

Wann beginnt die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts

Privatisierung von Mietwohnungen im Land Berlin

Leitsatz

Kein eigenes vertragliches Forderungsrecht der verkaufenden Wohnungsbaugesellschaft auf Durchsetzung einer den Mietern günstigen Gestaltung des Vorkaufsprozesses

Bei einem Vertrag zugunsten Dritter kommt ein „anderer Wille der Vertragschließenden“ im Sinne des § 335 BGB vor allem dann in Betracht, wenn es für den Verpflichteten belastend wäre, zwei Forderungsberechtigten verpflichtet zu sein, und ein besonderes Interesse des Versprechensempfängers nicht besteht.

Ein besonderes Interesse des Versprechensempfängers an einem eigenen Forderungsrecht gegen den Verpflichteten kann vor allem dann fehlen, wenn der Versprechensempfänger durch andere Rechtspositionen hinreichend geschützt ist und daher der Rechte aus § 335 BGB nicht zusätzlich bedarf.

Zur Glaubhaftmachung, ein Notar werde einen Grundstückskaufvertrag vollziehen, obwohl die Fälligkeit des Kaufpreises nach den Vereinbarungen der Vertragsparteien (hier: mangels zureichender Mitteilung an die vorkaufsberechtigten Mieter nach § 469 Abs. 1 BGB) nicht eingetreten ist.

Tenor

Die Berufung der Verfügungsklägerin gegen das am 25. Februar 2019 verkündete Urteil des Landgerichts Berlin – Geschäftsnummer 22 O 309/18 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsrechtszuges hat die Verfügungsklägerin zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

I.

1

Die Verfügungsklägerin (fortan: Klägerin) nimmt die Verfügungsbeklagten (fortan: Beklagten) auf die einstweilige Unterlassung des Vollzuges des zwischen den Beklagten im Oktober 2018 abgeschlossenen Kaufvertrages über Grundbesitz der Beklagten zu 1), konkret den Block D-Nord des Komplexes Karl-Marx-Allee in Berlin-F. in Anspruch. Gemäß § 540 Abs. 1 ZPO wird auf die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils verwiesen.

2

Das Landgericht hat durch den Einzelrichter die einstweilige Verfügung am Tag des Eingangs des Antrages (17. Dezember 2018) erlassen und durch Bezugnahme auf den

Antrag begründet. Auf den Widerspruch beider Beklagter hat das Landgericht am 25. Februar 2019 in Kammerbesetzung mündlich verhandelt und durch Urteil vom selben Tage die einstweilige Verfügung aufgehoben und den auf ihren Erlass gerichteten Antrag zurückgewiesen.

3

Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, die Klägerin habe keinen eigenen Anspruch auf Übertragung oder Rückübertragung der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten des Wohnblocks C-Nord (gemeint wohl: D-Nord) gegen die Beklagte zu 1). Die Regelung aus § 9a des Notarvertrages von 1995 sei als Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechts zu verstehen. Insoweit werde vermutet, dass das mit Löschungsbewilligung der Klägerin im Grundbuch gelöschte Vorkaufsrecht nicht mehr bestehe. Verstehe man die Regelung als Einräumung eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts, sei diese Regelung unwirksam, weil die Vereinbarung eines solchen Rechts das den Mietern gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht vereiteln würde. Die Klägerin könne die Rückübertragung des Grundstücks auch nicht aufgrund Rücktritts verlangen. Insoweit komme es auf das bis zum 31. Dezember 2001 geltende Schuldrecht an, weil weder der Erbbaurechts- noch der spätere Kaufvertrag als Dauerschuldverhältnis ausgestaltet gewesen seien. Nach „altem“ Schuldrecht sei ein Rücktrittsrecht zugunsten der Klägerin nur über § 326 BGB a. F. zu begründen. Insoweit sei Verzug mit einer im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Pflicht erforderlich. Es sei aber nicht zu sehen, dass die zu § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 (Anlage EV1 = AG2 N.) getroffene Vereinbarung eine solche Vertragspflicht sei.

4

Ebenso wenig vermöge die Kammer festzustellen, dass die Klägerin zum Schluss der mündlichen Verhandlung gegen die Beklagte zu 1) noch einen Anspruch aus § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 darauf hätte, dass die Beklagte zu 1) den Mietern der Wohneinheiten die Wohnungen zu bestimmten Konditionen „vorzugsweise“ anbiete. Selbst wenn diese Klausel einen echten Vertrag zugunsten Dritter begründe, sei der Anspruch der Klägerin erfüllt. Die Regelung könne nämlich nicht dahin verstanden werden, dass sich die Beklagte zu 1) rechtsverbindlich dazu hätte verpflichten wollen, bei einer später von der geplanten Veräußerung der Wohnungen diese den jeweiligen Mietern zu besonders bevorzugten Konditionen anzubieten. Dies ergebe sich daraus, dass die Klausel konkrete Festlegungen dazu, zu welchen inhaltlichen Vorzugsbedingungen die Wohnungen angeboten werden sollten, nicht enthalte. Es lasse sich auch nicht feststellen, dass einer der Parteien oder einem Dritten die Bestimmung der „vorzugsweisen“ Konditionen hätte überlassen werden sollen. Die Klausel sei darüber hinaus dahin zu verstehen, dass die Beklagte zu 1) lediglich dazu habe verpflichtet werden sollen, im Fall der Veräußerung der Wohnungen nach Umwandlung in Wohnungseigentum diese nicht nur denjenigen Mietern

anzubieten, welche die gesetzlichen Voraussetzungen des § 577 BGB erfüllten, sondern auch denjenigen, die erst nach der Umwandlung und deren Vollzug in die Wohnungen eingezogen seien. Dies vertrage sich am besten und einfachsten mit dem Wortlaut, der auf die „jeweiligen“ Mieter verweise.

5

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der sie in der Sache den Wiedererlass der einstweiligen Verfügung gegenüber beiden Beklagten begehrt. Hilfsweise für den Fall, dass die Abweisung des klägerischen Anspruchs wegen eines vorrangigen Rechts des Mieters erfolge, stellt sie einen Hilfsantrag, wonach die Untersagung betreffend die Beklagte zu 1) nicht wegen der dort aufgezählten Wohnungen begehrt werde. Wegen der Einzelheiten wird auf den klägerischen Schriftsatz vom 15. April 2019 verwiesen.

6

Die Klägerin meint, tatsächlich sei die Regelung zu § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 als echter Vertrag zugunsten Dritter zu verstehen. Sinn und Zweck dieser Regelung hätten darin bestanden, das Interesse der Klägerin zu sichern, den Mietern den Erwerb der von ihnen bewohnten Wohnungen durch Gewährung von fairen Kaufmöglichkeiten zu ermöglichen. In der vom Landgericht gewählten Auslegung habe die Klausel kaum einen über das gesetzliche Vorkaufsrecht hinausgehenden Inhalt. So bedeute „vorzugsweise“ die Notwendigkeit eines Angebots zu Vorzugskonditionen. Das Wort sei sonst überflüssig. Die Vorzugskonditionen umfassten die verhältnismäßige Bemessung eines Kaufpreisanteils nach § 467 Satz 1 BGB, die Erteilung einer Belastungsvollmacht, die Einbeziehung von Kellern und Stellplätzen in den Erwerb und den Verzicht auf eine Barbelegung von 10 % des Kaufpreises vorab. Zudem müsse das Angebot erfolgen, bevor der Verkauf an Dritte beurkundet werde. Dies folgte aus §§ 1, 5 Altschuldengesetz und Art. 22 Abs. 4 Einigungsvertrag.

7

Die Mieter hätten Anspruch auf eine verhältnismäßige Preisgestaltung, weil tatsächlich bei dem Verkauf zwischen den beklagten Parteien ein Gesamtpreis vereinbart worden und die Zuweisung der Preise zu den einzelnen Wohnungen durch die Beklagte zu 2) erfolgt sei. Dabei sei die Preisbildung betreffend die einzelnen Wohneinheiten betrügerisch erfolgt; im zwischen den Beklagten vor dem Notar Dr. B. geschlossenen Vertrag von 2018 über den Verkauf des Blockes D-Nord an die Beklagte zu 2) zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 46,6 Mio. (fortan: B.-Vertrag) liege möglicherweise eine Betrugsstraftat. Die Wohneinheiten seien den Mietern zu einem unverhältnismäßig teuren Teil des Gesamtkaufpreises angeboten worden. Leer stehende Wohnungen seien im Schnitt zu ca. 3.400 EUR/m<sup>2</sup> Mietfläche angeboten worden und damit günstiger als vermietete Wohnungen. Auch Gewerbeflächen – bei denen kein Vorkaufsrecht bestand – seien im Durchschnitt unter Verkehrswert bepreist

worden. Insoweit seien etwa EUR 25 Mio. des auf die Wohnungen entfallenden Kaufpreises richtigerweise den Gewerbeflächen zuzuordnen. Ferner hätten die Mieter Anspruch darauf, dass ihnen auch der Erwerb des Kellers angeboten werde. Selbst wenn kein Gesamtpreis vereinbart sein sollte, liege sittenwidriges Handeln vor, wenn der Preis für eine mit einem Vorkaufsrecht ausgestattete Wohneinheit – wie vorliegend – besonders hoch angesetzt werde, um die Ausübung des Vorkaufsrechts wirtschaftlich zu erschweren.

8

Die Beklagten verteidigen die angefochtene Entscheidung unter Vertiefung ihres Vorbringens.

9

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens zweiter Instanz wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Von der Darstellung des Tatbestandes im Übrigen wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1, 542 Abs. 2 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

10

Die nach § 511 Abs. 1 ZPO statthafte Berufung der Klägerin ist zulässig. Sie ist gemäß den §§ 517, 519, 520 ZPO form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Entgegen der Auffassung der Beklagten zu 1) verfolgt die Klägerin in zweiter Instanz kein gänzlich anderes Rechtsschutzziel als in erster Instanz. Streitgegenstand im engeren Sinne ist nämlich die nach wie vor verlangte Untersagung des Vertragsvollzuges wegen der Gefährdung klägerischer Ansprüche. Unerheblich ist, dass die primär gesichert verlangte Rückabwicklung des Notarvertrages von 1993 ein anderes Rechtsschutzziel darstellt als die Durchsetzung von Mieterrechten aus § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich desselben Notarvertrages und sich diese Ziele ausschließen. Beide Begehren sind in erster Instanz verfolgt worden; insoweit war die klägerische Rechtsverfolgung so zu verstehen, dass primär die Rückabwicklung des Notarvertrages von 1993 und erst sekundär die Rechte der Mieter gesichert werden sollten. Wenn in zweiter Instanz nur mehr ein Aspekt ausdrücklich weiterverfolgt wird, ist die Zulässigkeit der Berufung hiervon nicht beeinträchtigt.

III.

11

Die Berufung ist jedoch nicht begründet. Weder beruht die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung als die getroffene. Vielmehr hat das Landgericht zu Recht die einstweilige Verfügung aufgehoben und den auf ihren Erlass gerichteten Antrag zurückgewiesen.

12

Nach § 935 ZPO sind einstweilige Verfügungen in Bezug auf den Streitgegenstand nämlich nur dann zulässig, wenn zu besorgen ist, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes die Verwirklichung des Rechts einer Partei vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Nach diesem Maßstab kann aber weder der Beklagten zu 1) noch der Beklagten zu 2) der Vollzug des B.-Vertrages untersagt werden, weil keine Tatsachen glaubhaft gemacht sind, die einen entsprechenden Recht der Klägerin (Verfügungsanspruch) zu begründen geeignet wären (nachfolgend zu 1., 2.). Jedenfalls sind keine hinreichenden Tatsachen glaubhaft gemacht, die eine unmittelbar für die Rechtsverwirklichung und Rechtsdurchsetzung im Hauptverfahren drohende Gefahr erkennen ließen (Verfügungsgrund, sodann zu 3.).

