
Datum: 26.06.2025
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 W 53/25
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2025:0626.2W53.25.00

Tenor:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 25.03.2025 gegen den am 28.02.2025 erlassenen Beschluss des Amtsgerichts Wipperfürth (R-8473-3) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens haben die Beteiligte zu 1) und 2) zu tragen.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe:

1

I.

2

Mit notariellem Vertrag des Notars B. E. vom 10.07.2024 (UVZ-Nr.: N01) kauften die Beteiligten zu 1) und 2) das Aneignungsrecht an dem im Rubrum bezeichneten herrenlosen Grundbesitz für einen Kaufpreis in Höhe von 22.566,00 € von dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen, dieser handelnd für das Land Nordrhein-Westfalen. Den Kaufvertrag schlossen die Beteiligten als vollmachtlose Vertreter für den Bau- und Liegenschaftsbetrieb. Dieser genehmigte unter dem 23.07.2024 die Urkunde vom 10.07.2024 in allen Teilen.

3

Mit Schreiben vom 08.08.2024 beantragte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten, das Eigentum umzuschreiben (Bl. 28 d.A. AG).

4

Mit Zwischenverfügung vom 04.10.2024 hat das Grundbuchamt darauf hingewiesen, dass das Beteiligungsverhältnis der Erwerber nicht angegeben sei und auf ein Negativattest zum Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB nicht verzichtet werden könne. Zwar handle es sich bei der Abtretung des Aneignungsrechts des Landes Nordrhein-Westfalen nicht um einen klassischen Kaufvertrag mit Auflassung. Es sei jedoch ein kaufähnliches Rechtsgeschäft mit

5

demselben wirtschaftlichen Ergebnis.

Mit Schriftsatz vom 27.11.2024 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten das
Beteiligungsverhältnis unter Bezugnahme auf die Ergänzungsurkunde vom 27.11.2024 (UVZ-
Nr.: N02) mitgeteilt und gegen die Ansicht des Grundbuchamtes Einwendungen erhoben. Die
Abtretung des Aneignungsrechts falle nicht unter den Anwendungsbereich des § 24 BauGB,
der nach dem Willen des Gesetzgebers nur und ausschließlich auf echte Kaufverträge im
Sinne des § 433 BGB angewendet werden könne. § 24 BauGB sei eng auszulegen; eine
analoge Anwendung sei unzulässig. Das Aneignungsrecht nach § 928 Abs. 2 BGB betreffe
nicht die Übertragung des Grundstückseigentums von einem Eigentümer auf einen Erwerber,
sondern sei eine originäre Begründung des Eigentums durch den Erwerber. Das
Aneignungsrecht stelle selbst kein Eigentum an einem Grundstück dar; die Abtretung stelle
daher keinen Grundstücksverkauf im Sinne des § 24 BauGB dar. Der Erwerber werde
unmittelbar neuer Eigentümer, ohne dass ein vorheriger, wie beim Kaufvertrag gemäß § 433
BGB, involviert sei. Selbst wenn beide Rechtsgeschäfte wirtschaftlich ähnlich erschienen,
fehle es an wesentlichen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 24 BauGB.
Eine Analogie würde zu einer Rechtsunsicherheit führen. Die wirtschaftliche
Betrachtungsweise sei irrelevant; entscheidend sei die rechtliche Gestaltung des Vertrages.
Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Magdeburg vom 18.06.2013 (4 A 167/11)
unterstütze diese Auffassung. Schließlich sei auch ein Schutzbedürfnis der Gemeinde nicht
gegeben. Wegen der weiteren Einzelheiten der Einwendungen wird auf den Schriftsatz vom
27.11.2024 (Bl. 51 ff. d.A. AG) Bezug genommen.

