AG Bayreuth, Beschluss v. 05.03.2026 – 61 K 48/23

Titel:

Einschränkende Auslegung des Rechts auf Akteneinsicht aus § 42 ZVG – keine Einsicht in Grundbuchauszug, Versteigerungs- und Beitrittsanträge sowie Anmeldeunterlagen vor dem Versteigerungstermin

Normenkette:

ZVG § 42

Leitsatz:

§ 42 ZVG ist einschränkend dahin auszulegen, dass er vor dem Versteigerungstermin nur einen Anspruch auf Einsicht in das Verkehrswertgutachten, Mitteilung der Eigentumsverhältnisse (ohne persönliche Daten) und die grundlegende Belastungssituation des Objekts (ohne persönliche Daten) begründet, nicht jedoch auf uneingeschränkte Einsicht in den Grundbuchauszug und weitere Unterlagen. (Rn. 4 – 9) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gebäude- und Freifläche, Akteneinsicht, Datenschutz, Zwangsversteigerung, Bietinteresse, Grundbuchauszug, Versteigerungstermin, Belastungssituation, Verkehrswertgutachten

Rechtsmittelinstanz:

LG Bayreuth, Beschluss vom 31.03.2026 – 51 T 45/26

Tenor

1. Einsicht in das Verkehrswertgutachten wird dem Antragssteller für die … GmbH gewährt.

2. Im Übrigen wird der Antrag zurückgewiesen.

Gründe

1
Das Verkehrswertgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Bayreuth, zu den üblichen Geschäftszeiten, eingesehen werden.

2
Der Antrag auf Einsicht in Grundbuchauszug, Versteigerungs- und Beitrittsanträge sowie Anmeldeunterlagen von Beteiligten ist zurückzuweisen.

3
Der § 42 ZVG gestattet in einem Zwangsversteigerungsverfahren, wie hier, einem möglichen Bietinteressenten den Einblick in das Gutachten zum Objekt, wenn eines vorliegt, sowie in die Nachweisungen des Grundbuchamtes zum Objekt. § 42 ZVG wird zuweilen so ausgelegt, dass ein möglicher Bietinteressent umfängliche Einsichten in den Grundbuchauszug erhält. So auch vom Antragssteller, wie aus seinem Antrag ersichtlich ist.

4
Diese Auslegung geht zu weit. Weder spricht der § 42 ZVG im Wortlaut davon, einem möglichen Bietinteressenten einen unbeschränkten Einblick in den Grundbuchauszug oder den Grundakt zu gewähren, noch würde eine solche Auslegung den rechtsstaatlichen Prinzipien in Deutschland entsprechen. Die uneingeschränkte Einsicht in alle Eintragungen im Grundbuch, inklusive Adressen und anderer persönlicher Daten wäre eine unzumutbare Verletzung der Rechte derer, die im Grundbuch eingetragen sind. Das Amtsgericht Bayreuth – Versteigerungsgericht – gewährt daher im Rahmen der § 42 ZVG – Akteneinsicht, jedem Bietinteressenten Einsicht in das Gutachten, die Eigentumsverhältnisse (ohne persönliche Daten) und prinzipiell in die grundlegende Belastungssituation des Objekts (ohne persönliche Daten), während der Phase der Veröffentlichung des Versteigerungstermins. Im Versteigerungstermin selbst, können alle Informationen uneingeschränkt eingesehen werden. Dieses Vorgehen hat sich bewährt.

5
In der Phase der Veröffentlichung des Termins melden sich Interessenten und möchten erste Informationen zum Objekt. Beinahe unmöglich ist es festzustellen, ob der mögliche Bietinteressent tatsächlich ausreichend und ernsthaft interessiert ist, damit ihm vollständige Akteneinsicht zu gewähren ist, und ihm unter anderem auch Kontaktdaten bekannt werden um Verhandlungen zum Objekt zu führen. Oder, ob er einfach nur neugierig ist, und gar kein gesteigertes Interesse an der Abgabe eines Gebotes hat. Während bei einem Bietinteressent, der im Versteigerungstermin anwesend ist, womöglich eine Bietsicherheit dabei hat oder sonst erkennbar macht, dass er bieten wollen würde, aber vorher noch Klarheit über die eine oder andere Belastung des Objekts benötigt, von der unbedingten Ernsthaftigkeit seines Interesses ausgegangen werden kann.

6
Erschwerend kommt hinzu, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen in der Versteigerung es unmöglich machen, vor dem Zeitpunkt des Aufrufs zur Abgabe von Geboten, rechtsverbindliche Angaben zu den Belastungen und Eintragungen des Grundbuchs zu machen. Erst mit Bekanntgabe des geringsten Gebots im Versteigerungstermin und dem Aufruf zur Abgabe von Geboten ist klar in welchem Zustand und Bestand das Objekt angeboten (versteigert) wird. So können zum Beispiel Anmeldungen, die vier Wochen vor dem Termin eingingen, zurück genommen, eingeschränkt oder erweitert werden, bis zur Verlesung des geringsten Gebotes, und so die Belastung des Objekts wieder ändern. So ergibt sich, dass es möglich wäre, dass sämtliche im Grundbuch eingetragenen Daten auch im Rahmen der § 42 ZVG – Akteneinsicht, im Vorfeld bekannt würden, ohne dass sie in der Versteigerung eine Rolle spielen würden oder für den Ersteher relevant wären. Diese Daten wären da allerdings bereits eingesehen worden. Ebenso befinden sich im Grundbuchauszug immer wieder gerötete Eintragungen, die keine rechtliche Relevanz mehr haben und deren Wortlaut und eventuell enthaltene Daten aber über die § 42 ZVG – Akteneinsicht bekannt würden.

7
In dieser Abwägung ist es nicht möglich, pauschal Akteneinsicht nach § 42 ZVG in sämtliche Beteiligtendaten, den Grundbuchauszug und weitere Urkunden zu gewähren.

8
Durch die Einsicht in das Gutachten, ist dem Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG Genüge getan. Eine vollständige Akteneinsicht kann es nicht geben.

9
Einem Bietinteressenten kann nur insoweit Akteneinsicht gemäß § 42 ZVG gewährt werden, sofern ihm dies zur Einschätzung für den möglichen Erwerb des Objekts erforderlich ist.

10
Digitale Einsicht kann nicht erfolgen, da es sich hier nicht um eine elektronische Akte handelt.