

Oberlandesgericht Düsseldorf

9 U 183/00

vom 11.06.2001



REWIS: open. smart. legal.  
Datenbank für Rechtsprechung  
Angaben ohne Gewähr



URL: <https://rewis.io/s/u/IHs/>  
Oberlandesgericht Düsseldorf  
9. Zivilsenat

# 9 U 183/00 vom 11.06.2001

Urteil | Oberlandesgericht Düsseldorf | 9. Zivilsenat

Tenor

1.

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 21. Juni 2000 verkündete Urteil der 2a Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf - 2a O 46/98 - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt gefasst:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 58.000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 01.04.1998 Zug-um-Zug gegen Einräumung und Bewilligung der Eintragung eines vererblichen Vorkaufsrechts für den ersten Verkaufsfall bezüglich des im Grundbuch von N., Blatt ... verzeichneten Grundstücks, Flur 21, Flurstück 3210, lfd. Nr. 47, entsprechend den Vorgaben des notariellen Kaufvertrages vom 25.09.1980 des Notars K. aus N. (UR.-Nr. ...) zu zahlen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

2.

Die Kosten der ersten Instanz tragen die Klägerin zu 9/10 und die Beklagten zu 1/10; die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Klägerin zu 4/5 und den Beklagten zu 1/5 auferlegt.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 80.000 DM abzuwenden, sofern die Klägerin nicht vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Klägerin wird wiederum nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 20.000 DM abzuwenden, sofern die Beklagten nicht vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Die Sicherheitsleistungen können durch Bürgschaft einer Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse erbracht werden.



1

## Tatbestand

2

Die Klägerin ist die Tante des Beklagten zu 1). Sie veräußerte am 25.09.1980 (UR.-Nr. ... K, Notar K. in N.) an die Beklagten das Grundstück Flur 21, Flurstück 3039, seinerzeit noch Gartenland, später N.W. 73 A in N. zu einem Preis von 284.700 DM. Den Beklagten war es gestattet, bis 1 m an die Grundstücksparzelle 3040 (jetzt 3210), die ebenso wie das Grundstück 325 (N.W. 75), der Klägerin gehörten, heranzubauen. Nach dem Vermerk über das Vorlesen der Niederschrift durch den Notar wurde in der Urkunde hinzugefügt:

3

"Zusatz:

4

6.

5

Die Käufer verpflichten sich, nach Fertigstellung des von ihnen auf dem Kaufgrundbesitz geplanten Bauvorhabens, spätestens jedoch bis zum 31.12.1981, der Verkäuferin an dem Kaufgrundbesitz ein vererbliches Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall einzuräumen und die entsprechenden Erklärungen in der für Grundbuchsachen vorgeschriebenen Form abzugeben.

6

Andererseits verpflichtet sich die Verkäuferin, den Käufern an dem ihr verbleibenden Grundstück Flur 21, Flurstück 3040 gleichfalls ein vererbliches Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall zum gleichen Zeitpunkt wie das vorvereinbarte Vorkaufsrecht einzuräumen und die hierzu erforderlichen Erklärungen in der für Grundbuchsachen vorgeschriebenen Form abzugeben.

7

Beide Vorkaufsrechte sind so zu vereinbaren, dass ein Verkauf an Verwandte in gerader Linie oder an Geschwister bzw. eheliche leibliche Abkömmlinge von Geschwistern den Vorkaufsrechtsfall nicht auslösen."

8

Zur Eintragung wechselseitiger Vorkaufsrechte im Grundbuch ist es nicht gekommen. Allerdings führten die Parteien einen Rechtsstreit wegen eines von der Klägerin auf dem Grundstück der Beklagten gefällten Nussbaumes.

9

In den 90er Jahren wollten die Beklagten ihr Anwesen, dessen Gartengelände sich zum Ufer des Flusses E. absenkt, verkaufen. Grund war der von der nahen Autobahn A 57 sowie dem N.W. ausgehende intensive Verkehrslärm.

10

Am 28.04.1997 veräußerten sie an einen Steuerberater W. zu einem beurkundeten Kaufpreis von 725.000 DM. Vorausgegangen war ein Fax des Beklagten zu 1) vom 13.03.1997, in welchem er die Immobilie zu einem Kaufpreis von 1.175 Mio. DM zahlbar in zwei Beträgen a) 725.000 DM und b) 450.000 DM anbot. Noch am gleichen Tag bestätigte der Käufer unter anderem den "Kaufpreis gemäß Fax". Ferner war mit Herrn W. abgesprochen, dass die Beklagten bis zur Herstellung ihrer Ersatzwohnung im Sinne eines Mietverhältnisses wohnen bleiben konnten. Am 20.08.1997 wurde Herr W. als

Eigentümer im Grundbuch eingetragen; gegen ihn ist mittlerweile ein Steuerstrafverfahren eingeleitet worden.

11 Mit an den Beklagten zu 1) gerichtetem Schreiben vom 12.06.1997 erklärte die Klägerin, sie mache angesichts der Verkaufspläne des Beklagten "ihr Vorkaufsrecht" geltend und bitte um ein entsprechendes Angebot. Darauf reagierten die Beklagten ebenso wenig wie auf das anwaltliche Aufforderungsschreiben vom 21.07.1997. Nachdem die Klägerin durch Einsicht in das Grundbuch von dem niedrigen Kaufpreis erfahren hatte, beehrte sie von den Beklagten die Zahlung von 675.000 DM, wobei sie den Verkehrswert des Objektes mit 1,4 Mio. DM ansetzte.

12 Die Klägerin hat in erster Instanz vorgetragen, sie habe seinerzeit das Grundstück an die Beklagten nur verkauft, weil sie zur Familie gehörten. Es habe auch sichergestellt werden sollen, dass das Grundstück im Familienbesitz bleibe. Sie habe angenommen, der Notar werde die Eintragung des Vorkaufsrechts schon veranlassen. Wenn sie rechtzeitig von der Veräußerung an Herrn W. erfahren hätte, hätte sie das Grundstück in jedem Fall erworben.

