
Datum: 19.02.2002
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 15 U 184/96
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2002:0219.15U184.96.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 O 437/94

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 27. August 1996 verkündete Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts K. - 29 O 437/94 - - soweit darüber nicht bereits rechtskräftig entschieden ist - unter Zurückweisung der Berufung und der damit verbundenen Klageerweiterung im übrigen teilweise abgeändert. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger DM 14.396.704,12 DM nebst 9,76 % Zinsen aus 9.000.000,- DM vom 14.02.1995 bis 31.12.1997, 8,58% Zinsen aus 6.500.000,- DM ab 01.01.1998, 6,39% Zinsen aus weiteren 2.500.000,- DM ab 01.01.1998, 6,39% Zinsen aus weiteren 2.526.904,12 DM ab 25.03.1998, 6,39% Zinsen aus weiteren 717.450,- DM ab 10.04.1999, 6,39% aus weiteren 717.450,- DM ab 01.03.2000 sowie 6,39% Zinsen aus weiteren 717.450,- DM ab dem 16.03.2001 zu zahlen. Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens hat der Kläger 33% und die Beklagte 67% zu tragen. Von den Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger 55% und die Beklagte 45%. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 17.500.000,- DM abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung in dieser Höhe Sicherheit leistet. Der Kläger kann die Vollstreckung durch die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 350.000,- DM abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in dieser Höhe Sicherheit leistet. Beiden Parteien wird gestattet, eine von ihnen zu leistende Sicherheit auch in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu erbringen.

Tatbestand:

1
2 Mit der Klage nimmt der Kläger die Beklagte auf Schadensersatz wegen unrichtiger Angaben zur Errichtung und Nutzung des M.P. in K. sowie wegen vermeintlicher Schlechterfüllung bei der Realisierung und Koordinierung des Gesamtprojekts in Anspruch.

3 Nach Abweisung der auf die Zahlung eines Gesamtbetrages von 13.378.232,06 DM sowie auf die Feststellung gerichteten Klage, dass die Beklagte zum Ersatz weiterer, durch Vertragsverstöße der Beklagten verursachter Schäden verpflichtet sei, durch das Landgericht K.- 29. Zivilkammer- hat der Senat auf die Berufung des Klägers durch Grund- und Teil- Urteil vom 13. 01. 1998 die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, soweit sie sich auf die Zahlung von 13.000.000 DM richtet, und den darüber hinausgehenden Zahlungsantrag zurückgewiesen. Der Senat hat sich dabei auf den Standpunkt gestellt, dass die Beklagte dem Kläger unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss (c.i.c) dafür einzustehen habe, dass sie den bei dem Kläger im Laufe der Vertragsverhandlungen entstandenen Eindruck, die Realisierung des Gesamtprojekts bis Anfang 1994 werde unproblematisch sein, pflichtwidrig vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 19.10.1990 nicht richtig gestellt habe, indem sie ihm verschwieg, dass entgegen den ihm im Zuge der Vertragsverhandlungen erteilten Informationen für die Blöcke 2 und 5 keine ernsthaften Kaufinteressenten vorhanden waren und es ferner ungewiss war, ob die Beklagte diese beiden Blöcke selbst realisieren werde. Die durch ein Sachverständigengutachten zu treffende Feststellung, um welchen Betrag der Kläger das Grundstück wegen dieser Fehlinformationen zu teuer gekauft hat, hat der Senat dem anschließenden Betragsverfahren vorbehalten. Hinsichtlich des auf Rückzahlung von "Vor- Verfügungszinsen" in Höhe von 198.354,66 DM sowie von Projektsteuerungsbeträgen in Höhe von 179.877,48 DM gerichteten Zahlungsanspruchs hat der Senat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Über das auf den Vorwurf sog. positiver Vertragsverletzung gestützte Feststellungsbegehren des Klägers hat der Senat mit Rücksicht darauf, dass der Kläger dieses nach dem Verständnis des Senats lediglich als Hilfsbegehren für den Fall verfolgt hat, dass der Kläger mit seinem Zahlungsantrag im Betragsverfahren nicht vollständig durchdringen sollte, keine Entscheidung getroffen. Wegen aller Einzelheiten des Grund- und Teil- Urteils wird auf Bl. 1319ff d.A. verwiesen. Die gegen dieses Urteil gerichteten Revisionen beider Parteien hat der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 04. 02. 1999 - V ZR 59/98- nicht angenommen, wobei er darauf hingewiesen hat, dass über etwaige Ansprüche des Klägers, die auf den Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung gestützt seien, noch nicht entschieden sei.

4 Gemäß Beweisbeschluss vom 05. 10. 1999 (Bl. 1770ff d.A.) hat der Senat über die Frage Beweis erhoben, wie hoch der Minderwert des von dem Kläger erworbenen Grundstücks im Hinblick auf das Risiko zu veranschlagen ist, dass für die Blöcke 2 und 5 abschlussbereite Interessenten zum Stichtag 19.10.1990 fehlten. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Wertgutachten des Sachverständigen R. vom 18. 12. 2000 (Bl. 1774 ff d.A.) sowie dessen durch den ergänzenden Beweisbeschluss des Senats vom 04.04.2001 (Bl. 1988 ff d.A.) veranlasste schriftliche Erläuterung vom 03. 08. 2001 (Bl. 2044ff) und die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 11.12.2001 (Bl. 2258ff d.A.), in welcher der Sachverständige mündlich angehört worden ist, verwiesen.

5 Seit dem Urteil des Senats vom 13.01.1998 hat sich der Bautenstand im M.P. wie folgt weiterentwickelt:

6 Block 1 ist, nach Parzellierung in drei Teilflächen, mittlerweile bebaut. Als letztes der drei Gebäude wurde der von dem Architekten N. entworfene Turm mit einer gegenüber dem

Ursprungsentwurf vergrößerten Nutzfläche- deren Umfang zwischen den Parteien streitig ist- errichtet. Während die beiden übrigen Gebäude auf dem Areal von Block 1 im Jahre 2000 fertiggestellt waren, wurde der Turm im Sommer 2001 bezugsfertig. Das auf Block 3 errichtete Gebäude wurde Mitte 1999 fertiggestellt. Mit dem Bau von Block 5 wurde nach dessen Verkauf am 28.12.1999 im Juli 2001 begonnen; die Fertigstellung dieses Blocks wird für Mitte 2003 erwartet. Block 6b - der sog. Music Tower- war 1999 bezugsfertig. Der ursprünglich als "Energiehaus" vorgesehene Block 7 wurde im Herbst 2001 als Ärztehaus realisiert. Die Fertigstellung von Block 8 erfolgte zu Beginn des Jahres 2000. Die letzten zur "Wohnschlange" gehörenden Blöcke 12 und 13 waren 1997 bezugsfertig.

Mit Rücksicht darauf, dass der Kläger in dem von ihm auf Block 4 errichteten Gebäude Nutzflächen in einem Umfang geschaffen hat, der über die bei der Kaufpreisberechnung gemäß § 2 (1) des Notarvertrages vom 19.10.1990 (Anlage K 12 in AO I) zugrunde gelegten Flächen hinausgeht, hat die Beklagte gemäß § 2 (2) des Notarvertrages auf der Basis des Schiedsgutachtens des Dipl. -Kfm. B. vom 21.06.2000 in Höhe von 1.176.593,- DM (zuzüglich MWSt) eine Kaufpreisanforderung geltend gemacht. Ihre vor dem Landgericht Mönchengladbach erhobene Klage ist erstinstanzlich abgewiesen worden.

7

Mit Schriftsatz vom 30.10.2001 (Bl. 2119ff) hat der Kläger seinen Zahlungsantrag auf den Betrag von 19. 518.084,- DM nebst Zinsen wie auch sein Feststellungsbegehren erweitert.

8

Er macht sich das Wertgutachten des Sachverständigen R. insoweit zu eigen, als dieser den Minderwert von Block 4 per Stichtag 19.10.1990 mit 10,7 Millionen DM veranschlagt hat. Den von dem Sachverständigen mit Rücksicht auf die von Anfang an gesicherte Vermietung eines erheblichen Teils der Büroflächen an die Firma A.G. AG (nachfolgend: A.) vorgenommenen sog. Overrent- Abzug will der Kläger nicht gelten lassen. Zum einen meint der Kläger, dass nach allgemeinen Schadensgrundsätzen ein besonderes Verhandlungsgeschick des Geschädigten dem Schädiger nicht zugute kommen dürfe. Zum anderen bestreitet der Kläger, insoweit einen Vorteil gehabt zu haben. Der Kläger behauptet dazu, dass die Firma A. einen wesentlich geringeren Mietpreis gezahlt hätte, wenn sie von Anfang an darüber aufgeklärt gewesen wäre, dass sie wegen Fehlens von Investoren für die Blöcke 2 und 5 nicht in ein intaktes Umfeld ziehen werde. Um Mietminderungen der Firma A. erheblichen Umfanges zu entgehen, die voraussichtlich in der Zeit zwischen dem 01.03.1994 bis Ende 1999 mindestens 15%, bis zur unterstellten Fertigstellung von Block 5 bis Ende 2003 noch 5% betragen hätten, habe er mit der Firma A. unter dem 22.10.1993 eine Vereinbarung (Anlage 2, AO IX) getroffen, wonach diese mit dem Umzug in den M.P. aus dem bis Ende 2003 abgeschlossenen Mietvertrag bezüglich der von ihr in seinem D. Objekt angemieteten Räume entlassen und im Gegenzug auf Mietminderung bezüglich des Objekts M.P. verzichten werde, soweit sich Minderungsrechte aus Mängeln im Umfeld von Block 4 ergeben sollten. Durch diese Vereinbarung sei ihm bezogen auf das D. Objekt ein Mietausfallschaden in Höhe von 2.377.446,08 DM und folglich in einer den von dem Sachverständigen angenommenen Overrent- Vorteil übersteigenden Höhe entstanden (Bl. 1949ff d.A.).

9

Seinen den Betrag von 10,7 Mio. DM übersteigenden Zahlungsanspruch füllt der Kläger nun in erster Linie mit einem angeblichen Zinsschaden in Höhe von 8.818.084,00 DM auf, den er durch die Zahlung des überhöhten Kaufpreises erlitten haben will. Der Kläger behauptet dazu (Bl. 2177ff d.A.), dass er den Kaufpreis aus einem von der B. Hypotheken- und Wechselbank bereitgestellten Darlehen bezahlt habe, und zwar die erste Rate über rund 6 Mio. DM am 9.11.1990 und die zweite Rate über 20,422 Mio. DM am 09.03.1992. Da er den Kredit ohne das Verschulden der Beklagten bei Vertragsschluss in Höhe von 10,7 Mio. DM nicht benötigt hätte, so trägt der Kläger vor, sei ihm ein zusätzlicher Schaden in Form der auf diesen Teil

10

des Darlehens entfallenden Zinsen entstanden. Bis Ende des Jahres 2001 habe er auf den nicht geschuldeten Kaufpreisanteil 8.818.084,- DM an Zinsen gezahlt. Der Kläger nimmt dazu Bezug auf die Hypothekenzusage vom 06.11.1990 und das Schreiben der Hypo-Bank vom 11.02. 1998 (Anlagen K 135 und 136, AO XII) sowie seine Zinsausrechnung vom 23.10.2001 (Anlage K 137, AO XII).

Hilfsweise macht der Kläger einen kapitalisierten Verzugszinsschaden in Höhe von 6.321.244,44 DM geltend (Bl. 2180ff d.A., Anlage K 140, AO XII). Für das in Anspruch genommene Darlehen sei eine Tilgung von 3% pro Jahr vereinbart gewesen. Die weiteren in dem Schreiben der Hypo-Bank vom 11.02.1998 aufgeführten Kredite hätten Tilgungen in Höhe von bis zu 4% vorgesehen. Diese Tilgungsverpflichtungen habe er, so macht der Kläger geltend, nicht einhalten können, weil das Mietzinsaufkommen aus Block 4 wegen des Verschuldens der Beklagten bei und nach Vertragsschluss hinter den Erwartungen zurückgeblieben sei. Hinsichtlich der Darlehen für sein Objekt im M.P. sei eine Reduzierung der Tilgungsleistung von 3% auf 1% und hinsichtlich einer Immobilie in D. von 4% auf 1% vereinbart worden. Nur unter Einsatz aller verfügbaren Mittel sei es ihm möglich gewesen, zumindest reduzierte Tilgungsleistungen zu erbringen. Der Forderung der Bank nach einem gesonderten Darlehensvertrag in Höhe der schuldig gebliebenen Tilgungsleistungen (Anlage K 139, AO XII) habe er sich widersetzt, so dass die Möglichkeit jederzeitiger Tilgung aus der vorliegend geltend gemachten Forderung bestanden habe. Demgemäß richte sich der Verzugszins nach den Konditionen des mit Schreiben der Hypo Bank vom 6.11.1990 zugesagten Kredits.

11

Hilfsweise macht der Kläger einen weiteren Zinsschaden geltend, den er darauf stützt, dass er Zinsen auf den nach seiner Meinung zuviel gezahlten Kaufpreis tatsächlich gezahlt habe und das dafür verwendete Geld zur Tilgung anderer Schulden und somit zur Zinsersparnis anderweitig hätte einsetzen können. Der Kläger behauptet dazu, dass er, wenn die Beklagte bei Klagezustellung gezahlt hätte, einen unter dem 14.12.1994 zugesagten Kredit über 6,5 Mio. DM (Anlage K 138, AH XII) zum Teil überhaupt nicht in Anspruch genommen, im übrigen aber mit vorzeitiger Tilgungsmöglichkeit vereinbart hätte, was ihm entsprechende Zinsen und Zinseszinsen erspart hätte. Per 14.02.1995 errechne sich der Zinsschaden gemäß der in der Anlage K 137 (AH XII) enthaltenen Zusammenstellung bis Ende 1994 auf 2.950.404,--DM; hinzu kämen 130.239,99 DM für weitere 2,5 Monate (Bl. 2179 d.A.).

