
Datum: 18.12.2017
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 19/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2017:1218.22U19.16.00

Vorinstanz: Landgericht Siegen, 2 O 292/13
Schlagworte: Vorkaufsrecht, Empfangsvollmacht
Normen: § 174 BGB

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 12.01.2016 verkündete Urteil des Landgerichts Siegen (2 O 292/13) wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens zu 1/3 der Beklagte und zu 2/3 der Kläger zu tragen hat.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat der Beklagte zu tragen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung des Klägers wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht vor der Vollstreckung der Kläger Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung des Beklagten wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht vor der Vollstreckung der Beklagte Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

1

2

I.

Die Parteien streiten um die Verpflichtung des Beklagten, Grundstücke an den Kläger aufzulassen, weil dieser wirksam von einem ihm zustehenden Vorkaufsrecht nach einem Verkaufsfall Gebrauch gemacht habe. 3

Das Landgericht hat mit dem angefochtenen Urteil, auf welches wegen seines Tatbestands einschließlich der erstinstanzlich gestellten Anträge und der Einzelheiten der Entscheidungsgründe verwiesen wird, den Hauptantrag des Klägers – auch soweit das in der Urteilsformel nicht ausdrücklich formuliert wird, sich aber aus den Entscheidungsgründen ergibt – abgewiesen und den Beklagten auf den Hilfsantrag hin verurteilt, die nachstehend mit ihrer jeweiligen Nummer aus dem Bestandsverzeichnis aufgelisteten, im Grundbuch des Amtsgerichts M von P Bl. ### verzeichneten Grundstücke an den Kläger aufzulassen Zug um Zug gegen eine Zahlung i.H.v. 40.000 €: 4

a) Lfd. Nr. 29, G, Flur X, Flurstück X, Ackerland, C, in einer Größe von 880 m², Grünland, C, in einer Größe von 631 m², Wald, C, in einer Größe von 405 m², Wasserfläche, C, in einer Größe von 400 m², Unland, C, in einer Größe von 192 m², 5

b) Lfd. Nr. 39, G, Flur X, Flurstück X, Erholungsfläche, C in einer Größe von 432 m², 6

c) Lfd. Nr. 44, G, Flur X, Flurstück X, Landwirtschaftsfläche, Gebäude - und Freifläche, Waldfläche, Erholungsfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche, S ## in einer Größe von 25.083 m². 7

Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, Ansprüche des Klägers wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich eines ursprünglich beurkundeten Grundstückskaufvertrags vom 23.4.2013 zwischen dem Beklagten und seinem Vorstand T beständen nicht. Denn dieser Vertrag sei, bevor er wirksam geworden sei, einvernehmlich am 8.5.2013 wieder aufgehoben worden. Zu diesem Zeitpunkt hätten nämlich noch nicht sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorgelegen. Deshalb habe die Klage mit ihrem Hauptantrag keinen Erfolg. 8

Mit ihrem Hilfsantrag, der die Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich des am 31.5.2013 beurkundeten Grundstückskaufvertrags UR Nr. xxx/13 betreffe, sei die Klage aber begründet. Dieser sei wirksam zustande gekommen; es sei zweifelsfrei, dass sich das vorgelegte, nicht substantiiert und verspätet bestrittene Negativattest nach dem Grundstücksverkehrsgesetz auf diesen Vertrag beziehe, wenn es auch das Datum "23.4.2013" trage. Denn es nenne konkret als nicht genehmigungsbedürftig den Vertrag vom 31.5.2013, UR Nr. xxx/13. Das belege ein irrtümlich geschriebenes, unzutreffendes Ausfertigungsdatum. 9

Das Vorkaufsrecht habe der Kläger form- und fristgerecht ausgeübt. Er habe frühestens am 14.6.2013 von diesem neuerlichen Vertrag Kenntnis erlangt und mit Schreiben vom 2.8.2013, welches zugegangen sei, innerhalb der Zweimonatsfrist das Vorkaufsrecht ausgeübt. 10

Dagegen richtet sich die Berufung des Beklagten, der eine Abänderung des angefochtenen Urteils und die völlige Klageabweisung erstrebt. 11

Er rügt die Verletzung materiellen Rechts. Das Landgericht habe verkannt, dass der den Grundstückskaufvertrag vom 31.5.2013 zwischen dem Beklagten und dem Erwerber T beurkundende Notar W keine Vertragspartei und kein Parteivertreter und damit zur 12

Entgegennahme der Erklärung des Klägers über die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht ermächtigt gewesen sei. Die Ausübungserklärung sei bereits deshalb ins Leere gegangen.

