



## Merkblatt Antrag auf Grundbucheinsicht

### Das Wesentliche in Kürze:

1. Nur dem Grundstückseigentümer steht ein uneingeschränktes Einsichtsrecht in das Grundbuch zu. Zum Schutz der persönlichen Daten des Eigentümers ist jedem anderen Auskunftersuchenden Einsicht nur zu gewähren, soweit er ein berechtigtes Interesse vorträgt.
2. Im Rahmen des Einsichtsgesuchs ist ein rechtliches, wirtschaftliches oder rein tatsächliches Bedürfnis an der Grundbucheinsicht nachzuweisen.

Berechtigte Interessen bestehen insbesondere in folgenden Fällen:

- Zur Einsicht berechtigt ist jeder **Inhaber eines Rechts** an einem Grundstück (Grundschuld, Dienstbarkeit, Vorkaufsrecht etc.), soweit es ein für ihn eingetragenes Recht betrifft. Der Rechtsanspruch auf die Einräumung eines solchen Rechts oder die Übertragung des Grundeigentums genügt. Solange Tatsachen vorgetragen werden, die eine Berechtigung rechtfertigen, ist es unerheblich, ob das Recht im Grundbuch eingetragen ist oder nicht.

Für **Banken** besteht ein Einsichtsrecht, wenn vorgetragen wird, dass eine konkrete Forderung besteht. Nicht ausreichend ist hingegen der pauschale Vortrag einer Kreditgewährung.

- **Erben und Pflichtteilsberechtigte** haben nach dem Tod des Erblassers ein berechtigtes Interesse an der Einsicht. Ist jemand testamentarisch als Nacherbe bestimmt worden, so entsteht das Einsichtsrecht des Nacherben bereits mit dem Tod des Erblassers und zu Lebzeiten des Vorerben.
- Immobilienmakler dürfen unter Vorlage einer **Vollmacht des Eigentümers** Einsicht nehmen. Sie dürfen Einsicht auch dann nehmen, wenn sie in Erfahrung bringen möchten, ob ein vermittelter Vertrag zur Eigentumseintragung geführt hat. Das Interesse des Maklers an dem Abschluss und an der Höhe des Kaufpreises berechtigt zur Einsicht, wenn diese der Ermittlung des Provisionsanspruchs dient.



**Folgende Interessen sind dagegen nicht ausreichend, um ein Einsichtsrecht zu begründen:**

- Interessenten eines Grundstückskaufs ist die Einsicht ins Grundbuch zu verwehren, solange keine Vollmacht des Eigentümers vorliegt. Insbesondere Kaufinteressenten, die den Namen des Grundstückseigentümers erfahren möchten, sind nicht zur Einsicht berechtigt. Das gilt auch, wenn im Vorfeld bereits Verhandlungen mit dem Berechtigten geführt wurden.
- Regelmäßig begründet die bloße Stellung als Nachbar keine Berechtigung. Etwas anderes gilt, wenn im Einzelfall konkrete Umstände ein hinreichendes Interesse begründen. Das ist etwa bei unklarer Grundstücksgrenze, bei Gefahren, die vom Nachbargrundstück ausgehen, sowie Immissionen, Überhang und Überbau der Fall.
- Ein Miteigentümer ist nicht berechtigt, Einsicht hinsichtlich etwaiger Belastungen eines anderen Miteigentümers zuzunehmen.
- Auch Wohnungseigentümern ist es verwehrt, Einsicht in eingetragene rechtliche Belastungen anderer Miteigentumsanteile zuzunehmen.
- Soweit Rechtsanwälte im Rahmen ihrer Mandatierung um Grundbucheinsicht bitten, ist ein Vollmachtsnachweis des Grundstückseigentümers vorzulegen. Eine Versicherung der anwaltlichen Vollmacht genügt nicht.