LG Bayreuth, Beschluss v. 31.03.2026 – 51 T 45/26

Titel:

Recht auf Akteneinsicht nach § 42 ZVG für in der Zwangsversteigerungsakte befindlichen Mitteilungen des Grundbuchamtes

Normenketten:

ZVG § 19 Abs. 2, § 42
ZPO § 299
BayDSG Art. 4 Abs. 1 S. 1
DSGVO § 6

Leitsätze:

1. Von der Akteneinsicht nach § 42 ZVG ist auch das vom Grundbuchamt gem. § 19 Abs. 2 ZVG übermittelte Grundbuchblatt umfasst. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
2. § 42 ZVG stellt eine Spezialvorschrift zu § 299 ZPO dar. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Akteneinsicht nach § 42 ZVG bezieht sich auf die Akte des Zwangsversteigerungsverfahren; sie ermöglicht die Einsicht in die tatsächlich erfolgten Mitteilungen des Grundbuchamtes, die Bestandteil der Akte geworden sind, nicht hingegen in Unterlagen des Grundbuchamtes, die nicht Bestandteil der Zwangsversteigerungsakte geworden sind. (Rn. 32 – 33) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Akteneinsicht nach § 42 ZVG ist bereits vor dem Versteigerungstermin möglich. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Akteneinsicht, Zwangsversteigerung, Datenschutz, Bietinteresse, Grundbuchauszug, Verkehrswertgutachten, Mitteilungen des Grundbuchamts, Art und Umfang der Einsichtnahmemöglichkeit

Vorinstanz:

AG Bayreuth, Beschluss vom 05.03.2026 – 61 K 48/23

Tenor

1. Auf die sofortige Beschwerde der Beschwerdeführerin wird der Beschluss des Amtsgerichts Bayreuth vom 05.03.2026, Az. 61 K 48/23, abgeändert: Der Beschwerdeführerin ist Akteneinsicht in die Akte 61 K 48/23 zu den üblichen Geschäftszeiten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bayreuth im folgenden Umfang zu gewähren:

- Verkehrswertgutachten

- in der Zwangsversteigerungsakte befindlicher Grundbuchauszug und erfolgte Mitteilungen des Grundbuchamts zum Zwangsversteigerungsverfahren bezüglich einer Teilungserklärung und über die ihm bekannten Anschriften der eingetragenen Beteiligten und deren Vertreter, ersatzweise ein vom Grundbuchamt übermitteltes Wohnungsblatt oder eine Beteiligtenliste

- Anmeldungen von Beteiligten nebst Gläubiger- und Beitrittsanträgen

Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

2. Der Wert der Zurückweisung wird auf 500,00 Euro festgesetzt.

3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

1
Die Beschwerdeführerin begehrt Akteneinsicht in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

2

Nach Veröffentlichung der Terminsbestimmung im vorliegenden Verfahren wandte sich der Beschwerdeführervertreter mit Schriftsatz vom 18.02.2026 an das Amtsgericht Bayreuth und beantragte elektronische Akteneinsicht über das Akteneinsichtsportal. Dabei begehrte er Einsicht in folgende Aktenteile: beglaubigte Abschrift des Grundbuchblatts, im Falle von Sondereigentum: Abschrift der Teilungserklärung nebst Teilungsplan, Mitteilung des Grundbuchamts über.die ihm bekannten Anschriften der eingetragenen Beteiligten und deren Vertreter (ersatzweise Wohnungsblatt oder Beteiligtenliste), erfolgte Anmeldungen der Beteiligten nebst aller Anlagen, insbesondere Versteigerungs- und Beitrittsanträge aller Gläubiger (Antragsteller) nebst aller Anlagen und, wenn nicht im Internet veröffentlicht, vollständige Ausfertigung des Gutachtens nebst aller Anlagen.