Zudem sei dem Anwaltsschreiben, in welchem die Prozessbevollmächtigten des Klägers in dessen Namen die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt hätten, eine Vollmachtsurkunde im Original oder in Ausfertigung nicht beigelegt gewesen. Er habe von der Vorkaufsausübung mit Schreiben vom 2.8.2013 erst am Donnerstag, den 8.8.2013 erfahren. Über seinen Inhalt habe der Vorstand erst nach dem folgenden Wochenende beraten und dann mit Schreiben vom 13.8.2013 Stellung nehmen können. Darin hätten sie die Ausübungserklärung unverzüglich zurückgewiesen. Sie sei innerhalb der gesetzlichen Frist nicht wiederholt worden, so dass auch deshalb keine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts vorliege. In Ermangelung einer wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts verbinde die Parteien kein Grundstückskaufvertrag, weshalb er nicht zur Auflassung der streitigen Grundstücke verpflichtet sei.

Es habe auch nicht die erforderliche Genehmigung, ersatzweise das Negativattest nach § 5 GrdstVG für den am 31.5.2013 beurkundeten Vertrag vorgelegen, so dass ein etwa ausgeübtes Vorkaufsrecht ins Leere gegangen sei. Das erstinstanzlich vorgelegte Negativattest stamme vom 23.4.2013 und könne sich nicht auf die Genehmigungsbedürftigkeit des noch nicht formulierten, erst am 31.5.2013 beurkundeten Vertrages beziehen.

Eine verspätete Rüge sei nicht erfolgt. Sie sei nicht erstmals im Termin, sondern bereits zuvor in einem vorbereitenden Schriftsatz erfolgt.

Der Beklagte beantragt,

unter Abänderung des am 12.1.2016 verkündeten Urteils des Landgerichts Siegen – 2 O 292/13 – die Klage insgesamt abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er verteidigt das angefochtene Urteil.

Dem Beklagten sei aus der gewechselten Korrespondenz bekannt gewesen, dass seine Prozessbevollmächtigten für ihn tätig seien. Eine Vollmacht sei nie in Frage gestellt worden. Dies erstmals nach Ausübung des Vorkaufsrechts durch Schreiben vom 13.8.2013 zu tun, verstoße gegen Treu und Glauben und sei unbeachtlich. Bei der Bewertung als treuwidrig sei auch zu berücksichtigen, dass das Vorkaufsrecht nicht nur im Schreiben vom 2.8.2013, gerichtet an den beurkundenden und auch zur Entgegennahme von solchen Erklärungen ermächtigten Notar ausgeübt worden sei, sondern zeitgleich an den Beklagten an seine postalischen Anschrift und an die Anschrift eines seiner Vorstände gleichlautende Erklärungen gesandt worden sei. Die Einschreibebriefe seien aber nicht abgeholt worden und ungeöffnet an seine Prozessbevollmächtigten zurückgekehrt. Dem Beklagten sei bekannt gewesen, dass der Kläger sein Vorkaufsrecht habe ausüben wollen. Das spreche indiziell für ein zielgerichtetes, auf die Verhinderung der Ausübung des Vorkaufsrechts gerichtetes, im Ergebnis treuwidriges Verhalten. Er müsse sich deshalb so behandeln lassen, als seien die Schreiben vom 2.8.2013 zeitnah bei ihm eingegangen.

