OLG München, Beschluss v. 27.02.2019 – 34 Wx 28/19

Titel:

Voraussetzungen für erweiterte Grundbucheinsicht bei angeordneter Testamentsvollstreckung

Normenketten:

GBO § 12 Abs. 1 S. 1, S. 2, Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1
BGB § 2032, § 2038 Abs. 1, § 2040, § 2205 S. 1
GBV § 46 Abs. 1

Leitsätze:

Zum Einsichtsrecht eines Miterben ins Grundbuch, der einen in den Nachlass gefallenen Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks darlegt, wenn ein Testamentsvollstrecker bestellt ist.
1. Bei Anträgen auf "erweiterte“ Einsicht in die Grundakten nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 GBO, § 46 Abs. 1 GBV ist vom Grundbuchamt das Interesse an der Grundbucheinsicht mit dem Recht des Betroffenen auf informationelle Selbstbestimmung abzuwägen. Hierbei sind an die Darlegung des berechtigten Interesses strenge Anforderungen zu stellen. (Rn. 14 – 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ist ein Testamentsvollstrecker bestellt, so kann nur dieser die Einsicht in die Grundakten beanspruchen, da durch die Anordnung der Testamentsvollstreckung den Erben gemäß § 2205 S. 1 BGB die Verwaltungsrechte über den Nachlass entzogen sind. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Testamentsvollstrecker, Miterbe, Auflassungsvormerkung, Miterbengemeinschaft, Grundbucheinsicht, informationelle Selbstbestimmung

Fundstellen:

FGPrax 2019, 115
ErbR 2019, 392
NotBZ 2019, 314
FamRZ 2019, 1652
BeckRS 2019, 2463
ZEV 2019, 236
LSK 2019, 2463

Tenor

I. Die Beschwerde des Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts München -Grundbuchamt - vom 16. Januar 2019 wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Beteiligte war nach seinem Vortrag bis zu seiner Entlassung im Jahr 2011 Testamentsvollstrecker des Nachlasses seines verstorbenen Vaters und zudem Miterbe.

2
Am 28.11.2018 beantragte der Beteiligte über seinen Anwalt Erteilung von Grundbuchauszügen und Einsicht in die Grundakten. Nach Kenntnis des Beteiligten habe der Erblasser Immobilien käuflich erworben, es seien auch jeweils Auflassungsvormerkungen für ihn bestellt worden. Die Immobilien seien daher in den Nachlass gefallen, selbst wenn der Erblasser nicht als Eigentümer eingetragen sein sollte. Der jetzige Testamentsvollstrecker behaupte, die Wohnungen seien weiterhin im Grundbuch unter dem Namen der Verkäufer geführt. Er habe als Testamentsvollstrecker auch die Mieteinnahmen aus den Immobilien

eingezogen und diese der Erbengemeinschaft gegenüber abzurechnen, weshalb er unbeglaubigte Grundbuchauszüge und eine Abschrift des Kaufvertrags benötige. Auch sei zu klären, inwieweit der jetzige Testamentsvollstrecker entsprechende Anträge oder sonstige Maßnahmen diesbezüglich veranlasst habe. Er habe seinerzeit als Miterbe den vereinbarten Kaufpreis für seinen Vater an die Verkäufer in Höhe von rund 320.000 € gezahlt.

3
Mit Schreiben vom 4.12.2018 teilte das Grundbuchamt dem Beteiligten mit, dass eine Auflassungsvormerkung für den Erblasser nie eingetragen wurde.

4
Mit Anwaltsschriftsatz vom 7.12.2018 wandte sich der Beteiligte gegen die Verweigerung einer weitergehenden Auskunft, da der jetzige Testamentsvollstrecker ihn auf Zahlung von vermeintlichen, dem Nachlass entnommenen Mieteinnahmen verklage. Für etwaige Erfüllungsansprüche gegen die Verkäufer sei es von erheblicher Bedeutung, wer als Eigentümer der Immobilien eingetragen sei, wie hoch diese belastet seien und zu welchem Zeitpunkt von wem an wen. Diesem Antrag entsprach die Urkundsbeamtin des Grundbuchamts am 17.12.2018 nicht.

5
Mit Schreiben vom 11.1.2019 legte der Beteiligte sodann weitere Unterlagen, wie Grundbuchauszüge aus dem Jahr 2015 und den Kaufvertrag vom 16.11.2002 vor. In diesem ließ er als Vertreter seines Vaters und von dessen Enkeln I.M. und L.M. einen Kaufvertrag über Wohnungseigentum der Enkel I.M. und L.M. beurkunden. Als Kaufpreis ist ein Betrag von 340.000 € und der Besitzübergang zum 31.12.2002 vereinbart. Eine Anlage 2 der Urkunde, auf die in der Kaufvertragsurkunde hinsichtlich der Bestimmungen der Auflassung verwiesen ist, liegt der Kopie nicht bei.

