



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 41/25

vom

19. Februar 2026

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 928 Abs. 2; BauGB § 24, § 28 Abs. 1

Der Abschluss eines Kaufvertrags über ein Aneignungsrecht des Landesfiskus aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB berechtigt die Gemeinde nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24 f. BauGB. Das Grundbuchamt darf daher eine aufgrund einer Aneignungserklärung beantragte Eigentumseintragung nicht von der Vorlage eines Zeugnisses über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des gemeindlichen Vorkaufsrechts im Sinne des § 28 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BauGB abhängig machen.

BGH, Beschluss vom 19. Februar 2026 - V ZB 41/25 - OLG Köln

AG Wipperfürth - Grundbuchamt -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19. Februar 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden die Beschlüsse des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 26. Juni 2025 und des Amtsgerichts Wipperfürth - Grundbuchamt - vom 28. Februar 2025 aufgehoben.

Das Amtsgericht Wipperfürth - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Antrag der Beteiligten auf Eintragung als Eigentümer zu gleichen Teilen des in dem Grundbuch von Radevormwald auf Blatt 1417 unter der laufenden Nr. 241 eingetragenen Grundstücks nicht aus den in dem Beschluss vom 28. Februar 2025 genannten Gründen abzulehnen.

Gründe:

I.

- 1 Das im Eingang des Beschlusses bezeichnete Grundstück liegt in Nordrhein-Westfalen und ist herrenlos. Mit notariellem Vertrag aus dem Jahr 2024 verkaufte das Land Nordrhein-Westfalen sein Aneignungsrecht aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB an die Beteiligten und trat es ihnen ab. Die Beteiligten nahmen die Abtretung an und erklärten in dem notariellen Vertrag zugleich die Aneignung des Grundstücks.

- 2 Den Antrag der Beteiligten auf Eigentumsumschreibung hat das Grundbuchamt zurückgewiesen, weil es an einem Negativzeugnis zum gemeindlichen Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB fehle. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihr Eintragungsbegehren weiter.

II.

- 3 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts können die Beteiligten nicht als Eigentümer des Grundstücks eingetragen werden, weil sie kein Negativzeugnis über das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB beigebracht haben. Dem Landesfiskus falle mit einer Eigentumsaufgabe durch den bisherigen Grundstückseigentümer nicht automatisch das Eigentum, sondern gemäß § 928 Abs. 2 BGB nur ein übertragbares Aneignungsrecht an dem Grundstück zu. Für die Übertragung dieses Aneignungsrechts bestünden jedoch die gleichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungserfordernisse und gesetzlichen Vorkaufsrechte wie bei einer Veräußerung des Grundstücks selbst. Zwar stelle der Gesetzgeber in § 24 BauGB nur auf einen Kauf von Grundstücken ab. Das Aneignungsrecht sei aber die Vorstufe zum Eigentumserwerb, sodass mit dem Kauf des Aneignungsrechts im Ergebnis das Eigentum am Grundstück erworben werde. Zudem zahle der Erwerber des Aneignungsrechts den Kaufpreis, den auch ein Käufer für das Grundstück zahlen würde. Die wirtschaftliche und rechtliche Nähe zwischen dem Erwerb des Aneignungsrechts und dem Erwerb durch Kauf rechtfertige es daher, ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB auch bei dem Kauf eines Aneignungsrechts anzunehmen. Wenngleich ein solcher Vertrag bei formaler Betrachtung nicht unter § 433 BGB zu fassen sei, handele es sich um ein kaufähnliches Vertragsverhältnis, das nach der Interessenlage des Vorkaufsberechtigten und -verpflichteten die analoge Anwendung des § 24 BauGB rechtfertige.

III.

4 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG zulässige Rechtsbeschwerde hat Erfolg. Mit der gegebenen Begründung kann der Antrag der Beteiligten auf Eintragung als Eigentümer des Grundstücks nicht zurückgewiesen werden.