12

Weiterhin hilfsweise füllt der Kläger den Zahlungsantrag mit einem auf 722.385,60 DM bezifferten Schadensersatzanspruch auf, den er auf die nach seiner Auffassung vertragswidrige, von seiner Seite nur aus Gründen der Schadensminderung zugelassene Ansiedlung des Projekts "L." in Block 4 stützt. Der Kläger wiederholt dazu sein Vorbringen (u.a. Bl. 644/645 d.A.), dass er die gemäß dem Mietvertrag vom 26.05.1994 zu einem Quadratmeterpreis von 25,- DM für eine Laufzeit von 5 Jahren vermietete Fläche von 2.196,21 qm und die zu unveränderten Konditionen gemäß dem Vertrag vom 20.02.1995 vermietete weitere Fläche von 813,73 qm um 4,- DM pro Quadratmeter monatlich zu billig vermietet habe, da für die Büroflächen in der Zeit von 1995 bis 1999 ein durchschnittlicher Mietpreis von 29,- DM pro Quadratmeter zu erzielen gewesen wäre (Bl. 2128/2129 d.A.).

13

Äußerst hilfsweise stützt der Kläger seinen Zahlungsanspruch schließlich auf vermeintliche Schäden aus den übrigen nach seiner Auffassung vorliegenden Vertragsverletzungen der Beklagten wegen nicht vertragsgemäßer Realisierung des M.P.. Dazu gehöre die nicht gleichzeitige Realisierung des M.P., die nach dem Vorbringen des Klägers in seinem Objekt zu Leerständen und Mietzinsreduzierungen geführt haben soll. Für den Zeitraum 01.03.1994 bis 28.02.2003 seien die Mieteinbußen gegenüber dem bei rechtzeitiger Fertigstellung des

14

Gesamtobjekts erzielbaren Mietzinsaufkommen (incl. Nebenkostenverlusten) in einer Größenordnung von 26.789.966,- DM (Bl. 107 d.A.), 29.945.099,26 DM (Bl. 650 d.A.) bzw. 34.768.635,68 DM (Bl. 1744 d.A.) anzusiedeln. Zu Mietzinsverlusten und Wertminderungen hätten ferner Verstöße der Beklagten gegen die Nutzungsbindung, das mit ihrer Duldung geschehene Zurückbleiben später errichteter Blöcke hinter dem vertraglich vorgesehenen qualitativen Standard der Architektur sowie schließlich eine nicht vertragsgemäße Erstellung und Verwaltung der Erschließungsanlagen geführt (Bl. 2181, 2121, 2259 d.A.).

Wegen dieser vermeintlichen Vertragsverletzungen möchte der Kläger mit seinem gegenüber 15
den früheren Fassungen erweiterten Feststellungsantrag darüber hinaus die Feststellung erreichen, dass die Beklagte verpflichtet sei, ihm jeden weiteren Schaden zu ersetzen, der entsteht, solange die Blöcke 1,2, 3, 5, 6b, 7, 8, 12 und 13 nicht fertiggestellt sind oder nicht vertragsgerecht genutzt werden oder wenn die Beklagte ihre sonstigen, mit der Errichtung des M.P. eingegangenen Vertragsverpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt hat.

Sein bisheriges Vorbringen zum Gesichtspunkt positiver Vertragsverletzungen der Beklagten 16
ergänzend und vertiefend, führt der Kläger dazu Folgendes aus:

Die Beklagte habe zum einen gegen die von ihr nach dem Vertragsgeflecht übernommene 17
Verpflichtung, für eine vertragsgemäße Realisierung des Gesamtobjekts zu sorgen- zu welchem Zweck sie sich eigens als Projektsteuerer habe einsetzen und bezahlen lassen-, in mehrfacher Hinsicht verstoßen.

So habe sie ihre vielfältig in dem Vertragswerk niedergelegte Pflicht verletzt, eine parallele 18
Bebauung des M.P. sicherzustellen. In Bezug auf die am 19.10.1990 in ihrem Eigentum befindlichen Blöcke 2 und 5 habe sie diese Verpflichtung selbst erfüllen müssen. Hinsichtlich der Blöcke 1,3, 6b und 7 hätte die Beklagte die ihr nach den Verträgen mit den jeweiligen Investoren an die Hand gegebenen Druckmittel rechtzeitig und konsequent ergreifen müssen, um die für das Gelingen des Projekts unabdingbare parallele Fertigstellung aller Blöcke zu gewährleisten. Die Blöcke 1 und 3 hätten, wenn die Beklagte frühzeitig wirksame Schritte gegen die betreffenden Investoren ergriffen hätte, im Jahre 1994, spätestens aber Anfang 1995, Block 1 gestaffelt in 1995 und 1996, verwirklicht sein können. Auch Block 6b hätte Anfang 1995 gebaut gewesen sein müssen. Es stehe zu vermuten, dass sowohl Block 6b als auch die Blöcke 7 und 8 früher als tatsächlich geschehen fertiggestellt gewesen wären, wenn die Beklagte sich zeitig darum bemüht hätte. Der aus der Verletzung dieser Pflicht resultierende Schaden sei ebenso zu berechnen wie in Bezug auf die Blöcke 2 und 5.

Entgegen der von ihr vertretenen Auffassung habe die Beklagte auch nicht das Projekt "L." 19
realisiert. Die bloße Überlassung von Mieträumen, auf die er, der Kläger, sich aus Gründen der Schadensminderung eingelassen habe, habe keine Erfüllung der von der Beklagten übernommenen Verpflichtung dargestellt, zumal dieses Projekt außerhalb von Block 4 die Vermietbarkeit der in seinem Gebäude befindlichen Räume im Rahmen der Nutzungsvereinbarung habe erleichtern sollen. Die Verletzung dieser Vertragspflicht habe zur Folge, dass das Vermietungsrisiko auf seiner Seite gestiegen und andere Investoren nicht zügig gefunden worden seien bzw. die vorhandenen Investoren nicht zügig ihre Pflichten erfüllt hätten. Messbar sei der Anteil dieser Vertragsverletzung als Anteil der gesamten Vertragsverletzungen der Beklagten.

Die Beklagte habe auch die von ihr vertraglich übernommene Pflicht zur Überwachung und 20
Durchsetzung des Nutzungskonzepts nicht eingehalten. Hinsichtlich der Blöcke 1 und 5 habe sie ihm, dem Kläger, trotz Nachfrage keine Rechenschaft über die Einhaltung des Nutzungskonzepts gelegt. Die Verwirklichung von Block 7 als Ärztehaus stehe mit der u.a. im

Nutzungs- Baukonzept M.P. , Stand Januar 1990, vorgesehenen Erbauung als Energiehaus nicht in Einklang. Die nach den ursprünglichen Plänen in Block 8 vorgesehene Kindertagesstätte sei für die Firma A. von wesentlicher Bedeutung gewesen. Das Fehlen dieser Lebenserleichterung für die Angestellten stelle einen wertmindernden Umstand dar.

Schließlich habe die Beklagte auch nicht dafür gesorgt, dass der vertraglich vereinbarte qualitative Standard der Architektur eingehalten wurde. Die Architektur des M.P. habe nach den ursprünglichen Festlegungen zur europäischen Spitzenklasse gehören sollen. Im Gegensatz hierzu seien die prämierten Wettbewerbsentwürfe für die Blöcke 1, 3, 6b, 8, 12 und 13 nicht realisiert worden. Der zu Block 1 gehörende Turm sei entgegen der prämierten Planung, welche die "Bauklötzchen"- Architektur des Turms leicht und strukturiert habe erscheinen lassen, mit deutlich vergrößertem Volumen als "Bauklotz"-Ensemble zur Ausführung gekommen und erinnere mit seiner Verzierung aus Rhein-Panorama-Zitaten, die mit dem M.P. nichts zu tun haben sollten, an Volkskunst, wodurch der Wert des Ganzen gemindert sei (Bl. 2141f d.A.) . Auch das anstelle des prämierten Entwurfs des Architekten S. errichtete Bauvorhaben von Block 3 erreiche in seiner architektonischen Qualität nicht den vorgesehenen und von der Beklagten durchzusetzenden Standard. Gleiches gelte für die ebenfalls nicht nach den prämierten Wettbewerbsentwürfen errichteten Blöcken 8, 12 und 13, die in ihrer jetzigen Ausführung lediglich innerstädtischen Standard bzw. mittlere Architekturqualität erreichten. Ob Block 5 nach dem prämierten Entwurf errichtet wird, sei mangels Auskünften der Beklagten bislang nicht zu beurteilen. 21

Die Beklagte habe ferner ihre in § 5 des Notarvertrages übernommene Verpflichtung zur Herstellung der Erschließung nicht erfüllt. Die unterirdische Erschließung entspreche entgegen den Vorgaben nicht den Anforderungen an eine öffentliche Straße. Gleiches gelte für die Beschilderung, die bis Ende 1998 nicht ausreichend vorhanden gewesen sei, weshalb er, der Kläger, sich schließlich genötigt gesehen habe, die Beklagte auf Herstellung zu verklagen. Da hierdurch der Schaden aus der fehlenden Beschilderung noch nicht abgedeckt sei, gehöre er zu dem im vorliegenden Prozess geltend gemachten Schadensersatzanspruch. Das für die Verkehrslenkung innerhalb der Tiefgaragen erforderliche Park- Leit- System habe die Beklagte erst nach Klageerhebung in dem Verfahren 18 O 199/99 LG K. installieren lassen und sich wahrheitswidrig damit verteidigt, dass der Kläger sich geweigert habe, sich bei Errichtung des Systems an den Kosten zu beteiligen. Das Fehlen des Park- Leit- Systems habe zur Folge gehabt, dass die Nutzung seiner Parkplätze erheblich eingeschränkt gewesen sei. Hierauf seien zwar keine Mietzinsminderungen gestützt worden, jedoch habe er, der Kläger, die Mieten von vornherein an der bestehenden Gesamtausstattung orientiert, die sich in hervorragender Ausstattung des Hauses selbst und erbärmlichem Zustand der Erschließungsanlagen ausdrücke. Eine Minderung ergebe sich im Verhältnis der geringen Miete zu der bei Vertragserfüllung durch die Beklagte erzielbaren Miete. Insoweit sei der Schaden im Zahlungsantrag und überschießend im Feststellungsantrag enthalten. Der zentrale Platz sei in der Vergangenheit nur eingeschränkt nutzbar gewesen. Entgegen der in § 5 des Notarvertrages übernommenen Verpflichtung der Beklagten zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen bis zum 31.08.1992 sei die oberirdische Erschließungsanlage insbesondere des Platzes erst ein Jahr später und zudem noch mangelhaft erstellt worden. Die erforderlichen Widerlager für die vertraglich vereinbarte Herstellung der Platzränder seien vergessen worden; nach wie vor dienten die Hochbauten unrechtmäßig als Widerlager. Verschiedene Nachbesserungsmaßnahmen in den Folgejahren hätten jeweils zu einer eingeschränkten Benutzbarkeit des Platzes geführt. Da schließlich das Pflaster des Platzes infolge der Nachbesserungen ein uneinheitliches Erscheinungsbild angenommen und der Platz wegen diverser Material- und Ausführungsfehler einen verwahrlosten Eindruck gemacht habe, habe er, der Kläger, die 22

Beklagte unter dem 28.01.1999 zur Herstellung der Erschließungsanlagen verklagt (18 O 199/99 LG K.). Im Verlaufe jenes Verfahrens habe die Beklagte die Mängel der Pflasterung und der Natursteinverkleidung am zentralen Brunnen und den Sitzbänken nur teilweise, im übrigen auch unsachgemäß, beheben lassen. Durch die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des Platzes und sein weiterhin schlechtes Erscheinungsbild sei die Vermietbarkeit der Flächen des Klägers behindert gewesen, was zu Mieteinbußen geführt habe. Diese Schadensentwicklung sei nach wie vor nicht abgeschlossen. Bis zur Errichtung von Block 3 sei die diesem Block zugewandte Zufahrt zu dem klägerischen Grundstück nur eingeschränkt nutzbar gewesen, nämlich soweit sie auf dem Grundstück des Klägers liegt. Die Seitenstraße zwischen Block 4 und Block 5, die zu einem wesentlichen Teil zu Block 5 gehöre, sei nach wie vor nicht fertiggestellt. Da die Seitenstraßen von den Grundstückseigentümern zu errichten seien und die Beklagte laut Grundbuchauszug vom 16.07.2001 Eigentümerin von Block 5 sei, sei sie verpflichtet gewesen, die von ihm bereits angelegte Seitenstraße zwischen Block 4 und Block 5 innerhalb der vorgesehenen Fertigstellungsfrist des gesamten M.P. bis 1992 zu ergänzen, was von der Errichtung des Gebäudes auf Block 5 unabhängig sei. Insoweit nimmt der Kläger die Beklagte vor dem LG K. (2 O 78/99) auf Fertigstellung in Anspruch. Mit der Nichterrichtung der Seitenstraße habe die Beklagte darüber hinaus ihre Pflicht verletzt, für die parallele Bauausführung zu sorgen bzw. Block 5 selbst zu errichten. Das Gleiche gelte im Hinblick auf den sog. kleinen, zu 2/3 auf dem Grundstück der Beklagten befindlichen Platz zwischen Block 5 und Block 7, der zur Gesamterschließung des M.P. gehöre. Als Eigentümerin von Block 5 sei die Beklagte nach dem Notarvertrag zur Errichtung dieses Platzes verpflichtet (das diesbezügliche Herstellungsverlangen des Klägers ist ebenfalls Gegenstand des Parallelprozesses). Jedenfalls aber habe die Beklagte für das bis heute in diesem Bereich katastrophale Umfeld aufzukommen. Nicht fertiggestellt sei nach wie vor auch der hinter seinem Grundstück vorgesehene Park, für dessen Herstellung die Beklagte als Projektsteuerer verantwortlich sei. Vor der Fertigstellung von Block 8 sei das gesamte Areal zwischen dem Haus des Klägers und der Maybachstraße eine große Wüstenei gewesen. Der Wert seines Grundstücks werde auch dadurch gemindert, dass die Beklagte gegenüber dem Investor von Block 2 nicht den Bau aller nach dem Bebauungsplan in der Tiefgarage von Block 2 möglichen Stellplätze - nach dem Grundlagenvertrag 80 Stück - durchgesetzt habe. Die Tiefgarage von Block 2 enthalte lediglich 16 Stellplätze. Damit sei gegen das Gesamtinteresse des Gemeinschaftsstandortes verstoßen worden, was auch auf den Wert seines Grundstücks ausstrahle. Die Vermietbarkeit seiner Räume werde des weiteren dadurch negativ beeinflusst, dass die Ein- und Ausfahrten der unterirdischen R.straße um die zentrale Tiefgarage herum unterdimensioniert seien. Seit Beginn der Nutzung des C. (Block 6 a) bildeten sich bei Ein- und Ausfahrten lange Staus, was zur Folge habe, dass die Beschäftigten des M.P. zu bestimmten Zeiten ihre Parkplätze nicht erreichen bzw. verlassen könnten. Der Kläger rügt ferner, dass die in der Grundlagenurkunde nebst Anlagen enthaltenen Vorgaben zur Errichtung einer Ladestraße hinsichtlich der Blöcke 1, 2 und 3 nicht übernommen worden seien. Die Anlieferungen seien insoweit völlig unzureichend geplant und ausgeführt, was zur Folge habe, dass anliefernde LKW zwangsläufig die Ausfahrt aus der Tiefgarage seines Blocks verstopften. Weil die Koordination und die Ausgestaltung der unterirdischen Erschließungsmaßnahmen in Händen der Beklagten und ihrer Projektsteuerer gelegen habe, seien die empfindlichen Störungen der verkehrsmäßigen Anbindung von Block 4 der Beklagten anzulasten. Der daraus entstehende Schaden sei im Feststellungsantrag der Parallelklage vom 28.01.1999 enthalten.