13 Für die Berechnung ihres Schadens könne es nur auf den tatsächlich beurkundeten Kaufpreis ankommen. Im übrigen handele es sich bei dem veräußerten Objekt um eine hochwertige Immobilie. Zu Recht habe der Gerichtssachverständige Ing. M. - auch wenn ihm der Eigentümer W. 1999 den Zutritt zum Haus verwehrt habe - den Wert mit 1.4 Mio. DM bestimmt. Noch bei einer Besichtigung im Sommer 1998 - seinerzeit standen Vergleichsverhandlungen der Parteien im Raum - habe sich das Haus in einem tadellosen und guten Zustand befunden; nur kleinere Mängel seien an dem Haus festzustellen gewesen, die mit maximal 8.000 DM hätten beseitigt werden können. Absprachewidrig hätten die Beklagten nach Abschluss des Kaufvertrages mit Herrn W. Bäume und Sträucher im Garten ausgegraben und Sanitärgegenstände entfernt. Im übrigen sei bei Errichtung des Hauses eine hochwertige Küche eingebaut gewesen. Auch die Wintergartenanlage sowie der Innenhof mit Wasserbecken und Springbrunnen sowie Innen- und Außenkamin, elektrische Rolläden usw. zeigten die luxuriöse Ausstattung des Objektes. Auf dem Grundstück befinde sich eine große Terrasse mit Fischbecken. Ferner hätten die Beklagten eine beheizbare Garagenzufahrt besessen. In einem weiteren Carport könnten zwei Fahrzeuge untergestellt werden.

14 Die Klägerin hat beantragt,

15



die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 675.000 DM nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit Zug um Zug gegen Eintragung eines vererblichen Vorkaufsrechts für den ersten Verkaufsfall bezüglich des im Grundbuch von N., Blatt ... verzeichneten Grundstücks Flur 21, Flurstück 3210, in Erfüllung des notariellen Kaufvertrags vom 25.09.1980 des Herrn Notars K., N., UR.-Nr. ..., zu zahlen.

16 Die Beklagten haben beantragt,

17 die Klage abzuweisen.

18 Sie haben vorgetragen, sie hätten mit Herrn W. tatsächlich einen Kaufpreis von 1.175 Mio. DM vereinbart. Herr W. habe sie gebeten, den Betrag über den notariell beurkundeten Betrag "schwarz" ausgleichen zu dürfen. Ferner haben sie die Auffassung vertreten, der Verkehrswert des Grundstückes liege keinesfalls höher als der tatsächlich gezahlte Kaufpreis von 1,175 Mio. DM, denn das Grundstück sei aufgrund seiner Lage einer so starken Lärmbelastigung ausgesetzt, dass die Gesundheit der Bewohner gefährdet sei. Die Küche des Hauses sei "winzig" und keineswegs mit einer teuren Küche im Jahre 1982 ausgestattet gewesen. Die beheizbare Garagenzufahrt sei seit Jahren defekt sei. Ein Carport sei nicht vorhanden. Im übrigen hätten sie die Bäume und Pflanzen sowie die Sanitärartikel mitnehmen dürfen. Der Keller sei auch feucht gewesen und habe mehrfach unter Wasser gestanden. Die Badezimmer seien nicht verfließt gewesen und im übrigen habe sich nach dem Ausbau einer Badewanne dahinter Feuchtigkeit gezeigt, was ebenso durch Lichtbilder zu belegen sei wie Setzrisse, Dehnungsrisse, Feuchtigkeitsschäden in Heizungskeller, Wohnzimmer und Verblendmauerwerk; das Dach sei an einer Stelle undicht gewesen. Das von ihnen eingeholte Gutachten des Sachverständigen P. belege im übrigen die Unzulänglichkeiten des gerichtlichen Gutachtens, so etwa den viel zu hohen Ansatz für Außenanlagen oder die alte, winzige Küche.

19 Das Landgericht hat ein Verkehrswertgutachten des Ing. M. vom 10.05.1999 nebst Ergänzung eingeholt . Mit Rücksicht auf das eingeleitete Steuerstrafverfahren haben sich der Zeuge W. wie auch sein Bevollmächtigter We. auf ein Zeugnisverweigerungsrecht gemäß § 384 Abs. 2 bzw. [§ 383 Abs. 1 Nr. 6 ZPO](#) berufen, weshalb das Landgericht von der bereits angeordneten Vernehmung der Zeugen abgesehen hat.

20 Schließlich hat die Kammer durch Urteil vom 21.06.2000 die Beklagten verurteilt, an die Klägerin Schadensersatz in Höhe von 225.000 DM Zug-um-Zug gegen Eintragung eines entsprechenden Vorkaufsrechts am Flurstück 3210 zu zahlen. Dabei hat das Gericht einen Verkehrswert von 1,4 Mio. DM angenommen und dem einen von W. gezahlten Kaufpreis von 1,175 Mio. DM gegenüber gestellt.

21 Mit ihrer Berufung erstreben die Beklagten die Klageabweisung. Sie sind der Auffassung, es sei in dem Vertrag vom 25.09.1980 lediglich ein dingliches

Vorkaufsrecht vorgesehen gewesen, das mangels Eintragung im Grundbuch nicht entstanden sei. Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht sei daneben nicht vereinbart worden. Seinerzeit hätten die Parteien nicht um die verschiedenen Möglichkeiten der Vorkaufsrechte gewusst. Auch die Klägerin habe sich nicht an die Absprache gehalten und einen Streifen des Flurstücks 3040 an die Stadt N. veräußert, ohne sie davon zu unterrichten. Im übrigen sei der Verkehrswert vom Landgericht auf der Basis des Gutachtens M. viel zu hoch angesetzt, weil insbesondere der Lärmbelästigung durch Autobahn und Kreisstraße N.W. viel zu wenig Bedeutung beigemessen werde. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Sachverständige M. einen generellen Wertanpassungsabschlag von rund 25 % wegen der Immissions- und Verkehrslärmbeträchtigungen nur für den Bodenwert für angebracht und ausreichend hält und diesen nicht auf das Gebäude beziehe. Im Zeitpunkt des Verkaufes seien von der Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren bereits 17 verstrichen gewesen, dies habe der Sachverständige z.B. nicht berücksichtigt. Auch existierten weder ein alter

22 dachte Außenterrasse, die das Landgericht berücksichtigt habe.

23 Die Beklagten beantragen,

24 unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Düsseldorf vom 21.06.2000 die Klage insgesamt abzuweisen.