13

1. Die Klägerin kann von der Beklagten zu 1) im Ergebnis der Prüfung im Verfügungsverfahren die Unterlassung (§ 194 Abs. 1 BGB) des Vollzugs des B.-Vertrages nicht verlangen.

14

1.1. Der Vertragsvollzug droht nicht, ein Vorkaufsrecht der Klägerin zu vereiteln, weil der Klägerin nach dem Stand der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz kein Vorkaufsrecht betreffend den Block D-Nord zukommt.

15

1.1.1. Ein dingliches Vorkaufsrecht der Klägerin besteht nicht mehr. Das dingliche Vorkaufsrecht iSv. § 1094 BGB entsteht gem. § 873 BGB durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch (vgl. nur BGH, Urteil vom 8. April 2016 – V ZR 73/15, NJW 2016, 2035, Rn. 11). Eine auf die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts gerichtete Einigung nach § 873 BGB liegt allerdings sowohl in der Regelung in § 13 des Notarvertrages von 1993 (Anlage EV1 = AG2 N.) wie auch in der mit Ziffer 13 des Notarvertrages von 1995 (Anlage EV2 = AG3 N.) neu in die Erbbaurechts-Regelung eingefügten Klausel in § 9a.

16

Aus der Regelung in § 13 des Notarvertrages von 1993 geht die Klägerin hier bereits nicht vor. Jedenfalls träge die Erwägung des Landgerichts zu, dass § 13 des Notarvertrages von 1993 der Klägerin deswegen keinen Unterlassungsanspruch vermitteln könnte, weil das Erbbaurecht nicht mehr existiert. Die Beklagte zu 1) als vormalige Erbbauberechtigte ist im Oktober 2002 (nicht 1998) als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. Zugleich haben die Klägerin und die Beklagte zu 1) im Notarvertrag von 1995 die Regelung des § 9a vorgesehen, so dass auch aus Sicht der Parteien nicht zu erkennen ist, dass die Regelung in § 13 des Notarvertrages von 1993 zwischen ihnen noch Bedeutung hätte haben sollen. Insoweit kommt es nicht einmal darauf an, dass das Vorkaufsrecht aus § 13 des Notarvertrages von 1993 nicht zur Eintragung im Erbbaurechtsgrundbuch gelangt ist.

17

Auf die Regelung in Ziffer 13 des Notarvertrages von 1995 (= § 9a Erbbaurechtsvertrag) stützt sich die Klägerin dagegen ausdrücklich, jedoch ohne Erfolg. Wie dargetan entsteht ein dingliches Vorkaufsrecht iSv. § 1094 BGB erst durch die Eintragung im Grundbuch. Eine solche Eintragung ist entgegen den landgerichtlichen Feststellungen betreffend den Block D-Nord nicht erfolgt. Dies beruht darauf, dass die Parteien mit der Urkunde vom 30. August 2001 übereingekommen waren, dass das Vorkaufsrecht nicht mehr zur Eintragung gelangen solle und der Notar angewiesen werde, den bereitgestellten Antrag auf Eintragung des Vorkaufsrechts zurückzunehmen (Anlage AG6 N.). Vor diesem Hintergrund ist gegenwärtig auch nicht mehr damit zu rechnen, dass das Vorkaufsrecht in der Zukunft zur Eintragung gelänge.

18

1.1.2. Zu Recht geht das Landgericht davon aus, dass mit der Regelung in Ziffer 13 des Notarvertrages von 1995 (= § 9a Erbbaurechtsvertrag) der Klägerin kein schuldrechtliches Vorkaufsrecht eingeräumt ist, auf das sie sich heute stützen könnte.

19

Es lässt sich schon nicht feststellen, dass die Klägerin und die Beklagte zu 1) ein solches Recht der Klägerin hätten begründen wollen. Denn das dingliche Vorkaufsrecht ist ein eigenständiges Sachenrecht, das ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht nicht voraussetzt. Die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts hat einen anderen Inhalt als eine schuldrechtliche Verpflichtung über die Gewährung des Rechts zum Vorkauf. Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht kann zwar neben einem dinglichen Vorkaufsrecht begründet werden, was aber einer entsprechenden Vereinbarung der Vertragsparteien bedarf (vgl. BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 161/12, MDR 2014, 145, Rn. 10 nach juris). Eine solche Vereinbarung soll allerdings regelhaft vorliegen, wenn die Vorkaufsberechtigung bereits vom Vertragsschluss an und unabhängig von der Eintragung des dinglichen Vorkaufsrechts im Grundbuch bestehen soll (BGH aaO., Leitsatz). Dass dies die Parteien des Notarvertrages von 1995 gewollt hätten, ist nicht glaubhaft gemacht. Tatsächlich ist in dessen Ziffer 13 vorgesehen, dass die Eintragung sogleich vom Käufer bewilligt und vom Verkäufer beantragt werde. Weshalb gleichwohl ein besonderes Eilbedürfnis bestanden haben soll, was eine vorzeitige Sicherung schuldrechtlicher Art erforderlich gemacht hätte, ist nicht erkennbar.

20

Jedenfalls könnte sich die Klägerin auf ein vertragliches Vorkaufsrecht deswegen nicht im hiesigen Verfahren berufen, weil sie mit § 3 der Urkunde vom 30. August 2001 (Anlage AG6 N.) auf ein etwaiges vertragliches Vorkaufsrecht verzichtet hätte. Die Klägerin und die Beklagte zu 1) sind ausdrücklich dahin übereingekommen, dass der mit dem Vorkaufsrecht verfolgte wirtschaftliche Zweck bereits erfüllt sei und deswegen das Vorkaufsrecht nicht mehr

zur Eintragung gelangen solle. Diese Regelung kann – auch wenn an einen Verzicht strenge Anforderungen zu stellen und ein solcher auch bei scheinbar eindeutiger Erklärung im Zweifel nicht angenommen werden darf, ohne dass sämtliche Begleitumstände berücksichtigt worden sind (vgl. BGH, Urteil vom 15. Januar 2002 – X ZR 91/00, MDR 2002, 749) – nach §§ 133, 157 BGB nur dahingehend verstanden werden, dass die Klägerin sich auf das in § 9a geregelte Vorkaufsrecht nicht mehr stützen wollte, weil sie des Schutzes nicht mehr bedurfte. Nach der Notarurkunde sollte dies geschehen, weil der wirtschaftliche Zweck erreicht war (Anlage AG6 N.). Dass die Klägerin selbst die Nichteintragung begehrt hatte, folgt auch aus der Mitteilung des Notars Dr. R. vom 29. Oktober 2002 (Anlage AG40 L. = Bd. IV Bl. 98 d. A.). Sollte daher neben dem dinglichen ein vertragliches Vorkaufsrecht entstanden sein, hätte die Klägerin dieses mit der Regelung vom 30. August 2001 (Anlage AG6 N.) jedenfalls aufgegeben. Dies folgt daraus, dass das dingliche Vorkaufsrecht – das ohne Eintragung nicht ausgeübt werden kann – nicht mehr zur Eintragung gelangen, es also nicht mehr entstehen sollte. Warum daneben ein etwa entstandenes, vertragliches Vorkaufsrecht hätte fortbestehen sollen, erschließt sich nicht.

21

1.2. Der Vertragsvollzug droht nicht, ein vertragliches Rückkaufsrecht der Klägerin zu vereiteln. Soweit die Antragsschrift auf eine Regelung in § 6 Abs. 4 des Notarvertrages von 1993 verweist, ist eine solche Regelung betreffend den hier streitgegenständlichen Block D-Nord nicht ersichtlich.

22

1.3. Der Vertragsvollzug droht nicht, Rechte der Klägerin aus einem Rückgewährschuldverhältnis gemäß § 346 Abs. 1 BGB zu vereiteln. Es ist nicht zu sehen, dass sich der zwischen den Parteien geschlossene Grundstückskaufvertrag infolge des mit Schreiben der Klägerin vom 3. Januar 2019 (AG9 L.) erklärten Rücktritts in ein solches umgewandelt hätte.

23

1.3.1. Auf das vertragliche Rücktrittsrecht gemäß § 22 des Notarvertrages von 1993 konnte sich die Klägerin im Jahre 2019 schon deswegen nicht mehr stützen, weil dieses spätestens bis zum 31. Oktober 1994 auszuüben gewesen wäre. Jedenfalls ist diese Regelung aus dem die Parteien verbindenden Erbbaurechtsvertrag durch Ziffer 7 des Notarvertrages von 1995 gestrichen worden.

24

1.3.2. Es sind weiterhin keine tatsächlichen Umstände glaubhaft gemacht, auf deren Grundlage ein gesetzliches Rücktrittsrecht der Klägerin anzunehmen sein könnte.

25

In Betracht käme allein § 326 Abs. 1 Satz 2 BGB in der Fassung vom 1. Januar 1964. Auf Schuldverhältnisse, die vor dem 1. Januar 2002 entstanden sind, ist nämlich das BGB in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden (Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB). Etwas anderes gilt nur bei Dauerschuldverhältnissen. Ein Kaufvertrag ist aber auf einen einmaligen Leistungsaustausch gerichtet und daher kein Dauerschuldverhältnis. Ob die Regelung in § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 laufend zu erfüllen ist, spielt keine Rolle, weil die Klägerin nicht von dieser Regelung, sondern von dem Kaufvertrag insgesamt zurücktreten möchte.

26

Auf der Grundlage von § 326 Abs. 1 Satz 2 BGB in der Fassung vom 1. Januar 1964 ist indes ein Rücktrittsrecht der Klägerin nicht ersichtlich. Auf dieser gesetzlichen Grundlage ist ein Rücktritt nur dann möglich, wenn bei einem gegenseitigen Vertrag der eine Teil mit der ihm obliegenden Leistung im Verzug ist, ihm der andere Teil zur Bewirkung der Leistung eine angemessene Frist mit Ablehnungsandrohung bestimmt hat und die Frist erfolglos verstrichen ist. Erforderlich ist dabei Verzug mit einer Hauptleistungspflicht (vgl. BGH, Urteil vom 30. September 1971 – VII ZR 20/70, NJW 1972, 99, Rn. 7 nach juris), wobei nur solche Pflichten einen Rücktritt rechtfertigen können, die im Gegenseitigkeitsverhältnis stehen (vgl. Heinrichs in: Palandt, BGB, 61. Auflage 2002, § 326, Rn. 7). Beides lässt sich hinsichtlich der hier allein angeführten Pflichten aus § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 nicht feststellen.

27

Insbesondere kann nicht angenommen werden, dass die Regelung in § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 Hauptleistungspflicht sein sollte. Gegenstand des Austauschvertrages war die Übertragung des Eigentums am Block D-Nord gegen Zahlung des Kaufpreises (Primärleistungspflichten). Allerdings kann sich auch im Wege der Auslegung (§§ 133, 157 BGB) ergeben, dass eine üblicherweise als Nebenpflicht anzusehende Vertragspflicht ausnahmsweise Hauptpflicht sein soll, wenn eine Partei an der Erfüllung dieser Pflicht ein der anderen Partei erkennbares, besonderes Interesse hat (vgl. BGH, aaO, Rn. 7 nach juris). Ein solches besonderes Interesse macht die Klägerin zwar nunmehr ausdrücklich geltend. Es ist jedoch nicht glaubhaft gemacht (§§ 936, 920 Abs. 2 ZPO), dass dieses tatsächlich bei Abschluss der fraglichen Urkunde im Jahr 1993 vorgelegen hätte und dies der Beklagten zu 1) erkennbar gewesen wäre.