Weitere Vertragsverstöße wirft der Kläger der Beklagten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Erschließungsanlagen vor, zu der sie in Ermangelung eines Managementvertrages im Sinne von § 13 des Notarvertrages verpflichtet sei. Die problemlose Nutzung der Erschließungsanlagen sei bei der Innenlage seines Grundstücks

von erheblicher wertbildender Bedeutung, weil sie den Mietern erst eine uneingeschränkte Nutzung der Mietsache ermögliche. Wegen des dauernden Ärgernisses bei der Vertragserfüllung müsse er befürchten, dass seine Mieter langfristig Mietverträge nicht verlängern oder zu Minderungen schreiten werden, die auch verschiedentlich bereits angedroht worden seien. Störungen seien immer wieder bei der Befahrung der Platzfläche zu verzeichnen. Das Verkehrskonzept des M.P. sehe vor, dass Taxis, Möbelwagen und Sonderfahrzeuge wie Feuerwehr- und Krankenwagen die einzelnen Blocks auch oberirdisch anfahren können. Die Zufahrtmöglichkeit werde aber durch Poller verhindert. Bei unvorhergesehenen Ereignissen wie Feuerwehr- und Notarzteinsätzen komme es ständig zu Unzuträglichkeiten, worauf er die Beklagte wiederholt vergeblich hingewiesen habe. Die Beklagte habe ferner Beeinträchtigungen bei der Nutzung der zu seinem Block gehörenden Ladestraße zu verantworten. Seine Ladestraße könne häufig deswegen nicht benutzt werden, weil Fahrzeuge auf der im Eigentum der Beklagten stehenden angrenzenden R.straße die Flächen so zuparkten, dass größere Laster die Kurven nicht nehmen könnten. Seit Bezug des Gebäudes Anfang 1994 fordere er von der Beklagten vergeblich Abhilfe. Mieteinbehalte und Regressansprüche seien zu gewärtigen. Schließlich habe die Beklagte auch geduldet, dass die unterirdische R.straße als Baustraße für die anderen Blöcke benutzt werde. Für die Errichtung der Blöcke 1 und 3 seien Teile der R.straße regelrecht gesperrt und von der Beklagten zur Nutzung der Investoren eingerichtet worden. Gleiche Verkehrsbehinderungen hätten bereits für die Bauzeit von Block 5 begonnen. Den ihm zugänglichen Unterlagen sei zu entnehmen, dass die Zufahrt zur Ladestraße seines Blocks für mindestens 4 Monate der Bauzeit vollständig gesperrt sein werde. Schadensersatzansprüche wegen Mietminderungen seien die natürliche Folge.

Seinen Verzinsungsanspruch stützt der Kläger auf die mit der HypoBank vereinbarten Darlehenskonditionen. Soweit er auch Verzinsung der kapitalisierten Zinsen begehrt, trägt er vor, dass er die auf den ursprünglichen Klageantrag entfallenden Zinsen der Beklagten jährlich in Rechnung gestellt und angemahnt habe. 24

Der Kläger beantragt, 25

26

27

unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils 28

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 19.518.084,00 DM zu zahlen, nebst Zinsen in Höhe von 9,76 % aus 13.378.232,06 DM vom 14.02.95 bis 31.12.97, 8,58% aus 6.500.000,00 DM ab 01.01.1998, 6,39% aus weiteren 6.887.232,06 DM ab 01.01.1998, 6,39% aus weiteren 3.459.895,83 DM ab 25.03.99, 6,39% aus weiteren 1.137.500,00 DM ab 10.04.1999, 6,39% aus weiteren 1.137.500,00 DM ab 01.03.2000 und 6,39 % aus weiteren 404.956,11 DM ab 16.03.2001, 29

1. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger jeden weiteren, mit der Entscheidung über den Zahlungsantrag nicht verbrauchten Schaden zu ersetzen, der entsteht, solange im M.P. die Blöcke 1, 2, 3, 5, 6b, 7,8, 12, 13 nicht fertiggestellt sind oder nicht gemäß den vertraglichen Vereinbarungen im Kaufvertrag der Parteien vom 19.10.1990 einschließlich der Grundlagenurkunde nach Errichtung genutzt werden, insbesondere nicht nach der vertraglich vorgesehenen Nutzungsbindung genutzt werden oder wenn die Beklagte ihre sonstigen, mit der Errichtung des M.P. eingegangenen Vertragspflichten nicht oder nicht 30

ordnungsgemäß erfüllt hat,	
hilfsweise,	31
ihm im Unterliegensfall nachzulassen, eine mögliche Sicherheitsleistung durch Beibringung einer Bankbürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu leisten.	32
Die Beklagte beantragt,	33
	34
	35
die Berufung einschließlich der geänderten Klageanträge zurückzuweisen,	36
	37
	38
gegebenenfalls der Beklagten die Befugnis einzuräumen, Sicherheitsleistung durch Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse zu stellen.	39
Die Beklagte tritt dem Vorbringen des Klägers mit tatsächlichen und rechtlichen Ausführungen entgegen.	40
Gestützt auf von ihr eingeholte Privatgutachten und Stellungnahmen des Sachverständigenbüros Dipl. Ing. P. und H.-B. sowie des Dipl. -Ing. Prof. S. behauptet sie, dass der Kaufpreis des Grundstücks zum Stichtag sogar noch unter dem Verkehrswert gelegen habe, dem Kläger jedenfalls aber unter Berücksichtigung des auf maximal 10 Jahre befristeten und auf die Blöcke 2 und 5 beschränkten Risikos einerseits und der tatsächlichen Mieteinnahmen andererseits aus sog. c.i.c kein Schaden entstanden sei. Das Gutachten des Sachverständigen R. hält die Beklagte für unbrauchbar und bittet um Einholung eines weiteren Gutachtens.. Im übrigen macht sie geltend, dass die von dem Kläger verlangte "Minderung durch c.i.c" nach neuerer BGH- Rechtsprechung voraussetze, dass sich der Schädiger auf den Abschluss eines dem Getäuschten günstigeren Vertrages eingelassen hätte. Der Kläger habe diesen Willen nicht einmal behauptet, er habe auch zu keinem Zeitpunkt bestanden. Allein von daher sei für eine Erstattung der von dem Kläger geltend gemachten Zinsschäden, deren Entstehung die Beklagte im übrigen bestreitet, kein Raum.	41
Ebenso hält die Beklagte Ansprüche des Klägers aus sog. positiver Vertragsverletzung schon deshalb für nicht gegeben, weil dem Kläger aus vermeintlichen Vertragsverletzungen kein Schaden erwachsen sei. Er habe sein Gebäude im Gegenteil mehr als marktgerecht vermietet und dabei eine weit überdurchschnittliche Rendite erzielt. Anfängliche Leerstände hätten im Zeichen des Konjunkturabschwungs auf dem Immobilienmarkt völlig im Bereich des Normalen gelegen und zudem auch auf wesentlich überzogenen Mietvorstellungen des Klägers beruht, seien im übrigen aber auch darauf zurückzuführen, dass der Kläger weit nach Vertragsschluss in erheblichem Maße schwer vermietbare Mietflächen zusätzlich errichtet habe.	42
Das Projekt "L." sei in vollem Umfang realisiert worden. Soweit sich Abweichungen gegenüber der "Projektdarstellung" von Januar 1990 ergäben, lasse sich daraus nichts zugunsten des Klägers herleiten, da die "Projektdarstellung" nicht Vertragsinhalt geworden	43

sei. Darüber hinaus sei dem Kläger durch die Aufnahme des Projekts in Block 4 auch kein Schaden entstanden; der ihm im Rahmen des Projekts gezahlte Mietzins sei marktgerecht.

Die Beklagte bestreitet weiterhin, dazu verpflichtet gewesen zu sein, für eine parallele Realisierung des Gesamtkonzepts zu sorgen. Im übrigen habe sie sich intensiv um den Verkauf der Blöcke 2 und 5 bemüht und die Bebauung der Blöcke 1 und 3 mit den ihr gegenüber den Investoren vertraglich an die Hand gegebenen Mitteln angemessen durchzusetzen versucht. Die Blöcke 6 b und 7 seien nicht Gegenstand der Grundlagenurkunde, so dass für sie weder eine Nutzungsbindung noch ein Anspruch des Klägers auf Begründung einer Bauverpflichtung gegenüber den betreffenden Investoren bestanden habe. Die Verzögerungen beruhten im übrigen darauf, dass den Investoren beider Blöcke wegen des Konjunkturabschwungs in den 90iger Jahren die Projektfinanzierung nicht gelungen sei. 44

Das Nutzungskonzept sei, soweit es im jeweiligen § 4 des Kaufvertrages und der Grundlagenurkunde verbindlich festgeschrieben sei, eingehalten worden, was insbesondere auch für Block 1 gelte. Abgesehen davon wäre sie, so meint die Beklagte, bei Marktänderungen der letzten zwölf Jahre zur Anpassung berechtigt gewesen. Hinsichtlich Block 7 sei die Überlegung, hierin ein Energiehaus zu verwirklichen, aufgegeben worden, nachdem die Investoren im Sommer 1990 an einer zentralen Energieversorgung kein Interesse mehr gezeigt hätten. Ebenso wenig wie Block 7 sei auch Block 8, der als reines Wohngebäude konzipiert sei, im Nutzungskonzept der Grundlagenurkunde enthalten gewesen. Von daher bestehe kein Anspruch des Klägers auf Einrichtung einer Kindertagesstätte in Block 8. An dieser gebe es auch keinen Bedarf, nachdem im Oktober 1996 die Städtische Kindertagesstätte E. eröffnet worden sei. Bei einer kürzlich unter den Mitarbeitern der Firma A. durchgeführten Befragung sei denn auch der Wunsch nach einer solchen Einrichtung nicht geäußert worden. 45

Im Hinblick auf den von dem Kläger bemängelten Standard der zur Ausführung gekommenen Architektur bestreitet die Beklagte die Entstehung eines Schadens auf Seiten des Klägers. Die M.P.- Architektur genieße weiterhin Anerkennung, was gerade auch im Hinblick auf den auf Block 1 errichteten Turm gelte. Eine Verpflichtung, einen bestimmten Entwurf zu verwirklichen, habe zudem nicht bestanden. 46

Die unterirdische R. sei, so behauptet die Beklagte weiter, genau so errichtet worden, wie es in dem Prospekt vom Juni 1990 dargestellt sei. Maßgebend für die unterirdische Erschließung sei allerdings nicht dieser Prospekt, sondern der Kaufvertrag und die Anlage 6 zur Grundlagenurkunde. Eine Verpflichtung, Abmessungen der Straße und der Rampe Forderungen der Stadt K. oder den Richtlinien für den Bau öffentlicher Verkehrsanlagen anzupassen, habe es nicht gegeben. Mit dem Standard der Erschließungsanlagen habe die Weigerung der Stadt K., die Erschließungsanlagen in ihr Eigentum zu übernehmen, im übrigen nichts zu tun. Zu den Erschließungsanlagen habe nach Nr. 1.1.6 der Baubeschreibung (Anlage 6 zur Grundlagenurkunde) nur die notwendige Hinweisbeschilderung gehört, die von Anfang an vorhanden gewesen sei. Das Verkehrs- und Parkleitsystem sei nicht Bestandteil der von ihr, der Beklagten, herzustellenden Erschließungsanlage. Die Verwirklichung des in ihrem Auftrag 1992 entwickelten Systems sei an der im Widerspruch zu § 7 Abs. 2 der Grundlagenurkunde stehenden Weigerung des Klägers gescheitert, sich an den Kosten zu beteiligen. Als Ersatz für das inzwischen veraltete System sei in Abstimmung mit dem Kläger ein neues Leitsystem entwickelt und realisiert worden. Ein Schaden sei dem Kläger nicht entstanden, die Mieteinnahmen seien dadurch nicht beeinflusst worden. 47

Hinsichtlich des von dem Kläger beanstandeten Zustandes der oberirdischen Erschließung, des Platzes und der Platzränder vermisst die Beklagte substantiierten Sachvortrag zu dem nach Darstellung des Klägers hierdurch bedingten Schaden. Widerlager an den Platzrändern seien nicht erforderlich und deshalb auch nicht geplant worden. Das Erscheinungsbild des Platzes beruhe auf Abnutzungserscheinungen; Beschädigungen des Pflasters und der Natursteinverkleidung würden im Rahmen der Unterhaltung der Erschließungsanlagen ausgebessert. Der Platzrand sei für die Nutzung des Platzes in keiner Weise erforderlich. Aus technischen Gründen könne er erst nach Errichtung der Hochbauten fertiggestellt werden, weshalb er jetzt bis auf die Fläche von Block 5 vollständig hergestellt sei. Etwaige Undichtigkeiten des auf dem Platz befindlichen Brunnens würden, so trägt die Beklagte weiter vor, den Kläger nicht beeinträchtigen, da die hierdurch auftretende Feuchtigkeit in die Tiefgarage eindringen würde, deren Erstellung dem Kläger nicht geschuldet sei. 48