3
Die hier betreffende Akte wird allerdings nicht elektronisch, sondern in Papierform geführt.

4
Das Amtsgericht Bayreuth hat mit Beschluss vom 05.03.2026 Akteneinsicht in das Verkehrswertgutachten in Form der Einsichtnahme auf der Geschäftsstelle gewährt und den Antrag im Übrigen zurückgewiesen. Zur Begründung führt das Amtsgericht Bayreuth im Wesentlichen aus, die uneingeschränkte Einsicht in alle Eintragungen im Grundbuch würde eine unzumutbare Verletzung der Rechte derer sein, die im Grundbuch eingetragen seien. Aus diesem Grund könne auch das Wohnungsblatt nicht eingesehen werden. Zudem handele es sich hierbei nicht um eine Mitteilung des Grundbuchamtes gem. § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 3 ZVG, sondern um eine Nachricht gem. § 19 Abs. 2 S. 1 ZVG, die lediglich für das Versteigerungsgericht bestimmt ist. Während der Phase der Veröffentlichung des Versteigerungstermins gewähre das Amtsgericht Bayreuth daher Einsicht in die Eigentumsverhältnisse (ohne persönliche Daten) und prinzipiell in die grundlegende Belastungssituation (ohne persönliche Daten); im Versteigerungstermin selbst könnten alle Informationen uneingeschränkt eingesehen werden. Es sei beinahe unmöglich festzustellen, ob der mögliche Bietinteressent tatsächlich ausreichend und ernsthaft interessiert sei, damit ihm vollständige Akteneinsicht zu gewähren sei. Da erst mit Bekanntgabe des geringsten Gebots im Versteigerungstermin und dem Aufruf zur Abgabe von Geboten klar sei, in welchem Zustand und Bestand das Objekt angeboten werde, wäre es möglich, dass sämtliche im Grundbuch eingetragenen Daten im Rahmen der Akteneinsicht nach § 42 ZVG im Vorfeld bekannt würden, ohne dass sie in der Versteigerung eine Rolle spielen würden. Ebenso befänden sich im Grundbuchauszug immer wieder gerötete Eintragungen, die keine rechtliche Relevanz mehr hätten. Durch die Einsicht in das Gutachten sei dem Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG Genüge getan. Eine vollständige Akteneinsicht könne es nicht geben. Digitale Einsicht werde nicht gewährt, im Übrigen handele es sich vorliegend um eine „Papierakte“. Die Einsicht, auch in das Verkehrswertgutachten, werde Dritten nur bei Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses gewährt (erhöhtes Bietinteresse). Ein solches Bietinteresse sei nicht dargelegt und aus dem Antrag nicht ersichtlich. Bei der Einsichtnahme auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes könne jedoch grundsätzlich von einem solchen Interesse ausgegangen werden.

5
Gegen den ihm am 10.03.2026 zugestellten Beschluss hat der Beschwerdeführervertreter mit Schriftsatz vom 11.03.2026 sofortige Beschwerde eingelegt. Zur Begründung führt er aus, dass die Ansicht des Vollstreckungsgerichts dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes und der einhelligen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur widerspreche. Das Erfordernis der Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses finde im Gesetz keine Grundlage. Das Einsichtsrecht nach § 42 ZVG werde weder durch die Datenschutz-Grundverordnung noch durch die Landesdatenschutzgesetze eingeschränkt, sondern stehe gerade auch dem „nur Neugierigen“ zu. § 42 ZVG stellt – anders als andere Akteneinsichtsvorschriften, etwa § 299 Abs. 2 ZPO – bewusst kein Ermessen der akteneinsichtsgewährenden Stelle zur Verfügung. Hätte der Gesetzgeber beabsichtigt, das Akteneinsichtsrecht aus Gründen des Datenschutzes einzuschränken, hätte es nahegelegen, eine solche Beschränkung wie in zahlreichen anderen Vorschriften in § 42 ZVG selbst anzuordnen. Aus der Gesetzesbegründung zur Änderung des § 38 ZVG (BT-Drs. 15/1508, S. 36) ergebe sich, dass dem potenziellen Ersteigerer durch den Wegfall der Namensnennung in der Terminsbestimmung gerade keine Nachteile entstehen sollen, weil er die Möglichkeit habe, Einsicht in die gerichtlichen Versteigerungsakten einschließlich des Wertgutachtens zu nehmen. Werde die Mitteilung des Grundbuchamts über Anschriften durch ein Wohnungsblatt ersetzt, erstrecke sich das Einsichtsrecht der Beschwerdeführerin auf dieses. Das Einsichtsrecht erstrecke sich auf sämtliche Mitteilungen des Grundbuchamts nach § 19 Abs. 2 und 3 ZVG. Die Annahme des Vollstreckungsgerichts, die Mitteilungen

