

152  
/ 116



# Kammergericht

## Im Namen des Volkes

Geschäftsnummer:  
14 U 245/01  
9 O 371/00 Landgericht Berlin

Verkündet am : 27. Juni 2003  
[Redacted],  
Justizsekretärin-  
Anwärterin mit DLA

In dem Rechtsstreit

- 1. der Maximum Industrie- und Gewerbeholding GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer Michael Wolf,  
Ahornstraße 28 – 32, 14482 Potsdam,
- 2. der Merlin Unternehmensverwaltung GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer Bernd Breuer,  
An der Hasenkaule 1 -7, 50354 Hürth,

Beklagte und Berufungsklägerin zu 1

Beklagte und Berufungsklägerin zu 2,

- Prozessbevollmächtigte beider Beklagten:  
Rechtsanwälte [Redacted]  
[Redacted] Berlin -

und

Rechtsanwalt  
Christian Richter II,  
50939 Köln, Luxemburger Straße 107,

gegen

die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben,  
vertreten durch den Präsidenten  
[Redacted]  
Markgrafenstraße 45, 10117 Berlin,

Kammerumlauf:

Vors.  
BE I  
BE II  
BE III

Bl 4 20/19

28.9.03

Klägerin und Berufungsbeklagte,

153  
/ 17

- Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED] Berlin -

hat der 14. Zivilsenat des Kammergerichts in Berlin auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 2003 durch den Vorsitzenden Richter am Kammergericht Rößler, die Richterin am Kammergericht Dr. Hollweg-Stapenhorst und den Richter am Kammergericht Jaeschke für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 10. Juli 2001 verkündete Urteil des Landgerichts Berlin – 9 O 371/00 – wird – unter Abweisung der Widerklage - zurückgewiesen.

Von den Kosten des zweiten Rechtszuges tragen die Beklagten als Gesamtschuldner 9 %, die Beklagte zu 1) trägt darüber hinaus 91%.

Im Übrigen bleibt es bei der Kostenentscheidung der ersten Instanz.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird gestattet, eine Vollstreckung der Klägerin gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages zuzüglich 10 % abzuwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrages zuzüglich 10 % leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

#### Tatbestand

Am 27./28. April 1993 schlossen die im alleinigen Anteilsbesitz der Klägerin stehende Maschinenbau Babelsberg GmbH und die Beklagte zu 1 unter einem Schuldbeitritt der Beklagten zu 2 einen notariell beurkundeten Vertrag, durch den die Maschinenbau Babelsberg GmbH der Beklagten zu 1 Teile ihres Firmengeländes sowie Anlage- und Vorratsvermögen verkaufte; wegen des Vertrages wird auf die Anlage K 1 zur Klageschrift verwiesen, wegen der Anlagen 5 und 6 zum Vertrag wird auf die Anlagen Bk 1 und Bk 2 zur Berufungsbegründung der Beklagten Bezug genommen.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten aus abgetretenem Recht Zahlung eines Restkaufpreises von 5.000.000,00 DM nebst Zinsen.

Sie hat im ersten Rechtszug beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 5.172.444,44 DM nebst Zinsen in Höhe von 4 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank bzw. Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank aus 1.173.111,11 DM seit dem 1. März 1997, aus 1.253.111,11 DM seit dem 1. März 1998, aus 1.333.111,11 DM seit dem 1. März 1999 und aus 1.413.111,11 DM seit dem 1. März 2000 zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Wegen des Parteivorbringens im ersten Rechtszug wird auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des am 10. Juli 2001 verkündeten Urteils des Landgerichts Berlin verwiesen, durch das die Beklagten antragsgemäß verurteilt worden sind.

Gegen dieses ihnen am 03. August 2001 zugestellte Urteil haben die Beklagten mit einem am 03. September 2001 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt. Nach einem am 28. September 2001 eingegangenen Antrag ist die Berufungsbegründungsfrist bis zum 04. Dezember 2001 verlängert worden. Die Berufungsbegründung ist am 04. Dezember 2001 eingegangen.

Die Beklagten wenden sich unter Bezugnahme auf ihr erstinstanzliches Vorbringen gegen die angefochtene Entscheidung insgesamt und erstreben Klageabweisung, widerklagend verlangt die Beklagte zu 1 Feststellung der Unwirksamkeit des Kaufvertrages vom 27./28. April 1993.

