

Dokumentnummer: 110#

letzte Aktualisierung: 5. November 1996

BGB § 508

1. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts wird mit der Übersendung eines abgeänderten Kaufvertrages mit reduziertem Kaufpreis erneut in Gang gesetzt.

2. Erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf eine Teilfläche des Grundstücks, so ist der vom Vorkaufsberechtigten zu zahlende anteilige Kaufpreis gem. § 508 BGB nach dem objektiven Wertverhältnis zu ermitteln. An eine von den Vertragsparteien im Kaufvertrag festgelegte Bewertung der Teilfläche ist der Vorkaufsberechtigte jedenfalls dann nicht gebunden, wenn die Vertragsparteien zusätzlich vereinbart haben, daß bei Ausübung des Teilverkaufsrechts der Käufer für die restliche Fläche nicht die Differenz zwischen dem Gesamtkaufpreis und dem vereinbarten Wert der Teilfläche zu zahlen habe, sondern die Differenz zwischen dem Gesamtkaufpreis und demjenigen, was der Vorkaufsberechtigte für die Teilfläche tatsächlich zahlen müsse

3. In einem derartigen Fall ist die Ausübung des Teilverkaufsrechts auch dann wirksam erklärt, wenn es in der Erklärung heißt, sie erfolge unter der "Bedingung", daß die Ermittlung des anteiligen Preises sich nach § 508 BGB richte und der Vorkaufsberechtigte nicht an die im Kaufvertrag enthaltene Bewertung der Teilfläche gebunden sei.

4. Wenn bei der Ermittlung des Kaufpreises Grund und Boden einerseits und die Gebäude andererseits getrennt bewertet wurden, ist dies auch für die Bewertung der vom Vorkaufsrecht belasteten Teilfläche zu beachten. Daß der Käufer sämtliche Gebäude abreißen will und deshalb die Gebäude für ihn nur einen zusätzlichen Unkostenfaktor darstellen, ist für die objektive Bewertung unbedeutlich.

5. Zur Berechnung der Wertminderung, wenn die Teilfläche zu Gunsten des Vorkaufsberechtigten bereits mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Parkberechtigung für 30 PKW) belastet ist.

OLG Karlsruhe, Urt. v. 17.5.1995 - 13 U 125/93

Mit not. Vertrag v. 20.10.1987 verkaufte die Bekl. der Kl. mehrere Grundstücke in den Gemarkungen Z., Z.-A. und Sch. zum Preis von rd. DM 1,9 Millionen. In diesem Vertrag räumte die Bekl. der Kl. an einer Teilfläche (ca. 1.300 qm) ihres nicht mitverkauften - Grundstücks Flst. Nr.... der Gemarkung Z. ein dingliches Vorkaufsrecht ein (§ 7 des Vertrages); ferner erhielt die Kl. "das unentgeltliche, zeitlich unbefristete und der Ausübung nach auf Dritte übertragbare ausschließliche Recht auf Nutzung von insgesamt 30 beliebigen PKW-Stellplätzen" auf diesem Grundstücksteil. Dieses Recht wurde als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Die Parteien streiten darüber, ob die Kl. ihr Vorkaufsrecht wirksam ausübt hat und bejahendenfalls, welchen Preis sie zu zahlen hat. Mit not. Vertrag v. 27.7.1990 verkaufte nämlich die Bekl. das genannte Grundstück (178,89 a) für 15,5 Mill. DM an die Gemeinde Z., die dem Verfahren als Streithelferin auf Seiten der Bekl. beigetreten ist. Mit not. Änderungsvertrag v. 30.4.1991 wurde der Kaufpreis auf 11 Mill. DM reduziert. In dem ursprünglichen Vertrag war für die mit dem Vorkaufsrecht belastete Teilfläche ein Teilpreis von 2,65 Mill. DM ausgewiesen, im Änderungsvertrag v. 30.4.1991 ein Teilpreis von 1,881 Mill. DM. Hinsichtlich dieses Teilpreises ist in beiden Verträgen vereinbart, daß im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts die Streithelferin den vollen Kaufpreis abzüglich dessen zu zahlen hat, was die Kl. als Vorkaufsberechtigte zahlen muß, wobei allerdings die Streithelferin diese Klausel anders versteht.