Unrichtig sei der pauschale Vorwurf des Klägers, die Projektsteuerung habe nicht ordnungsgemäß funktioniert. Bis auf den Kläger hätten sämtliche Investoren die Erschließungsanlagen abgenommen oder auf eine förmliche Abnahme verzichtet. Die Herstellung des fehlenden Stücks der Seitenstraße zu Block 5 sei nur in Verbindung mit dessen Errichtung möglich, die von ihr, der Beklagten, jedoch nicht geschuldet sei. Die Erschließung von Block 4 sei auf dieser Seite auch keineswegs problematisch. Einen Anspruch auf Herstellung des Platzes zwischen Block 5 und 7 habe der Kläger gemäß § 5 Abs. 1 des notariellen Kaufvertrages nicht. Der hinter dem M.P. belegene Park gehöre der Stadt K., die auch für dessen Herstellung verantwortlich sei. Zu den Stellplätzen von Block 2 seien die in Block 3 geschaffenen Stellplätze hinzuzurechnen, wodurch sich insgesamt sogar 56 Stellplätze mehr als vorgesehen ergäben. Die Ein- und Ausfahrten der unterirdischen R.straße seien nicht unterdimensioniert. Soweit es zu Staus vor der Garage des C. komme, weil die Kinobesucher die Garagen von Block 3 und dem Block des Klägers nur widerwillig nutzten, würden Dauerparker hierdurch jedenfalls nicht beeinträchtigt. Im übrigen bestreitet die Beklagte, dass sich wegen des Verkehrsaufkommens die Flächen des Klägers schlechter vermieten ließen. Die Ladestraßen bei Block 2 und 3 seien ordnungsgemäß und komfortabler und besser ausgestaltet als die des Klägers. Wenn verschiedentlich Verkehrsstörungen aufträten, liege dies allein daran, dass die beteiligten Investoren sich nicht um den vernünftigen Ablauf der unterirdischen Ver- und Entsorgung kümmerten. 49

Die Verwaltung des M.P. geschehe ordnungsgemäß. Den Abschluss eines Management-Vertrages habe allein der Kläger verhindert. Die Sperrvorrichtungen an der Zufahrt zum zentralen Platz entsprächen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Die R.straße sei öffentlich gewidmet, für die Verkehrsüberwachung deshalb die Stadt K. zuständig. Die Liefergassen von Block 5 seien nach Abstimmung mit dem Verkehrsgutachter ordnungsgemäß geplant. Ein Schaden sei auf Seiten des Klägers nicht erkennbar. Während der Errichtung von Block 5 müsse in der Tat mit Beeinträchtigungen in der R.straße gerechnet werden. Die Zufahrt zur Ladestraße zum Block des Klägers werde aber nicht für mehrere Monate vollständig gesperrt. Es sei ein Provisorium geschaffen worden, das die Zufahrt von 7,5- Tonnern in die interne Umfahrt des Klägers ohne weiteres ermögliche. Größere LKW, die diese Umfahrt wegen der Höhenbegrenzung ohnehin nicht befahren könnten, müssten in dieser Zeit die Ladestraße des Klägers als Sackgasse benutzen. 50

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Vorbringens beider Parteien wird auf den Inhalt der zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 51

Mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 19.12.2001 (Bl. 2286ff d.A.) hat der Kläger weitere Zinsberechnungen eingereicht und mit ebenfalls nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 52

09.01.2002 (Bl. 2309 ff d.A.) zur Lagequalität des Media Parks vorgetragen.

Die Beklagte hat mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 28.12.2001 (Bl. 2291ff d.A.) 53
Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung zum Zwecke der Einholung eines weiteren
Sachverständigengutachtens beantragt und diesen Antrag u.a. auf eine Auskunft der R.
Immobilienbörse vom 20.12.2001 gestützt, der zufolge die Bürolage M.P. von Anbeginn an in
die Kategorie "Bankenviertel und Sonderlagen" eingestuft worden sein soll.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 54

Die Berufung des Klägers ist teilweise begründet. Der Kläger hat gegen die Beklagte einen 55
Anspruch auf Zahlung von 14.396.704,12 DM zuzüglich der aus der Urteilsformel
ersichtlichen Zinsen. Im übrigen ist die Klage auch in ihrem erweiterten Umfang unbegründet,
so dass dem Rechtsmittel auch insoweit kein Erfolg beschieden sein konnte.

I. Zu dem Zahlungsantrag des Klägers: 56

Der Kläger kann wegen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen (c.i.c.) von der 57
Beklagten Schadensersatz verlangen, der sich zum einen auf Erstattung des Kaufpreisanteils
richtet, um den der Kläger Block 4 infolge seiner von der Beklagten zu verantwortenden
Fehlvorstellungen über die Realisierbarkeit des Gesamtobjekts zu teuer gekauft hat; hierbei
handelt es sich um einen Betrag von 9.000.000,- DM. Des weiteren hat der Kläger unter dem
Gesichtspunkt des Verzuges Anspruch auf Erstattung auf diesen Betrag entfallender
kapitalisierter Verzugszinsen in Höhe von 5.396.704,12 DM. Weitergehende
Schadensersatzansprüche bestehen gegenüber der Beklagten unter keinem rechtlichen
Gesichtspunkt .

1) Aufgrund des rechtskräftigen Grundurteils des Senats vom 13.01.1998 (Bl. 1447ff d.A.) 58
steht fest, dass der Kläger wegen der unzutreffenden vorvertraglichen Erklärungen der
Beklagten zum Käuferinteresse bezüglich Block 2 und Block 5 Anspruch auf Ersatz des
Differenzbetrages hat, um den der Wert von Block 4 in Anbetracht des dem Kläger infolge
des Verschuldens der Beklagten aufgebürdeten Risikos hinter dem Kaufpreis zurückblieb. Mit
ihrem Einwand, dass sie zu einer solchen Kaufpreisreduzierung tatsächlich nicht bereit
gewesen wäre, kann die Beklagte im Betragsverfahren aus diesem Grunde nicht mehr gehört
werden, so dass dahingestellt bleiben kann, ob mit Rücksicht auf das in NJW 1998, 2900f
veröffentlichte Urteil des BGH vom 24.06.1998- XII ZR 126/96 - das sich nach dem
Verständnis des Senats allerdings nicht auf Fälle wie hier bezieht, in denen aus c.i.c lediglich
das Vertrauensinteresse geltend gemacht wird- verschärfte Anforderungen an die
Darlegungs- und Beweislast des geschädigten Käufers hinsichtlich des Zustandekommens
eines ohne die c.i.c des Verkäufers günstigeren Kaufvertrages zu stellen sind.

Mit seiner Feststellung, dass der Kläger infolge der c.i.c. der Beklagten Block 4 im Ergebnis 59
um 9.000.000,- DM zu teuer erworben hat, stützt sich der Senat auf das in sich schlüssige
und von nachvollziehbaren Erwägungen getragene Wertgutachten des Sachverständigen R.,
welches der Senat auch unter Berücksichtigung der von der sachverständig beratenen
Beklagten vorgebrachten Einwände für überzeugend erachtet.

Der Sachverständige hat in seinem schriftlichen Wertgutachten vom 18.12.2000 (Bl. 1896ff 60
d.A.), welches er schriftlich (Bl. 2044ff) und mündlich (Bl. 2259ff d.A.) erläutert hat, den
Minderwert des Grundstücks zum Stichtag 19.10.1990 infolge des zu diesem Zeitpunkt noch
ungewissen Schicksals von Block 2 und Block 5- zunächst ohne Berücksichtigung
anrechenbarer Vorteile des Klägers- auf rund 10,7 Mio. DM geschätzt. Dabei hat sich der

Sachverständige des sog. Residualwertverfahrens bedient, indem er -ausgehend von der Einschätzung, dass durch das bei Vertragsabschluss noch ungewisse Schicksal der Blöcke 2 und 5 die Lagequalität des Grundstücks statt in die Kategorie "Sonderlage" in die Kategorie "gute Innenstadtlage" einzustufen sei- nach der bei Kleiber/ Simon/ Weyers (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Rdnr. 113 zu § 13 WertV., S. 747) zitierten Formel zur kalkulatorischen Bodenwertermittlung den Bodenwert des Grundstücks unter Berücksichtigung beider Lagequalitäten errechnet und hieraus eine prozentuale Wertdifferenz von 40,5 % ermittelt hat (Bl. 1916 d.A.). Umgerechnet auf den von dem Kläger (einschließlich für das Projekt "L.") gezahlten Kaufpreis von insgesamt 26.484.685 DM netto ergibt sich danach ein Minderwert des Grundstücks von (gerundet) 10,7 Mio DM (Bl. 1918 d.A.).

Der methodische Ansatz des Sachverständigen R., der dem Senat aus früheren Prozessen als erfahrener und fachlich herausragender Gutachter bekannt ist, begegnet aus Sicht des Senats keinen Bedenken. Bei dem Residualwertverfahren handelt es sich um ein in der Immobilienbranche im Zuge von Investitionsentscheidungen gebräuchliches, wenn auch umstrittenes Bewertungsverfahren (vgl. dazu Kleiber/Simon/Weyers, aaO, § 13 WertV Rdn. 118 sowie Abschnitt VII Rdn. 14), gegenüber dem das sog. Vergleichswertverfahren wegen seiner größeren Verlässlichkeit grundsätzlich als vorzugswürdig angesehen wird. Auf das Residualwertverfahren kann jedoch (vgl. dazu die Fundstellen bei Kleiber/Simon/Weyers, aaO, § 13 WertV, Fußnote 73 und 74 zu Rdn. 119 mit Nachweisen aus der früheren Rechtsprechung des BGH) in Streitfällen zurückgegriffen werden, wenn die Ermittlung des Bodenwertes anhand von Vergleichspreisen schwer oder gar nicht möglich ist. Dies ist nach den überzeugenden Darlegungen des Sachverständigen R. der Fall, da es für die auf dem Areal des M.P. befindlichen Grundstücke im Raum K. keine vergleichbaren Objekte gibt und auch die beim Verkauf der übrigen Blöcke im M.P. erzielten Preise nicht zum Vergleich herangezogen werden können.

61

Es leuchtet ohne weiteres ein, dass es sich bei dem Areal des M.P. schon deshalb um eine außerordentliche Situation handelt, weil auf dem Grundstücksmarkt in K. keine ähnliche zusammenhängende innerstädtische Fläche existiert. In Zusammenhang mit dem baulichen Nutzungskonzept und der Bindung an die Medienbranche verleiht dies den Grundstücken des M.P. einen Ausnahmecharakter, der einen Vergleich mit innerstädtischen Grundstücken - wie sie etwa in den Privatgutachten des Sachverständigenbüros P./Hirtz- Bayer (Anlage BE 214, Hülle Bl. 1597 d.A. sowie Anlage BE 248, AO X) aufgezeigt worden sind- ausschließt. Von daher hat der Sachverständige R. zu Recht das Vergleichswertverfahren für unanwendbar angesehen und folgerichtig die bei dem Gutachterausschuss der Stadt K. vorhandene Kaufpreissammlung für sein Gutachten nicht fruchtbar gemacht. Er hat diese Sammlung nach seinen mündlichen Erläuterungen vor dem Senat auch deshalb nicht zu Rate gezogen, weil sich in ihr kein Bezug der Kaufpreise zu der herzustellenden Nutzfläche abbildet. Gerade diese Verbindung stellte aber ein wesentliches Kriterium des Kaufpreises dar. Für plausibel erachtet der Senat auch den Standpunkt des Sachverständigen R., dass sich die in den vorgenannten Privatgutachten nachgewiesenen anderweitigen Grundstücke des M.P. nicht als Vergleichsgrundlage eignen. Soweit es sich um annähernd zeitgleiche Verkäufe handelt, steht dem, wie der Sachverständige mit Recht zu bedenken gegeben hat, die Überlegung entgegen, dass ihr Kaufpreis in ähnlicher Weise wie der für Block 4 durch Fehlvorstellungen bezüglich der zeitlichen Realisierung des Gesamtobjekts mitbestimmt gewesen sein mag. Hinsichtlich der in späteren Jahren abgeschlossenen Verkäufe hat der Sachverständige zutreffend darauf hingewiesen, dass für die Preisbildung neben konjunkturellen Einflüssen eine Vielzahl weiterer Faktoren zu berücksichtigen ist, die Rückschlüsse mit Blick auf das von dem Kläger am 19.10.1990 gekaufte Grundstück nicht erlauben, zumal nicht davon

62

ausgegangen werden kann, dass die späteren Verträge unter den gleichen Bedingungen wie der vorliegend zu beurteilende Kaufvertrag abgeschlossen wurden. Eine Bestätigung für die Einschätzung des Sachverständigen folgt aus dem Umstand, dass nach den ihm erteilten Auskünften des Gutachterausschusses keines von den M.P.- Grundstücken für Vergleichspreise eingestellt wurde (Bl. 1911 d.A.).

