



Anlage zum Protokoll vom 3. Juli 2008

Verkündet am 3. Juli 2008

...
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Brandenburgisches Oberlandesgericht

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. R... L...,
2. A... L...,

Kläger und Berufungskläger,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

g e g e n

Stadt W...,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwältin ...

hat der 5. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts

durch

den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Gemeinhardt,
die Richterin am Oberlandesgericht Kiepe
und den Richter am Oberlandesgericht Tombrink

auf die mündliche Verhandlung vom 26. Juni 2008

für **R e c h t** erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das am 24. Juli 2007 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Neuruppin – 3 O 166/07 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn die Beklagte nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe

I.

Die Kläger begehren von der Beklagten die Übereignung eines Grundstücks.

Die Kläger sind Eigentümer des mit einem Wohngebäude bebauten Flurstücks 176 der Flur 42 der Gemarkung W.... Rückwärtig angrenzend befindet sich das 543 m² große Flurstück 177, das mit insgesamt 11 Garagen bebaut ist, die von insgesamt 10 Parteien genutzt werden. Das Flurstück 177 befindet sich im Eigentum der Beklagten und wurde bis 1990 durch den VEB Gebäudewirtschaft W... bewirtschaftet. Aufgrund von Nutzungsverträgen aus den Jahren 1982 bis 1986 überließ der VEB Gebäudewirtschaft W... Teilflächen des

Flurstücks 177 von jeweils 25 m² zum Zwecke der Errichtung einer Garage im Wert von 4.000,- MDDR an die Nutzer F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., H... S... und I... F...; nach dem Tode von H... S... wurde das Nutzungsverhältnis durch seine Ehefrau A... S... fortgesetzt (§ 16 Abs.2 SchuldRAnpG). In den achtziger Jahren übernahm R... Bl... eine Garage mit zugehöriger Fläche von dem Nutzer W.... Jeweiliger Nutzungsgegenstand war neben der Teilfläche von 25 m² auch die zur Nutzung der Garage erforderliche Sicherheitsabstands-, Zufahrts- und Wendeplatzfläche. Aufgrund Mietvertrages mit dem VEB Gebäudewirtschaft W... vom 1. April 1989 nutzte der Kläger zu 1) eine mit einer (Doppel-) Garage bebaute Teilfläche von 55 m². Im Januar 2000 schlossen die Kläger zu 1) und 2) einen Pachtvertrag über eine weitere Teilfläche des Flurstücks 177 von 20 m². Weiterer Nutzer einer (11.) Garage ist R... Kn... aufgrund Vertrages vom 27. Juni 2003.

Am 5. Dezember 2005 schlossen die Parteien zur UR-Nr.837/2005 der Notarin ... in W... einen Vertrag über den Verkauf des Flurstücks 177 zum Preis von 8.145,- € an die Kläger. § 1 und § 4 des Kaufvertrages enthalten Hinweise auf die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse, und § 4 und § 6 Ziffer III. enthalten Hinweise auf das Vorkaufsrecht der Garagenteilflächennutzer nach § 57 SchuldRAnpG; § 6 Ziffer III. regelt zudem einen Haftungsausschluss des Verkäufers für den Fall der Ausübung dieses Vorkaufsrechtes. Die Parteien gingen und gehen davon aus, dass (nur) den Nutzern F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... sowie dem Kläger zu 1) ein (gemeinschaftliches) Vorkaufsrecht nach § 57 SchuldRAnpG zusteht.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2005 informierte die Beklagte die vorkaufsberechtigten Nutzer unter Beifügung einer Kopie des Kaufvertrages. Mit einzelnen Schreiben vom 7. Januar 2006 teilten die Nutzer F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S... und I... F... – jeweils unter Hinweis auf ihre Stellung als „Mitglied der GbR ...str.“ und auf eine entsprechende vorherige Anzeige vom 19. Dezember 2005 – der Beklagten mit, dass sie ihr Vorkaufsrecht für ihre jeweilige Garagenteilfläche geltend machen. Mit Schreiben vom 22. Februar 2006 teilten die Kläger zu 1) und 2) der Beklagten mit, dass sie ihr Vorkaufsrecht nur für sich persönlich, d.h. nicht im Zusammenhang mit der neu gegründeten Garagen GbR, ausüben möchten. Nach Erteilung der Grundstücksverkehrsgeheimigung vom 2. Februar 2006 für den Kaufvertrag vom 5. Dezember 2005 übersandte die Beklagte den vorkaufsberechtigten Nutzern mit Schreiben vom 23. Februar 2006, zuge-

stellt am 24. Februar 2006, eine Ausfertigung des Grundstückskaufvertrages unter Hinweis auf die in § 6 Ziffer III. dieses Vertrages enthaltenen Bestimmungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts. Hierauf erklärten die Kläger zu 1) und 2) mit Schreiben vom 8. März 2006 erneut, dass sie ihr Vorkaufsrecht nur für sich persönlich und nicht im Zusammenhang mit der neu gegründeten Garagen GbR, ausüben möchten. Mit gemeinsamem Schreiben vom 10. März 2006 erklärten F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... unter dem Briefkopf „Garagengemeinschaft ...str. GbR“, dass sie auf ihrem Vorkaufsrecht „bestehen“.

Mit Schreiben vom 3. Juli 2006 erklärte R... Bl... gegenüber der Garagengemeinschaft ...str. GbR seinen Austritt; er teilte mit, dass er sein Vorkaufsrecht „alleine ausführen“ werde und „alle nie erteilten aber fälschlich genannten Vollmachten“ entziehe.

Zwischen den Parteien kam es in der Zeit von März 2006 bis August 2006 zu mehrfachem Schriftwechsel zur Frage der Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Nutzer der Garagenteilflächen.

Am 4. Oktober 2006 erklärte die Beklagte zur UR-Nr.706/2006 der Notarin ... in W... gegenüber dem Kläger zu 1) sowie den Nutzern F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S... und I... F... die Auflassung des Flurstücks 177. Im Folgenden wurde im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Die Kläger haben behauptet, der jetzige Nutzer der Garage im Eigentum von I... F... sei Familie G..., auch bei der Garage im Eigentum von R... Kn... habe ein Nutzerwechsel stattgefunden, und die Garage im Eigentum von R... Bl... sei an einen Herrn N... vermietet. Die Kläger haben gemeint, dass das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden sei. Das Vorkaufsrecht habe nur durch alle berechtigten Nutzer gemeinschaftlich ausgeübt werden können, woran es hier aber fehle. Ferner sei dem Überwiegensprinzip gemäß § 57 Abs.6 Satz 1 SchuldRAnpG, wonach die von den Vorkaufsausübenden genutzte Fläche die Hälfte der betroffenen Grundstücksfläche übersteigen müsse, nicht genügt worden. Letztlich sei auch die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 469 BGB nicht eingehalten worden.

Die Kläger haben beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, das Grundstück gelegen in W..., verzeichnet im Grundbuch von W... Blatt 5000, Flur 42, Flurstück 177, Gebäude- und Freifläche, Größe 543 m², an die Kläger zu je hälftigem Miteigentum aufzulassen und die Eintragung der Kläger im Grundbuch zu bewilligen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat den Standpunkt vertreten, dass das Vorkaufsrecht durch die Nutzer F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... mit Schreiben vom 7. Januar und 10. März 2006 wirksam ausgeübt worden sei, so dass den Klägern kein Erfüllungsanspruch aus dem Kaufvertrag mehr zustehe. Mit ihrem Schreiben vom 22. Februar 2006 hätten die Kläger erklärt, dass ihrerseits keine Bereitschaft zur – gebotenen – gemeinschaftlichen Ausübung des Vorkaufsrechtes gemeinsam mit den übrigen Nutzern bestehe, so dass diese Erklärung der Kläger als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes anzusehen sei mit der Folge, dass das Vorkaufsrecht sonach allein den übrigen Nutzern zugestanden habe. Der Nutzer Bl... habe die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch sein Schreiben vom 3. Juli 2006 nicht wirksam widerrufen können. Dem Überwiegensprinzip sei Genüge getan, da die Nutzungsrechte nicht nur die Garagenteilfläche, sondern auch die Zuwegung, die Sicherheitsabstandsflächen und die Rangierflächen umfasst hätten und sich danach ein Anteil von weit mehr als 50% an der Gesamtgrundstücksfläche ergebe. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes sei schließlich auch fristgerecht erfolgt.

Das Landgericht Neuruppin hat mit seinem Urteil vom 24. Juli 2007 die Klage abgewiesen und zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen ausgeführt: Den Klägern stehe kein Eigentumsübertragungsanspruch aus dem Kaufvertrag zu, da die vorkaufsberechtigten Nutzer das Vorkaufsrecht nach § 57 SchuldRAnpG wirksam ausgeübt hätten. Einen rechtsrelevanten Nutzerwechsel hätten die Kläger nicht hinreichend dargelegt und auch nicht unter ein taugliches Beweisangebot gestellt. Die Nutzer F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... hätten ihr Vorkaufsrecht mit Schreiben vom 19. Dezember 2005, 7. Januar 2006 und 10. März 2006 wirksam ausgeübt. Die Frist

für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 469 Abs.2 BGB habe erst mit der Mitteilung über die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages – nach Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung – zu laufen begonnen. Da die auf sich persönlich beschränkte Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Kläger unzulässig gewesen sei und dies der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes gleichstehe, habe das gesamte Vorkaufsrecht gemäß § 472 Satz 2 BGB den übrigen vorkaufsberechtigten Nutzern allein zugestanden. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes im Schreiben vom 10. März 2006 habe der Nutzer Bl... im Hinblick auf § 130 Abs.1 Satz 2 BGB nach Zugang nicht mehr wirksam widerrufen können. Dem Überwiegensprinzip nach § 57 Abs.6 Satz 1 SchuldRAnpG sei genügt, da die Nutzung auch die Zuwegung, die Rangier- und die Sicherheitsabstandsflächen eingeschlossen habe.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Kläger mit ihrer rechtzeitig eingelegten und begründeten Berufung. Sie wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen und führen ergänzend aus: Da das Vorkaufsrecht nur durch alle vorkaufsberechtigten Nutzer gemeinschaftlich ausgeübt werden können, könne es bereits dann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn nur ein Vorkaufsberechtigter dem widerspreche oder erkläre, das Grundstück nur für sich allein erwerben zu wollen. Da es an einer Mitteilung der Beklagten an die vorkaufsberechtigten Nutzer über den Eintritt der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages (Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung) fehle, sei die Ausübungsfrist nicht in Gang gesetzt worden, andernfalls hingegen spätestens am 10. Februar 2006 abgelaufen. Das Vorkaufsrecht sei mit den Schreiben vom 7. Januar und 10. März 2006 nicht wirksam ausgeübt worden. Die Garage im Eigentum von I... F... sei an Herrn H... G... überlassen worden, die Garage im Eigentum von R... Bl... an Herrn K... N..., die Garage im Eigentum von R... Kn... an dritte Personen und die Garage im Eigentum von A... S... sei an sie, die Kläger, vermietet worden. Insoweit habe ein Nutzerwechsel stattgefunden, welcher dazu führe, dass I... F..., R... Bl..., R... Kn... und A... S... kein Vorkaufsrecht zugestanden habe und die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die übrigen Nutzer nicht mehr dem Überwiegensprinzip genüge.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen, das Grundstück gelegen in W..., verzeichnet im Grundbuch von W... Blatt 5000,

Flur 42, Flurstück 177, Gebäude- und Freifläche, Größe 543 m², an die Kläger zu je hälftigem Miteigentum aufzulassen und die Eintragung der Kläger im Grundbuch zu bewilligen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt die angefochtene Entscheidung des Landgerichts und entgegnet weiter: Das Vorkaufsrecht habe gemäß § 472 Satz 2 BGB den Nutzern F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... allein zugestanden, nachdem die Kläger erklärt hätten, dass sie das Vorkaufsrecht nur für sich persönlich ausüben wollten; sollte ein solches Verhalten genügen, um die Ausübung des Vorkaufsrechtes auch für die übrigen Nutzer zu vereiteln, so wäre dies rechtsmissbräuchlich, zumal dann, wenn der verweigernde Nutzer – wie hier der Kläger zu 1) – als Käufer Partei des betroffenen Kaufvertrages sei; solches liefe auf einen Ausschluss der übrigen vorkaufsberechtigten Nutzer hinaus. Der Beginn der Ausübungsfrist sei keine Bedingung für die Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes. Die erforderliche gemeinschaftliche Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Nutzer F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... liege spätestens im Schreiben vom 10. März 2006.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

II.

1. Die Berufung der Kläger ist statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden (§ 511 Abs.1 und Abs.2 Nr.1, §§ 517, 519, 520 ZPO).

2. Das Rechtsmittel hat jedoch in der Sache selbst keinen Erfolg. Das Landgericht hat die Klage zu Recht als unbegründet abgewiesen.

Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks (Flurstück 177) aus § 433 Abs.1 Satz 1 BGB in Verbindung mit dem Kaufvertrag vom 5. Dezember 2005. Denn die (übrigen) Nutzer der Garagenteilflächen – F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... – haben das ihnen zustehende Vorkaufsrecht nach § 57 SchuldAnpG wirksam ausgeübt mit der Folge, dass der Kaufvertrag vom 5. Dezember 2005 zwischen der Beklagten und diesen Nutzern zustande gekommen ist und den Klägern aus diesem Kaufvertrag keine Ansprüche mehr zustehen (§ 464 Abs.2 BGB [n.F.] i.V.m. § 57 Abs.6 Satz 3 SchuldRAnpG [n.F.], Art.229 § 5 Satz 1 EGBGB, Art.5 Abs.11 und Art.9 Abs.1 Satz 3 SchuldRModG).

a) Den Nutzern F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... sowie dem Kläger zu 1) stand gemäß § 57 SchuldRAnpG ein Vorkaufsrecht zu. Diese Personen sind aufgrund von Verträgen im Sinne von § 1 Abs.1 Nr.1, § 3 SchuldRAnpG Nutzer im Sinne von § 4 Abs.1 SchuldRAnpG und somit gemäß § 57 Abs.1 SchuldRAnpG vorkaufsberechtigt. Ein Ausschlussgrund nach § 57 Abs.2 SchuldRAnpG ist nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere für den Ausschlussgrund der nicht vertragsgemäßen Nutzung im Sinne von § 57 Abs.2 Nr.1 SchuldRAnpG. Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, bedarf es hierzu einer eigenmächtigen Änderung des Vertragszweckes ohne Gestattung des Grundstückseigentümers (s. Münch.Komm.-Kühnholz, BGB, Bd.6, 4.Aufl.2004, § 57 SchuldRAnpG Rdn.7 f.; Zimmermann, in: RVI, § 57 SchuldRAnpG Rdn.16; Meyding, in: Kiethe, Kommentar zum SchuldRAnpG, § 57 Rdn.23), und eine von der Beklagten nicht gestattete Nutzungsüberlassung einzelner Garagenstellplatzflächen an Dritte haben die Kläger nicht dargetan. Dies gilt insbesondere auch für die vorgetragene Überlassung der Nutzung der Garagen im Eigentum von I... F..., R... Bl... R... Kn... und A... S... an Dritte. Dass diese Überlassung ohne Gestattung der Beklagten erfolgt sei, haben die Kläger nicht vorgetragen. Die Beklagte hat diese von den Klägern vorgebrachte Nutzungsüberlassung an Dritte insbesondere auch im vorliegenden Prozess nicht beanstandet, was eher für als gegen eine entsprechende Billigung bzw. Gestattung spricht.

b) Unstreitig handelt es sich bei dem Kaufvertrag vom 5. Dezember 2005 um einen erstmaligen Verkauf des Grundstücks an einen Dritten [nämlich die Kläger zu 1) und 2)] im

Sinne von § 57 Abs.1 SchuldRAnpG.

c) Die Nutzer F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... haben das Vorkaufsrecht auch wirksam ausgeübt.

Gemäß § 57 Abs.6 Satz 2 und 3 SchuldRAnpG, § 472 Satz 1 BGB stand diesen Nutzern und dem Kläger zu 1) das Vorkaufsrecht zunächst gemeinschaftlich zu und konnte von ihnen daher auch nur gemeinsam und im Ganzen ausgeübt werden. Der Kläger zu 1) hat jedoch mit Schreiben vom 22. Februar 2006 und 8. März 2006 erklärt, dass er das Vorkaufsrecht nur für sich persönlich und nicht gemeinschaftlich mit den übrigen vorkaufsberechtigten Nutzern ausüben wolle. Dies eröffnete den übrigen Nutzern die gemeinschaftliche Ausübung des Vorkaufsrechts im Ganzen ohne Beteiligung des Klägers zu 1).

Für den Fall des Vorkaufsrechtes der Miterben nach § 2034 BGB bei der Veräußerung eines Erbanteils hat der Bundesgerichtshof zwar angenommen, dass der Widerspruch eines vorkaufsberechtigten Miterben genüge, um die gemeinschaftliche Ausübung des Vorkaufsrechts der Miterben zu hindern (s. BGH NJW 1982, S.330 f.; s. auch Münch.Komm.-H.P.Westermann, BGB, Bd.3, 5.Aufl.2008, § 472 Rdn.3; krit.: Soergel/Huber, BGB, 12.Aufl.1991, § 513 BGB [a.F.] Rdn.5). Dieser Gedanke ist nach Auffassung des erkennenden Senats jedoch auf andere Gemeinschaften mehrerer Vorkaufsberechtigter nicht zu übertragen. Denn allgemein gilt, dass einer von mehreren Vorkaufsberechtigten das Vorkaufsrecht nicht wirksam nur für sich persönlich ausüben kann (vgl. Erman/Grunewald, BGB, 12. Aufl.2008, § 472 Rdn.3; Soergel/Huber, aaO., § 513 BGB [a.F.] Rdn.4). Die unwirksame Ausübung des Vorkaufsrechts durch einen von mehreren Vorkaufsberechtigten steht indes der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes gleich (s. BGH WM 1962, S.722, 723; Staudinger/Mader, BGB, 2004, § 472 Rdn.6), und im Fall der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes durch einen von mehreren Vorkaufsberechtigten steht den übrigen Vorkaufsberechtigten gemäß § 472 Satz 2 BGB das Vorkaufsrecht im Ganzen (einschließlich des Anteils des Vorkaufsberechtigten, der sein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hat) allein zu (s. BGH NJW 1997, S.3235, 3236; Erman/Grunewald, aaO., § 472 Rdn.2; Staudinger/Mader, aaO., § 472 Rdn.7). Demnach hatte die – unwirksame – Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Kläger zu 1) „nur für sich persönlich“ die Folge, dass die übrigen vorkaufsberechtigten Nutzer das Vorkaufsrecht im Ganzen gemeinschaftlich ausüben konnten. Diese Lösung ist gerade auch für den vorliegenden Fall angemessen. Schließt –

wie auch hier – einer von mehreren Vorkaufsberechtigten einen Kaufvertrag mit dem bisherigen Eigentümer und könnte er die Ausübung des gemeinschaftlichen Vorkaufsrechts der mehreren Vorkaufsberechtigten durch seinen Widerspruch hindern, so liefe dies darauf hinaus, dass er den Verkauf an sich allein unter Ausschluss der übrigen Vorkaufsberechtigten erzwingen und somit letztlich das gemeinschaftliche Vorkaufsrecht gänzlich unterlaufen könnte. Dies aber entspräche nicht dem Sinn und Zweck der Regelung über die Ausübung des gemeinschaftlichen Vorkaufsrechtes in § 472 BGB. Dieser Zweck geht dahin, dass verhindert werden soll, dass einer von mehreren Vorkaufsberechtigten durch sein Vorgehen eine (ungewollte) Rechtsgemeinschaft aus sich und dem Verpflichteten oder einem Dritten zustande bringt, indem er das Vorkaufsrecht auf Bruchteile der Sache beschränkt (vgl. Münch.Komm.-H.P.Westermann, aaO., § 472 Rdn.1). Diesem Zweck wird jedoch auch dann Rechnung getragen, wenn nur diejenigen Vorkaufsberechtigten, die das gemeinsame Vorkaufsrecht auch gemeinschaftlich ausüben wollen, das Vorkaufsrecht im Ganzen ausüben, und diejenigen Vorkaufsberechtigten, die das Vorkaufsrecht nur für sich persönlich ausüben wollen, ausgeschlossen bleiben, also so behandelt werden, als hätten sie das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt (§ 472 Satz 2 BGB).

Demzufolge stand das Vorkaufsrecht nurmehr den Nutzern F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... gemeinsam zu – unter Ausschluss des Klägers zu 1). Dieses gemeinschaftliche Vorkaufsrecht haben diese Nutzer durch Erklärung vom 19. Dezember 2005, 7. Januar 2006 und 10. März 2006 wirksam ausgeübt. Die Erklärung der Ausübung des Vorkaufsrechts konnte bereits vor Eintritt der Wirksamkeit des Kaufvertrages mit Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der GVO am 2. Februar 2006 – und zwar mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Genehmigungserteilung – erfolgen (s. BGH NJW 1998, S.2352 ff.; Palandt/Weidenkaff, BGB, 67.Aufl.2008, § 463 Rdn.6). Die Ausübungserklärungen der vorkaufsberechtigten Nutzer sind gemeinschaftlich erfolgt – jedenfalls in dem gemeinsam unterzeichneten Schreiben vom 10. März 2008 und auch schon in den Schreiben vom 7. Januar 2008, die jeweils Erklärungen „als Mitglied der GbR ...str.“ enthalten – und innerhalb der Zweimonats-Frist nach § 469 Abs.2 Satz 1 BGB i.V.m. § 57 Abs.6 Satz 3 SchuldRAnpG abgegeben worden. Diese Frist begann nicht vor dem Eintritt der Wirksamkeit des Kaufvertrages vom 5. Dezember 2005 – mit Erteilung der GVO-Genehmigung vom 2. Februar 2006 – zu laufen (vgl. etwa BGHZ Bd.14, S.1, 2 ff.; Bd.23, S.342, 344; BGH WM 1966, S.891, 893; BGH NJW 1994, S.315, 316; Palandt/Weidenkaff, aaO., § 469 Rdn.3; Münch.Komm.-H.P.Westermann, aaO., § 469 Rdn.3;

Staudinger/Mader, aaO., § 469 Rdn.5). Ob das Mitteilungsschreiben der Beklagten vom 23. Februar 2006 die Voraussetzungen für eine den Lauf der Frist nach § 469 BGB auslösende ordnungsgemäße Mitteilung erfüllt hat, kann dahinstehen, da die Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht davon abhängig ist, dass eine ordnungsgemäße Mitteilung nach § 469 BGB vorliegt (s. nur Palandt/Weidenkaff, aaO., § 469 Rdn.2 a.E.; Münch.Komm.-H.P. Westermann, aaO., § 469 Rdn.6).

Wie das Landgericht richtig dargelegt hat, konnte die Erklärung des Nutzers R... Bl... vom 10. März 2006 über die gemeinschaftliche Ausübung des Vorkaufsrechtes von diesem im Hinblick auf § 130 Abs.1 Satz 2 BGB mit Schreiben vom 3. Juli 2006 nicht wirksam widerrufen werden. Gründe für die Nichtigkeit der Ausübungserklärung des Nutzers Bl... vom 10. März 2006 sind weder vorgetragen worden noch sonst ersichtlich.

d) Wie das Landgericht weiter zutreffend ausgeführt hat, ist schließlich auch dem Überwiegenserfordernis nach § 57 Abs.6 Satz 1 SchuldRAnpG genügt. Denn hierbei ist nicht lediglich die Größe der Garagenstellfläche, sondern auch die vertraglich eingeräumte Mitbenutzungsbefugnis an den Sicherheitsabstands-, Zufahrts- und Rangierflächen zu berücksichtigen. Diese Betrachtungsweise entspricht auch dem Sinn und Zweck von § 57 Abs.6 Satz 1 SchuldRAnpG. Entscheidend ist danach, dass diejenigen Nutzer, die das Vorkaufsrecht gemeinsam ausüben, das betroffene Grundstück in einem Größenumfang von mehr als 50% vertraglich nutzen. Dem ist hier entsprochen; nach der unbestrittenen tabellarischen Darstellung der Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 26. Juni 2007 (Bl.50-51 d.A.) entfallen auf die Nutzer F... K..., E... B..., P... D..., R... Bo..., G... Ba..., A... S..., I... F... und R... Bl... 200 m² für die jeweiligen Garagenstellplatzflächen [8 x 25 m²] und (zumindest) ein (ideeller) Nutzungsanteil von 168,14 m² [200 m²/295 m²] an der insgesamt 248 m² großen Zufahrts-, Sicherheitsabstands- und Rangierfläche, somit letztlich ein Nutzungsanteil von 67,8% [368,14 m²/543 m²] am Flurstück 177.

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf § 97 Abs.1, § 100 Abs.1 ZPO sowie auf § 708 Nr.10, § 711 Satz 1 und 2, § 709 Satz 2 ZPO. Der Senat lässt die Revision zu zum Zwecke der höchstrichterlichen Klärung der Frage, ob der Widerspruch eines von mehreren gemeinschaftlich Vorkaufsberechtigten dazu führt, dass die gemeinschaftliche Ausübung des Vorkaufsrechtes insgesamt gehindert wird (s. für die Miterbengemeinschaft:

BGH NJW 1982, S.330 f.; weitergehend wohl Münch.Komm.-H.P.Westermann, BGB, Bd.3, 5.Aufl.2008, § 472 Rdn.3; krit.: Soergel/Huber, BGB, 12.Aufl.1991, § 513 BGB [a.F.] Rdn.5). Hierbei handelt es sich um eine noch nicht abschließend geklärte grundsätzliche Rechtsfrage (§ 543 Abs.2 ZPO).

Gemeinhardt

Kiepe

Tombrink