

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [401]

Anspruch auf Eigentümerliste gegenüber dem Grundbuchamt

Ein Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gegen das Grundbuchamt keinen Anspruch darauf, dass dieses ein Verzeichnis der Wohnungseigentümer führt, das deren Wohnanschriften enthält, und dass ihm ein solches Verzeichnis zugänglich gemacht wird.

OLG Naumburg Beschl. v. 26.7.2022 – 12 Wx 19/22

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer beantragte mit Schreiben vom 19.1.2022 beim Grundbuchamt die Erteilung einer Abschrift des Wohnungseigentümerverzeichnisses seiner WEG.

Das Grundbuchamt ließ ihm daraufhin einen Tabellenauszug zukommen aus dem sich die Namen, Vornamen und Geburtsdaten der weiteren Wohnungseigentümer ergeben. Eine Wohnanschrift der jeweiligen Eigentümer enthält dieses Verzeichnis nicht.

Der Wohnungseigentümer war damit nicht einverstanden und forderte das Grundbuchamt auf, das Verzeichnis um die Adressen der anderen Wohnungseigentümer zu erweitern. Das Grundbuchamt lehnte diesen Antrag im Wesentlichen mit der Begründung ab, dass ein solches Verzeichnis beim Grundbuchamt nicht geführt werde. Gegen diesen Beschluss wendet sich der Beteiligte nunmehr mit seiner Beschwerde vom 18.4.2022. Er habe unter Verweis auf § 24 II Alt. 2 WEG ein berechtigtes Interesse an der Auskunft.

Das Problem:

Hat ein Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, auch die Adressen der anderen Wohnungseigentümer vom Grundbuchamt zu erhalten?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Zwar kann der Beteiligte grundsätzlich einen Anspruch geltend machen. Denn das Grundbuchamt führt offenbar ein öffentlich zugänglich gemachtes Verzeichnis der Eigentümer und der Grundstücke. Ein solches Verzeichnis führt in alphabetischer Reihenfolge alle Grundstückseigentümer bzw. Wohnungseigentümer unter Angabe des zugehörigen Grundbuchblattes auf und erleichtert die Grundbucheinsicht in den Fällen in denen der Name des Eigentümers, nicht aber die Nummer des Grundbuchblattes bekannt ist.

Insbesondere das Wohnungsblatt der WEG dient in erster Linie dem Grundbuchamt bei der Grundbuchführung

Deshalb liegt es auch in der Hand der Grundbuchämter, ob sie ein solches Verzeichnis öffentlich zugänglich machen. Im vorliegenden Fall hat das Grundbuchamt offenbar ein solches Wohnungsverzeichnis erstellt, sich dafür entschieden, dieses auch öffentlich zugänglich zu machen und es dem Beteiligten zur Erfüllung seines Auskunftsanspruches mit Blick auf sein berechtigtes Interesse an der Auskunft als Mitglied der WEG übersandt.

Einen über diese Erstellung und Zurverfügungstellung hinausgehenden Anspruch auf Ergänzung des bestehenden Verzeichnisses um die entsprechenden Wohnanschriften der Wohnungseigentümer hat der Beteiligte jedoch nicht. Denn der Umfang seines Auskunftsanspruches richtet sich nach dem vorhandenen Bestand an Verzeichnissen und nicht auf die Erstellung bzw. Ergänzung eines bestehenden Verzeichnisses um weitere Daten. Insbesondere fehlt es für eine solche Erweiterung

des Verzeichnisses an der erforderlichen Genehmigung der Landesjustizverwaltung gem. § 12 a I 2 GBO, so dass das Grundbuchamt derzeit auch nicht berechtigt wäre, eine solche Ergänzung vorzunehmen:

Praxis-Tipp:

Grundsätzlich erhält man beim Grundbuchamt keine Adressen der Wohnungseigentümer, sondern lediglich Namen, Vornamen und Geburtsdaten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