

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

BundesbauG § 24 Abs. 5 Satz 2 und 3 idF v. 18. August 1976,
BGBI I 2256

Das Grundbuchamt kann die Vorlage eines Zeugnisses der
Gemeinde nach § 24 Abs. 5 Satz 3 BBauG nicht verlangen,
wenn sich aus dem zu vollziehenden notariellen Vertrag er-
gibt, daß ein Vorkaufsfall nicht vorliegt.

BGH, Beschl. v. 24. November 1978 - V ZB 14/78 - OLG Frankfurt/
Main
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 14/78

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von H. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED]
unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses
eingetragene Grundstück Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED], Ackerland,
K. [REDACTED], 1143 qm groß

Beteiligte:

1. der Journalist Otto O. [REDACTED], G. [REDACTED]straße [REDACTED],
W. [REDACTED],
2. der Kaufmann Willi O. [REDACTED], D. [REDACTED],

zu 1 und 2 Beschwerdeführer
- auch hinsichtlich der weiteren
Beschwerde -

- Verfahrensbevollmächtigter zu 1 und 2: Rechtsanwalt und
Notar [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 24. November 1978 durch den Vorsitzenden Richter
Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen,
Linden und Dr. Vogt

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Beteiligten werden
der Beschluß der 4. Zivilkammer des Land-
gerichts Wiesbaden vom 16. Januar 1978 und
die Zwischenverfügung des Amtsgerichts
(Grundbuchamts) Bad Schwalbach vom
3. November 1977 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von der
Vorlage eines Zeugnisses der Gemeinde
gemäß § 24 Abs. 5 Satz 3 BBauG abzusehen.

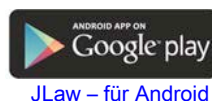
G r ü n d e

I.

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer eines
Grundstücks je zur ideellen Hälfte. In notariellem
Vertrag vom 29. September 1977 ließ der Beschwerde-
führer zu 1 seinem Bruder, dem Beschwerdeführer zu 2,
seinen Miteigentumsanteil auf und bewilligte die Um-
schreibung des Eigentums im Grundbuch. Nach diesem
Vertrag ist eine Gegenleistung nicht vereinbart.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Der Beschwerdeführer zu 2 hat die Umschreibung beantragt. Das Grundbuchamt hat ihm die Vorlage eines Zeugnisses der Gemeinde über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts aufgegeben (§ 24 Abs. 5 Satz 2 und 3 BBauG). Das Landgericht hat die Beschwerde der Beteiligten gegen diese Verfügung zurückgewiesen.

Das Oberlandesgericht Frankfurt möchte der weiteren Beschwerde stattgeben und das Grundbuchamt anweisen, von der Beibringung des gemeindlichen Zeugnisses abzusehen. Der Inhalt des zum grundbuchlichen Vollzug vorgelegten notariellen Vertrages ergebe, daß die Gemeinde ein etwa bestehendes Vorkaufsrecht aus Rechtsgründen nicht ausüben könne. Zum einen handle es sich nicht um die Veräußerung des Grundstücks "an einen Dritten", zum anderen liege ein Schenkungs- und kein Kaufvertrag vor. Es sieht sich an dieser Entscheidung jedoch gehindert im Hinblick auf den Beschluß des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 5. August 1977, mitgeteilt in DNotZ 1978, 91 = Rpfl 1977, 366, und legt die Sache dem Bundesgerichtshof vor (§ 79 Abs. 2 GBO).

II.

Die Vorlage ist zulässig (§ 79 Abs. 2 Satz 1 GBO). Das Oberlandesgericht Oldenburg entnimmt § 24 Abs. 5 BBauG eine Grundbuchsperre, die nur durch zwei Erklärungen der Gemeinde behoben werden könne: entweder durch das Zeugnis, daß ein Vorkaufsrecht nicht bestehe, oder durch die Erklärung, daß sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausübe.

Die erstere Erklärung beziehe sich allein auf das kraft Gesetzes mit dem Eintritt der in § 24 Abs. 1 BBauG genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen an jedem betroffenen Grundstück entstehende Recht der Gemeinde. Ob diese planungsrechtlichen Voraussetzungen bestehen oder nicht, könne durch einen schuldrechtlichen Vertrag zwischen Dritten nicht nachgewiesen werden. Die letztere Erklärung könne nur die Gemeinde abgeben. Inhalt dieser Erklärung sei, daß sie ein Vorkaufsrecht nicht ausüben wolle, nicht, daß sie es nicht ausüben könne. Eine Entsperrung des Grundbuchs durch den Nachweis, daß ein bestehendes Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden könne, weil kein Grundstückskaufvertrag vorliege, sehe § 24 Abs. 5 BBauG nicht vor. Das Oberlandesgericht Oldenburg hält diese Beschränkung für sinnvoll, weil sie der Gemeinde die alleinige Entscheidung darüber sichere, ob ein Vorkaufsfall gegeben sei.

Ist diese Auslegung des Gesetzes richtig, dann kommt es nicht darauf an, welche Ausübungshindernisse sich aus dem zum grundbuchlichen Vollzuge vorgelegten Vertrag ergeben. Das Oberlandesgericht Frankfurt könnte der Beschwerde nicht mit der von ihm beabsichtigten Begründung stattgeben.

III.

Die zulässige weitere Beschwerde ist begründet. Das Grundbuchamt darf die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch hier von der Vorlage eines gemeindlichen Zeugnisses über das Vorkaufsrecht nicht abhängig machen.

