgaben/Grunddienstbarkeiten eingetragen sein. 4
- Mit Beschluss vom 09. November 2018 hat das Grundbuchamt – die Rechtspflegerin – den Antrag zurückgewiesen. Das gemäß § 12 GBO erforderliche berechnete Interesse an der Einsicht sei nicht gegeben. Lediglich bei den Flurstücken 815 und 817 sei die Beteiligte als Berechnete in Abteilung II eingetragen, allerdings handele es sich um 5

Entwässerungs- und Betretungsrechte, nicht um Grunddienstbarkeiten zu einer möglichen Bebauung. Bei den Flurstücken 518 und 547 sei die Beteiligte nicht als Berechtigte eingetragen.

Gegen diesen Beschluss richtet sich die Beschwerde der Beteiligten mit Schrift vom 11. Dezember 2018. Sie trägt vor, sie wolle die Erneuerung des vorhandenen, maroden Zauns zwischen ihrem Grundstück und den Nachbargrundstücken in der bisherigen Höhe von ca. 50 cm erreichen, um ihre Sicht auf den Weiher nicht zuzubauen. Die Eigentümer der Flurstücke 518 und 817 bestünden aber auf einem deutlich höheren Zaun. Im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens habe sie mit den Eigentümern des Flurstücks 518 eine Einigung wenigstens dahin erzielt, dass eine am Grenzzaun befindliche Bambushecke auf dem Flurstück 518 auf eine Höhe von 50 cm zurückgeschnitten werde. Die Eigentümerin des Flurstücks 815 sei mit der von ihr, der Beteiligten, angebotenen Zaunerneuerung in einer Höhe von 50 cm auf Kosten der Beteiligten einverstanden, allerdings sei das Flurstück 815 gerade verkauft worden und sie wisse nicht, wie der neue Eigentümer zu der Angelegenheit stehe. Andere Nachbarn der Reihenhaussiedlung hätten ihr erklärt, dass in Abteilung II der Grundbücher der an das Weihergrundstück 547 angrenzenden Grundstücke konkret festgeschrieben sei, wo und in welcher Höhe Zäune errichtet werden dürften. Sie gehe davon aus, dass die im Grundbuch zu ihrem Grundbesitz eingetragene Grunddienstbarkeit (Freihaltung von Zäunen etc.) auch bei ihren Nachbarn so eingetragen sein müsse. Ergänzend stellt sie klar, dass ihr die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken bekannt seien, Ausdrucke von Abteilung I benötige sie daher nicht.

6

Das Grundbuchamt – die Rechtspflegerin – hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Düsseldorf mit weiterem Beschluss vom 04. Januar 2019 zur Entscheidung vorgelegt. Ergänzend zum angefochtenen Beschluss hat das Grundbuchamt angeführt, soweit auf dem Grundstück der Beteiligten eine Grunddienstbarkeit eingetragen sei, diene diese nur den Miteigentümern des Grundstücks 547 als Berechtigten, verpflichte sie aber nicht zur Ausübung. Das Recht werden von den Berechtigten nicht ausgeübt. Das berechtige die Beteiligte allerdings nicht, diese Berechtigung für sich zu fordern.

7

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

8

## II.

9

Das von der Beteiligten eingelegte Rechtsmittel ist infolge der mit Beschluss vom 04. Januar 2019 ordnungsgemäß beschlossenen Nichtabhilfe und Vorlage dem Senat zur Entscheidung angefallen, § 75 GBO.

10

Es ist als Grundbuchbeschwerde statthaft und insgesamt gemäß §§ 72, 73 Abs. 1 und 2 Satz 1 GBO zulässig.

11

Zur Entscheidung über den von der Beteiligten gestellten Antrag auf Erteilung von Grundbuchabschriften ist der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle berufen, § 12 c Abs. 1 Nr. 1 GBO. Der Rechtspfleger hat erst dann zu entscheiden, wenn die Änderung der Entscheidung des Urkundsbeamten verlangt wird, § 12 c Abs. 4 Satz 1 GBO, und erst gegen die Entscheidung des Rechtspflegers ist die Beschwerde eröffnet, § 12 c Abs. 4 Satz 2 GBO. Entscheidet nun – wie hier – der Rechtspfleger sogleich anstelle des zuständigen Urkundsbeamten, ist dies nach § 8 Abs. 5 RPflG ohne Einfluss auf die Wirksamkeit seiner Handlung. Dann aber muss sich auch das Rechtsmittelverfahren nach den Vorschriften für ein Geschäft des Rechtspflegers und nicht nach denen für ein Geschäft des Urkundsbeamten richten. Denn ausschlaggebend ist nicht, dass der Rechtspfleger ein Geschäft wahrgenommen hat, für das der Urkundsbeamte zuständig gewesen wäre, sondern dass er dies (wenn auch zu Unrecht) als Rechtspfleger getan hat

12

(OLG Dresden FGPrax 2010, 66; OLG München NJW 2015, 1891 f.; Demharter, GBO, 31. Aufl.2018, § 71 Rn. 6 m.w.N.).