28

In der Gesamtwürdigung der Umstände sowie der eingereichten Mittel der Glaubhaftmachung spricht viel dafür, dass die Klägerin versuchte, mit § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 wegen der Bedenken der Öffentlichkeit ein Vorkaufsrecht der Mieter herzustellen. Dass § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des



Notarvertrages von 1993 nach der übereinstimmenden Vorstellung der vertragsschließenden Parteien aber ein besonderes subjektives Recht im Sinne einer Hauptleistungspflicht begründen sollte, weil ansonsten ein Verweis auf die wenige Wochen zuvor (am 1. September 1993) in Kraft getretene Vorschrift des § 570b BGB a. F. ausreichend gewesen wäre, ist nicht überwiegend wahrscheinlich. Im Gegenteil haben die Beklagten durch eidesstattliche Versicherung des seinerzeit für die Klägerin an den Vertragsverhandlungen tätigen Mitarbeiters B. glaubhaft gemacht, dass man die Neuregelung in der Eile des bis zum Jahreswechsel notwendigen Vertragsschlusses übersehen habe (eidesstattliche Versicherung B. – Anlage MP6). Gegenteiliges vermag die mit der Darlegung und Glaubhaftmachung der für ihre Auslegung streitenden tatsächlichen Umstände belastete Klägerin jedenfalls nicht glaubhaft zu machen. Angriffe gegen die Person des B., die über das Sachliche teilweise hinausgehen, begründen nicht die Glaubhaftmachung des Gegenteils des Versicherten.

29

Eine entsprechende der Beklagten zu 1) erkennbare und von ihr gebilligte Willensrichtung der Klägerin folgt angesichts der Gesamtumstände auch nicht aus den Vorschriften in § 1 Satz 2, § 5 Abs. 1 Satz 1 Altschuldenhilfegesetz oder Art. 22 Abs. 4 Sätze 3, 4 Einigungsvertrag. Die Beklagten haben insoweit glaubhaft gemacht, dass sich die Klägerin seinerzeit in der Situation gesehen habe, den erheblich sanierungsbedürftigen Wohnungsbestand nicht aus eigenen Mitteln sanieren zu können (Anlagen MP6, MP7). Zugleich habe sie angesichts ihrer erheblichen Verbindlichkeiten die Vorteile nach dem Altschuldenhilfegesetz in Anspruch nehmen wollen, was eine Privatisierung von mindestens 15 % des Wohnungsbestandes per 1. Januar 1993 erforderte. Insoweit war aber eine Privatisierung, nicht dagegen eine Mieterprivatisierung erforderlich, um die Vorteile des Altschuldenhilfegesetzes genießen zu können. Die Klägerin wollte nach öffentlicher Angabe des Bezirksbürgermeisters M. die Bauten in der Karl-Marx-Allee deswegen noch in 1993 verkaufen, weil nach dem Altschuldenhilfegesetz nur bis zu diesem Zeitpunkt die Privatisierung an Dritte ohne eine vorherige Befragung nach Kaufwünschen der Mieter gestatte; diese kämen als Käufer ohnehin nicht in Betracht, da durch die hohen Sanierungskosten der Quadratmeterpreis zwischen 3.500 und 4.000 DM liegen werde (Presseberichterstattung Anlage AG12 L.). Aus der Äußerung des Bezirksbürgermeisters folgt, dass es der Klägerin gerade nicht um eine Privatisierung an die einzelnen Mieter ging. Vielmehr wollte man deren Kaufwünsche gerade nicht berücksichtigen, weil man sie nicht für geeignet zum Erwerb hielt. Dass der Klägerin eine „Mieterprivatisierung“ bereits zu diesem – maßgeblichen – Zeitpunkt ein Anliegen gewesen wäre, welches die Vereinbarung einer vertraglichen Hauptleistungspflicht erfordert hätte, lässt sich angesichts der Umstände des vorliegenden Einzelfalls daher nicht feststellen. Bei alledem kommt es nicht darauf an, wie

sich die Dinge im Jahr 1995 verhielten. Denn die Regelung in § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich ist Bestandteil des Notarvertrages von 1993, wobei die Klägerin den Mietern Anfang 1994 eine Vertragsänderung angeboten hatte, um die Regelung in die Mietverträge einzuführen (Anlage AG19 L.).

30

Zu alledem tritt, dass Nebenpflichten nicht ohne jede Durchsetzungsmöglichkeit sind, worauf das Landgericht zutreffend hinweist. Durch ihre Verletzung lässt sich jedoch nach den Regeln des bis zum 31. Dezember 2001 in Kraft befindlichen Schuldrechts der Bestand des Austauschvertrags-Gefüges nicht infrage stellen.

31

1.4. Die Klägerin kann die Unterlassung des Vollzuges des B.-Vertrages schließlich nicht deswegen verlangen, weil dies ein ihr aus § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 zustehendes Recht zu vereiteln geeignet wäre.

32

Allerdings kann der Schadensersatzanspruch wegen Verletzung vertraglicher (Neben-) Pflichten grundsätzlich auch einen vorgelagerten Unterlassungsanspruch begründen. Ein solcher Anspruch kommt in Betracht, solange die Verletzungshandlung im konkreten Vertragsverhältnis noch andauert bzw. der daraus resultierende Schaden noch nicht irreparabel ist (vgl. BGH, Urteil vom 11. September 2008 – I ZR 74/06, BGHZ 178, 63, Rn. 17; BGH, Urteil vom 12. Januar 1995 – III ZR 136/93, MDR 1995, 706, Rn. 23 nach juris). Es ist jedoch nicht glaubhaft gemacht (§§ 936, 920 Abs. 2 ZPO), dass die Beklagte zu 1) gegen eine der Klägerin gegenüber übernommene Verpflichtung in einer Weise verstieße, die ein Unterlassungsbegehren rechtfertigte. Es fehlt bereits an einer gegenüber der Klägerin bestehenden Verpflichtung der Beklagten zu 1) (sogleich 1.4.1.), jedenfalls wäre diese inhaltlich nicht auf besonders vorteilhafte Konditionen für die Mieter gerichtet (sodann 1.4.2.); die Gestaltung des Verkaufsprozesses im hiesigen Einzelfall vermag das klägerische Unterlassungsbegehren ebenfalls nicht zu begründen (schließlich 1.4.3.).

33

1.4.1. Die Klägerin kann von der Beklagten zu 1) die Einhaltung etwaiger Verpflichtungen aus § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages 1993 nicht verlangen.

34

Es sind keine tatsächlichen Umstände glaubhaft gemacht (§§ 936, 920 Abs. 2 ZPO), nach denen die Parteien des Notarvertrages von 1993 der Klägerin übereinstimmend (§§ 145ff BGB) ein eigenes Forderungsrecht aus § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich hätten zuwenden wollen. Der Wortlaut der Regelung erwähnt eine Forderungsberechtigung der Klägerin an keiner Stelle. Danach besteht keine erkennbare Grundlage für die Annahme, dass sich die Beklagte zu 1) neben den Ansprüchen der Mieter auch einem eigenen Recht der Klägerin

hätte aussetzen wollen, auf dass diese auf die Gestaltung des Vorkaufsverfahrens einen durchsetzbaren Anspruch erhalte. Die Regelung nennt schon nicht belastbare Kriterien, an die sich die Beklagte zu 1) zu halten hätte, so dass nicht zu sehen ist, an welchem Maßstab die Klägerin das Vorgehen der Beklagten zu 1) hätte messen sollen.

35

Bei dieser Sachlage vermag ein eigenes Recht der Klägerin auch nicht aus §§ 328, 335 BGB zu folgen. Selbst wenn den Mietern – obwohl die Klägerin ihnen die Übernahme der Regelungen aus in § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 in ihre individuellen Mietverträge angeboten hatte – ein eigenes Forderungsrecht zustehen sollte, könnte jedenfalls die Klägerin dieses Recht nicht als Versprechensempfängerin geltend machen. Soweit § 335 BGB vorsieht, dass auch dem Versprechensempfänger ein Forderungsrecht auf Leistung an den begünstigten Dritten zusteht, gilt dies nach dem Wortlaut der Regelung nur dann, sofern nicht ein anderer Wille der Vertragschließenden anzunehmen ist. Die Regelung ist daher nicht zwingend (vgl. BGH, Urteil vom 30. Mai 2003 – V ZR 216/02, MDR 2003, 1102, Rn. 18 nach juris). Ein anderer Wille der Vertragschließenden ist naturgemäß vor allem dann anzunehmen, wenn es an einem eigenen Interesse des Versprechensempfängers an der Leistungsbewirkung gegenüber dem Dritten fehlt (vgl. Mäsch in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, Beck-OGK BGB, Stand: 1. April 2019, § 335, Rn. 17). Dies ist anzunehmen, wenn eine Doppellegitimation für den Verpflichteten belastend wäre und ein besonderes Interesse des selbst nicht geschädigten Versprechensempfängers nicht besteht (vgl. Koller, VersR 1982, 414, 417, zum Frachtvertrag). Dass dies hier überwiegend wahrscheinlich ist, hat die Beklagte zu 1) glaubhaft machen können (§§ 936, 920 Abs. 2 ZPO).

36

Zum einen ist es – wie der Rechtsstreit zeigt – für die Beklagte zu 1) belastend, sich wegen der Vorkaufsrechte sowohl mit den Mietern wie auch mit der Klägerin auseinandersetzen zu müssen. Zugleich bedurfte die Klägerin eines eigenen Anspruchs nach ihrer eigenen der Beklagten zu 1) auch erkennbaren Einschätzung nicht. Bei der Auslegung eines Rechtsgeschäfts kann das nachträgliche Verhalten der Partei in der Weise berücksichtigt werden, dass es Rückschlüsse auf ihren tatsächlichen Willen und ihr tatsächliches Verständnis im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung zulässt (BGH, Versäumnisurteil vom 7. Dezember 2006 – VII ZR 166/05, NZBau 2007, 241). Vorliegend folgt das klägerische Vertragsverständnis indiziell daraus, wie die Klägerin die Regelung umgesetzt hat. Sie hat unter dem 21. März 1994 die Mieter angeschrieben und ihnen eine Vertragsänderung zur Implementierung des § 17 Abs. 5, des Notarvertrages von 1993 angeboten (Anlage AG19 L.). Sie konnte insoweit selbst Fakten schaffen, weil die so geänderten Mietverhältnisse gem.

§ 571 Abs. 1 BGB a. F. (heute § 566 BGB, „Kauf bricht nicht Miete“) auf die Beklagte zu 1) übergangen.

37

Jedenfalls spricht gegen eine Doppellegitimation, dass der vermeintliche Begünstigte selbst durch andere Rechtspositionen hinreichend geschützt ist und daher der Rechte aus § 335 BGB nicht zusätzlich bedarf (vgl. Koller, aaO.). So liegt es hier ebenfalls, denn ein entsprechendes Interesse der Klägerin wäre durch die Regelung in § 13 des Notarvertrages von 1993 hinreichend abgedeckt gewesen. Das dort vorgesehene, dingliche Vorkaufsrecht sollte ausdrücklich für „alle Verkaufsfälle“ gelten. Damit hatte die Klägerin nach dem Gesamtzusammenhang der Vertragsurkunde von 1993 die volle Kontrolle darüber, ob die Baulichkeiten als Ganzes in dritte Hände gerieten oder die Beklagte zu 1) tatsächlich im Falle des Verkaufs nach Umwandlung in Eigentumswohnungen diese vorzugsweise den jeweiligen Mietern zum Kauf anbot.