Nach Übermittlung des ersten Vertrages teilte die Kl. mit, daß sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch mache, jedoch nicht auf der Basis des als sittenwidrig erachteten Teilkaufpreises von 2,65 Mill. DM. Nachdem der Kl. mit Schreiben der Streithelferin v. 6.5.1991 der Änderungsvertrag übersandt worden war, antwortete diese mit Anwaltsschreiben v. 1.7.1991 wie folgt:

Unter der rechtlichen Voraussetzung, daß die Teilflächenbewertung in der Vertragsänderung vom 30.4.1991 ... gegenüber meiner Mandantin als Vorkaufsberechtigte nicht wirksam bzw. nicht rechtlich bindend ist - siehe meine Ausführungen in unserem Schreiben vom 16.4.1991 und 10.6.1991 -, üben wir hiermit im Namen und im Auftrag der ... das Vorkaufsrecht hinsichtlich der dem Vorkaufsrecht unterliegenden Teilfläche des Grundstücks aus ...

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt hinsichtlich der streitgegenständlichen Teilfläche der Kauf zwischen Ihnen als Vorverkaufsverpflichteten und unserer Mandantin als Vorkaufsberechtigte zustande (§ 505 Abs. 2 BGB). Da wir die in der Vertragsänderung vom 30.4.1991 vorgenommene Teilflächenbewertung in Höhe von DM 1.881.000 gegenüber unserer Mandantin als unwirksam erachten, muß der angemessene Preis erst noch bestimmt werden. Wir lassen die anteilige Kaufpreisbestimmung für die Teilfläche durch einen Sachverständigen ermitteln und werden diesen Preis dann für die Abwicklung des Kaufvertrags zugrunde legen.

Der von der Kl. beauftragte Sachverständige hat für die dem Vorkaufsrecht unterliegende Teilfläche einen Wert von DM 62.500 ermittelt. Diesen Wert möchte die Kl. bei der Abwicklung zugrunde legen. Die Kl. begeht die Feststellung, daß sie nur verpflichtet ist, einen Kaufpreis von 62.500.- DM, hilfsweise einen in das Ermessen des Gerichts gesetzten Kaufpreis zu zahlen.

Die Bekl. und die Streithelferin vertreten die Auffassung, die Kl. habe das ihr zustehende Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt. Zum einen habe sie die Frist des § 510 Abs. 2 BGB versäumt, weil bereits durch Übersendung des ersten Vertrages diese Frist in Lauf gesetzt worden sei. Zum anderen habe die Kl. - unzulässigerweise - das Vorkaufsrecht nur unter einer Bedingung ausgeübt. Abgesehen davon sei' die Teilflächenbewertung im notariellen Vertrag nicht zu beanstanden. Diese Fläche habe nämlich eine Schlüsselposition in dem von der Streithelferin geplanten Sanierungsgebiet.

Das LG hat die Klage abgewiesen.

Die Berufung der Kl., die sie u.a. um die Feststellung ergänzt hat, daß sie das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt habe, hatte im wesentlichen Erfolg.

Aus den Gründen:

I. Der Feststellungsantrag ist zulässig. Die Kl. hat nämlich ein rechtliches Interesse an der Feststellung, daß sie ihr Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hat. Soweit in dieser Antragsänderung in zweiter Instanz eine Klageänderung liegen sollte und nicht nur eine jederzeit mögliche Zwischenfeststellungsklage i.S.v. § 256 Abs. 2 ZPO, hält der Senat diese für sachdienlich. Ebenso hat die Kl. ein rechtliches Interesse an der Feststellung, welchen Kaufpreis sie für das Teilgrundstück zahlen muß. Der Feststellungsantrag ist auch nicht deshalb unzulässig, weil die Kl. bereits jetzt auf Auflassung Zug um Zug gegen Zahlung eines vom Gericht festzustellenden Betrages klagen könnte. Denn da ein Veränderungsnachweis (Abmessung des Teilgrundstücks mit eigener Flurstücknummer) noch nicht vorliegt, ist es jedenfalls rechtlich problematisch, ob eine Verurteilung zur Auflassung bereits jetzt möglich wäre (vgl. BGHZ 90,323; BGH, NJW 1988,415). Hinsichtlich der wohl zusätzlich erforderlichen Eintragungsbewilligung der Bekl. ist eine Verurteilung nach Ansicht des BGH derzeit nicht möglich, weil ein Veränderungsnachweis fehlt (BGH, NJW 1998, 415). Deshalb begeht die Kl. auch noch zusätzlich die Teilung des Grundstücks.