Die Beklagten halten den der Klageforderung zugrunde liegenden notariellen Kaufvertrag vom 27./28. April 1993 für formnichtig. Die in § 3 des Vertrages erwähnten Anlagen 5 und 6 seien in der dort vorgesehenen Form als Inventarverzeichnisse weder verlesen noch der Vertragsurkunde beigelegt worden. Auf ihre Verlesung sei vielmehr verzichtet worden. Die tatsächlich der Vertragsurkunde als Anlagen 5 und 6 beigelegten Saldenlisten hätten nicht an die Stelle der im Vertrag vorgesehenen und bei der Beurkundung auch von Verkäuferseite vorgelegten umfangreichen Inventare treten können. Sie seien zudem ebenfalls nicht verlesen worden. Denn zum

104  
/18

Zeitpunkt der Beurkundung hätten diese beiden Anlagen auch noch gar nicht vorgelegen, sie müssten nach der Beurkundung vom Notar gefertigt worden sein.

Die Rückabwicklung des formnichtigen Vertrages sei möglich und der Klägerin zumutbar, insbesondere würde ihnen selbst im Ergebnis ein bereicherungsrechtlicher Anspruch von mindestens 29.444.068,76 Euro gegen die Verkäuferseite zustehen.

Ihr Recht, sich auf den erst im Jahre 2001 festgestellten Beurkundungsfehler zu berufen, könne auch nicht verwirkt sein, da es sich um einen versteckten Formmangel gehandelt habe und insofern spezielle Untersuchungs- und Sorgfaltspflichten nicht bestanden hätten.

Die Beklagten vertreten weiterhin die Auffassung, der Restkaufpreisanspruch sei selbst bei Vertragswirksamkeit schon nach § 5 Abs. 11 des Vertrages weggefallen. Auch die Umschüler bzw. Qualifikanten der [REDACTED] GmbH seien bei der Berechnung der nach dieser Bestimmung wesentlichen „Vollzeitdauerarbeitsplätze“ miteinzuberechnen. Das sei bei den Vertragsverhandlungen auf Wunsch der Beklagten zu 1 als Äquivalent u.a. für das Kaufoptionsrecht der [REDACTED] GmbH im Hinblick auf die strafbewehrte Arbeitsplatzgarantie so ausdrücklich von den Klägervertretern zugesagt worden, insbesondere bei einer Werksbegehung am 23. März 1993. Die Klägerin habe als Kaufpreis unbedingt die auch in den Vertrag übernommenen 22.590.000,00 DM dargestellt sehen wollen, tatsächlich habe ein um 5.000.000,00 DM niedrigerer Kaufpreis durch die Regelung in § 5 Abs. 11 des Vertrages herbeigeführt werden sollen.

Die Beklagten haben unter dem 08. April 2003 höchstvorsorglich die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung erklärt. Den vertretungsberechtigten Personen bzw. Repräsentanten der Verkäuferin sei vor der Unterzeichnung des Vertrages vom 23. April 1993 bekannt gewesen, dass die Stadt Potsdam die Verabschiedung einer die vorgesehene wirtschaftliche Grundstücksnutzung hindern den Entwicklungssatzung für das streitgegenständliche Grundstück plante. Darüber hätte vor Vertragsabschluss bzw. vor Genehmigung des Vertreterhandels aufgeklärt werden müssen.

Insoweit seien ferner die Voraussetzungen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage für den Restkaufpreis gegeben, weil der nachträgliche Ausweis des verkauften Grundstücks als städtebaulicher Entwicklungsbereich nicht mehr den gemeinsamen Vorstellungen bei Vertragsschluss entsprochen habe. Eine vernünftige geschäftspolitische Nutzung des Grundstücks sei nunmehr nicht mehr möglich gewesen.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Landgerichts Berlin vom 10. Juli 2001 – 9 O 371/00 – abzuändern und die die Klage abzuweisen,

die Beklagte zu 1 beantragt widerklagend,

es wird festgestellt, dass der zwischen der Maschinenbau Babelsberg GmbH und den Beklagten am 27. April 1993 zur UR Nr. S 96/1993 des Notars [REDACTED] in Berlin geschlossene Kaufvertrag unwirksam ist.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung und die Widerklage kostenpflichtig zurückzuweisen,

hilfsweise für den Fall der Stattgabe der Zwischenfeststellungswiderklage der Beklagten zu 1,

es wird festgestellt, dass sich die Beklagten auf die von ihnen geltend gemachte Unwirksamkeit des Kaufvertrages zwischen der Maschinenbau Babelsberg GmbH und den Beklagten vom 27. 04. 1993 nicht berufen können.

