LG Bayreuth, Beschluss v. 23.04.2026 – 51 T 51/26

Titel:

Schwärzung bei Akteneinsicht im Zwangsversteigerungsverfahren?

Normenketten:

ZVG § 19 Abs. 2, § 42
ZPO § 299

Leitsatz:

Das Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG umfasst für Bietinteressenten die vollständige elektronische Einsicht in das Verkehrswertgutachten, die in der Akte befindlichen Grundbuchauszüge, Mitteilungen des Grundbuchamts sowie Anmeldungen und Gläubiger- und Beitrittsanträge, ohne dass ein gesteigertes Bietinteresse nachzuweisen ist, lediglich personenbezogene Daten und den Anhängen - hier Mobilfunknummern und Mailadressen der Teilnehmer einer Eigentümerversammlung sind zu schwärzen. (Rn. 9 – 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

elektronische Akteneinsicht im Zwangsversteigerungsverfahren, Datenschutz, tatsächlich erfolgte Mitteilung des Grundbuchamtes, Abschätzungen, teilweise Schwärzung, Akteneinsicht, Zwangsversteigerung, Bietinteresse, Grundbuchauszug, Verkehrswertgutachten, Persönlichkeitsrecht

Vorinstanz:

AG Bayreuth, Beschluss vom 13.03.2026 – 61 K 53/24

Tenor

1. Auf die sofortige Beschwerde der Beschwerdeführerin wird der Beschluss des Amtsgerichts Bayreuth vom 13.03.2026, Az. 61 K 53/24, abgeändert:

Der Beschwerdeführerin ist elektronische Akteneinsicht über das Akteneinsichtsportal im folgenden Umfang zu gewähren:

- Verkehrswertgutachten, wobei die Mobilfunknummern und E-Mailanschriften der Teilnehmer der Eigentümerversammlung auf Seite 3 des Protokolls der Eigentümerversammlung WEG vom 01.11.2021 (Blatt 64 des Gutachtens vom 22.09.2025) zu schwärzen sind

- 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 zum Bundesgerichtshof 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
Das Amtsgericht Bayreuth hat mit Beschluss vom 13.03.2026 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 gemäß § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 3 ZVG, sondern um eine Nachricht gemäß § 19 Abs. 2 Satz 1 ZVG, die lediglich für das Versteigerungsgericht bestimmt sei. 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. 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.

4
Gegen den ihm am 17.03.2026 zugestellten Beschluss hat der Beschwerdeführervertreter mit Schriftsatz vom 25.03.2026 sofortige Beschwerde eingelegt. Zur Begründung führt er aus, das Vollstreckungsgericht verkenne den Charakter und den Umfang des § 42 ZVG grundlegend. Die Vorschrift gewähre jedermann – ohne Darlegung eines rechtlichen Interesses, ohne Ausweis, ohne Vollmacht – ein Recht auf Einsicht in die dort bezeichneten Aktenteile. Das Vollstreckungsgericht errichte demgegenüber ein selbst geschaffenes Regelwerk eigenen Gutdünkens, wenn es – contra legem – zwischen „ernsthaft interessierten“ Bietinteressenten und „nur Neugierigen“ differenziere, ein „gesteigertes“ oder „erhöhtes Bietinteresse“ verlange und die Einsicht an die Anwesenheit im Versteigerungstermin knüpfe. All dies finde im Gesetz keinerlei Stütze. § 42 ZVG räume dem Vollstreckungsgericht keinerlei Ablehnungsermessen ein. Die Einsicht sei schlicht zu gewähren. Das Vollstreckungsgericht verkenne auch den Umfang des Einsichtsrechts. Im Rahmen des § 42 ZVG könne dem Antragsteller das Datenschutzrecht nicht entgegengehalten werden. In der Gesetzesbegründung zur Änderung des § 38 ZVG (BT-Drs. 15/1508, S. 36) heiße es ausdrücklich, dem potenziellen Ersteigerer entstünden durch den Verzicht auf die Namensnennung in der Terminsbestimmung keine Nachteile, denn ihm werde unter anderem Gelegenheit gegeben, Einsicht in die gerichtlichen Versteigerungsakten einschließlich des Wertgutachtens zu nehmen. § 42 Abs. 1 ZVG gestatte ausdrücklich die Einsicht in die „erfolgten Anmeldungen“. Die Verweigerung der elektronischen Einsicht sei rechtswidrig. Die Forderung des Vollstreckungsgerichts nach einer „Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses (erhöhtes Bietinteresse)“ für die elektronische Einsicht entbehre jeder gesetzlichen Grundlage. Die Einsicht hinsichtlich der Grundbuchmitteilungen nur im Versteigerungstermin zu gewähren widerspreche dem Sinn und Zweck des § 42 ZVG.

