OLG München, Beschluss v. 18.02.2026 – 34 Wx 36/26 e

Titel:

Kein Recht des Kaufinteressenten auf Einsicht in das Grundbuch

Normenketten:

GBO § 12 Abs. 1, § 12c
BDSG
DSGVO Art. 6 Abs. 1

Leitsätze:

1. Kein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht besteht für einen Kaufinteressenten, der den Namen des Grundstückseigentümers in Erfahrung bringen möchte, um mit dem Eigentümer wegen eines eventuellen Verkaufs des Grundstücks Verbindung aufzunehmen.
2. Weder das Bundesdatenschutzgesetz noch die Datenschutzgesetze der Länder sind auf die Grundbucheinsicht anzuwenden, da insoweit die Regelungen in der GBO vorrangig sind. Auch Art. 6 Abs. 1 DSGVO stellt keine Grundlage für die Weitergabe von Daten an Dritte dar.
1. Ein berechtigtes Interesse i.S.v. § 12 Abs. 1 S. 1 GBO liegt vor, wenn ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse des Antragstellers dargetan ist; entscheidend ist in der Regel das Vorbringen sachlicher Gründe, die die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Grundbuchamt hat bei einem Antrag auf Grundbucheinsicht nach § 12 Abs. 1 S. 1 GBO in jedem Einzelfall zu prüfen, ob durch die Einsichtnahme schutzwürdige Interessen der Eingetragenen oder ihrer Rechtsnachfolger verletzt werden können. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)
3. Für Kaufinteressenten besteht ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 12 GBO allenfalls nach Eintritt in Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer; die Grundbucheinsicht darf dagegen nicht dazu missbraucht werden, den Namen des Eigentümers zu erforschen, um mit diesem wegen eines eventuellen Verkaufs des Grundstücks Verbindung aufzunehmen. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
4. Auch im nachbarlichen Verhältnis kann Grundbucheinsicht nur dann gewährt werden, wenn konkrete, in der räumlichen Nähe begründete Umstände dargelegt werden, aus denen sich ein Einsichtsinteresse ableitet. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
5. Weder das Bundesdatenschutzgesetz noch die Datenschutzgesetze der Länder sind auf die Grundbucheinsicht anzuwenden, da insoweit die Regelungen in der GBO vorrangig sind. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundbucheinsicht, berechtigtes Interesse, Kaufinteressent, Datenschutz, Auskunftsanspruch, Beschwerdeverfahren, Auskunft, Grundbuch, informationelle Selbstbestimmung, Eigentümerdaten

Fundstellen:

MittBayNot 2026, 478
RPfleger 2026, 332
MDR 2026, 707
ZMR 2026, 764
FGPrax 2026, 66
NJW 2026, 2338
ZD 2026, 344
LSK 2026, 1941

Tenor

1. Die Beschwerde des Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt – vom 22.1.2026 wird zurückgewiesen.

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

Gründe

I.

1
Mit Schreiben vom 11.1.2026 bat der Beteiligte das Grundbuchamt um Mitteilung der Eigentümerkontaktdaten zu einem mit Adresse bezeichneten Haus. Er habe Interesse das Haus zu kaufen. Mit Schreiben vom 12.1.2026 teilte die Urkundsbeamtin mit, dass ein Kaufinteresse gemäß § 12 GBO kein berechtigtes Interesse sei. Eine Auskunft über die Eigentümer eines Grundstücks könne dem Beteiligten daher nicht gegeben werden. Mit Schreiben vom 14.1.2026 bat der Beteiligte um Prüfung. Das berechtigte Interesse, den Eigentümer einer Immobilie zu kennen, sei im deutschen Recht in verschiedenen Gesetzen und Vorschriften geregelt. In der Praxis bedeute dies, dass er als Kaufinteressent ein berechtigtes Interesse habe, den Eigentümer zu kennen. Die Urkundsbeamtin wies mit Schreiben vom 15.1.2026 unter Verweis auf die Kommentierung bei Demharter, GBO, 33. Aufl., § 12 Rn. 12, nochmals darauf hin, dass eine Herausgabe der Eigentümerdaten nicht möglich sei, da das Kaufinteresse kein berechtigtes Interesse sei.

