

**Geschäftsnummer:**  
11 Wx 57/13  
GRG  
11/1315/2013  
Grundbuchamt K.



Erlass des Beschlusses  
durch Übergabe an die  
Geschäftsstelle am  
**05. September 2013**

Wormer, JOSin  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

# Oberlandesgericht Karlsruhe

11. Zivilsenat

## Beschluss

In der Grundbuchsache betreffend das Grundbuch von K. Blatt 13xxx  
hier: Antrag eines Pflichtteilsberechtigten auf Grundbucheinsicht nach Verkauf  
des Grundbesitzes durch die Erblasserin

Antragsteller:

**J.S.**

- Antragsteller und Beschwerdeführer -

Verfahrensbevollmächtigte:

1. Auf die Beschwerde des Antragstellers wird der Beschluss des Grundbuchamts K. vom 10. Juni 2013 - GRG 11/1315/2013 - aufgehoben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, dem Antragsteller einen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu dem Grundbuch von K. Blatt 13xxx sowie eine Abschrift des „Kaufvertrags über Wohnungseigentum“ vom 4. Mai 2012 zu erteilen.
2. Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; Auslagen werden nicht erstattet.
3. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

**Gründe:**

I.

Der Antragsteller wendet sich gegen die Zurückweisung seines Antrags auf Erteilung eines Grundbuchauszugs und Überlassung der Kopie eines Kaufvertrages.

Der Antragsteller ist der Sohn der am ...2013 verstorbenen Frau A.S., die früher Eigentümerin des im Rubrum näher bezeichneten Grundbesitzes war. Am 26. April 2013 (As. 59) beantragte er unter Hinweis auf seine Stellung als gesetzlicher Erbe Erteilung eines Grundbuchauszugs sowie Übersendung einer Kopie des Vertrages, „mit welchem die Verstorbene (...) Eigentum verloren“ habe; dazu trug er vor, die Erblasserin habe die Eigentumswohnung etwa im Jahre 2012 an eine dritte Person übertragen. Die Urkundsbeamtin des Grundbuchamtes teilte ihm daraufhin mit, dass eine Einsichtnahme nicht möglich sei, da die Verstorbene das Eigentum am 26. März 2012 aufgrund Verkaufs unter Fremden am 4. Januar 2012 verloren habe und ein berechtigtes Interesse an der Einsicht damit fehle (As. 63). Nachdem der Antragsteller gleichwohl an seinem Begehren festgehalten hatte, wies das Grundbuchamt diesen durch Beschluss des Rechtspflegers vom 10. Juni 2013 zurück (As. 75). Der Kaufvertrag zwischen der Verstorbenen und dem Erwerber sei offensichtlich ein Vertrag unter Fremden gewesen; er sei nämlich unter Vermittlung eines Maklers zustande gekommen. In derartigen Fällen werde die Entgeltlichkeit des Geschäfts vermutet, sofern nicht konkrete Anhaltspunkte diese Vermutung widerlegten. Ein Anspruch des Antragstellers, dessen Verfolgung ihn zur Grundbucheinsicht berechtigen könne, sei vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich.

Dagegen richtet sich die Beschwerde des Antragstellers, der sich - nach Bekanntwerden eines Testaments - nunmehr auf ein ihm zustehendes Pflichtteilsrecht stützt. Aus diesem folge ein wirtschaftliches Interesse an der Grundbucheinsicht. Der Antragsteller ist der Auffassung, er müsse in die Lage versetzt werden, die vom Pflichtteilsergänzungsschuldner nach § 2314 BGB zu erteilende Auskunft selbst zu überprüfen.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze des Antragstellers und die Entscheidungen des Grundbuchamts Bezug genommen.

## II.

Die Beschwerde ist nach §§ 12 c Absatz 4 Satz 2, 71 Absatz 1, 73 GBO in Verbindung mit §§ 3 Nr. 1 h, 11 Absatz 1 RPflG zulässig; sie hat auch in der Sache Erfolg.