Die Zurückweisung der Erklärung mangels nachgewiesener Vollmacht sei auch nicht unverzüglich erfolgt. Das Schreiben vom 2.8.2013 sei am 5.8.2013 beim Notar zugegangen. Selbst wenn es erst am 7.8.2013 an den Beklagten weitergeleitet und dort am 8.8.2013 eingegangen sei, sei eine Zurückweisung mangels nachgewiesener Vollmacht erst mit Schreiben vom 13.8.2013 nicht mehr unverzüglich.	
Der Senat hat die Parteien im Senatstermin erneut persönlich angehört. Der Klägervertreter erklärte unwidersprochen, dass ausweislich des ihnen vorliegenden Empfangsbekenntnisses dem Notar W ihr Schreiben vom 2.8.2013 am 5.8.2013 zugegangen sei.	23
Der Vertreter des Beklagten erklärte, das ihm vom Notar weitergeleitete Schreiben vom 2.8.2013 sei beim Beklagten am 8.8.2013 zugegangen. Das sei ein Donnerstag gewesen. Eine sofortige Beantwortung sei nicht möglich gewesen. Das Wochenende habe vor der Tür gestanden und es habe wegen der organschaftlichen Vertretung des Beklagten zunächst der Vorstand einberufen werden müssen.	24
Wegen der Einzelheiten des Parteivortrags in der Berufungsinstanz wird auf die insoweit gewechselten Schriftsätze sowie auf das Protokoll des Senatstermins vom 30.11.2017 verwiesen.	25
II.	26
Die zulässige Berufung des Beklagten hat keinen Erfolg.	27
Die Klage ist begründet. Das Landgericht hat den Beklagten zu Recht zur Auflassung der Grundstücke verurteilt. Die angefochtene Entscheidung beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von § 546 ZPO, noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere, dem Beklagten günstigere Entscheidung, § 513 Abs. 1 ZPO.	28
1.	29
Das dingliche Vorkaufsrecht des Klägers als Eigentümer des berechtigten Grundstücks ist im Jahre 1960 bestellt und eingetragen worden. Deshalb dürften dafür gem. Art. 229 § 5 Abs. 1 EGBGB die – wenn auch mit den aktuell geltenden Bestimmungen gleichlautenden – Bestimmungen der §§ 504 ff BGB a.F. vor Inkrafttreten der Schuldrechtsreform gelten.	30
Streitentscheidend wirkt sich das indessen nicht aus, weil die Regelungen über das schuldrechtliche Vorkaufsrecht in den §§ 463 ff BGB den früher geltenden Bestimmungen der §§ 504 ff BGB a.F. entsprechen, die wörtlich übernommen und lediglich neu nummeriert worden sind. Die sachenrechtlichen Regelungen über das dingliche Vorkaufsrecht haben keine Änderung erfahren.	31
Der Grundstückskaufvertrag vom 31.5.2013 (UR Nr. xxx/2013 Notar W) wiederum unterliegt dem Recht nach Inkrafttreten der Schuldrechtsreform.	32
2.	33
Die Wirksamkeit des unter UR Nr. xxx/13 des Notars W beurkundeten Grundstückskaufvertrags vom 31.5.2013 zwischen dem Beklagten und seinem Vorstand T steht nur insoweit in Rede, als der Beklagte diesen Vertrag als von der Erteilung einer Genehmigung, hilfsweise eines Negativattests gem. § 5 GrdstVG abhängig ansieht, dessen Erteilung sich indessen nicht feststellen lasse.	34

Dem vermag der Senat aus mehreren Gründen nicht zu folgen.	35
a.	36
Im Ansatz zutreffend geht der Beklagte davon aus, dass eine erforderliche Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erteilt sein muss, damit der Vertrag wirksam werden kann. Das ergibt sich schon aus allgemeinen Grundsätzen und ist beim Vorkaufsrecht besonders bedeutsam. Denn das Gesetz knüpft das Entstehen des Rechts zur Ausübung des Vorkaufsrechts an das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrags (504 a.F., jetzt § 463 BGB). Letzteres ist erst dann der Fall, wenn auch die für die Wirksamkeit des Vertrags erforderlichen Genehmigungen erteilt sind. Bis zu diesem Zeitpunkt können Verkäufer und Käufer den Kaufvertrag willkürlich aufheben und damit das Vorkaufsrecht gegenstandslos machen; denn der Vorkaufsberechtigte hat kein Recht auf den Eintritt des Vorkaufsfalls (BGH, Urteil vom 01. Oktober 2010 – V ZR 173/09 –, Rn. 19-21, juris, m.w.N.).	37
Einer Genehmigung bedarf es aber nicht in allen Fällen. Sie ist bei nicht genehmigungsbedürftigen Grundstücksübertragungen zum Zustandekommen des Kaufvertrags schlicht nicht "erforderlich" i.S. der aufgeführten Rechtsprechung. Insbesondere bedarf es dann nicht alternativ eines Negativattests i.S.v. § 5 GrdstVG. Dieses soll den Beteiligten nur die Durchführung des Vertrags erleichtern, ohne indessen Wirksamkeitsvoraussetzung zu sein.	38
b.	39
Wäre ein Negativattest Wirksamkeitsvoraussetzung, ergäbe sich auch keine andere Bewertung, weil für diesen Fall das Vorliegen des Negativattests positiv festgestellt werden kann. Denn der Senat teilt die Überzeugung des Landgerichts, dass sich das vorgelegte Negativattest nur auf den Kaufvertrag UR Nr. xxx/13 des Notars W vom 31.5.2013 beziehen konnte, die darauf gesetzte Datumsangabe „23.4.2013“ also irrtümlich erfolgt ist. Es hätte nämlich hellseherischer Fähigkeiten bedurft, am 23.4.2013 den Beurkundungstag und die laufende Nummer eines mehr als einen Monat später zu beurkundenden Kaufvertrags voraussehen zu können. Aus deren präziser Angabe schlussfolgert der Senat, dass erst nach dem 31.5.2013 der an diesem Tag unter lfd. UR-Nr. xxx/2013 beurkundete Vertrag der Behörde zur Überprüfung des Genehmigungserfordernisses vorlag, diese Prüfung also zeitlich danach stattgefunden hat, weshalb das Datum "23.4.2013" unzutreffend sein muss. Gleichzeitig bedeutet das, dass der Vertrag vom 31.5.2013 inhaltlich geprüft und für nicht genehmigungsbedürftig befunden wurde, was sodann bescheinigt wurde.	40
3.	41
Die erstinstanzlich erhobene Rüge, es stehe nicht fest, dass der Kläger Eigentümer des berechtigten Grundstücks sei, hat der Beklagte in der Berufungsinstanz nicht wiederholt. Aus den Gründen des landgerichtlichen Urteils, auf die Bezug genommen wird, ist der Senat davon überzeugt, dass der Kläger Eigentümer des berechtigten Grundstücks ist.	42
4.	43
Es steht zur Überzeugung auch des Senats fest, dass der Kläger durch das Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 2.8.2013 das ihm zustehende Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hat, so dass zwischen ihm und dem Beklagten gem. § 505 Abs. 2 BGB a.F. (jetzt § 464 Abs. 2) BGB ein Grundstückskaufvertrag unter den Bestimmungen zustande gekommen ist, wie sie in dem notariellen Kaufvertrag (UR Nr. xxx/2013 Notar W) vom 31.5.2013 zwischen dem	44

