

„Wie gern wüsste ich ...

.... was im Grundbuch steht.“ Ein bekannter Satz von Maklern und Kaufinteressenten. Im einfachsten Fall ist der Makler natürlich vom Eigentümer bereits mit einem Grundbuchauszug ausgestattet. Aber was ist, wenn nicht? Etwa weil der Maklerkunde zwar Kaufinteressent ist, der Eigentümer aber noch gar nichts von seinem Glück weiß. Oder weil der Makler nach dem Deal von einem der Beteiligten oder sogar beiden unsanft aus dem Rennen geworfen wurde und ihn der Fortgang der Geschichte aber dennoch interessiert. Und dann kennt man entweder einen Notar, der es mit seinem Berufsrecht nicht so genau nimmt (s.u.), oder man scheitert an der Verschwiegenheit der Grundbuchrechtspflege. Das könnte dann ein Fall für Bethge werden – wie dieser zu lösen ist, beantwortet dieser Beitrag, honorarfrei.

Spätestens die am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Grundbuchordnung (GBO) sorgte für mehr Klarheit bei den Eigentumsverhältnissen an Grund und Boden. Seitdem findet sich im „Bestandsverzeichnis“ das Grundstück (unter anderem mit Angaben zu Flurstück, Gemarkung, Größe) und in Abt. I der Eigentümer. Abt. II ist für die Beschränkungen (Dienstbarkeiten, Auflassungsvormerkungen etc.) zuständig, Abt. III für die Grundpfandrechte. Mit diesen Eintragungen soll der Rechtsverkehr erleichtert und Rechtssicherheit hergestellt werden. Geschützt sind allerdings nur wenige privilegierte Personen. Die breite Öffentlichkeit bleibt außen vor, die mit der Immobilie verbundenen Rechte und Belastungen sind weiterhin gut gehütete Geheimnisse – im Sinne des Persönlichkeitsschutzes.

Grundbuch und Einsichtsrecht

Zunächst einmal ist die Einsichtnahme in das Grundbuch dem jeweiligen Eigentümer (auch zum Beispiel dem Erbbauberechtigten) gestattet. Er kann einen Dritten im Einzelfall auch bevollmächtigen, zum Beispiel den Kaufinteressenten oder einen Rechtsanwalt bei Streitigkeiten oder einer rechtlichen Due Dilligence. Einblick kann ferner jeder bekommen, der ein so genanntes „berechtigtes Interesse“ darlegt. § 12 Abs. 1 GBO sagt hierzu:

Die Einsicht des Grundbuchs ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

Wie das OLG Stuttgart in seinem Beschluss vom 28. September 2010 (8 W 412/10 - DNotZ 2011, 286) darlegte, genügen ein „verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse ... und entsprechende sachliche Gründe..., die die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen.“ Ausdrücklich reicht auch wirtschaftliches Interesse aus. Beispiele: Jeder Berechtigte eines Rechts am Grundstück; der Käufer, auch wenn noch keine Vormerkung eingetragen ist; ein Wohnungseigentümer für alle übrigen Miteigentumsanteile. Nach einem Beschluss des Bundesgerichtshof vom 17. August 2011 (V ZB 47/11 - NZM 2012, 42 = Fall des ehemaligen Bundespräsidenten Wulff) hat auch die Presse unter bestimmten Bedingungen einen Anspruch auf Einsicht. Gleiches gilt für den getrennt lebenden Ehegatten des Eigentümers (OLG Rostock, Beschluss vom 23. Dezember 2011, 3 W 71/11 - NJW-RR 2012, 400). Notare, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und Behörden sind generell zur Grundbucheinsicht berechtigt. Andererseits ist § 12 GBO kein Mittel für jemanden, der den Namen des Grundstückseigentümers erfahren will, um mit ihm wegen eines eventuellen Verkaufs des Grundstücks Verbindung aufzunehmen (BayObLG 15. März 1984, 2 Z 17/84 - Rpfleger 1984, 351).

Makler und Grundbuch

Wie steht es nun mit dem Makler? Für ihn stellt sich häufig das Problem, dass

er für seinen Provisionsanspruch das Zustandekommen eines Kaufvertrages beweisen muss und die Parteien nicht bereit sind, ihm eine Vertragskopie zur Verfügung zu stellen. Für den Makler, der ursprünglich vom Eigentümer beauftragt war und sich eine Grundbuchvollmacht geben ließ, ist das kein Problem. Der andere muss sich an den Rahmen halten, den ihm die Gerichte setzen. Sie bejahen ein Einsichtsrecht grundsätzlich auch, um festzustellen, ob die Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers erfolgreich war, ein Kaufvertrag also zustande gekommen ist (u.a. OLG Dresden, Beschluss vom 3. Dezember 2009, 3 W 1228/09 - BeckRS 2010, 02217; OLG Stuttgart, Beschluss vom 28. September 2010 - 8 W 412/10 - NZM 2010, 447).