5 1. Zutreffend ist der - unausgesprochene - rechtliche Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts, dass es für den Vollzug eines Grundstückskaufvertrags regelmäßig der Beibringung eines Negativzeugnisses über das gemeindliche Vorkaufsrecht nach §§ 24 f. BauGB bedarf (vgl. BeckNotar-HdB/Kindler, 8. Aufl., § 31 Rn. 167). Denn gemäß § 28 Abs. 1 Satz 2 BauGB darf das Grundbuchamt bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Durch die Vorschrift wird sichergestellt, dass der Gemeinde alle relevanten Grundstückskaufverträge vor Vollzug in das Grundbuch vorgelegt werden. Sie bewirkt damit eine faktische Grundbuchsperre (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 14/78, BGHZ 73, 12, 15 f.) zur Sicherung des gesetzlichen Vorkaufsrechts aus §§ 24 f. BauGB, dem seit der Gesetzesnovelle im Jahr 1976 keine dingliche Wirkung mehr zukommt (vgl. BT-Drucks. 7/2496 S. 44 zur „Entdinglichung“). Zum Zwecke des Nachweises, dass ein gemeindliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten unverzüglich ein Zeugnis auszustellen (sog. Negativattest), das als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gilt (§ 28 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BauGB).

6 2. Das bedeutet allerdings nicht, dass es für den grundbuchlichen Vollzug einer Eigentumsumschreibung in jedem Fall der Vorlage eines solchen Negativattests der Gemeinde bedarf. Nach gefestigter Rechtsprechung des Senats kann das Grundbuchamt die Vorlage eines Negativattests insbesondere

dann nicht verlangen, wenn sich schon aus dem zu vollziehenden notariellen Vertrag ergibt, dass ein Vorkaufsfall zweifelsfrei nicht vorliegt (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Februar 1984 - V ZB 24/83, BGHZ 90, 174, 180; Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 14/78, BGHZ 73, 12, 16). Denn wenn der zu vollziehende Vertrag die notwendigen Voraussetzungen des gemeindlichen Vorkaufsrechts nicht erfüllt, mithin die Gemeinde ein Vorkaufsrecht nicht ausüben kann, entfällt auch ihr Sicherungsbedürfnis und die deshalb geschaffene Grundbuchsperrung (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 14/78, aaO). Ob dies der Fall ist, d.h. der Nichteintritt des Vorkaufsfalls bereits durch die Vorlage des notariellen Vertrages im Sinne des § 28 Abs. 1 Satz 2 BauGB nachgewiesen ist, hat das Grundbuchamt selbständig und eigenverantwortlich zu prüfen (vgl. Demharter, GBO, 33. Aufl., § 20 Rn. 52; Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, BauGB, 16. Aufl., § 28 Rn. 8; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, BauGB [8.2025], § 28 Rn. 17c; Schrödter/Bernd Köster, BauGB, 9. Aufl., § 28 Rn. 24).

7 3. Das Grundbuchamt durfte daher den Antrag der Beteiligten auf Eintragung als Grundstückseigentümer wegen Fehlens des Negativattestes nur dann zurückweisen, wenn der Kaufvertrag über das Aneignungsrecht aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB für die Gemeinde das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 f. BauGB begründen kann. Dies ist entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts nicht der Fall.

8 a) Die Entstehung des Rechts zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts ist von der Entstehung des Vorkaufsrechts zu unterscheiden (vgl. zum dreistufigen Aufbau Senat, Beschluss vom 16. Februar 1984 - V ZB 24/83, BGHZ 90, 174, 177 mwN; ausführlich Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, BauGB [8.2025], § 24 Rn. 13). Letztere setzt (lediglich) voraus, dass das Grundstück in einem der im Gesetz bezeichneten (§ 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB) oder durch Satzung festgelegten (§ 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB) Gebiete liegt und

die nach der Norm teilweise zusätzlich erforderlichen tatsächlichen Verhältnisse vorliegen. Sind diese planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben, lastet auf dem Grundstück das gemeindliche Vorkaufsrecht. Das - hier allein relevante - Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts (sog. Vorkaufsfall) entsteht hingegen erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages über ein solches Grundstück (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Februar 1984 - V ZB 24/83, aaO).

