Oberlandesgericht Bamberg - Beschluss vom 09.01.2024 - 10 Wx 17/23

Archivdruck des veröffentlichten amtlichen Entscheidungstextes

Dieser Archivdruck wurde am 31.10.2026 aus dem gespeicherten amtlichen Text erstellt. Er ist als redaktionell erstellte PDF-Fassung gekennzeichnet. Maßgeblich bleibt die angegebene amtliche Fundstelle.

Amtliche Fundstelle: https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2024-N-4146

Navigation | Inhalt | Zum (verneinten) Grundbucheinsichtsrecht eines mit der Errichtung von PV-Anlagen befassten Unternehmens zum Zwecke der Erlangung von Namen und Anschriften der jeweiligen Grundstückseigentümer für eine initiale Kontaktaufnahme

Tenor

1. Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts Wunsiedel vom 12.09.2023, bezüglich Grundbucheinsicht, wird zurückgewiesen.

2. Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

Rn. 1
Die Antragstellerin ist nach ihrer Darstellung ein mit der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen befasstes Unternehmen.

Rn. 2
Zum Zwecke der Kontaktaufnahme mit den Eigentümern von nach ihrer Einschätzung potentiell geeigneten Grundstücken, die der (gewinnbringenden) Errichtung von Photovoltaik-Anlagen dienen könnten, begehrt die Antragstellerin eine beschränkte Einsicht in das Grundbuch, namentlich in das Bestandsverzeichnis, zwecks Erlangung der Namen und Anschriften der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Rn. 3
Mit Beschluss vom 12.09.2023 hat das Amtsgericht Wunsiedel – Grundbuchamt – die Erinnerung gegen die vorangegangene Ablehnung der Grundbucheinsicht zurückgewiesen.

Rn. 4
Zur Begründung führt das Erstgericht aus, dass die Antragstellerin kein berechtigtes Interesse dargelegt habe. Die bloße Absicht einer etwaigen Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Grundstücken genüge nicht, um die Namen und Anschriften der Eigentümer von geeignet erscheinenden Grundstücken zu erfahren. Der Sache nach handle es sich um bloße Ausforschung von Eigentumsverhältnissen. Zu berücksichtigen sei unter anderem, dass die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen nicht nur durch die Antragstellerin, sondern durch eine Vielzahl von am Markt befindlichen Unternehmen betrieben werde und spätestens seit der Etablierung von „Balkonkraftwerken“ kaum noch ungeeignete Grundstücke zu finden sein dürften. Eine Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs über eine berechtigte Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster sei auf die Einsichtnahme in das Grundbuch nicht übertragbar.

Rn. 5
Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Antragstellerin, welcher das Erstgericht mit Beschluss vom 26.10.2023 nicht abgeholfen hat.

Rn. 6
Sowohl in der Beschwerdeschrift wie auch in der nachfolgend vom Beschwerdegericht eröffneten weiteren Begründung ihrer Beschwerde trägt die Antragstellerin vor, dass sich insbesondere aus § 2 S. 2 EEG 2023 eine Privilegierung des (beabsichtigten) Baus von Anlagen zur Energiegewinnung aus

erneuerbaren Energien ergäbe und dies bei der Schutzgüterabwägung, insoweit auch bei der Abwägung berechtigter Datenschutzinteressen der Eigentümer, zu berücksichtigen sei. Um mit den Eigentümern potentiell geeignet erscheinender Grundstücke in Kontakt treten zu können, sei aber die Kenntnis deren Namen und deren Anschrift unverzichtbar, da umgekehrt nur sehr zögerlich eine Kontaktaufnahme von interessierten Grundstückseigentümern erfolge. Es gebe auch keine Vorrangigkeit einer Einsichtnahme in das Liegenschaftsverzeichnis. Vielmehr sei die dortige Einsicht mit derjenigen in das Grundbuch, jedenfalls im Falle der Beschränkung auf die Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer vergleichbar. Entsprechend der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs genüge somit der plausible Nachweis von bereits angestellten Eignungsuntersuchungen, sogenannte Potentialanalyse, für diejenigen Grundstücke, über deren Eigentümer die beschränkte Grundbucheinsicht begehrt werde. Zu berücksichtigen sei auch, dass sowohl nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b BauGB wie auch nach § 2 Satz 1 EEG die Errichtung von PV-Anlagen im (besonderen) öffentlichen Interesse lägen.

II.

Rn. 7
Die zulässige Beschwerde ist unbegründet.