II. Entgegen dem LG gelangt der Senat zu der Auffassung, daß die Kl. das ihr zustehende Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hat.

1. Die Kl. hat die Ausübungsfrist des § 510 Abs. 2 BGB gewahrt. Der Senat folgt dem LG dahin, daß die Frist durch Übersendung des geänderten Kaufvertrages vom 30.4.1991 erneut in Lauf gesetzt wurde. Hiergegen haben sich die Parteien in zweiter Instanz auch nicht mehr gewandt.

2. Entgegen der Ansicht des LG wurde das Vorkaufsrecht hier auch nicht unter einer unzulässigen Bedingung ausgeübt. Der Senat versteht das Schreiben des jetzigen Prozeßbevollmächtigten der Kl. vom 1.7.1991 dahingehend, daß dort die Rechtsansicht vertreten wurde, die Teilflächenbewertung im not. Grundstücksvertrag sei gegenüber der Kl. nicht bindend, und zwar nicht deshalb, weil der Preis für die Teilfläche zu hoch bewertet worden sei, sondern allein deshalb, weil gem. § 508 BGB der Teilwert nach objektiven Kriterien zu ermitteln sei und nicht durch Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien festgelegt werden könne. Der Rechtsanwalt der Kl. wollte damit das Risiko ausschließen" daß aufgrund des ausgeübten Vorkaufsrechts seine Mandantin für die Teilfläche einen Kaufpreis von 1,881 Mill. DM auch dann zahlen müßte, wenn sich bei einer objektiven Bewertung nach § 508 BGB ein wesentlich geringerer Teilwert ergeben würde.

Nach Ansicht des Senats trifft die Rechtsauffassung der Kl. zu, daß hier der Teilkaufpreis analog § 5a8 BGB nach objektiven Kriterien zu bewerten ist. Erstreckt sich das Vorkaufsrecht auf die Teilfläche eines Grundstücks, ist die für den Verkauf mehrerer Sachen zu einem Gesamtpreis geltende Vorschrift des § 508 BGB analog heranzuziehen (allgemeine Meinung; vgl. Palandt, 54. Aufl., § 508 BGB, Rdn. I m.w.N.). Diese Bestimmung haben die Parteien des vorliegenden Kaufvertrages auch nicht dadurch wirksam außer Kraft gesetzt, daß sie einen Teilkaufpreis festsetzten, der - wie noch unten zu zeigen ist - dem objektiven Wertverhältnis zwischen Teilfläche und Restgrundstück nicht entsprach. Die Festsetzung von Teilkaufpreisen ist für die Parteien des ursprünglichen Kaufvertrages ohnehin nur für den Fall von Interesse, daß das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Insofern mag der Käufer ein berechtigtes Interesse daran haben, den Preis festzulegen, den er für das restliche Grundstück zahlen muß; u.U. hat dieses restliche Grundstück für ihn nur einen geringeren Wert, als eine objektive Teilbewertung nach den Grundsätzen von § 508 BGB ergeben würde. Für den Käufer kann es deshalb sinnvoll sein, für den Fall, daß das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, für die Restfläche einen Preis festzusetzen, der unter dem entsprechenden objektiven Teilwert liegt. Dies haben die Parteien des Vertrages hier aber gerade nicht geregelt. Denn in beiden Verträgen ist vorgesehen, daß bei

