



---

## Sachstand

---

## Einzelfragen zur Einsichtnahme in das Grundbuch

**Einzelfragen zur Einsichtnahme in das Grundbuch**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 116/22  
Abschluss der Arbeit: 5. Januar 2023  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Berechtigtes Interesse</b>	<b>5</b>
2.1.	Grundsatz	5
2.2.	Einsichtnahme durch Behörden	5
2.3.	Einsichtnahme durch Parlamentsabgeordnete	6
2.4.	Weitergabe an Dritte	7
<b>3.</b>	<b>Erlangung übergeordneter Erkenntnisse</b>	<b>7</b>

## 1. Einleitung

Über den dinglichen Rechtszustand in Bezug auf Grundstücke gibt in Deutschland das Grundbuch Auskunft: Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist nach § 873 Absatz 1 BGB<sup>1</sup> die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

Das Grundbuch wird gemäß § 1 GBO<sup>2</sup> vom **Amtsgericht als Grundbuchamt** für die in seinem Bezirk liegenden Grundstücke geführt. Gemäß § 3 Absatz 1 GBO erhält jedes Grundstück im Grundbuch „eine besondere Stelle“, das Grundbuchblatt. Die auf einem Grundbuchblatt wiederzugebenden Inhalte ergeben sich im einzelnen aus den §§ 4 - 12 GBV<sup>3</sup>.

Das Grundbuch hat die Aufgabe, dem Immobilienverkehr eine sichere Grundlage zu geben, indem es klar und übersichtlich über den dinglichen Rechtszustand an Grundstücken Auskunft gibt.<sup>4</sup> Diese Aufgabe kann es nur erfüllen, wenn es **öffentlich zugänglich** ist.<sup>5</sup> Ein solcher Zugang betrifft allerdings im Hinblick auf das Grundrecht der informationellen Selbstbestimmung nach Artikel 2 Absatz 1 i.V.m. Artikel 1 Absatz 1 GG<sup>6</sup> stets auch Interessen und Rechtspositionen der von der jeweiligen Eintragung betroffenen Person.<sup>7</sup> Um diese regelmäßig widerstreitenden Interessen zum angemessenen Ausgleich zu bringen, trifft § 12 GBO die Regelung, dass die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet ist, der ein **berechtigtes Interesse** darlegt.<sup>8</sup>

---

1 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist.

2 Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist.

3 Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607) geändert worden ist.

4 Schöner/Stöber, in: Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Rn. 2.

5 Wilsch, in: Hügel (Hrsg.), BeckOK GBO, 47. Edition, Stand: 30.09.2022, § 12 GBO vor Rn. 1; Keller in: Keller/Munzig, KEHE Grundbuchrecht - Kommentar, 8. Auflage 2019, § 12 Rn. 2.

6 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (BGBl. I S. 968) geändert worden ist.

7 BGH, Beschluss vom 09.01.2020 – V ZB 98/19, Rn. 17; Wilsch, in: Hügel (Hrsg.), BeckOK GBO, 47. Edition, Stand: 30.09.2022, § 12 GBO vor Rn. 1; Schöner/Stöber, in: Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Rn. 524a.

8 Wilsch, in: Hügel (Hrsg.), BeckOK GBO, 47. Edition, Stand: 30.09.2022, § 12 GBO vor Rn. 1.

## 2. Berechtigtes Interesse

### 2.1. Grundsatz

Wie das „berechtigtes Interesse“ im Sinne von § 12 GBO zu verstehen ist, ist gesetzlich nicht definiert und bedarf daher der Auslegung.<sup>9</sup> Nach herrschender Meinung ist erforderlich – aber auch ausreichend – ein „verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse“<sup>10</sup> („qualifiziertes Interesse“<sup>11</sup>). Damit erfolgt eine Abgrenzung sowohl zu einer sehr liberalen, dem Persönlichkeitsschutz des Betroffenen nicht hinreichend Rechnung tragenden Auslegung hin, wonach jedwedes behauptete Interesse hinreichte, als auch zu einer sehr strikten Auslegung, wonach nur einsichtsberechtigt wäre, wer in Bezug auf das im Grundbuch Verlautbarte rechtlich zu handeln beabsichtigte<sup>12</sup>, da letzteres die Publizität des Registers zu sehr einschränken würde.<sup>13</sup>

Nach der herrschenden Meinung kann mithin auch „ein tatsächliches, wirtschaftliches oder öffentliches Interesse [...] das Recht auf Einsichtnahme begründen, sofern zur Überzeugung des Grundbuchamtes die Berechtigung des geltend gemachten Interesses dargelegt ist (BayObLG BWNotZ 1991, 144). Die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier muss ausgeschlossen erscheinen (OLG Düsseldorf BeckRS 2015, 08478; Demharter Rn. 7). In den meisten Fällen wird sich an die Einsichtnahme auch eine rechtliche Handlungsabsicht knüpfen, zwingend ist dies jedoch nicht. Nicht gefolgt werden kann insofern der Ansicht, die über die Darlegung eines verständigen, durch die Sachlage gerechtfertigten Interesses hinaus auch eine rechtliche Handlungsabsicht verlangt (so Meikel GBO/Böttcher Rn. 6 sowie Melchers Rpfleger 1993, 311; aA Demharter Rn. 7). Im Ergebnis liefe dies auf ein rechtliches Interesse hinaus. Ein Ergebnis, welches der Gesetzgeber gerade nicht wollte, als er sich für den Begriff des ‚berechtigten Interesses‘ entschied, wie ein Blick auf die Entstehungsgeschichte zeigt.“<sup>14</sup>