2
Mit Schreiben vom 19.1.2026 erhob der Beteiligte Einspruch gegen die Verweigerung der Auskunft und bat um Erteilung einer rechtsmittelfähigen Entscheidung. Er benötige die Eigentümerdaten, um ein Kaufangebot abgeben bzw. Verhandlungen aufnehmen zu können.

3
Mit Beschluss vom 22.1.2026 wies die Rechtspflegerin den Antrag auf Einsicht zurück. Ein Kaufinteressent, der erst durch die Auskunft und Einsicht den Namen des Eigentümers erfahre, habe kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 12 GBO; anders verhalte es sich nur nach Eintritt in Kaufverhandlungen. Bei der Entscheidung seien die Belange des Antragstellers gegen das Interesse des Eigentümers abzuwägen, der ein informationelles Selbstbestimmungsrecht habe und der grundsätzlich vor der Gewährung der Einsicht nicht gehört werde. Denkbar sei nämlich, dass der Eigentümer seinerseits kein Interesse habe, mit entsprechenden Anfragen konfrontiert zu werden, z.B. weil er nicht verkaufen möchte. Ein berechtigtes Interesse sei nicht oder nicht ausreichend glaubhaft gemacht worden.

4
Hiergegen wendet sich der Beteiligte mit seiner Beschwerde vom 26.1.2026. Sein Kaufinteresse stelle nach aktueller Gesetzeslage und ständiger Rechtsprechung ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 12 Abs. 1 GBO dar.

5
Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 27.1.2026 der Beschwerde nicht abgeholfen.

II.

6
Die zulässige Beschwerde des Beteiligten bleibt in der Sache ohne Erfolg.

7
1. Das Rechtsmittel ist zulässig. Insbesondere ist gegen den Beschluss der Rechtspflegerin, mit dem die Versagung der Grundbucheinsicht durch die Urkundsbeamtin bestätigt wurde, gemäß § 12c Abs. 4 Satz 2 GBO die unbeschränkte Beschwerde nach § 71 Abs. 1 GBO statthaft. Dass die Urkundsbeamtin die Erinnerung der Rechtspflegerin vorgelegt hatte, ohne zuvor selbst gemäß § 12c Abs. 4 Satz 1 GBO ausdrücklich über eine Abhilfe zu entscheiden, ist insoweit ohne Belang. Denn Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist nicht die Entscheidung der Urkundsbeamtin, sondern die der Rechtspflegerin.

8
2. Das Grundbuchamt hat allerdings zu Recht die Grundbucheinsicht bzw. die Mitteilung der Eigentümerdaten verweigert.

9
a) Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Ein berechtigtes Interesse in diesem Sinne liegt vor, wenn ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse des Antragstellers dargetan ist (OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 2020, 591/592; Senat FGPrax 2019, 115; Demharter GBO 33. Aufl. § 12 Rn. 8). Entscheidend ist in der Regel das

Vorbringen sachlicher Gründe, die die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen (OLG Oldenburg FGPrax 2014, 18; KG NJW-RR 2004, 1316; BayObLG NJW 1993, 1142/1143; Hügel/Wilsch GBO 5. Aufl. § 12 Rn. 2). Die Kenntnis vom Grundbuchstand muss hierbei bei verständiger Würdigung des Einzelfalls und nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge für das künftige Handeln des Antragstellers und seine Entschließungen aus sachlichen Gründen erheblich erscheinen (Senat vom 14.6.2018, 34 Wx 188/18 = BeckRS 2018, 11571). 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 (KG NJW-RR 2004, 1316/1317; BayObLG Rpfleger 1999, 216/217; Hügel/Wilsch § 12 Rn. 7).