Die Beklagten beantragen,

den Hilfsklageantrag zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt die angefochtene Entscheidung als zutreffend. Für den Fall, dass der ihrer Auffassung nach wegen Vertragswirksamkeit unbegründeten Widerklage der Beklagten stattgegeben werde, verlangt sie hilfsweise die Feststellung, dass sich die Beklagten auf die Unwirksamkeit des Vertrages nicht berufen können.

Denn die Beklagten könnten sich wegen des Verbots des venire contra factum proprium nicht auf eine eventuelle Formnichtigkeit des notariellen Kaufvertrages berufen. Auch sei eine Rückabwicklung des Vertrages nach § 351 BGB ausgeschlossen, weil u.a. die Beklagten das gekaufte Unternehmen spätestens seit 1996 nicht mehr betreiben und das Grundstück nicht lastenfrei rückübertragen werden könne.

Im Übrigen seien Formmängel oder ein Verstoß des Kaufvertrages gegen materielles Recht nicht ersichtlich. Die von der Beklagten vorgelegten Anlagen 5 und 6 des Vertrages seien vorgelesen worden und genügten zur hinreichenden Bestimmung des Kaufgegenstandes.

155  
19

Der Restkaufpreis sei nicht vertragsgemäß entfallen, da die Umschüler der [REDACTED] nicht zu berücksichtigen seien, die Beschäftigungsverpflichtung sei nur durch Lehr- und Verwaltungspersonal der [REDACTED] zu erfüllen gewesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Akten des Landgerichts Berlin zur Geschäftsnummer 9 O 369/95 (= Kammergericht 14 U 4939/96) und Abschriften der Urteile des Senats vom 29. Oktober 1999 und 29. Februar 2000 im Rechtsstreit zur Geschäftsnummer des Landgerichts Berlin 94 O 114/96 (= Kammergericht 14 U 468/98) lagen zur Information vor und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

### Entscheidungsgründe

Die im Rahmen des § 26 Ziff. 5 S. 1 EGZPO nach dem bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Verfahrensrecht zu beurteilende Berufung ist zulässig, sie hat in der Sache aber keinen Erfolg; die Widerklage ist unzulässig, der hilfsweise klageerweiternd erhobene Feststellungsantrag steht damit nicht zur Entscheidung an.

Das maßgebliche Recht richtet sich nach den bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Gesetzen (Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB).

Zwischen den Parteien ist im Ausgangspunkt unstrittig, dass die Klageforderung nebst Zinsen in der geltend gemachten und erstinstanzlich zugesprochenen Höhe rechnerisch zutreffend auf der Grundlage des § 5 Absatz 4 des Vertrages vom 27. April 1993 bestehen kann, soweit man zunächst den Vertrag als rechtswirksam im Verhältnis der Parteien ansieht.

Insoweit unterstellt der Senat eine Formunwirksamkeit gemäß den §§ 125 S. 1, 313 S.1 BGB, 9 Abs. 1 S. 1, 2, 13 Abs. 1 S. 1 BeurkG, ohne die zwischen den Parteien streitige Frage damit zu entscheiden. Die Beklagten können sich aber auf den daraus ggfls. folgenden Nichtigkeitseinwand wegen Verwirkung gemäß § 242 BGB nicht berufen.

Es ist zwischen den Parteien unstrittig, dass die Ausfertigung der Vertragsurkunde aus dem Vertragstext wie in der Anlage K 1 zur Klageschrift und wegen der zur Beschreibung des Kaufgegenstandes in § 3 erwähnten Anlagen 5 und 6 aus den Saldenlisten gemäß den Anlagen BK

1 und BK 2 zur Berufungsbegründung besteht. Die Beklagten haben insoweit vorgetragen, auf die ursprünglich vorgesehene Beifügung und dann notwendige Verlesung der umfangreichen Inventarlisten aus bereit stehenden blauen Ordnern sei verzichtet worden, jedoch seien auch die noch gar nicht vorliegenden Saldenlisten, die an Stelle der Inventarverzeichnisse treten sollten, naturgemäß nicht verlesen worden und erst später vom Notar der Vertragsurkunde als Anlagen 5 und 6 beigelegt worden.