6
Ein Einsichtsrecht bestehe. Der jetzige Testamentsvollstrecker mache gegen ihn Ansprüche bezüglich Mieteinnahmen aus den Immobilien geltend. Der Erblasser habe diese Immobilien ihm, dem Beteiligten noch weiter veräußern wollen, wozu es nicht mehr gekommen sei. Dies müsse nun jedoch durch die Erbengemeinschaft erfolgen. Der Anspruch auf Erfüllung des Kaufvertrags vom 16.11.2002 sei in den Nachlass gefallen, an dem der Beteiligte zu 1/6 als Miterbe beteiligt sei. Da die Miterbengemeinschaft aufgelöst werden solle, gehe es um den Erbanteil des Beteiligten am Nachlass. Ob der Beteiligte jedoch die Erfüllung des Vertrags oder die Rückzahlung des Kaufpreises verlange, hänge davon ab, ob Belastungen auf diesem Grundstück eingetragen worden seien. Daher gehe es bei der Einsicht um Belastungen in Abteilung II.

7
Die Rechtspflegerin des Grundbuchamts hat mit Beschluss vom 16.1.2019 die beantragte Einsicht abgelehnt, da der Vortrag ein berechtigtes Interesse nicht ausreichend darlege. Es ergebe sich aus dem Vortrag schon nicht, ob der Kaufvertrag genehmigt worden sei. Für die Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche könne ein Grundbuchauszug nicht erteilt werden.

8
Dagegen wendet sich der Beteiligte mit der Beschwerde. Dieser legt er weitere Kopien bei, nach denen I.M. und L.M. urkundsbeglaubigt eine Vollmacht zum Vertrag erteilt haben. Zudem legt der Beteiligte eine Generalvollmacht seines Vaters vom 6.12.2001 vor, in dem er ihn zu allen persönlichen und vermögensrechtlichen Angelegenheiten bevollmächtigte. In einem Zivilprozess sei vom Testamentsvollstrecker behauptet worden, die Wohnungen seien nicht aufgelassen worden. Besitz und Nutzungen seien jedoch schon zum 31.12.2002 übergegangen und in den Nachlass gefallen. Als Miterbe zu 1/6 stehe dem Beteiligten auch ein Anteil von 1/6 an dem schulrechtlichen Anspruch gegen die Verkäufer zu.

9
Das Amtsgericht - Grundbuchamt - hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

II.

10

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. Sie ist auch im Übrigen zulässig erhoben (§ 73 GBO, § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG).

11
2. Die Beschwerde erweist sich als nicht begründet.

12
a) Die Einsicht in das Grundbuch ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt (§ 12 Abs. 1 Satz 1 GBO). In diesem Rahmen umfasst das Einsichtsrecht auch die in Bezug genommenen Urkunden (§ 12 Abs. 1 Satz 2 GBO), ferner den übrigen Inhalt der Grundakten (§ 46 GBV), auch wenn dieser keinen unmittelbaren Bezug zur Grundbucheintragung hat (Demharter GBO 31. Aufl. § 12 Rn. 9, 17; Hügel/Wilsch GBO 3. Aufl. § 12 Rn. 5; Senat vom 9.2.2015, 34 Wx 43/15 = NJW 2015, 1891). Gemäß § 12 Abs. 2 GBO kann, soweit ein Einsichtsrecht besteht, auch die Übersendung von Abschriften gefordert werden.

13
aa) Ein berechtigtes Interesse i. S. v. § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO besteht nicht nur, wenn dieses rechtlicher Natur ist, namentlich dem Antragsteller am Grundstück (aktuell) ein Recht zusteht (vgl. Demharter § 12 Rn. 8; Hügel/Wilsch § 12 Rn. 4), sondern auch dann, wenn ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse des Antragstellers dargetan ist, das auch mit einem bloß tatsächlichen, insbesondere wirtschaftlichen Interesse begründet werden kann (OLG Düsseldorf FGPrax 2018, 56; OLG Oldenburg FGPrax 2014, 18; BayObLG NJW 19923, 1142; Senat vom 17.10.2016, 34 Wx 287/16 = MDR 2017, 30; Demharter § 12 Rn. 7; Hügel/Wilsch § 12 Rn. 2).