38

Aus dem Umstand, dass das Vorkaufsrecht später nicht zur Eintragung gelangte und im August 2001 durch Urkunde des Notars Dr. R. wegen Zweckerreichung aufgehoben wurde (Anlage AG6 N.), kann sich dagegen schon nach allgemeinen Grundsätzen das rückwirkende Entstehen eines Geschäftswillens betreffend einen eigenen, durchsetzbaren Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte zu 1) nicht rückwirkend ergeben. Vielmehr kommt es für die Rechtswirkungen und die Reichweite einer Einigung gemäß §§ 145ff BGB stets auf die bei Vertragsschluss herrschenden und den Parteien wechselseitig erkennbaren tatsächlichen Umstände an (vgl. BGH, Urteil vom 14. Februar 2007 – IV ZR 150/05, MDR 2007, 952, Rn. 10 nach juris). Bei der interessengerechten Auslegung vertraglicher Einigungen ist daher allein das Interesse der Parteien zum Zeitpunkt der Abgabe der Willenserklärungen, nicht dasjenige zum Zeitpunkt der richterlichen Entscheidung maßgeblich (vgl. BGH, Urteil vom 10. Juli 1998 – V ZR 360/96, MDR 1998, 1153).

39

Schließlich wäre jedenfalls kein übereinstimmender Wille der Parteien und kein Interesse der Klägerin anzunehmen, subjektive Rechte auch dann noch geltend machen zu können, wenn den Mietern ein Angebot zum Erwerb unterbreitet worden ist. Insoweit heißt es in dem den Parteien bekannten Hinweisbeschluss des 27. Zivilsenats vom 16. April 2019 zu 27 U 30/19 u. a. wie folgt:

40

„Insbesondere ist [die Regelung des § 335 BGB] im gegebenen Fall nach Ansicht des Senats als abbedungen anzusehen, weil die Entscheidungsbefugnis über den Erwerb der von ihnen bewohnten Wohnungen den jeweiligen Mietern zustehen sollte. Da der getroffenen Bestimmung keine näheren Angaben zum Inhalt eines abzugebenden Angebots

zu entnehmen sind, endete das eigene Forderungsrecht der Verfügungsklägerin als Versprechensempfängerin in dem Augenblick, in dem den nutzenden Mietern vertragsgemäß ein Angebot unterbreitet wurde. Weitergehende und von der Verfügungsklägerin durchsetzbare Vertragsbedingungen wurden mit dieser nicht vereinbart. Da vorliegend – unstreitig – allen betroffenen Mietern die Möglichkeit zum Erwerb angeboten wurde, ist ein entsprechendes eigenes Forderungsrecht der Verfügungsklägerin erloschen. Schon deshalb kann ein Verfügungsanspruch nicht mit Erfolg geltend gemacht werden.

41

Insoweit kommt es auch nicht weiter darauf an, dass die Verfügungsklägerin ohnehin nicht berechtigt ist, den Erwerbsvorgang derjenigen Mieter zu behindern, die bereits von ihrem Ankaufrecht Gebrauch gemacht haben. Gleiches gilt für die nicht bewohnten Wohnungen und die Gewerbeeinheiten, für die ein Andienungs- oder Vorkaufsrecht ohnehin nicht vereinbart wurde.“

42

Dem folgt der hiesige Senat.

43

1.4.2. Selbst wenn die Klägerin und die Beklagte zu 1) entgegen den vorstehenden Erwägungen ein eigenes Forderungsrecht der Klägerin aus § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 hätten begründen wollen, könnte durch einen drohenden Vertragsvollzug die Verwirklichung hieraus folgender Rechte deswegen nicht gefährdet sein, weil die Beklagte zu 1) versäumt hätte, die Mieter im Rahmen des Veräußerungsprozesses mit der Beklagten zu 2) mit Vorzugskonditionen zu bedenken.

44

Nach der Gesamtwürdigung der bei Vertragsschluss herrschenden Umstände, soweit sie zwischen den Parteien unstreitig oder glaubhaft gemacht sind, ist nicht zu erkennen, dass die Regelung, im Falle des Verkaufs die Mietwohnungen vorzugsweise den jeweiligen Mietern zum Kauf anzubieten, einen Anspruch der Klägerin auf inhaltlich vorzugswürdige Behandlung der Mieter (zu Vorzugskonditionen) hätte begründen sollen. Insoweit folgt der Senat den eingehenden und zutreffenden Ausführungen des Landgerichts (LU16). Zu den Beanstandungen der Berufung sind lediglich die nachfolgenden Ergänzungen veranlasst.

45

Für das Verständnis, was mit „vorzugsweise“ gemeint ist, kommt es – da der Wortlaut keinen Aufschluss über den maßgeblichen Bezugspunkt des Vorzuges bietet – darauf an, ob konkrete Anhaltspunkte dafür glaubhaft gemacht sind, dass die Bevorzugung inhaltlicher Natur sein sollte. Eine solche Glaubhaftmachung ist der Klägerin jedoch nicht gelungen. Ihre Interessenlage war – für die Beklagte zu 1) erkennbar – im Jahr 1993 auf eine Entschuldung unter Inanspruchnahme der Regelungen des Altschuldenhilfegesetzes gerichtet. Diese sollte

durch einen Verkauf auch des hiesigen Blocks D-Nord erreicht werden, wobei dieser ungeteilt verkauft werden sollte. Wie dargetan sollten durch den Verkauf zugleich die für die dringend erforderliche Sanierung notwendigen Mittel beschafft werden, die die Bestandsmieter aus eigenen Kräften nicht hätten aufbringen können. Schon im Hinblick auf die absehbare Laufzeit des Fonds-Modells stand ein zeitnaher Weiterverkauf nicht im Raume. Tatsächlich sind zwischen dem Jahr 1993 und der Beurkundung des B.-Vertrages 25 Jahre verstrichen. Dass die Klägerin von einem zeitnahen Weiterverkauf oder einer demnächst anstehenden Mieterprivatisierung selbst nicht ausging, folgt aus ihrem Schreiben an die Mieter vom Frühjahr 1994 (Anlage AG39 = Bd. IV Bl. 96 d. A.). In diesem ist von einer Mieterprivatisierung nicht die Rede. Von daher bestand für die Klägerin auch kein Anlass, für den Fall einer Mieterprivatisierung materielle Rechte der Mieter vertraglich zu sichern. Ein solcher Anlass ergab sich zudem nicht aus dem Appell in Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages, wonach die Privatisierung des Wohnungsbestandes auch zur Förderung der Bildung individuellen Wohneigentums beschleunigt durchgeführt werden sollte. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch die Privatisierung des Wohnungsbestandes nur zu dem Zwecke zulässig sein sollte, die Bildung individuellen Wohneigentums zu bewirken.

46

Nur am Rande sei bemerkt, dass die Muttergesellschaft der hiesigen Klägerin noch im Jahr 2018 die erfolgte Teilung rückgängig machen und daher eine Mieterprivatisierung gerade verhindern wollte, wie sich aus deren Interessenbekundung vom 29. Juni 2018 ergibt (Anlage AG17 L., Seite 2, zu Ziffer 4.).

47

Die Klägerin war im Jahr 1993 nicht aufgrund zwingender rechtlicher Rahmenbestimmungen gehalten, sich eine inhaltliche Einflussnahme auf eine etwaige Veräußerung an die Mieter zu sichern. Es mag zwar sein, dass nach § 1 Satz 2 Altschuldenhilfegesetz durch die Maßnahmen nach dem Gesetz die Voraussetzungen für die Bildung individuellen Wohneigentums der Mieter verbessert werden sollten. Dies bedeutet aber nicht, dass die Klägerin gehalten gewesen wäre, zur Inanspruchnahme der Altschuldenhilfe tatsächlich die Bildung individuellen Wohneigentums der Mieter zu betreiben. Wiederum folgt aus dem Informationsschreiben an die Mieter aus dem Frühjahr 1994, dass sie dies nicht vorhatte. Anhalt für Abweichendes ergibt sich auch nicht aus den erst im Mai 1995 verabschiedeten, neuen Leitlinien des Bundesbauministeriums zur Privatisierung durch das sog. Zwischenerwerbsmodell. Diese konnten der hier maßgeblichen, bereits im Dezember 1993 vorgenommenen Beurkundung begrifflich nicht zugrunde liegen. Zugleich hätte das Zwischenerwerbsmodell die Festlegung es konkreten zeitlichen Rahmens erfordert, innerhalb dessen die Mieterprivatisierung zu erfolgen hatte. Solche Festlegungen enthält der

Notarvertrag von 1993 ersichtlich nicht, so dass ein Zwischenerwerbsmodell nicht beabsichtigt war.

48

Hinzu tritt, dass die Beklagte zu 1) mit einem inhaltlichen Verständnis des vorzugsweisen Angebots an die Mieter ihrerseits hätte einverstanden sein müssen (§§ 145ff BGB). Dies tragende tatsächliche Umstände hat die Klägerin jedoch ebenfalls nicht glaubhaft zu machen vermocht. Bei der Beklagten zu 1) handelt es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Dem im Gewinninteresse beigetretenen Publikum war – für die Klägerin erkennbar – an einem größtmöglichen Ertrag aus dem Investment gelegen. Dies beinhaltet naturgemäß, dass nach Ablauf der Laufzeit des Fonds eine Veräußerung des Bestandsobjektes erfolgt und hierbei eine materielle Bevorzugung der Mieter gerade nicht im Interesse der zum Zwecke der Finanzierung der Sanierung gewonnenen Kapitalanleger liegen konnte.

49

1.4.3. Selbst wenn die Klägerin und die Beklagte zu 1) entgegen den Erwägungen zu 1.4.1. ein eigenes Forderungsrecht der Klägerin aus § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 hätten begründen wollen, könnte durch einen drohenden Vertragsvollzug die Verwirklichung hieraus etwa folgender Rechte nicht unter dem Gesichtspunkt gefährdet sein, dass die hier beklagten Parteien im Rahmen des Verkaufsprozesses die Vorkaufsrechte der Mieter nicht hinreichend berücksichtigt hätten. Im Ausgangspunkt ist maßgebend, dass es dem Wesen des Vorkaufsrechts immanent ist, dass sich der Vorkaufsberechtigte innerhalb kurzer Frist entscheiden muss und keinerlei Einfluss auf die Vertragsgestaltung nehmen kann (vgl. BGH, Urteil vom 29. Oktober 1993 – V ZR 136/92, MDR 1994, 161, Rn. 14 nach juris). Soweit Rechtsmissbräuchen bei der Gestaltung des Verkaufsprozesses im Einzelfall mit der Anwendung von § 242 BGB begegnet werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 22. Juni 2007 – V ZR 269/06, MDR 2007, 1181, Rn. 9 nach juris), hat die Klägerin konkrete tatsächliche Anhaltspunkte für eine rechtsmissbräuchliche Gestaltung nicht glaubhaft zu machen (§§ 936, 920 Abs. 2 ZPO) vermocht.

50

(1) Dies gilt zunächst betreffend die Art und Weise, wie die auf die einzelnen Wohneinheiten entfallenden Teilkaufpreise ermittelt worden sind.