Beklagten und seinem Vorstand T beurkundet worden sind.

Die in der Berufungsinstanz erhobenen Rügen führen nicht zu einer anderen rechtlichen Bewertung des Sachverhalts. 45

a. 46

Es liegt eine eindeutige Willenserklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vor. Diese ist namentlich nicht deshalb unwirksam, weil sie als rechtsgestaltende Erklärung bedingungsfeindlich ist und weil sie hier unter einer Bedingung gestanden habe. 47

In dem Schreiben der Klägervorteiler vom 2.8.2013 an den beurkundenden Notar W haben sie zunächst darauf Bezug genommen, dass der Notar dem Kläger mit Schreiben vom 14.6.2013 Mitteilung über die Beurkundung der Kaufverträge Nr. xxx und xxx/2013 vom 31.5.2013 gemacht und ihn als Vorkaufsberechtigten zu einer diesbezüglichen Erklärung aufgefordert habe. Sie haben den Notar sodann darüber unterrichtet, dass zwischen dem Kläger und dem Beklagten streitig sei, ob das Vorkaufsrecht bereits hinsichtlich eines am 23.4.2013 beurkundeten Kaufvertrags von mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücken erfolgt sei. Sodann folgt auf der letzten S. 3 des Schreibens folgender Absatz: 48

„Unter der Rechtsbedingung, dass unsere Rechtsansicht vom zuständigen Gerichts nicht geteilt wird und unser Mandant den Aufhebungsvertrag vom 8. Mai 2013 sowie die beiden Kaufverträge vom 31. Mai 2013 wider Erwarten gegen sich gelten lassen muss, übt er hilfsweise sein Vorkaufsrecht bezüglich des durch Sie beurkundeten Kaufvertrages vom 31. Mai 2013 mit der 49

UR – Nr. xxx/2013 aus. Der Kaufpreis beträgt insoweit 40.000,00 Euro. Die dort vereinbarte Aufrechnungsklausel gilt naturgemäß nicht für unseren Mandanten.“ 50

Hier stützt lediglich der Hinweis, das Vorkaufsrecht werde "hilfsweise" ausgeübt, falls eine Rechtsbedingung eintrete, die Ansicht des Beklagten. Allerdings steht die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht unter einer echten Bedingung i.S.v. § 158 BGB. Das ergibt die Auslegung dieser Erklärung aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Empfängers der Erklärung. 51

Der Autor des Schreibens – Jurist – verwendet gezielt den Begriff der "Rechtsbedingung", was ein abweichendes Verständnis im Wege der Auslegung praktisch nicht zulässt. Bei einer „Rechtsbedingung“ handelt es sich jedoch nicht um eine echte Bedingung i.S.v. § 158 BGB. Die Regeln der § 158 ff gelten dafür nicht (Palandt/ Ellenberger, Rn. 5 vor § 158 BGB). 52