9 b) Wie das Beschwerdegericht noch richtig sieht, erfasst § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB („Kauf von Grundstücken“) seinem Wortlaut nach lediglich Grundstückskaufverträge im Sinne des § 433 BGB, d.h. schuldrechtliche Verträge, bei denen die Parteien sich im Kern wechselseitig die Eigentumsverschaffung am Grundstück gegen Zahlung eines Kaufpreises versprechen (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 14/78, BGHZ 73, 12, 15; zu Miteigentumsanteilen Senat, Beschluss vom 16. Februar 1984 - V ZB 24/83, BGHZ 90, 174, 178).

10 c) Bei dem zwischen den Beteiligten und dem Land Nordrhein-Westfalen geschlossenen Vertrag handelt es sich nicht um einen Grundstückskaufvertrag i.S.v. § 433 BGB. Denn die Beteiligten werden zwar zur Zahlung eines Kaufpreises, das Land Nordrhein-Westfalen aber nicht zur Verschaffung von Grundeigentum verpflichtet. Anders als im Falle des gesetzlichen Erbrechts des Fiskus (§§ 1936, 1942 Abs. 2 BGB) fällt das Eigentum an einem herrenlosen Grundstück dem Bundesland, in dem das Grundstück liegt, nämlich nicht automatisch mit der Eigentumsaufgabe durch den bisherigen Grundstücksinhaber an. Vielmehr hat der historische Gesetzgeber dem Landesfiskus in § 928 Abs. 2 BGB nur das Recht zur Aneignung des herrenlos gewordenen Grundstücks eingeräumt; erst durch die Eintragung in das Grundbuch erwirbt der Aneignungsberechtigte Grundeigentum (vgl. zu den Hintergründen Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. III S. 180 f.). Das Aneignungsrecht ist ein nicht grundbuchfähiges dingliches Recht eigener Art, das übertragbar ist und auf

das verzichtet werden kann (vgl. Senat, Urteil vom 7. Juli 1989 - V ZR 76/88, BGHZ 108, 278, 281 f.; Staudinger/Diehn, BGB [30.6.2021], § 928 Rn. 20; BeckOGK/J. Weber, BGB [1.1.2026], § 928 Rn. 32). Der Vertrag über die Übertragung des Aneignungsrechts aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB ist nicht Kauf einer Sache i.S.v. § 433 BGB, sondern Rechtskauf i.S.v. § 453 Abs. 1 Satz 1 BGB.

11 d) Ob der Kauf eines Aneignungsrechts aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB die Gemeinde nach bzw. entsprechend §§ 24 f. BauGB zur Ausübung ihres Vorkaufsrechts berechtigt, wird unterschiedlich beurteilt.

12 aa) Nach einer Ansicht, der auch das Beschwerdegericht folgt, kann ein Kauf des Aneignungsrechts den Vorkaufsfall auslösen. Das Aneignungsrecht sei die Vorstufe zum Eigentumserwerb und deshalb bestehe eine rechtliche Nähe zum Eigentum (vgl. NK-BGB/Grziwotz, 5. Aufl., § 928 Rn. 14; MüKoBGB/Ruhwinkel, 9. Aufl., § 928 Rn. 12).

13 bb) Nach der Gegenauffassung begründet der Abschluss eines solchen Kaufvertrages hingegen keinen Vorkaufsfall (vgl. VG Magdeburg, Urteil vom 18. Juni 2013 - 4 A 167/11, juris Rn. 37 ff.; Staudinger/Diehn, BGB [30.6.2021], § 928 Rn. 20; Brügelmann-Kronisch, BauGB [1.2024], § 24 Rn. 31 und [7.2016], Vor §§ 24-28 Rn. 30; KEHE/Munzig, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 20 Rn. 208 Fn. 520).