14
Der Regelungszweck der Norm bezieht sich dabei auf eine Einsicht wegen einer zu erwartenden Teilnahme am Rechtsverkehr im Zusammenhang mit im Grundbuch dokumentierten Rechtsverhältnissen (OLG Düsseldorf FGPrax 2018, 56; Senat vom 17.10.2016 = MDR 2017, 30; Schöner/Stöber Grundbuchrecht 15. Aufl. Rn. 524; a.A. Griwotz MDR 2013, 433). Denn das Einsichtsrecht ist begrifflich mit dem materiellen Publizitätsgrundsatz des Grundbuchs verklammert (Böhringer Rpfleger 1987, 181/191); dies erfordert grundsätzlich - abgesehen von Sonderfällen wie dem des Einsichtsrechts der Presse (vgl. BVerfG NJW 2001, 503/504; BGH NJW-RR 2011, 1651) - 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 (OLG Düsseldorf FGPrax 2018, 56; OLG Oldenburg FGPrax 2014, 18; OLG Dresden FGPrax 2010, 66), die 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 sicherstellt (OLG Oldenburg FGPrax 2014, 18; OLG Dresden Rpfleger 2010, 209/210; OLG Stuttgart FGPrax 2010, 324; KG NJW-RR 2004, 1316; Meikel/Ebeling GBO 8. Aufl. § 46 GBV Rn. 2; Meikel/Böttcher GBO 11. Aufl. § 12 Rn. 1). Insofern ist das Interesse an der Grundbucheinsicht daher vom Grundbuchamt mit dem Recht des Betroffenen auf informationelle Selbstbestimmung abzuwägen (Meikel/Ebeling § 46 GBV Rn. 2; Meikel/Böttcher § 12 Rn. 3 f.).

15
bb) Werden Ansprüche gegen den Eigentümer eines Grundstücks behauptet, so ist Einsicht in das Grundbuch zu gewähren, wenn die geltend gemachten Ansprüche aus einem Recht des Einsichtnehmenden am Grundstück herzuleiten sind (etwa beim Berechtigten aus einer Dienstbarkeit, vgl. Hügel/Wilsch § 12 Rn. 45). Bei anderen Ansprüchen kann Einsicht zu gewähren sein, wenn diese durch ein Recht am Grundstück im Grundbuch abgesichert werden sollen (etwa bei Gläubigern, die eine Zwangsvollstreckung ins Grundstück beabsichtigen, vgl. OLG Zweibrücken NJW 1989, 531). Gleiches gilt, wenn Ansprüche mit einem Recht des Eigentümers am Grundstück in Zusammenhang stehen (etwa Einsicht des Mieters zur Frage, ob dem Vermieter noch weiterer freier oder freiwerdender Wohnraum zur Verfügung steht, LG Mannheim NJW 1992, 2492). An einen solchen Fall wäre auch zu denken, wenn mit der Einsicht geklärt werden soll, wer in einem Rechtsstreit über den Anspruch als beklagte Partei in Betracht kommt.

16

cc) Darlegung bedeutet einen nachvollziehbaren Vortrag von Tatsachen in der Weise, dass dem Grundbuchamt daraus die Überzeugung von der Berechtigung des geltend gemachten Interesses verschafft wird, also mehr als die bloße Behauptung von Tatsachen und mehr als einen pauschalen Vortrag (Demharter § 12 Rn. 13; Hügel/Wisch § 12 Rn. 7). Entscheidend ist in der Regel das Vorbringen sachlicher Gründe, die die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen (Senat vom 17.10.2016, 34 Wx 287/16 = MDR 2017, 30; OLG Oldenburg FGPrax 2014, 18; BayObLG NJW 1993, 1142; Demharter § 12 Rn. 7; Hügel/Wilsch § 12 Rn. 2).

17
dd) Das Grundbuchamt hat in jedem Einzelfall genau zu prüfen, ob durch die Einsichtnahme schutzwürdige Interessen der Eingetragenen oder ihrer Rechtsnachfolger verletzt werden können, und darf Unbefugten keinen Einblick in deren Rechts- und Vermögensverhältnisse gewähren (BayObLG Rpfleger 1999, 216/217; KG NJW-RR 2004, 1316/1317; Hügel/Wilsch § 12 Rn. 7).

