

Einsichtnahme durch Mieter in das Grundbuch

118 12/24

In das Grundbuch eines Mietobjektes kann jeder Einsicht nehmen, soweit er ein berechtigtes Interesse darlegen kann (vgl. BayObLG WM 93, 135). Dies ergibt sich aus **§ 12 Grundbuchordnung (GBO)**. Ein solches Interesse hat zum einen jeder Mieter für sein Wohnhaus und jeder Mietinteressent für das von ihm favorisierte Mietobjekt (OLG Hamm WuM 86, 348; LG Hamburg WuM 88, 133; AG Lübeck WuM 87, 197; AG München WuM 82, 218). Ein berechtigtes Interesse besteht aber auch, wenn ein Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung prüfen will, ob sein Vermieter noch andere eventuell freiwerdende Wohnungen hat (LG Mannheim WuM 92, 130).

Für den Mieter kann die Einsicht vor allem beim Hausverkauf nützlich sein. Für den Mietinteressenten können aus dem Grundbuch auch andere Nachweise nützlich sein; z.B. ob eine Zwangsversteigerung angeordnet ist, ob die Wohnung (noch) mit öffentlichen Mitteln gefördert wird oder ob sie in einem Sanierungsgebiet liegt. Hieraus können z.B. Rückschlüsse auf künftige Mieterhöhungen gezogen werden. Die Grundbücher werden bei den **Amtsgerichten** geführt.

„Berechtigtes Interesse“ muss sein

Nach § 12 Grundbuchordnung kann jeder Einsicht in das Grundbuch eines Mietobjektes nehmen, der ein berechtigtes Interesse darlegen kann. So kann der Mieter für sein Wohnhaus und jeder Mietinteressent für eine zukünftige Wohnung Daten erfragen. Das gilt auch, wenn eine Kaufabsicht besteht. Als berechtigtes Interesse erkennen Gerichte beispielsweise an, wenn ein Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung prüfen will, ob sein Vermieter noch andere freie Wohnungen im Hause besitzt.

Ein Mieter ist grundsätzlich nur berechtigt, die Abteilung I (Eigentümernamen) des Grundbuchs einzusehen. Aus Abteilung II (z.B. Auflassungsvormerkungen, also Verkaufsabsichten) erhält er in der Regel ebenso wie aus Abteilung III (Grundschulden, Hypotheken) keine Informationen [Ausnahme: Der Nießbrauch (vgl. §§ 1030 ff. BGB) wird in Abteilung II eingetragen]. Da nach § 567 BGB ein Nießbrauchsberichtigter in die Vermieterstellung eintritt (vgl. LG Berlin MM 02, 385), sollte jeder Einsichtnehmende auch nachfragen, ob ein Nießbrauch bestellt ist und wenn ja, wer der Nießbrauchsberichtigte ist. Es ist also immer zu fragen: „Gegen wen habe ich als Mieter Klage zu erheben?“]

Die Einsicht ist **kostenfrei**. Soweit Abschriften beantragt werden, entstehen dafür gesonderte Kosten.

Die Einsicht ist in jedem Berliner Grundbuchamt möglich. Über die Liste auf der folgenden Seite können Sie aber auch das zuständige Grundbuchamt ermitteln.

Berliner
Mieterverein



Die acht Berliner Grundbuchämter

Amtsgericht Charlottenburg

Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin

Tel: 90177 0 (Fax: 90177 447)

Amtsgericht Köpenick

Mandrellaplatz 6, 12555 Berlin, Tel: 90 24 70 (Fax: 902 47-2 00)

Amtsgericht Lichtenberg

Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin Tel: 90 25 30 (Mo.-Fr. 8.30-13.00 Uhr)

Amtsgericht Mitte

Littenstraße 12-17, 10179 Berlin

Tel.: 9023-0 (Fax: 9023-2223)

Amtsgericht Neukölln

Karl-Marx-Straße 77-79, 12043 Berlin

Tel.: 90191-0 (Fax: 90191-12)