14 cc) Die zuletzt genannte Auffassung trifft zu. Der Abschluss eines Kaufvertrags über ein Aneignungsrecht des Landesfiskus aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB berechtigt die Gemeinde nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24 f. BauGB. Das Grundbuchamt darf daher eine aufgrund einer Aneignungserklärung beantragte Eigentumseintragung nicht von der Vorlage eines Zeugnisses über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des gemeindlichen Vorkaufsrechts im Sinne des § 28 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BauGB abhängig machen.

15 (1) Richtig ist allerdings, dass der Senat für das zivilrechtliche (obligatorische und dingliche) Vorkaufsrecht den Begriff des Kaufvertrags „vorsichtig“ auf kaufähnliche Vertragsverhältnisse ausgedehnt hat. Demnach eröffnet § 463 BGB nicht nur dann die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn der Verpflichtete mit einem Dritten formell einen Kaufvertrag über den mit dem Vorkaufsrecht belasteten Gegenstand geschlossen hat. Vielmehr gebietet eine interessengerechte Auslegung der Norm, sie auch auf solche Vertragsgestaltungen zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten anzuwenden, die bei materieller Betrachtung einem Kauf im Sinne des Vorkaufsrechts so nahekommen, dass sie ihm gleichgestellt werden können und in die der Vorkaufsberechtigte zur Wahrung seines Erwerbs- und Abwehrinteresses „eintreten“ kann, ohne die vom Verpflichteten ausgehandelten Konditionen zu beeinträchtigen. Maßgeblich ist dabei, ob ein interessengerechtes Verständnis der gewählten Vertragsgestaltung zu dem Ergebnis führt, dass allen formellen Vereinbarungen zum Trotz der Wille der Vertragsschließenden auf eine Eigentumsübertragung (auch) der vorkaufsbelasteten Sache gegen Zahlung eines bestimmten Preises gerichtet war (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 27. Januar 2012 - V ZR 272/10, NJW 2012, 1354 Rn. 8 f.; Urteil vom 26. September 2003 - V ZR 70/03, NJW 2003, 3769; Urteil vom 11. Oktober 1991 - V ZR 127/90, BGHZ 115, 335, 339 f.). Diese Rechtsprechung wird von der Literatur auch auf das gemeindliche Vorkaufsrecht aus §§ 24 f. BauGB angewendet (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, BauGB, 16. Aufl., Vorbemerkung zu den §§ 24-28 Rn. 5; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, BauGB [8.2025], § 24 Rn. 53; Schrödter/Bernd Köster, BauGB, 9. Aufl., § 24 Rn. 37).

16 (2) Es erscheint indes nicht geboten, Verträge über den Kauf eines Aneignungsrechts aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB den Grundstückskaufverträgen als „kaufähnlich“ in diesem Sinne gleichzustellen und das Recht der Gemeinde zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 f. BauGB auf solche Verträge zu erstrecken. Mit der von ihm entwickelten Rechtsprechung zu kaufähnlichen

Verträgen im vorkaufsrechtlichen Sinne hat der Senat in erster Linie auf eine „einfallsreiche“ Kautelarpraxis reagiert, die mit von dem klassischen Grundstückskauf abweichenden Vertragsgestaltungen versucht, Vorkaufsrechte zu unterlaufen (vgl. Senat, Urteil vom 11. Oktober 1991 - V ZR 127/90, BGHZ 115, 335, 339 [juris Rn. 15]). Auch wenn eine Umgehungsabsicht für die Annahme eines kaufähnlichen Vertrages nicht mehr erforderlich ist (vgl. auch Senat, Urteil vom 20. März 1998 - V ZR 25/97, NJW 1998, 2137 [juris Rn. 13]), liegt dieser Rechtsprechung doch der Gedanke zugrunde, dass bestimmte Gestaltungen jedenfalls objektiv geeignet sind, ein bestehendes Vorkaufsrecht zu umgehen, so dass es nach Treu und Glauben gerechtfertigt erscheint, nicht allein eine formale Betrachtung anzustellen, sondern materielle Gesichtspunkte mit einzubeziehen (vgl. Senat, Urteil vom 11. Oktober 1991 - V ZR 127/90, aaO, S. 340 [juris Rn. 18]).

