

# Kammergericht Berlin

## BESCHLUSS

§§ 12 GBO; 10 Abs. 7 WEG

- 1. Gemäß § 12 Abs. 1 GBO ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.**
- 2. Das Interesse eines Wohnungseigentümers, die Namen derjenigen Personen zu erfahren, mit denen er in einer Wohnungseigentümergeinschaft verbunden ist, ist vor dem Hintergrund der sich aus der Wohnungseigentümerstellung ergebenden Rechte und Pflichten nachvollziehbar und gerechtfertigt.**
- 3. Anderes gilt jedoch für die Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs. Etwaige Belastungen des fremden Wohnungseigentums sind nicht ohne weiteres geeignet, die Interessensphäre der Beteiligten zu tangieren.**

KG, Beschluss vom 03.04.2014; Az.: 1 W 83/14

### **Tenor:**

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Beteiligten einen Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von L Blatt 6a im Umfang von Bestandsverzeichnis und Abteilung I zu erteilen; insoweit wird der angefochtene Beschluss aufgehoben.

Die weitergehende Beschwerde wird nach einem Wert von 5.000 EUR zurückgewiesen.

### **Gründe:**

Das als Beschwerde gemäß § 71 GBO auszulegende Rechtsmittel ist zulässig, hat aber in der Sache nur zum Teil Erfolg. Die Antragsteller haben gemäß § 12 GBO einen Anspruch auf Erteilung eines Grundbuchauszugs betreffend Bestandsverzeichnis und Abteilung I. Ein weitergehendes Einsichtsrecht besteht derzeit nicht.

Gemäß § 12 Abs. 1 GBO ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Ein berechtigtes Interesse ist gegeben, wenn der Antragsteller ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse verfolgt; es müssen sachliche Gründe vorgetragen werden, welche die Verfolgung unberechtigter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen (vgl. Demharter, GBO, 29. Aufl., § 12 Rdn. 7 m.w.N.).

Die Beteiligten haben geltend gemacht, sie seien mit den Eigentümern des auf dem einzusehenden Grundbuchblatt gebuchten Wohnungseigentums in einer

Wohnungseigentümergeinschaft verbunden. Außerdem führten sie einen Rechtsstreit gegen diejenigen Personen, die sie für die Eigentümer des an ihr Wohnungseigentum angrenzenden Wohnungseigentums (A O 4) hielten.

Letztgenannter Grund ist ersichtlich nicht geeignet, ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuchblatt 6b zu begründen, denn das den Beteiligten unmittelbar benachbarte Wohnungseigentum (A O 4) ist auf Blatt 6a und nicht auf Blatt 6b gebucht. Darauf hat das Grundbuchamt zutreffend hingewiesen.

Ein berechtigtes Interesse an der Feststellung der im Grundbuch Blatt 6a eingetragenen Eigentümer ergibt sich für die Beteiligten unabhängig davon aber bereits aus dem Umstand, dass sie selbst Eigentümer des Wohnungseigentums auf Blatt 6a sind und beide Wohnungseigentumsrechte zu derselben Wohnungseigentumsanlage gehören. Das Interesse eines Wohnungseigentümers, die Namen derjenigen Personen zu erfahren, mit denen er in einer Wohnungseigentümergeinschaft verbunden ist, ist vor dem Hintergrund der sich aus der Wohnungseigentümerstellung ergebenden Rechte und Pflichten nachvollziehbar und gerechtfertigt.

Anderes gilt jedoch für die Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs. Etwaige Belastungen des fremden Wohnungseigentums sind nicht ohne weiteres geeignet, die Interessensphäre der Beteiligten zu tangieren. Auch soweit daraus auf die wirtschaftliche Situation des Eigentümers geschlossen werden kann, haben die übrigen Eigentümer jedenfalls solange keinen Anspruch auf entsprechende Information, wie sich nicht sonstige Anhaltspunkte für eine Gefährdung ihrer Interessen ergeben. Es kann dahingestellt bleiben, ob der von den Beteiligten zitierten Entscheidung des OLG Düsseldorf (NJW 1987, 1651) ursprünglich zu folgen war, die allein in der Verbindung der Gemeinschaftler durch die Verpflichtungen zur Zahlung von Wohngeld und Sonderumlagen schon ein berechtigtes Interesse an der Sammlung von Informationen über den wirtschaftlichen Status anderer Mitglieder erkannt hat. Denn eine solche Bewertung des Interesses ist jedenfalls durch die Gesetzesänderung in § 10 Abs. 7 WEG überholt, wonach die Wohnungseigentümergeinschaft nun Trägerin des Verwaltungsvermögens ist und gemeinschaftsbezogene Ansprüche nur noch die Gemeinschaft, nicht aber der einzelne Wohnungseigentümer verfolgen kann (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rdn. 525 FN 34).

Ein berechtigtes Interesse ist hier nicht dadurch entfallen, dass die Beteiligten bereits einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster erhalten haben. Offenbar wollen sie - da sie ihren Antrag weiter verfolgen - die dort enthaltenen Angaben mit denen des Grundbuchs abgleichen. Da hinsichtlich der Eigentümerstellung nur die Eintragungen im Grundbuch den öffentlichen Glauben des § 891 BGB genießen, ist ihnen dies nicht zu verwehren.

Ein weitergehendes Einsichtsrecht für die Beteiligten ergibt sich auch nicht aus § 3 des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG). Abgesehen von der Frage der Anwendbarkeit des Gesetzes gibt auch dieses kein Einsichtsrecht, soweit durch die Akteneinsicht oder Aktenauskunft personenbezogene Daten veröffentlicht werden und tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, dass überwiegend Privatinteressen verfolgt werden (§ 6 Abs. 1 IFG). Bei den Belastungen eines Grundstücks handelt es sich um personenbezogene Daten, weil sie Rückschlüsse

auf die wirtschaftliche Situation des Eigentümers zulassen. Die Beteiligten verfolgen ausschließlich Privatinteressen.

Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 61, 36 Abs. 3 GNotKG.