Amtsgericht Schöneberg

(Dienststelle Lichterfelde) Ringstr. 9, 12203 Berlin, Tel: 90 18 60 (Fax: 90 18 64 02)

Amtsgericht Spandau

Altstädter Ring 7, 13597 Berlin, Tel: 90 15 70 (Fax: 901 57 - 444)

Amtsgericht Kreuzberg

Möckernstr. 130, 10963 Berlin, Tel: 90 17 50 (Fax: 901 75 - 211)

Öffnungszeiten der Grundbuchämter:

Montag bis Freitag: 8.30 bis 13 Uhr,

Donnerstag: 14 bis 15 Uhr

Ihren Antrag auf Einsichtnahme können Sie mündlich im Grundbuchamt oder schriftlich stellen.

Ihr Antrag muss folgende Angaben enthalten:

- Grundstücksbezeichnung (Grundbuchbezirk und Blattnummer, mindestens Straße und Hausnummer)
- Soweit bekannt: Angaben zum Grundstückseigentümer bzw. zur Grundstückseigentümerin

Mündlicher Antrag

- persönlich in der Grundbucheinsichtenstelle des Gerichts
 - Personalausweis oder Reisepass mit Meldebereinigung vorlegen
 - auch mit Vollmacht möglich
 - Ihr Mietvertrag
- oder
- Schriftlicher Antrag** (zur Vorbereitung der Einsichtnahme):
- formlos

Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



- per Post oder per Fax (immer mit Absenderangaben)
- Vollmacht (im Original)
- Ihr Mietvertrag

Das örtlich zuständige Grundbuchamt können Sie der folgenden Übersicht entnehmen:

Grundbuchbezirk	zuständiges Amtsgericht
Berlin-Grunewald	Charlottenburg
Berlin-Heerstraße	Charlottenburg
Berlin-Schmargendorf	Charlottenburg
Berlin-Wedding	Mitte
Berlin-Wilmersdorf	Charlottenburg
Brandenburgertorbezirk	Mitte
Britz	Neukölln
Buckow	Neukölln
Dahlem	Schöneberg
Düppel	Schöneberg
Friedenau	Schöneberg
Friedrichshain	Kreuzberg
Friedrichstadt	Kreuzberg
Frohnau	Mitte
Gatow	Spandau
Groß-Glienicke	Spandau
Grunewald-Forst	Charlottenburg
Heiligensee	Mitte
Hellersdorf	Lichtenberg
Hermsdorf	Mitte
Hohenschönhausen	Lichtenberg
Kladow	Spandau
Köpenick	Köpenick
Kottbusser Torbezirk	Kreuzberg
Lankwitz	Schöneberg
Lichtenberg	Lichtenberg
Lichtenrade	Kreuzberg
Lichterfelde	Schöneberg
Lübars	Mitte
Luisenstadt	Kreuzberg
Lützowviertel	Mitte
Mariendorf	Kreuzberg
Marienfelde	Kreuzberg

Grundbuchbezirk	zuständiges Amtsgericht
Marzahn	Lichtenberg
Mitte	Mitte
Moabit	Mitte
Neukölln	Neukölln
Nikolassee	Schöneberg
Pankow	Mitte
Pichelsdorf	Spandau
Potsdamer Torbezirk	Kreuzberg
Prenzlauer Berg	Mitte
Reinickendorf	Mitte
Rudow	Neukölln
Schöneberg	Schöneberg
Schwanenwerder	Schöneberg
Seeburg	Spandau
Spandau	Spandau
Staaken	Spandau
Stadt Charlottenburg	Charlottenburg
Steglitz	Schöneberg
Süd-West	Kreuzberg
Tegel	Mitte
Tegel-Forst	Mitte
Tegel-Schloß	Mitte
Tempelhof	Kreuzberg
Tempelhofer Vorstadt	Kreuzberg
Tiefwerder	Spandau
Tiergartenviertel	Mitte
Treptow	Köpenick
Valentinswerder	Mitte
Wannsee	Schöneberg
Weißensee	Mitte
Wittenau	Mitte
Zehlendorf	Schöneberg