Mit am 28.02.2025 erlassenen Beschluss hat das Grundbuchamt den Antrag der Beteiligten
vom 08.08.2024 zurückgewiesen und zur Begründung auf seine Zwischenverfügung vom
04.10.2024 Bezug genommen. Diesen Beschluss hat der Verfahrensbevollmächtigte auf dem
Empfangsbekenntnis angegebenen Datum 10.03.2025 entgegengenommen. Unter dem
25.03.2025 hat der Verfahrensbevollmächtigte Beschwerde gegen den vorgenannten
Beschluss eingelegt. Eine erste Beschwerde sei bereits am 27.11.2024 eingereicht worden.
Der angefochtene Beschluss sei ihm am 11.03.2025 zugestellt worden. Er habe bei
Unterzeichnung des Empfangsbekenntnisses übersehen, dass dort fälschlicherweise der
10.03.2025 eingetragen gewesen sei. Aus diesem Grunde beantragt der
Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten vorsorglich die Wiedereinsetzung in den vorigen
Stand.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit am 08.04.2025 erlassenen Beschluss nicht
abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Köln zur Entscheidung vorgelegt.

II. 9

1. 10

Die Beschwerde der Beteiligten ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen
zulässig (§§ 73 GBO). Da es sich um eine unbefristete Beschwerde handelt, bedarf es keines
Eingehens darauf, wann der Beschluss dem Verfahrensbevollmächtigten zugestellt worden
ist und keiner Entscheidung über den Wiedereinsetzungsantrag.

2. 12

Die Beschwerde hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. 13

Anders als im Falle des gesetzlichen Erbrechts des Fiskus fällt das Eigentum an einem herrenlosen Grundstück dem nach § 928 Abs. 2 BGB berechtigten Bundesland nicht automatisch mit der Eigentumsaufgabe durch den bisherigen Grundstückseigentümer zu. Dem Fiskus wird nur ein Aneignungsrecht eingeräumt. Bis zu seiner Ausübung bleibt das Grundstück herrenlos. Der Fiskus kann daher - wie hier - sein Aneignungsrecht auf andere übertragen oder auf das Aneignungsrecht verzichten (s. BGH, Urteil vom 07.07.1989 - V ZR 76/88 - juris Rn. 21 m.w.N.). Das Aneignungsrecht ist ein dingliches Recht eigener Art, welches grunderwerbssteuerfrei übertragbar ist. Anders als die Ansicht der Beschwerde gelten jedoch auch bei der Übertragung des Aneignungsrechts die gleichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungserfordernisse und bestehen die gesetzlichen Vorkaufsrechte wie bei Veräußerung des Grundstücks selbst (MüKo-BGB/Ruhwinkel, 9. Auflage 2023, § 928 Rn. 12 f.; Grziwotz in Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, NK-BGB, Band 3, 5. Auflage 2022, § 928 Rn. 14; a.A. Staudinger/Diehn (2020), Stand 30.06.2021, § 928 Rn. 20; Keller/Munzig, KEHE Grundbuchrecht, 8. Auflage 2018, § 20 GBO Rn. 205; Grziwotz in BeckOK BauGB, 65. Edition Stand 01.02.2025, § 24 BauGB Rn. 2; VG Magdeburg, Urteil vom 18.06.2013 - 4 A 167/11 - BeckRS 2013, 56863). Hierbei ist maßgeblich, dass der Gesetzgeber in § 24 BauGB zwar nur auf einen Kauf von Grundstücken abstellt. Das Aneignungsrecht ist indes die Vorstufe zum Eigentumserwerb. Das gekaufte Aneignungsrecht als dingliches Recht eigener Art mündet in der Eintragung der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch, wie § 6 Nr. 1 der Notarurkunde vom 10.07.2024 (Bl. 38 d.A. AG) anschaulich belegt. Mit dem Kauf des Aneignungsrechts wird daher im Ergebnis das Eigentum am Grundstück erworben. Diese wirtschaftliche und rechtliche Nähe zum Kauvertrag rechtfertigt die Annahme der Vergleichbarkeit zwischen dem Erwerb des Aneignungsrechts und dem Erwerb durch Kauf. Bei wirtschaftlicher Betrachtung zahlt der Erwerber des Aneignungsrechts für dessen Erwerb den Kaufpreis, den ein Käufer für dieses Grundstück zahlen würde. Die sich auf den Aspekt berufende Meinung, nur ein Kauf im eigentlichen Sinne sei von § 24 BauGB erfasst, verkennt nach Ansicht des Senats die wirtschaftliche Nähe und Vergleichbarkeit beider Rechtsgeschäfte, da bei beiden der Gegenwert des Grundstücks gezahlt wird und beide in der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch münden. Ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB kann nach Ansicht des Senats auch dann bestehen, wenn ein kaufähnliches Vertragsverhältnis bei formaler Betrachtung nicht unter § 433 BGB zu fassen ist, aber nach der Interessenlage des Vorkaufsberechtigten und -verpflichteten einem Kauf nahe kommt und die Vertragsgestaltung der Umgehung des Vorkaufsrechts dienen soll (s. BGH, Urteil vom 11.10.1991 - V ZR 127/90 - juris Rn. 18; VG Magdeburg, Urteil vom 18.06.2013 - 4 A 167/11). Der Senat verkennt nicht, dass die vorgenannte Rechtsprechung auf Umgehungsgeschäfte abzielt, was hier ersichtlich nicht vorliegt. Gleichwohl folgt hieraus, dass auch kaufähnliche Verträge als solche bei Berücksichtigung der Interessenlage des Vorkaufsberechtigten und -verpflichteten zu beurteilen sind. Entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts Magdeburg im vorgenannten Urteil lässt sich beim Kauf eines Aneignungsrechts mithin eine dem Kauf eines Grundstücks entsprechende Interessenlage feststellen, was die analoge Anwendung des § 24 BauGB rechtfertigt.