### A.

Der Rechtspfleger hat seine Zuständigkeit zur Entscheidung über die Erinnerung gegen die Entscheidung der Urkundsbeamtin zu Recht angenommen. Zwar entscheidet nach dem Wortlaut des § 12c Absatz 4 GBO der Grundbuchrichter, wenn gegen die Entscheidung des Urkundsbeamten über die Grundbucheinsicht Erinnerung eingelegt wird. Den Rechtspflegern sind aber gemäß § 3 Nr. 1 h) RPflG gerade die nach den gesetzlichen Vorschriften vom Richter wahrzunehmenden Geschäfte des Grundbuchrichters in vollem Umfang übertragen worden (vgl. OLG Schleswig BeckRS 2011, 01850; OLG Düsseldorf BeckRS 2010, 26117 m. w. N., auch zu der Gegenansicht; ebenso Senat, Beschluss vom 29. Mai 2013 - 11 Wx 40/13); sie müssen daher auch befugt sein, über Erinnerungen gegen die zurückweisenden Entscheidungen der Urkundsbeamten über die Grundbucheinsicht zu entscheiden.

### B.

Der Antragsteller hat nach § 12 Absatz 1 GBO Anspruch darauf, dass ihm ein Grundbuchauszug erteilt und eine Abschrift des Kaufvertrages überlassen wird, in dessen Vollzug seine Mutter das Eigentum an dem Grundbesitz verloren hat.

1. Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten ist gemäß § 12 Absatz 1 und 2 GBO zu gewähren, wenn ein berechtigtes Interesse dargetan ist. Bei der Auslegung des Begriffs des berechtigten Interesses ist einerseits zu berücksichtigen, dass § 12 GBO in erster Linie nicht einen Geheimnisschutz bezweckt, sondern auf eine Publizität zielt, die über die rein rechtliche Anknüpfung an die Vermutungs- und Gutglaubensvorschriften der §§ 891 ff. BGB hinausgeht. Auf der anderen Seite ist das Grundbuchamt gehalten,

das Vorliegen eines berechtigten Interesses genau zu prüfen, um Einsichtnahmen zu verhindern, durch die das schutzwürdige Interesse Eingetragener, Unbefugten keinen Einblick in ihre Rechts- und Vermögensverhältnisse zu gewähren, verletzt werden könnte. Danach ist das berechnigte Interesse umfassender als ein rechtliches Interesse und setzt anders als dieses nicht voraus, dass schon ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen dem im Grundbuch Eingetragenen und demjenigen, der die Grundbucheinsicht beantragt, besteht. Dabei genügt zwar nicht jedes beliebige Interesse des Antragstellers, jedoch reicht es aus, wenn er ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse in glaubhafter Weise darlegt, wozu auch ein bloß tatsächliches, insbesondere wirtschaftliches Interesse gehört. Entscheidend ist in der Regel letztlich das Vorbringen sachlicher Gründe, welche die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen. In Zweifelsfällen sind auch die Umstände in die Abwägung einzubeziehen, dass der in seinem informationellen Selbstbestimmungsrecht Betroffene grundsätzlich vor der Gewährung der Einsicht nicht gehört wird und ihm gegen die Gewährung auch kein Beschwerderecht zusteht (OLG Düsseldorf BeckRS 2010, 26117 m. w. N.).