Auch inhaltlich handelt es sich bei dem Umstand, von dem die Wirksamkeit abhängen soll, nicht um eine ungewisse Tatsache. 53

Rechtsbedingungen sind die gesetzlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen eines Rechtsgeschäfts. Insofern spricht man auch von Gültigkeitserfordernissen. Sie sind keine Bedingungen i.S.d. §§ 158 ff BGB, da z.T. schon die rechtliche Bindung und nicht nur die Rechtswirkungen hinausgeschoben sind und dieser Effekt in jedem Fall auf Gesetz und nicht auf Parteivereinbarung beruht (Staudinger/Reinhard Bork (2015) Vorbemerkungen zu §§ 158–163, Rn. 23, 24). 54

Hier ist die Wirksamkeit der (erneuten) Vorkaufsrechtsausübung an die Unwirksamkeit der früheren Vorkaufsrechtsausübung geknüpft worden und stand damit, weil die Vorfrage von Gesetzes wegen zu beantworten war, bereits fest. Der unbedingte Wille, in den 55

Grundstückskaufvertrag eintreten zu wollen, wenn aus Rechtsgründen nicht in denjenigen vom 23.4., so doch zumindest in den am 31.5. unter lfd. Nr. xxx/2013 beurkundeten Kaufvertrag, kommt deutlich zum Ausdruck.

Nach der insoweit rechtskräftigen Entscheidung des Landgerichts steht zwischen den Parteien fest, dass die auf den ersten Vertrag vom 23.4.2013 bezogene Vorkaufsrechtsausübung unwirksam ist, weshalb sie der hier gegenständlichen nicht entgegensteht. 56

b. 57

Die Erklärung, das Vorkaufsrecht auszuüben, ist form- und fristgerecht erklärt worden. Das Schreiben wahrt die Schriftform. Ausreichend wäre gem. § 505 Abs. 1 S. 1 a.F. (jetzt § 464 Abs. 1 S. 1) BGB bereits eine schlichte formlose mündliche Erklärung, zumal bereits für die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts die Form zu wahren ist und damit der Warnfunktion des §§ 311 b BGB (bzw. 313 BGB a.F.) Genüge getan ist. 58

Die Tatsache, dass am 31.5.2013 unter UR Nr. xxx/2013 der fragliche Grundstückskaufvertrag beurkundet worden ist, ist dem Kläger mit Schreiben des beurkundenden Notars W vom 14.6.2013 gem. § 510 Abs. 1 a.F. (jetzt § 469 Abs. 1) BGB mitgeteilt worden. Wann es dem Kläger zugegangen ist, hat im Senatstermin nicht geklärt werden können. Der Kläger hat seinen Unterlagen – schon das von ihm in Ablichtung zur Akte gereichte Schreiben wies keinen Eingangsstempel oder -vermerk auf – das Datum des Zugangs nicht mehr entnehmen können und lediglich die nicht überprüfbare Vermutungen geäußert, es sei "deutlich später" gewesen. 59

Zumal unter den Parteien das Datum des Schreibens unstreitig ist, dieses frühestens am selben Tag dem Kläger zugegangen sein kann, lief die zweimonatige Erklärungsfrist gem. § 510 Abs. 2 a.F. (jetzt § 469 Abs. 2) BGB frühestens mit dem Ende von Mittwoch, den 14.8.2013, ab. 60

Die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist am 2.8.2013 und damit rechtzeitig formuliert worden. 61

c. 62

Wirksam wird eine Willenserklärung unter Abwesenden in dem Zeitpunkt, das sie ihm zugeht, § 130 Abs. 1 BGB. 63

Die Erklärung ist zugegangen, § 130 Abs. 1 BGB. Der Notar hat das Schreiben der Klägervertreter unbestritten am 5.8.2013 erhalten, der Beklagte selbst ist am 8.8.2013 in den Besitz des an ihn am 7.8.2013 weitergeleiteten Schreibens gelangt. 64

Die per Einschreiben an seine zutreffenden Anschriften gesandten weiteren Schreiben vom 2.8.2013 sind dem Beklagten indessen nicht zugegangen. Sie sind nicht abgefordert worden und deshalb später – nach dem Ende der Annahmefrist – an den Klägervertreter zurückgesandt worden. 65

d. 66

Nicht nur der Beklagte selbst, sondern schon der beurkundende Notar selbst war sein Empfangsbevollmächtigter, nicht lediglich Bote oder Vertreter des Klägers mit der Folge, dass auf den Zeitpunkt des Zugangs beim Beklagten selbst abzustellen wäre. 67