nach § 19 Abs. 2 ZVG seien „lediglich für das Versteigerungsgericht bestimmt“ und daher der Einsicht entzogen, widerspreche dem eindeutigen Wortlaut des § 42 Abs. 1 ZVG, der die Einsicht der „Mitteilungen des Grundbuchamts“ ohne Einschränkung gestatte. Dass die Anmeldungen vom Einsichtsrecht erfasst seien, ergebe sich aus dem eindeutigen Wortlaut des § 42 Abs. 1 ZVG. Auch die Versteigerungs- und Beitrittsanträge aller Gläubiger falle unter die erweiterte Einsicht nach § 42 Abs. 1 ZVG. Die Akteneinsicht sei nach § 299 Abs. 3 ZPO elektronisch zu gewähren. Hilfsweise, für den Fall, dass die Akte tatsächlich noch in Papierform geführt werde, beantragt er Einsichtnahme in die Papierakte.

6
Das Amtsgericht Bayreuth hat der vom Landgericht Bayreuth am 16.03.2026 übermittelten sofortigen Beschwerde mit Beschluss vom 24.03.2026 nicht abgeholfen. Akteneinsicht könne einem „nur Neugierigen“ nicht gewährt werden. Hinsichtlich der Versteigerungs- und Beitrittsanträge, werde Interessenten auf Nachfrage bei der Geschäftsstelle der bestbetreibende Gläubiger und dessen Rang mitgeteilt. Aus dem Gutachten ergäben sich Informationen zu den eingetragenen Belastungen und Einsicht in das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 05.03.2026 auch gewährt. Die Vielzahl von pauschal gestellten Akteneinsichtsgesuchen der hiesigen Antragsstellerin in den letzten Monaten, teilweise ohne tatsächlichen Bezug zum Verfahren, zeigten, dass von einem tatsächlichen Bietinteresse der Antragsstellerin nicht ausgegangen werden könne.

7
Das Beschwerdeverfahren ist mit Beschluss vom 30.03.2026 der Kammer zur Entscheidung übertragen worden.

II.

8
1. Die gemäß §§ 793, 567 ff. ZPO zulässige sofortige Beschwerde ist überwiegend begründet.

9
a) Der Beschwerdeführerin steht die beantragte Akteneinsicht nach § 42 ZVG zu, soweit sie sich auf die Einsicht in das Verkehrswertgutachten, den in der Akte befindlichen Grundbuchauszug, die Mitteilungen des Grundbuchamts und die Anmeldungen nebst Gläubiger- und Beitrittsanträgen bezieht.

10
Insbesondere vermögen datenschutzrechtliche Gründe eine Einschränkung des Akteneinsichtsrechts nicht zu begründen.

11
aa) Nach § 42 ZVG ist die Einsicht der Mitteilungen des Grundbuchamts sowie der erfolgten Anmeldungen jedem gestattet. Umfasst von den Mitteilungen des Grundbuchamtes ist auch das vom Grundbuchamt gemäß § 19 Abs. 2 ZVG übermittelte Grundbuchblatt (vgl. Gojowcyk, in: Stöber, ZVG 24. Aufl. 2026, § 42 Rn. 7).

12
Insoweit stellt § 42 ZVG eine Spezialvorschrift zu § 299 ZPO dar: zum einen wird im Rahmen der Zwangsversteigerung die Akteneinsicht für Bietinteressenten erweitert, als sie nicht von der Darlegung eines rechtlichen Interesses abhängt, zum anderen wird die Akteneinsicht auf bestimmte in § 42 ZVG genannte Aktenbestandteile beschränkt (vgl. Gojowcyk, in: Stöber, ZVG 24. Aufl. 2026, § 42 Rn. 2 und 4).

13
bb) Eine Einschränkung dahingehend, dass die Akteneinsicht nur unter Schwärzungen zu gewähren wäre, lässt sich § 42 ZVG nicht entnehmen (vgl. LG Münster, Beschluss vom 30.12.2024, Az. 5 T 529/24, BeckRS 2024, 51465; LG Bonn, Beschluss vom 24.04.2023, Az. 6 T 47/23, BeckRS 2023, 21514; LG Traunstein Beschluss vom 25.08.2023, Az. 4 T 1841/23, BeckRS 2023, 21940).

14
cc) Eine entsprechende Auslegung der Vorschrift ist auch nicht aus datenschutzrechtlichen Gründen geboten (so auch LG Coburg, NZI 2025, 615; LG Ravensburg, Beschluss vom 26.02.2025, Az. 5 T 3/25, BeckRS 2025, 2499; LG Bonn, Beschluss vom 24.04.2023, Az. 6 T 47/23, BeckRS 2023, 21514; anders AG Syke, Beschluss vom 26.01.2026, Az. 35 K 15/24, BeckRS 2026, 2071 unter Bezugnahme auf weitere nicht veröffentlichte landgerichtliche Entscheidungen).