25 Die Klägerin hat zunächst unselbstständige Anschlussberufung mit dem Antrag eingelegt,

26 das angefochtene Urteil abzuändern und die Beklagten

27 als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie weitere 450.000 DM nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit Zug-um-Zug gegen Eintragung eines vererblichen Vorkaufsrechts für den ersten Verkaufsfall bezüglich des im Grundbuch von N., Bl. ... verzeichneten Grundstücks Flur 21, Flurstück 3210, in Erfüllung des notariellen Kaufvertrags vom 25.09.1980 des Herrn Notars K., N., UR.-Nr. ..., zu zahlen,

28 diese jedoch vor Eintritt in die mündliche Verhandlung im Senatstermin vom 22.01.2001 zurückgenommen. Sie beantragt nur noch,

29 die Berufung zurückzuweisen.

30 Sie ist der Auffassung, die Parteien hätten seinerzeit ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht vereinbart. Die Beklagten hätten gegen ihre Pflicht aus [§ 510 BGB](#) verstoßen, als sie ihr nicht die Weiterveräußerung an Herrn W. mitgeteilt hätten. Seinerzeit hätten sie die Vorstellung gehabt, mit der notariellen Beurkundung der Vereinbarung zum Vorkaufsrecht sei bereits eine Bindung herbeigeführt. Die Eintragung im Grundbuch habe die gegenseitigen Rechte lediglich gegenüber

Dritten bekannt machen und eine zusätzliche Sicherung darstellen sollen. Sie habe sicherstellen wollen, dass das Grundstück im Besitz der Familie bleibe und auch nach ihrem Tod noch auf ihre Erben habe übertragen werden können. Der Notar habe seinerzeit ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht beurkundet, um sie abzusichern.

31 Im übrigen betrage der Verkehrswert des Grundstückes mindestens 1,4 Mio. DM, einen tatsächlich vereinbarten Preis von 1,175 Mio. DM mit Herrn W. hätten die Beklagten nicht nachgewiesen. Im übrigen müsse es in entsprechender Anwendung des Rechtsgedankens von § 4 Abs. 3 Reichssiedlungsgesetz (RSG) den Beklagten versagt sein, sich auf einen anderen als den beurkundeten Preis zu berufen.

32 Der Senat hat Beweis erhoben durch ergänzende Anhörung des Sachverständigen M.; auf das Sitzungsprotokoll vom 14.05.2001 wird verwiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das Gutachten M. vom 10.05.1999 nebst ergänzender Stellungnahme vom 12.01.2000 sowie das Gutachten P. vom 20.08.1999 sowie die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und Lichtbildern Bezug genommen.

### 33 Entscheidungsgründe

34 Die Berufung hat teilweise Erfolg.

35 1. Die Beklagten haften der Klägerin auf Schadensersatz in Höhe von 58.000 DM gemäß [§ 325 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) wegen der ihnen unmöglichen Erfüllung eines Vorvertrages auf Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts. Soweit das Landgericht die Beklagten zur Zahlung weiterer 167.000 DM verurteilt hat, ist das Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.

36 a) Die Parteien haben im Rahmen des Kaufvertrages von 1980 zugleich einen Vorvertrag über die wechselseitige Pflicht zur Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts ([§ 1094 BGB](#)) betreffend die Flurstücke 3039 (N.W. 73 A) und 3040 abgeschlossen. Nach § 6 des Notarvertrages sollten die Beklagten nach Fertigstellung ihres Gebäudes bis spätestens 31.12.1981 ein entsprechendes Vorkaufsrecht bestellen. Dies ist bis zur Eintragung des neuen Eigentümers W. am 20.08.1997 unterblieben. Einem entsprechenden Vorkaufsrecht zugunsten der Klägerin fehlt es aber nicht nur an der Eintragung. Vielmehr wurde ein entsprechendes Vorkaufsrecht 1980 noch nicht abschließend vereinbart. Nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut sollte nach Fertigstellung des Bauvorhabens das Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall eingeräumt werden, d.h. also noch nicht im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Weiterhin heißt es in Satz 3 der Klausel, nach der eine Ausnahme vom Eintritt des Verkaufsfalles vorgesehen ist, dass beide Vorkaufsrechte "so zu vereinbaren sind". Der Wortlaut lässt daher keinen Platz für eine dahingehende Auslegung, die Rechte seien bereits im September 1980 abschließend vereinbart worden. Daran ändert auch der

Umstand nichts, dass möglicherweise beide Parteien davon ausgingen, "sie müssten nichts mehr tun".

37 b) In dem Vorvertrag wurde die Pflicht zur Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechtes festgelegt. Die entsprechenden Erklärungen sollten noch in der für Grundbuchsachen vorgeschriebenen Form abgegeben werden. Das Vorkaufsrecht sollte folglich dinglich gesichert werden. Dem Vertragstext läßt sich nicht dafür entnehmen, die Parteien hätten zugleich ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht im Sinne von [§ 504 BGB](#) verabredet.

38 Die Vereinbarung eines dinglichen Vorkaufsrechts enthält nicht zwangsläufig ein obligatorisches Recht. Zwar können Vertragspartner vereinbaren, dass dem dinglichen Vorkaufsrecht auch ein obligatorisches Vorkaufsrecht zugrunde liegen soll (vgl. BGH WM 1970, 1024). Die heutige Interessenlage der Klägerin rechtfertigt aber nicht nachträglich die Annahme, schon damals sei eine dahingehende Einigung zwischen den Parteien zustande gekommen. Zwar mag es zutreffen, dass die Klägerin den Wunsch hegte, das Grundstück in Familienbesitz zu halten und sie dies gegenüber dem Notar auch eindeutig zum Ausdruck gebracht hat. Dafür spricht sicherlich die nachträglich dem Kaufvertragstext angefügte Klausel Nr. 6. Deren Text erschöpft sich aber in einer Vereinbarung über die zukünftige Bestellung entsprechender Rechte. An keiner Stelle kommt zum Ausdruck, ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht solle zugleich und mit sofortiger Wirkung bereits bestellt werden. Im übrigen hat die Klägerin selbst eingeräumt, dass die Parteien seinerzeit über die unterschiedlichen Rechtsfolgen eines schuldrechtlichen und eines dinglichen Vorkaufsrechtes nicht aufgeklärt wurden. So kann ein persönliches Vorkaufsrecht nur für den ersten Verkaufsfall, nämlich für den Fall des Verkaufs durch den Vorkaufsverpflichteten, ein dingliches dagegen für mehrere oder alle Verkaufsfälle (d.h. auch für den Fall des Verkaufs durch einen Rechtsnachfolger des Bestellers) begründet werden (vgl. Soergel-Huber, vor [§ 504 BGB](#), Rdnr. 2). Vereinbart haben die Parteien letztendlich nur die Pflicht zur zukünftigen Einräumung eines entsprechenden dinglich gesicherten Rechtes. Soweit der Notar - nach dem Vortrag der Klägerin - dennoch die Absicht gehabt haben sollte, ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht zu beurkunden, ist dies jedenfalls tatsächlich nicht geschehen. Einer Vernehmung des Notars bedarf es dazu daher nicht.