III.	15
Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG.	16
Die Rechtsbeschwerde war zuzulassen, da die Voraussetzungen vorliegen (§ 78 Abs. 2 GBO). Der Senat weicht mit seiner Entscheidung von der Beurteilung des Verwaltungsgerichts Magdeburg ab. Eine höchstrichterliche Entscheidung zur Frage der (analogen) Anwendbarkeit des § 24 BauGB auf den Kauf eines Aneignungsrechts gemäß § 928 Abs. 2 BGB liegt soweit ersichtlich nicht vor. Auch die Ansichten in der Kommentierung	17

beurteilen die (analoge) Anwendbarkeit des § 24 BauGB auf den Kauf eines Aneignungsrecht unterschiedlich.

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 22.566,00 €. 18

Rechtsmittelbelehrung: 19

Gegen diesen Beschluss ist das Rechtsmittel der Rechtsbeschwerde gegeben. Sie ist binnen 20
einer Frist von einem Monat nach der schriftlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses durch
Einreichung einer in deutscher Sprache abgefassten und unterschriebenen
Beschwerdeschrift eines beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalts beim
Bundesgerichtshof, Herrenstraße 45a, 76133 Karlsruhe (Postanschrift: Bundesgerichtshof,
76125 Karlsruhe) einzulegen. Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen
Dokuments an die elektronische Poststelle des Bundesgerichtshofs möglich. Das
elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer
qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von
der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß §
130a ZPO nachnäherer Maßgabe der Verordnung über die technischen
Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere
elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere
Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Die Rechtsbeschwerdeschrift muss die Bezeichnung des Beschlusses, gegen den die 21
Rechtsbeschwerde gerichtet wird, und die Erklärung enthalten, dass gegen diesen Beschluss
Rechtsbeschwerde eingelegt wird. Sofern die Beschwerdeschrift keine Begründung enthält,
ist die Rechtsbeschwerde binnen einer Frist von einem Monat zu begründen; diese Frist
beginnt mit der schriftlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses und kann auf Antrag durch den
Vorsitzenden des Rechtsbeschwerdegerichts (Bundesgerichtshof) verlängert werden. Die
Begründung der Rechtsbeschwerde muss enthalten:

1. die Erklärung, inwieweit der Beschluss angefochten und dessen Aufhebung beantragt wird 22
(Rechtsbeschwerdeanträge)

2. die Angabe der Rechtsbeschwerdegründe, und zwar 23

a) die bestimmte Bezeichnung der Umstände, aus denen sich die Rechtsverletzung ergibt; 24

b) soweit die Rechtsbeschwerde darauf gestützt wird, dass das Gesetz in Bezug auf das 25
Verfahren verletzt sei, die Bezeichnung der Tatsachen, die den Mangel ergeben.