
Datum: 05.03.2002
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 117/01
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2002:0305.22U117.01.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 382/99

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 23.3.2001 - 5 O 382/99 - wird zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz verbleibt es bei dem Berichtigungsbeschluss des Senats vom 18.12.2001 gemäß § 319 ZPO, nach dem die Klägerin diese Kosten zu 21 % und die Beklagte zu 79 % trägt.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Vollstreckung durch die Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 350.000,00 DM abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch die Beklagte durch Sicherheitsleistung in Höhe von 4.000,00 DM abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die jeweiligen Sicherheiten können auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer im Währungsgebiet ansässigen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse erbracht werden.

TATBESTAND

Die Klägerin klagt aus abgetretenem Recht ihres Vaters, des Zeugen Heinrich K., auf Rückübereignung eines Grundstücks.

Der Zeuge K. war Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Brühl eingetragenen Grundstücks der Gemarkung F., Blatt , Flur , Flurstück . Dabei handelte es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im unbeplanten Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 8.403 qm, die nördlich an die W. Straße grenzt (vgl. Anlage K 1, Bl. 13 d.A.). Im April 1996 trat die Beklagte, vertreten durch den Zeugen S., an den Zeugen K. heran und sondierte die Möglichkeit eines Erwerbs dieses Grundstücks zum Zwecke der Anlegung eines Regenrückhaltebeckens. Mit Schreiben vom 15.4.1996 (Anlage K 2, Bl. 14 d.A.) unterbreitete die Beklagte dem Zeugen K. ein Angebot zum Ankauf der Fläche für einen Kaufpreis von insgesamt 126.015,- DM, was einem Preis von 15,- DM/qm entsprach, dem 3-fachen Verkehrswert für Ackerland. Durch notariellen Kaufvertrag vom 21.8.1996 (Anlage K 3, Bl. 15 ff. d.A.) verkaufte der Zeuge K. daraufhin das Grundstück zu einem Kaufpreis von 130.000,- DM an die Beklagte (entspricht 15,47 DM/qm). Dieser von Seiten der Beklagten zunächst durch vollmachtlosen Vertreter geschlossene Vertrag wurde am 29.8.1996 durch den Stadtdirektor B. der Beklagten genehmigt. Anschließend wurde die Beklagte als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Bereits am 27.6.1995 hatte der Rat der Beklagten beschlossen, den für das streitgegenständliche Grundstück maßgeblichen Flächennutzungsplan zu ändern, und zu diesem Zweck eine Arbeitsgruppe aus Vertretern aller Fraktionen eingesetzt. Am 4.9.1995 war der Beschluß über die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich bekannt gemacht worden (Anlage B 3, Bl. 54 f. d. A.). Am 7.2.1996 war in der 3. Sitzung der Arbeitsgruppe, an der u.a. auch der Stadtdirektor B. und der Leiter des Liegenschaftsamtes der Beklagten, Stadtobervermessungsrat Dr. R., teilnahmen, erstmals über eine beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich F. diskutiert worden. Ausweislich des Sitzungsprotokolls (Anlage B 12, Bl. 96 ff. d.A.) war bereits die Rede davon gewesen, im Stadtteil F. "im Westen nördlich der W. Straße und westlich des Baugebietes A.straße" neue Wohnbauflächen auszuweisen. Weiter sollte im Bereich zwischen diesen neuen Wohnbauflächen und der W. Straße eine Grünfläche ausgewiesen werden. In der 5. Sitzung der Arbeitsgruppe am 30.5.1996 waren diese Vorplanungen bestätigt worden (Anlage B 13, Bl. 99 ff. d.A.). Die Arbeitsgruppe erstellte einen Vorentwurf für einen geänderten Flächennutzungsplan, der hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks bereits die Neufestsetzung enthielt, die im später wirksam gewordenen Flächennutzungsplan enthalten war. Diesem Vorentwurf hatte der Planungsausschuß der Beklagten am 24.6.1996 zugestimmt. In einer Bürgerversammlung am 5.11.1996 wurde der Vorentwurf zum geänderten Flächennutzungsplan vorgestellt (Anlage B 14 Bl. 102 f. d.A.). Der anliegende Plan (Bl. 110 d.A.) entsprach hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks dem am 24.6.1996 beschlossenen Vorentwurf. In seinem Beschluß vom 17.6.1997 folgte der Planungsausschuß der Beklagten der Beschlußempfehlung der Arbeitsgruppe. In der Zeit vom 4.3. bis zum 15.4.1998 wurde der