15
Insbesondere ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber bereits die Interessen der Bieter und datenschutzrechtlichen Interessen der von der Akteneinsicht betroffenen abgewogen und den Bietinteressenten einen Vorrang eingeräumt hat.

16
Durch das Justizmodernisierungsgesetz vom 24.08.2004 wurde § 38 ZVG mit Wirkung vom 01.09.2004 dahingehend geändert, dass bei der öffentlichen Bekanntmachung des Versteigerungstermins der Eigentümer nicht mehr genannt werden soll. In der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 15/1508, Seite 36) ist dazu Folgendes ausgeführt: „Die Vorschrift entspricht nicht mehr den Anforderungen des heutigen Datenschutzes. Die Namensnennung in der Terminsbestimmung soll deshalb entfallen. Für den potentiellen Ersteigerer entstehen dadurch keine Nachteile. Er hat aufgrund seines „berechtigten Interesses“ die Möglichkeit, vor dem Versteigerungstermin Grundbucheinsicht zu nehmen und auf diese Weise den Eigentümer des Grundstücks in Erfahrung zu bringen; darüber hinaus erhält er Gelegenheit, Einsicht in die gerichtlichen Versteigerungsakten einschließlich des – das Versteigerungsobjekt betreffenden – Wertgutachtens zu nehmen.“

17
Der Gesetzgeber wollte also bewusst Bietinteressenten die Daten gemäß § 42 ZVG zur Verfügung stellen und hat diesbezüglich auf das Erfordernis eines rechtlichen Interesses verzichtet.

18
Auch wenn die DS-GVO erst im Jahr 2018 in Kraft getreten ist, galten vorher bereits die datenschutzrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Datenverarbeitung gemäß der EU-Richtlinie 95/46/EG und dem BDSG a.F..

19
Diese nahm der Gesetzgeber nicht zum Anlass, über § 38 ZVG hinaus Änderungen aufgrund des Datenschutzes der Beteiligten vorzunehmen. Im Gegenteil: die Möglichkeit für Bietinteressenten, Einsicht in Grundbuch und Versteigerungsakte zu erhalten, war der Grund dafür, auf die Nennung des Eigentümers bei der Terminsveröffentlichung zu verzichten.

20
Das Datenschutzrecht steht einer Bewilligung von Akteneinsicht nicht entgegen, weil das Gericht mit der Entscheidung über ein Einsichtsgesuch eine ihm nach § 42 ZVG obliegende Aufgabe in Ausübung hoheitlicher Befugnisse erfüllt, vgl. Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayDSG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Unterabs. 1 e), Abs. 3 Unterabs. 1 b) DSGVO (vgl. BayOBLG NZI 2021, 1078 zu § 299 ZPO m.w.N.).

21
§ 42 ZVG steht insoweit auch in Übereinstimmung mit den Vorgaben der DS-GVO (vgl. LG Coburg, NZI 2025, 615).

22
Das Recht auf informationelle Selbstbestimmung bzw. das Persönlichkeitsrecht des von der Herausgabe der Daten nach § 42 ZVG Betroffenen überwiegt im Übrigen auch nicht das Interesse der Beteiligten an der Erzielung eines hohen Versteigerungserlöses und das Interesse der Bieter, sich über das Versteigerungsobjekt eingehend zu informieren (im Ergebnis auch LG Coburg, NZI 2025, 615; a.A. AG Syke, Beschluss vom 26.01.2026, Az. 35 K 15/24, BeckRS 2026, 2071). Eine Einschränkung des Einsichtsrechts nach § 42 ZVG entgegen seinem Wortlaut ist daher nicht veranlasst.

23
Den als Bietinteressenten auftretenden Antragstellern obliegt es, die datenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der an sie weitergegebenen persönlichen Daten zu wahren, vgl. § 299 Abs. 4 Satz 2 ZPO in Verbindung mit § 869 ZPO. Allein die Tatsache, dass ein Datenmissbrauch droht, vermag eine generelle Einschränkung des Akteneinsichtsrechts nach § 42 ZVG jedoch nicht zu rechtfertigen.