18
Gerade wenn es um eine „erweiterte“ Einsicht in die Grundakten nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 GBO, § 46 Abs. 1 GBV geht, ist eine strenge Prüfung des berechtigten Interesses erforderlich (OLG Düsseldorf FGPrax 2018, 56; OLG Oldenburg FGPrax 2014, 18; OLG Dresden Rpfleger 2010, 209/210; OLG Stuttgart FGPrax 2010, 324), weil das informationelle Selbstbestimmungsrecht der Parteien des schuldrechtlichen Vertrags berührt ist, deren Beteiligung (Anhörung) im Einsichtsverfahren nicht stattfindet (vgl. BVerfG NJW 2001, 503/505; Hügel/Wilsch § 12 Rn. 25).

19
Bei Abwägung der maßgeblichen Umstände wird ein Vorzug des Einsichtsrechts in die in den Grundakten befindlichen Urkunden dann in Betracht kommen, wenn ein Anspruch aus einem Recht des Einsichtnehmenden am Grundstück herzuleiten ist. Gleiches gilt, wenn ein Anspruch durch ein Recht am Grundstück abgesichert werden soll und sich dieser Anspruch nur durch Information, die sich aus den in den Grundakten befindlichen Unterlagen ergeben, begründen lässt. Andernfalls wird in diesen Fällen das Recht des Eigentümers auf informationelle Selbstbestimmung regelmäßig die Interessen des Einsichtsbegehrenden überwiegen.

20
b) Dient die Grundbucheinsicht der Verwaltung eines Nachlasses, der einer Erbengemeinschaft zusteht, so ist diese von allen Miterben zu beschließen. Nach § 2038 Abs. 1 BGB steht die Verwaltung eines Nachlasses nämlich den Erben nur gemeinschaftlich zu. Der Begriff der Verwaltung ist weit gefasst; darunter fallen alle rechtlichen und tatsächlichen Maßnahmen, die der Verwaltung, Sicherung, Erhaltung und Vermehrung des Nachlasses, der Gewinnung von Nutzungen und zum Bestreiten von laufenden Verbindlichkeiten erforderlich und geeignet sind (Burandt/Rojahn Erbrecht 3. Aufl. § 2038 Rn. 3). Jeder Miterbe ist den anderen gegenüber verpflichtet an Maßnahmen mitzuwirken, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind. Nur Maßnahmen, die zur Erhaltung des Nachlasses notwendig sind, kann jeder Miterbe ohne Mitwirkung der anderen treffen. Gehört allerdings zum Nachlass ein Anspruch, so kann jeder Miterbe nach § 2039 BGB dessen Erfüllung durch Leistung an die Erben fordern. Das Recht jedes Miterben nach § 2039 BGB ist allerdings nicht unbegrenzt. Zur Ausübung von Gestaltungsrechten ist der einzelne Miterbe regelmäßig nicht befugt (MüKo/Gergen BGB 7. Aufl. § 2039 Rn. 4). So scheidet eine Geltendmachung von Schadensersatz oder Minderung statt der Erfüllung in der Regel aus, da insofern § 2040 BGB ein gemeinschaftliches Handeln aller Miterben verlangt (MüKo/Gergen § 2039 Rn. 4 und 9).

21
Ist jedoch ein Testamentsvollstecker eingesetzt, so steht diesem nach § 2205 BGB die Verwaltung des Nachlasses zu. Durch die Anordnung der Testamentsvollstreckung sind den Miterben die Verwaltungsrechte über den Nachlass entzogen (Burandt/Rojahn § 2038 Rn. 43). Das Verwaltungsrecht des Testamentsvollstreckers ist im Verhältnis zum Erben grundsätzlich ausschließlich, den Erben verdrängend, sowohl was die Befugnisse zur Verfügung über Nachlassgegenstände als auch die Führung von Aktivprozessen für den Nachlass betrifft (MüKo/Zimmermann § 2205 Rn. 4). Dem Erben ist damit die Möglichkeit, Rechte des Nachlasses selbst geltend zu machen, entzogen, jedoch stellt § 2218 Abs. 1 mit § 666 BGB den Erben etwa Ansprüche auf Auskunft zur Seite und regelt in § 2219 BGB die Haftung des Testamentsvollstreckers.

22

c) Gemessen daran steht dem Beteiligten kein Recht auf Information über den Inhalt des Grundbuchs und der Grundakten zu.