39 Das Fehlen eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechtes schließt aber nicht bereits die Annahme eines Vorvertrages und bei dessen Nichterfüllung die Rechtsfolge des [§ 325 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) aus. Jedenfalls läßt sich dies nicht, wie die Beklagten in der letzten mündlichen Verhandlung meinten, aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofes - abgedruckt in WM 1970, 1024 - ableiten. Dort war ein entsprechendes Vorkaufsrecht vereinbart, lediglich die Eintragung im Grundbuch war unterblieben. Über Rechte aus einem Vorvertrag war seinerzeit nicht zu entscheiden.





40

c) Die Beklagten haben sich die Erfüllung ihrer Pflicht zur Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts schuldhaft unmöglich gemacht.

41

Den Beklagten ist es nicht anzulasten, dass sie die entsprechende abschließende Vereinbarung eines Vorkaufsrechts zunächst "vergessen" haben. Auch die Klägerin hat ihrerseits nichts unternommen, um für die Bestellung eines entsprechenden Vorkaufsrechts zugunsten der Beklagten an ihrem Grundstück Flurstück 3040 zu bestellen. Das "Vergessen" alleine hat es den Beklagten nicht unmöglich gemacht, ihrer Verpflichtung doch noch - wenn auch vielleicht verspätet - nachzukommen.

42

Den Beklagten ist aber als Verschulden anzulasten, dass sie, nachdem die Klägerin ihr "Vorkaufsrecht" im Juni 1997 angemeldet hat, nichts unternommen haben, um die Übertragung des Grundstückes an Herrn W. zu verhindern. Auch wenn den Beklagten beim Abschluss des Vertrages mit Herrn W. im April 1997 verborgen geblieben sein sollte, dass ihr Grundstück nicht entsprechend dinglich belastet war, wurde ihnen spätestens durch das Schreiben der Klägerin vom 11.06.1997 dieses ehemals vorgesehene Recht in das Bewusstsein gerufen. Herr W. wurde erst am 20.08.1997 im Grundbuch eingetragen. Erst zu diesem Zeitpunkt wurde der bis dahin gemäß [§ 117 BGB](#) nichtige Kaufvertrag wirksam. Dennoch haben die Beklagten nicht darauf hingewirkt, dass die entsprechende Eigentumsumschreibung unterblieben und stattdessen die Eintragung des Vorkaufsrechts erfolgt ist.

43

Der Beklagte zu 1), der die Vertragsverhandlungen mit W. auch für seine Ehefrau führte (vgl. Schreiben vom 03.03.1997), ist in Immobiliengeschäften bewandert. Er hat im Senatstermin vom 14.05.2001 - wenn auch hinsichtlich der Einschätzung des Verkehrswertes des Objektes - ausdrücklich erklärt, entsprechende Erfahrung zu besitzen. Er sei zwar Apotheker, habe aber in den letzten Jahren Immobiliengeschäfte getätigt und den Markt beobachtet.

44

Entsprechende Vergleichsverhandlungen über einen Rückerwerb bzw. einen direkten Erwerb der Immobilie durch die Klägerin sind im Sommer 1998 gescheitert; den Beklagten ist es damit nicht mehr möglich, das entsprechende Recht eintragen zu lassen. Ob die Klägerin dabei "unrealistische" Forderungen gestellt hat, vermag die Beklagten nicht zu entlasten. Das Risiko des Rückerwerbs trugen alleine die Beklagten.

45

d) Die Klägerin hat ihre entsprechenden Rechte aus dem im September 1980 abgeschlossenen Vorvertrag nicht verwirkt.

46

Zwar war im Juni 1997 die Frist zur Bestellung der entsprechenden Rechte seit fast 16 Jahren abgelaufen. Die Annahme der Verwirkung eines Rechtes setzt neben dem "Zeitmoment" aber auch ein "Umstandsmoment" voraus, d.h. Tatsachen, aufgrund derer der andere Vertragsteil berechtigt annehmen konnte,



der Anspruch werde nicht mehr geltend gemacht (vgl. BGH WM 1999, 796, 797; MüKo - Roth § 242, Rdnr. 365).

47 Dafür ist vorliegend weder etwas vorgetragen noch sonst ersichtlich. Die Klägerin hat zu keinem Zeitpunkt gegenüber den Beklagten zum Ausdruck gebracht, sie wolle auf das ihr diesbezüglich zustehende Recht endgültig verzichten.

48 Insoweit können die Beklagten auch nichts aus dem Umstand herleiten, dass die Klägerin 1986 das jetzige Flurstück 3209 an die Stadt N. veräußert hat, ohne diesen Verkauf der Beklagten anzuzeigen. Zum einen handelt es sich bei dem Flurstück 3209 lediglich um eine geringfügige Teilfläche des ehemaligen Grundstücks 3040, welches die Erwerberin offensichtlich nicht zum Zwecke der Hausbebauung erworben hat, sondern zur (öffentlich- rechtlichen) Nutzung im Zusammenhang mit der Straße N.W.. Zum andern kann aus einem Rechtsgeschäft, das den Beklagten nicht bekannt wurde, kein Vertrauenstatbestand für den Verkaufsfall im Jahre 1997 abgeleitet werden.

49 Schließlich läßt auch der Streit um den gefälltten Nussbaum, der die Parteien bis heute entzweit hat, nicht vermuten, die Klägerin habe bewußt auf die Eintragung eines Vorkaufsrechts verzichten wollen.

50 2. Die Klägerin kann gemäß [§ 325 BGB](#) das positive Interesse ersetzt verlangen.

51 Zur Berechnung des Schaden bedarf es eines Vergleichs zwischen der Vermögenslage, die eingetreten wäre, wenn der Schuldner ordnungsgemäß erfüllt hätte, und der durch die Nichterfüllung entstandenen Vermögenslage (vgl. BGH NJW 1998, 2901, 2902).