Ausübung des Vorkaufsrechts die Käuferin den gesamten Kaufpreis zu zahlen hat abzüglich dessen, was die Kl. ihrerseits als Kaufpreis schuldet. Der Senat verkennt nicht, daß die Streithelferin die entsprechende Vertragsklausel anders verstehen will, ohne allerdings auszuführen, wie sie zu verstehen sein soll. Jedenfalls ist in dieser Klausel nicht geregelt, daß die Käuferin bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Kl. nur 15,5 Mill. DM abzüglich 2,65 Mill. DM bzw. nach dem abgeänderten Vertrag I 1 Mill. DM abzüglich 1,881 Mill. DM zu zahlen hat; vielmehr "verringert sich der ... zu zahlende Kaufpreis um den Betrag, den die ... (K1.) ... als Vorkaufspreis zu zahlen hat." Es wurde also bewußt nicht der zuvor festgesetzte Teilpreis als Abzugsbetrag eingesetzt; vielmehr wollte die Bekl. sicher gehen, daß sie in jedem Fall den vollen Kaufpreis erhalten würde. In der genannten Vertragsklausel ist versehentlich die Rede davon, daß der Vorkaufspreis an die Stadt Z. (Streithelferin) zu zahlen ist, statt richtig an die Z.-Sch. AG (Bekl.). Dies stellt jedoch eine offensichtliche Unrichtigkeit dar, die keinen Zweifel an dem Sinn der Klausel läßt. Die Festlegung des Teilpreises für die vom Vorkaufsrecht belastete Fläche hatte somit für die Vertragsparteien keinen Sinn, außer den Vorkaufsberechtigten von der Ausübung seines Rechts abzuhalten. Denn die Konsequenzen einer Teilbewertung, daß nämlich für die Restfläche nur die Differenz zwischen Gesamtpreis und diesem Teilpreis zu zahlen wäre, wurden von den Parteien gerade nicht gezogen. Deshalb kann die hier getroffene Teilbewertung nicht die Vorschrift des § 508 BGB außer Kraft setzen. Ob dies bei einer mit allen rechtlichen Konsequenzen getroffenen Teilpreisvereinbarung anders wäre, braucht nicht entschieden zu werden.

Daß der Rechtsanwalt der Kl. die Ausübung des Vorkaufsrechts von der oben dargestellten Rechtslage abhängig gemacht hat, macht die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht unwirksam. Darin liegt streng genommen nicht die Ausübung unter einer Bedingung. Denn um ein zukünftiges ungewisses Ereignis handelt es sich bei der Annahme einer bestimmten Rechtslage nicht, da sich bereits jetzt objektiv die Rechtslage feststellen ließe. Freilich ist praktisch insofern eine Ungewißheit gegeben, als die Rechtslage verbindlich erst durch Gerichtsurteil festgestellt wird, insoweit also erst in der Zukunft. Dem kann auch nicht entgegengesetzt werden, es würde sich allenfalls um eine - zulässige - Rechtsbedingung handeln. Denn es geht hier nicht darum, daß für die Ausübung des Vorkaufsrechts selbst noch weitere-rechtliche Wirksamkeitsvoraussetzungen, wie z.B. Genehmigungen, fehlen; vielmehr sollte das Gestaltungsrecht nur ausgeübt werden für den Fall, daß die Annahme des Rechtsanwalts hinsichtlich der bereits bestehenden Rechtslage zutreffend war. Somit sollte die Ausübung des Vorkaufsrechts aus der Sicht der Parteien praktisch von einem zukünftigen Ereignis abhängen, nämlich davon, ob die zuständigen Gerichte die Teilwertfestsetzung für unbeachtlich halten würden. Mag somit aus der Sicht der Parteien die Ausübung des Vorkaufsrechts faktisch von einem zukünftigen ungewissen Ereignis abhängig gewesen sein, so können sich jedoch die Bekl. und die Streithelferin im vorliegenden Fall nicht darauf berufen, daß im Hinblick hierauf die Ausübung des Vorkaufsrechts unwirksam gewesen sei. Denn sie haben durch die "halbherzige" Festlegung des Teilpreises erst die Rechtsunsicherheit herbeigeführt, die den Rechtsanwalt der Kl. zu dieser "bedingten" Ausübung des Vorkaufsrechts veranlaßten. Es ist bis jetzt nicht nachzuvollziehen, wie die Parteien den Teilwert ermittelt haben. Die Behauptung, die streitige Teilfläche sei sozusagen das "Filetstück" für die geplante Stadtsanierung, ist bisher nicht weiterbelegt. Die Streithelferin hat nicht einmal einen Planentwurf für die künftige Stadtsanierung vorgelegt. Die Teilfläche befindet sich auch nicht etwa mitten in dem verkauften Grundstück, sondern an seinem westlichen Rand. Der im Vertrag festgelegte Wert für die Teilfläche ergibt sich auch nicht aus einer anteiligen Verteilung des gesamten Preises auf die Fläche. Denn bei einer Gesamtfläche von 17.889 qm beträgt die Teilfläche von 1.300 qm nur ca. 7,3 %, der Teilwert wurde jedoch in beiden Verträgen mit 17,1 % des Gesamtkaufpreises festgelegt, also annähernd mit dem Zweieinhalfachen. Weiterhin wurde nicht berücksichtigt, daß die Teilfläche mit einer Parkdienstbarkeit zu Gunsten der Kl. belastet war. Schließlich handelte es sich um eine unbebaute Teilfläche, während bei der Kaufpreisermittlung der Gebäudewert bei weitem überwog, mögen auch diese Gebäude aus der Sicht der Käuferin nur zusätzliche Abrißkosten verursacht haben. Wenn bei einer derartigen Bewertung der Teilfläche ins Blaue hinein, die nicht einmal Konsequenzen für den Teilwert des restlichen Grundstücks haben sollte, der Vorkaufsberechtigte sich gezwungen sieht, sein Vorkaufsrecht nur unter der rechtlichen Voraussetzung auszuüben, daß wegen § 508 BGB er an diese Bewertung nicht gebunden ist, so haben die Parteien des ursprünglichen Kaufvertrages dies hinzunehmen, weil sie selbst den Vorkaufsberechtigten zu dieser Erklärung praktisch gezwungen haben.

3. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist auch nicht etwa deshalb unwirksam, weil die Kl. zugleich mit der Ausübung des Vorkaufsrechts die Erfüllung der damit verbundenen Pflichten verweigert hätte. Wie oben dargelegt, hat die Kl. nur erklärt, sie halte die im Vertrag getroffene Bewertung der Teilfläche für unbeachtlich. Diese Rechtsansicht war zutreffend. Die Entscheidungen des BGH (LM Nr. 3 zu § 505 BGB = MDR 1962, 97 und MDR 1966, 134), auf die sich die Bekl. und die Streithelferin berufen, betreffen andere Fälle. Dort hatte der Vorkaufsberechtigte sich entgegen der Rechtslage geweigert, den vollen Kaufpreis zu zahlen, weil er den nicht bewiesenen Verdacht hatte, durch die Festsetzung des Preises sollte ihm die Ausübung des Vorkaufsrechts erschwert werden. Hätte er den Beweis dafür bringen können, dann wäre auch nach Ansicht des BGH das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt worden. Hier hat die Kl. bei Ausübung des Vorkaufsrechts mit zutreffender rechtlicher Begründung erklärt, sie sei an die von den Parteien des Vertrages getroffene Teilwertfestsetzung nicht gebunden. Eine Erfüllungsverweigerung liegt hierin nicht.

III. Höhe des von der Kl. geschuldeten Kaufpreises.

Nach dem oben Gesagten hat die Kl. als Kaufpreis nicht etwa den von den Parteien des notariellen Vertrages festgelegten Wert für die Teilfläche zu zahlen. Vielmehr ist der Kaufpreis für die Teilfläche gem. § 508 BGB nach den objektiven Wertverhältnissen zwischen Teilfläche und Gesamtfläche zu ermitteln. Wie sich aus dem in zweiter

Instanz vorgelegten Gutachten ergibt, wurde der Grund und Boden mit DM 100/qm bewertet, also mit insgesamt 1.788.900 DM. Der Ertragswert der Gebäude wurde mit rd. 8,882 Mill. DM ermittelt. Den Sachwert der Gebäude ermittelte der Sachverständige bzw. die Oberfinanzdirektion mit 8,222 Mill. DM. Zuzüglich des Grundstückpreises ergab sich somit ein Gesamtwert von entweder 10,671 Mill. DM (auf der Basis Ertragswert) oder 10,011 Mill. DM (auf der Basis Sachwert). Der arithmetische Mittelwert würde sich auf 10,341 Mill. DM belaufen. Durch Aufrundung ergab sich dann der letztlich vereinbarte Kaufpreis von 11 Mill. DM.

Für die Ermittlung des Teilwertes i.S.v. § 508 BGB spielt es nach Auffassung des Senats keine Rolle, daß die Streithelferin unstreitig das Gelände zu Sanierungszwecken erwarb mit der Absicht, die bestehenden Gebäude abzureißen. Mögen auch aus ihrer Sicht die Gebäude nur einen zusätzlichen Unkostenfaktor darstellen, so ist doch für die objektive Bewertung entscheidend, daß für entsprechendes unbebautes Gelände ein entsprechend hoher Kaufpreis niemals zu erzielen gewesen wäre. Nicht nur im vorliegenden Fall wurde der Boden mit DM 100/qm bewertet. Vielmehr hat die Kl. durch Vorlage von Urkunden belegt, daß auch in der Nachbarschaft befindliches Gelände für Preise in dieser Größenordnung verkauft wurde. Deshalb ist bei der Bewertung der Teilfläche zu berücksichtigen, daß diese unbebaut ist.