Mit den Beklagten kann angenommen werden, dass auch der Kaufgegenstand des Anlage- und Vorratsvermögens gemäß § 3 neben der Grundstücksübertragung als Bestandteil eines einheitlichen Geschäfts mit zu beurkunden war und dass durch die am 24. Mai 1996 erfolgte Auflassung eine Heilung nach § 313 S. 2 BGB nicht erfolgen konnte, weil jedenfalls durch den bereits 1995 von der Beklagten zu 1 eingeleiteten Parallelrechtsstreit der Parteien (Geschäftsnummer 14 U 4939/96 KG) eine fortbestehende Willenseinigung zum Vertragsabschluss als Heilungsvoraussetzung (vgl. BGH NJW 1994, S. 3227/3229) nicht mehr festzustellen ist. Da § 3 Abs. 1 des Vertrages vollinhaltlich auf die so bezeichneten Anlagen 5 und 6 Bezug nimmt, läge von diesem Ausgangspunkt her, dessen Richtigkeit die Beklagten wegen der Vermutung des § 13 Abs. 1 S. 3 BeurkG, aber auch nach allgemeiner Beweisregel ggfs. zu beweisen hätten, ein Verstoß gegen die §§ 9, 13 BeurkG vor.

Auf die Frage, ob die Beklagten sich dagegen direkt gemäß § 242 BGB nach den insoweit entwickelten Regeln der Rechtsprechung auf die Formnichtigkeit nicht berufen können (vgl. allg. Palandt, BGB, 62. Auflage 2003, § 125 Rn. 16ff.), kommt es nicht an. Neben der speziellen, sich ggfs. sogleich im Anschluss an eine Beurkundung stellenden Problematik der durch einen Formmangel verursachten Untragbarkeit der Rechtsfolge einer Vertragsnichtigkeit können allgemein auch Einwendungen einer Vertragspartei gegen einen Vertragsanspruch dann gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn sie im Rechtsinne verwirkt sind (vgl. zu Vertragseinwendungen Palandt, a.a.O., § 242 Rn. 91, zum Nichtigkeitseinwand gegen eine Beurkundung auch BGH VIZ 2001, S. 499/501f.). Ein Recht ist verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit nicht geltend macht und der Verpflichtete sich nach dem Verhalten des Berechtigten darauf eingestellt hat und auch darauf einstellen durfte, dass das Recht nicht mehr in Anspruch genommen wird, also ein Fall illoyaler Verspätung durch widersprüchliches Verhalten vorliegt (Palandt, a.a.O., § 242 Rn. 87 m. w. Nachw.).

Davon ist hier auszugehen. Die Beklagten sind wegen der Frage der evtl. Formnichtigkeit von der Beurkundung 1993 bis zur erstmaligen Geltendmachung Ende 2001 untätig geblieben und haben sich darauf nicht gestützt, sie haben in diesem Zeitraum den Gesichtspunkt nie gegen-

156  
/ 20

über der Klägerin bzw. der Verkäuferin auch nur angesprochen. Es ist insofern nicht wesentlich, dass die evtl. Formnichtigkeit sich nach ihrem Vortrag in ihrem Bereich erst bei einer erneuten rechtlichen Prüfung im Jahre 2001 herausstellte. Denn entscheidend ist, dass die Beklagten als Berechtigte untätig geblieben sind, obwohl sie den Formverstoß bei der gebotenen Wahrung ihrer eigenen Interessen frühzeitig hätten erkennen müssen (vgl. allg. BGH NJW 1993, S. 918/920). Abgesehen von der für die Beklagten wegen ihrer zuerst fehlenden Grundbucheintragung und der daraus folgenden fehlenden Verfahrensbeteiligung evtl. zunächst nur aus allgemein öffentlich zugänglichen Quellen zu erkennenden Problematik des schon seit 1993 betriebenen städtebaulichen Entwicklungsverfahrens nach den §§ 165 ff. BBauGB fallen insofern jedenfalls wesentlich die aus Beklagtensicht vertragswidrigen Handlungen der Verkäuferin bzw. der Klägerin ins Gewicht, die unmittelbar im Anschluss an die Vertragsbeurkundung, jedenfalls aber bereits vor 1995, stattfanden. Mit einer dem Senat zur Entscheidung vorliegenden, am 24. Juli 1995 eingereichten Klage (Geschäftsnummer LG Berlin 9 O 369/95 = KG 14 U 4939/96) machte die Beklagte zu 1 umfangreiche Schadensersatz- und Auskunftsansprüche u.a. gegen die Klägerin geltend. Bei der dortigen Klageforderung von 5.152.500,00 DM handelt es sich bereits um eine Größenordnung, in der die eigenen Interessen der Beklagten eine Prüfung der Vertragsgrundlagen als Voraussetzung einer Entscheidung für die weitere ggf. nicht unproblematische Vertragsdurchführung erforderten. Spätestens in diesem Zeitpunkt hätten auf Seiten der jedenfalls nun auch nach außen rechtlich beratenen Beklagten zu 1 die denkbare notwendige Anspruchsvoraussetzung für Gewährleistungsrechte in Gestalt der Vertragswirksamkeit geklärt werden können und müssen, zumal da schon der Umfang der von der Beklagten zu 1 in diesem Zusammenhang zunächst als Vertragsbestandteil vorgetragenen Inventarverzeichnisse die Frage nach dem tatsächlichen Beurkundungsumfang aufwarf. Angesichts des damals in der Geschäftsführung und im Unternehmensgesamtzusammenhang bestehenden praktischen Verbundes der Beklagten zu 2 mit der Beklagten zu 1 bestanden derartige Erkenntnispflichten und Erkenntnispflichten auch für die Beklagte zu 2 wegen der offenen Verpflichtungen aus ihrem 1993 erklärten Schuldbeitritt zum evtl. unwirksam beurkundeten Vertrag.