52 Bei der entsprechenden Vereinbarung und Eintragung eines dinglichen Verkaufsrechtes hätte die Klägerin dies anlässlich des Verkaufs des Grundstückes N.W. 73 A an Herrn W. ausüben können, so dass zwischen ihr und den Beklagten ein Kaufvertrag zu den mit Herrn W. vereinbarten Konditionen zustande gekommen wäre. Die Klägerin hätte dann - da der mit W. vereinbarte Kaufpreis hinter dem tatsächlichen Verkehrswert zurückbleibt - den Mehrwert "abschöpfen" können. Diese Differenz ist dem Vermögen der Klägerin infolge der Nichterfüllung des Vorvertrags nicht zugeflossen und daher als ihr Schaden anzusehen.

53 Der Senat schätzt den Schaden der Klägerin gemäß [§ 287 ZPO](#) auf der Basis des gerichtlich eingeholten Gutachtens des Sachverständigen M., das dieser vor dem Senat erläutert hat, sowie dem von Beklagtenseite vorgelegten Gutachten des Sachverständigen P. sowie dem Vortrag der Parteien zum Zustand des Hauses auf 58.000 DM.

54



a) Von der Klägerin wäre bei Ausübung des Vorkaufsrechts ein Kaufpreis in Höhe von 1,175 Mio. DM aufzubringen gewesen.

55 Zwar war zwischen dem Beklagten und Herrn W. lediglich ein Kaufpreis von 725.000 DM beurkundet. Dieser Betrag ist jedoch nicht als Maßstab für die Schadensberechnung heranzuziehen, denn auch bei einem tatsächlich bestehenden Vorkaufsrecht hätte die Klägerin sich nicht auf diesen niedrigen Kaufpreis berufen können. Denn das Gesetz knüpft gemäß den §§ [1098](#), [505](#) Abs. 2 BGB das Entstehen des Rechts zur Ausübung des Vorkaufsrechts allein an das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrages (Vorkaufsfall) an. Bis zum Wirksamwerden des Kaufvertrages können Käufer und Verkäufer den Vertrag willkürlich aufheben und damit das Vorkaufsrecht gegenstandslos machen, denn der Vorkaufsberechtigte hat kein Recht auf den Eintritt des Vorkaufsfalls (vgl. BGH NJW 1997, 762; auch RG JW 1902, 218, 219).

56 Maßgebend ist daher allein, mit welchem Kaufpreis der Vertrag der Beklagten mit Herrn W. zustande gekommen ist. Der ursprünglich am 27.04.1997 geschlossene Vertrag über die Immobilie war gemäß [§ 117 BGB](#) nichtig. Insofern haben die damaligen Vertragsparteien einen zu niedrigen Kaufpreis beurkunden lassen, obwohl sie einen höheren Kaufpreis, nämlich 1,175 Mio. DM vereinbart hatten. Der diesbezügliche Kaufvertrag wurde erst mit Eintragung von Herrn W. am 20.08.1997 im Grundbuch wirksam. Ab diesem Zeitpunkt hätte ein entsprechendes Vorkaufsrecht der Klägerin wirksam ausgeübt werden können, weshalb dann mit ihr ebenfalls ein Kaufvertrag zum Kaufpreis von 1,175 Mio. DM zustande gekommen wäre. Anlässlich der Erörterung im Senatstermin vom 22.01.01, die zur Rücknahme der Anschlussberufung der Klägerin führt, ist unstreitig geworden, dass die Beklagten mit Herrn W. einen höheren als den zunächst beurkundeten Kaufpreis vereinbart haben. Einer Beweiserhebung durch Vernehmung der Beklagten als Partei bedurfte es daher nicht

57 Entgegen der Auffassung der Klägerin ist es den Beklagten nicht verwehrt, sich auf einen höher vereinbarten als den zunächst beurkundeten Kaufpreis zu berufen. § 4 Abs. 3 RSG (Reichssiedlungsgesetz) findet auf den vorliegenden Fall keine Anwendung. Mit dieser Norm wird lediglich das am Gemeinwohl orientierte Vorkaufsrecht zugunsten der Siedlungsgemeinschaft geschützt. Es ist also eine Ausnahmegesetz, durch die ein Schwarzkauf entgegen der allgemeinen Regelung des [§ 117 BGB](#) zugunsten der Siedlungsgesellschaft als gültig angesehen wird (vgl. BGHZ 53, 52, 54). Eine Ausnahmeregel ist aber nur dann verallgemeinerungsfähig, wenn andernfalls das Gebot der Gleichbehandlung vergleichbarer Fälle verletzt würde (vgl. BGH NJW 1989, 2621, 2622). Daran fehlt es hier.

58 Die Klägerin verfolgt keine Gemeinwohlinteressen und ist daher nicht wie eine Siedlungsgemeinschaft zu schützen.



59 b) Der Verkehrswert der Immobilie N.W. 73 A betrug im Sommer 1997 rund 1,233 Mio. DM.

60 Der fiktive Preis, der den Verkehrswert ausmacht, wird üblicherweise in Anlehnung an § 194 BauG i.V. mit der Wertermittlungsverordnung (WertV) ermittelt. Daran haben sich sowohl der gerichtlich bestellte Sachverständige M. wie auch der von den Beklagten herangezogene Sachverständige P. orientiert und einen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (§§ 21 ff. WertV) errechnet. Die Parteien haben gegen diese Vorgehensweise auch keine grundsätzlichen Bedenken erhoben; sie sind lediglich hinsichtlich der Einzelheiten der Bewertung unterschiedlicher Auffassung.

61 Der Senat hat den für die Schadensermittlung im Rahmen des [§ 325 BGB](#) zugrundezulegenden Verkehrswert entsprechend wie folgt ermittelt:

62 1. Bodenwert 450.775,-- DM

63 2. Außenanlagen 75.000,-- DM

64 3. Sachwert 996.537,20 DM

65 1.522.312,20 DM

66 abzüglich

67 4. 10 % (Lärm/Verkehrslage) 152.231,22 DM

68 1.370.080,99 DM

69 abzüglich

70 5. 10 % (Unsicherheitsfaktor Zustand) 137.008,09 DM

71 1.233.072,90 DM

72 d.h. rund 1.233.000,-- DM.

