

Oberlandesgericht Hamm

Beschluss

verkündet am 14.12.2011

Aktenzeichen: I -15 W 476/11

Wohnungsgrundbuchverfahren: Beibringungspflicht für ein Negativattest einer Gemeinde über die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts bei Veräußerung aller Miteigentumsanteile einer Wohnungseigentumsanlage

Leitsatz

Die Freistellung der Veräußerung von Wohnungseigentum vom Erfordernis der Beibringung eines Negativattestes der Gemeinde über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts gilt auch dann, wenn sämtliche Miteigentumsanteile einer Wohnungseigentumsanlage veräußert werden. (Rn.4)

Tenor

Die Beanstandung, dass noch die Vorlage einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Stadt I2 gemäß § 28 BauGB erforderlich sei, wird aufgehoben.

Gründe

Die Beschwerde richtet sich nur gegen die in der Zwischenverfügung vom 10.11.2011 erhobene Beanstandung, dass noch die Vorlage einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Stadt I2 gemäß § 28 BauGB erforderlich sei.

Die Beschwerde ist nach den §§ 71 ff. GBO zulässig. Sie hat auch in der Sache Erfolg, da die Beanstandung nicht berechtigt ist.

§ 28 Abs. 1 S. 2 BauGB bestimmt allerdings, dass das Grundbuchamt bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen darf, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts der Gemeinde (§§ 24, 25 BauGB) nachgewiesen ist.

Dieser Nachweis ist in der Regel durch ein Negativattest der Gemeinde gemäß § 28 Abs. 1 S. 3 BauGB zu führen. Etwas anderes gilt aber dann, wenn sich schon aus dem zu vollziehenden notariellen Vertrag selbst ergibt, dass kein Vorkaufsrecht der Gemeinde besteht; dann kann das Grundbuchamt die Vorlage eines Negativattestes der Gemeinde nicht verlangen (BGH NJW 1979, 875, 876; OLG Frankfurt NJW 1988, 271; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 4130). So liegt der Fall hier.

Gegenstand des notariellen Kaufvertrags vom 20.12.2010 sind die im Rubrum genannten Wohnungseigentumsrechte. Bei dem Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist ein gemeindliches Vorkaufsrecht ausdrücklich ausgeschlossen, §§ 24 Abs. 2, 25 Abs. 2 S. 1 BauGB. Dementsprechend bedarf es bei der Veräußerung von Wohnungseigentum nach dem oben Gesagten auch nicht der Vorlage eines Negativattestes nach § 28 Abs. 1 S. 3 BauGB (OLG Frankfurt a.a.O.; Schöner/Stöber a.a.O., Rn. 4109; Schlichter/Paetow, Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., § 28, Rn. 24; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: 1. Juni 2011, § 24, Rn. 49; Battis/Krautzberger, BauGB, 10. Aufl., § 24, Rn. 19; Brügelmann/Roos, BauGB, Stand: Juli 2011, § 24, Rn. 36; Ferner/Kröniger, BauGB, 2. Aufl., § 24, Rn. 12). Die von dem Grundbuchamt angeführte BGH-Entscheidung vom 16.02.1984 (Rpfler 1984, 232) ist durch die gesetzliche Neufassung insoweit überholt.

Dass hier alle Wohnungseigentumseinheiten der Wohnungseigentumsanlage F-Straße in I2 verkauft worden sind, ist unerheblich, da § 24 Abs. 2 BauGB allgemein auf den Kauf von „Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz“ und somit maßgeblich auf die rechtliche Einordnung des Kaufgegenstandes abgestellt, ohne für Fälle der vorliegenden Art eine Einschränkung zu machen. Es kann nicht Aufgabe der grundbuchrechtlichen Rechtsprechung sein, die in der gesetz-

lichen Vorschrift ausnahmslos verfügte Freistellung der Veräußerung von Wohnung-eigentumsrechten einschränkend mit dem Ziel zu interpretieren, Veräußerungsfälle, die bei wirtschaftlicher Betrachtung dem Verkauf des gesamten Grundstücks gleichstehen, weiterhin dem gemeindlichen Vorkaufsrecht zu unterwerfen. Eine solche Gesetzesanwendung müsste zu einer Vielzahl weiterer Abgrenzungsprobleme führen, die etwa die sukzessive Veräußerung sämtlicher Einheiten oder die Veräußerung nahezu sämtlicher Einheiten bis auf einen geringen Rest betreffen könnten. Wenn der Gesetzgeber solche Abgrenzungsprobleme im Interesse der Verwaltungsvereinfachung bei der Erteilung von Negativattesten durch seine klar gefasste Vorschrift nicht hat begründen wollen, hat die Rechtsprechung keinen Anlass, solche Probleme künstlich zu schaffen.