


Gericht:	LG Mannheim 6. Zivilkammer
Entscheidungsdatum:	22.01.1992
Aktenzeichen:	6 T 26/91
ECLI:	ECLI:DE:LGMANNH:1992:0122.6T26.91.0A
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 564b Abs 2 S 1 Nr 2 BGB, § 12 GBO
Zitiervorschlag:	LG Mannheim, Beschluss vom 22. Januar 1992 – 6 T 26/91 –, juris

Grundbucheinsicht: Berechtigtes Interesse des wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieters

Orientierungssatz

(aus Wohnungswirtschaft & Mietrecht WuM)

1. Wird dem Mieter einer Wohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt, so hat er ein berechtigtes Interesse iSv GBO § 12 an der Grundbucheinsicht, wenn er geltend macht, daß er prüfen wolle, ob der Vermieter noch anderen Grundbesitz habe, in dem sich möglicherweise freistehende oder freiwerdende Wohnungen befinden.
2. Das berechtigte Interesse bezieht sich in diesen Fällen allerdings nur auf die Einsicht in die erste Abteilung des Grundbuchs und das dort in Bezug genommene Bestandsverzeichnis.

Fundstellen

WuM 1992, 130-131 (red. Leitsatz und Gründe)
 Rpfleger 1992, 246-247 (red. Leitsatz und Gründe)
 NJW 1992, 2492 (red. Leitsatz und Gründe)
 RDV 1993, 249-250 (red. Leitsatz und Gründe)
 Diese Entscheidung wird zitiert

Kommentare

Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB

- Tiedemann, 10. Auflage 2023, § 573 BGB

Tatbestand

- 1 (aus Wohnungswirtschaft & Mietrecht WuM)
- 2 Die Antragstellerin ist Beklagte in dem Rechtsstreit der Vermieter (Kläger) vor dem AG Mannheim wegen Räumung aus angeblichem Eigenbedarf. Die Antragstellerin hat durch ihren Verfahrensbevollmächtigten am 28. 10. 1991 bei dem Grundbuchamt Mannheim Grundbucheinsicht beantragt, um Alternativwohnungen der Kläger nachweisen zu können. Die Grundbucheinsicht ist verweigert worden. Durch Beschluß v. 13. 11. 1991 ist der Antrag auf Grundbucheinsicht zurückgewiesen worden. Der Grundbuchrichter hat nach Nichtabhilfe die Akten zur Entscheidung über die Beschwerde der Antragstellerin dem Beschwerdegericht vorgelegt. Zur Begründung der Beschwerde ist vorgetragen, daß das berechtigte Interesse nach § 12 GBO deshalb gegeben sei, da durch den Nachweis

einer unter Umständen frei stehenden Wohnung im Eigentum der Räumungskläger der Räumungsanspruch nicht gegeben sei. Hinzu komme, daß in Fällen, in denen eine Alternativwohnung für die Bedürfnisse des Vermieters nicht geeignet sei, mindestens die Pflicht des Vermieters zu bejahen sei, diese Wohnung dem Mieter anzubieten.

- 3 Das Beschwerdegericht hat gem. § 12 FGG die Akten des auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gestützten Räumungsprozesses des AG Mannheim eingesehen.