5
Das Amtsgericht Bayreuth hat der sofortigen Beschwerde mit Beschluss vom 31.03.2026 nicht abgeholfen. Soweit Akteneinsicht in größerem als bereits bewilligten Umfang bewilligt werden sollte, sei im vorliegenden

Fall, da es sich um eine Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft handele, welche ausschließlich auf Wunsch von Eigentümern erfolgt, vorab das Einverständnis der Eigentümer zur Herausgabe ihrer persönlichen Daten an Dritte einzuholen.

6
Die Beteiligten erhielten Gelegenheit sich zur Beschwerde zu äußern. Der Verfahrensbevollmächtigte des die Zwangsversteigerung betreibenden Miteigentümers hat beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen. Der angefochtene Beschluss des Amtsgerichts Bayreuth vom 13.03.2026 erweise sich sowohl aus tatsächlichen wie auch rechtlichen Gründen als völlig zutreffend. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass das Grundbuch kein öffentliches Register sei, in welches jedermann Einsicht nehmen könnte. Zu Recht gingen hier schutzwürdige Interessen der im Grundbuch eingetragenen natürlichen Personen vor.

7
Das Beschwerdeverfahren ist mit Beschluss vom 21.04.2026 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 elektronische Einsicht in das Verkehrswertgutachten ohne in der Anlage enthaltene Mobilfunknummern und E-Mailanschriften der Teilnehmer einer Eigentümerversammlung, den in der Akte befindlichen Grundbuchauszug, die Mitteilungen des Grundbuchamts und die Anmeldungen nebst Gläubiger- und Beitrittsanträgen bezieht.

10
Insbesondere vermögen datenschutzrechtliche Gründe grundsätzlich 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 grundsätzlich zwar 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); zur diesbezüglich ausnahmsweise hier vorzunehmenden Schwärzung des Teils einer Anlage des Verkehswertgutachtens siehe unten unter 1. b) bb).

14
cc) Eine entsprechende Auslegung der Vorschrift ist grundsätzlich 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-RL 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
dd) § 42 ZVG beschränkt die Akteneinsicht nicht in zeitlicher Hinsicht dahingehend, dass nur im Versteigerungstermin alle in § 42 ZVG genannten Aktenbestandteile eingesehen werden könnten (eine zeitliche Schranke 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.

25
ee) Die Akteneinsicht in die elektronisch geführte Akte ist gemäß § 299 Abs. 3 ZPO in Verbindung mit § 869 ZPO elektronisch zu gewähren (vgl. LG Ravensburg, Beschluss vom 26.02.2025, Az. 5 T 3/25, BeckRS 2025, 2499; LG Coburg, NZI 2025, 615 m.w.N.).

26
ff) Der Inhalt der Akteneinsicht erstreckt sich gemäß § 42 ZVG auf das Verkehrswertgutachten ohne die in der Anlage enthaltene Mobilfunknummern und E-Mailanschriften der Teilnehmer einer Eigentümerversammlung, 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
aa) 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.

30
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.

31
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.

32
Soweit derartige Mitteilungen des Grundbuchamtes nicht erfolgt sind, sind entsprechende Unterlagen nicht Bestandteil der Zwangsversteigerungsakte geworden und damit auch nicht nach § 42 ZVG einsehbar.

33
Diesbezüglich ist Akteneinsicht nur nach § 299 ZPO oder § 12 GBO unter den dort genannten Voraussetzungen möglich.

34
Der von der Beschwerdeführerin nach § 42 ZVG begehrten Akteneinsicht kann daher insoweit nicht entsprochen werden.

35
bb) Gleiches gilt für die im Anhang des Gutachtens enthaltenen Mobilfunknummern und E-Mailanschriften der Teilnehmer einer Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft. Insoweit handelt es sich schon nicht um Abschätzungen im Sinnes des § 42 ZVG.

36
Zwar mögen die Protokolle der Eigentümerversammlungen einer Wohnungseigentümergemeinschaft für den Sachverständigen wichtige Anhaltspunkte für die Bewertung des Versteigerungsobjekts bieten. Dies gilt allerdings nicht für die darin enthaltenen Mobilfunknummern und E-Mail-Anschriften der Teilnehmer an der

Eigentümerversammlung. Diese sind für die Bewertung des Versteigerungsobjekts ohne Belang und damit kein Bestandteil der Abschätzungen gemäß § 42 ZVG. Daher nehmen sie auch nicht an dem Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG teil.

37
Durch die Schwärzungen in der Anlage des Verkehrswertgutachtens, welche persönliche Informationen zu Dritten betreffen, wird die Beschwerdeführerin im Übrigen nicht in ihren Rechten berührt, da sie kein schutzwürdiges Interesse an einer Offenlegung hat (vgl. BGH, Urteil vom 02.05.2016, Az. AnwZ 1/14, BeckRS 2016, 124015). Die beantragte Akteneinsicht war daher entsprechend zu beschränken.

38
Im Ergebnis war die Beschwerde in geringem Umfang zurückzuweisen.

39
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).

40
Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 47, 48 GKG, § 3 ZPO.

41
Die Zulassung der Rechtsbeschwerde beruht auf § 574 Abs. 2 Nr. 2 ZPO.