Das ist jedoch leichter gesagt als getan, wie der Fall des OLG Dresden zeigt: Der Makler wollte aus den Grundakten den Kaufpreis in Erfahrung bringen, um seine Courtage zu berechnen. Er behauptete zwar, der Käufer schulde ihm eine Provision; schriftliche Belege konnte er jedoch nicht vorlegen. Das Grundbuchamt wies das Gesuch des Maklers zurück, seine Beschwerde beim Oberlandesgericht blieb erfolglos. Zwar könne, so die Richter, ein Einsichtsrecht nicht nur am Grundbuchblatt (das keine Aussage über den Kaufpreis enthält) bestehen, sondern auch an den eigentlichen Grundakten einschließlich des dort befindlichen Kaufvertrages. Allerdings erhalte der Makler auf diesem Wege „zwangsläufig“ Informationen über den vereinbarten Kaufpreis, obwohl diese

Information nicht zum „eigentlichen“ Grundbuchinhalt gehöre. Deshalb sei das berechnete Interesse besonders sorgfältig und streng zu prüfen. Nach diesen Maßstäben sei schon generell zweifelhaft, ob das Grundbuchamt einem Käufermakler überhaupt Informationen zur Kaufpreishöhe zugänglich machen darf. Denn dieser könne die Höhe des Kaufpreises auch auf andere Weise in Erfahrung bringen, insbesondere durch eine Auskunfts- und Zahlungsklage gegen seinen Kunden. Bedauerlicherweise hat das OLG aber nicht endgültig entschieden, ob schon diese alternativen Informationsquellen das berechnete Interesse entfallen lassen. Begründung: Es müsse jedenfalls zur Begründung eines berechtigten Interesses nicht nur eine gewisse, sondern eine ganz beträchtliche Wahrscheinlichkeit für das Bestehen eines Provisionsanspruchs sprechen. Daran fehlte es hier. Denn einen schriftlichen Maklervertrag gab es ebenso wenig wie andere indizstarke, ausreichend belegte Tatsachen. Der vermeintliche Provisionsanspruch beruhte damit letztlich allein auf den Angaben des Maklers selbst.

Genauso erging es einem Makler im Fall der Entscheidung des OLG Stuttgart. Auch dieser wollte Auskunft über den Kaufpreis und bekam sie nicht, weil er weder einen Maklervertrag noch eine sonstige Vereinbarung vorlegen konnte. Die Richter betonten hier nochmals, dass zwar für die einfache Grundbucheinsicht ein „hinreichend schlüssiger Sachvortrag“ für einen Provisionsanspruch genügt, die Einsichtnahme in den Kaufvertrag aber „darüber hinaus eine beträchtliche Wahrscheinlichkeit für die behauptete Entstehung eines Provisionsanspruchs verlangt.“


Die Quintessenz

Die Gerichte machen es Immobilienmaklern generell schwer, Informationen aus dem Grundbuch zu erhalten. Sie verweisen zur Begründung auf das „informationelle Selbstbestimmungsrecht“ der direkt Beteiligten (Eigentümer + Käufer). Noch höher setzen sie die Anforderungen, wenn es darum geht, den

Kaufpreis zu erfahren. Letztlich ist per heute sogar offen, ob Maklern dies überhaupt gelingen kann.

Abgesehen davon wird es immer schwieriger, Notare dazu zu gewinnen, mit ihren Möglichkeiten „mal eben schnell“ einen Grundbuchauszug zu beschaffen. Auch Notare dürfen schon immer nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses Einsicht in das Grundbuch nehmen. Inzwischen gehen aber die Notaraufsichten sehr streng mit Verstößen gegen diese Pflicht um. So hat das OLG Celle (Urteil vom 15. Juli 2011 - Not 7/11) einen disziplinarischen Verweis erteilt, weil der Notar Grundbuchauszüge abgerufen und einem Makler zur Verfügung gestellt hat. Ihm wurde vorgeworfen, sich nicht hinreichend vergewissert zu haben, ob der Makler tatsächlich eine Vollmacht der Eigentümer zur Einsichtnahme in das Grundbuch hatte; die bloße Behauptung des Maklers hätte dem Notar nicht ausreichen dürfen. O-Ton OLG Celle: „Denn es ist nicht auszuschließen, dass auch sonst seriöse Makler wegen des nahe liegenden Eigeninteresses an Gelegenheiten zu Nachweismaklertätigkeiten auch ohne Auftrag des Verkäufers an einer Kenntnis des Grundbuchs interessiert sein könnten.“ Der Notar hätte sich daher mit den Eigentümern in Verbindung setzen müssen, so die Celler Richter.

Kommentar

Wie dieses Zitat zeigt, gehört es offenbar zum Ruf der Makler, dass ihr wirtschaftliches Eigeninteresse sie generell unglaubwürdig macht. Auch wenn es Einzelfälle geben mag, in denen Profitgier vor Rechtstreue geht, ist es schon sehr fragwürdig, dies zum generellen Maßstab zu machen. Das ändert jedoch nichts daran, dass sich Makler auf eine solche Rechtsprechung einstellen müssen. Schon bei der Beauftragung durch den Eigentümer sollte generell eine Vollmacht erteilt werden, mit der eine unbeschränkte Einsicht in das Grundbuch ermöglicht wird. Gelingt dies nicht, muss der Makler auf die Großzügigkeit des Grundbuchamts vertrauen oder seinen Auskunftsanspruch aus dem Maklervertrag geltend machen. 

Uwe Bethge

Uwe Bethge ist Rechtsanwalt und Notar bei bethge | immobilienanwälte. Ihr Markenzeichen: „100 % Immobilienrecht“ – www.bethge-legal.com