Nach diesen Grundsätzen ist hier die Beschwerde nach §§ 11 Abs. 1 RPflG, 71 Abs. 1 GBO gegen den von der Rechtspflegerin erlassenen Beschluss vom 09. November 2018 eröffnet. 13

In der Sache bleibt die Beschwerde der Beteiligten jedoch ohne Erfolg. Die gegebene Zuständigkeitsüberschreitung durch die Rechtspflegerin rechtfertigt entsprechend der vorstehenden Ausführungen eine Aufhebung der angegriffenen Entscheidung nicht. 14

Der Beteiligten, die in ihrer Beschwerdeschrift ihr Begehren auf die Erteilung von Abschriften der im Grundbuch zu den Flurstücken 815, 817, 518 und 547 vorhandenen Eintragungen in Abteilung II beschränkt hat, da ihr die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken bekannt seien, sind Grundbuchabschriften nicht zu erteilen. 15

Der Senat geht in ständiger Rechtsprechung (aus neuerer Zeit: FGPrax 2016, 251 ff. und 2017, 58 ff. m.w.N.), an der nach Überprüfung festgehalten wird, bei der Beurteilung von Anträgen auf Grundbucheinsicht, zu der auch die von der Beteiligten beantragte Erteilung von Abschriften gehört (§ 12 Abs. 2, 1. Halbsatz GBO), von folgenden allgemeinen Grundsätzen aus: Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Ein solches ist gegeben, wenn zur Überzeugung des Grundbuchamtes ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse des Antragstellers dargelegt wird. Dabei kann auch ein bloß tatsächliches, insbesondere wirtschaftliches Interesse das Recht auf Grundbucheinsicht begründen. § 12 Abs. 1 GBO bezweckt nicht in erster Linie einen Geheimnisschutz, sondern zielt auf eine Publizität, die über die rein rechtliche Anknüpfung an die Vermutungs- und Gutglaubensvorschriften der §§ 891 ff. BGB hinausgeht. Dabei genügt zwar nicht jedes beliebige Interesse des Antragstellers; entscheidend ist in der Regel das Vorbringen sachlicher Gründe, die die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen. Das Interesse des Eigentümers oder des sonstigen Grundstücksberechtigten am Schutz persönlicher und wirtschaftlicher Geheimnisse ist dabei in jedem Einzelfall gegen das Interesse des Antragstellers an der Kenntniserlangung abzuwägen. 16

Auf dieser Grundlage wird in Rechtsprechung und Literatur ein – auf die Abteilungen I und II beschränktes – Einsichtsrecht von Nachbarn dann anerkannt, wenn der Nachbar die konkreten, in der räumlichen Nähe der Grundstücke begründeten Umstände darlegt, die eine Einsicht erforderlich machen; die bloße Stellung als Eigentümer eines Nachbargrundstücks reicht allerdings nicht aus (vgl. BeckOK/Wilsch, GBO, 35. Edition, Stand: 01. März 2019, § 12 Rn. 69; Demharter, a.a.O., § 12 Rn. 12; OLG Köln BeckRS 2010, 10326; OLG Karlsruhe MDR 2013, 966 f.; OLG München BeckRS 2016, 10884). Solche besonderen Umstände können etwa dann gegeben sein, wenn eine gemeinsame Mauer vorhanden ist, die verändert werden soll (BeckOK/Wilsch, GBO, 35. Edition, Stand: 01. März 2019, § 12 Rn. 69). Ein Einsichtsrecht kann auch dann bejaht werden, wenn die Einsicht der Abwehr eines drohenden Nachbarschaftskonflikts dient (OLG Karlsruhe a.a.O.). 17

Gemessen an Vorstehendem erweist sich der Einsichtsantrag der Beteiligten als unbegründet. Ihr ursprünglich bestehendes Interesse, zur Klärung des bestehenden nachbarschaftlichen Konflikts über die Höhe eines Zaunes, der den vorhandenen maroden Zaun ersetzen soll, zu erfahren, ob und ggfls. in welchem Umfang sie aufgrund im Grundbuch eingetragener Rechte die Neuerrichtung eines Zaunes in einer bestimmten Maximalhöhe verlangen kann, ist nicht gegeben. 18