Entwurf gemäß § 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht (Anlage K 16 Bl. 115 d.A.). Am 23.6.1998 beschloß der Rat der Beklagten den Flächennutzungsplan, der daraufhin am 31.5.1999 von der Bezirksregierung genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 22.6.1999 wirksam wurde (Anlage B 6, Bl. 63 ff.). Wie bereits im ersten Vorentwurf wurde das streitgegenständliche Grundstück darin diagonal geteilt (Anlage B 7 Bl. 67 d.A.), und zwar entlang einer ursprünglich vorhandenen und in den Plänen noch eingezeichneten, bereits seit einigen Jahren nicht mehr vorhandenen Hochspannungsleitung (vgl. Anlage K 1 Bl. 13 d.A.). Die Teilfläche des Grundstücks nördlich dieser Diagonale ist im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, die Teilfläche südlich der Diagonale bis zur W. Straße ist als Grünfläche ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 22.4.1998 erklärte der Zeuge K. die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung und verlangte Rückübereignung des Grundstücks (Anlage K 4 Bl. 22 d.A.). In den nachfolgenden Verhandlungen stellte die Beklagte ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zunächst in Aussicht, die nicht zur Anlegung des Regenrückhaltebeckens benötigte Teilfläche des Grundstücks rückzuübereignen, nahm aber von diesem Angebot wieder Abstand, da die maßgeblichen Entscheidungsgremien sich hiermit nicht einverstanden erklärt hätten (Anlage K 8, Bl. 27 und K 9, Bl. 29 d. A.). 5

Der Zeuge K. trat seine möglichen Ansprüche durch schriftlichen Abtretungsvertrag vom 31.8.1999 (Anlage K 12 Bl. 34 d.A.) an die Klägerin ab. 6

Inzwischen wurde mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens begonnen. Dieses wird, wie geplant, nur auf dem südlichen, als Grünfläche ausgewiesenen Teil des Grundstücks errichtet (Anlage B 19 Bl. 170 d.A.). 7

Die Klägerin hat vorgetragen, dem Zeugen K. sei arglistig verschwiegen worden, daß nur eine Teilfläche seines Grundstücks für die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens benötigt werde und daß im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits die Absicht bestanden habe, den nicht benötigten Teil als Wohnbaufläche auszuweisen. Dies sei dem Zeugen S. bekannt gewesen, da er Kenntnis von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans gehabt habe. Jedenfalls sei aber dem Stadtdirektor B., der den Kaufvertrag genehmigt habe, die Änderung bekannt gewesen, da er an der Sitzung der Arbeitsgruppe vom 7.2.1996 teilgenommen habe. Der Zeuge K. sei hierüber nicht informiert worden. Ihm sei bei Abschluß des Kaufvertrages auch nicht bekannt gewesen, daß ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet gewesen sei. 8

Die Klägerin hat weiter behauptet, der Wert des Grundstücks habe im Zeitpunkt des Verkaufs als Bauerwartungsland mindestens 110,- DM/qm betragen. Der heutige Wert für das bereits erschlossene Bauland liege bei 340,- DM/qm. 9

Die Klägerin hat beantragt, 10

die Beklagte zu verurteilen, an sie das Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Brühl von F., Blatt , Flur, Flurstück, Landwirtschaftsfläche, K., 8.403 qm, zu übereignen, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 130.000,- DM; 11

hilfweise: 12

1. 13

14

die Beklagte zu verurteilen, eine Teilfläche des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Brühl von F., Blatt , Flur, Flurstück, Landwirtschaftsfläche, zu vermessen und an die Klägerin zu übereignen, und zwar den von der W. Straße aus gesehen im hinteren Grundstücksteil parallel zur Grenze des Nachbargrundstücks, Flurstück , verlaufenden Streifen mit einer Breite von 40 m, so wie er auf der als Anlage 1 beigefügten Skizze dargestellt und mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnet ist, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 15,- DM/qm des zu übereignenden Grundstücksteiles;

15

2.