Da auch nicht substantiiert vorgetragen wurde, inwiefern die streitige Fläche das "Filetstück" des Gesamtareals darstellt, ist auch nur der normale Bodenwert anzusetzen. Dieser wurde im Gutachten mit DM 100/qm ermittelt. Zu Gunsten der Bekl. ist hingegen nicht zu berücksichtigen, daß der Kaufpreis auf 11 Mill. DM aufgerundet wurde. Denn ersichtlich beruht diese Aufrundung allein auf den Ungewißheiten bei der Bewertung der Gebäude, nicht jedoch darauf, daß man auch den Grundstückspreis anteilig mit aufrunden wollte. Somit geht der Senat davon aus, daß die Parteien zu dem Bodenwert von DM 1.778.900 noch den Gebäudewert aufgerundet auf DM 9.221.100 zuaddiert haben, und somit auf den Gesamtkaufpreis von 11 Mill. DM kamen. Es ist auch nichts dafür ersichtlich, daß diese Bewertung der Gebäude nicht dem objektiven Verkehrswert entspräche, wenn man außer Acht läßt, daß die kaufende Gemeinde an diesen Gebäuden ohnehin kein Interesse hatte. Deshalb kann für die Ermittlung des Wertes der unbebauten Teilfläche der Quadratmeterpreis von DM 100 angesetzt werden, ohne daß noch eine Verhältnisrechnung i.S.v. § 508 BGB erfolgen müßte.

Allerdings ist zu Gunsten der Kl. noch zu berücksichtigen, daß ihr an der mit dem Vorkaufsrecht belasteten Teilfläche eine unentgeltliche Parkdienstbarkeit zum Abstellen von 30 PKW zusteht. Es handelt sich zwar nur um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die mit dem Tode des Berechtigten erlischt, nicht um eine Grunddienstbarkeit. Da die Kl. jedoch eine GmbH ist, kann von einem baldigen Erlöschen dieses Rechts nicht ausgegangen werden. Für die 30 Abstellplätze einschließlich Zufahrtswege sind jedoch nach überschlägiger Schätzung nicht die gesamten 1.300 qm erforderlich. Vielmehr müßte es möglich sein, mit zwei Dritteln der Fläche auszukommen, jedenfalls dann, wenn man den auf dem Gelände befindlichen Gebäudeschopf abreißen und die 30 Stellflächen dementsprechend anders anordnen würde. Wie hoch die Entwertung dieser Teilfläche durch die Belastung mit der Dienstbarkeit ist, kann im Grunde nur im Wege der freien Schätzung festgelegt werden. Da vergleichbare Fälle nur sehr selten vorkommen dürften, kann auch ein Sachverständiger insoweit nicht sein Erfahrungswissen zugrunde legen, sondern ist seinerseits auf eine freie Schätzung angewiesen. Dies ergibt sich sehr deutlich aus den Ausführungen des Privatgutachters. Der Senat hält sich deshalb für berechtigt, diese Schätzung gem. § 287 ZPO selbst vorzunehmen. Dabei geht er davon aus, daß die tatsächlich für die Stellplätze benötigte Fläche durch die Grunddienstbarkeit zur Hälfte an Wert verliert. Da andererseits nur zwei Drittel der 1.300 qm für die Parkplätze einschließlich Zufahrt benötigt werden, ist somit der Bodenwert mit zwei Dritteln (1/3 + die Hälfte von 2/3) der oben ermittelten DM 100 anzusetzen, somit mit DM 66,67/qm. Dies ergibt einen Kaufpreis von DM 86.671,00. Soweit bei der Vermessung sich eine Flächenabweichung ergeben sollte, wäre der Kaufpreis entsprechend zu korrigieren.

Demnach war antragsgemäß festzustellen, daß die Klägerin ihr Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hat und daß sie für den fraglichen Grundstücksteil einen Kaufpreis von DM 86.67 1.00 zu zahlen hat.