DR. THOMAS DURCHLAUB
Master of Business Administration
NOTAR BOCHUM

MERKBLATT

GRUNDBUCHEINSICHT

Das Wichtigste im Blick

DR. THOMAS DURCHLAUB
Master of Business Administration
NOTAR BOCHUM

Das Grundbuch ist im deutschen Grundstücksrecht von zentraler Bedeutung. So ist die Eintragung im Grundbuch für den Erwerb von Grundstücken oder Rechten an einem Grundstück gem. § 873 BGB konstitutiv, d.h. rechtsbegründend (ohne Eintragung kein Recht). Darüber hinaus bietet das Grundbuch für alle Beteiligten vollumfängliche Rechtssicherheit, denn die Richtigkeit des Grundbuchinhalts wird gesetzlich vermutet, §§ 891, 892 BGB. Geschützt wird folglich das Vertrauen des Rechtsverkehrs in die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs. Damit dieser Vertrauensschutz im Grundstücksrecht effektiv umgesetzt wird, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Grundbuch und in die Grundakten vorgesehen.
Die Einsichtnahme steht allerdings nicht jedem ohne Vorbehalt zu, sondern wird unter dem Begriff der formellen Publizität gesetzlich reguliert. Dies trägt dem in Art. 2 Abs. 1 GG verankerten Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung jedes Einzelnen Rechnung. Der Grundsatz der formellen Publizität schützt den Eingetragenen insoweit vor missbräuchlichen Einsichtnahmen unbefugter Personen, durch die er in seinen Rechten verletzt werden könnte.

Die Stellung eines Antrags beim Grundbuchamt auf Einsichtnahme erfordert dementsprechend ein berechtigtes Interesse des Antragstellers, § 12 GBO. Doch wer hat ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme?

Berechtigtes Interesse

Der Begriff des berechtigten Interesses wurde vom Gesetzgeber nicht definiert. Insoweit ist die Beantwortung der Frage, wer ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme in das Grundbuch oder in die Grundakten hat, einzelfallbezogen.

Ein berechtigtes Interesse hat ein Antragsteller in jedem Fall, wenn er Eigentümer eines Grundstücks und Inhaber eines Rechts an einem Grundstück ist. Dabei ist unerheblich, ob diese Rechtsinhaberschaft im Grundbuch eingetragen ist oder nicht.

Ist der Antragsteller weder Grundstückseigentümer noch Inhaber eines Grundstücksrechts, ist das Vorliegen eines berechtigten Interesses folgendermaßen zu beurteilen:

Das Grundbuchamt prüft, ob das vorgebrachte Interesse des Antragstellers als verständiges, durch die Rechts- oder Sachlage gerechtfertigtes Interesse gewertet werden kann. Das Grundbuchamt muss im Rahmen dieser Prüfung insbesondere zu der Überzeugung gelangen, dass die Verfolgung unbefugter Zwecke, wie z.B. die reine Neugier, ausgeschlossen werden kann.
Ein Interesse rein rechtlicher Natur ist somit nicht zwingend erforderlich. Zwar wird ein Antrag auf Einsicht im Hinblick auf den Inhalt des Grundbuchs regelmäßig auf rechtliches Handeln abzielen, jedoch kann das Interesse an einer Grundbucheinsicht auch rein wirtschaftlicher bzw. tatsächlicher Natur sein.
Das hinreichend begründete berechtigte Interesse rechtlicher, wirtschaftlicher oder tatsächlicher Art findet seine Grenze damit allein in den Informationen, die in keinerlei Zusammenhang mit den Inhalten des Grundbuchs stehen.

Jedes vorgetragene Interesse des Antragstellers ist mit dem Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Eingetragenen abzuwägen und unterliegt daher stets einer Einzelfallprüfung und Ermessensentscheidung des Grundbuchamts.

Ein Fall fürs Museum?
1872 in Preußen eingeführt, wird seit
1900 in ganz Deutschland das Grundbuch geführt.

Wie ist das berechtigte Interesse nachzuweisen?

Der Antragsteller muss das berechtigte Interesse „darlegen“. Der Gesetzgeber fordert insofern einen nachvollziehbaren Vortrag von begründeten Tatsachen. Die bloße Behauptung eines berechtigten Interesses ist also nicht ausreichend.
Von dieser Darlegungspflicht werden gem. § 43 Abs. 2 GBV nur öffentliche Behörden des Inlands, Notare und deren Mitarbeiter sowie Rechtsanwälte, die im nachweisbaren Auftrag des Notars Einsicht beantragen, befreit.