Die von der Beklagten hervorgehobene Fehleranfälligkeit des Residualwertverfahrens, die der von der Beklagten beauftragte Dipl. -Ing. Prof. S. in seiner Stellungnahme vom 25.09.2001 (Bl. 2112ff d.A.) anhand von Beispielen demonstriert hat, liefert kein durchschlagendes Argument gegen das methodische Vorgehen des Sachverständigen R.. Richtig ist, dass das Residualwertverfahren im Zuge der kalkulatorischen Bodenwertermittlung mit einer Reihe von Wertparametern arbeitet, deren Austausch oder Veränderung zu deutlichen Schwankungen führen kann. Da der Sachverständige R. jedoch den Minderwert des Grundstücks aus einer vergleichenden Betrachtung zweier Grundstückslagen ermittelt hat, relativiert sich die Fehleranfälligkeit erheblich. Dies ist in dem Privatgutachten von Prof. S. (Bl.2112ff d.A.) verkannt worden. Seine in der Tabelle Bl. 2115 d.A . enthaltenen Rechenbeispiele, die zum Teil erhebliche Diskrepanzen aufzeigen, beziehen sich ausschließlich auf die Lagequalität "Sonderlage". Bei korrekter Vorgehensweise wäre aber wie in dem Wertgutachten des Sachverständigen R. die Differenz aus dem kalkulatorischen Bodenwert von "Sonderlage" und "guter Innenstadtlage" zu bilden und diese Differenz zu dem Bodenwert der "Sonderlage" ins Verhältnis zu setzen gewesen. Die sich dabei infolge des Austausches verschiedener Wertparameter ergebenden Abweichungen gegenüber dem Gutachten des Sachverständigen R. liegen in den Beispielsfällen der Tabelle Bl. 2215 d.A. bei rd. 11% bis rd. 22,5%, wobei die letztgenannte Abweichung den Beispielsfall 1 der Tabelle betrifft, in dem - bei ansonsten gleichbleibenden Parametern- von einem um 10% erhöhten Gebäudesachwert ausgegangen wird. Für das Gutachten des Sachverständigen R. scheidet die Annahme eines unzutreffenden Gebäudesachwertes als Fehlerquelle von Belang jedoch deshalb aus, weil dieser Faktor bei allen seinen Kalkulationen konstant ist (Bl. 1914, 1916 d.A.). Schwankungen in einer Größenordnung von etwas mehr als 10% sind in einem Schätzungsverfahren, das stets nur zu einer Näherung an den wirklichen Wert führen kann, nichts Ungewöhnliches und deshalb nicht geeignet, die Unbrauchbarkeit der von dem Sachverständigen R. angewandten Methode für die ihm gestellte Aufgabe zu demonstrieren.

63

Zu folgen ist dem Sachverständigen weiter in seiner Einschätzung, dass das Fehlen ernsthafter Interessenten für die Blöcke 2 und 5 zu einer Herabstufung der Lagequalität für das von dem Kläger erworbene Grundstück von der Kategorie "Sonderlage" - in die der M.P. bei annähernd gleichzeitiger Realisierung unangefochten einzuordnen gewesen wäre- in die einer "guten Innenstadtlage" führen muss. Der Sachverständige hat diese Abwertung damit begründet, dass der Zustand der Blöcke 2 und 5 für den Charakter des in ihrer unmittelbaren Nähe liegenden Grundstücks des Klägers prägend sei. In Anbetracht des bis in die Gegenwart andauernden Vorhandenseins riesiger Baugruben in der Nachbarschaft von Block 4 und der mit dem zeitlich erheblich versetzten Baubeginn verbundenen anhaltenden Bauarbeiten lässt sich diese Einschätzung gut nachvollziehen. Es erscheint in gleicher Weise plausibel, dass die Vorhersehbarkeit eines solchen Zustandes die Wertschätzung des von dem Kläger erworbenen Grundstücks in Käuferkreisen negativ beeinflusst hätte. Hierfür spricht nach Auffassung des Senats auch der Umstand, dass die Erkenntnis über das ungewisse Schicksal dieser beiden Blöcke auch ein mögliches Scheitern des Gesamtprojekts ins Blickfeld der Investitionsüberlegungen gerückt hätte, sollten doch in diesen beiden Blöcken die Projekte "K." und "L." als wesentliche Bestandteile des vom M.P. verfolgten Konzepts untergebracht werden. An dieser Beurteilung vermag der Umstand nichts zu

64

ändern, dass in jedem Fall das allgemeine Investorenrisiko bestand, dass die parallele Realisierung des Gesamtprojekts auch daran scheitern konnte, dass die bereits vorhandenen Investoren, aus welchen Gründen auch immer, die Bebauung ihres jeweiligen Blocks nicht zügig vorantrieben, wie es sich insbesondere in Bezug auf Block 1 und Block 3 verwirklicht hat. Dieses Risiko ist von dem Sachverständigen R., wie seine mündliche Anhörung durch den Senat bestätigt hat, sehr wohl gesondert betrachtet worden. Der Sachverständige hat auch deutlich gemacht, dass die Abgrenzung schwierig ist, zumal sich Block 3 in unmittelbarer Nachbarschaft des von dem Kläger gekauften Grundstücks befindet. Wenn der Sachverständige gleichwohl allein in dem Risiko, das sich aus dem Fehlen abschlussbereiter Investoren für die Blöcke 2 und 5 ergab, einen Grund zur Herabstufung der Lagequalität gesehen hat, so überzeugt dies, weil bei der hier gebotenen ex- ante- Sicht mit den vertraglich vorgesehenen Druckmitteln eine gewisse Sicherung für einen zügigen Baubeginn und -fortschritt vorhanden war, die das mit dem Grundstückserwerb im M.P. übernommene allgemeine Investorenrisiko überschaubar zu machen versprach. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Kreis der Investoren verhältnismäßig klein war und sich bei Projektbeginn noch keine greifbaren Anzeichen für nachteilige Konjunkturveränderungen auf dem Immobilienmarkt gezeigt hatten. Von daher hält der Senat es für folgerichtig, dem Objekt mit Rücksicht auf das Fehlen von Investoren für die Blöcke 2 und 5 zum Stichtag die Lagequalität "Sonderlage" abzusprechen und es in die nächstfolgende Kategorie einzustufen, die immerhin auch noch eine bevorzugte Lagequalität voraussetzt.

Mit dem in ihrem Schriftsatz vom 28.12. 2001 enthaltenen nicht nachgelassenen Vorbringen, dass der M.P. von der Rheinischen Immobilienbörse (RIB) ungeachtet des Fertigstellungszustandes von Beginn an als "Sonderlage" eingestuft worden sei, kann die Beklagte keine andere Sichtweise erzwingen. Der Senat sieht sich hierdurch - ebenso wie durch die nicht nachgelassenen Schriftsätze des Klägers- nicht veranlasst, die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen, um eine ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen R. herbeizuführen; erst recht ist nicht die Einholung eines anderweitigen Gutachtens geboten. Die von der Beklagten mit diesem Schriftsatz eingereichte Auskunft der R. vom 20.12.2001 (Bl. 2307 d.A.) widerspricht dem Sachverständigen inhaltlich nicht; aus ihr geht lediglich hervor, dass die Einstufung mit Rücksicht auf die im M.P. erzielten Mieten erfolgt sei. Ob von der R. auch die objektiven Lagekriterien als erfüllt angesehen wurden, lässt die Auskunft nicht erkennen. Da zudem die von dem Sachverständigen R. bei seinen Berechnungen zugrunde gelegte Durchschnittsmiete für "bevorzugte Innenstadtlagen" mit dem Betrag von 27,- DM nach dem Mietspiegel der R. von 10/91 innerhalb des - wenn auch unteren- Spektrums der in "Bankenvierteln und Sonderlagen" (Bl. 1912 d.A.) gezahlten Beträge (25,- bis 33,- DM/qm) liegt, wird die Überzeugungskraft seines Gutachtens durch die nachgereichte Auskunft nicht in Frage gestellt. 65

Zu Recht auch hat der Sachverständige für die Ermittlung des Ertragswerts der von ihm unterschiedenen Lagequalitäten den Mietspiegel der R. mit Stand Oktober 1991 herangezogen. In seiner schriftlichen Erläuterung des Wertgutachtens vom 03.08.2001 hat der Sachverständige dies damit erklärt, dass der davor erschienene Mietspiegel von Januar 1990 den Querschnitt des Preisniveaus im Jahre 1989 erfasst habe, also zum Stichtag Oktober 1990 längst überholt war, wohingegen der Mietspiegel mit Stand Oktober 1991 wesentliche Ertragsbestandteile aus Ende 1990 beinhaltet (Bl. 2052 d.A.). Da dem Sachverständigen keine ab diesem Stichtag in die Vergangenheit zielende Perspektive zur Aufgabe gestellt war, konnte bei dieser Sachlage allein der Mietspiegel von Oktober 1991 brauchbare Aufschlüsse liefern. Die aus dem Mietspiegel hervorgehende Durchschnittsmiete für bevorzugte Innenstadtlagen betrug nach dem Mietspiegel bei einer Bandbreite von 24- 30 DM/qm (Bl. 1912, 2051 d.A.) 27,- DM, bei Bankenvierteln und Sonderlagen, für die im 66

Erhebungszeitraum zwischen 25 und 33 DM/qm gezahlt wurden, 29 DM (Bl. 1912 d.A.). Nicht zu beanstanden ist, dass der Sachverständige seinen weiteren Berechnungen die Durchschnittsmiete der jeweiligen Lagequalität zugrunde gelegt hat. Jede andere Abstufung hätte fragwürdige subjektive Elemente in die Bewertung eingebracht.

Auch gegenüber den sonstigen, von dem Sachverständigen in Einklang mit den Vorgaben der §§ 12,13 und 14 WertV herangezogenen Berechnungsfaktoren bestehen keine Bedenken. Insbesondere gilt dies für die auf der Basis einer angenommenen Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegten Vervielfältigungsfaktoren. Der Sachverständige hat sich zu Recht dafür entschieden, bei der Auflösung der Formel für den Ertragswert die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu veranschlagen, die im Falle eines Neubaus wie hier mit der Gesamtnutzungsdauer identisch ist. Auf die vermutete Dauer der Beeinträchtigungen konnte wegen der damit verbundenen prognostischen Unsicherheiten nicht abgestellt werden. So wird denn auch in der Literatur vor der Fehleranfälligkeit des Ertragswertverfahrens bei Objekten mit kurzer Restnutzungsdauer gewarnt (Bl. 2053 d.A.). Vorliegend ist zudem zu berücksichtigen, dass sich infolge des methodischen Vorgehens des Sachverständigen die Bedeutung der Vervielfältiger relativiert, weil sie im Zuge seiner vergleichenden Betrachtung bei beiden Lagequalitäten zum Einsatz kommen und sich in der Größenordnung nur verhältnismäßig geringfügig unterscheiden (für Innenstadtlagen beträgt der Vervielfältigungsfaktor 17,45 und für Sonderlagen 18,16, vgl. dazu Bl. 1916 d.A.).

67

Schließlich unterliegt auch die von dem Sachverständigen vorgenommene Abstufung bei dem im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebrachten Liegenschaftszins (5,5% für "gute Innenstadtlagen" gegenüber 5,25% für "Sonderlagen" ,Bl. 1915 d.A.) keinen Bedenken, da sie sich durch die Unterschiede der Lagequalitäten rechtfertigt und angesichts einer bestehenden Bandbreite von bis zu 0,75 % (Bl. 1915 d.A.), zurückhaltend ist.

68

Soweit der Sachverständige bei seiner Anhörung geäußert hat, dass eine sukzessive Schließung der Baugruben möglicherweise in den tatsächlichen Auswirkungen eine Stufigkeit ergeben könne (Bl. 2261 d.A.), lässt sich aus solchen Überlegungen kein Anhalt dafür gewinnen, dass von dem mit Hilfe des Residualwertverfahrens ermittelten Minderwert von 40,5 % des Kaufpreises = 10,7 Mio. DM ein Abschlag mit Rücksicht darauf vorzunehmen ist, dass Block 2 im Oktober 1996 bereits fertiggestellt war. Der Sachverständige hat die Schwierigkeit verdeutlicht, die in der Einbindung solcher nachträglichen Veränderungen in die Schätzung aus ex- ante- Sicht besteht. Nach Auffassung des Senats kommt entscheidend hinzu, dass Block 5 in dem Ensemble der um den großen Block gruppierten Gebäude eine beherrschende Stellung einnimmt und sich dazu noch - anders als Block 2- in unmittelbarer Nachbarschaft des von dem Kläger erworbenen Grundstücks befindet. Von daher kann der zwischenzeitlichen Fertigstellung von Block 2 kein in Prozenten messbarer schadensmindernder Einfluss zugesprochen werden, so dass es bei dem Ergebnis der kalkulatorischen Wertermittlung zu verbleiben hat.

69

Die Kaufpreisnachforderung der Beklagten lässt die vorliegende Schadensschätzung unberührt, da die von dem Sachverständigen zugrunde gelegten Nutzflächen den Vorgaben von § 2 (1) des Notarvertrages vom 19.10.1990 entsprechen. Das endgültige Schicksal der erstinstanzlich abgewiesenen Kaufpreisnachforderung der Beklagten kann deshalb für die weiteren Betrachtungen offen bleiben. Da sich nach dem Schiedsgutachten nicht mehr als eine Nachforderung von 1.176.593,- DM netto ergeben könnte, die mit Rücksicht auf die Höhe des von dem Kläger gezahlten Kaufpreises von 26.484.685,00 DM von untergeordneter Bedeutung ist, erscheint die Nachforderung im Rahmen der Schadensschätzung zudem unbedeutend, § 287 Abs. 1 ZPO.