### 2.2. Einsichtnahme durch Behörden

Für Behörden resultiert ein berechtigtes Interesse grundsätzlich bereits aus ihrer Tätigkeit in Ausübung ihrer Amtspflichten. Insoweit sind die Behörden selbst, aber auch Beauftragte inländischer Behörden gemäß § 43 Absatz 1 GBV befugt, das Grundbuch einzusehen und eine Abschrift zu verlangen, ohne dass es der Darlegung eines berechtigten Interesses bedarf. Maßgeblich ist jedoch der jeweilige **Einzelfall**.

---

9 Wilsch, in: Hügel (Hrsg.), BeckOK GBO, 47. Edition, Stand: 30.09.2022, § 12 GBO Rn. 1.

10 Wilsch, in: Hügel (Hrsg.), BeckOK GBO, 47. Edition, Stand: 30.09.2022, § 12 GBO Rn. 2 m.w.N.

11 Lügghausen, Einsichtnahme in öffentliche Register durch die Presse und deren Voraussetzungen, AfP 2013, 94.

12 So jedenfalls tendenziell Keller, in: Keller/Munzig, KEHE Grundbuchrecht - Kommentar, 8. Auflage 2019, § 12 Rn. 2, 5: „Wer durch das Grundbuch rechtlich handeln will, bedarf des Schutzes des Grundbuches. Das Grundbuch ist keine Bürgerauskunft für interessante Dinge, sondern ein Instrument des Rechtsverkehrs.“

13 Wilsch, in: Hügel (Hrsg.), BeckOK GBO, 47. Edition, Stand: 30.09.2022, § 12 GBO Rn. 2.

14 Wilsch, in: Hügel (Hrsg.), BeckOK GBO, 47. Edition, Stand: 30.09.2022, § 12 GBO Rn. 2.

„[...] Beauftragte inländischer öffentlicher Behörden sind befugt, das Grundbuch einzusehen und eine Abschrift zu verlangen, ohne dass es der Darlegung eines berechtigten Interesses bedarf (§ 43 Abs. 1 GBV). Das für Grundbucheinsicht erforderliche berechtigte Interesse (§ 12 Abs. 1 GBO) folgt für Notare und Behörden bereits aus deren Tätigkeit in Ausübung der Amtspflichten (Notarpflicht zur Unterrichtung über Grundbuchinhalt: § 21 BeurkG). Befreiung gewährt § 43 GBV daher von der Darlegung dieses Interesses im Einzelfall zur Erleichterung und Vereinfachung des Verfahrens bei Einsichtnahme. Wenn das Grundbuchamt im Einzelfall sicher weiß, dass (ausnahmsweise) ein berechtigtes Interesse (zB einer Behörde) doch nicht vorliegt, ist Einsicht des Grundbuchs (mithin insbesondere auch Erteilung einer Abschrift) auch durch § 43 GBV nicht gestattet.“<sup>15</sup>

### 2.3. Einsichtnahme durch Parlamentsabgeordnete

Hinsichtlich einer Grundbucheinsicht durch Parlamentsabgeordnete hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt, dass einem Abgeordneten des Deutschen Bundestags oder der Volksvertretung eines Landes nicht allein aufgrund seiner Stellung als Abgeordneter ein Anspruch auf Grundbucheinsicht nach § 12 Abs. 1 GBO zusteht. Die Kontrollfunktion der Parlamente gegenüber Regierung und Verwaltung könnten ein öffentliches Interesse an der Grundbucheinsicht zwar begründen, dies setzte aber voraus, dass die Grundbucheinsicht der Aufklärung von Missständen oder Fehlverhalten im Bereich der Exekutive diene und nicht lediglich allgemeinen Informationszwecken.<sup>16</sup>