Rn. 8
Die Antragstellerin kann kein hinreichend berechtigtes Interesse i. S. d. § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO darlegen. Dies wäre aber für die Gewährung auch nur der beschränkten Grundbucheinsicht erforderlich.

Rn. 9
1. Als berechtigtes Interesse i. S. d. § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO kann nicht jedes beliebige Interesse an einer Grundbucheinsicht – gleich welchen Umfang – angesehen werden (vgl. BVerfG, Beschluss vom 28.08.2000 – 1 BvR 1307/91 –, juris, Rn. 29; BGH, Beschluss vom 09.01.2020 – V ZB 98/19 –, juris, Rn. 17). Insoweit unterscheidet sich die Einsichtnahme in das Handelsregister von derjenigen in das Grundbuch (vgl. BGH, Beschluss vom 07.03.2019 – V ZB 53/18 –, juris, Rn. 18, m. w. N.).

Rn. 10
a) Die Einsichtnahme muss für das Informationsanliegen des Antragstellers geeignet und erforderlich und dieses muss von einem solchen Gewicht sein, dass der mit der Gewährung der Einsicht verbundene Eingriff in das Grundrecht des Eigentümers auf informationelle Selbstbestimmung verhältnismäßig erscheint (vgl. BVerfG, Beschluss vom 28.08.2000 – 1 BvR 1307/91 –, juris, Rn. 29 f.). Die Bestimmung des § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO als solche ist verfassungsrechtlich unbedenklich (vgl. BVerfG, Beschluss vom 15.06.1983 – 1 BvR 1025/79 –, juris, Rn. 32, 43).

Rn. 11
b) Ausreichend für die Annahme des berechtigten Interesses ist die Darlegung eines verständigen, durch die Sachlage gerechtfertigten Interesses, das sich im Unterschied zum rechtlichen Interesse nicht auf ein bereits vorhandenes Recht oder konkretes Rechtsverhältnis stützen muss, sondern auch in einem bloß tatsächlichen, etwa einem wirtschaftlichen Interesse bestehen kann (vgl. BGH, Beschluss vom 09.01.2020 – V ZB 98/19 –, juris, Rn. 9, m. w. N.; BayObLG, Beschluss vom 03.12.1998 – 2Z BR 174/98 –, juris, Rn. 12).

Rn. 12
Seine Darlegung und die Nachprüfung durch das Grundbuchamt dient den schützenswerten Interessen des Eigentümers, eine allgemeine Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten zu verhindern, zumal der von der Einsichtnahme betroffene Grundstückseigentümer weder zuvor angehört wird noch ihm nachgehend ein Beschwerderecht gegen die Einsichtsgewährung zusteht (vgl. BayObLG, Beschluss vom 25.03.1998 – 2Z BR 171/97 –, NJW-RR 1989, 1241, II.2.b.<1>).

Rn. 13
c) Anerkannt ist, dass neben einer bereits durch nachweisbar erfolgte Kontaktaufnahme mit dem Grundstückseigentümer konkretisierten Kaufabsicht auch ein rein wirtschaftliches Interesse für eine Einsicht genügen kann (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.09.2018 – 20 W 171/18 –, juris, Rn. 14, m. w. N.; Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, Rn. 9, m. w. N.).

Rn. 14
Dies wiederum setzt allerdings eine bereits bestehende „Verbindung“ zwischen dem Einsichtsnehmenden

und dem Grundstückseigentümer voraus. Zur Vermeidung der bloßen Befriedigung von bloßer Neugierde oder reiner Informationsbeschaffung ist eine bereits bestehende wirtschaftliche Verbindung zu dem jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich (vgl. Grziwotz, MDR 2013, 433 <434>; Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 12 Rn. 11).

Rn. 15
So kann ein Bauhandwerker – erst – Einsicht in das Grundbuch verschaffen, wenn er nachweisbar für einen bereits bestehenden Bauvertrag die Möglichkeit der Eintragung einer Sicherungshypothek (§ 650e BGB) prüfen will (vgl. OLG München, Beschluss vom 09.02.2015 – 34 Wx 43/15 –, juris, Rn. 4). Insoweit gilt nichts anderes als für Gläubiger, der sich zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz des Schuldners Einsicht in das Grundbuch verschaffen möchte (vgl. KG, Beschluss vom 21.01.2016 – 1 W 6/16 –, juris, Rn. 9 f. m. W. N.).

