AG Traunstein, Beschluss v. 11.08.2023 – 4 K 4/22

Titel:

Zum Umfang des Akteneinsichtsrechts im Zwangsversteigerungsverfahren

Normenketten:

ZPO § 573 Abs. 1

ZVG § 19, § 42

Leitsätze:

1. Das Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG gewährt kein Recht in die Einsicht in ein nicht anonymisiertes Schätzgutachten. (Rn. 9 – 10) (redaktioneller Leitsatz)

2. Das Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG gewährt kein Recht in die Einsicht in die dritte Abteilung des Grundbuchs. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

3. Das Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG gewährt nur ein Recht auf anonymisierte Daten der Eintragungen in die zweite Abteilung des Grundbuchs. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

4. Es ist nicht Aufgabe des Zwangsversteigerungsgerichts, einen vorherigen Kauf durch Preisgabe der Daten des Schuldners und des Gläubigers zu vermitteln. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Akteneinsicht, Zwangsversteigerungsverfahren, Erinnerung, Urkundsbeamter der Geschäftsstelle, Anonymisierung, Datenschutz

Rechtsmittelinstanzen:

AG Traunstein, Beschluss vom 17.08.2023 – 4 K 4/22

LG Traunstein, Beschluss vom 25.08.2023 – 4 T 1841/23

Tenor

Die Erinnerung gem. § 573 Abs. 1 ZPO des Bietinteressenten … wegen der gewährten Akteneinsicht gem. § 42 ZVG wird als unbegründet zurückgewiesen.

Gründe

1
Die Erinnerung gem. § 573 Abs. 1 ZPO ist gegen Entscheidungen des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle das einzulegende Rechtsmittel. Die Erinnerung wurde innerhalb der Notfrist von 2 Wochen gem. § 573 Abs. 1 S. 1 ZPO eingelegt.

2
Die Erinnerung wendet sich gegen gewährte Akteneinsicht. Zuständig für die Gewährung der Akteneinsicht ist der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle.

3
Die Erinnerung ist daher zulässig, jedoch unbegründet.

4
Die zuständige Urkundsbeamtin hat der fristgerecht eingelegten Erinnerung nicht abgeholfen und der zuständigen Rechtspflegerin zur Entscheidung vorgelegt.

5
Der Erinnerungsführer wendet ein, dass die ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen geschwärzt waren und daher die Akteneinsicht nicht vollständig gewährt wurde und begehrt nun eine vollständige, nicht anonymisierte Akteneinsicht. Sein Ansinnen belegt der Erinnerungsführer mit Kommentarstellen der gängigen Literatur, diese nehmen jeweils Bezug auf den Aufsatz seines Verfahrensbevollmächtigten ….

6
Die erweitere Akteneinsicht in Zwangsversteigerungssachen richtet sich nach § 42 ZVG. Demnach ist die Einsicht der Mitteilungen des Grundbuchamts jedem gestattet, § 42 Abs. 1 ZVG.

7
Dem Bietinteressenten soll mit der erweiterten Akteneinsicht eine Unterrichtung über die Verhältnisse des Grundstücks ermöglicht werden.

8
Das erweiterte Einsichtsrecht ist beschränkt auf die Mitteilungen des Grundbuchamts gem. § 19 ZVG, Anmeldungen der Gläubiger/Antragssteller, dabei auch deren Versteigerungs- und Beitrittsanträgen, Mietern und sonstigen Beteiligten eingereichten Nachweisen und das Schätzgutachten.

9
Das Schätzgutachten ist im Internet unter dem www.z... .de veröffentlicht. Es beinhaltet in der Regel, die Adresse, die übrigens auch zum Beschrieb in der Terminsbestimmung gehört, ob das beschlagnahmte Objekt von den Eigentümern selbst oder vermietet oder unbewohnt ist und gibt einen Überblick der Rechte der 2. Abteilung des Grundbuchs. Die Angaben hierzu sind zu Recht aus Datenschutzgründen anonymisiert.

10
Ein Bietinteressent kann folglich alle für ihn relevanten Angaben aus dem Schätzgutachten ersehen. Ein Interessent, der sich ernsthaft ein Grundstück ersteigern möchte, wird sich sicherlich rechtlich beraten lassen, hat idealerweise bereits im Vorfeld Versteigerungstermin besucht und weiß daher, dass sich beispielsweise Mietverhältnisse, wie bei einem rechtsgeschäftlichen Kaufvertrag fortsetzen, das der Zuschlagsbeschluss gleichzeitig gem. § 93 Abs. 1 ZVG ein Räumungstitel, d.h. eine zivilgerichtliche Räumungsklage nicht notwendig ist. Für die rechtlichen Folgen ist es völlig unerheblich, ob das beschlagnahmte Objekt von … oder … bewohnt ist. Die tatsächlichen, nicht anonymisierten Daten, erhält der Ersteher dann mit dem Zuschlagsbeschluss.