24
Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts kann der Antragstellerin allein aus der Tatsache der Vielzahl der Akteneinsichtsgesuche, der Pauschalität der Anträge sowie des „Nichtbietens“ dann im Einzelfall, nicht generell ihr Auftreten als Bietinterssent abgesprochen werden. Sicherlich deuten Indizien gegen ein

konkretes Bietintersse der Antragsstellerin im Einzelfall hin, um ihr jegliches potenzielle Bietinteresse abzusprechen, reichen diese Indizien jedoch nicht aus.

25
dd) § 42 ZVG beschränkt die Akteneinsicht auch nicht in zeitlicher Hinsicht dahingehend, dass nur im Versteigerungstermin alle in § 42 ZVG genannten Aktenbestandteile eingesehen werden könnten (eine zeitliche Schranke aufgrund des Zwecks der Regelung wird nur im Hinblick auf den Schluss der Versteigerung oder der Erteilung des Zuschlags angenommen, vgl. zum Streitstand Gojowcyk, in: Stöber, ZVG 24. Aufl. 2026, § 42 Rn. 10 m.w.N.). Vielmehr muss die Akteneinsicht nach § 42 ZVG jedenfalls im vorliegenden Fall der erfolgten Veröffentlichung des Versteigerungstermins gewährt werden, damit sich Bietinteressenten bereits im Vorfeld über das Versteigerungsobjekt informieren können.

26
ee) Der Inhalt der Akteneinsicht erstreckt sich gemäß § 42 ZVG auf das Verkehrswertgutachten, auf die Anmeldungen, einschließlich der Gläubiger- und Beitrittsanträge (vgl. Gojowczyk, in: Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 24. Auflage 2026, § 42 Rn. 4) und die Mitteilungen des Grundbuchamtes, also auch gegebenenfalls eine von diesem übermittelte Teilungserklärung sowie vom Grundbuchamt mitgeteilte bekannten Anschriften der eingetragenen Beteiligten und deren Vertreter, ersatzweise ein vom Grundbuchamt übermitteltes Wohnungsblatt oder eine Beteiligtenliste.

27
Diesbezüglich war die begehrte Akteneinsicht zu gewähren.

28
b) Im Übrigen ist die sofortige Beschwerde unbegründet.

29
Eine elektronische Einsicht in eine Papierakte, wie hier vorliegend, kann nicht gewährt werden.

30
Die Beschwerdeführerin hat Einsicht in eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes begehrt, außerdem im Falle von Sondereigentum die Abschrift der Teilungserklärung nebst Teilungsplan und ersatzweise – zur Mitteilung des Grundbuchamtes über die ihm bekannten Anschriften der eingetragenen Beteiligten und deren Vertreter – das Wohnungsblatt oder die Beteiligtenliste.

31
Aus § 42 ZVG folgt weder ein Anspruch auf Einsicht in eine beglaubigte Abschrift eines Grundbuchauszuges noch generell in bestimmte Urkunden – abgesehen vom Gutachten und den Anmeldungen –, unabhängig davon, ob sie vom Grundbuchamt vorgelegt wurden.

32
Die Akteneinsicht nach § 42 ZVG bezieht sich auf die Akte im Zwangsversteigerungsverfahren. Sie ermöglicht Einsicht in die tatsächlich erfolgten Mitteilungen des Grundbuchamtes, die Bestandteil der Akte geworden sind.

33
Soweit derartige Mitteilungen des Grundbuchamtes nicht erfolgt sind, sind entsprechende Unterlagen nicht Bestandteil der Zwangsversteigerungsakte geworden und damit auch nicht nach § 42 ZVG einsehbar.

34
Diesbezüglich ist Akteneinsicht nur nach § 299 ZPO oder § 12 GBO unter den dort genannten Voraussetzungen möglich, gesondert zu beantragen und zu prüfen.

35
Der von der Beschwerdeführerin nach § 42 ZVG begehrten Akteneinsicht kann daher insoweit nicht entsprochen werden.

36
Die Beschwerde war diesbezüglich zurückzuweisen.

37

2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Gebührenpflicht hinsichtlich der teilweisen Zurückweisung ergibt sich aus dem Gesetz (vgl. KV Nr. 2241 zum GKG, Pflüger, in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage 2021, KV GKG Nr. 2240-2241 Rn. 16).

38
Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 47, 48 GKG, § 3 ZPO.

39
Die Zulassung der Rechtsbeschwerde beruht auf § 574 Abs. 2 Nr. 2 ZPO.