

WEGNEWS

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck

Recht auf Einsicht in das Grundbuch –

Zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer ein Recht auf Einsicht in die Abteilungen des Grundbuchs hat, aus denen sich die Nutzungs- und Haftungsverhältnisse fremden Sondereigentums ergeben.

„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 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.“

OLG Hamm, Beschluss v. 17.06.2015, Az. 15 W 210/14

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft gibt es einen Eigentümer, der Hausgeldrückstände hat. Einer der Miteigentümer verlangt eine vollständige Einsicht in das Grundbuch dieses Miteigentümers, um sich ein Bild über die Verhältnisse des Sondereigentums zu machen. Das Grundbuchamt verweigert dem Eigentümer die Einsicht, weil kein berechtigtes Interesse i. S. des § 12 GBO vorliegt.

Das Problem:

Gemäß § 12 der GBO (Grundbuchordnung) kann eine Einsicht in das Grundbuch eines anderen Sondereigentums nur dann erfolgen, wenn ein berechtigtes Interesse besteht. Da das Grundbuch sich in mehrere Abteilungen gliedert (u. a. Bestandsverzeichnis, Abteilung I = Eigentumsverhältnisse, Abteilung II = Lasten/Beschränkungen, Abteilung III = Grund-

pfandrechte) ist umstritten, ob und welche Abteilungen ein Eigentümer einsehen darf.

Die Entscheidung des OLG:

Das OLG Hamm verweigerte dem Eigentümer die Einsicht in das entsprechende Grundbuch. Die Stellung als Eigentümer allein begründet kein volles Einsichtsrecht. Bei entsprechendem Informationsbedarf kann sich hieraus allenfalls ein Anspruch auf Einsicht in das Bestandsverzeichnis und Abteilung I des Grundbuchs ergeben.

Da im vorliegenden Fall Hausgeldrückstände bestanden und es zu den Aufgaben des Verwalters zählt, für die effektive Durchsetzung der Ansprüche der Gemeinschaft zu sorgen, ist es dem Verwalter zuzubilligen, in solchen Situationen das Grundbuch voll einzusehen. Einzelne Wohnungseigentümer hätten dann die Möglichkeit, sich über den Verwalter die notwendigen Informationen zu besorgen. Ein volles Einsichtsrecht des Eigentümers könnte allerdings dann vorliegen, wenn der Informationsfluss über den Verwalter nicht umsetzbar oder unzumutbar ist, weil der Verwalter sich z. B. weigert hieran mitzuwirken.

Praxistipp:

Sollte es in der Eigentümergeinschaft einen säumigen Eigentümer geben und wünschen Eigentümer oder die Eigentümergeinschaft weitere Informationen über den Inhalt des Grundbuchs, insbesondere Belastungen in Abteilung II, wie

z. B. Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder Abteilung III: Zwangssicherungshypothek, sollten die gewünschten Informationen über den Verwalter bereit gestellt werden, der zur Beitreibung auf diese Informationen ebenfalls angewiesen ist.

Zusatzinfo:

Mit Beschluss v. 15.01.2008, 15 VA 12/07) hat das OLG Hamm entschieden, dass ein Verwalter keinen Anspruch auf Genehmigung zur Teilnahme am eingeschränkten automatisierten Grundbuchabrufverfahren hat. Für den Berufsstand der Verwalter bleibt zu hoffen, dass diese in Zukunft am automatisierten Grundbuchverfahren teilnehmen können, denn der Inhalt des Grundbuchs (insbesondere Bestandsverzeichnis und Eigentumsverhältnisse) gehören zu den elementaren Informationen einer professionellen WEG-Verwaltung. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