Grundbucheinsicht durch den Notar

Auch der Notar ist gesetzlich ermächtigt, für seine Mandanten Einsicht in das Grundbuch zu nehmen, § 133a GBO. Seine Befreiung von der Darlegungspflicht des berechtigten Interesses (s.o.) gilt allerdings unabhängig vom Nachweis eines berechtigten Interesses seines Mandanten. Der Notar ist dementsprechend gehalten, sich vom Vorliegen eines berechtigten Interesses seines Mandanten zu vergewissern. Die entsprechende Prüfung erfolgt dabei, wie beim Grundbuchamt, anhand einer Ermessensentscheidung. Bestätigt der Notar das berechtigte Interesse seines Kunden, kann er mit dessen Vollmacht Einsicht in das Grundbuch nehmen.

IHR WEG ZU UNS

Scannen Sie den Code für eine direkte Routenplanung

Mit dem Auto

Aus Richtung Bochum/Innenstadt/Hauptbahnhof kommend, fahren Sie auf der Universitätsstraße stadtauswärts am exzenterhaus vorbei und wenden an der nächsten Ampel Ecke Volksbank in die Gegenrichtung (wieder stadteinwärts). In ca. 100 Metern befindet sich links auf der Mittelinsel die Zufahrt zum Grundstück exzenterhaus bochum.
Aus Richtung Universität/A 43 kommend, fahren Sie auf der Universitätsstraße stadteinwärts und biegen unmittelbar vor dem exzenterhaus bochum links auf die Mittelinsel in die Zufahrt zum Grundstück.

Zufahrt zum Gebäude und Parken
An der Schrankenanlage klingeln Sie über das Touchdisplay auf Ebene 21 oder im Firmenverzeichnis unter dem Buchstaben „n“ bei Notar Dr. Thomas Durchlaub. Nach Öffnen der Schranke fahren Sie bitte über den Parkplatz links am Gebäude vorbei und rechts über die Rampe zum oberen Parkdeck, wo sich der Haupteingang befindet.

