

Oberlandesgericht Hamm

BESCHLUSS

§ 12 Abs. 1 GBO

- 1. Gemäß § 12 Abs. 1 GBO ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.**
- 2. Dieser allgemeine Grundsatz findet auch auf Sondereigentümer innerhalb einer Gemeinschaft nach dem WEG Anwendung, soweit diese Einsicht in die Grundbücher anderer Sondereigentumseinheiten begehren.**
- 3. Allein die Stellung als Miteigentümer kann wegen der Neufassung des § 10 Abs. 7 WEG allenfalls einen Anspruch auf die Einsicht in das Bestandsverzeichnis und Abteilung I des Grundbuchs begründen.**
- 4. Wenn Hausgeldrückstände bestehen, zählt es zu den Aufgaben des Verwalters, für eine effektive Durchsetzung der Ansprüche der Gemeinschaft Sorge zu tragen.**
- 5. Dementsprechend ist dem Verwalter in einer solchen Situation ein Einsichtsrecht nach § 12 Abs.1 GBO zuzubilligen, da er zur Erfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft dann auf die Grundbucheinsicht angewiesen ist.**
- 6. Ein individuelles Einsichtsrecht des einzelnen Miteigentümers würde, soweit es um die Verfolgung von Hausgeldansprüchen geht, die Darlegung eines besonderen Sachverhalts erfordern, aufgrund dessen feststellbar ist, dass der vorbeschriebene mittelbare Informationsfluss nicht umsetzbar oder unzumutbar ist, etwa weil der Verwalter sich hartnäckig weigert, hieran mitzuwirken.**

OLG Hamm, Beschluss vom 17.06.2015; Az.: 15 W 210/14

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet.

Das Amtsgericht hat den Beteiligten die beantragte Grundbucheinsicht im Ergebnis zu Recht verweigert. 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 (so schon Senat OLGZ 1985, 148; KG, Beschluss vom 03. April 2014 - 1 W 83/14 -, Rn. 2; Demharter, GBO, 29. Aufl., § 12 Rdn. 7).

Dieser allgemeine Grundsatz findet auch auf Sondereigentümer innerhalb einer Gemeinschaft nach dem WEG Anwendung, soweit diese Einsicht in die Grundbücher anderer Sondereigentumseinheiten begehren. Zu prüfen ist daher stets, ob ein solches sachliches Interesse schlüssig dargelegt ist.

Hieraus erklärt sich, dass in der älteren Rechtsprechung (insbes. OLG Düsseldorf NJW-RR 1987, 842) ein Einsichtsrecht im Hinblick auf die enge wirtschaftliche Verbundenheit der Miteigentümer -jedenfalls teilweise- als Grundsatz angesehen wurde. Von einem solchen Grundsatz kann man jedenfalls heute im Hinblick darauf, dass seit der WEG-Reform die wirtschaftlichen Beziehung nach § 10 Abs.7 WEG nicht mehr unmittelbar zwischen den Wohnungseigentümern bestehen, sondern im Verhältnis zu der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nicht mehr ausgehen (so zutreffend KG a.a.O.; Hügel/Wilsch, GBO, Stand 2015, § 12 Rdn.75; noch enger Bauer/v.Oefele/Maaß, GBO, 3. Aufl., § 12 Rdn.54). Allein die Stellung als Miteigentümer kann daher -bei entsprechendem Informationsbedarf- allenfalls einen Anspruch auf die Einsicht in das Bestandsverzeichnis und Abteilung I des Grundbuchs begründen.

Die Auffassung der Beteiligten, dass sich unabhängig von der Verwaltung der Gemeinschaft ein Einsichtsrecht bereits aus der Stellung als Miteigentümer ergebe, da sie insoweit ihr Eigentumsrecht wahrnehmen, wie z.B. durch das Agieren in der Wohnungseigentümerversammlung, teilt der Senat in dieser Allgemeinheit nicht. Zunächst besagt die Stellung als Miteigentümer nichts über ein konkretes Informationsbedürfnis. Soweit ein solches hinsichtlich des sog. sachenrechtlichen Grundverhältnisses der Gemeinschaft im Einzelfall besteht, kann dem durch eine beschränkte Einsicht in das Bestandsverzeichnis und Abteilung I regelmäßig Rechnung getragen werden.