73 =====

74 Zu Position 1.:

75 Der Bodenwert in Höhe von 450.775 DM errechnet sich aus der unstreitigen Quadratmetergröße des Grundstückes von 949 qm und den für den Bereich G. im Gutachterausschuss für die Grundstückswerte der Stadt N. zum 31.12.1996 ermittelten Richtwerte von 475 DM/qm. Der von den Beklagten beauftragte Sachverständige P. kommt insoweit sogar zu einem geringfügig höher anzusetzen Quadratmeterpreis in Höhe von 480 DM/qm.

76



Eine Aufteilung des Grundstückes in Vorder- und Hinterland, mit der Folge, dass das Hinterland zu einem wesentlich geringeren Quadratmeterpreis anzusetzen ist, hält der Senat im vorliegenden Fall nicht für angemessen. Das Haus N.W. 73 A liegt - sieht man von der Lage in der Nähe der Autobahn und der vorbeiführenden Straße und dem dadurch vorhandenen Lärmpegel ab - malerisch an der E. mit unverbaubarem Blick. Der ausgefallenen Architektur des Gebäudes, die von der Straßenseite nicht zu erkennen ist, entspricht insofern eine exponierte Lage. Gerade diese Positionierung hebt das Objekt auf dem Markt hervor und individualisiert es. Dem besondere Reiz für einen Käufer würde dann aber nicht Rechnung getragen, wenn der hintere Teil des Grundstückes lediglich als "minderwertiges" Gartenland behandelt würde. Auch eventuelle Hochwasserstände der E. rechtfertigen keine Reduzierung.

77 Der Senat sieht ferner davon ab, bereits an dieser Stelle einen Abschlag wegen der nicht zu leugnenden, erheblichen Verkehrslärmbelastigung vorzunehmen. Diese, auch dem Senat allgemein für das fragliche Gebiet bekannte Belästigung ergibt sich anschaulich aus den von den Beklagten überreichten Schallimmissionsplänen der Stadt N. (Bestandteil des Umweltentwicklungsplanes). Selbst nachts befindet sich das ehemalige Haus der Beklagten in einem Lärmbereich von 60 dB(A). Der Sachverständige M. hat insoweit einen Abschlag von 25 % Bodenwert vorgeschlagen, den Abschlag hingegen nicht auf den Sachwert des Gebäudes erstreckt. Dieses Vorgehen hat er bei seiner Anhörung am 14.05.2001 dahingehend erläutert, die Baukosten für ein Objekt seien von dessen Lage unabhängig. Der Senat ist allerdings der Auffassung, dass der Käufer einer gebrauchten Immobilie nicht danach differenziert, ob die Baukosten für die vorhandenen Gebäude auch an anderer Stelle mit ähnlichen Kosten zu berechnen wären. Er wird das Objekt insgesamt einer Bewertung unterzieht. Dann schlägt vorhandener Lärm als Abzug aber auf sämtliche Positionen der Verkehrswertberechnung durch, wenn auch nicht in der Größenordnung wie bei bloßer Berücksichtigung im Rahmen des Bodenwertes. Ein allgemeiner Abschlag für den vorhandenen Verkehrslärm - reduziert auf 10% - ist daher erst nach Ermittlung sämtlicher berücksichtigungsfähiger Kosten vorzunehmen.

78 Zu Position 2 :

79 Der Senat setzt den vom Sachverständigen M. vorgeschlagenen Wert von 75.000 DM für Außenanlagen und Pflanzenaufwuchs an. Zwar hat der Privatgutachter der Beklagten nur einen Betrag von rund 35.000 DM für Außenanlagen und besondere Bauteile als angemessen angesehen. Dabei hat er offensichtlich den von den Beklagten vorgegebenen Betrag von 25.000 DM für die Außenanlagen einfließen lassen. Angesichts der Größe des Grundstückes von 949 qm erscheint dem Senat dieser Ansatz aber als zu gering bemessen. Das Grundkonzept eines Gartens war vorhanden: er war eingezäunt und Anböschungsmauern zur Überwindung eines Höhenunterschieds (E./N. Str.) von über drei Metern gesetzt,

Rasen war eingesät und Pflanzen vorhanden, schließlich war die Fläche vor dem Wintergarten terrassiert (Baupläne), wenn auch vielleicht nicht überdacht. Selbst wenn die Beklagten Pflanzen wie Rosen, Sträucher und Bäume beim Auszug nach Absprache mit dem Käufer entfernen durften und sie den Garten im letzten Jahr ihrer Benutzung als Mieter nicht mehr wie Eigentümer gepflegt haben, versetzt dies das Gelände nicht in den Zustand wie unmittelbar nach Errichtung eines Gebäudes im Neubauviertel. Zudem musste der Beklagte zu 1) im Rahmen des Senatstermins vom 14.05.2001 einräumen, dass er auch nicht sämtliche Pflanzen entfernt hat, sondern nur die "höherwertigen". Zumindest zwei große Bäume sind auch stehen geblieben. Vergleicht man im übrigen die von dem Sachverständigen M. am 26.03.1999 gefertigten Lichtbilder (Bl. 130 ff. GA) mit denen von der Beklagten mit Schriftsatz vom 18.08.1999 zur Akte gereichten, so ist bereits ein großer Baum vor dem Haus ebenso wie ein großer Rhododendronbusch ohne weiteres wieder zu erkennen.

80 Schließlich finden die Unsicherheiten bei der Bewertung des Objekts, die durch die fehlende Möglichkeit entstehen, den exakten Übergabezustand des Objekts an den Käufer W., der durch den Kaufpreis abgegolten werden sollte, nachträglich festzustellen, ihren Niederschlag in dem am Schluß der Berechnung vorzunehmenden "Unsicherheitsabschlag". Eine Doppelberücksichtigung durch Reduzierung des Grundansatzes ist daher nicht gerechtfertigt.