Entscheidungsgründe

- 4 Die Beschwerde der Antragstellerin ist zulässig (§ 4 AVO GBO, § 4 RpfVG, § 71 GBO) und begründet.
- 5 Nach § 12 GBO setzt die Grundbucheinsicht das Bestehen eines berechtigten Interesses voraus. Dieses liegt dann vor, wenn ein entsprechender Antrag ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse verfolgt; das Interesse als solches kann rechtlicher, wirtschaftlicher oder bloß tatsächlicher Natur sein (Meikel u. a., Grundbuchrecht, 7. Aufl., Rz. 3 zu § 12) . Dieses berechnigte Interesse ist der Antragstellerin aufgrund des rechtshängigen Räumungsprozesses wegen angeblichen Eigenbedarfs zuzubilligen.
- 6 Das Prozeßgericht hat bei der Prüfung, ob Eigenbedarf nach § 564 b BGB vorliegt, nicht lediglich die vom Vermieter geltend gemachten Tatsachen zu berücksichtigen, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalles zu entscheiden, ob der Vermieter ein vernünftiges, billigenwertes Interesse an der Erlangung der Wohnung hat (OLG Karlsruhe, RE v. 26. 10. 1982, RES § 564 b BGB Nr. 23 (= WM 1983, 9)). Hierzu gehört auch die Würdigung des Umstandes, daß evtl. freiwerdende oder frei-stehende Wohnungen des Vermieters vorhanden sind. Denn soweit den Bedürfnissen des Vermieters angemessener Wohnraum in seinem Hause zur Verfügung steht, hat er grundsätzlich an der gekündigten Wohnung keinen Bedarf (Schmidt-Futterer/Blank, WohnraumschutzG, 6. Aufl., B 624) .
- 7 Voraussetzung für eine umfassende Beurteilung ist aber, daß der beklagte Mieter in die Lage versetzt wird, unter Wahrung der prozessualen Wahrheitspflicht sachgerechte Umstände in das Verfahren einzuführen. Hierzu ist der Mieter aber wiederum nur in der Lage, wenn er den Grundbesitz des Vermieters kennt, mindestens soweit dieser am Ort der durch Kündigung beanspruchten Wohnung liegt. Selbst wenn das Vorhandensein freien Wohnraums im Eigentum des Vermieters nur im Rahmen der Interessenabwägung nach § 556 a BGB zu berücksichtigen ist, so ist festzustellen, daß die vom Prozeßgericht zu ziehende Folgerung, der Mieter könne die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 a BGB verlangen, eine Würdigung des gesamten Prozeßstoffes, also des Vortrags beider Parteien (Schmidt-Futterer/Blank, ebenda, B 389) voraussetzt. Seiner diesbezüglichen Darlegungslast kann der Mieter aber nur bei positiver Kenntnis des Grundbuchstandes genügen. Je weiter man das evtl. Vorhandensein von Alternativwohnraum des Vermieters von der Ausfüllung des Begriffes des "Benötigen" in den Bereich einer Wertung nach § 242 BGB verschiebt, um so größere Anforderungen werden an die Darlegungslast des Mieters und damit an seine Kenntnis des Grundbuchstandes gestellt.
- 8 Die vom Grundbuchamt angeschnittene Frage, daß der Vermieter wählen könne, welchem von mehreren Mietern er kündigt (BayObLG, RE v. 2. 3. 1982, NJW 1982, 1159 (= WM 1982, 125)), setzt die vorab zu treffende Feststellung voraus, daß keine Alternativ-wohnung zur Verfügung steht; und hierbei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die

der Darlegungslast auch des Mieters und der ihm daher zu gewährenden Aufklärungsmöglichkeiten unterfallen.

- 9 Das somit gegebene berechnigte Interesse des Mieters an der Kenntnis des Grundbuchstandes bezieht sich jedoch nur auf die Erste Abteilung des Grundbuches und das dort in Bezug genommene Bestandsverzeichnis. In der Regel erstreckt sich die Grundbucheinsicht zwar auf alle Abteilungen des Grundbuchs. In der Literatur (Meikel, a.a.O., Rz. 57 zu § 12) und Rechtsprechung (OLG Stuttgart, Beschl. v. 17. 1. 1983, RpfL. 1983, 272) wird aber auch eine Beschränkung der Einsicht auf einzelne Abteilungen des Grundbuchs anerkannt. Da hier dem berechtigten Interesse der Antragstellerin mit der Einsicht in die Erste Abteilung i.V.m.d. Bestandsverzeichnis nach Auffassung des Beschwerdegerichts Genüge getan ist, war die Einsicht insoweit zu beschränken.
- 10 Für das vorliegende Verfahren bedurfte es keines rechtlichen Gehörs der eingetragenen Grundstückseigentümer (BGH, Beschl.v. 6. 3. 1981, BGHZ 80, 126) .
- 11 Einer Kostenentscheidung bedurfte es im Hinblick auf § 131 KostO nicht.