Auch das für die Verwirkung ferner erforderliche sogenannte Umstandsmoment, also hier das schutzwürdige Vertrauen der Klägerin auf den Fortbestand der Vertragsgrundlage, ist wegen des vorliegenden Zusammenhanges von Zeitabstand zwischen Beurkundung und erstmaliger Geltendmachung sowie der in dieser Zwischenzeit gerichtlich mittelbar (vgl. Urteile des Senats im Rechtsstreit zur Geschäftsnummer 14 U 468/98) und unmittelbar (Verfahren zur Geschäftsnummer 14 U 4939/96) gegen die Klägerin erhobenen vertraglichen Ansprüche angesichts des faktisch vorliegenden Unternehmenskauf- und Privatisierungsvertrags von erheblicher wirt-

schaftlicher und regionaler Bedeutung gegeben. Wäre die Klägerin ein normales Wirtschaftsunternehmen, dann hätten die Beklagten durch jahrelanges Festhalten am evtl. formnichtigen Vertrag mit entsprechenden gerichtlichen und außergerichtlichen Schritten (Vergleichsverhandlungen) die notwendige Bildung von bilanziellen Rückstellungen geradezu verhindert. Die Beklagten geben die eigenen Bereicherungsansprüche in der Folge der Vertragsunwirksamkeit immerhin mit zweistelligen Euro-Millionenbeträgen an, u.a. unter Einberechnung jahrelanger Kapitalnutzung der Klägerin wegen des geleisteten Kaufpreises. Neben den erheblichen finanziellen Folgen einer evtl. Rückabwicklung, die auch den Haushalt der Klägerin ggfls. unvorbereitet belasten, tritt angesichts der arbeitsmarkt- und zwangsläufig regionalpolitischen Aufgaben der Klägerin hinzu, dass sie nach dem Verhalten der Beklagten nicht mehr damit rechnen müsste, erneut nach einer evtl. Vertragsrückabwicklung die „Privatisierung“ des hier fraglichen vormaligen Unternehmens vornehmen zu müssen und zwar unter ersichtlich schwierigeren Umständen, mithin keine entsprechenden Vorkehrungen zu treffen hatte. Andererseits hätte die Klägerin bei der gebotenen frühzeitigen Klärung der Formwirksamkeit des Vertrages neben einer erheblich geringeren bereicherungsrechtlichen Belastung auch ihrer Zielstellung einer arbeitsmarkt- und standortpolitisch vertretbaren Privatisierung besser nachkommen können, so dass die verspätete Geltendmachung der Formunwirksamkeit sich als in gravierender Weise illoyal erweist. Die spezifischen Aufgabenstellungen der Klägerin waren den Beklagten bekannt, sie spiegelten sich ja gerade auch in den einzelnen Vertragsbestimmungen über Investitions- und Arbeitsplatzgarantien wieder.

Können sich die Beklagten damit nicht auf die evtl. Formungültigkeit des Kaufvertrages berufen, so bestehen auch materiell wegen der notwendigen sachenrechtlichen Bestimmtheit des Vertrages und der Frage der Einigung der Parteien über die Vertragsgegenstände keine Bedenken. Der Vertrag ist insoweit wirksam zustande gekommen. Zwar definiert § 3 des Kaufvertrages das hier fragliche Anlage- und Vorratsvermögen durch Verweis auf Inventarverzeichnisse, die dem Vertrag dann nicht beigelegt worden sind, sondern ersichtlich und nach dem Vortrag der Beklagten durch die Saldenlisten ersetzt wurden. Diese Listen, die ihrerseits wiederum aber auf die Inventarverzeichnisse Bezug nehmen, sind jedoch insoweit hinreichend zur Abgrenzung der verkauften Sachgesamtheit.