Gemäß § 505 Abs. 1 a.F. (jetzt § 464 Abs. 1) BGB erfolgt die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten. Es handelt sich insoweit um eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die nur wirksam wird, wenn sie dem Berechtigten zugeht. Entgegen der Auffassung des Beklagten ist vorliegend aber davon auszugehen, dass der den Kaufvertrag beurkundende Notar W zur Entgegennahme dieser Erklärung des Klägers ermächtigt war. Die Vollmachtserteilung, die hier nicht nur gegenüber dem Notar erfolgte, sondern durch Übersendung des Vertrags mit Schreiben vom 14.6.2013 auch dem Kläger zugänglich gemacht wurde, ist ebenfalls eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die bei Zweifeln über Inhalt und Umfang gem. §§ 133, 157 BGB auszulegen ist (OLGR Frankfurt 2004, 373, 375). Dabei ist darauf abzustellen, wie ein objektiver Dritter in der Lage des Erklärungsempfängers die Willenserklärung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen durfte.	68
Auf einen davon etwa abweichenden wahren Willen ist schon deshalb nicht abzustellen, weil zu einem solchen Willen kein Vortrag erfolgt ist und weil sich dieser etwaige wahre Wille dem Kläger aus dem Vertrag oder aus dem Übersendungsschreiben nicht erschloss.	69
Der Kaufvertrag UR Nr. xxx/2013 Notar W vom 31.5.2013 erwähnt das Vorkaufsrecht an zwei Stellen, nämlich zum einen in § 1 des Vertrages, der Leistungsbeschreibung, und danach in § 8 Abs. 1, der Belehrung über die möglichen Folgen des bestehenden Vorkaufsrechts. Dort heißt es: „Das Notar soll die Erklärung über das Vorkaufsrecht ... des aus Abteilung II Nr. 4 eingetragenen Berechtigten einholen.“	70
Der Beklagte misst der Formulierungen den Sinn bei, dass diese Ermächtigung ausschließlich für die Entgegennahme eines Verzichts auf die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt sei, nicht aber auch für die Ausübung des Vorkaufsrechts.	71
Dem vermag der Senat nicht zu folgen. Bereits der Wortlaut lässt ein derart selektives Verständnis nicht zu. Der gewählte Begriff "Erklärungen" ist neutral und ermöglicht es, sowohl die Absicht der Nichtwahrnehmung des Vorkaufsrechts als auch dessen Ausübung darunter zu subsumieren. Weder aus dem Vertrag selbst noch aus dem Übersendungsschreiben lässt sich ansatzweise der Wille entnehmen, der Notar sei nur zur Entgegennahme einer – zudem überflüssigen – Erklärung ermächtigt, das Vorkaufsrecht nicht ausüben zu wollen, während seine Ausübung dem Beklagten gegenüber selbst zu erklären sei.	72
Bei alledem erhält besonderes Gewicht die Erwägung, dass als "Erklärung über das Vorkaufsrecht" praktisch nur die Erklärung über dessen Ausübung in Betracht kam, weil es zu seiner Nichtwahrnehmung keiner Erklärung bedurfte, wenn nicht ausnahmsweise ein besonderes Eilbedürfnis bestanden hätte und schon vor Ablauf der Zweimonatsfrist durch einen echten Verzichtsvertrag gem. § 397 BGB Klarheit hätte geschaffen werden sollen. Auch dafür finden sich hier aber weder Vortrag noch Anhaltspunkte, namentlich nicht in der Vertragsurkunde.	73
Deshalb sieht der Senat den Eingang des Schreibens vom 2.8.2013 mit der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts beim dazu bevollmächtigten Notar am 5.8.2013, nicht erst den Zugang beim Beklagten am 8.8.2013, als maßgeblichen Zugang an.	74
5.	75
Unstreitig ist, dass dem Schreiben der Klägervertreter vom 2.8.2013 die dafür gem. § 174 BGB erforderliche Vollmachtsurkunde nicht beigelegt war. Das führt hier aber nicht zur Unwirksamkeit der Vorkaufsrechtsausübung, weil der Beklagte es versäumt hat, das	76

Rechtsgeschäft aus diesem Grund unverzüglich zurückzuweisen.