„Der BGH bezieht sich in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des BVerfG zur Kontrollfunktion, die auch der einzelne Abgeordnete wahrnimmt, nicht nur durch das Parlament als Ganzes (BGH NJW 2020, 1511; BVerfGE 147, 50). Dies folgt nach Ansicht des BGH aus Art. 38 Abs. 1 S. 2 GG und Art. 20 Abs. 2 S. 2 GG, aus dem Frage- und Informationsrecht des Deutschen Bundestages gegenüber der Bundesregierung. Damit markiert der BGH zugleich die Grenzen der Kontrollfunktion. Der Informationsanspruch kann sich nicht auf Angelegenheiten beziehen, die nicht in die Zuständigkeit der Bundesregierung fallen (BGH NJW 2020, 1511). In der Folge verneint der BGH ein allgemeines, von einem konkret darzulegenden berechtigten Interesse unabhängiges Recht der Abgeordneten auf Grundbucheinsicht. Allgemeine Informationsinteressen geben dem Abgeordneten kein Einsichtsrecht. Ein öffentliches Interesse, wahrgenommen durch einen Abgeordneten, ist zu bejahen, sofern die Grundbucheinsicht der Aufklärung von Missständen oder Fehlverhalten im Bereich der Exekutive dienen soll (BGH NJW 2020, 1511). Will der Abgeordnete hingegen nicht Regierung oder Verwaltung kontrollieren, sondern sich Informationen beschaffen, um an einer öffentlichen Debatte teilnehmen zu können, rechtfertigt dies keine Einsichtnahme (BGH NJW 2020, 1511). Die Sammlung von „Hintergrundwissen“ ist nicht höher einzustufen als das Geheimhaltungsinteresse des Eigentümers. Der allgemeine Hinweis, der Abgeordnete nehme eine Kontrollfunktion ein, reicht nicht aus, um ein berechtigtes Interesse darzulegen (BGH NJW 2020, 1511; vgl. Böhringer Rpfleger 2020, 113 (119)).“<sup>17</sup>

---

15 Schöner/Stöber, in: Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Rn. 527.

16 BGH, Beschluss vom 09.01.2020, Az.: V ZB 98/19, NJW 2020, 1511.ö

17 Wilsch, in: Hügel (Hrsg.), BeckOK GBO, 47. Edition, Stand: 30.09.2022, § 12 GBO Rn. 38 mwN.

## 2.4. Weitergabe an Dritte

Eine unbefugte Weitergabe von anlässlich einer Grundbucheinsicht erlangter Daten stellt insbesondere einen Verstoß gegen § 12 Abs. 1 GBO dar. In Bezug auf die unerlaubte Weitergabe von Grundbuchdaten durch Notare ist dies gefestigte Rechtsprechung und durch § 133 Abs. 3 GBO sanktionsbewährt. Gleiches dürfte, der Ratio des § 12 GBO entsprechend, mithin für behördliche Einsichtnahmen gelten:

Es darf „[...] nicht außer Acht gelassen werden, dass die unbefugte Weitergabe von Informationen an unberechtigte Dritte – ungeachtet des jeweiligen Kontextes – dann besonderes Gewicht erhält, wenn diese Informationen auch personenbezogene Elemente enthalten, wie es vorliegend der Fall ist. Im Rahmen des § 133a GBO tritt der Notar an die Stelle des GBA und übt damit kraft seines Amtes behördliche Funktionen aus. Er ist dabei wie jede andere staatliche Stelle an Gesetz und Recht gebunden und hat daher insbesondere die Grundrechte zu achten. Angesichts des mit Verfassungsrang geschützten Grundrechts der informationellen Selbstbestimmung hat er bei der Entscheidung, ob und ggf. in welchem Umfang er Dritten Mitteilungen über den Inhalt eines Grundbuchs macht, auch zu bedenken, ob und inwieweit er hiermit in das schutzwürdige Recht eingetragener Personen eingreift, ihre Rechts- und Vermögensverhältnisse nicht zu offenbaren (vgl. Maaß in Bauer/von Oefele, GBO, 3. Aufl., § 12 Rdn. 7, 8). Da gerade Zahl, Art, Umfang und Begründungsdaten von Grundpfandrechten in besonderer Weise Rückschlüsse auf die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse der eingetragenen Grundstückseigentümer zulassen können, ist bei der Erteilung von Auskünften hierüber an Dritte besondere Sorgfalt notwendig. Es handelt sich nicht um gewissermaßen „neutrale“ und auch außerhalb des Grundbuchs ggf. zugängliche Sachangaben zu bspw. Lage, Größe und Wirtschaftsart des Grundstücks, sondern um weitaus sensiblere Daten.“<sup>18</sup>

## 3. Erlangung übergeordneter Erkenntnisse

Ob darüber hinaus etwa die Möglichkeit besteht, über den Anspruch nach §§ 12 ff. GBO zu erfahren, ob Grundstückseigentümer über das betroffene Grundstück hinaus weitere – ggf. eine bestimmte Anzahl überschreitende – Grundstücke besitzen, ist nach den allgemeinen Grundsätzen zu bestimmen. Das jeweilige beim entsprechenden Amtsgericht geführte Grundbuchblatt gibt einzig Auskunft über das jeweilige in Rede stehende Grundstück. Ausschließlich hierauf bezieht sich das berechtigte Interesse im Sinne des § 12 GBO. Weitergehende Verknüpfungen zu anderen (unter einem anderen Grundbuchblatt geführten) Grundstücken sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Bezugnahmen können sich jedoch im Einzelfall, etwa bei der Einbeziehung eines Grundstücks in die Mithaft wegen eines Grundpfandrechts, ergeben (vgl. § 48 GBO).

\*\*\*