Nach dem Vorbringen der Beklagten haben somit die Parteien materiell trotz des unverändert auf die Inventare verweisenden Vertragswortlauts in § 3 übereinstimmend in der notariellen Verhandlung den Vertragswortlaut dahin verstanden, dass nunmehr in erster Linie die Saldenlisten und dann die dahinterstehenden Inventare den Vertragsgegenstand definieren. Auch eine hinreichende Willensübereinstimmung der Vertragsparteien liegt damit vor.

Es kommt deshalb im Weiteren darauf an, ob der Restkaufpreisanspruch gemäß § 5 Abs. 11 des Kaufvertrages weggefallen ist, wobei zwischen den Parteien auch im zweiten Rechtszug unstreitig ist, dass dies nur der Fall sein könnte, wenn man bei der Berechnung der in § 5 Abs. 11 als Grundlage vorgesehenen Vollzeitdauerarbeitsplätze diejenigen Beschäftigten der [REDACTED] GmbH mit einrechnen müsste, die dort einen Qualifizierungsvertrag hatten (fortan Umschüler genannt),

21

Soweit es die Auslegung der entsprechenden Bestimmungen angeht, schließt sich der Senat zunächst den zutreffenden Ausführungen des Landgerichts in der angefochtenen Entscheidung zum Wortverständnis des Begriffes der Vollzeitdauerarbeitsverhältnisse an und geht von der mit diesem Begriff verbundenen Vorstellung einer Entgeltlichkeit aus.

Selbst wenn man aber dieser Auslegung nicht folgen wollte, müsste doch Folgendes gelten: Nach dem reinen Wortsinn des Begriffes Vollzeitdauerarbeitsplatz kann möglicherweise nicht eindeutig festgestellt werden, ob Umschüler entweder diesem Begriff eindeutig und unzweifelhaft zuzurechnen sind oder von ihm gerade nicht erfasst werden, weil ein allgemeiner umgangssprachlicher Begriffsinhalt in der einen oder anderen Richtung nicht ersichtlich ist. Nach den Arbeitsbedingungen der Umschüler waren sie einerseits nicht nur teilzeitweise tätig, sie waren für mehr als 12 Monate (also auf eine gewisse Dauer) eingestellt und sie waren auf einem Arbeitsplatz beschäftigt. Für den „Vollzeitdauerarbeitsplatz“, mag es auch genügen, dass der Beschäftigte in der Arbeitslosenstatistik nicht mehr auftaucht, ohne dass es insoweit vom Wort her darauf ankommt, dass die Beschäftigungsstelle auch direkt einen Lohn zahlt. Andererseits kann man wegen der geballten Zusammensetzung der Begriffe Vollzeit, Dauer und Arbeitsplatz aber eben auch durchaus einen Wortsinn annehmen, der nichts anderes als den klassischen auf Dauer eingestellten bezahlten Arbeitnehmer meint, der sich am Arbeitsplatz seinen Lebensunterhalt verdient.

Da ein ausschließlicher Wortsinn mithin auf erste Sicht nicht festzustellen sein mag, kommt es sodann zunächst auf die Systematik und den aus dem Vertrag ersichtlichen Zweck der Regelung an. Durch die Verweisung in § 5 Abs. 11 des Vertrages auf die Regelung in § 16 Abs. 3 ist gesagt, dass Arbeitnehmer, die bei der [REDACTED] GmbH einen Vollzeitdauerarbeitsplatz einnehmen, bei der Kaufpreiserlassregelung einzurechnen sind und zwar unter Abzug von 35 Arbeitnehmern, die ohnehin von der [REDACTED] GmbH durch eigene vertragliche Verpflichtungen gegenüber der Klägerin zu beschäftigen waren. § 16 Abs. 3 ist für sich untrennbarer erläuternder Bestandteil der Regelung der Parteien in § 16 Abs. 1 über die Verpflichtung der Beklagten zu 1, Vollzeitdauerarbeitsplätze zu erhalten bzw. zu schaffen, die Verpflichtung für 300 dieser Ar-