Das Grundbuchamt hat im angefochtenen Beschluss bereits ausgeführt, welche Eintragungen in den Abteilungen II der Grundbücher über die Flurstücke 815, 817, 518 und 547 in Bezug auf die Beteiligten vorhanden sind. Diese Auskünfte des Grundbuchamtes führen dazu, dass ein bestehendes berechtigtes Interesse der Beteiligten an der Einsicht zu verneinen ist.	19
Im Beschluss vom 09. November 2018 hat das Grundbuchamt die zugunsten der Beteiligten im Grundbuch vorhandenen Eintragungen wie folgt dargestellt:	20
Flurstücke 815 und 817: Entwässerungs- und Betretungsrecht;	21
Flurstücke 518 und 547: keine Eintragungen zugunsten der Beteiligten.	22
Mit diesen Angaben ist die bei der Beteiligten zunächst vorhandene Unsicherheit über ihre grundbuchrechtliche Berechtigung auf Errichtung eines Grenzzaunes in einer bestimmten Höhe geklärt. Im Grundbuch eingetragene Rechte der Beteiligten bestehen in Bezug auf den Grenzzaun zu den Flurstücken 815, 817, 518 und 547 nicht. Eine Einsichtnahme in das Grundbuch – hier in Form der Erteilung von Abschriften – ist nicht mehr erforderlich, neue/andere Informationen zur ihren grundbuchlichen Rechten würde die Beteiligte durch eine Einsichtnahme nicht erhalten. Die Anerkennung eines Interesses als berechtigt im Sinne von § 12 Abs. 1 GBO setzt aber 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 (OLG München a.a.O.).	23
Soweit die Beteiligte ausführt, andere Nachbarn hätten ihr erklärt, in Abteilung II der Grundbücher der an das Flurstück 547 angrenzenden Grundstücke sei konkret festgeschrieben, wo und in welcher Höhe Zäune errichtet werden dürften, rechtfertigt dies kein anderes Ergebnis. Zu entscheiden ist hier allein über den Einsichtsanspruch der Beteiligten in Bezug auf die Flurstücke 815, 817, 518 und 547. In Abteilung II des Grundbuchs zu diesen Flurstücken ist zugunsten der Beteiligten eine Eintragung mit Vorgaben zu Ort und Höhe eines Zaunes nicht vorhanden. Sofern ggfls. im Grundbuch der Flurstücke 815, 817 und 518 eine Grunddienstbarkeit entsprechend dem Inhalt der auf dem Grundstück der Beteiligten lastenden Grunddienstbarkeit eingetragen sein sollte (Recht auf Betreten und Befahren; Recht auf Freihaltung von Zäunen), wäre das ebenso wenig dazu geeignet, ein berechtigtes Einsichtsinteresse der Beteiligten zu begründen. Grunddienstbarkeiten auf den Flurstücken 815, 187 und 518 mit dem von der Beteiligten vermuteten Inhalt würden allein Rechte zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 547 begründen und dies auch nur in Bezug auf die jeweiligen Grenzen zwischen dem Flurstück 547 und den Flurstücken 815, 817 und 518. Dies ergibt sich im übrigen bereits aus der von der Beteiligten selbst vorgelegten Eintragungsbewilligung vom 24. November 1978 zu der hier in Rede stehenden Grunddienstbarkeit. Aus ihr folgen allenfalls Rechte der 35 Miteigentümer des Weihergrundstücks, zu denen die Beteiligte nicht gehört. Hier stehen jedoch grundbuchliche Rechte der Beteiligten in Bezug auf den Grenzzaun zwischen ihrem Grundstück 816 und den Grundstücken 815, 817 und 518 in Rede.	24
Soweit die Beteiligte meint, auch aus dem Bebauungsplan ergebe sich, dass an ihrer Grundstücksgrenze zum Weiher kein Zaun errichtet werden dürfe, und soweit das Grundbuchamt im Nichtabhilfebeschluss ausgeführt hat, mittlerweile habe sich ein Wohnrechtsrecht der Anlieger auf Errichtung individueller Begrenzungen und Bepflanzung herausgebildet, ist hierüber im hiesigen Verfahren nicht zu entscheiden. Eine Klärung dieser Fragen ist im Rahmen der nachbarschaftlichen Auseinandersetzung herbeizuführen, für die Frage eines berechtigten Interesses an einer Grundbucheinsicht indes unerheblich.	25

III.	26
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Tragung der Gerichtskosten folgt unmittelbar aus den gesetzlichen Bestimmungen in §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG. Eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten scheidet schon deshalb aus, weil am Beschwerdeverfahren nur die unterlegene Beteiligte teilgenommen hat.	27
Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 Satz 1 FamFG liegen nicht vor.	28
Die Wertfestsetzung findet ihre Grundlage in §§ 61, Abs. 1 Satz 1, 36 Abs. 3 GNotKG.	29
	30