- 17 Von einer Umgehung des gemeindlichen Vorkaufsrechts kann bei dem Kauf eines Aneignungsrechts des Landesfiskus schon objektiv keine Rede sein. Die Vertragsgestaltung trägt lediglich der gesetzgeberischen Entscheidung Rechnung, dem Fiskus nicht unmittelbar das Eigentum an einem aufgegebenen Grundstück zuzuweisen, sondern nur ein Aneignungsrecht (Rn. 10). Zwar liegt auf der Hand, dass der Käufer regelmäßig im Ergebnis das Eigentum an dem vormals herrenlosen Grundstück erlangen will und deshalb in vielen Fällen auch bereit sein wird - worauf das Beschwerdegericht besonders abstellt - für das Aneignungsrecht einen dem Verkehrswert des Grundstücks entsprechenden Kaufpreis zu zahlen. Das Rechtskonstrukt der kaufähnlichen Vertragsverhältnisse dient aber nicht dazu, wirtschaftlich übliche und sachangemessene Vertragsgestaltungen zu unterbinden, die dem Grundstückseigentümer (hier: dem Aneignungsberechtigten) an sich zu Gebote stehen (vgl. Senat, Urteil vom 26. September 2003 - V ZR 70/03, NJW 2003, 3769). So liegt es bei dem Verkauf

eines Aneignungsrechts durch die öffentliche Hand in Form des aneignungsberechtigten Landesfiskus.

18 (3) Eine analoge Anwendung der §§ 24 f. BauGB auf den Verkauf eines Aneignungsrechts des Fiskus aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB kommt entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts nicht in Betracht. Die Voraussetzungen für eine solche Analogie liegen nicht vor.

19 (a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Analogie zulässig und geboten, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht so weit mit dem Tatbestand vergleichbar ist, den der Gesetzgeber geregelt hat, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen (vgl. Senat, Beschluss vom 14. Juni 2007 - V ZB 102/06, NJW 2007, 3124 Rn. 11; Urteil vom 20. November 1992 - V ZR 82/91, BGHZ 120, 239, 251 f.; BGH, Urteil vom 13. März 2003 - I ZR 290/00, NJW 2003, 1932, 1933 jeweils mwN). Ob eine derartige Lücke vorhanden ist, die im Wege der Analogie ausgefüllt werden kann, ist vom Standpunkt des Gesetzes und der ihm zu Grunde liegenden Regelungsabsicht zu beurteilen. Das Gesetz muss also, gemessen an seiner eigenen Regelungsabsicht, unvollständig sein (vgl. BGH, Urteil vom 13. November 2001 - X ZR 134/00, BGHZ 149, 165, 174).

20 (b) Daran gemessen fehlen die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung der §§ 24 f. BauGB.

21 (aa) Das gesetzliche Vorkaufsrecht aus §§ 24 f. BauGB dient den Gemeinden als städtebauliches Instrument zur Sicherung ihrer Bauleitplanung und zur Steuerung der Stadtentwicklung. Zu diesem Zwecke berechtigt es die Gemeinde, sich oder Dritten im Wege des Eingriffs in private Rechtsverhältnisse

Grundstücke zu verschaffen, die dann nach den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde genutzt werden sollen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, BauGB [8.2025], § 24 Rn. 1; Schrödter/Bernd Köster, BauGB, 9. Aufl., § 24 Rn. 1; BeckOK GBO/Hügel [1.9.2025], § 20 Rn. 69). Eine vergleichbare Interessenlage kann insoweit nicht von der Hand gewiesen werden, da eine Zugriffsmöglichkeit auf das Aneignungsrecht aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB durch einen Vorkauf der Gemeinde im Ergebnis ebenfalls die Verschaffung von Grundstücken zur Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ermöglichen würde.