51

Eine Verhältnismäßigkeitskontrolle nach § 467 Satz 1 BGB kommt nach dem Wortlaut der Vorschrift nur dann in Betracht, wenn der Dritte den Gegenstand, auf den sich das Vorkaufsrecht bezieht, mit anderen Gegenständen zu einem Gesamtpreis gekauft hat. Dies ist vorliegend schon zweifelhaft, weil den einzelnen Wohnungen und Gewerbeeinheiten durch die Anlage III.8.3. zum B.-Vertrag konkrete Preise zugewiesen sind. Auch wenn diese

Preise durch Entscheidung der Beklagten zu 2) zustande gekommen sind, sind sie dennoch Gegenstand der gemeinsamen Preisabrede geworden, indem die Beklagten in § 8.3 B.-Vertrag die Anlage III.8.3. („Kaufpreisliste“) zum Vertragsgegenstand erhoben haben. Dem steht die Regelung in § 8.4 B.-Vertrag nicht grundsätzlich entgegen, wonach die Kaufpreisliste von dem Käufer erstellt und vom Verkäufer nicht überprüft sei und der Käufer dem Verkäufer dafür einstehe, dass die dortigen Preise den korrekten Wert im Rahmen der Transaktion darstellten. Denn einer solchen Klausel hätte es nicht bedurft, wenn nur der Gesamtpreis vereinbart und die einzelnen Preise unverbindlich hätten bleiben sollen. Haben aber die Vertragspartner des Erstkaufvertrags Teilkaufrispreise für die einzelnen Gegenstände festgelegt, so ergibt sich der vom Vorkaufsberechtigten zu zahlende Teil des Gesamtpreises grundsätzlich aus dieser Festlegung (Ball in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, Beck-OGK BGB, Stand: 1. Januar 2019, § 467, Rn. 11; Grunewald in: Erman, BGB, 15. Aufl. 2017, § 467, Rn. 2). Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Festlegung der Teilkaufrispreise in der Absicht erfolgt ist, dem Berechtigten die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verleiden (vgl. Ball, aaO.; Grunewald, aaO.).

52

Dies kann der Senat jedoch unvertieft lassen. Selbst wenn man – beispielsweise mit dem von der Klägerin hierfür angeführten OLG Karlsruhe (Urteil vom 17. Mai 1995 – 13 U 125/93, NJW-RR 1996, 916) – aufgrund der konkreten vertraglichen Gestaltung die Regelung des § 467 BGB doch für anwendbar hielte, wäre nicht hinreichend glaubhaft gemacht, dass die Beklagten die Kaufpreisermittlung in einer Weise zum Nachteil der vorkaufsberechtigten Mieter gestaltet hätten, welche die Rechte der Klägerin beeinträchtigte.

53

Den zunächst im Schriftsatz vom 20. Februar 2019 (Seiten 8ff) aufgezeigten Abweichungen zwischen den Preisen einzelner Wohnungen in den Blöcken C-Süd, C-Nord und D-Nord sind die Beklagten beachtlich entgegengetreten. Sie haben jeweils erläutert, worauf die Preisabweichung beruhte (vor allem auf der besseren Geschosslage der höher bepreisten Wohnungen). Dem ist die Klägerin ihrerseits nicht beachtlich entgegen getreten. Soweit sie Erwägungen zur Preisbildung anstellt, die sich zwischen dem 52-fachen und 33-fachen der Jahreskaltmiete bewegt habe, sind diese Ausführungen nicht zielführend. Die Klägerin behauptet lediglich, es seien weder Geschoss- noch Miethöhe preisbildend gewesen. Dies reicht jedoch für die Glaubhaftmachung nicht aus. Einlassungsfähigen Sachvortrag zu ersetzen vermag auch nicht der wiederholte Hinweis, die Berechnung sei betrügerisch oder möglicherweise eine Betrugsstraftat. Vielmehr wären die tatsächlichen Umstände glaubhaft zu machen gewesen, welche dem Senat selbst die Prüfung und ggf. die Feststellung erlaubten, dass die Beklagte zu 2) bei der Preisfestsetzung in betrügerischer Weise zum Nachteil der Mieter gehandelt hätte.



54

Ebenfalls nicht zum Erfolg führen kann der Vortrag in der Berufungsbegründung, die Leerwohnungen (bei denen kein Vorkaufsrecht besteht) seien zum niedrigen Durchschnittspreis von 3.401,18 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft worden, während der Gesamtdurchschnittspreis 3.786 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche betrage. Nachdem im Block D-Nord kein maßgeblicher Leerstand herrschte (nur vier von über 160 Wohnungen), kann hierauf die Glaubhaftmachung einer unangemessenen Preisgestaltung schon nicht gestützt werden. Im Übrigen dürfte der Durchschnittspreis der Leerwohnungen bei 3.443 EUR/m<sup>2</sup> gelegen haben. Mit dem Schriftsatz vom 17. April 2019 (Seite 6) ist insbesondere nicht glaubhaft gemacht, dass tatsächlich von einem marktgerechten Durchschnittspreis bezugsfreier Wohnungen von 5.340 EUR/m<sup>2</sup> auszugehen sei. Diese Einschätzung beruht auf einer Fehlinterpretation des als Anlage vorgelegten „Bezirksbaum II-2 F.“ (Bd. V Bl. 103 d. A.), welcher diesen Preis für im oder nach dem Jahr 2014 errichtete Bauten verzeichnet. Für bezugsfreie Etagenwohnungen älterer Baujahre ohne Aufzug sind dagegen Werte zwischen 2.994 EUR/m<sup>2</sup> und 3.686 EUR/m<sup>2</sup> angegeben. Der Durchschnittspreis für Leerwohnungen im Block D-Nord liegt innerhalb dieser Preisspanne.

55

Eine hinreichende Glaubhaftmachung unangemessener Preisgestaltung folgt auch nicht aus den Ausführungen zum Verhältnis der Preise der Gewerbeeinheiten zu denen der Wohneinheiten. Insoweit liefert die Berufungsbegründung lediglich den Hinweis, dass die Wohnungen zum 42fachen, die Gewerbeflächen dagegen zum 20fachen der Jahresmiete verkauft worden seien. Dies setzt sich freilich nicht hinreichend mit der Glaubhaftmachung der Beklagten in erster Instanz auseinander, wonach der Durchschnittspreis der Gewerbeflächen mit 2.850 EUR/m<sup>2</sup> durchaus über dem Mittelwert der Gegend liege, obwohl es sich bei der Karl-Marx-Allee nicht um eine zum Einkaufsbummel einladende Lage handele.

56

(2) Weiterhin wäre gegenwärtig nicht hinreichend glaubhaft gemacht (§§ 936, 920 Abs. 2 ZPO), dass die Handhabung betreffend Stellplätze und Kellerräume in einer Weise rechtsmissbräuchlich zum Nachteil der vorkaufsberechtigten Mieter erfolgt sei, die ein entsprechendes Unterlassungsbegehren der Klägerin rechtfertigte. Ein originäres Vorkaufsrecht an Stellplätzen und Kellerräumen besteht schon deswegen nicht, weil nach § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 „die Mietwohnungen“ anzubieten waren. Maßgeblich für die Grenzen des Vorkaufsrechts dürfte sein, welche Räume und Flächen nach dem Mietvertrag zum Mietgegenstand gehören (vgl. Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 577 BGB, Rn. 12; ders. in: ders./Börstinghaus, Miete, 5. Auflage 2017, § 577, Rn. 11; Häublein in: Münchener Kommentar zum BGB, 7.

Auflage 2016, § 577, Rn. 4; Baer, Das Mietervorkaufsrecht nach § 577 BGB bei fehlender Deckungsgleichheit von Miet- und Kaufgegenstand, NotBZ 2015, 121, 123f) bzw. wenn sie dem Wohnbereich zugeordnet und im Mietvertrag eingeschlossen sind (Häublein aaO., Rn. 20). Dass die Stellplätze und Kellerräume in den selben Mietverträgen vermietet wären, mit denen die Mietwohnungen vermietet sind, ist indes gegenwärtig nicht erkennbar.

57

(3) Eine rechtsmissbräuchliche Gestaltung zum Nachteil der vorkaufsberechtigten Mieter ist weiter nicht unter dem Gesichtspunkt glaubhaft gemacht, dass die Beklagte zu 2) ausweislich § 10.1 des B.-Vertrages vor der Beurkundung eine Anzahlung von EUR 4,66 Mio. geleistet haben mag. Eine Verpflichtung zur Vorauszahlung ergibt sich aus dem B.-Vertrag schon nicht, so dass die vorkaufsberechtigten Mieter ihr nicht unterliegen. Soweit gleichwohl Mieter, die das Vorkaufsrecht ausgeübt haben, zur Zahlung von 10 % des Kaufpreises aufgefordert worden sein sollen, handelte es sich ggf. um ein Vollzugsdefizit des Notariats, welches keinen Unterlassungsanspruch der Klägerin zu begründen vermag. Nachdem die Einforderung erfolgt ist, als die seitens des Notariats angegebenen Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bereits abgelaufen war, ist allerdings kaum anzunehmen, dass eine solche Handhabung Einfluss auf die Entscheidung hatte, das Vorkaufsrecht auszuüben. Aus den Aufforderungsschreiben (Anlagen AG10 und AG11 N.) ergab sich insoweit auch kein Erfordernis einer Anzahlung von 10 % des Kaufpreises. Hiervon unabhängig dürfte eine etwa angenommene Benachteiligung durch die Anzahlung dadurch kompensiert werden, dass bei geleisteter Anzahlung die Regelungen in §§ 17 Abs. 5, 3, 10.2.3 des B.-Vertrages zugunsten der Mieter eine langfristige Gewährleistungsabdeckung ermöglichen, was bei einem individuellen Erwerb keinesfalls üblich ist und daher von einem einzelnen Käufer einer Eigentumswohnung regelhaft nicht durchgesetzt werden könnte.

58

(4) Eine rechtsmissbräuchliche Gestaltung zum Nachteil der vorkaufsberechtigten Mieter ergibt sich schließlich nicht aus dem Umstand, dass der zwischen den Beklagten abgeschlossene Erwerbsvertrag keine Belastungsvollmacht vorsieht. Die Beklagten haben glaubhaft gemacht, dass es sich hierbei um eine durchaus übliche Gestaltung handelt (eidesstattliche Versicherung des Notars Dr. B., Anlage AG21), so dass eine konkrete Absicht der Vereitelung des Vorkaufsrechts nicht zu erkennen ist. Die Klägerin ist zudem der beklagtenseitigen Glaubhaftmachung nicht entgegen getreten, die Investitionsbank Berlin (IBB) habe speziell für diese Wohnungen eine Ankaufsfinanzierung ohne Grundpfandrechte entwickelt (Anlage MP11).

59

1.5. Die Klägerin kann gegen die Beklagte zu 1) keinen deliktisch-negatorischen Unterlassungsanspruch aus §§ 823 Abs. 2 BGB, 263 StGB anführen. Dessen tatsächliche

Voraussetzungen, welche die Klägerin vollumfänglich darzulegen und glaubhaft zu machen hätte, sind nicht im Ansatz ersichtlich. Einlassungsfähigen Sachvortrag zu ersetzen vermag insbesondere nicht der wiederholte Hinweis, die Berechnung sei betrügerisch oder möglicherweise eine Betrugsstraftat.