11
Die Mitteilungen des Grundbuchamts richten sich nach § 19 Abs. 2 und 3 ZVG. Demnach hat das Grundbuchamt nach Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes zu übermitteln und sämtliche Urkunden, auf welche im Grundbuch Bezug genommen zur Verfügung zu stellen. Letzteres wird in der Praxis durch Übersendung der Grundakte kurz vor dem Versteigerungstermin erfüllt. Sollten sich während des Verfahrens bereits Fragen/Probleme zu einzelnen im Grundbuch eingetragenen Rechte ergeben, wird eine Abschrift der Bewilligungsurkunde angefordert.

12
Daneben muss das Grundbuchamt auch noch Eintragungen mitteilen, die nach Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks erfolgen.

13
Der Erinnerungsführer hat bei seiner Akteneinsicht am 31.07.2023 sämtliche von ihm anforderten Unterlagen anonymisiert ausgehändigt bekommen.

14
Es ist unzweifelhaft, dass es für Bietinteressenten von Belang ist, ob beispielsweise Rechte in der dritten Abteilung im Grundbuch eingetragen sind und/oder auch im geringsten Gebot bestehen bleiben. Nachdem es sich erst im Versteigerungstermin bei Feststellung des geringsten Gebots ergibt, ob Grundpfandrechte im Grundbuch bestehen bleiben, wird hier am hiesigen Zwangsversteigerungsgericht eine Einsicht in die dritte Abteilung des Grundbuchs nicht gewährt.

15
Ein Bietinteressent setzt sich in der Regel vor dem Versteigerungstermin ein persönliches Limit bzgl. der Gebotshöhe. Das Gebot, was in der Versteigerung abgegeben wird, ist das Bargebot gem. § 49 ZVG, diesem Gebot sind die bestehen bleibenden Rechte hinzuzurechnen. Darauf wird im Versteigerungstermin mehrmals darauf hingewiesen. Wenn also das persönliche Limit bei 500.000 € liegt und Rechte in Höhe von 200.000 € bestehen bleiben, dann darf der Bietinteressent nur 300.000 € bieten. Ob der Gläubiger des bestehen bleibenden Rechts die Sparkasse xy oder xx ist, ist für den Bieter ohne Belang.

16
Die 2. Abteilung des Grundbuchs kann in der Regel eingesehen werden und auch die Bewilligungsurkunden werden hierzu ausgehändigt, jedoch bei beschränkt persönlichen Rechten werden die persönlichen Daten

wieder anonymisiert weitergegeben. Der Umfang der Rechte kann also jederzeit festgestellt werden. Wie bereits mehrfach erwähnt, dürfte es egal sein, für wen die Dienstbarkeit, der Nießbrauch etc. besteht. Die rechtlichen Folgen/Fragen dürften auch mit anonymisierten Daten geklärt sein.

17
Es dürfen zwar auch die Anmeldungen, also auch die Zwangsversteigerungsanträge dürfen bei der Akteneinsicht eingesehen werden. Hier wird jedoch die Einsicht auch nur anonymisiert gewährt. Es besteht die Möglichkeit, dass bei Bekanntgabe des Versteigerungstermins ein Ansprechpartner des Gläubigers mit veröffentlicht wird. Dies erfolgt aber nur, wenn dieser seine ausdrücklich seine Einwilligung erklärt.

18
Im Versteigerungsverfahren gilt es, die schutzwürdigen Belange des Gläubigers (im Zwangsversteigerungsverfahren) bzw. des Antragstellers (im Teilungsversteigerungsverfahren) und des Schuldners/Eigentümer zu wahren. Dazu gehört auch der Schutz der persönlichen Daten.

19
Es ist nicht Aufgabe des Zwangsversteigerungsgerichts, einen vorherigen Kauf durch Preisgabe der Daten des Schuldners und des Gläubigers zu vermitteln.

20
Wie bereits mehrfach ausgeführt, kann sich ein Bietinteressent auch mit anonymisierten Daten umfassend über das beschlagnahmte Grundstück mit seinen rechtlichen Folgen informieren.

21
Es war daher zu entscheiden, wie geschehen.