70

Von dem Differenzbetrag von 10.700.000,- DM ist der durch die von Anfang an bestehende Vermietung eines großen Teils der Büroflächen an die Firma A. erzielte sog. Overrent- Ertrag in Höhe von (rd.) 1.700.000 DM abzuziehen.	71
In seinem Wertgutachten vom 18.12.2000 (Bl. 1917 d.A.) hat der Sachverständige zutreffend den Standpunkt vertreten, dass bei einer Schätzung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gesicherte Mehrerträge in Ansatz zu bringen sind (vgl. dazu auch Kleiber/Simon/Weyers, aaO, § 16 WertV Rdn. 53 und 56). Schadensrechtlich stellt sich eine solche Anrechnung als Vorteilsausgleich dar, dessen Voraussetzungen nach Auffassung des Senats gegeben sind. Der Mietvertrag mit A., einem zweifellos solventen Mieter, der sichere Einkünfte erwarten ließ, war bereits vor der Beurkundung des Kaufvertrages, nämlich am 10.10.1990, abgeschlossen worden (Bl. 125 AO IX), und zwar auf die Dauer von zunächst 20 Jahren (Bl. 106 AO IX). Aus dieser Vermietung erzielt der Kläger einen anrechenbaren Mehrerlös von 2 DM/qm gegenüber dem von dem Sachverständigen als lageangemessen veranschlagten Mietpreis von 27,- DM/qm. Allerdings lässt sich dies nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag vom 10.10.1990 entnehmen, da danach als Rohmiete für die Nutzfläche 24,85DM/qm vereinbart waren (Bl. 107 AO IX). Auch kann der mit dem 4. Nachtrag vom 19.5.1993/30.6.1993 zu dem Mietvertrag vom 19.10.1990 auf 29,31 DM/qm erhöhte Mietzins (Bl. 132 AO IX) nicht herangezogen werden; denn diese Mietzinserhöhung wurde erst nach dem Stichtag, nämlich am 30.6.1993, vereinbart und beruhte zudem auf Zusatzausstattungen, mithin auf vermehrten Anstrengungen des Klägers, die im Zuge des Vorteilsausgleichs außer Ansatz zu bleiben haben. Jedoch hat der Kläger in seinem Schriftsatz vom 26.03.2001 selbst vorgetragen und anhand von Berechnungen belegt, dass der gemäß § 4 des Mietvertrages vom 10.10.1990 vereinbarte Mietzins von 24,85 DM/qm auf der Basis einer marktüblichen Berechnung der von A. übernommenen Mietflächen (gerundet) 29,- DM betrage (Bl. 1954/1955 d.A.), so dass tatsächlich von einem ein Mehrerlös von 2,- DM/qm auszugehen ist.	72
Bei der Kapitalisierung des Mehrertrages war, wie der Sachverständige in seiner schriftlichen Erläuterung zu dem Wertgutachten vom 03.08.2001 (Bl. 2058 d.A.) zutreffend gemeint hat, die Mietfläche nach DIN 277 zu bestimmen, da diese auch seiner kalkulatorischen Bodenwertermittlung zugrunde liegt. Aus der Anlage 5 zu dem Schiedsgutachten des Sachverständigen B. geht hervor, dass sich die an A. vermieteten Büroflächen nach DIN 277 in der Gesamtsumme (gerundet) auf 9182 qm belaufen. Soweit die Beklagte geltend macht, der Schiedsgutachter habe die an A. vermieteten Flächen mit 9.699,38 qm ermittelt (Bl. 2104 d.A.), ist von dem Kläger unwiderlegt darauf hingewiesen worden, dass es sich bei der Mehrfläche um unterirdische Nutzfläche handelt (Bl. 2205). Diese Fläche ist vorliegend indessen nicht relevant, da sich das Gutachten des Sachverständigen R. insgesamt nicht mit den Flächen befasst, die der Kläger über die im Kaufvertrag bestimmten Nutzflächen hinaus in Block 4 geschaffen hat.	73
Der Kapitalisierungsfaktor schließlich beträgt im Hinblick darauf, dass der Mietvertrag vom 10.10.1990 nicht eine Laufzeit von 10 Jahren vorsieht, wie der Sachverständige R. bei der schriftlichen Begutachtung mangels Zugangs zu den Mietvertragsunterlagen noch angenommen hat, sondern von 20 Jahren, ausweislich der einschlägigen Tabellen bei einem Liegenschaftszins und Risikozuschlag von 8% 9,82 (vgl. Kleiber/Simon/Weyers aaO, Anh.I zur WertV, S. 87). Somit ergibt sich für den Overrent- Erlös die nachfolgende Berechnung:	74
Mehrertrag über 20 Jahre:	75
9.182 qm x 2,- DM/qm 18.364 DM	76
	77

jährlich x12= 220.368 DM	
./ . Mietausfallwagnis 4% - 8.814 DM	78
211.554 DM	79
Liegenschaftszins u.Risikozuschlag 8%	80
Kapitalisierungsfaktor bei 20 J. 9,82	81
211.554 x 9,82 2.077.460 DM	82
Abzinsung von Beginn des Mietverhältnisses 1994	83
auf Stichtag 1990 = 4 Jahre, bei Zins 5,5%,	84
Faktor 0,8072	85
Overrent somit 1.676.925 DM	86
gerundet 1.700 .000 DM	87
Der Betrag, um den der Kläger das Grundstück zu teuer gekauft hat, beläuft sich damit abschließend auf 9.000.000,- DM. Mehrwertsteuer wird von dem Kläger nicht geltend gemacht.	88
Für einen über diesen "Overrent"- Abzug hinausgehenden Vorteilsausgleich besteht keine Basis. Als spekulativ stellt sich die Argumentation der Beklagten dar, dem Kläger seien als Folge der zeitlichen Verzögerungen Vorteile bei der Mieterakquisition zugefallen, weil die Konkurrenz im M.P. gefehlt habe. Unsubstantiiert und damit keiner tatsächlichen Überprüfung zugänglich ist auch ihre Darstellung, dass der Kläger eine überdurchschnittliche Rendite erzielt und deshalb überhaupt keinen Schaden erlitten habe.	89
Dem Einwand des Klägers, für den "Overrent"- Abzug sei deshalb kein Raum, weil er A. im Wege eines im Oktober 1993 geschlossenen Vergleichs zwecks Abwendung von - mit der nicht fristgerechten Herstellung eines "funktionierenden Umfeldes" begründeten- Mietzinsminderungen kostenträchtige Zugeständnisse in einer den Betrag von 1,7 Mio. DM übersteigenden Höhe gemacht habe (Bl. 1946ff), kann kein Erfolg beschieden sein. Es erscheint bereits fraglich, ob der behauptete Vergleich konstitutiv ein Hindernis für die "Overrent"- Einnahmen des Klägers beseitigte. Mietminderung gemäß § 537 BGB setzt voraus, dass der vertraglich vereinbarte Gebrauch der Mietsache nicht unerheblich beeinträchtigt wird. Hinauszögerungen bei der Herstellung des von A. beanspruchten "intakten Umfeldes" allein waren nicht geeignet, Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs zu begründen; erforderlich sind vielmehr konkrete nachteilige Einwirkungen. Von daher liegt es nahe, in dem Vergleich eher einen wirtschaftlichen Anreiz zu sehen, der A. den Umzug von D. nach K. erleichtern sollte. Entscheidend kommt folgender Gesichtspunkt hinzu: Die Mietzinserhöhung in dem oben bereits erwähnten "4. Nachtrag" vom 19.5.1993/ 30.6.1993 (Bl. 132 AO IX) machte immerhin 18% des bis dahin vereinbarten Mietzinses aus und überstieg damit um 3% bereits die 15%ige Minderung, zu der A. nach der Darstellung des Klägers auf Bl. 1947 in der Zeit zwischen dem 1.3.1994 bis Ende 1999 berechtigt gewesen wäre und auf die A. durch den im Oktober 1993 geschlossenen Vergleich verzichtet haben soll. Einen irgendwie geäußerten Vorbehalt A.s im Hinblick auf etwaige Mängelgewährleistungsansprüche lässt der Nachtrag nicht erkennen. Da zu diesem Zeitpunkt	90

längst offenbar geworden war, dass die Blöcke 2 und 5 auf keinen Fall bis Ende 1994 fertig gestellt werden würden, ferner Block 3 noch nicht begonnen und auch ansonsten ersichtlich war, dass es mit der parallelen Realisierung des M.P. nichts werden würde (vgl. dazu nur das "Memorandum 2" mit Stand 1.6.1993, , Anlage K 39, Bl. 364 AO I), hatte A. ein Recht zur Minderung bereits mit Unterzeichnung des 4. Nachtrags gemäß § 539 S. 1 BGB analog verloren. Einem Mieter, der bei Abschluss des Mietvertrages den Mangel der Mietsache kennt, stehen die in §§ 537, 538 BGB bestimmten Rechte nicht zu. Dabei ist Kenntnis des Mieters auch anzunehmen, wenn dem Mieter die tatsächlichen Umstände geläufig sind, aus denen sich die zukünftigen Beeinträchtigungen ergeben ((Palandt/Putzo, BGB- Kommentar, 60. Aufl. § 539 Rdn. 2), was für die Entscheidungsträger bei A. unter den gegebenen Umständen zu bejahen ist. Da die Nachtragsvereinbarung rechtlich einem Neuabschluss des ganzen Mietvertrages gleichkommt, führte sie in entsprechender Anwendung von § 539 S. 1 BGB zum Verlust des Minderungsrechts.

2) Der Kläger hat in Höhe von 5.396.704,12 DM Anspruch auf Erstattung eines Teils der von ihm im Wege der Klageerweiterung geltend gemachten kapitalisierten Zinsen. 91

a) Unbegründet ist die Klage allerdings, soweit der Kläger einen vermeintlichen Zinsschaden in Höhe von 8.818.084,- DM auf die Darstellung stützt, dass er infolge der c.i.c der Beklagten einen um 10,7 Mio. DM überhöhten Kredit aufgenommen habe. Insoweit ist ein zurechenbarer Schaden des Klägers nicht hinreichend dargetan. Zwar wäre ein solcher Schadensersatzanspruch aus c.i.c. grundsätzlich denkbar, da der im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben seines Vertragspartners enttäuschte Käufer vermögensmäßig so zu stellen ist, wie er bei richtiger Offenbarung der für seinen Kaufentschluss maßgebenden Umstände dastehen würde. Es erscheint jedoch bereits zweifelhaft, ob die beiden Überweisungen, mit denen der Kläger die Kaufpreistraten beglich, aus dem gemäß Schreiben der HypoBank vom 6.11.1990 (Anlage K 135, AO XII) gewährten Darlehen getätigt wurden. Da hierfür ab dem 01.05.1991 Bereitstellungszinsen zu zahlen waren, liegt nahe, dass dieses Darlehen bei der Überweisung vom 09.03.1992 bereits anderweitig verbraucht war. Diese Frage bedurfte jedoch keiner Klärung, so dass dem Beweisangebot des Klägers auch nicht nachzugehen war. Denn jedenfalls müsste sich der Kläger auch etwaige Steuervorteile anrechnen lassen, die er infolge der Kreditbelastung gehabt hat (vgl. dazu BGH WM 1997, 2309). Hierzu trägt der Kläger nichts vor. In der vorliegenden Form ist sein Vorbringen unvollständig und deshalb nicht geeignet, hinsichtlich der anteiligen Darlehenszinsen einen Schadensersatzanspruch aus c.i.c. zu begründen. 92

b) Jedoch ist der hilfsweise gemäß Anlage K 140 (AO XII) ab dem 14.2.1995 auf Erstattung von 6.321.244,44 DM kapitalisierter Zinsen gerichtete Schadensersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt des Verzuges gemäß § 288 Abs. 2 BGB teilweise begründet, nämlich in Höhe von 5.396.704,12 DM. 93

Aufgrund der am 13.2.1995 erfolgten Klageerhebung geriet die Beklagte am 14.02.1995 mit dem Ausgleich des aus c.i.c. geschuldeten Schadensbetrages von 9.000.000,- DM in Verzug. Da der Kläger nach seinen durch entsprechende Bankschreiben (Anlagen K 135, K 136, K 138, AO XII) hinreichend belegten und von der Beklagten nicht wirksam bestrittenen Darlegungen Kredite in einer diesen Betrag übersteigenden Höhe in Anspruch nimmt, kann er Verzugszinsen hierauf nach den für ihn gültigen Bankkonditionen beanspruchen, die aus den Anlagen K135, K136 und K138 hervorgehen. Eine weitergehende Schadensdarlegung ist von dem Kläger nicht zu fordern. Ob und welche Tilgungsvereinbarungen der Kläger mit Rücksicht auf seine Darlehensverbindlichkeiten während des Verzuges der Beklagten getroffen hat, brauchte deshalb nicht im Einzelnen geklärt zu werden. Es steht ohne weiteres 94

zu vermuten, dass der Kläger eingehende Zahlungen zur Rückführung seiner Kredite verwendet hätte (BGH NJW -RR 91,793). Diese tatsächliche Vermutung hat die Beklagte nicht entkräftet, indem sie das Vorbringen des Klägers zu seinen Tilgungsbemühungen angezweifelt hat (Bl. 2245 d.A.). Nach der nicht wirksam bestrittenen Darlehenszusage vom 06.11.1990 (K 135) war für ein Darlehen bei der HypoBank in Höhe von 34.000.000,- DM mit festen Konditionen bis 31.12.1997 ein effektiver Jahreszins von 9,76% zu entrichten. Dieser Zinssatz ermäßigte sich gemäß Schreiben der HypoBank vom 11.02.1998 (Anlage K 136) ab 01.01.1998 auf 6,39%. Ein mit Schreiben der HypoBank vom 12.12.1994 (Anlage K 138) bewilligtes Darlehen in Höhe von 6,5 Mio. DM hat bei einer festen Laufzeit bis 30.12.2003 einen effektiven Jahreszins von 8,58%. Für die Zeit vom 14.02.1995 bis 31.12.1995 ergibt sich damit eine kapitalisierte Verzinsung des zuviel gezahlten Kaufpreisanteils in Höhe von 770.104,12 DM, für die Jahre 1996 und 1997 eine solche in Höhe von jeweils 878.400,- DM. In der Zeit zwischen dem 01.01. 1998 bis 31.12.2001 sind pro Jahr 717.450,- DM an Verzugszinsen zusammengekommen, wovon auf den mit 8,58 % zu verzinsenden Darlehensbetrag jeweils 557.700,- DM und auf den restlichen Darlehensbetrag von 2,5 Mio. DM, der mit 6,39 % zu verzinsen war, jeweils 159.750,- DM entfielen. In der Summe ergibt dies bis 31.12.2001 einen Betrag von 5.396.704,12 DM.

c) Einen weitergehenden Anspruch auf Ersatz kapitalisierter Zinsen hat der Kläger nicht schlüssig dargelegt. Die äußerst hilfsweise geltend gemachten Zinsbeträge für die Zeit vom 09.03.1992 bis Ende 1994 gemäß Anlage K 137 (AO XII) in Höhe von 2.950.404,- DM und weiteren 130.239,99 DM stellen sich weder als Vertrauens- noch als Verzugschaden dar. Für einen auf c.i.c gestützten Anspruch fehlt es insoweit, wie aus den obigen Ausführungen hervorgeht, an der hinreichend vollständigen Darlegung der durch die Täuschung beeinflussten Vermögenslage, weil der Kläger zu mit den Zinsbelastungen verbundenen Steuerersparnissen nichts vorträgt. Für einen vor der Klageerhebung eingetretenen Verzugsbeginn hat der Kläger nichts vorgetragen.

95

3) Unbegründet ist die Klage, soweit sie sich auf den vermeintlichen Mietausfall richtet, den der Kläger in Höhe von insgesamt 722.385,60 DM durch die Vermietung von rd. 3000 qm Nutzfläche zu einem Quadratmeterpreis von 25,- DM an das Projekt "L." erlitten haben will. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die im Widerspruch zu § 3 des notariellen Kaufvertrages (Bl. 113 AO I) stehende Unterbringung des Projekts in dem Block des Klägers auf einer schuldhaften Vertragsverletzung der Beklagten beruhte und ob mit dieser Ansiedlung der Sinn und Zweck des Projekts erreicht waren. Ebenso wenig bedurfte die Behauptung des Klägers, dass sich der durchschnittliche Mietpreis der Büroflächen für Block 4 in dem Zeitraum zwischen 1995 und 1999 auf 29,- DM/qm belaufen habe, einer Klärung. Jedenfalls ist ein Vermögensschaden des Klägers nicht dargetan, da der Kläger nicht konkret anderweitige abschlussbereite Interessenten hat aufzeigen können, die zur Anmietung der Flächen zu einem Mietzins von 29,- DM/qm bereit gewesen wären.

96

4) Schließlich bleibt auch der "äußerst hilfsweisen" Auffüllung des Zahlungsantrags mit Schadensersatzansprüchen wegen der sonstigen von dem Kläger behaupteten Vertragsverletzungen (sog. pVV) der Erfolg versagt. Der Senat versteht den Kläger dahingehend, dass er insoweit zum einen Ersatz des oben im Tatbestand dargestellten vermeintlichen Mietausfalls verlangt, den er erstmals in der Klageschrift dargestellt und im weiteren Verlauf des Prozesses aktualisiert hat. Zum anderen lassen die Formulierungen des Klägers erkennen, dass er daneben auch eine Minderung des Verkehrswertes seines Grundstücks als pVV- bedingten Schaden geltend machen will. Alle diese Ansprüche sind unbegründet. Im einzelnen:

97

a) Auf das Misslingen der parallelen Realisierung des Gesamtobjekts lassen sich Schadensersatzansprüche nicht gründen, weil es insoweit an einem schadensrechtlich relevanten Fehlverhalten der Beklagten fehlt.

Aus dem Gesamtgefüge des zwischen den Parteien geschlossenen Vertragswerks, insbesondere aus dem Zusammenspiel der §§ 6, 15 und 29 des Kaufvertrages (Bl. 121ff AO I) in Verbindung mit der auf S. 20 des Senatsurteils vom 13.01.1998 (Bl. 1456R d.A.) zitierten Vorbemerkung in der Notarurkunde wie auch aus den von den Zeugen G. (Bl. 396 d.A.) und Dr. K. (Bl. 435 d.A.) bekundeten mündlichen Erklärungen ergibt sich allerdings, dass die Beklagte verpflichtet war, für eine parallele Realisierung aller Bauvorhaben des M.P. zu sorgen. Mit Rücksicht darauf, dass der Kläger Block 4 nach § 6 (1) des Kaufvertrages spätestens zum 19.10.1994 bezugsfertig zu errichten hatte, ist dabei als zeitliche Zielvorstellung für die Fertigstellung des Gesamtobjekts in etwa das Jahresende 1994 anzusehen. 99

Dieser Nebenpflicht hat die Beklagte in Bezug auf Block 3 nicht genügt. 100

Nach dem Kaufvertrag mit der V. Lebensversicherungs AG hätte diese den Bau am 09.01.1992 beginnen und am 09.01.1994 fertig stellen müssen (Bl. 996 d.A.). Eine Vertragsstrafe hat die Beklagte gegen die V. Lebensversicherungs AG erstmals mit Schreiben vom 24.03.1994 festgesetzt (Bl. 464 d.A.), eine zweite Vertragsstrafe verhängte sie mit Schreiben vom 31.08.1995, weil der Bau auf Block 3 weiterhin nicht in Angriff genommen war (Bl. 465 d.A.). Nachdem die Beklagte die Geldstrafen erfolgreich vor dem Landgericht K. eingeklagt hatte (vgl. das Urteil der 8. Kammer für Handelssachen vom 25.06.1996, Bl. 456ff), wurde schließlich mit dem Bau im Jahre 1998 begonnen, was zur Fertigstellung von Block 3 Mitte des Jahres 1999 geführt hat. Bei einer frühzeitigeren Festsetzung einer Vertragsstrafe und einem konsequenteren Vorgehen gegen die V. Lebensversicherungs AG hätte nach Auffassung des Senats Block 3 auch unter Berücksichtigung des notwendig gewordenen Gerichtsverfahrens spätestens Ende 1996 fertig gestellt sein können. Da bei diesem Investor Liquiditätsprobleme keine Rolle gespielt haben dürften und für Rücksichtnahmen von Seiten der Beklagten kein triftiger Grund erkennbar ist, gereicht der Beklagten die Unterlassung rechtzeitiger konsequenter Schritte zum Verschuldensvorwurf. 101

Hinsichtlich der übrigen Blöcke ist der Beklagten demgegenüber keine Verantwortung für die Verzögerungen zuzuweisen. 102

Eine frühere Fertigstellung von Block 1 war von der Beklagten mit den ihr zu Gebote stehenden Mitteln nicht zu erreichen. Die Liquiditätsschwierigkeiten des Investors H. bzw. der von ihm geführten H.- Baubetreuungs- und Beteiligungs KG hat der Kläger nicht wirksam bestritten. Sie sind unter anderem belegt durch die Fruchtlosigkeitsbescheinigungen vom 17.07.1996 (Anlage BE 189, AO IV), die, wie der aus finanziellen Gründen erfolgte Baustopp im Dezember 1994 verdeutlicht, eine sich seit längerer Zeit abzeichnende Entwicklung manifestierten. Von daher spricht nichts dafür, dass die Beklagte eine Fertigstellung von Block 1 bis zum 31.12.1994 durchgesetzt hätte, wenn sie frühzeitig und nicht erst im September 1995 eine Vertragsstrafe gegen die Firma H. verhängt hätte. Die Bauverpflichtung im Wege der Ersatzvornahme zu erzwingen, wäre für die Beklagte wirtschaftlich kaum realisierbar, angesichts der Zahlungsschwierigkeiten dieses Investors jedenfalls unzumutbar gewesen. Auch ein Rücktritt der Beklagten von dem mit der Firma H.s geschlossenen Kaufvertrag hätte die Bebauung von Block 1 aller Wahrscheinlichkeit nach gegenüber dem tatsächlichen Verlauf nicht beschleunigt, der nach dem Verkauf von Block 1 durch H. im Dezember 1996 an die Firma A. Hotels und den Weiterverkauf der Grundstücksteile, auf denen der Turm und das J. Hotel errichtet wurden, an die Hypothekenbank E. im Januar 103

1999 schließlich zur endgültigen Bebauung von Block 1 führte.

Was die am 19.10.1990 noch nicht veräußerten Blöcke 2 und 5 angeht, so schuldete die Beklagte insoweit ein zumutbares Bemühen um den Verkauf mit der Maßgabe, dass sie sich auf dem Markt nach Kräften nach geeigneten Investoren umzutun und für eine unter kaufmännischen Gesichtspunkten vernünftige, mit den Nutzungsvorgaben des Konzepts in Einklang stehende Veräußerung zu sorgen hatte. Eine Verpflichtung, diese Blöcke selbst zu bebauen oder in ihrem Auftrag bebauen zu lassen, bestand für die Beklagte nach dem Vertragswerk nicht, insbesondere ergeben sich dafür auch aus § 3 des Kaufvertrages keine Anhaltspunkte. Soweit es darin heißt, dass die Beklagte die für das Projekt "L." erforderlichen Gebäudeteile "in erster Linie ... selbst errichten oder errichten lassen" (Bl. 113, AO I), war nur eine unverbindliche Absicht zum Ausdruck gebracht. Ihre Verkaufsbemühungen bezüglich Block 2 und Block 5 hat die Beklagte in ihren Schriftsätzen vom 30.4.1997 (Bl. 825 ff d.A.) und 9.8.1999 (Bl. 1689ff d.A.) vorgetragen und mit der dazu eingereichten Korrespondenz (Anlagen B E 4-201, AO IV, sowie Anlagenkonvolut BE 221, AO VI) belegt, ohne dass der Kläger, der sich insoweit überwiegend auf Bestreiten mit Nichtwissen und die Behauptung beschränkt hat, dass die Kaufpreisvorstellungen der Beklagten überzogen gewesen seien, diese Darlegungen wirksam in Zweifel gezogen hätte. In Anbetracht der nach Auffassung des Senats unabweisbaren Tatsache, dass zum einen der Kreis der in Frage kommenden Investoren angesichts des Volumens der mit dem Projekt verbundenen Investitionen wie auch des mit dem M.P. verfolgten Konzepts von vornherein beschränkt, zum anderen mit der Wiedervereinigung eine Umorientierung eines großen Teils des Investoreninteresses auf die neuen Bundesländer verbunden war, sowie schließlich auch eingedenk des Umstandes, dass eine Reihe der in Betracht kommenden Großinvestoren spätestens ab Mitte der 90iger Jahre in Schwierigkeiten gerieten, wie sich aus den Pressemeldungen in den Anlagen BE 4- BE 15 (AO IV) ergibt, ist ein schuldhaftes Fehlverhalten der Beklagten bei der Vermarktung dieser beiden Blöcke nicht feststellbar. Weder kann der Beklagten zum Vorwurf gemacht werden, dass sie bei der Vermarktung von Block 2 stets ihr Ziel, darin das Projekt K. unterzubringen, verfolgt hat, noch gilt dies für das im Ergebnis erfolglose Bemühen, in Block 5 eine Kunsthochschule anzusiedeln bzw. R. oder die D. W. für diesen Block zu interessieren. Diese Bestrebungen lagen ganz im Sinne des mit dem M.P. verfolgten Konzepts.

Hinsichtlich Block 2 ergibt sich aus den eingereichten Unterlagen, dass ohne öffentliche Fördermittel für das Projekt K. dieser Block weder von der Beklagten selbst zu errichten war noch sich hierfür ein Investor fand. Eine endgültige Zusage des zuständigen Ministeriums für Wirtschaft ist mit Schreiben des Staatssekretärs vom 22.11.1993 erteilt worden (Anlage BE 36, AO IV), nachdem im Sommer 1993 geklärt worden war, dass die Vergabe der Mittel Gemeinnützigkeit auch auf Seiten des Investors erforderte (Bl. 855 d.A.). Seit Mitte 1993 hatte die Beklagte in Verhandlungen mit der Stadtparkasse K. gestanden, deren Tochtergesellschaft S. GmbH & CO KG das Grundstück im Juni 1994 kaufte (Bl. 908 d.A.) und bis Oktober 1996 bebaute. Der Beklagten kann nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass sie die Bedingungen der Mittelvergabe nicht frühzeitiger geklärt und deshalb wertvolle Zeit durch Verhandlungen mit privaten Investoren verloren habe. Aufgrund des mit dem Ministerium geführten Schriftwechsels hatte die Beklagte nämlich zunächst keinen Anlass daran zu zweifeln, dass für die Mittelvergabe die Gemeinnützigkeit des Projektträgers genügte. Dass die Grundstücke des M.P. grundsätzlich an private Investoren veräußert wurden bzw. werden sollten, war bei dem mit dem Ministerium geführten Schriftwechsel von Beginn an deutlich. Noch die von der Beklagten in ihrem Schreiben vom 16.10.1992 (Anlage BE 29, AO IV) erklärte Absicht, Block 2 an einen privaten Investor zu veräußern, blieb von Seiten des Ministeriums nicht nur unwidersprochen, sondern es wurde in dem Bescheid vom 30.11.1992 (Anlage BE 30, AO IV) sogar ausführlich auf die bei Auszahlung des Zuschusses

entstehenden Rechtsverhältnisse zu dem Zuwendungsempfänger und dem als "Dritten" bezeichneten Investor eingegangen. Wie sich aus der Antwort des Ministeriums vom 23.3.1993 (Anlage BE 32, AO IV) auf die Frage der Beklagten nach der Tauglichkeit eines privaten Investors (Anlage BE 31, AO IV) ergibt, war man sich im Ministerium bis dahin selbst hierüber nicht im Klaren. Bei dieser Sachlage hatte die Beklagte keine Veranlassung, zu einem frühzeitigeren Zeitpunkt als geschehen ihre Verkaufsbemühungen auf einen gemeinnützigen Investor zu konzentrieren. Schuldhafte Versäumnisse der Beklagten im Zuge der Verhandlungen mit der SKI und der anschließenden Bebauung von Block 2 sind nicht ersichtlich.

Auch im Hinblick auf Block 5 lassen sich Pflichtverstöße der Beklagten im Hinblick auf dessen 106 Vermarktung nicht feststellen. Die von der Beklagten auf Bl. 930 ff d.A. unter Bezugnahme auf die Korrespondenz (Anlage BE 115ff, AO IV) geschilderten Verhandlungen seit Oktober 1990 waren nicht deshalb zum Scheitern verurteilt, weil die Beklagte es an zumutbaren Anstrengungen fehlen ließ, sondern weil es für diesen schon wegen seiner Größe nicht unproblematischen Block keine an dem Nutzungskonzept hinreichend interessierten Mieter und Investoren gab. Die Auffassung des Klägers, dass die Beklagte gehalten gewesen wäre, das Grundstück zu einem niedrigeren Preis anzubieten, kann nicht geteilt werden. Auf das Kaufangebot des Klägers für Block 5 vom 27.05. 1997 (Bl. 1155ff d. A.) - 10 Millionen DM, davon 8 Millionen für Mietsubventionen- brauchte die Beklagte nicht einzugehen, da dieses gänzlich unangemessen war. Selbst Mieterakquisition zu betreiben, war die Beklagten nicht unmittelbar verpflichtet.

Mit Blick auf Block 6 b hat die Beklagte vorgetragen, dass der ursprüngliche Investor, die R. 107 Projektentwicklungsgesellschaft mbH- die nach dem Vertrag am 22.03.1993 mit dem Bau hätte beginnen und diesen am 22.03.1995 hätte fertig stellen müssen (Bl., 222/223 d.A.)- unter dem wirtschaftlichen Druck ihrer Ostspekulationen das Grundstück im Jahre 1998 zwangsweise wieder habe verkaufen müssen (Bl. 1696 d.A.). Dem ist der Kläger nicht wirksam entgegengetreten, so dass auch insoweit nicht von Versäumnissen der Beklagten ausgegangen werden kann. Wie das Beispiel des ursprünglichen Investors von Block 1 zeigt, war in derartigen Fällen auch mit Druckmitteln wie der Verhängung von Vertragsstrafen kein günstigerer Verlauf zu erwarten gewesen.

Erst recht kann von einer schuldhaften Untätigkeit der Beklagten im Hinblick auf die 108 Realisierung von Block 7 keine Rede sein. Das Gebäude war nach dem Vertrag mit dem Investor, der I. P. & C. AG schweizerischen Rechts, bis zum 23.08.1995 zu erstellen. Nach der Weigerung des Investors, mit dem Bau zu beginnen, hat die Beklagte unwiderlegt eine Vertragsstrafe verhängt und diese vor dem Landgericht K. eingeklagt (Bl. 223/224 d.A.). Während des Prozesses wurde ebenso unwiderlegt gegen den Investor ein Insolvenzverfahren eröffnet, weshalb die Beklagte das Grundstück zurückgenommen hat (Bl.1696/1697 d.A.).

Ob die Wohnblöcke überhaupt von dem zeitlichen Realisierungskonzept erfasst waren, 109 bedarf keiner Vertiefung. Zumindest ist insoweit eine Pflichtverletzung der Beklagten nicht substantiiert vorgetragen worden.

Wenn danach einzig die verzögerte Bebauung von Block 3 mit schuldhaften Versäumnissen 110 der Beklagten bei der ihr obliegenden Verpflichtung, für eine parallele Fertigstellung des M.P. zu sorgen, in Verbindung gebracht werden kann, so fehlt es für den von dem Kläger hierauf gestützten Schadensersatzanspruch an der dafür erforderlichen messbaren Beeinträchtigung, § 287 Abs. 1 ZPO. Welche negativen Auswirkungen diese bis Mitte des Jahres 1999 andauernde Baulücke bei der vorliegend gebotenen isolierten Betrachtung auf

die Vermietbarkeit der Flächen von Block 4 gehabt haben könnte, entzieht sich jeder Schätzung. Bis zur Fertigstellung von Block 3 Mitte 1999 waren auch die Blöcke 1 und 5 noch nicht errichtet, ebenso die Blöcke 6b, 7 und 8. Kraterlandschaften und anhaltende Bautätigkeit prägten damit weiterhin das Umfeld von Block 4. Bis Mai 1995 (Bl. 859 d.A.) kam dazu noch die Baulücke von Block 2 hinzu, deren Schließung bis Oktober 1996 andauerte. Wie bereits ausgeführt, nimmt der bis in die Gegenwart reichende Zustand von Block 5 bei der Betrachtung des klägerischen Grundstücks eine herausragende Bedeutung ein. Optisch wie auch in Bezug auf das Image des Ganzen in besonderem Maße prägend war daneben auch der unfertige Zustand von Block 1, dem "Herzstück" des M.P.. Unter Abwägung aller dieser Umstände lässt sich an dem unfertigen Zustand von Block 3 bis Mitte 1999 kein Schaden festmachen. Zur Beurteilung dieser Frage bedurfte es nicht der Einholung eines Sachverständigengutachtens. Der Senat konnte diese Frage ohne erneute sachverständige Beratung entscheiden, nachdem bei der Anhörung des Sachverständigen R. deutlich geworden ist, dass die Baulücke von Block 3 für sich allein genommen keine messbaren Auswirkungen auf den Wert des klägerischen Grundstücks hat.

b) Schuldhafte Verstöße der Beklagten gegen die im Kaufvertrag und der Grundlagenurkunde festgelegte Nutzungsbindung sind nicht dargetan, zumindest aber rechtlich irrelevant. 111

Das Konzept des M.P., Unternehmen, Unterrichtsstätten und Freischaffende aus der Medienbranche anzusiedeln, ist zweifellos verwirklicht. In Block 2, 3 und 4 sind Rundfunksender untergebracht, Block 2 beherbergt das Projekt K., Mieter in Block 3 sind, wie von dem Kläger nicht wirksam bestritten, u.a. das K.er Literaturhaus und B. M., um nur einige Beispiele zu nennen. Unerheblich ist, ob die hierfür ursprünglich vorgesehenen Flächen in allen Blöcken vollständig für diese Zwecke genutzt werden. Angesichts der Realisierungsschwierigkeiten des Projekts wären diesbezügliche Abweichungen unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ohne weiteres gerechtfertigt, so dass auch auf sich beruhen kann, inwieweit die zukünftige Nutzung von Block 5 dem ursprünglichen Konzept entsprechen wird. 112

Ob der als "Energiehaus" geplante, als Ärztehaus errichtete Block 7 überhaupt von dem verbindlichen Nutzungskonzept umfasst war, kann dahingestellt bleiben. Die Beklagte war jedenfalls nicht verpflichtet, die Errichtung des Gebäudes entsprechend den ursprünglichen Plänen als "Energiehaus" zu erzwingen, weil hierfür ersichtlich kein Bedarf mehr vorhanden war. 113

Die gleichen Erwägungen gelten hinsichtlich der in Block 8 vorgesehenen Kindertagesstätte. Dem Vorbringen der Beklagten, dass diese Lücke durch den Kindergarten am E. geschlossen und bei einer kürzlich erfolgten Umfrage insbesondere von den A.- Mitarbeitern kein Wunsch nach einer solchen Einrichtung im M.P. geäußert worden sei, ist der Kläger nicht mehr mit wirksamem Bestreiten entgegengetreten. Konkrete Nutzungsverstöße bei den übrigen Wohnblöcken trägt der Kläger nicht vor. 114

Das Vorbringen des Klägers macht im übrigen auch nicht erkennbar, inwieweit teilweise Abweichungen vom Nutzungskonzept zu Mietzinseinbußen geführt oder den Verkehrswert seines Grundstücks beeinflusst haben könnten. 115

c) Jedenfalls an der nachvollziehbaren Darlegung eines Schadens scheitert auch ein Schadensersatzanspruch des Klägers im Hinblick auf die von ihm beanstandeten Abweichungen von dem qualitativen Standard der Architektur. Fragen des persönlichen Geschmacks, wie sie sich in den Beanstandungen des Klägers an der Architektur von Block 1 und Teilen der "Wohnschlange" erschöpfen, entziehen sich einer sachverständigen 116

Überprüfung. Konkrete negative Einflüsse auf den Wert seines Gebäudes infolge der Abweichungen von den ursprünglichen Entwürfen vermag der Kläger nicht aufzuzeigen. Allein aus diesem Grunde sind auch die von ihm gerügten Planabweichungen bezüglich weiterer Blöcke unschädlich, ganz abgesehen davon, dass das Vertragswerk einen Anspruch des Klägers auf Ausführung der anderen Blöcke nach den prämierten Entwürfen nicht hergibt.

d) Soweit der Kläger einen unfertigen bzw. nicht vertragsgemäßen Zustand der Erschließungsanlagen zur hilfsweisen Begründung seines Schadensersatzanspruches heranzieht, kann offen bleiben, ob die Beklagte diesbezüglich vertraglich begründete Handlungspflichten verletzt hat. Denn jedenfalls handelt es sich dabei nicht um Tatbestände, die zur schlüssigen Begründung eines Schadens ausreichen. Mietminderungen sind hierauf auch nach dem Vorbringen des Klägers nicht gestützt worden. Es erscheint auch wenig lebensnah, dass der von dem Kläger gerügte Zustand der Erschließungsanlagen in Verhandlungen des Klägers mit Mietinteressenten eine Rolle gespielt haben oder noch spielen könnte, zumal die Erschließung im Großen und Ganzen fertig gestellt ist. Der Darstellung des Klägers, den Mietzins wegen der vermeintlichen Mängel der Erschließungsanlagen von vornherein selbst reduziert zu haben, fehlt jede Substanz. Die vermeintlichen Mängel sind mangels näherer Angaben zu den Schätzgrundlagen auch nicht geeignet, Auswirkungen auf den Verkehrswert von Block 4 darzutun. Selbst in ihrer Gesamtheit sind sie offenkundig von untergeordneter Bedeutung, wie bereits daraus erhellt, dass Mietminderungen nach dem Eingeständnis des Klägers hierauf nicht gestützt worden sind. Im Hinblick auf die zwischen Block 4 und 5 auf dem Gelände von Block 5 noch fehlende Seitenstraße ergibt sich keine abweichende Beurteilung, zumal diese mit der Errichtung von Block 5 in naher Zukunft fertiggestellt werden wird . 117

e) Schließlich taugen auch die vermeintlichen Fehler und Versäumnisse der Beklagten bei der Verwaltung der Erschließungsanlagen nicht zu der von dem Kläger angestrebten Auffüllung seines Schadensersatzanspruches. 118

Die von dem Kläger geschilderten Probleme bei der Benutzung des zentralen Platzes in Notfällen können schon deshalb keinen Schadensersatzanspruch begründen, weil der vorhandene bauliche Zustand den Vorschriften entspricht. Nach der Verwaltungsvorschrift Nr.208 zu § 5 Abs. 6 der Landesbauordnung NRW (abgedr. bei Thiel/Mapel/Moog/Tyczewski, Baurecht in NRW, Stand April 2001) sind Sperrvorrichtungen in Zu- oder Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit einem genormten Schlüssel für Überflurhydranten oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können. 119

An der hinreichenden Darlegung eines Schadens fehlt es im Hinblick auf die behaupteten Behinderungen bei der Nutzung der Ladestraße seines Blocks. Konkrete Mieteinbehalte und Regressansprüche sind von dem Kläger insoweit ebenso wenig wie hinsichtlich der mit dem Bau von Block 1 und 3 verbundenen Beeinträchtigungen bei Benutzung der R.straße aufgezeigt worden. Dem Vorbringen der Beklagten zu den geplanten Abhilfemaßnahmen im Zuge der Bebauung von Block 5 ist der Kläger nicht wirksam entgegengetreten. Ein gewisses Maß an Einschränkungen infolge eines durch die Baumaßnahmen notwendigen Provisoriums ist hinzunehmen, zumal die Bebauung von Block 5 auch im Interesse des Klägers liegt. 120

II) Zum Feststellungsantrag: 121

1) Dem Feststellungsantrag fehlt bereits das gemäß § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Rechtsschutzinteresse, soweit er sich auf die nicht bzw. nicht rechtzeitig erfolgte Fertigstellung der Blöcke 1, 2, 3, 6b, 7, 8, 12, 13 bezieht. Diese Blöcke sind tatsächlich 122

fertiggestellt, der Kläger könnte- und hat dies zumindest teilweise auch durch hilfsweise Auffüllung seines Schadensersatzanspruches bereits getan - zur Leistungsklage übergehen. Der Feststellungsantrag ist darüber hinaus im Hinblick auf die Blöcke 1, 2, 5, 6b, 7, 8, 12 und 13 unbegründet, weil die Beklagte deren nicht rechtzeitige Fertigstellung nicht zu vertreten hat. Mit Blick auf Block 3 ist die Feststellungsklage unbegründet, weil ein Schaden, wie dargelegt, mit der verzögerten Herstellung nicht verbunden war. Da die bloße Prozessabweisung sinnwidrig erscheint, wenn die Klage in der Sache abweisungsreif ist (vgl. dazu Zöller/Greger, ZPO- Kommentar, 22. Auflage, § 256 Rdn. 7), ist der Feststellungsantrag insgesamt als unbegründet abzuweisen.	
2) Soweit die beantragte Feststellung den Schaden erfassen soll, der sich aus Abweichungen bei der Nutzung der genannten Grundstücke von der vertraglichen Nutzungsbindung ergibt, ist die Feststellungsklage zwar gemäß § 256 Abs. 1 ZPO zulässig, aber aus den oben unter I. 4.b) dargestellten Gründen unbegründet.	123
3) Im Hinblick auf die vermeintliche Verletzung der "sonstigen, mit der Errichtung des M.P. eingegangenen Verpflichtungen" bestehen gegenüber der Zulässigkeit der Feststellungsklage wegen der weiten und damit unbestimmten Antragsfassung Bedenken. Jedenfalls ist die Klage aber auch unbegründet:	124
Hinsichtlich des "qualitativen Standards der Architektur", der vermeintlich nicht vertragsgerechten Erstellung des Park- Leit-Systems sowie der oberen und der unterirdischen Erschließungsanlagen (u.a. zentraler Platz, Seitenstraße zu Block 5, sog. kleiner Platz zwischen Block 5 und 7, Park hinter Block 4, Stellplätze bei Block 2, Ein- und Ausfahrten der R.straße) fehlt es, wie oben unter I.4.c) und d) bereits dargelegt, an einem schlüssig vorgetragenen Schaden des Klägers. Inwieweit dies in der Zukunft anders sein und damit Raum für das Feststellungsbegehren geben sollte, erschließt sich aus dem Vorbringen des Klägers nicht.	125
Der Zinsanspruch des Klägers ist unter dem Gesichtspunkt des Verzuges in dem aus der Urteilsformel ersichtlichen Umfang gerechtfertigt. Da der Kläger den ihm verzugsbedingt in dem jeweils zurückliegenden Zeitraum entstandenen Zinsschaden mit Schreiben vom 16.03.1998 (Anlage K 142, AO XII) und 21.02.2000 (Anlage K 144, AO XII) sowie nach seinem nicht wirksam bestrittenen Vorbringen am 25.03.1999 (Bl. 2191 d.A.) nach vorheriger fruchtloser Anforderung wirksam angemahnt hat, kann er auch auf die entsprechenden Zinsbeträge Verzugszinsen verlangen, § 289 S. 2 BGB.	126
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92, 97 Abs. 1 ZPO.	127
Die Entscheidungen zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruhen auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	128
Wert des Berufungsverfahrens:	129
bis 25.08.1997 : 14.878.232,- DM	130
ab 26.08.1997 : 14.378. 232,-DM	131
(vgl. dazu den Senatsbeschluss v. 12.03.1998, BL. 1472 R d.A.)	132
ab 30.10.2001: 20.740.469,- DM	133
(Wert des Zahlungsantrages: 20.240.469,- DM, § 19 Abs. 1 GKG,	134

die kapitalisierten Zinsen bleiben außer Betracht, § 4 Abs. 1 ZPO;	135
Wert des Feststellungsantrags ab 30.10.2001: 500.000,- DM)	136
Beschwer beider Parteien:	137
über 60.000,- DM	138