- 22 (bb) Eine diesbezügliche planwidrige Regelungslücke lässt sich den §§ 24 f. BauGB indes nicht entnehmen. Diese Vorschriften sollen den Gemeinden ersichtlich keinen umfassenden Zugriff auf alle Grundstücke verschaffen, die mit dem gemeindlichen Vorkaufsrecht belastet sind. Nicht jede schuldrechtliche Verpflichtung zur Eigentumsübertragung begründet einen Vorkaufsfall. So lösen etwa - von Umgehungsgeschäften abgesehen - insbesondere Schenkungsverträge (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 14/78, BGHZ 73, 12, 16), Tauschverträge (vgl. Senat, Urteil vom 11. Dezember 1963 - V ZR 41/62, NJW 1964, 540, 541) und die Einbringungen eines Grundstücks in eine Gesellschaft den Vorkaufsfall nicht aus (zusammenfassend Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, BauGB, 16. Aufl., § 24 Rn. 16). Der Gesetzgeber hat des Weiteren als Reaktion auf den Beschluss des Senats vom 16. Februar 1984 (V ZB 24/83, BGHZ 90, 174) ausdrücklich auch den ursprünglich den Vorkaufsfall begründenden Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten aus praktischen Erwägungen aus dem sachlichen Anwendungsbereich der Vorschriften durch Schaffung des § 24 Abs. 2 BauGB herausgenommen (vgl. BT-Drucks. 10/4630 S. 56, 83) und damit eindeutig gezeigt, dass die §§ 24 f. BauGB nicht auf eine allumfassende Zugriffsmöglichkeit der Gemeinden abzielen.

23 (cc) Gegen die Annahme einer planwidrigen Regelungslücke spricht zudem, dass der historische Gesetzgeber den aus § 928 Abs. 1 BGB resultierenden Zustand der Herrenlosigkeit von Grundstücken bei der Schaffung des Baugesetzbuches nicht übersehen hat, wie sich aus der Regelung über die Bestellung eines Vertreters bei herrenlosen Grundstücken in § 181 Satz 1 Nr. 5 BauGB aF (jetzt § 207 Satz 1 Nr. 5 BauGB) und den dazugehörigen Gesetzesmaterialien ergibt (vgl. BT-Drucks. III/336 S. 113). Gleichwohl hat er es dabei belassen, das gemeindliche Vorkaufsrecht auf „Verkaufsfälle von Grundstücken“ (so § 28 Abs. 1 BauGB aF) und den Kauf grundstücksgleicher Rechte (§ 175 Abs. 2 BauGB aF, jetzt § 200 Abs. 2 BauGB) zu beschränken. Hätte der Gesetzgeber den Gemeinden den Zugriff auf in ihrem Gebiet liegende herrenlose Grundstücke ermöglichen wollen, hätte er ihnen anstelle des Landesfiskus das Aneignungsrecht aus § 928 Abs. 2 BGB zuweisen können. Hiervon haben weder der Bundesgesetzgeber noch die Länder (vgl. Art. 129 EGBGB) Gebrauch gemacht (vgl. MüKoBGB/Säcker, 9. Aufl., Art. 129 EGBGB Rn. 1; Staudinger/Bialluch-von Allwörden, BGB [2025], Art. 129 EGBGB Rn. 3).

IV.

24 Da das Beschwerdegericht hiernach die Beschwerde gegen die Zurückweisung des Eintragungsantrags zu Unrecht zurückgewiesen hat, sind seine Entscheidung und die des Grundbuchamts aufzuheben. Das Grundbuchamt ist anzuweisen, die von den Beteiligten beantragte Eigentumsumschreibung nicht aus

den in dem Beschluss vom 28. Februar 2025 genannten Gründen abzulehnen (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 74 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 2 Halbs. 2 FamFG).

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Wipperfürth - Grundbuchamt -, Entscheidung vom 28.02.2025 - R-8478-3 -
OLG Köln, Entscheidung vom 26.06.2025 - 2 W 53/25 -