EINZELFÄLLE, IM RAHMEN DERER DAS GRUNDBUCHAMT EIN BERECHTIGTES INTERESSE REGELMÄßIG ANNIMMT

EINZELFALL	BEDINGUNGEN/ REICHWEITE DES INTERESSES
Aktionäre	Beschränkt sich auf die im Grundbuch verzeichneten Grundstücke der AktG, §§ 118, 119 AktG
Alteigentümer	Bei Rückübertragungsansprüchen
Anfechtungs-berechtigte	Erforderlich ist der Nachweis eines rechtskräftigten Duldungstitels
Auskunfteien	Das berechtigte Interesse wird vom Auftraggeber abgeleitet
Banken	• Bei hinreichender Darlegung einer fälligen Forderung (der pauschale Hinweis auf eine Kreditgewährung ist nicht ausreichend) • Bei Behördeneigenschaft von Darlegungspflicht befreit
Bauhandwerker	Grundlage: Sicherungshypothek am Grundstück des Bestellers zur Sicherung ihrer Forderung
Betreuer	z.B. Vermögenssorge, Einwilligungsvorbehalt, Aufenthaltsbestimmungsrecht
Bevollmächtigte	Bei berechtigtem Interesse des Vollmachtgebers
Darlehensgläubiger	Dem Eigentümer wurde Kredit gewährt oder die Kreditgewährung wird beabsichtigt
Ehegatten	• Erforderlich ist ein konkreter Anlass, z.B. Verfügung über Vermögen im Ganzen, Berechnung des Zugewinnausgleichs • Bei eingetragener Gütergemeinschaft in jedem Fall • Bei Gütertrennung in keinem Fall
Erbbauberechtigte	• Einschl. ihrer Gläubiger, §§ 27, 28 ErbbauRG
Erben	• Nur unter Vorlage des Erbscheins • auch im Rahmen einer Testamentsvollstreckung • zu Lebzeiten kein Einsichtsrecht
Gläubiger	• Nachweis über bereits erstrittenen Vollstreckungstitel nicht erforderlich • Bei noch nicht erstrittenen Vollstreckungstitel ist die Forderung hinreichend darzulegen
Gerichte	Einsicht auf das Grundbuch beschränkt; kein Einsichtsrecht in die Grundakten
GmbH-Gesellschafter	Beschränkt sich auf die im Grundbuch verzeichneten Grundstücke der GmbH
(vorläufige) Insolvenzverwalter	Grundlage: Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des Bestellungsbeschlusses, wonach Verwaltungs- und Verfügungsrecht des Schuldners auf ihn übergangen ist
Käufer/ Kaufinteressenten	Bei Eintritt in die Vertragsverhandlungen
Makler	• Einsicht im nachgewiesenen Auftrag des Eigentümers • Einsicht im eigenen Interesse: Entweder um den Kaufpreis der Immobilie zu ermitteln, der für die Berechnung seiner Provision maßgebend ist oder um zu überprüfen, ob seine Maklertätigkeit zum Abschluss des Kaufvertrages über die Immobilie mit einem von ihm nachgewiesenen Kunden geführt hat • Nachweis mittels Vorlage des schriftlichen Maklervertrages oder durch schlüssigen Sachvortrag
Mieter	• Mietinteressenten: Zur Feststellung, ob Vermieter und Eigentümer identisch sind und zur Abschätzung der Risiken einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages bei Zwangsversteigerung • Mieter: nur eingeschränkt, z.B. auf Grundlage von Mieterhöhungsverlangen oder der Kündigung wegen Eigenbedarf
Nachbarn	• Nur in Abt. I und II • Klärung von Wegbenutzung bei Anliegerwegen • Auf Grundlage nachbarrechtlicher Ansprüche: Immissionen, Überbau, Notweg, Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche o.Ä.
Pflichtteils-berechtigte	• Nur nach dem Tod des Erblassers • Erbschein o. das europäische Nachlasszeugnis sind nicht erforderlich – nur die Qualität als Pflichtteilsberechtigter wird überprüft (Geburts- und Heiratsurkunde) • Selbiges gilt für dessen Gläubiger
Pressevertreter	• Abwägung des Grundbuchamts zwischen Pressefreiheit aus Art. 5 GG und informationellen Selbstbestimmungsrecht des Eingetragenen • Das schutzwürdige Interesse des Eingetragenen muss regelmäßig dann hinter dem öffentlichen Informationsinteresse zurücktreten, wenn der Sachverhalt die Öffentlichkeit angeht und die Aufbereitung ernsthaft und sachbezogen erfolgt • Das Einsichtsrecht erstreckt sich sowohl auf das gesamte Grundbuch als auch auf die Grundakte
Rechtsanwälte	• Befreiung von Darlegungspflicht gem. § 43 Abs. 2 GBV • In allen anderen Fällen: Berechtigtes Interesse wird vom Mandanten abgeleitet • Für die Darlegung genügt die anwaltliche Versicherung
Schadensersatz-berechtigte	• Zur Ermittlung der Zugriffsmöglichkeiten gegen den Schädiger • Dies gilt nicht für die Informationsbeschaffung zur Durchsetzung von Ansprüchen gegen Dritte, denen kein Recht am Grundstück zusteht
Vereinsmitglieder	s. Aktionäre
Vermächtnis-nehmer	• Lediglich im Hinblick auf die vermachte Immobilie • Das Grundbuchamt prüft in diesem Zusammenhang insb. das Vorliegen einer nachträglichen Vermächtnisaufhebung
Verkäufer	Nur im Fall von Restitutionsansprüchen
Vermessungs-ingenieure	Von Darlegungspflicht gem. § 43 II GBV befreit
Versicherungs-unternehmen	Grundlage: Die gem. § 95 VVG eingetretene Vertragsübernahme durch den Erwerber der Immobilie
Verwandte	z.B. zur Geltendmachung von Pflichtteils- oder Unterhaltsansprüchen
Wohnungs-eigentümer	Einsichtsrecht des WEG-Verwalters • Zur Prüfung der wirtschaftlichen Solidität des einzelnen Wohnungseigentümers • Zwecks Einzug von Beitragsrückständen *Einsichtsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers* • Ermittlung des Namens des anderen Wohnungseigentümers • Im Rahmen eines anteiligen Sondernutzungsrechts: Ermittlung des Namens des anderen Mitberechtigten (nur Abt. I) • Einholung einer Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum, § 12 WEG • Überprüfung der Verwaltungsbeiratseigenschaft, § 29 WEG • Anfechtung eines Beschlusses durch Klageerhebung • Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen unter Wohnungseigentümern • Geltendmachung von Gesamtbelastungen in Abt. II und III • Restfertigstellung einer „steckengebliebenen“ Wohnungseigentumsanlage I.Ü. hat der einzelne Wohnungseigentümer jedenfalls Einsichtsrecht in die Aufteilungspläne und die Gemeinschaftsordnung (Grundakte der ersten Einheit)
Zessionare	Soweit die Eigenschaft als Zessionar außerhalb des Grundbuchs erworben wurde

Weitere, hilfreiche Informationen und Downloads gibt es im Web unter:

www.notar-bochum.de

Notar Dr. Thomas Durchlaub, MBA
exzenterhaus bochum 21. Etage - Universitätsstraße 60 - 44789 Bochum
Tel.: +49 234 33889420 - Fax: +49 234 33889400
sekretariat@notar-bochum.de

www.notar-bochum.de