60

Ein Betrugsvorwurf lässt sich vorliegend nicht darauf stützen, dass die Beklagte zu 1) es unternommen hätte, die Mieter über den tatsächlich auf ihre Wohnungen entfallenden Kaufpreisanteil zu täuschen und sie so zu der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erhöhten Konditionen oder aber von der Ausübung eines solchen Vorkaufsrecht abgebracht zu haben (§ 263 StGB). Nachdem die Kaufpreise so zugeordnet waren, wie dies in der Anlage III.8.3. („Kaufpreisliste“) zum B.-Vertrag niedergelegt ist, kommt eine Täuschung über die anteiligen Kaufpreise nicht in Betracht. Hinzu tritt noch, dass Preise keine Tatsachen sind, sondern Ergebnis wertender Betrachtungen. Allein das Fordern eines bestimmten, überhöhten Preises enthält für sich genommen noch keine Täuschung, insbesondere beinhaltet es grundsätzlich nicht die Behauptung der Angemessenheit oder Üblichkeit des geforderten Preises (vgl. BGH, Beschluss vom 29. Juli 2009 – 2 StR 91/09, NStZ 2010, 88, Rn. 11 nach juris). Vereinbarungen über den Austausch von Gütern und Leistungen unterliegen nämlich der Vertragsfreiheit. Grundsätzlich darf jeder Teilnehmer am Geschäftsverkehr seine bessere Information oder überlegene Sachkenntnis zu seinem Vorteil ausnutzen (vgl. BGH, Beschluss vom 14. April 2011 – 1 StR 458/10, wistra 2011, 335, Rn. 16 nach juris). Etwas anderes gilt nur dann, wenn und soweit für das jeweilige Wirtschaftsgut festgesetzte Preise existieren, etwa im Sinne einer Taxe (vgl. BGH, Beschluss vom 29. Juli 2009, aaO., zum Medikamentenhandel in Apotheken). Eine solche Festlegung existierte hier aber ersichtlich nicht, denn die Preise waren nicht durch behördliche Anordnung, sondern durch Parteivereinbarung auf die fraglichen Wohnungen aufgeteilt worden und die Informationen über den jeweils zugewiesenen Preis durch das Notariat nicht unzutreffend.

61

Es ist auch kein Sachverhalt glaubhaft gemacht, wonach die Beklagte zu 1) womöglich darüber getäuscht hätte, dass die von der Beklagten zu 2) zugeordneten Preise verhältnismäßig gebildet worden seien. Es ist schon nicht zu sehen, auf welche konkrete Handlung der Beklagten zu 1) sich ein solches Vertrauen der Mieter hätte gründen sollen. Nach der Gestaltung der den Mietern mitgeteilten Einigung zwischen den beklagten Parteien ist die in § 8.3 des B.-Vertrages einbezogene Anlage III.8.3. („Kaufpreisliste“) Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung geworden, so dass bei dem äußeren Erscheinungsbild kein klarer Anwendungsfall für das Verhältnismäßigkeitsgebot des § 467 BGB bestand. Jedenfalls fehlte es an einer Glaubhaftmachung, dass tatsächlich eine unverhältnismäßige Preisbildung von der Beklagten zu 2) im Sinne vorsätzlichen Handelns gewollt gewesen wäre und die

Beklagte zu 1) hiervon Kenntnis gehabt hätte. Insoweit kann auf die Ausführungen zu oben 1.4.3. (1) verwiesen werden, die entsprechend gelten.

62

1.6. Ebenfalls nicht glaubhaft gemacht sind danach die Voraussetzungen eines deliktisch-negatorischen Unterlassungsanspruchs aus § 826 BGB. Es ist nicht zu sehen, weswegen die Beklagte zu 1) selbst sittenwidrig gehandelt hätte oder ein sittenwidriges Handeln der Beklagten zu 2) aktiv hätte unterstützen wollen. Für sie war die Zuordnung der Kaufpreise aufgrund der getroffenen Vereinbarungen im B.-Vertrag ergebnisneutral und es konnte ihr gleichgültig sein, aus welcher Quelle sie welche Teile des Kaufpreises erhielt.

63

2. Von der Beklagten zu 2) kann die Klägerin im Ergebnis der Prüfung im Verfügungsverfahren die Unterlassung (§ 194 Abs. 1 BGB) des Vollzugs des B.-Vertrages ebenfalls nicht verlangen.

64

2.1. Vertragliche Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte zu 2) sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist nicht zu sehen, dass der Klägerin durch die Einbeziehung der Regelungen aus § 17 Abs. 5, des Notarvertrags von 1993 in § 19.3 des B.-Vertrags eigene Forderungsrechte gegenüber der Beklagten zu 2) hätte erwerben sollen. Ein solcher übereinstimmender Wille der beklagten Parteien zur Drittbegünstigung der Klägerin ist nicht zu sehen. Die Klägerin findet in § 19.3 des B.-Vertrags keine Erwähnung, es ist lediglich die Rede von vertraglichen Verpflichtungen. Die Klausel in § 19.3 des B.-Vertrags ist auch nicht im Wege der Auslegung (§§ 133, 157 BGB) so zu verstehen, als sollten der Klägerin durch Vereinbarung der beklagten Parteien eigene vertragliche Rechte gegenüber der Beklagten zu 2) zugewendet werden. Die Beklagte zu 1) verfolgte keine eigenen Interessen, sondern wollte ersichtlich der Weitergabeklausel in Ziffer 5 des Notarvertrages von 1995 (Anlagen EV2, AG3 N.) genügen. Danach ist die Verpflichtung „an etwaige Grundstückserwerber weiterzugeben“. Insoweit ist aber nicht erkennbar, dass die Erwerber die Verpflichtung jeweils gegenüber der Klägerin hätten übernehmen müssen. Die Verpflichtung zu einer solchen Art der Bindung hätte konkreter tatsächlicher Anhaltspunkte bedurft, die angesichts des Wortlautes nicht glaubhaft gemacht sind. Als Synonyme für „Weitergabe“ gelten beispielsweise Delegation, Transfer, Überlieferung, Verbreitung, Verteilung (<https://www.duden.de/rechtschreibung/Weitergabe>, abgerufen am 8. April 2019). Eine Delegation läge aber gerade nicht vor, wäre die Klägerin gegenüber jedwedem weiteren Erwerber forderungsberechtigt.

65

2.2. Ebenso wenig sind konkrete tatsächliche Umstände geltend gemacht, auf deren Grundlage die Klägerin von der Beklagten zu 2) die Unterlassung des Vertragsvollzuges auf Grundlage eines deliktisch-negatorischen Unterlassungsanspruchs verlangen könnte.

66

Ein Unterlassungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte zu 2) aus §§ 823 Abs. 2 BGB, 263 StGB scheidet an den oben zu 1.5. ausgeführten Gesichtspunkten. Diese gelten ungeachtet des Umstandes entsprechend, dass die Beklagte zu 2) die Zuordnung der Kaufpreise vornahm. Ohnehin ist mangels eigener Erklärung der Beklagten zu 2) gegenüber den Mietern für eine aktive Täuschung kein Raum.

67

Die Klägerin kann ihr Unterlassungsbegehren auch nicht auf das Verbot vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung nach § 826 BGB stützen. Sittenwidrig ist ein Verhalten, das nach seinem Gesamtcharakter, der durch umfassende Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu ermitteln ist, gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt. Verträge wirken jedoch nur zwischen den Vertragsparteien und können Dritte nicht verpflichten, auch nicht zur Unterlassung von Beeinträchtigungen der Fähigkeit zur Vertragserfüllung. Folgerichtig stellt die bloße Beteiligung an fremdem Vertragsbruch noch kein Delikt dar. Es genügt im Allgemeinen nicht, dass der Handelnde vertragliche Pflichten oder das Gesetz verletzt oder bei einem anderen einen Vermögensschaden hervorruft. Etwas anderes gilt nur dann, wenn eine besondere Verwerflichkeit des Verhaltens des Handelnden hinzutritt, die sich aus dem verfolgten Ziel, den eingesetzten Mitteln, der zutage tretenden Gesinnung oder den eingetretenen Folgen ergeben kann. In dem Eindringen des Dritten in die Vertragsbeziehungen muss ein besonderes Maß an Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Geschädigten hervortreten. Dies ist etwa der Fall, wenn der Dritte eine Vertragspartei zum Vertragsbruch verleitet, kollusiv mit ihr zusammenwirkt oder die Verletzung vertraglicher Treuepflichten bewusst unterstützt; erforderlich ist dabei positive Kenntnis des Dritten von der Existenz der vertraglichen Bindung (vgl. BGH, Urteil vom 15. Oktober 2013 – VI ZR 124/12, MDR 2014, 88, Rn. 8 nach juris).

68

Nach diesen Grundsätzen sind keine Anhaltspunkte erkennbar, nach denen das Verhalten der Beklagten zu 2) als sittenwidrig oder besonders verwerflich qualifiziert werden könnte. Zwar wusste die Beklagte zu 2) bei Verhandlung und Abschluss des B.-Vertrages von der Klausel in § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993, weil diese als § 19.3.3. in den B.-Vertrag eingeführt worden war. Sie kannte auch den Ursprung dieser Klausel in der Vereinbarung zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1). Es ist in Gesamtwürdigung der Umstände jedoch nicht zu erkennen, dass die Beklagte zu 2) die Beklagte zu 1) zum Vertragsbruch verleitet, kollusiv mit ihr zusammengewirkt oder die

Verletzung vertraglicher Treuepflichten durch die Beklagte zu 1) bewusst unterstützt hätte. Denn die Beklagte zu 1) hat ihrerseits nicht gegen die Regelung in § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 verstoßen, als sie den B.-Vertrag beurkunden ließ. Insoweit kann auf die Ausführungen zu oben 1.4. verwiesen werden. Angesichts dessen kann das Zusammenwirken der Beklagten auch nicht das Gepräge der Kollusion erhalten.

69

Etwaige vertragliche Treuepflichten der Beklagten zu 1) gegenüber den Mietern bedürfen hier nicht der Vertiefung, weil es nicht die Mieter sind, die das Unterlassungsbegehren anbringen.

70

3. Selbst, wenn die Klägerin entgegen der zu 1. und 2. dargelegten Auffassung des Senats von den Beklagten die Unterlassung des Vertragsvollzuges nach materiellem Recht verlangen könnte, könnte die Berufung deswegen keinen Erfolg haben, weil das zivilprozessuale Verfügungsverfahren nur zur Sicherung eingerichtet ist, die Klägerin einer Sicherung aber gegenwärtig nicht bedarf.

71

Nach § 935 ZPO liegt ein Verfügungsgrund vor, wenn zu besorgen ist, dass durch eine bevorstehende Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung des Rechts der Partei vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Das Bestehen eines Verfügungsgrunds ist aus objektiver Sicht eines verständigen, gewissenhaft prüfenden Dritten zu beurteilen (Mayer in: Vorwerk/Wolf, BeckOK ZPO, Stand: 1. Dezember 2018, § 935, Rn. 11, mwN.). Bei der Sicherungsverfügung liegt ein Verfügungsgrund erst dann vor, wenn die objektive Gefahr besteht, dass die Verwirklichung des Individualanspruchs durch bevorstehende Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes bedroht ist. Die Dringlichkeit fehlt dagegen, wenn für den Antragsteller im Falle seiner Verweisung auf das Hauptsacheverfahren keine Nachteile ersichtlich werden (vgl. Mayer in: Vorwerk/Wolf, BeckOK ZPO, Stand: 1. Dezember 2018, § 935, Rn. 11).

72

Das Vorliegen eines Verfügungsgrundes ist bei alledem vom Anspruchsteller darzulegen und glaubhaft zu machen (§ 936 ZPO iVm. § 920 Abs. 2 ZPO). Auf die schlüssige Darlegung und die gründliche Glaubhaftmachung des Verfügungsgrundes ist besonderer Wert zu legen (vgl. Ghassemi-Tabar, Gewerberaummieta, 2015, 16. Teil, Kapitel 6, Rn. 36). Dabei hat das Gericht bei freier Würdigung der glaubhaft gemachten Tatsachen einen Beurteilungsspielraum, ob angesichts des behaupteten Maßes der Gefährdung und der zur Abwendung der Gefährdung erforderlichen einstweiligen Maßnahmen der Verfügungsgrund hinreichend glaubhaft gemacht ist (vgl. nur Drescher in: Münchener Kommentar zur ZPO, 5. Auflage 2016, § 935, Rn. 22; Vollkommer in: Zöller, ZPO, 32. Auflage 2018, § 935, Rn. 11).

