

Das Einsichtnahmerecht in das Grundbuch

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, E-Mail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Diese Frage war bisher nicht zu beantworten, denn Grundbuchämter führten keine Listen darüber, wer Einblick in das Grundbuch genommen hat. Und auf Rückfrage hüllten sich die Grundbuchangestellten meist in Schweigen.

Doch seit dem 01.10.2014 ist das anders, denn nach § 12 Abs. 4 Grundbuchordnung (GBO) sind die Grundbuchämter verpflichtet, über Einsichten in Grundbücher und Grundakten sowie über die Erteilung entsprechender Abschriften Protokoll zu führen. Und als Eigentümer des betroffenen Grundstücks muss Ihnen auf Verlangen Auskunft aus diesem Protokoll gegeben werden. Damit können Sie jetzt feststellen, wer in das Grundbuch Ihres Grundstückes Einsicht genommen hat.

Zu Erinnerung: Nach § 12 Abs. 1 GBO hat jeder ein Einsichtnahmerecht, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Immobilienmakler kennen das zu genüge, denn sie lassen sich dazu eigens vom Eigentümer bevollmächtigen. Aber nicht nur die Verkaufsabsicht kann ein Grund sein, sondern z.B. auch die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen. Und auch bei einem Kauf- oder Mietinteressenten kann ein berechtigtes Interesse vorliegen, wenn er z. B. prüfen möchte, ob die Immobilie mit öffentlichen Mitteln gefördert ist, ob eine Zwangsversteigerung angeordnet ist oder die Immobilie in einem Sanierungsgebiet liegt. Und bei einer Eigenbedarfskündigung wird ein berechtigtes Interesse des gekündigten Wohnungsmieters bejaht, wenn er prüfen will, ob der Vermieter noch anderen Grundbesitz hat, in dem sich möglicherweise freistehende oder freiwerdende Wohnungen befinden.

Ein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht wird dagegen verneint, wenn man lediglich Informationen über die Vermögensverhältnisse des Eigentümers erlangen will oder nur eine Neugierde befriedigt werden soll.

Zwar wird das unberechtigte Erlangen einer Grundbucheinsicht durch falsche Behauptungen über ein angebliches berechtigtes Interesse dadurch nicht vermieden, aber das Risiko einer Entlarvung wird deutlich erhöht.

Rechtlicher Hinweis

Diese Vorschläge wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie ersetzen aber keine Beratung für den Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden. Bitte wägen Sie sorgfältig ab, ob Sie sich an einen Fachjuristen oder einen unserer Verbandsjuristen wenden.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