Nach diesen Grundsätzen steht dem Pflichtteilsberechtigten nach dem Tode des Erblassers grundsätzlich ein Recht auf Grundbucheinsicht zu, das aus seiner Gläubigerstellung gegenüber den Erben folgt (vgl. etwa OLG München FamRZ 2013, 1070, juris-Rn. 8; ähnliche Konstellation bei LG Stuttgart ZEV 2005, 313, juris-Rn. 9; BeckOK/Wilsch, GBO, Edition 18, § 12, Rn. 60 m. w. N.; Demharter, GBO, 28. Auflage, § 12 Rn. 12; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage, Rn. 525 [S. 249]). Das kann auch gelten, wenn der Erblasser das Grundstück noch zu Lebzeiten veräußert hatte; in diesem Falle hat er nämlich einen Pflichtteilsergänzungsanspruch, sofern die Veräußerung vollständig oder teilweise aufgrund einer Schenkung erfolgte (§ 2325 BGB; zur Anwendung dieser Vorschrift bei gemischten Schenkungen vgl. etwa BeckOK/J. Mayer, Edition 27, § 2325, Rn. 22).

Soweit Maaß (in: Bauer/von Oefele, GBO, 3. Auflage, § 12, Rn. 38) abweichend hiervon die Auffassung vertritt, der Pflichtteilsberechnigte sei auf seine Auskunftsansprüche gegen Erben und Beschenkte beschränkt und könne daher keine Grundbucheinsicht verlangen, vermag dies nicht zu überzeugen. § 12 GBO ist eine Einschränkung des Einsichtsrechts auf Fälle, in denen die benötigte Auskunft nicht anderweitig - etwa durch

Einholung der Auskünfte Dritter - erlangt werden kann, nicht zu entnehmen. Zudem kann der Pflichtteilsberechtigte gerade ein berechtigtes Interesse daran haben, die Richtigkeit einer ihm erteilten Auskunft durch eigene Einsichtnahme in das Grundbuch zu überprüfen.

2. Unter Anlegung dieses Maßstabs ist dem Antragsteller ein Grundbuchauszug zu erteilen und eine Abschrift der Eintragungsunterlage auszuhändigen, aufgrund derer seine Mutter das Eigentum an dem Grundstück verloren hat.

a) Der Antragsteller gehört als Sohn der Erblasserin nach § 2303 Absatz 1 Satz 1 BGB zum Kreis der Pflichtteilsberechtigten. Sollte seine Mutter das Eigentum an dem Grundstück aufgrund einer (gemischten) Schenkung verloren haben, kommt ein Pflichtteilsergänzungsanspruch (§ 2325 Absatz 1 BGB) daher grundsätzlich in Betracht. Anhaltspunkte dafür, dass der Antragsteller auf sein Pflichtteilsrecht verzichtet oder es sonst verloren haben könnte, gibt es nicht; eine Verjährung kommt angesichts dessen, dass die Erblasserin erst im Januar 2013 verstorben ist, nicht in Betracht.

b) Soweit der Antragsteller zunächst gegenüber dem Grundbuchamt geltend gemacht hatte, er sei gesetzlicher Erbe geworden, hat er in der Stellungnahme zu dem Abhilfebeschluss mittlerweile klargestellt, dass zwischenzeitlich ein Testament bekannt geworden sei und er sich daher (nur) noch als Pflichtteilsberechtigter ansehe. Zweifel an der Glaubhaftigkeit seiner Angaben bestehen nicht.

c) Entgegen der Auffassung des Grundbuchamts kann die Einsichtnahme nicht mit der Begründung versagt werden, dass es an konkreten Anhaltspunkten für eine (Teil-) Unentgeltlichkeit des Geschäfts mangle, vielmehr die Entgeltlichkeit wegen der Beteiligung eines Maklers vermutet werde. Ein berechtigtes Interesse des Antragstellers an der Einsicht ergibt sich bereits aus seiner Stellung als Pflichtteilsberechtigter und dem Umstand, dass ein Anspruch auf Pflichtteilsergänzung grundsätzlich bei einer teilunentgeltlichen Veräußerung in Betracht käme. Es muss dem Antragsteller gestattet sein, selbst zu prüfen, ob es unter Berücksichtigung des Zustandekommens des Geschäfts und der vereinbarten Gegenleistung Anhaltspunkte für eine teilunentgeltliche Übertragung gibt. Eine solche Prüfung wird ihm als Angehöriger der Erblasserin auch eher möglich sein als dem Grundbuchamt, weil er nach Einsichtnahme voraussichtlich wird beur-