81 Zu Position 3:

82 Die Einzelberechnung des Sachwertes ist wie folgt vorzunehmen:

83 Bebauter Raum 1.620 qm x 560 DM pro qm 907.200,-- DM

84 zuzüglich 15 % Baunebenkosten 136.080,-- DM

85 zuzüglich besondere Bauteile 8.500,-- DM

86 zuzüglich Einbauküche 24.300,-- DM

87 1.076.080,-- DM

88 abzüglich

89 8,6 % Alterswertminderung 92.543,-- DM

90 zuzüglich

91 Anschlüsse pauschal 13.000,-- DM

92 Sachwert: 996.537,-- DM.

93 =====

94



- Es ist zunächst von einem Herstellungsaufwand /Kubikmeter von 560 DM (ohne Küche) auszugehen; der Betrag ist nach § 22 Abs. 3 WertV nach Erfahrungswerten anzusetzen. Soweit der Sachverständige der Beklagten lediglich 520 DM als Herstellungsaufwand zugrundelegt, geht er nach seiner eigenen Beschreibung von dem "besonderen Erhaltungszustand" bei Objektübergabe an Herrn W. im Sommer 1998. Das ist nicht der richtige Bewertungszeitpunkt. Maßgebend ist vielmehr der Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Kaufvertrages, das war im August 1997.
- 95 - Die vom Gutachter M. angesetzten Baunebenkosten in Höhe von 15 % (der Sachverständige P. rechnet mit 14,96%) sind nicht zu beanstanden.
- 96 - Ferner ist es angemessen, für besondere Bauteile des Objektes pauschal den relativ niedrigen Betrag von 8.500 DM in Ansatz zu bringen. Auch der Sachverständige der Beklagten hat ebenfalls besondere Bauteile berücksichtigt, dafür allerdings in seiner gutachterlichen Stellungnahme keine separaten Betrag ausgeworfen und sie zusammen mit dem Betrag für Außenanlagen angesetzt. Das spricht nicht gegen deren grundsätzlichen Ansatz. Bei der geringen Höhe des angesetzten Betrages fällt im übrigen der Defekt an der Beheizung der Garagenauffahrt nicht messbar als Abzug ins Gewicht.
- 97 Eine Erhöhung des Betrages für besondere Bauteile kommt nicht in Betracht. Die Schaffung eines weiteren Carport läßt sich nicht feststellen; welche Bewandnis es mit dem "Saunaanschluß" hat, wurde von der Klägerin nicht weiter erläutert. Der Wintergarten wurde bereits bei der Kubikmeterberechnung berücksichtigt, die Außenterrasse wurde im Rahmen der Außenanlagen berücksichtigt.
- 98 - Die Küche ist gesondert mit einem Herstellungsaufwand von 24.300 DM in die Berechnung des Sachwertes mit einzubeziehen. Der Sachverständige M. hat zur Ermittlung dieses Betrages einen Zuschlag von 15 DM pro Kubikmeterangesetzt (statt 560 DM 575 DM) und ist so zu einem Herstellungsaufwand gelangt, der dem hälftigem Anschaffungswert der Küche im Jahre 1982 entsprechen dürfte. Die Halbierung des Anschaffungswertes trägt bereits dem Umstand Rechnung, das die Lebensdauer einer Küche nicht der Lebensdauer eines Gebäudes entspricht.
- 99 Zwar haben die Beklagten in Abrede gestellt, dass ein entsprechender Wert von 24.300 DM bei Objektübergabe (abzüglich einer Alterswertminderung von 8,6 %) für die Küche zu erzielen gewesen wäre. Dies mag zutreffen. Dennoch hält der Senat für die angemessene Sachwertberechnung an diesem Ausgangswert fest, denn der Betrag wird noch in mehrfacher Hinsicht (Alterswertberechnung, Abschläge für fehlende Besichtigung sowie Lärm) nach unten korrigiert und geht letztendlich nur noch mit einem Betrag von 17.990,26 DM in den berücksichtigungsfähigen Verkehrswert ein. Dieser Wert erscheint zwar auf den ersten Blick für eine gebrauchte Küche immer noch sehr hoch, ist aber im



Ergebnis gerechtfertigt. Denn bei der Erörterung des anzusetzenden Wertes im Rahmen des Senatstermins vom 14.05.2001 hat der Beklagte zu 1) - insofern nicht protokolliert - erwähnt, dass diese Küche allen "Schnickschnack" wie z.B. auch einen doppelten Backofen besessen hätte, also bei Einbau trotz gegensätzlichem schriftlichen Vortrag sehr hochwertig war. Nach seinen eigenen Erkundigungen soll der Zeitwert für eine - vergleichbare - 18 Jahre alte Küche immerhin noch bei 12.000 DM gelegen haben. Für den Bewertungsstichtag ist aber von einem Alter der Küche von 15 statt 18 Jahren auszugehen. Hinzu kommt, dass der Küchenraum eine geringe Grundfläche aufweist und die Raumgestaltung durch zwei Türen zusätzlich beeinträchtigt ist. Um eine diesen besonderen Anforderungen genügende Komfortküche einzubauen, bedarf es genauer und exakter Planung. Das besondere an der im Haus N.W. 73 A vorhandenen Küche war damit nicht der Materialwert, der für eine ausgebaute Küche zu erzielen wäre, sondern der "Einbauwert". Dieser ist selbst nach 15 Jahren noch erheblich und für den Erwerber eine erhebliche Kostenersparnis.

100 Im übrigen haben die Beklagten in ihrem Vertrag mit Herrn W. den zu niedrig beurkundeten Kaufpreis aufgesplittet und für die vorhandene Einbauküche immerhin einen Preis von 17.000 DM angesetzt. Trotz des sich hinter dieser Aufspaltung verbergenden steuerlichen Gesichtspunkts haben die Vertragsparteien also auch damals der Küche einen Wert zugesprochen, der entsprechende Abschreibungen erlauben würde.

101 - Soweit der Sachverständige einen Betrag von 8,6 % als Alterswertminderung vorgeschlagen hat, und dabei das Alter des Hauses mit 15 Jahre bestimmt und damit eine 85-jährige Restnutzungsdauer im Rahmen der Berechnung des § 23 Abs. 1 WertV angesetzt hat, ist dies gleichfalls nicht zu beanstanden. Das Haus der Beklagten war im Sommer 1982 fertiggestellt. Im Zeitpunkt des Verkaufes 1986 war es daher nicht älter als 15 Jahre. Nachvollziehbare Anhaltspunkte, weshalb im vorliegenden Fall die Gesamtnutzungsdauer des Hauses statt mit 100 Jahren nur mit 60-80 Jahren anzusetzen wäre, sind von dem Sachverständigen P. nicht mitgeteilt worden. Allgemein durchgesetzt hat sich ein solcher niedriger Ansatz nach Kenntnis des Senats aus anderen Verfahren jedenfalls nicht.