23
Zwar ist nunmehr durch die vorgelegten Genehmigungen des Vertrags durch die Verkäufer, die als neuer Sachvortrag gemäß § 74 GBO auch vom Beschwerdegericht berücksichtigt werden können, dargelegt, dass der Erbengemeinschaft Nutzungsrechte an den Wohnungen oder Ansprüche auf Erfüllung oder Schadensersatz gegen die Verkäufer zustehen können. Auch wenn der Beteiligte zu 1/6 Miterbe ist, steht ihm allerdings vor der Auseinandersetzung des Nachlasses kein eigener Anspruch aus dem Kaufvertrag zu. Die Klärung, ob ein Erfüllungsanspruch geltend gemacht oder Gestaltungsrechte ausgeübt werden, wäre eine Maßnahme, über die nach § 2040 BGB die Erbengemeinschaft zu entscheiden hätte. Allerdings ist die Erbengemeinschaft derzeit von der Verwaltung des Nachlasses ausgeschlossen. Der Beteiligte trägt nämlich vor, dass ein Testamentsvollstrecker bestellt ist. Ob Ansprüche gegen die Verkäufer der Immobilien in den Nachlass gefallen sind und welchen Wert diese haben, müsste daher der Testamentsvollstrecker klären. Daher kann dahingestellt bleiben, ob der Erbengemeinschaft ein Einsichtsrecht in das Grundbuch, gegebenenfalls auch in Teile der Grundakten zustehen würden und ob, da der Beteiligte selbst eine Abschrift des Kaufvertrags vom 16.11.2002 vorgelegt hat, ein berechtigtes Interesse an einer Kopie des Vertrags aus den Grundakten bestehen würde.

24
d) Auch der Vortrag, die Auskunft werde in einem Rechtsstreit benötigt, führt zu keinem anderen Ergebnis. So legt der Beteiligte nicht dar, dass er selbst ein Recht am Grundstück habe, eigene Ansprüche mit einem Recht am Grundstück in Zusammenhang stünden oder Ansprüche durch ein Recht am Grundstück im Grundbuch abgesichert werden sollen.

25
Sein Vortrag, er habe Mieteinnahmen hinsichtlich der Immobilien vereinnahmt, die der jetzige Testamentsvollstrecker eingefordert habe, begründet keine Interesse an einer Grundbucheinsicht. Da er nach seinem eigenen Vortrag für den Nachlass Zahlungen in Empfang genommen hat, hat er diese unabhängig von Rechten der Erbengemeinschaft jedenfalls nach Beendigung seines Amtes an diese herauszugeben, §§ 2218 mit 667 BGB. Dass er sich selbst einem weiteren Anspruch von Dritten auf Herausgabe der Mieteinnahmen ausgesetzt sieht und er daher Einsicht in das Grundbuch benötigt, um zu klären, ob diese ein entsprechendes Recht am Grundstück haben, trägt er nicht vor.

26
Soweit der Beteiligte weiter vorträgt, von der Erbengemeinschaft den von ihm verauslagten Kaufpreis zu fordern, ist nicht dargelegt, aus welchem Grund er insofern Einsicht in die Grundbücher benötigt. Auch die Behauptung, der jetzige Testamentsvollstrecker habe die Ansicht geäußert, es stünden dem Nachlass keine Ansprüche gegen die Verkäufer zu, rechtfertigt für sich keine Einsicht in Grundbücher. Anhaltspunkte für ein berechtigtes Interesse nach § 12 GBO liefert der Beteiligte dazu nicht, da er kein eigenes Recht am Grundstück behauptet. Soweit er meint, als Miterbe zu 1/6 sei er auch zu 1/6 am Grundstück beteiligt, verkennt er die gesamthänderische Bindung gemäß § 2032 BGB.

27
Wenn es - was der Beteiligte nicht behauptet - in dem Zivilprozess auch auf Rechte an den Immobilien und daher auf die Einsicht in das Grundbuch ankommen sollte, kann Urkundenbeweis nach § 432 ZPO durch den Antrag angetreten werden, das Grundbuchamt um Mitteilung des Grundbuchauszugs zu ersuchen.

28
Soweit auch dieser gesamte Sachverhalt nur zu dem Zweck vorgetragen wurde darzulegen, dass mögliche Ansprüche des Nachlasses auf Übereignung der Wohnungen oder aus Nutzungsrechten bestehen, kann - wie ausgeführt - allein der Testamentsvollstrecker für die Erbengemeinschaft tätig werden.

III.

29
1. Einer Kostenentscheidung bedarf es nicht, da der Beteiligte die gerichtlichen Kosten des erfolglosen Beschwerdeverfahrens schon kraft Gesetzes zu tragen hat, § 22 Abs. 1

30

GNotKG.

31
2. Den Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens bestimmt der Senat auch im Hinblick darauf, dass sich das Auskunftsbegehren auf mehrere Grundbücher bezieht, nach dem Regelwert (§ 79 Abs. 1 Satz 1 i. V. m.§ 36 Abs. 1 und 3 GNotKG).

32
3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG)