BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 157/08

Verkündet am:
13. März 2009
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

SchuldRAnpG § 57; BGB § 472

a) Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Nutzers nach § 57 SchuldRAnpG lässt die Ansprüche des Erstkäufers aus seinem Kaufvertrag grundsätzlich unberührt. Wird der Erstkäufer in dem Kaufvertrag auf das Bestehen des Vorkaufsrechts des Nutzers hingewiesen, ist das in der Regel dahin zu verstehen, dass die Ansprüche des Erstkäufers unter der auflösenden Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB) der Ausübung des Vorkaufsrechts stehen sollen.

b) Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch einen von mehreren gemeinschaftlich vorkaufsberechtigten Nutzern für sich allein ist unwirksam. Sie steht einer Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch ihn gleich und führt gemäß § 472 Satz 2 BGB zu einem Anwachsen seiner Berechtigung auf die verbliebenen, zum Vorkauf be-

rechtigten Nutzer (Fortführung von Senat, Urt. v. 14. März 1962, V ZR 2/62, WM 1962, 722 und BGHZ 136, 327, 330).

c) Bestehen Nutzungsbefugnisse nur jeweils an Teilflächen eines Grundstücks (§ 57 Abs. 6 Satz 1 SchuldRAnpG), kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wenn die Summe der überlassenen Flächen, an denen Nutzer bei Ausübung des Vorkaufsrechts auf Grund vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossener Verträge berechtigt sind, die halbe Grundstücksgröße übersteigt. Nicht erforderlich ist es, dass die vertraglichen Befugnisse derjenigen, die das Vorkaufsrecht durch Erklärung ausüben, sich auf eine solche Fläche erstreckt.

BGH, Urteil vom 13. März 2009 - V ZR 157/08 - OLG Brandenburg
LG Neuruppin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. März 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 3. Juli 2008 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks in W. (Brandenburg). Die beklagte Stadt ist Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks mit einer Größe von 543 m^2, das mit insgesamt elf Garagen bebaut ist. Dieses Grundstück wurde bis zum 2. Oktober 1990 von dem V. Gebäudewirtschaft bewirtschaftet, der zwischen 1982 bis 1986 Nutzungsverträge über Teilflächen zur Errichtung von Garagen abschloss.

2 Acht der insgesamt elf Garagen mit einer Grundfläche von 200 m^2 werden noch auf Grund solcher Verträge von Dritten genutzt. Eine Doppelgarage mit einer Grundfläche von 55 m^2 nutzt der Kläger zu 1 auf Grund eines 1989 mit dem V. Gebäudewirtschaft abgeschlossenen Mietvertrags. Eine der Garagen

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

vermietete die Beklagte im Jahre 2003 neu. Die Kläger nutzen eine weitere Teilfläche von 20 m^2 auf Grund eines im Jahre 2000 mit der Beklagten geschlossenen Vertrags. Die Restfläche des Grundstücks von 248 m^2 besteht aus gemeinsam genutzten Zufahrts- und Wendeflächen.

3 Mit notariellem Vertrag vom 5. Dezember 2005 verkaufte die Beklagte das Garagengrundstück an die Kläger zu einem Preis von 8.145 €. Der Kaufvertrag enthält den Hinweis auf das Vorkaufsrecht der Garagennutzer nach § 57 SchuldRAnpG.

4 Nach Genehmigung des Kaufvertrages nach der Grundstücksverkehrsordnung erklärten acht Garagennutzer in einem von ihnen allen unterzeichneten Schreiben an die Beklagte, dass die Garagengemeinschaft - wie bereits im Januar 2006 mitgeteilt - das Vorkaufsrecht ausübe. Die Kläger erklärten demgegenüber, dass sie das Vorkaufsrecht nur für sich persönlich und ausdrücklich nicht im Zusammenhang mit einer neu gegründeten Garagen GbR ausübten.

5 Mit notariellem Vertrag vom 5. Oktober 2006 ließ die Beklagte das Garagengrundstück an sieben Nutzer und den Kläger zu 1 auf und bewilligte die Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

6 Die Kläger sind der Ansicht, dass das gesetzliche Vorkaufsrecht von den Berechtigten nicht wirksam ausgeübt worden sei. Sie verlangen von der Beklagten die Erklärung der Auflassung und die Bewilligung der Umschreibung des Eigentums. Ihre Klage ist in beiden Tatsacheninstanzen erfolglos geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Antrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

7 Das Berufungsgericht meint, auf Grund wirksamer Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 57 SchuldRAnpG durch die anderen Nutzer stünden den Klägern keine Ansprüche aus dem Grundstückkaufvertrag mit der Beklagten mehr zu

8 Die anderen acht Nutzer seien nach § 57 Abs. 1 SchuldRAnpG vorkaufsberechtigt gewesen. Für einen Ausschluss des Vorkaufsrechts nach § 57 Abs. 2 Nr. 1 SchuldRAnpG wegen vertragswidriger Nutzung hätten die Kläger nicht hinreichend vorgetragen, weil sie bei vier Garagen nur deren Überlassung durch die Nutzer an Dritte, aber nicht auch dargelegt hätten, dass die Beklagte das den betroffenen Nutzern nicht gestattet habe.

9 Die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts lägen auch im Übrigen vor. Das Grundstück sei mit dem notariellen Vertrag vom 5. Dezember 2005 erstmalig an Dritte im Sinne des § 57 Abs. 1 SchuldRAnpG verkauft worden. Die anderen Nutzer hätten das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt.

10 Nach § 57 Abs. 6 Sätze 2 und 3 SchuldRAnpG i.V.m. § 472 Satz 1 BGB stehe zwar das Vorkaufsrecht den Nutzern gemeinschaftlich zu und könne daher von ihnen auch nur gemeinsam und im Ganzen ausgeübt werden. Dies habe zur Folge gehabt, dass die Ausübung durch den Kläger zu 1 nur für sich persönlich unwirksam gewesen sei. Übe jedoch einer der Berechtigten sein Vorkaufsrecht nicht aus, so gehe dessen Recht gemäß § 472 Satz 2 BGB auf die verbleibenden Vorkaufsberechtigten über. Eine unwirksame Ausübung des Vorkaufsrechts durch einen von mehreren Vorkaufsberechtigten stehe der Nicht-

ausübung gleich. Die anderen Nutzer hätten daher das Vorkaufsrecht ohne Mitwirkung des Klägers zu 1 wirksam erklärt.

11 Schließlich sei auch dem Erfordernis in § 57 Abs. 6 Satz 1 SchuldRAnpG genügt, dass die Nutzungsbefugnis des vorkaufsberechtigten Nutzers die Hälfte der Fläche des verkauften Grundstücks übersteigen müsse. Das sei hier der Fall, weil der vertraglich genutzte Flächenanteil nicht nur die Garagenstellflächen, sondern auch die gemeinsam genutzten Abstands-, Zufahrts- und Wendeflächen umfasse. Deren Fläche sei den vorkaufsberechtigten Nutzern anteilig zuzurechnen, woraus sich hier ein Nutzungsanteil der vorkaufsberechtigten Nutzer von 67,8 vom Hundert der Grundstücksgesamtfläche errechne.

II.

12 Das hält den Angriffen der Revision stand.

13 1. Die Kläger können von der Beklagten nicht mehr die Übereignung des Garagengrundstücks aus dem Kaufvertrag (§ 433 Abs. 1 Satz 1 BGB) verlangen, nachdem die anderen Garagennutzer ihr Vorkaufsrecht nach § 57 SchuldRAnpG wirksam ausgeübt haben.

14 a) Rechtsfehlerhaft ist allerdings die auf § 464 Abs. 2 BGB gestützte Begründung des Berufungsgerichts, dass den Klägern schon wegen des Zustandekommens des Vertrages mit dem Vorkaufsberechtigten keine Ansprüche mehr aus dem mit der Beklagten geschlossenen Kaufvertrag zustünden. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts berührt die Ansprüche des Erstkäufers aus seinem Kaufvertrag grundsätzlich nicht (RGZ 121, 137, 138; Senat, Urt. v. 3. Dezember 1999, V ZR 329/98, NJW 2000, 1033).

15 Das gilt auch für das Vorkaufsrecht des Nutzers nach § 57 SchuldRAnpG. Auch das Schrifttum zum Schuldrechtsanpassungsgesetz geht - soweit es sich mit dieser Frage befasst - davon aus (Meyding in Kiethe, SchuldRAnpG, § 57 Rdn. 55; RVI/Zimmermann, SchuldRAnpG, § 57 Rdn. 13). Zwar kann es bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten so sein, dass bereits deren Ausübung das Erlöschen des Erfüllungsanspruchs des Erstkäufers zur Folge hat. Eine solche Rechtsfolge tritt zum Beispiel bei den Vorkaufsrechten der Kommunen nach §§ 24, 25 BauGB oder der Siedlungsunternehmen nach § 4 RSG (Mayer, NJW 1984, 100, 102; Erman/Grunewald, BGB, 12. Auflage, § 464 Rdn.11; Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 505 Rdn. 27) ein. Bei dem Vorkaufsrecht nach § 57 SchuldRAnpG sind die Rechtsfolgen jedoch keine anderen als bei einem rechtsgeschäftlich vereinbarten Vorkaufsrecht nach §§ 463 ff. BGB, weil dieses Vorkaufsrecht nicht öffentlichen, sondern ausschließlich den privaten Erwerbsinteressen vertraglich berechtigter Nutzer dient (BT-Drucks. 12/8035, S. 3; Winterstein in Thiele, Schuldrechtsänderungsgesetz, § 57 SchuldRAnpG Rdn. 7).

16 b) Richtig ist allerdings, dass die Kläger bei wirksamer Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Nutzer wegen Eintritts einer auflösenden Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB) im Kaufvertrag nicht mehr dessen Erfüllung verlangen können.

17 Eine solche Bedingung ist im Kaufvertrag zwar nicht ausdrücklich vereinbart worden; sie ergibt sich jedoch aus der gebotenen, von dem Berufungsgericht unterlassenen Auslegung des Hinweises auf das gesetzliche Vorkaufsrecht. Ist dem Käufer das Bestehen eines Vorkaufsrechts bekannt, ist im Zweifel anzunehmen, dass der Kaufvertrag nach dem Willen der Parteien unter der auflösenden Bedingung der Ausübung des Vorkaufsrechts stehen soll (vgl. RG JW 1922, 576; OLG Nürnberg MDR 1984, 755; BayObLGZ 1997, 223, 227).

Das muss erst recht gelten, wenn - wie hier - ausdrücklich Abreden zur Sicherung des Vorkaufsrechts getroffen werden und der Notar von den Parteien angewiesen wird, den Vertrag nur bei Nichtausübung des Vorkaufsrechts zu vollziehen.

18 2. Die auflösende Bedingung ist eingetreten. Die anderen Nutzer haben das Vorkaufsrecht nach § 57 SchuldRAnpG wirksam ausgeübt.

19 a) Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 57 Abs. 1 und Abs. 6 SchuldRAnpG hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt. Die Angriffe der Revision sind insoweit unbegründet.

20 aa) Der Verkauf der Beklagten an die Kläger war das erste Verkaufsgeschäft, für welches das Vorkaufsrecht nach § 57 Abs. 1 SchuldRAnpG besteht (vgl. Meyding in Kiethe, SchuldRAnpG, § 57 Rdn. 17).

21 bb) Mehreren Nutzern steht das Vorkaufsrecht nach § 57 Abs. 6 Satz 2 SchuldRAnpG nur gemeinschaftlich zu; die Ausübung des gemeinschaftlichen Vorkaufsrechts bestimmt sich auf Grund der Verweisung in § 57 Abs. 2 Satz 3 SchuldRAnpG nach § 472 BGB. Das Berufungsgericht hat die Wirksamkeit einer gemeinschaftlichen Ausübung des Vorkaufsrechts durch die übrigen Garagennutzer rechtsfehlerfrei bejaht. Diese konnten das Vorkaufsrecht im Ganzen ausüben, nachdem die Kläger das Vorkaufsrecht nur für sich allein und damit nicht wirksam ausgeübt hatten.

22 (1) Der in § 472 Satz 1 BGB bestimmte Grundsatz der gemeinsamen Ausübung des Vorkaufsrechts wird durch § 472 Satz 2 BGB eingeschränkt. Übt einer der Berechtigten das Recht nicht aus oder ist sein Recht erloschen, berührt das weder die Berechtigung der Verbliebenen noch hindert es diese, ihr Vorkaufsrecht auszuüben (Senat, BGHZ 136, 327, 330). Der Nichtausübung

des Vorkaufsrechts durch einen der Berechtigten steht die unwirksame Ausübung gleich (vgl. Senat, Urt. v. 14. März 1962, V ZR 2/62, WM 1962, 722, 723). Die von den Klägern nur für sich in Anspruch genommene Ausübung widersprach der besonderen gesamthandsartigen Berechtigung der Beteiligten an dem Vorkaufsrecht (Senat, BGHZ 136, 327, 329 f.) und war daher unwirksam (Erman/Grunewald, BGB, 12. Auflage, § 473 Rdn 3; MünchKomm-BGB/H.-P. Westermann, 5. Aufl., § 472 Rdn. 1; Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 513 Rdn. 4).

23 Die unwirksame Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Kläger führte jedoch nicht zum Untergang des gemeinschaftlichen Vorkaufsrechts, sondern nach § 472 Satz 2 BGB zum Anwachsen der Berechtigung des Klägers zu 1 auf die verbliebenen Vorkaufsberechtigten (vgl. PWW/D. Schmidt, BGB, 3. Aufl., § 472 Rdn. 2; Soergel/Huber, aaO Rdn. 3). Diese Bestimmung beruht auf der Entscheidung des Gesetzgebers, dass die übrigen Vorkaufsberechtigten in der Ausübung ihres Vorkaufsrechts nicht durch einen Mitberechtigten beschränkt sein sollten, der sein Recht nicht ausüben kann oder will (Prot. II S. 1822 = Mugdan, Materialien zum BGB, Bd. 2, S. 800 f.).

24 (2) Soweit die Revision demgegenüber meint, dass ein Vorkaufsrecht nach der Ausübung durch einen Berechtigten für sich allein auch von den anderen Vorkaufsberechtigten nicht ausgeübt werden könne, ist das weder mit dem Wortlaut des § 472 Satz 2 BGB noch mit dem sich aus den Gesetzesmaterialien ergebenden Normzweck vereinbar. Anderes folgt auch nicht aus den von ihr zitierten Entscheidungen des Reichsgerichts (RGZ 158, 57, 63) und des Bundesgerichtshofs (Urt. v. 28. Oktober 1981, IVa ZR 163/80, NJW 1982, 330), welche die Ausübung des Vorkaufsrechts der Miterben nach § 2034 Abs. 1 BGB beim Verkauf des Anteils eines Miterben an einen Dritten betreffen. Bei der Erbengemeinschaft besteht nach § 2040 Abs. 1 BGB von vornherein eine

gemeinschaftliche Verfügungsbefugnis über die zum Nachlass gehörenden Gegenstände (RGZ 158, 57, 64), aus der sich die Notwendigkeit einer Einigung auch über die Ausübung eines Vorkaufsrechts ergibt (BGH, Urt. v. 28. Oktober 1981, IVa ZR 163/80, aaO). Die für die Erbengemeinschaft geltenden Grundprinzipien werden durch § 472 Satz 2 BGB nicht so weit verdrängt, dass die übrigen Miterben ein Vorkaufsrecht auch gegen den erklärten Willen eines der Miterben ausüben könnten (RGZ 158, 57, 63).

25 Eine der Erbengemeinschaft entsprechende gesamthänderische Bindung der Nutzer bestand hier nicht. Die im Schuldrechtsanpassungsgesetz begründeten Ansprüche standen den jeweiligen Nutzern nach § 4 Abs. 1 SchuldRAnpG auf Grund der von dem VEB Gebäudewirtschaft mit ihnen abgeschlossenen Verträge zur Errichtung von Garagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 SchuldRAnpG) zu; sie waren nicht für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts entstanden, was nach § 4 Abs. 2 SchuldRAnpG den Abschluss eines Nutzungsvertrages mit einer Personengemeinschaft nach §§ 266 bis 273 ZGB-DDR vorausgesetzt hätte. Die Zusammenfassung der sich aus voneinander unabhängigen Verträgen ergebenden Berechtigungen der Nutzer zu einem nur gemeinschaftlich auszuübenden Vorkaufsrecht in § 57 Abs. 6 Satz 2 SchuldRAnpG beruht allein auf dem § 472 Satz 1 BGB zugrunde liegenden Gedanken. Die Unteilbarkeit des Vorkaufsrechts soll ausschließen, dass durch die Ausübung selbständiger Vorkaufsrechte durch nur einige der vorkaufsberechtigten Nutzer eine Rechtsgemeinschaft an dem Grundstück aus diesen und entweder dem Verpflichteten oder dem Erstkäufer entsteht, was in der Regel deren Interessen zuwiderliefe (vgl. dazu: Bamberger/Roth/Faust, BGB, 2. Aufl., § 472, Rdn 1; MünchKomm-BGB/H.-P. Westermann, aaO, § 472 Rdn. 1). Für Vorkaufsrechte, die allein aus diesem Grund gemeinschaftlich auszuüben sind, ist die Regelung in § 472 Satz 1 BGB uneingeschränkt anzuwenden. Das entspricht auch dem Normzweck, da mit der Verweisung in § 57 Abs. 6 Satz 3

SchuldRAnpG erreicht werden sollte, dass die übrigen Nutzer ihr gesetzliches Vorkaufsrecht auch dann ausüben können, wenn einer der Berechtigten dies nicht kann oder will (vgl. Rövekamp. Schuldrechtsanpassung, 2. Aufl, Rdn. 807).

26 (3) Die Frage, ob ein Mitberechtigter durch seinen Widerspruch gegenüber dem Eigentümer die Ausübung des Vorkaufsrechts auch für alle anderen ausschließen kann (so MünchKomm-BGB/H.-P. Westermann, aaO Rdn 3), bedarf hier keiner Entscheidung, weil die Kläger der gemeinschaftlichen Ausübung des Vorkaufsrechts durch die übrigen Garagennutzer gegenüber der Beklagten nicht ausdrücklich widersprochen, sondern nur die nicht wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts für sich allein erklärt haben.

27 cc) Das gesetzliche Vorkaufsrecht kann nach § 57 Abs. 6 Satz 1 SchuldRAnpG nur ausgeübt werden, wenn die einem oder mehreren Nutzern überlassene Teilfläche eines Grundstücks die halbe Grundstücksgröße übersteigt (sog. Überwiegensprinzip).

28 (1) Die Vorschrift berücksichtigt das Interesse des Eigentümers, der nicht dem gesetzlichen Vorkaufrecht ausgesetzt sein soll, wenn die Nutzungsbefugnis aus den vor dem 3. Oktober 1990 geschlossenen Verträgen sich auf weniger als die halbe Grundstücksgröße erstreckt. Nutzer im Sinne der Bestimmung sind danach nur diejenigen, die im Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung auf Grund solcher Verträge (§§ 1, 3 SchuldRAnpG) noch zum Besitz berechtigt sind. Die zu berücksichtigende Teilfläche bestimmt sich nach dem Umfang der vertraglich gestatteten Nutzung (vgl. Kinne, ZOV 1994, 449, 451; Rövekamp, Schuldrechtsanpassung, 2. Aufl., Rdn. 805).

29 Dabei sind die an verschiedene Nutzer überlassenen Teilflächen zusammenzurechnen. Der von der Revision vertretene Umkehrschluss zu § 20

Abs. 3 Satz 3 VermG, der für das im Vermögensgesetz bestimmte Vorkaufsrecht eine solche Addition ausdrücklich anordnet, hat weder den Gesetzeswortlaut noch die Materialien zu § 57 SchuldRAnpG noch den Zweck der Norm für sich. Die von mehreren Nutzern genutzten Flächen stellen eine Teilfläche des Grundstücks dar. Das Vorkaufsrecht in § 57 SchuldRAnpG ist im Gesetzgebungsverfahren in Anlehnung an das Vorkaufsrecht in § 20 VermG ausgestaltet und nach § 57 Abs. 2 Nr. 2 SchuldRAnpG nur für die Fälle ausgeschlossen worden, in denen der oder die Nutzer schon nach § 20 VermG zum Vorkauf berechtigt sind (BT-Drucks. 12/7135, S. 30). Die Ansicht der Revision führte schließlich zu einer Aushöhlung des Vorkaufsrechts, da die vertragliche Befugnis des einzelnen Nutzers einer Teilfläche (Gartenparzelle, Garage) in der Regel die halbe Grundstücksgröße nicht übersteigt, so dass die Norm weitgehend leer liefe. Auch das Schrifttum geht davon aus, dass der in § 20 Abs. 3 Satz 3 VermG bestimmte Grundsatz auf die in § 57 Abs. 6 Satz 1 SchuldRAnpG bezeichneten Nutzungsbefugnisse entsprechend anzuwenden ist (vgl. Kinne, ZOV 1994, 449, 451; Meyding in Kiethe, SchuldRAnpG, § 57 Rdn. 41).

30 (2) Diese Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist erfüllt. Die Nutzungsbefugnisse aus den vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossenen Verträgen machen mehr als 50 vom Hundert der Gesamtfläche des Grundstücks von 543 m^2 aus.

31 Von den individuell genutzten Flächen von 295 m^2 werden unter Zurechnung der vom Kläger genutzten Doppelgarage 255 m^2 (= 86,4 %) auf Grund solcher Verträge genutzt.

32 Dies gilt auch für die gemeinschaftlich genutzten Flächen. Das Berufungsgericht hat für die Feststellung, ob der Anteil der überlassenen Fläche die halbe Grundstücksgröße übersteigt, die gemeinschaftlich genutzten Flächen

(Zufahrten, Wendeflächen usw.) von insgesamt 248 m^2 anteilig den Flächen zugeordnet, die den Nutzern nach den Verträgen zum individuellen Gebrauch zugewiesen worden sind. Das ist rechtsfehlerfrei. Gemeinschaftlich genutzte Flächen bei der Anwendung des § 57 Abs. 6 Satz 1 SchuldRAnpG gar nicht zu berücksichtigen, höhlte das gesetzliche Vorkaufsrecht aus, weil es dann nicht mehr ausgeübt werden könnte, obwohl die große Mehrheit der Nutzer noch auf Grund alter Verträge zur Nutzung der auf dem Grundstück stehenden Bauwerke (Garagen) befugt ist. Diese Flächen zu 100 % den alten vertraglichen Nutzungsrechten zuzurechnen, widerspräche ebenfalls dem Normzweck, nach dem das Vorkaufsrecht nur dann soll ausgeübt werden können, wenn der Anteil der aus alten Verträgen begründeten Nutzungsbefugnisse überwiegt.

33 b) Die Geltendmachung des Vorkaufsrechts ist auch nicht nach § 57 Abs. 2 Nr. 1 SchuldRAnpG ausgeschlossen. Die von der Revision erhobene Rüge, dass bei vier Garagennutzern von einer ungenehmigten Gebrauchsüberlassung an Dritte ausgegangen werden müsse, ist nicht entscheidungserheblich.

34 Selbst wenn bei vier Nutzern das Vorkaufsrecht deshalb nicht bestünde, verringerte sich die Teilfläche, die von zum Vorkauf berechtigten Nutzern (zu denen auch der Kläger zu 1 gehört) individuell genutzt wird, nur um 100 m^2 auf 155 m^2, was jedoch immer noch 52,5 % der individuell genutzten Teilflächen mit einer Größe von insgesamt 295 m^2 wären. Da die Nutzungsbefugnisse an den gemeinschaftlich genutzten Flächen (wie bereits ausgeführt) im selben Verhältnis anteilig den vertraglichen Nutzungsbefugnissen zuzurechnen sind, überstiege die vorkaufsberechtigten Nutzern überlassene Fläche auch dann noch die halbe Grundstücksgröße.

III.

35 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
LG Neuruppin, Entscheidung vom 24.07.2007 - 3 O 166/07 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 03.07.2008 - 5 U 125/07 -