10
2. Nach dieser Maßgabe ist hier ein berechtigtes Interesse des Beteiligten nicht dargelegt.

11
a) Nach ganz herrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung besteht für Kaufinteressenten ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 12 GBO allenfalls nach Eintritt in Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer. Die Grundbucheinsicht darf dagegen nicht dazu missbraucht werden, den Namen des Eigentümers zu erforschen. Kein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht besteht für einen Kaufinteressenten bzw. Nachbarn, der den Namen des Grundstückseigentümers in Erfahrung bringen möchte, um mit dem Eigentümer wegen eines eventuellen Verkaufs des Grundstücks Verbindung aufzunehmen (Bauer/Schaub/Maaß GBO 5. Aufl. § 12 Rn. 40; Hügel/Wilsch § 12 Rn. 65; Demharter § 12 Rn. 12; Schöner/Stöber GBR 16. Aufl. Rn. 525; BayObLG Rpfleger 1984, 351; BayObLG MDR 1991, 1172; Senat vom 11.7.2016, 34 Wx 187/16 = NZM 2017, 271; OLG Karlsruhe FGPrax 2015, 202). Selbst im nachbarlichen Verhältnis kann Grundbucheinsicht nur dann gewährt werden, wenn konkrete, in der räumlichen Nähe begründete Umstände dargelegt werden, aus denen sich ein Einsichtsinteresse ableitet (Schöner/Stöber a.a.O.). Der Senat sieht keine Veranlassung hiervon abzuweichen. Wie das Grundbuchamt bereits zutreffend ausgeführt hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Eigentümer kein Interesse daran hat, mit entsprechenden Anfragen konfrontiert zu werden. Im Rahmen des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung steht ihm die Befugnis zu, grundsätzlich selbst zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart werden (Bauer/Schaub/Maaß § 12 Rn. 6).

12
b) Anderslautende obergerichtliche Rechtsprechung ist entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers nicht feststellbar. Soweit er diesbezüglich eine Entscheidung des Senats vom 26.2.2013 erwähnt, ist das angegebene Aktenzeichen nicht existent, auch unter dem genannten Datum existiert keine solche Entscheidung.

13
c) Soweit sich der Beteiligte auf § 311 Abs. 2 i. V. m. § 241 Abs. 2 BGB beruft, kann hierauf ein Auskunftsanspruch ebenfalls nicht gestützt werden. Unabhängig von der Frage, unter welchen Umständen im Rahmen eines vorvertraglichen Schuldverhältnisses ein berechtigtes Interesse an einer Grundbucheinsicht besteht, ist schon nicht dargelegt, dass bereits ein solches vorvertragliches Schuldverhältnis zwischen dem Beteiligten und dem Eigentümer des Anwesens begründet worden wäre. Allein der Wunsch des Beteiligten, mit dem Eigentümer in Kontakt zu treten, begründet ein solches nicht.

14
d) Weder das Bundesdatenschutzgesetz noch die Datenschutzgesetze der Länder sind auf die Grundbucheinsicht anzuwenden, da insoweit die Regelungen in der GBO vorrangig sind (Bauer/Schaub/Maaß § 12 Rn. 5; KEHE/Keller GBR 9. Aufl. § 12 Rn. 3). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers steht ihm ein Auskunftsanspruch auch nicht nach Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO zu. Diese Norm betrifft die Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen in Gestalt der Grundlagen, auf die sich eine Verarbeitung personenbezogener Daten stützen darf und muss (BeckOK DatenschutzR/Albers/Veit 54. Ed. DS-GVO Art. 6 Vorbem.), stellt aber selbst keine Grundlage für die Weitergabe von Daten an Dritte dar.

III.

15

1. Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens ist nicht veranlasst, weil der Beteiligte diese gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon von Gesetzes wegen zu tragen hat.

16
2. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 79 Abs. 1 Satz 1, 61 Abs. 1 Satz 1, 36 Abs. 3 GNotKG.

17
3. Grund zur Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO besteht nicht.