Rn. 16
Dem Kaufinteressenten eines Grundstücks fehlt dementsprechend für die Grundbucheinsicht mit dem Ziel, erstmalig den Namen und die Anschrift des Eigentümers zu erlangen, das berechtigte Interesse (vgl. OLG Naumburg, Beschluss vom 20.04.2021 – 12 Wx 76/20 –, juris, Rn. 15; OLG Oldenburg, Beschluss vom 16.01.2019 – 12 W 151/18 –, juris, Rn. 2; OLG Naumburg, Beschluss vom 14.09.2015 – 12 Wx 41/15 –, juris, Rn. 11; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 01.06.2015 – 11 Wx 97/14 –, juris, Rn. 12; Maaß, in: Bauer/Schaub, GBO, 5. Aufl. 2023, § 12 Rn. 10, 40, jew. m. w. N.).

Rn. 17
Nur bei herrenlosen Grundstücken ist ein allgemeines Einsichtsrecht befürwortbar, wohingegen bloßen Kaufinteressenten oder auch Grundstücksnachbarn, die mittels der Einsicht erst den Namen (und die Anschrift) des Grundstücksinhabers erfahren wollen, noch kein berechtigtes Interesse darlegen können (vgl. OLG München, Beschluss vom 08.06.2016 – 34 Wx 168/16 –, juris, Rn. 8 f.; OLG Naumburg, Beschluss vom 14.09.2015 – 12 Wx 41/15 –, juris, Rn. 14, m. zust. Anm. Kreuzer, NZM 2016, 288; OLG Oldenburg, Beschluss vom 30.09.2013 – 12 W 261/13 –, juris, Rn. 2; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 524a).

Rn. 18
2. Nach diesen Maßstäben kann die Antragstellerin kein berechtigtes Interesse darlegen.

Rn. 19
a) Sie konzediert selbst, dass sie erst durch die vorzunehmende Einsicht in eine Vielzahl von Grundbuchblättern, wenn auch beschränkt auf das Bestandsverzeichnis und die dortigen Namen und Anschriften der gegenwärtigen Eigentümer, in der Lage wäre, mit diesen in Kontakt zu treten. Dies wäre ihr nach eigener Darlegung ebenso gut auch über die Einsicht in das Liegenschaftsverzeichnis möglich. Das vom BayVGH hierfür bereits bejahte ausreichende Interesse kann, entgegen der Annahme der Antragstellerin, aber nicht „im Rückschluss“ auf die Grundbucheinsicht übertragen werden.

Rn. 20
Im Falle der begehrten Grundbucheinsicht fehlt die nach eigenem Vorbringen fehlende Kenntnis über die Person des Grundstückseigentümers. Der Fall liegt nicht anders als derjenige, in denen der Interessent am Erwerb eines ihm nur nach dessen Lage und allenfalls noch Größe bekannten Grundstücks über die Grundbucheinsicht den aktuellen Eigentümer zu erfahren versucht. Für eine solche Ausforschung von Eigentumsverhältnissen ist weder das Grundbuch selbst noch die Einsicht in dieses geschaffen.

Rn. 21
Auch entbehrt eine solche Ausforschung von personenbezogenen Daten mit dem primären Ziel einer initialen Kontaktaufnahme gegenüber Eigentümern von Grundstücken der notwendigen vorherigen wirtschaftlichen oder anderweitigen Verbindung mit diesen.

Rn. 22
b) Es ist auch nicht erkennbar, dass die bislang existierenden Privilegierungen einzelner Einsichtsberechtigter (§§ 43, 86a GBV) durch § 2 Satz 2 EEG 2023 erweitert oder gar auf Unternehmen, zu deren Geschäftsmodell die Errichtung von Anlagen für die Gewinnung von Elektrizität aus erneuerbaren Energien gehört, erstreckt werden soll. Ebenso wenig kann die grundsätzliche Gestattung der Errichtung von PV-Anlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) insoweit eine

Berücksichtigung finden.