Eine solche Zurückweisung ist in dem Schreiben des Notars W vom 7.8.2013 nicht erfolgt. 77

Das unter dem 13.8.2013 verfasste, dem Klägervertreter per Telefax am 14.8.2013 um 12.02 Uhr übermittelte Schreiben, in welchen das Fehlen der Vollmacht gerügt und gestützt darauf die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zurückgewiesen wurde, genügt den Anforderungen einer unverzüglichen Zurückweisung nicht. 78

a. 79

Unverzüglich handelt derjenige, der ohne schuldhaftes Zögern handelt. Allgemeingültige Regeln gibt es nicht. Wie schnell zu handeln ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab, auch davon, ob für den Gegner etwa bei einem drohenden Fristablauf eine möglichst kurzfristige Antwort elementar wichtig ist und ihm deshalb nach den Grundsätzen von Treu und Glauben Gelegenheit zu geben ist, das Versäumte nachzuholen. Eingehende Post darf nicht tagelang unbearbeitet liegenbleiben. Was eilbedürftig ist, muss erkannt werden, gerade auch, wenn bekannt ist, dass die Antwort für den Gegner von Bedeutung ist. Dann kann schon eine Überlegungsfrist von mehr als einem Tag die Grenze zum nicht mehr Unverzüglichen überschreiten (OLG Hamm, NJW 1991, 1185 (1186)). Die Darlegungs- und Beweislast für die Rechtzeitigkeit, also für alle Umstände, die diese Wertung tragen, trägt der Zurückweisende (BGH NJW 2001, 220). 80

b. 81

Im konkreten Fall ist der Zugang der mit Formmängeln behafteten Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts am 5.8.2013 erfolgt, mithin mindestens 9 Tage vor Ablauf der Erklärungsfrist. Gemessen daran ist eine Antwort und die Zurückweisung wegen eines Formmangels am Tag des – wenn auch – frühestmöglichen Ablaufs der Erklärungsfrist nicht mehr unverzüglich, weil dadurch dem Vorkaufsberechtigten im für ihn ungünstigsten Fall praktisch die Möglichkeit genommen würde, sein Vorkaufsrecht noch auszuüben. 82

Denn die Heilung der fehlenden Vollmacht, welche im Original oder in Ausfertigung vorzulegen ist – einfache Abschrift oder Faxkopie reichen nicht (Palandt/Ellenberger, Rn. 5 zu § 174 BGB m.w.N.) – war auf dem Postwege bei Fristablauf am selben Tag nicht mehr zu erreichen. 83

Hinzu kommt, dass der Beklagte den Betrieb seines "Instituts" eingestellt, dieses geräumt hatte und dort zwar noch einen Briefkasten unterhielt, diesen aber jedenfalls nicht mehr regelmäßig leerte. Denn die dort hinterlegte Benachrichtigung über den Zustellungsversuch hinsichtlich des inhaltsgleichen Schreibens vom 2.8.2013 mit der Ausübung des Vorkaufsrechts ist jedenfalls unbeachtet geblieben und der Einschreibebrief ist nach fruchtlosem Ablauf der Lagerungsfrist an die Klägervertreter zurückgesandt worden. Praktisch gelang nur dem Notar die Kontaktaufnahme mit dem Beklagten. 84

Wer diese Situation kennt – dem Beklagten war bekannt, dass der Kläger seinem Vorkaufsrecht Geltung verschaffen wollte – darf nicht mit einer Zurückweisung aus formalen Gründen bis zu dem Zeitpunkt zuwarten, da der Ablauf der Erklärungsfrist für den ersichtlich an der Ausübung interessierten Vorkaufsberechtigten zum Greifen nahe war, sondern hätte sofort reagieren müssen. 85

86

Das gilt erst recht vor dem Hintergrund, als der Beklagte bei sorgfältigem Verhalten schon deutlich vor dem 8.8.2013 durch Entgegennahme der an seine Postanschrift gesandten gleichlautenden Schreiben vom 2.8.2013 oder durch Sicherstellung deren Zugangs von deren Inhalt hätte Kenntnis nehmen können. Mag dieser Zugang auch nicht erfolgt sein, ist dies doch ein Kriterium bei der Bewertung der Frage, innerhalb welchen Zeitraums auf das Schreiben vom 2.8.2013 zu reagieren ist, um dies noch „unverzüglich“ zu tun.