Die Einsicht in die Abteilungen II und III des Grundbuchs offenbart hingegen die Nutzungs- und Haftungsverhältnisse des fremden Sondereigentums und in Grenzen die wirtschaftlichen Verhältnisse des entsprechenden Eigentümers. Dabei ist den Beteiligten zuzugeben, dass die Kenntnis der Eintragungen in Abteilung II und III bei Wohngeldrückständen, mag deren Verfolgung auch bei der Gemeinschaft liegen, für den einzelnen Eigentümer als Grundlage seines Verhaltens in der Wohnungseigentümerversammlung von Interesse sein kann. Im Rahmen der gebotenen Abwägung zwischen diesem Informationsbedürfnis und dem informationellen Selbstbestimmungsrecht des Schuldners ist jedoch auch zu fragen, ob der einzelne Miteigentümer zur Erlangung der relevanten Informationen auf die Grundbucheinsicht angewiesen ist. Dies ist aus Sicht des Senats im Regelfall zu verneinen.

Wenn Hausgeldrückstände bestehen, zählt es zu den Aufgaben des Verwalters, für

eine effektive Durchsetzung der Ansprüche der Gemeinschaft Sorge zu tragen (BGHZ 188, 157ff). Er muss daher, wenn Rückstände auflaufen und er durch die Gemeinschaftsordnung nicht allgemein ermächtigt ist, derartige Ansprüche gerichtlich geltend zu machen, auf eine Entscheidung der Eigentümer über die gerichtliche Geltendmachung dringen. In beiden Alternativen stellt sich unter dem Gesichtspunkt einer effektiven Anspruchsverfolgung auch die Frage nach den (Vor-)Belastungen der Sondereigentumseinheit(en) des Schuldners. Dementsprechend ist dem Verwalter in einer solchen Situation ein Einsichtsrecht nach § 12 Abs.1 GBO zuzubilligen, da er zur Erfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft dann auf die Grundbucheinsicht angewiesen ist.

Auf der Grundlage der Auffassung des Senats können die einzelnen Wohnungseigentümer, so sie denn vor einer gerichtlichen Geltendmachung zu einer Beschlussfassung aufgerufen sind, über den Verwalter die notwendigen Informationen betr. den Grundbuchinhalt erhalten. Ein individuelles Einsichtsrecht des einzelnen Miteigentümers würde, soweit es um die Verfolgung von Hausgeldansprüchen geht, dementsprechend die Darlegung eines besonderen Sachverhalts erfordern, aufgrund dessen feststellbar ist, dass der vorbeschriebene mittelbare Informationsfluss nicht umsetzbar oder unzumutbar ist, etwa weil der Verwalter sich hartnäckig weigert, hieran mitzuwirken. Die gerichtliche Erzwingung seiner Mitwirkung wäre hier, schon im Hinblick auf die Verjährbarkeit der Gemeinschaftsansprüche, regelmäßig unzumutbar.

Einen solchen Ausnahmesachverhalt haben die Beteiligten vorliegend jedoch nicht dargelegt. Vielmehr ergibt sich aus der Tatsache, dass die Verwalterin ihn (später) zur Grundbucheinsicht in ihrem Namen bevollmächtigt hat, dass diese durchaus zur Kooperation bereit ist. Soweit das Grundbuchamt nach den Darlegungen der Beteiligten auch diese Grundbucheinsicht nur eingeschränkt erteilt hat, ist dies nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf den §§ 61 Abs.1, 36 Abs.1 GNotKG.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs.2 GBO) liegen nicht vor. Insbesondere steht die vorliegende Entscheidung nicht im Widerspruch zum Beschluss des OLG Hamburg vom 24.04.2008 (=ZMR 2008, 814f). Das dortige obiter dictum betrifft nicht die Vorbereitung der Geltendmachung von Gemeinschaftsansprüchen gegen einen einzelnen Eigentümer, sondern der Geltendmachung eines Individualanspruchs aus § 21 Abs.4 WEG gegen die anderen Miteigentümer im Falle einer baulich unvollendeten Wohnungseigentumsanlage (zu dieser Problematik vgl. OLG Karlsruhe NJW 1981, 466; MK-BGB/Engelhardt, § 22 WEG Rdn.57).