beitsplätze war dabei strafbewehrt. Aus diesem Regelungszusammenhang heraus kann mit dem „Vollzeitdauerarbeitsplatz“, aus objektiver Sicht der Vertragsbeteiligten aber nur das klassische Verständnis des entgeltlich beschäftigten Vollzeitarbeitnehmers verknüpft werden. Denn die Beklagte zu 1 übernahm es laut der Präambel des Vertrages ausdrücklich, mehr als 500 „Dauerarbeitsplätze“, zu schaffen und in § 15 Abs. 1 des Vertrages ist praktisch als Grundsatz der Käuferverpflichtungen vorgesehen, den Kaufgegenstand als industriellen Standort zu erhalten und neben der Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen die industrielle Fertigung fortzuführen. Die Regelungen der strafbewehrten Arbeitsplatzverpflichtung und der damit verbundenen evtl. Kaufpreisminderung sind in diesem Gesamtgefüge einheitlich zu verstehen, weil sie beide durch Strafe einerseits und Anreiz andererseits die Schaffung der 500 Dauerarbeitsplätze zur Fortführung des Wirtschaftsstandortes bezweckten. Die erklärte wirtschaftliche Zielrichtung des Vertrages mit der Beklagten war daher als eigenständige Säule des für den Standort vorgesehenen sogenannten Babelsberger Modells auf Begründung typischer Arbeitsverhältnisse entgeltlicher Art (auch durch Drittunternehmen) gerichtet und zielte nicht nur auf Erhaltung einer bestimmten Anzahl von Umschulungsplätzen im Bereich der [REDACTED], so dass diese Umschulungsarbeitsplätze nach Regelungssystematik und Vertragszweck weder für die Arbeitsplatzverpflichtung noch für die Kaufpreisregelung von Bedeutung sind. Wären die Parteien nicht von dieser Zielrichtung des Vertrages ausgegangen, hätte es ansonsten mehr als nahe gelegen, im Zusammenhang mit den von der Klägerin „gesicherten“, 35 Arbeitsplätzen bei der [REDACTED] GmbH bei einer unstrittig über 350 liegenden Anzahl von Umschülern diese gesondert zu erwähnen, um die Kaufpreisabsenkung mit Sicherheit und die Strafbewehrung mit Sicherheit nicht eintreten zu lassen. Die Beklagten haben in diesem Zusammenhang nicht dargelegt, dass sich etwa im Verhältnis der Klägerin zur [REDACTED] GmbH die von der [REDACTED] GmbH zugesagte Arbeitsplatzverpflichtung (auch) auf die Umschüler bezieht. Die Regelung über nur 35 Arbeitsplätze im Verhältnis Klägerin zur [REDACTED] wäre bei der Größenordnung der Umschülerzahlen dann sinnlos. Auch haben die Beklagten nicht über die Darstellung der in den Vertragsverhandlungen erklärten jeweiligen Interessen hinaus substantiiert für den Zeitpunkt der Vertragsbeurkundung dargetan, dass die Regelungen über Arbeitsplatzverpflichtung und Restkaufpreiswegfall nur einverständliche dezidierte Scheinregelungen waren, weil man beiderseits bewusst und übereinstimmend die Schaffung „klassischer“, Arbeitsplätze überhaupt nicht anstrebte und jedenfalls den Kaufpreis um 5.000.000,00 DM senken wollte.

Soweit die Beklagten im zweiten Rechtszug Beweis dafür angetreten haben, dass als faktische Gegenleistung wegen der vorgesehenen Vorkaufsverpflichtungen zu Gunsten der [REDACTED] GmbH die Umschüler berücksichtigt werden sollten bzw. dass am 23. März 1993 dies ausdrücklich zugesichert wurde, ist dem angesichts der vorstehenden Auslegung des beurkundeten Rechtsge-

12  
schäfts vom 27./28. April 1993 nicht nachzugehen, weil sich nach dem Beklagtenvortrag die entsprechenden Vorgespräche nur auf die „Arbeitsplatzgarantie“ bezogen (vgl. Beklagten-schriftsatz vom 15. November 2002, S. 13). In diesem Zusammenhang ist dann zunächst der weitere Vortrag der Beklagten zur Vertragsauslegung auch nach Erörterung in der mündlichen Verhandlung nicht verständlich, wonach die Umschüler nur für die Beurteilung der vertrags- strafbewehrten Beschäftigungsverpflichtung nicht anzurechnen gewesen seien (Beklagten-schriftsatz vom 15. November 2002, S. 16); mithin also gerade nicht für die „Arbeitsplatzgarantie“ des Vertrages. Soweit hierin nur eine unzutreffende rechtliche Wertung der Beklagten zu sehen sein sollte, bleibt jedenfalls entscheidend, dass die behaupteten Ge- spräche vor der Aufnahme der Regelung wegen des möglichen Kaufpreiserlasses im jetzigen § 5 in die Vertragsentwürfe stattfanden, so dass die fortdauernde Relevanz dieser auf die straf- bewehrte Beschäftigungsverpflichtung bezogenen Gespräche für die spätere endgültige Ver- tragsregelung des Kaufpreiserlasses nicht beurteilt werden kann, im Übrigen findet eine Be- rücksichtigung der Umschülerzahlen im beurkundeten Vertrag nach den vorstehenden Ausführ- ungen auch keinerlei Andeutung.