102 - Den pauschalen Ansatz für Anschlüsse haben die Parteien im übrigen nicht beanstandet.

103 Der Gesamtwert des Objektes beträgt daher nach Addition der Positionen 1-3 zunächst 1.522.312,20 DM.

104 Zu Position 4 :

105 Von dem so ermittelten Gesamtwert ist zunächst der bereits im Rahmen der Darlegungen zu Position 1 angesprochene Abschlag von 10 % für die Beeinträchtigung durch den vorhanden Verkehrslärm in Abzug zu bringen. Ein



Abschlag von 10 %, dies haben die Erörterungen mit dem Sachverständigen im Senatstermin vom 14.05.2001 ergeben, ist für diese Art der Beeinträchtigung bezogen auf das Gesamtobjekt (anstelle eines 25 %igen Abschlag vom Bodenwert) angemessen. Der Wert des Objekts ist daher auf 1.370.080,89 DM zu reduzieren.

106 Zu Position 5 :

107 Die letztendlich allgemeingehaltene Beschreibung der Ausstattung des Objekts rechtfertigen keinen weiteren Aufschlag wegen einer besonders luxuriösen Ausstattung. Es handelt sich nicht um ein Reihenhhaus, sondern um ein Einfamilienhaus in einer Villengegend, bei dem etwa elektrische Rolläden als selbstverständlich vorausgesetzt werden können. Sonstige "aussergewöhnliche" Bauteile und Außenanlagen sind im übrigen schon berücksichtigt.

108 Stattdessen ist insgesamt ein weiterer Abschlag von 10% gerechtfertigt, weil eine entsprechende Aufklärung des Erhaltungszustandes des Objekts im Sommer 1996 nachträglich nicht mehr möglich ist, was zu Lasten der Klägerin geht. Herrn

109 W. hat dem Sachverständigen den Zutritt zu Gebäude und Gartenbereich im März 1999 nicht gestattet. Unstreitig befand sich das Gebäude in diesem Zeitpunkt auch weder in dem Zustand von Sommer 1997 (Verkaufszeitpunkt) noch von Sommer 1998 (Übergabe nach Ende der vereinbarten Mietzeit).

110 Zudem belegen die von den Beklagten vorgelegten Lichtbilder, dass z.B. das Dachgeschoß des Millionenobjekts z.T. relativ "einfach" ausgebaut war (Holzverkleidung, Badezimmer ohne Wandfliesen) und bei Auszug der Beklagten ein nicht unerheblicher Renovierungsbedarf bestand. Ein solcher zeigt sich zumeist erst dann, wenn ein Haus, das jahrelang bewohnt war, geräumt ist. Daran vermag auch der Eindruck der Klägerin, im Sommer 1998 sei das Haus gut in Schuss gewesen, nichts zu ändern. Dieser Eindruck läßt den für den neuen Eigentümer entstehenden Aufwand nicht entfallen. Darüber hinaus hat die Klägerin selbst eingeräumt, dass zumindest "kleinere Mängel" an der Bausubstanz vorhanden waren. Außerdem haben die Beklagten unstreitig "höherwertige Ausstattungsteile", der Beklagte zu 1) hat in der Sitzung z.B. Delfter Kacheln erwähnt, bei ihrem endgültigen Auszug mitgenommen.

111 Ob die Beklagten zudem berechtigt waren, Pflanzen auszugraben oder die bei Auszug dann schon 16 Jahre alten Sanitäreinrichtungsgegenstände zu entfernen, kann vorliegend nicht mehr geklärt werden. Dies wirkt sich zu Lasten der beweispflichtigen Klägerin aus, denn zugunsten der Beklagten ist ein entsprechendes Mitnahmerecht als Teil der Kaufpreisabsprache zu unterstellen. Die Klägerin hat sich zwar auf das Zeugnis des Herrn W. berufen, um die Widerrechtlichkeit der Mitnahme diverser Gegenstände nachzuweisen. Dieserhalb steht dem Zeugen W. aber, weil es um einen Bestandteil der Kaufpreisabsprache geht, ein Zeugnisverweigerungsrecht wegen des noch

laufenden Steuerstrafverfahrens zu ([§ 384 Nr. 2 ZPO](#)). Der Zeuge hat sich auch am 19.10.1999 wegen des Kaufes des Hauses N.W. 73 A auf das Zeugnisverweigerungsrecht berufen.

112 Der als Verkehrswert des Objekts anzusetzende Betrag reduziert sich folglich auf rd. 1.233.000 DM.

113 Gründe für einen weiteren Abschlag sind nicht ersichtlich. Dies gilt auch im Hinblick auf die zeitlich befristete Großbaustelle auf der A 57. Selbst der Sachverständige P. hat unter Berücksichtigung der Lage einen Marktabschlag von knapp 10 % für angemessen gehalten.

114 Es verbleibt dann als Differenz zwischen Verkehrswert und geschuldetem Kaufpreis (1.233 Mio. DM - 1.175 Mio. DM) ein Restbetrag von 58.000 DM, den die Beklagten der Klägerin als Schadensersatz schulden.

115 3. Die Klägerin hat von dem Beklagten die Schadensersatzleistung nur Zug-um-Zug gegen Erbringung ihrer eigenen nach dem Vorvertrag geschuldete Leistung begehrt. Dem entspricht die ausgesprochene Zug-um-Zug-Verurteilung zur Einräumung eines entsprechenden Vorkaufsrecht an dem jetzigen Flurstück 3040. Dabei war der Klageantrag leicht zu modifizieren. Denn die Klägerin hat den Antrag in der Annahme eines 1980 bereits abgeschlossenen Vertrages gestellt. Tatsächlich wurde aber, wie bereits dargelegt, nur ein Vorvertrag abgeschlossen.

116 4. Der geschuldete Betrag von 58.000 DM ist gemäß den §§ 291, 288 a.F. BGB in Höhe von 4 % seit Rechtshängigkeit, das ist der 01.04.1998, zu verzinsen.

117 5. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ [92](#), [100](#), [515](#) Abs. 3 ZPO.

118 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß den §§ [708](#) Nr. 10, [711](#), [108](#) ZPO.

119 Streitwert bis zur Antragstellung im

120 Termin vom 22.01.2001: 675.000,-- DM

121 danach: 225.000,-- DM

122 Beschwer der Kläger: 58.000,-- DM.

123 Beschwer der Beklagten: 167.000,-- DM.