Hier ist die Antwort erst 8 Tage nach Zugang der Erklärung beim Notar verfasst worden, was die Grenze der Unverzüglichkeit im Lichte der hier vorliegenden Umstände deutlich überschreitet. 87

c. 88

Diese Grenze zum nicht mehr Unverzüglichen wäre zur Überzeugung des Senats aber auch dann überschritten, wenn man auf den Tag des Zugangs des am 7.8. vom Notar weitergeleiteten Schreiben beim Beklagten am Donnerstag, den 8.8.2013, abstellen wollte. Wer, wie der Beklagte, der Ausübung des Vorkaufsrechts ohnehin ablehnend gegenübersteht, bedarf keiner langen Bedenkzeit, um dies auch zu formulieren. 89

Die Zurückweisung wegen eines Formmangels – nicht beigelegte Vollmacht – bedarf auch keiner längeren Begründung, sondern stellt ein einfaches und schnell zu formulierendes Rechtsgeschäft dar. Der Beklagte könnte insoweit auch nicht anführen, dass er sich als juristischer Laie zunächst habe informieren müssen. Abgesehen davon, dass er das nicht vorträgt, ergeben die Diktion und der Inhalt seines fünfseitigen Zurückweisungsschreibens, dass er sich der Rechtslage durchaus bewusst war. Immerhin ist es ihm gelungen, den Notar W, der zuvor ohne weiteres von der Wirksamkeit der Vorkaufsrechtsausübung ausgegangen war und den Klägervertretern zugesichert hat, die Eigentumsumschreibung an den Vorstand T des Beklagten als Erwerber zunächst nicht weiter zu fördern, vom Gegenteil seiner bisherigen Meinung zu überzeugen. 90

Die Erläuterung des Terminsvertreters des Beklagten im Senatstermin – der eigentlich gem. § 141 ZPO geladene Vorstand war der Anordnung nicht gefolgt und hat in Person von Jörg I denjenigen als Vertreter entsandt, der ihn auch bei der Beurkundung der Kaufverträge vom 23.4.2013 und vom 31.5.2013 vertreten hat – vermögen den Senat nicht vom Erfordernis einer fünftägigen Reaktionszeit über das bevorstehende Wochenende hinaus zu überzeugen. 91

Der Terminsvertreter des Beklagten erläuterte, das Schreiben sei am Donnerstag, den 8.8.2013 eingegangen und habe der intensiven Erörterung bedurft. Dazu habe der Vorstand einberufen werden müssen. Es sei dann zeitnah am 13.8. geantwortet worden. 92

Das lässt sich im Lichte der Tatsachen allerdings nicht nachvollziehen. Der Vorstand des Beklagten bestand aus zwei Personen. Bei einer dieser Personen handelt es sich um den Erwerber der fraglichen, mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücke. Eine Einarbeitung in einen unbekannten Sachverhalt war deshalb nicht erforderlich. Warum es zur Klärung der einfachen Frage, ob die Vorkaufsrechtsausübung wegen eines Formmangels zurückgewiesen werden solle, der Einberufung des Vorstands bedürfe, ist schon nicht dargelegt, bei einer so übersichtlichen Anzahl an Vorstandmitgliedern auch nicht erkennbar. Eine etwa erforderliche Absprache hätte jederzeit mündlich oder fernmündlich erfolgen können. Dass die Satzung vor derartigen Entscheidungen die Einhaltung besonderer Förmlichkeiten vorsehe, ist ebenfalls weder vorgetragen noch irgendwie verständlich. 93

Bei erkennbarer – und wahrscheinlich erkannter – Eilbedürftigkeit hätte die Zurückweisung wegen Formmängeln hier am Freitag formuliert und per Telefax – über die Möglichkeit verfügte der Beklagte offenbar – auf den Weg gebracht werden können. Das Verfassen der Ablehnung am darauffolgenden Dienstag und die Versendung erst am Mittwochmittag wären deshalb auch dann nicht mehr ohne schuldhaftes Zögern und deshalb nicht unverzüglich erfolgt, wenn auf den Zugang beim Beklagten am 8.8.2013 abzustellen wäre.

6. 95

Nach alledem hat der Kläger das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, weshalb er nach Maßgabe des Kaufvertrags, wie er am 31.5.2013 zu UR Nr. xxx/2013 des Notars W beurkundet wurde, die Auflassung der Grundstücke gegen Zahlung der dort vereinbarten 40.000 € beanspruchen kann. 96

Die Berufung des Beklagten hat deshalb in der Hauptsache keinen Erfolg. 97

7. 98

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1 und 2, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 99

Bezüglich der Kostenentscheidung erster Instanz ist eine Änderung geboten, weil der abgewiesene Hauptantrag mit 82.500 € einen erheblich höheren Wert als der Hilfsantrag (40.000 €) aufweist. 100