Rn. 23
d) Ausweislich der Gesetzesbegründung zur Neufassung des § 2 Satz 2 EEG 2023 soll der dort niedergelegte „vorrangige Belang“, der „in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden soll“, zwar „im Rahmen von Abwägungsentscheidungen u. a. gegenüber seismologischen Stationen, Radaranlagen, Wasserschutzgebieten, dem Landschaftsbild, Denkmalschutz oder im Forst-, Immissionsschutz-, Naturschutz-, Bau- oder Straßenrecht“ (BT-Drs. 20/1630, S. 159) berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich, erkennbar ausnahmslos, allerdings jeweils um Abwägungsentscheidungen im öffentlichen Verwaltungs- und Planungsrecht. Diese ist mit der Abwägung des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung als Bestandteil der allgemeinen Handlungsfreiheit des im Grundbuch Eingetragenen gegenüber dem erforderlichen Vorliegen eines hinreichend berechtigenden Interesses für das Einsichtsrecht in das Grundbuch (§ 12 Abs. 1 Satz 1 GBO) nicht ohne Weiteres vergleichbar.

Rn. 24
c) Weiterhin wäre, vergleichbar der Abwägung widerstreitender Interessen bei der Grundbucheinsicht, namentlich, soweit das berechtigte Interesse auf die Pressefreiheit gestützt wird (Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG, vgl. hierzu BVerfG, Beschluss vom 28.08.2000 – 1 BvR 1307/91 –, juris, Rn. 14, 25 ff.), auch dann noch zu berücksichtigen, dass es anderweitige Möglichkeiten gibt, die gewünschten Anschriften der Grundstückseigentümer unter geringerer Beeinträchtigung deren Persönlichkeitsschutzes zu erlangen (vgl. hierzu BVerfG, Beschluss vom 28.08.2000 – 1 BvR 1307/91 –, juris, Rn. 31).

Rn. 25
d) Entgegen der Rechtsansicht der Antragstellerin hat der BayVGH nicht präjudiziell über den Begriff des berechtigten Interesses i. S. d. § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO entschieden, sondern sich expressis verbis gerade von einer als uneinheitlich angeführten Praxis dessen Auslegung durch die Grundbuchämter distanziert und – allein – die für ihn als Fachgericht maßgebliche Bestimmung des Art. 11 Abs. 1 Satz 3 Hs. 1 VermKatG ausgelegt (vgl. BayVGH, Urt. v. 09.03.2023 – 13a B 22.1688 –, juris, Rn. 50).

Rn. 26
e) Schließlich genügt, entgegen der perpetuierten Auffassung der Antragstellerin, für ein berechtigtes Interesse i. S. d. § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO nicht eine schlichte „Auseinandersetzung“ mit den von der Grundbucheinsicht betroffenen Grundstücken (so aber Schriftsatz v. 20.11.2023, S. 4). Notwendig ist, wie die Judikatur zu notwendigen Kaufverhandlungen als Voraussetzungen für ein berechtigtes Interesse zur – weitergehenden – Grundbucheinsicht belegt, dass bereits eine Kenntnis der Person des Eigentümers des Grundstücks vorhanden. Die verfassungsrechtlich anerkannten Ausnahmen aufgrund eines besonderen Informationsbedürfnisses, etwa im Falle der Presseberichterstattung (Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG), liegen nicht vor.

III.

Rn. 27
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§ 25 Abs. 1 GNotKG; e contrario zu Nr. 14510 und Nr. 14511 KV-GNotKG; vgl. Kramer, in: Hügel, BeckOK-GBO, 45. Edition, § 77 Rn. 42 <Stand: 01.11.2023>).

Rn. 28
Die gerichtlichen Kosten des Verfahrens sind nach den gesetzlichen Bestimmungen zu tragen (§ 1 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 19, § 22 Abs. 1 GNotKG) und eine Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht in Betracht kommt (§ 30 Satz 1 EGGVG; vgl. BayObLG, Beschluss vom 01.12.2021 – 102 VA 116/21 –, Rn. 37).

Rn. 29
Die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf § 36 Abs. 1, 3 GNotKG.

Rn. 30
Die Rechtsbeschwerde ist zuzulassen, weil die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat (§ 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GBO).

Rn. 31
Grundsätzliche Bedeutung kommt einer Rechtssache zu, wenn sie eine entscheidungserhebliche,

klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deshalb das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt (vgl. BGH, Beschluss vom 30.10.2023 – VIa ZR 406/22 –, juris; BGH, Beschluss vom 27.03.2003 – V ZR 291/02 –, juris, Rn. 5, m. w. N.).

Rn. 32
Diese Voraussetzungen liegen vor, da eine unbestimmte Vielzahl von Fällen in Betracht kommt, in denen gleich- und ähnlich gelagerte Grundbucheinsichtsersuchen gestellt werden, die durch die Beantwortung einer ebenso klärungsbedürftigen wie klärungsfähigen Rechtsfrage abschließend entschieden werden könnten.