16

festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin auch die Restfläche auf diesem Grundstück, in der Anlage 1 mit den Buchstaben A-D-E-F-A gekennzeichnet, in dem Fall zu übereignen, daß die Beklagte ihre Absicht, auf dieser Fläche ein Regenrückhaltebecken zu errichten, endgültig aufgibt, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von ebenfalls 15,- DM/qm des zu übereignenden Grundstücksteiles;

17

hilfs-hilfsweise,

18

festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin diejenigen Teilflächen aus dem im Klageantrag zu 1) genannten Grundstück zu übereignen, welche sie nicht für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens benötigt, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 15,- DM/qm des zu übereignenden Grundstücksteiles;

19

20

äußerst hilfsweise,

21

die Beklagte zu verurteilen, an sie weitere 556.966,84 DM nebst 4 % Zinsen p.a. seit Klageerhebung zu zahlen.

22

23

Die Beklagte hat beantragt,

24

die Klage abzuweisen.

25

Die Beklagte hat behauptet, der Zeuge S. habe dem Zeugen K. im Zuge der Vertragsverhandlungen mitgeteilt, daß nur eine Teilfläche des Grundstücks zur Anlegung des Regenrückhaltebeckens benötigt werde. Der Zeuge K. habe aber auf dem Verkauf des gesamten Grundstücks bestanden. Dadurch sei es zu dem schriftlichen Angebot vom 15.4.1996 gekommen. Die Beklagte hat weiter behauptet, der Beschluß über die Änderung des Flächennutzungsplans habe in keinem Zusammenhang mit dem Abschluß des Kaufvertrags gestanden. Dem Zeugen S. sei im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Absicht der Änderung nicht bekannt gewesen. Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses habe noch keine konkrete Planungsabsicht für das restliche Grundstück bestanden, da eine tatsächliche Änderung des Flächennutzungsplans zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht abzusehen gewesen sei. Im übrigen hat die Beklagte behauptet, der neue Flächennutzungsplan weise lediglich etwa 2.900 qm und damit nur 35 % des streitgegenständlichen Grundstücks als Wohnbauland aus.

26

Durch Urteil vom 23.3.2001 - 5 O 382/99 LG Köln -, auf das wegen sämtlicher Einzelheiten Bezug genommen wird, hat das Landgericht nach Vernehmung der Zeugen K. und S. (vgl. Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 18.8.2000, Bl. 144 ff. d.A.) die Beklagte verurteilt, die noch zu vermessende Teilfläche des fraglichen Grundstücks, soweit diese im am 22.6.1999 öffentlich bekannt gemachten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, an die Klägerin zu übereignen, Zug um Zug gegen Rückzahlung des auf diese Fläche entfallenden anteiligen Kaufpreises von 15,47 DM/qm, und im übrigen die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat das Landgericht im wesentlichen ausgeführt, der zugesprochene Anspruch ergebe sich aus einem Verschulden der Beklagten bei den Vertragsverhandlungen; die Beklagte habe nämlich schuldhaft eine ihr dem Zeugen K. gegenüber obliegende Aufklärungspflicht verletzt, indem sie diesen nicht auf den damaligen Stand der Planungen hinsichtlich des fraglichen Grundstücksteils, die dessen Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehen hätten, hingewiesen habe.

Gegen dieses, ihr am 6.4.2001 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 4.5.2001 Berufung eingelegt, die sie nach entsprechender Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist am 6.8.2001 begründet hat. 28