teilen können, ob es sich bei dem Erwerber um eine der Erblasserin bekannte Person handelte und ob der vereinbarte Kaufpreis der Lage, dem Zustand und der Ausstattung der Wohnung entsprach. Die Einsichtnahme in das Grundbuchamt kann zudem Ausgangspunkt für die Prüfung der Frage sein, ob der vereinbarte Kaufpreis der Erblasserin tatsächlich in voller Höhe zugeflossen und ggf. wo er verblieben ist.

d) Bei der Entscheidung über die Gewährung der Einsicht und somit bei der Auslegung des Begriffs des berechtigten Interesses muss das Recht der von der Einsicht Betroffenen - namentlich des Eigentümers - auf informationelle Selbstbestimmung berücksichtigt werden, da das Grundbuch und insbesondere die Grundakten familiäre, soziale und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten offenbaren können. Das führt aber im Ergebnis zu keiner anderen Beurteilung. Der Erwerber, der das Grundstück nicht allzu lange Zeit vor dem Tod der Erblasserin erworben hat, muss es hinnehmen, dass erbrechtliche Beteiligte über die Grundbucheinsicht das Bestehen etwaiger Ansprüche im Zusammenhang mit dem Erbfall prüfen. Seine persönlichen Verhältnisse werden auf diese Weise nur einem vergleichsweise kleinen Kreis außerhalb des Kaufvertrags stehender Beteiligter bekannt.

3. Das berechtigte Interesse des Antragstellers erstreckt sich auf die Erteilung eines alle Abteilungen umfassenden Grundbuchauszugs. Zur Prüfung der Frage, welchen Wert der Grundbesitz hat und ob der Kaufpreis dahinter zurückgeblieben ist, kommt es auch auf die Kenntnis etwaiger Belastungen des Grundbesitzes an, so dass auch ein die Abteilungen II und III umfassender Auszug verlangt werden kann (vgl. KG NJW-RR 2004, 1316, juris-Rn. 4).

4. Soweit der Antragsteller ohne hinreichende Trennung zwischen dem schuldrechtlichen Vertrag und dessen sachenrechtlicher Abwicklung darauf angetragen hat, eine Kopie des Vertrages zu erhalten, „mit welchem die Verstorbene (...) Eigentum verloren hat“, ist dies interessengerecht dahin auszulegen, dass eine Kopie des Kaufvertrages begehrt wird, aufgrund dessen eine Erwerbsvormerkung eingetragen worden ist und der Grundlage für die spätere Bewilligung der Eigentumsumschreibung durch den hierzu bevollmächtigten Notar war (As. 49). Der Antrag ist auch insoweit begründet, weil der Antragsteller aus den zuvor ausgeführten Gründen ein berechtigtes Interesse daran hat,

sich Kenntnis über die bei Veräußerung des Grundstücks durch seine Mutter vereinbarten Bedingungen zu verschaffen.

III.

1. Gerichtsgebühren fallen wegen des Erfolgs der Beschwerde nicht an. Das ergibt sich aus § 131 Absatz 3 KostO, der wegen der Einlegung des Rechtsmittels vor dem 1. August 2013 hier noch anwendbar ist (§ 134 Absatz 1 Satz 2 GNotKG).

2. Eine Entscheidung über die Auferlegung außergerichtlicher Kosten kommt nicht in Betracht, weil ein Beteiligter in Gegnerstellung nicht vorhanden ist.

3. Eine Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Absatz 2 Satz 1 GBO) kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil der allein beteiligte Antragsteller durch die seinem Antrag voll entsprechende Entscheidung nicht beschwert ist.

Schnepf  
Vizepräsident des  
Oberlandesgerichts

Dr. Oehler  
Richterin am  
Oberlandesgericht

Filthuth  
Richter am  
Oberlandesgericht