



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

## **OLG München, Beschluss vom 18.02.2026 - 34 Wx 36/26 – Keine Einsicht ins Grundbuch bei bloßem Kaufinteresse an einer Immobilie**

Anfang 2026 bat der Beteiligte das Grundbuchamt um Mitteilung der Eigentümerkontaktdaten zu einem mit Adresse bezeichneten Haus. Er habe Interesse das Haus zu kaufen. Die Urkundsbeamtin teilte ihm mit, dass ein Kaufinteresse kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 12 GBO sei. Eine Auskunft über die Eigentümer eines Grundstücks könne dem Beteiligten daher nicht gegeben werden. Dem widersprach der Beteiligte schriftlich. Die Urkundsbeamtin blieb jedoch bei der Ablehnung der Grundbucheinsichtnahme mit dem erneuten Hinweis, dass das Kaufinteresse kein berechtigtes Interesse sei. Der Beteiligte verfolgte sein Interesse gegenüber dem Grundbuchamt weiter, mit der Begründung, er benötige die Eigentümerdaten, um ein Kaufangebot abgeben bzw. Verhandlungen aufnehmen zu können.

Das Grundbuchamt lehnte dies weiterhin ab. Nach erfolgloser Erinnerung verfolgte der Beteiligte sein Begehren mit anschließender Beschwerde weiter.

In der Sache bleibt die Beschwerde jedoch ohne Erfolg. Das Gericht stellt unter Verweis auf § 12 GBO klar, dass Einsicht in das Grundbuch nur erhält, wer ein „berechtigtes Interesse“ darlegt. Dieses liegt vor, wenn sachliche Gründe bestehen, die über bloße Neugier hinausgehen und das Interesse nachvollziehbar erscheinen lassen. Gleichzeitig müssen die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers berücksichtigt werden, insbesondere dessen Recht auf informationelle Selbstbestimmung.

Nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur genügt ein reines Kaufinteresse nicht. Ein berechtigtes Interesse kann allenfalls dann vorliegen, wenn bereits konkrete Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer bestehen. Gerade die erstmalige Ermittlung des Eigentümers zur Anbahnung solcher Verhandlungen soll nicht über das Grundbuch erfolgen. Andernfalls würde das Grundbuch zur „Adressquelle“ für Kaufinteressenten werden.

Das Gericht betont, dass Eigentümer davor geschützt sind, ungefragt von Kaufinteressenten kontaktiert zu werden. Es sei legitim, dass ein Eigentümer kein Verkaufsinteresse hat und nicht mit entsprechenden Anfragen konfrontiert werden möchte.

Ein Anspruch aus vorvertraglichen Schuldverhältnissen (§§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB) scheidet ebenfalls aus, da noch kein Kontakt oder Rechtsverhältnis mit dem Eigentümer besteht.

Das bloße Interesse, eine Immobilie zu kaufen und dafür den Eigentümer zu kontaktieren, reicht somit nicht aus, um Einsicht in das Grundbuch oder die Mitteilung von Eigentümerdaten zu verlangen. Die Beschwerde wurde daher zurückgewiesen.