Nach diesem Maßstab ist der Klägerin die Glaubhaftmachung eines Verfügungsgrundes nicht gelungen.

73

3.1. Grundsätzlich schon kein Eilbedürfnis zu erkennen ist betreffend die im hier verfahrensgegenständlichen Block D-Nord befindlichen Gewerbeeinheiten (12 Stück), weil sich auf diese die geltend gemachten Rechte zur Mieterprivatisierung bereits begrifflich nicht beziehen können. Gleiches gilt für die vier derzeit leer stehenden Wohneinheiten, weil insoweit keine Mieterrechte beeinträchtigt sein können. Es wäre zudem kein Adressat vorhanden, an den eine Mitteilung über das Vorkaufsrecht gerichtet werden könnte. Eine Eilbedürftigkeit besteht ferner nicht betreffend diejenigen Einheiten, bei denen das Vorkaufsrecht fristgerecht ausgeübt wurde, darunter 18 „originäre“ Verkaufsfälle und weitere 90 Verkaufsfälle im „gestreckten Erwerb“. Wie die bisherige Vollzugstätigkeit des Notars zeigt, stellen die Beklagten die Wirksamkeit dieser Erwerbe nicht in Frage. Soweit die Klägerin in den Raum stellt, dass entsprechende Erwerbe zu einem zu hohen, jedenfalls aber nicht zu einem verhältnismäßigen Preis erfolgt sein können, kann dies dahinstehen. Die individuellen Rechte der Vertragsbeteiligten aus § 467 BGB (hier: ggf. bestehendes Recht auf Anpassung der Vergütung) sind hier nicht Verfahrensgegenstand und können von der Klägerin nicht geltend gemacht werden. Sie werden aber durch das hiesige Verfahren auch nicht beeinträchtigt. Der Sichtweise der Klägerin, die nicht von den Rechten aus § 17 Abs. 5, dritter Spiegelstrich des Notarvertrages von 1993 betroffenen Teile des Blocks D-Nord müssten bei der Beklagten zu 1) verbleiben, weil sie hieraus die Minderungsansprüche der Mieter befriedigen müsse, vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Denn tatsächlich ist überwiegend wahrscheinlich, dass die Beklagte zu 1) nach Erhalt der Kaufpreise zur Befriedigung etwaiger Ansprüche der Mieter wirtschaftlich in der Lage wäre. Dies gilt um so mehr, als die Beklagte zu 2) es zu § 8.4 des B.-Vertrages übernommen hat, die Beklagte zu 1) von den wirtschaftlichen Auswirkungen solcher Begehren freizuhalten.

74

3.2. Ein Eilbedürfnis hinsichtlich der verbliebenen Wohneinheiten, bei denen die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts möglicherweise fehlerbehaftet getroffen worden sein kann, ist nicht glaubhaft gemacht (§ 936 ZPO iVm. § 920 Abs. 2 ZPO).

75

Die Klägerin macht geltend, dass mit dem Vertragsvollzug noch in diesem Monat zu rechnen sei und dann die Mieterrechte vereitelt würden. Die Gefahr der anderweitigen Veräußerung der geschuldeten Sache kann einen Verfügungsgrund begründen (vgl. Mayer in: Vorwerk/Wolf, BeckOK ZPO, Stand: 1. Dezember 2018, § 935, Rn. 13; s. a. BGH, Urteil vom 1. März 2007 – IX ZR 261/03, BGHZ 171, 261, Rn. 24). Eine Umschreibung des Eigentums droht den Mietern jedoch tatsächlich bis auf Weiteres nicht, weil die Fälligkeitsvoraussetzung

gemäß § 10.3.3 des B.-Vertrages nicht erfüllt ist (sogleich 3.2.1.), wobei der Senat davon ausgeht, dass der Notar den Vollzug der Urkunde nicht ohne Vorliegen der von den Parteien hierfür vereinbarten Voraussetzungen vornehmen wird (sodann 3.2.2.) und zugleich berücksichtigt, dass die Klägerin durch ihr eigenes Verhalten selbst zu erkennen gegeben hat, dass es ihr nicht eilig ist (sodann 3.2.3.).

76

3.2.1. Nach § 10.3.3 des B.-Vertrages haben es die Beklagten zur Fälligkeitsvoraussetzung erhoben, dass, soweit hinsichtlich der Wohnungseigentumseinheiten ein gesetzliches Mietervorkaufsrecht besteht, auf dessen Ausübung verzichtet wurde oder die Frist zu dessen Ausübung abgelaufen ist. Der Fristablauf ist indes noch nicht eingetreten, weil die Beklagte zu 1) die Mieter nicht ausreichend im Sinne des § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB über den Inhalt des mit der Beklagten zu 2) geschlossenen Vertrags unterrichtet hat. Bei dieser Lage kann die Frist des § 469 Abs. 2 BGB erst durch eine Ergänzungsmitteilung in Lauf gesetzt werden (vgl. OLG Karlsruhe, Urteil vom 17. Mai 1995 – 13 U 125/93, NJW-RR 1996, 916). Im Einzelnen:

77

Bei Eintritt des Vorkaufsfalls trifft den Verkäufer die vertragliche Nebenpflicht, die Mieter über ihr Vorkaufsrecht zu unterrichten und ihnen den Inhalt des Kaufvertrages mitzuteilen. Zur Erfüllung ihrer Mitteilungspflicht muss die Verkäuferin den Mietern den richtigen und vollständigen Inhalt des Vertrages zur Kenntnis bringen. Erforderlich ist insbesondere eine erschöpfende Information der Mieter über die mit dem Drittkäufer vereinbarte Gegenleistung (vgl. BGH, Urteil vom 17. Januar 2003 – V ZR 137/02, WuM 2004, 211, Rn. 21 nach juris). Allerdings ist im Interesse des Verkehrsschutzes der Grundsatz, dass die Ausübungsfrist mit der Mitteilung eines wirksamen, vollständigen und richtigen notariellen Kaufvertrages beginnt, zu wahren. Die Vertragsbeteiligten des Ursprungsvertrages und nicht zuletzt die Notare müssen sicher sein, mit der Übersendung des notariellen Vertrages an den Vorkaufsberechtigten grundsätzlich das Erforderliche zum Fristbeginn getan zu haben, um an den dann einfach zu berechnenden Fristablauf weitere Folgen zu knüpfen oder entsprechende Entscheidungen treffen zu können (BGH, Urteil vom 29. Oktober 1993 – V ZR 136/92, MDR 1994, 161, Rn. 16 nach juris).

78

Die Mitteilungspflichten des Vorkaufsverpflichteten stellen vertragliche Aufklärungspflichten dar, die dazu bestimmt sind, dem Berechtigten eine sachgerechte Entscheidung über bestimmte Geschäfte – nämlich über die Ausübung des Vorkaufsrechts – zu ermöglichen (vgl. BGH, aaO.). Nur wenn Mitteilung und Unterrichtung sowohl vollständig und als auch inhaltlich zutreffend sind, wird die Ausschlussfrist von zwei Monaten gem. § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB zum Laufen gebracht (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2006 – V ZR 17/06, BGHZ 168,



152, Rn. 18 nach juris; BGH, Urteil vom 29. Oktober 1993 – V ZR 136/92, MDR 1994, 161, Rn. 12, juris; RG, Urteil vom 12. Dezember 1942 – VIII 96/42, RGZ 170, 208, 213).

79

Nach diesem Maßstab wäre es zum Fristlauf jedenfalls erforderlich gewesen, den Mietern mit der Information den Zugang zu den in § 13.2, 15.1 und 15.2 in Bezug genommenen Feststellungen zu den baulichen Mängeln des Gebäudes im Rahmen der sog. Due Diligence zu eröffnen. Denn die Mitteilungspflicht nach § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB beruht darauf, dass der Berechtigte den richtigen und vollständigen Inhalt des Kaufvertrages für seine Entscheidung kennen muss. Die Beschreibung des Kaufgegenstandes und die Mängelgewähr – also wesentliche, im Gegenseitigkeitsverhältnis stehende Vertragspflichten – hingen hier aber nach Verweisungen beispielsweise in § 13.2, 15.1 und 15.2 des B.-Vertrages maßgeblich von den tatsächlichen Feststellungen der Beklagten zu 2) zu baulichen Mängeln im Rahmen der sog. Due Diligence ab. Ob der Verweis auf andere Urkunden zum Fristbeginn erfordert, dass auch diese vorgelegt werden (offen gelassen für Verweisung auf weitere Kaufvertragsurkunde RG, Urteil vom 2. Februar 1924 – V 175/23, RGZ 108, 66, 67), ist davon abhängig, ob der Berechtigte auch ohne die weitere Urkunde über die für seine Entscheidung wesentlichen Punkte Klarheit hat (vgl. Westermann in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2016, § 469, Rn. 4). Dies ist dann nicht der Fall, wenn eine für den Kaufgegenstand gegebene Garantie eingeschränkt, aber nicht mitgeteilt wird, worin die Einschränkung besteht (so in § 13.2 B.-Vertrag). Gleiches gilt, wenn Garantieverprechen zu Verhältnissen des Kaufgegenstandes durch Verweise auf die Due Diligence eingeschränkt werden (so in § 15.1 und 15.2 B.-Vertrag). Dabei handelt es sich nicht um bloße Unklarheiten über den Umfang der mit dem Kaufvertrag verbundenen Rechte und Pflichten, die über ein ergänzendes Auskunftsrecht zufriedenstellend gelöst und daher aus dem Fristlauf herausgehalten werden könnten (vgl. Daum in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, Beck-OGK BGB, Stand: 1. Januar 2019, § 469, Rn. 12 mwN.). Vielmehr werden hier die Hauptleistungspflichten durch Bezugnahme auf eine Unterlage außerhalb des B.-Vertrages definiert, dessen Übersendung folgerichtig nicht ausreichte.

80

Der Senat vermag sich nicht der Auffassung der Beklagten zu 1) anzuschließen, die tatsächlichen Feststellungen der Beklagten zu 2) zu baulichen Mängeln im Rahmen der sog. Due Diligence könnten für den Fristlauf deswegen nicht von Bedeutung sein, weil die Due Diligence nach § 28 des B.-Vertrages nicht Bestandteil des Vertrages sei. Denn es unterliegt nicht der Disposition der Parteien eines Kaufvertrages, welche Informationen für den Vorkaufsberechtigten erheblich sind, damit dieser über die für seine Entscheidung wesentlichen Punkte Klarheit hat. Im Übrigen widerspräche eine solche Interpretation des §

28 des B.-Vertrages auch den jeweiligen Einzelverweisungen auf die Feststellungen der Beklagten zu 2) im Rahmen der sog. Due Diligence an anderen Stellen der Vertragsurkunde. Eine konkrete Verweisung geht einer pauschalen Unverbindlichkeitserklärung schon aus Gründen der Spezialität vor. Weiter vermag das Argument nicht zu verfangen, es sei schon tatsächlich nicht möglich gewesen, die Mieter insoweit in Kenntnis zu setzen, weil es sich um einen Datenraum erheblichen Umfangs handele, der zudem vertrauliches Material enthalte. Dann wäre eine Gestaltung zu wählen gewesen, die kein vertrauliches Material offenbart. Ob sich ein Mieter anhand des Inhaltes des Datenraumes in seiner gegenwärtigen Form tatsächlich über die Feststellungen der Beklagten zu 2) zu baulichen Mängeln im Rahmen der sog. Due Diligence hätte informieren können oder ob dies wegen des Umfangs und der Struktur der Informationen ausscheidet, muss unvertieft bleiben. Tatsächlich kann der Senat zur konkreten Reichweite der Mitteilungspflicht nach § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB im vorliegenden Fall schon deswegen nicht präziser werden, weil die Beklagten es ungeachtet des vorterminalischen Hinweises vom 15. April 2019 nicht für erforderlich gehalten haben, den Senat von Inhalt und Struktur des Datenraumes näher in Kenntnis zu setzen oder hierzu im Termin klarstellend vorzutragen. Rein technisch gesehen dürften jedenfalls keine großen Hürden bestehen. Wie sich aus § 5.1 des B.-Vertrages ergibt, ist der Inhalt des Datenraumes auf einer DVD gespeichert. Im Übrigen trägt die Beklagte zu 1) selbst vor, 19 Mietern auf deren Nachfrage Zugang gewährt zu haben.