Die Beklagte wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie ist der Auffassung, das Landgericht habe die Anforderungen an die vorvertragliche Aufklärungspflicht überspannt. Für die Beklagte habe bei der vorliegend gegebenen Sachlage vor Abschluß des Vertrages vom 21.8.1996 keine Veranlassung und keine Verpflichtung bestanden, den Verkäufer K. über den Stand des Verfahrens zur Änderung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bzw. über die Planungsvorstellungen der Arbeitsgruppe, soweit sie das streitgegenständliche Grundstück betroffen hätten, zu informieren. Sie behauptet weiterhin, die Beklagte habe von dem Grundstück des Zeugen K. nur eine Teilfläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erwerben wollen. Der Zeuge K. sei aber nur bereit gewesen, das Grundstück als Ganzes zu verkaufen, weil eine verbleibende Restfläche für ihn nicht mehr nutzbar gewesen sei. Im damals gültigen Flächennutzungsplan sei das Grundstück des Zeugen K. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen gewesen, es habe aber unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung im Stadtteil F. gelegen. Bei einer weiteren Nachfrage nach Bauland bestehe für so gelegene Flächen immer die Erwartung, daß sie zu Baulandflächen entwickelt werden könnten. Dieser Erwartung hätten die Beklagte und der Zeuge K. bei der Bemessung des Kaufpreises Rechnung getragen, indem sie das 3-fache des Ackerlandpreises zugrunde gelegt hätten. Das Interesse der Beklagten an dem hier in Rede stehenden Grundstücksgeschäft habe in keinem Zusammenhang mit dem Verfahren zur Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gestanden, insbesondere habe sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf das gesamte Stadtgebiet bezogen. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sei auch kein Geheimnis gewesen, zumal die Einleitung dieses Verfahrens bereits im September 1995 öffentlich bekannt gemacht worden sei. Aus dem Vorentwurf der vom Rat der Beklagten eingesetzten Planungsgruppe im Februar 1996 und der am 24.6.1996 erfolgten Zustimmung des Planungsausschusses der Beklagten habe sich keine wesentliche Änderung hinsichtlich der Erwartung einer möglichen späteren Bebaubarkeit des streitgegenständlichen Grundstücks ergeben. Es habe damit nur eine Planungsabsicht vorgelegen, von der niemand habe wissen oder vorhersehen können, ob sie in dieser Form in allen Verfahrensabschnitten beibehalten und tatsächlich auch Inhalt des Flächennutzungsplans werden würde. Im Rahmen von Vertragsverhandlungen bestehe keine generelle Pflicht, den künftigen Vertragspartner über alle für ihn erheblichen Umstände aufzuklären. Hier sei für die Beklagte nicht einmal ersichtlich gewesen, daß der damalige Stand der Planungsabsichten im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für 29

den Zeugen K. und dessen Abschlußbereitschaft überhaupt von erheblicher Bedeutung gewesen sein könnte. Der Beklagten sei es um den Ankauf einer Fläche für das Regenrückhaltebecken gegangen, gleichwohl sei der Möglichkeit einer künftigen Entwicklung zu Bauland bei der Bemessung des Kaufpreises angemessen Rechnung getragen worden. Im übrigen sei der Zeuge S., der die Vertragsverhandlungen mit dem Zeugen K. geführt habe, selbst über den Stand der Planungsabsichten im Verfahren zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans nicht informiert gewesen. Er habe daher eine etwaige Aufklärungspflicht auch nicht erkennen können und müssen. Im übrigen habe die Teilfläche, die in dem am 22.6.1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan als Baulandfläche dargestellt sei, heute einen Verkehrswert von max. 45,- DM/qm. Es gebe für die Fläche nach wie vor keinen Bebauungsplan, dessen Aufstellung sei derzeit auch nicht beabsichtigt. Durch die im neuen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung des für das Regenrückhaltebecken verwendeten Grundstücksteils sei dieser Teil im Wert gesunken und sei heute jedenfalls nicht mehr wert als der bei 5,- DM/qm liegende Ackerlandpreis. Auch in Anbetracht dieser Wertentwicklungen hinsichtlich der beiden Grundstücksteile sei der Kaufpreis von 15,47 DM/qm, den der Zeuge K. im Jahre 1996 für das Gesamtgrundstück erzielt habe, völlig angemessen.

Die Beklagte beantragt,	30
unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage insgesamt abzuweisen	31
und	32
der Beklagten zu gestatten, zulässige und erforderliche Sicherheiten auch durch Bürgschaft einer im Währungsgebiet ansässigen Großbank oder öffentlichen Sparkasse zu erbringen.	33
Die Klägerin beantragt,	34
1.	35
die Berufung zurückzuweisen;	36
2.	37
das Urteil gemäß § 708 S. 1, 710 ZPO gegen Sicherheitsleistung auch durch Bankbürgschaft für vorläufig vollstreckbar zu erklären;	38
3.	39
hilfsweise,	40
von der vorläufigen Vollstreckbarkeit gemäß § 712 I S. 2 ZPO abzusehen bzw. der Berufungsbeklagten gemäß § 712 I S. 1 ZPO zu gestatten, die Vollstreckung durch Hinterlegung oder Sicherheitsleistung durch Bankbürgschaft abzuwenden.	41
Auch die Klägerin wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen und verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Sie bestreitet weiterhin, daß der Zeuge K. auf einer Veräußerung des gesamten Grundstücks bestanden habe. Eine etwaige dementsprechende Äußerung des Zeugen K. habe aber jedenfalls auf der Annahme basiert, die verbleibende Restfläche sei auch zukünftig nur landwirtschaftlich nutzbar. Dann aber hätte es dem Zeugen S. erst recht obliegen, den Zeugen K. darauf hinzuweisen, daß diese Annahme aufgrund des	42

erreichten Planungsstandes höchstwahrscheinlich unzutreffend sei. Der Preis von 15,- DM/qm sei auch von Anfang an von der Beklagten, vertreten durch den Zeugen S., angeboten worden. Der Zeuge K. habe diesen Preis nicht als eine Art "Spekulationszuschlag" im Hinblick auf die ortsnahe Lage des Grundstücks gefordert. Maßgeblich sei im übrigen nur die Frage, ob der Zeuge K. den Vertrag, wäre er ordnungsgemäß über den Planungsstand aufgeklärt worden, in dieser Form abgeschlossen hätte. Nach der Lebenserfahrung sei zu unterstellen, daß dies nicht geschehen wäre.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der von den Parteien gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen. 43

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 44

Die form- und fristgerecht eingelegte und auch im übrigen zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg. Das Urteil des Landgerichts, auf das der Senat in vollem Umfang Bezug nimmt, entspricht der Sach- und Rechtslage, das Berufungsvorbringen der Beklagten rechtfertigt keine andere Beurteilung. 45

I. 46

Mit zutreffender Begründung hat das Landgericht angenommen, daß der Klägerin aus abgetretenem Recht des Zeugen K. gegen die Beklagte unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß ein Anspruch auf Rückübereignung der Teilfläche des streitgegenständlichen Grundstücks zusteht, die im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, und zwar Zug um Zug gegen Rückzahlung des anteiligen Kaufpreises von 15,47 DM/qm. 47

1. 48

Die Beklagte hat eine ihr im Rahmen der Vertragsverhandlungen obliegende Aufklärungspflicht über wesentliche Umstände des Vertragsschlusses verletzt. 49

a) 50

Inhalt und Umfang vorvertraglicher Aufklärungspflichten bestimmen sich nach den konkreten Umständen bei Vertrags-schluß. Dabei besteht, wie das Landgericht zutreffend angenommen hat, eine Pflicht zur Aufklärung über alle für den Vertragspartner erheblichen Umstände nicht. Entscheidend ist vielmehr, ob eine solche Aufklärung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung im Einzelfall erwartet werden darf. So müssen besonders wichtige Umstände, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind, ungefragt offenbart werden. Dies gilt vor allem, wenn erkennbar ein Informationsvorsprung einer Partei besteht (vgl. Palandt-Heinrichs § 276 Rn 78; § 123 Rn 5, jeweils m.w.N.). 51

b) 52

Bei Anwendung dieser Grundsätze war die Beklagte im vorliegenden Fall verpflichtet, den Zeugen K. darauf hinzuweisen, daß hinsichtlich eines Teils des zu erwerbenden Grundstücks bereits vor Abschluß des Kaufvertrages vom 21.8./29.8.1996 konkrete Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes in die Wege geleitet waren, die dahin gingen, die nicht für die Anlegung des Regenrückhaltebeckens benötigte Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen. 53

aa)	54
Daß die künftige planerische Entwicklung des Grundstücks für den Verkaufsentschluß des Zeugen K. und die Bemessung des Wertes des Grundstücks und des Kaufpreises bei den Verhandlungen über den Abschluß des Kaufvertrages von besonderer Bedeutung war, mußte für die Mitarbeiter der Beklagten im vorliegenden Fall klar sein, weil der Zeuge K. und die Beklagte, wie diese selbst vorgetragen hat, den Kaufpreis nach dem 3-fachen Wert des Ackerlandes bemessen hatten, um der aufgrund der Ortsnähe zu der bereits bebauten Nachbarfläche bestehenden abstrakten Möglichkeit zur Entwicklung der Fläche als Bauland Rechnung zu tragen. Bereits hieraus ergab sich, daß der Zeuge K. einerseits bei seinem Verkaufsentschluß als solchem, andererseits aber auch bei der Bemessung des Kaufpreises die planerischen Entwicklungserwartungen hinsichtlich der Fläche zugrunde gelegt hatte.	55
Aber auch die von der Beklagten behauptete Äußerung des Zeugen K., er wolle die gesamte Fläche verkaufen, weil die verbleibende, für das Regenrückhaltebecken nicht benötigte Restfläche für ihn nicht mehr nutzbar sei, mußte der Beklagten bzw. dem für sie handelnden Zeugen S. in besonderer Weise deutlich machen, daß der Zeuge K. davon ausging, daß die für das Regenrückhaltebecken nicht benötigte Fläche jedenfalls auf absehbare Zeit keine Wertsteigerung etwa durch Umqualifizierung in Bauland erfahren würde.	56
bb)	57
Tatsächlich hatten sich aber die allein aufgrund der Ortsnähe zu dem benachbarten Bauland bestehenden allgemeinen Erwartungen, daß der fragliche Grundstücksteil Bauland werden könnte, bereits in einer Weise konkretisiert, die erkennbar für den Zeugen K. Anlaß hätte bieten können anzunehmen, die Restfläche werde in absehbarer Weise Bauland werden und damit erheblich an Wert gewinnen, und ihn von einem Verkauf jedenfalls zu den konkreten Bedingungen des tatsächlich geschlossenen Kaufvertrags hätte abhalten können.	58
Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages hatte nämlich bereits der Planungsausschuß der Beklagten am 24.6.1996 dem Vorentwurf über die Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt. Hindernisse, die der Umsetzung dieser Planung in den Flächennutzungsplan entgegengestanden hätten, waren, soweit ersichtlich und vorgetragen, damals auch nicht erkennbar. Vielmehr bestand, insbesondere aufgrund der Nähe zu dem bereits als Bauland ausgewiesenen Gebiet, die durchaus berechtigte konkrete Erwartung, daß die beabsichtigte Planung auch umgesetzt werden würde, wie dies in dem schließlich beschlossenen Flächennutzungsplan auch der Fall war. Daß dies ein Umstand war, der auf die Entschließung des Zeugen K. zur Veräußerung der Fläche wesentlichen Einfluß haben konnte, lag auf der Hand.	59
cc)	60
Zur Aufklärung über diese erkennbar für den Verkaufsentschluß des Zeugen K. wesentlichen Umstände war die Beklagte insbesondere deshalb verpflichtet, weil sie hinsichtlich dieser Umstände über einen Informationsvorsprung verfügte, der sich daraus ergab, daß sie selbst die Planungen betrieben hatte und deren Stand kannte, während diese jedenfalls konkret dem Zeugen K. nicht bekannt sein konnten. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses konnte dem Zeugen K. allenfalls die allgemeine Absicht der Beklagten zur Änderung des Flächennutzungsplans, wie sie veröffentlicht worden war, bekannt sein, nicht aber Einzelheiten der Planung und insbesondere nicht, daß diese die nicht für das Regenrückhaltebecken benötigte Fläche seines Grundstücks betraf. Dabei war und ist nicht	61

einmal erkennbar, daß der Zeuge K. auch nur die allgemeine Absicht zur Änderung des Flächennutzungsplans und deren Veröffentlichung zur Kenntnis genommen hatte.

2. 62

Die Beklagte handelte auch schuldhaft, nämlich zumindest fahrlässig. 63

Wie das Landgericht auch insoweit zutreffend ausgeführt hat, hätte der Zeuge S. als Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes der Beklagten bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt von der geplanten teilweisen Ausweisung des Grundstücks als Wohnbaufläche Kenntnis haben können. Als mit den Vertragsverhandlungen beauftragter Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes hätte er sich Kenntnis vom Planungsstand hinsichtlich der fraglichen Fläche als für die Verhandlungen wesentlichem Umstand verschaffen können und müssen. 64

Davon abgesehen hätte der Leiter des Liegenschaftsamtes, Stadtobervermessungsrat Dr. R., der an den Sitzungen der Planungsgruppe teilgenommen hatte und daher den Planungsstand kannte, dafür Sorge tragen können und müssen, daß seine mit dem Ankauf und Verkauf von Grundstücken befaßten Mitarbeiter den jeweiligen Planungsstand hinsichtlich der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans kannten. 65

Darüber hinaus waren aber auch dem Stadtdirektor der Beklagten, der den Kaufvertrag des Zeugen K. mit der Beklagten genehmigte, die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans positiv bekannt. Er hätte durch entsprechende organisatorische Maßnahmen sicherstellen müssen, daß die mit Vertragsverhandlungen über den Ankauf von Grundstücken befaßten Mitarbeiter der Beklagten Kenntnis vom Stand der Planung erhielten, oder jedenfalls sich vergewissern müssen, daß dieser Umstand bei den Vertragsverhandlungen über den von ihm genehmigten Vertrag berücksichtigt worden war. 66

3. 67

Aufgrund der Verletzung dieser vorvertraglichen Offenbarungspflichten kann der Zeuge K. bzw. aus abgetretenem Recht die Klägerin verlangen, daß der Vertrag rückgängig gemacht wird. 68

Zutreffend hat das Landgericht ausgeführt, daß es für die Kausalität zwischen der Pflichtverletzung und dem Schaden genügt, daß der Vertragspartner in einem derartigen Fall behauptet, bei ordnungsgemäßer Aufklärung den Vertrag nicht bzw. nicht in dieser Weise geschlossen zu haben. Demgegenüber ist es Aufgabe des aufklärungspflichtigen Vertragspartners, darzulegen und zu beweisen, daß der Geschädigte den Hinweis unbeachtet gelassen und auch bei wahrheitsgemäßer Aufklärung den Vertrag, so wie geschehen, geschlossen hätte. 69

Dies hat die Beklagte im vorliegenden Fall schon nicht hinreichend dargelegt. Insbesondere kann nicht davon ausgegangen werden, daß der Zeuge K., der der Bemessung des Kaufpreises den Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung der sich aus der Ortsnähe zum bebauten Gebiet allgemein ergebenden Erwartung, daß die Fläche irgendwann einmal Bauland werden könne, zugrunde gelegt hatte, den Kaufvertrag, jedenfalls in dieser Weise, abgeschlossen hätte, wenn er gewußt hätte, daß konkrete Planungen über eine Ausweisung der Restfläche als Bauland im Flächennutzungsplan im Gange waren. Unabhängig von der Höhe der bereits hierdurch eingetretenen Wertsteigerung des Grundstücks hätte er nämlich die weitere planerische Entwicklung in der Erwartung der Qualifizierung als Bauland abwarten können. 70

4.	71
Der Klägerin steht daher aus abgetretenem Recht der vom Landgericht zugesprochene Anspruch auf Rückübereignung des Teils des Grundstücks zu, der im Flächennutzungsplan nicht als Grünfläche für das Regenrückhaltebecken, sondern als Bauland ausgewiesen ist, und zwar Zug um Zug gegen Rückzahlung des anteilig für diese Fläche gezahlten Kaufpreises.	72
Die Ausführungen der Beklagten in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 17.01.2002 geben keinen Anlass zu einer anderen Entscheidung.	73
II.	74
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	75
Die Kostenentscheidung im landgerichtlichen Urteil ist durch Beschluss des Senats vom 18.12.2001 gemäß § 319 ZPO berichtigt worden, da die Festsetzung des Streitwertes für das Verfahren in 1. Instanz offensichtlich unrichtig war und dementsprechend auch die getroffene Kostenentscheidung.	76
Streitwert für das Berufungsverfahren: 319.000,- DM	77
Gegen die Festsetzung dieses Wertes - und des Wertes des Verfahrens in 1. Instanz - auf der Grundlage eines Preises für die hier in Rede stehende Fläche in Höhe von 110,- DM/qm hat die Beklagte - auch in ihrer Gegenvorstellung vom 17.1.2002 - nichts Erhebliches vorgetragen. Die von der Beklagten insbesondere im Schriftsatz vom 28.1.2000 vorgetragenen Veräußerungen von Nachbarflurstücken zu einem Preis von 10,- DM in den Jahren 1996 und 1994 lassen nicht erkennen, daß diese in Kenntnis der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans vorgenommen worden sind. Daß der Wert der hier fraglichen Fläche im übrigen ganz erheblich höher zu bemessen ist als der Wert für Ackerland in Ortsnähe zu bebautem Gebiet, liegt auf der Hand. Es ist nicht ersichtlich, daß der Qualifizierung als Bauland in dem später erlassenen Flächennutzungsplan und in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan irgendwelche planerisch relevanten Hindernisse entgegenstehen.	78
Wert der Beschwer für die Beklagte: 319.000,- DM	79