Soweit die Beklagten sich im Weiteren auf eine Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung über die baurechtlichen Planungen und ggfls. auf Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen, kann ebenfalls eine Vertragsnichtigkeit oder die Notwendigkeit einer Vertragsanpas- sung nicht festgestellt werden.

Die Klägerin bzw. die Verkäuferin haben es nicht gemäß § 123 Abs. 1 BGB in vorwerfbarer bzw. arglistiger Weise unterlassen, die Beklagten über kommende öffentlich-rechtliche Grund- stücksbelastungen aufzuklären, weil, selbst zurechenbare Kenntnis der Bestrebungen in Stadt- verwaltung bzw. Stadtverordnetenversammlung einmal unterstellt, im Zeitpunkt des Vertrag- schlusses erst entsprechende Absichten bestanden, die sich aufgrund eines besonderen ge- setzlich geregelten öffentlich-rechtlichen Verfahrens erst weit nach dem Vertragsschluss durch Entwicklungssatzung und schließlich die Grundbucheintragung im Jahre 1997 dann verwirk- lichten. Angesichts der rechtsförmigen Ausgestaltung des Verfahrens zur Festlegung der hier fraglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 ff. BBauGB bestand im Jahre 1993 vor Vertragsschluss eine Informationspflicht der Klägerin bzw. der Verkäuferin über die allein vorhandenen kommunalpolitischen Bestrebungen in Richtung auf eine Entwicklungs- satzung nicht. Das konkrete Verfahren war bei Vertragsschluss noch nicht in einem die Interes- sen der Beklagten unmittelbar berührenden Stadium. So standen am 28. April 1993 nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten erst die Beschlussfassungen über die Einleitungsmaßnah- men für eine das gekaufte Grundstück betreffende Entwicklungssatzung an. Angesichts dieses

sehr frühen Verfahrensstadiums war das Ergebnis nicht vorherbestimmt und die privaten Belange der Beklagten konnten im Sinne des § 165 Abs. 3 BauGB in den erst noch kommenden eigentlichen Entwicklungsprozess einfließen.

Wegen des von den Beklagten schließlich noch angeführten Wegfalls der Geschäftsgrundlage verweist der Senat im Übrigen nach eigener Prüfung gemäß § 543 Abs. 1 BGB insoweit auf die weiter zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zur Verwirkung des Einwandes der Formnichtigkeit ist die an sich gemäß § 256 Abs. 2 ZPO ohne weitere Prüfung zulässige Zwischenfeststellungsklage der Beklagten hier mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig, weil die mit der Zwischenfeststellungsklage zu beantwortende Frage der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit des Kaufvertrages nicht mehr vorgreiflich für die Entscheidung des Rechtsstreits ist; die Vorgreiflichkeit fehlt, wo die Hauptklage – wie hier – aus Gründen heraus entscheidungsreif ist, die vom Bestehen des streitigen Rechtsverhältnisses unabhängig sind (Zöller, ZPO, 23. Auflage 2002, § 256 Rn. 25).

Die zutreffend begründete Zinsentscheidung ist nicht mit gesonderter Begründung angefochten.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 2 ZPO. Die Vollstreckbarkeitsentscheidung folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war gemäß den §§ 26 Nr. 7 S. 1 EGZPO, 543 Abs. 1, 2 ZPO nicht zuzulassen. Denn der Rechtsstreit hat keine grundsätzliche Bedeutung, da er keine entscheidungserheblichen, klärungsbedürftigen und klärungsfähigen Rechtsfragen aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen oder die Interessen der Allgemeinheit berühren; ebenso erfordern auch die Fortbildung des Rechts oder die Einheitlichkeit der Rechtsprechung die Zulassung nicht, da insbesondere von bisheriger Rechtsprechung nicht abgewichen wird (vgl. allg. u.a. BGH NJW 2002, S. 2473ff., NJW 2003, S. 65ff.).

Rößler

Dr. Hollweg-Stapenhorst

Jaeschke

**Beglaubigt**

**Justizangestellte**