81

Zu keiner anderen Bewertung führt, dass jedenfalls in dem Anschreiben der P. I. GmbH vom 20. Dezember 2018 den Mietern angeboten wird, nach Gegenzeichnung einer Verschwiegenheitsverpflichtung „Zugang zu dem Datenraum mit weiteren relevanten Unterlagen (beispielsweise die Teilungserklärung nebst Nachträgen)“ zu gewähren (Anlage AG11 N. = MP15). Aus diesem Schreiben, das im Block D-Nord nur an vier von 160 Wohneinheiten gerichtet worden ist, folgt, dass sich zumindest die P. I. GmbH der Relevanz dieser Unterlagen bewusst war. In dem Notaranschreiben vom 1. November 2018 (Anlage AG10 N. = MP14) fehlt ein solcher Passus gleichwohl. Ausreichend war der Hinweis aber auch in den Fällen nicht, in denen er erfolgte, denn dem Hinweis war gerade nicht zu entnehmen, dass in dem Datenraum die tatsächlichen Feststellungen der Beklagten zu 2) zu baulichen Mängeln im Rahmen der sog. Due Diligence zu finden gewesen wären, die Vertragsbestandteil außerhalb der Vertragsurkunde waren.

82

Eine Zugänglichmachung der tatsächlichen Feststellungen der Beklagten zu 2) zu baulichen Mängeln im Rahmen der sog. Due Diligence war bei alledem nicht etwa deshalb entbehrlich, weil der Senat davon auszugehen hätte, dass die Mieter die Verhältnisse der von ihnen erworbenen Wohnungen ausreichend kannten. Der Mieter erwirbt hier auch

Gemeinschaftseigentum, das sich begrifflich in ganz wesentlichen Teilen außerhalb seiner Wahrnehmung befindet (Kellerräume, Dachkonstruktionen, tragende Wände außerhalb der eigenen Wohnung etc.). Es dürften bei der Prüfung daher mit großer Wahrscheinlichkeit zahlreiche Umstände zutage getreten sein, die dem einzelnen Mieter sonst verborgen bleiben.

83

3.2.2. Der Verfügungsgrund bleibt durch den ausgebliebenen Fristlauf nicht etwa deswegen unberührt, weil überwiegend wahrscheinlich wäre (§ 936 ZPO iVm. § 920 Abs. 2 ZPO), dass der Notar den Vertrag ungeachtet des ausgebliebenen Fristlaufs entgegen der Vereinbarung der Beklagten in § 10 vollziehen wird.

84

Der Notar ist zur gewissenhaften Erfüllung seiner Amtspflichten nach §§ 13 Abs. 1, 14 Abs. 1 BNotO verpflichtet. Nach § 14 Abs. 1, Abs. 3 BNotO hat der Notar sein Amt getreu seinem Eide zu verwalten. Er hat sich durch sein Verhalten innerhalb und außerhalb seines Amtes der Achtung und des Vertrauens, die dem Notaramt entgegengebracht werden, würdig zu zeigen und jedes Verhalten zu vermeiden, das den Anschein eines Verstoßes gegen die ihm gesetzlich auferlegten Pflichten erzeugt. Er wird vom Staat als Glied der Rechtspflege bestellt. Er ist berufen, durch die Hilfe, die er den einzelnen bei der Regelung von Einzelfällen leiht, dahin zu wirken, dass Gerechtigkeit, Rechtssicherheit und Rechtsfrieden gefördert werden. Er hat in seinem Aufgabenbereich dafür zu sorgen, dass im Rechtsleben gemäß dem Recht und nach Treu und Glauben gehandelt wird; er hat dahin zu wirken, dass die Privatautonomie mit der Rechts- und Sittenordnung im Einklang steht, und er hat, wenn dagegen verstoßen wird, sein Amt zu verweigern (vgl. nur Kanzleiter in: Schippel/Bracker/ders., BNotO, 9. Auflage 2011, § 14, Rn. 9, mwN.). Die Verletzung der Amtspflichten ist Dienstvergehen nach § 95 BNotO.

85

Der Senat kann sich nicht vorstellen, dass ein dergestalt gebundener Sachwalter in seiner Rolle als unabhängiger und unparteiischer Betreuer der Beteiligten (§ 1 Abs. 1 BNotO) die einhellige Rechtsauffassung des Senats sowie der weiteren mit der Frage befassten Senate des einzigen Oberlandesgerichts im Land Berlin (vgl. KG, Hinweisbeschluss vom 16. April 2019 – 27 U 30/19; KG, Hinweisverfügung vom 9. April 2019 – 18 U 15/19) sowie des Landgerichts Berlin (Endurteil vom 2. April 2019 – 22 O 28/19, Seite 20 des Umdrucks) unbeachtet lässt und damit sehenden Auges erhebliche Risiken für die Beteiligten und zugleich eigene Haftungsrisiken in Kauf nimmt. Insbesondere teilt der Senat die Einschätzung der Klägerin nicht, der Notar werde sich um die Einhaltung seiner Berufspflichten schon deswegen nicht sorgen, weil die Anwaltshaftung der Notarhaftung vorgehe und er von der Notaraufsicht allenfalls eine Rüge zu befürchten habe. Eine solche

Sichtweise liefe den Berufspflichten und dem verordneten Amtsverständnis diametral zuwider. Angesichts der dem Senat bekannten Art und Weise, wie die im hiesigen Gerichtsbezirk bestellten Notare ihre Berufspflichten im Land Berlin üblicherweise wahrnehmen, hegt der Senat keine Sorge, dass eine solche Betrachtung vorliegend Platz greifen könnte.

86

3.2.3. Im Rahmen der Gesamtbetrachtung, ob der Klägerin die Glaubhaftmachung eines Verfügungsgrundes gelungen ist, hatte der Senat schließlich zu berücksichtigen, dass ein Verfügungsgrund dann nicht vorliegt, wenn der Antragsteller die Annahme der Dringlichkeit durch sein eigenes Verhalten ausgeschlossen hat, insbesondere weil er nach Eintritt der Gefährdung seines Rechts lange Zeit mit einem Antrag zugewartet hat.

87

Es ist anerkannt, dass ein Verfügungsgrund fehlt, wenn der Antragsteller trotz eines ursprünglich bestehenden Regelungsbedürfnisses zu lange zugewartet hat, bevor er die einstweilige Verfügung beantragt (vgl. KG, Urteil vom 9. Februar 2001 – 5 U 9667/00, KGR 2001, 216 = NJW-RR 2001, 1201, Rn. 14 nach juris). Die Vermutung der Dringlichkeit ist widerlegt, wenn der Antragsteller durch sein eigenes Verhalten selbst zu erkennen gibt, dass es ihm nicht eilig ist (vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 23. Februar 2011 – 9 W 698/10, NJW-RR 2011, 624, Rn. 4 nach juris). Ob die Annahme einer sog. Selbstwiderlegung gerechtfertigt ist, bemisst sich allerdings nach den Umständen des Einzelfalls. Regelmäßig werden der antragstellenden Partei aber nicht mehr als ein bis zwei Monate zugebilligt; die absolute Obergrenze wird teils schon bei zwei Monaten, teils erst bei drei Monaten angenommen. Dabei braucht der Antragsteller aber kein Prozessrisiko einzugehen; er darf vor der Antragstellung jedenfalls alle nicht von vornherein sinnlos erscheinenden Maßnahmen zur Aufklärung des Sachverhalts und zur Beschaffung von Mitteln der Glaubhaftmachung vornehmen (vgl. im Einzelnen Mayer in: Vorwerk/Wolf, BeckOK ZPO, Stand: 1. Dezember 2018, § 935, Rn. 17, mwN.). Insoweit kommt es auf die Partei an sich an und nicht den Zeitpunkt der Mandatierung eines Prozessbevollmächtigten. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung bei dem Landgericht auch ohne Vertretung durch einen Rechtsanwalt gestellt werden kann (§§ 78 Abs. 3, 920 Abs. 3, 936 ZPO).

88

Nach diesem Maßstab ergibt sich die Selbstwiderlegung vorliegend daraus, dass die Klägerin mit dem erst Mitte Dezember 2018 eingegangenen Antrag selbst zu erkennen gegeben hat, dass es ihr nicht eilig war. Seit 29. Juni 2018 wussten vertretungsberechtigte Organe, dass eine Veräußerung des Blocks D-Nord geplant war; einschließlich der Details, weil die Muttergesellschaft der Klägerin nach Übersendung des Investment-Memorandums

am 1. Juni 2018 (AG16 L.) über die Verkaufsabsichten informiert war. Am 29. Juni 2018 gab die Muttergesellschaft das indikative Angebot ab und ging ausweislich des Anschreibens (AG17 L.) zu dessen Ziffer 4. dabei davon aus, dass die Teilung der drei Gebäude in Wohnungseigentum rückgängig gemacht werden könne. Das Schreiben ist namens der Muttergesellschaft von der Geschäftsführerin der hiesigen Klägerin unterzeichnet. Es ist also nicht nur so, dass ein vertretungsberechtigtes Organ der Klägerin bereits im Juni 2018 – also etwa sechs Monate vor der hiesigen Antragstellung – über die Pläne der Beklagten zu 1) informiert war. Zugleich stellt es sich dem Senat so dar, dass die Muttergesellschaft der Klägerin – welche zu Ziffer 2. des indikativen Angebots avisiert hatte, als Käuferin könne eine ihrer Tochtergesellschaften auftreten – im Juni 2018 daran interessiert war, die Aufteilung rückgängig zu machen und damit jeder Mieterprivatisierung die Grundlage zu entziehen. Weiterhin war der Klägerin mit Aussendung der Schreiben an die Mieter vom 1. November 2018 (AG10 N.) bekannt, dass und wie der Verkauf beurkundet worden war. Allein der Umstand, dass Mieterliste und Preisliste nicht vollständig beigefügt waren, musste die Klägerin nicht von einstweiligem Rechtsschutz abhalten. Gleichwohl wartete sie weitere sechs Wochen bis zur Geltendmachung ihrer Rechte.

89

4. Über den Hilfsantrag der Klägerin ist nicht zu befinden, weil die Erfolglosigkeit des Hauptantrages nicht auf vorrangigen Rechten der Mieter beruht.

IV.

90

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die weitere Nebenentscheidung folgt aus §§ 708 Nr. 6, 711, 713, 542 Abs. 2 Satz 1 ZPO. Über die Revisionszulassung ist nicht zu befinden, weil die Entscheidung des Senats unanfechtbar ist.