Nach § 24 Abs. 5 Satz 2 BBauG setzt die Umschreibung des Eigentums voraus, daß dem Grundbuchamt das Nichtbestehen oder die Nichtausübung gemeindlicher Vorkaufsrechte nachgewiesen ist. Satz 3 dieser Vorschrift verpflichtet die Gemeinde, ein Zeugnis über Nichtbestehen oder Nichtausübung eines Vorkaufsrechts auszustellen, das offenkundig den Partnern des Vertrages die Möglichkeit geben soll, dem Grundbuchamt gegenüber den in Satz 2 geforderten Nachweis zu führen. Weder dem Wortlaut noch dem Zusammenhang der beiden Sätze kann entnommen werden, daß der Nachweis nur durch dieses Zeugnis geführt werden könne. Ohne Schwierigkeiten hätte der Gesetzgeber zum Ausdruck bringen können, das Grundbuchamt dürfe bei der Veräußerung eines Grundstücks den Erwerber als Eigentümer nur eintragen, wenn ihm das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts durch ein Zeugnis der Gemeinde nachgewiesen sei.

Gegen eine Beschränkung der Nachweismittel auf das gemeindliche Zeugnis spricht entscheidend die Regelung der Mitteilungspflicht in § 24 Abs. 5 Satz 1 BBauG. Nach dieser Bestimmung hat der Eigentümer der Gemeinde den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages mitzuteilen. Diese Pflicht besteht nur, wenn er das Grundstück verkauft. "Der mit dem Dritten geschlossene Vertrag" ist der Kaufvertrag, der nach Absatz 1 Satz 1 der genannten Vorschrift allein zur Ausübung eines Vorkaufsrechts berechtigt; Mitteilung des Kaufvertrages setzt nach Absatz 4 Satz 1 die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Lauf und berechtigt nach Absatz 4 Satz 3 die Gemeinde, ihren Eigentumsverschaffungsanspruch

vormerken zu lassen. Die Erweiterung der Mitteilungspflicht auf alle Verträge mit dem Ziel der Veräußerung kann nicht daraus hergeleitet werden, daß in § 24 Abs. 1 Satz 1 BBauG vom Kauf und in Absatz 4 vom Kaufvertrag, in Absatz 5 hingegen von "dem" Vertrag die Rede ist (während der Regierungsentwurf - BT-Drucks. 7/2496 Nr. 19 c - auch an dieser Stelle vom Kaufvertrag spricht). Das Gesetz stellt die Frage, ob der geschlossene Vertrag Eigentumsverschaffung gegen Kaufpreis verspricht und deswegen der Gemeinde mitzuteilen ist, zunächst in die Verantwortung des Eigentümers. Wenn der Gesetzgeber die Gemeinden hätte instandsetzen wollen, alle auf Grundstücksveräußerung zielenden Verträge zu prüfen, so hätte er die Mitteilungspflicht entsprechend ausgestaltet.

Das Oberlandesgericht Oldenburg versteht die gesetzliche Regelung im Ergebnis so, daß der Nachweis des Nichtbestehens eines Vorkaufsrechts sich nur auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen beziehe und der Nachweis der Nichtausübung des Vorkaufsrechts allein den Ausübungswillen der Gemeinde betreffe. Zutreffend verweist demgegenüber das vorlegende Oberlandesgericht darauf, daß für die Konstruktion des Vorkaufsrechts drei Stufen unterschieden werden müssen, nämlich die Entstehung des Vorkaufsrechts bei Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen, das Entstehen des Rechts zur Ausübung des Vorkaufsrechts mit dem Abschluß eines Kaufvertrages (Vorkaufsfall) und schließlich die Ausübung dieses Rechts durch die Gemeinde. Liegt dem Grundbuchamt ein Antrag zum Vollzug einer Eigentumsumschrei-

bung vor, muß auch die zweite Stufe (Vorkaufsfall) schon in Betracht gezogen werden. Dann aber läßt sich nicht annehmen, für die "Entsperrung" des Grundbuchs komme es allein auf das Fehlen der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen des Vorkaufsrechts und den fehlenden Ausübungswillen der Gemeinde an. Auch wenn der zu vollziehende Vertrag die notwendigen Voraussetzungen (Kaufvertrag mit einem Dritten) nicht erfüllt, mithin die Gemeinde ein Vorkaufsrecht nicht ausüben kann, entfällt ihr Sicherungsbedürfnis und die deshalb geschaffene Grundbuchsperre. Auch dann "besteht" ein Vorkaufsrecht der Gemeinde im Sinne von § 24 Abs. 5 Satz 2 BBauG nicht.

Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts Oldenburg ist es auch aus Sachgründen nicht geboten, daß die Gemeinde in ausschließlicher Zuständigkeit allein den einschlägigen Veräußerungsvertrag rechtlich prüft. Sie soll allein darüber entscheiden, ob sie aus Anlaß eines bestimmten Vorkaufsfalles von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen will. Nichts spricht aber dafür, daß sie sachgerechter als das unabhängige Grundbuchamt die Tat- und Rechtsfrage beurteilen kann, ob ein privatrechtlicher Vertrag einen Kaufvertrag mit einem Dritten darstellt.

Damit ist aber im vorliegenden Verfahren durch die Vorlage des notariellen Vertrages vom 29. September 1977 der notwendige Nachweis im Sinn von § 24 Abs. 5 Satz 2 BBauG erbracht. Nach der rechtsbedenkenfreien Auffassung des Oberlandesgerichts ist dieser Vertrag kein Kauf,

sondern ein Schenkungsvertrag, der einen Vorkaufsfall nicht auslöst (BGH Urt. v. 15. Juni 1957, V ZR 198/55 = LM BGB § 1098 Nr. 3).

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt