BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 124/02

Verkündet am:
25. Juli 2003
Kanik
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juli 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 5. März 2002 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Zug um Zug-Verurteilung auf die Zahlung von 7,91 € (15,47 DM) pro qm zurückzuübereignender Grundstücksfläche beschränkt worden ist.

In diesem Umfang wird auf die Berufung der Beklagten das Urteil des Landgerichts Köln teilweise abgeändert und wie folgt neu gefaßt:

Die Beklagte wird unter Abweisung der Klage im übrigen verurteilt, eine noch zu vermessende Teilfläche des im Grundbuch von F. , Amtsgericht Brühl, Blatt , Flur , Flurstück eingetragenen Grundstücks, die in dem am 22. Juni 1999 öffentlich bekannt gemachten Flächennutzungsplan der Beklagten als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, an die Klägerin Zug um Zug gegen Zahlung von 7,91 € (15,47 DM) pro qm dieser Fläche zuzüglich 5,35 € (10,47 DM) pro qm der verbleibenden Restfläche zu übereignen.

Von den erstinstanzlichen Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 9% und die Beklagte 91%; die Kosten der Rechtsmittelverfahren tragen die Klägerin zu 18% und die Beklagte zu 82%.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 21. August 1996 erwarb die Beklagte von dem Vater der Klägerin ein 8.403 qm großes, damals landwirtschaftlich genutztes Grundstück für 130.000 DM. Der Verkehrswert für Ackerland betrug seinerzeit 5,00 DM pro qm. Die Beklagte wollte auf dem Grundstück ein Regenrückhaltebecken errichten.

Bereits im Juni 1995 hatte der Rat der Beklagten beschlossen, den für das Grundstück gültigen Flächennutzungsplan zu ändern. Während der Beratungen in den Gremien der Beklagten zeichnete sich seit Anfang 1996 ab, daß das Kaufgrundstück teilweise als Grünfläche und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollte. In dem im Juni 1999 wirksam gewordenen geänderten Flächennutzungsplan ist das Grundstück diagonal geteilt; der ca. 2.900 qm große Bereich nördlich der Diagonale ist als Wohnbaufläche, der südliche Bereich als Grünland ausgewiesen. Auf diesem Teil wurde das Regenrückhaltebecken errichtet.

Bis zum Abschluß des Kaufvertrags informierte die Beklagte den Vater der Klägerin nicht über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Die Klägerin hat aus abgetretenem Recht ihres Vaters von der Beklagten die Rückübereignung des gesamten Grundstücks Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises, hilfsweise die Rückübereignung einer näher beschriebenen noch zu vermessenden Teilfläche Zug um Zug gegen Zahlung von 15,00 DM pro qm und äußerst hilfsweise die Zahlung von 556.966,84 DM verlangt; weiter hat sie hilfsweise die Feststellung beantragt, daß die Beklagte zur Rückübereignung der nicht für das Regenrückhaltebecken benötigten Fläche verpflichtet ist. Das Landgericht hat – unter Klageabweisung im übrigen – die Beklagte verurteilt, eine noch zu vermessende Teilfläche des Kaufgrundstücks, die in dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, an die Klägerin Zug um Zug gegen Rückzahlung des auf diese Fläche entfallenden anteiligen Kaufpreises von 15,47 DM pro qm zu übereignen. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Ihre Revision hat der Senat nur insoweit angenommen, als die Zug um Zug-Verurteilung auf den Betrag von 15,47 DM pro qm zu übereignender Fläche beschränkt worden ist. In diesem Umfang beantragt die Beklagte die Aufhebung des Berufungsurteils; sie erstrebt die Erhöhung der von der Klägerin zu erbringenden Gegenleistung. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht vertritt die Ansicht, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, den Vater der Klägerin darauf hinzuweisen, daß hinsichtlich eines Teils des zu erwerbenden Grundstücks bereits vor Abschluß des Kaufvertrags

Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplans in die Wege geleitet waren, die dahin gingen, die nicht für die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens benötigte Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen. Zur Aufklärung über diesen für den Verkaufsentschluß wesentlichen Umstand sei die Beklagte insbesondere deshalb verpflichtet gewesen, weil sie über einen Informationsvorsprung verfügt habe. Es könne nicht davon ausgegangen werden, daß der Vater der Klägerin den Kaufvertrag mit dem vorliegenden Inhalt abgeschlossen hätte, wenn er gewußt hätte, daß konkrete Planungen über eine Ausweisung der Restfläche als Bauland im Flächennutzungsplan bestanden habe. 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. Deshalb sei die Beklagte zur Übereignung des als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücksteils Zug um Zug gegen Rückzahlung des auf diese Fläche entfallenden anteiligen Kaufpreises von 15,47 DM pro qm verpflichtet.

Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand, soweit es um die Höhe der von der Klägerin zu erbringenden Zug um Zug-Leistung geht.

II.

1. Wegen der beschränkten Annahme der Revision durch den Senat steht rechtskräftig fest, daß die Beklagte aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen verpflichtet ist, den in dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücksteil an die Klägerin Zug

um Zug gegen Zahlung von wenigstens 7,91 € (15,47 DM) pro qm zu übereignen.

2. Dies berücksichtigt allerdings noch nicht den Vorteil, den die Verletzung der Aufklärungspflicht durch die Beklagte hinsichtlich der Wohnbaufläche für den Verkauf der restlichen Grünfläche mit sich gebracht hat. Deshalb ist zugunsten der Beklagten die von der Klägerin Zug um Zug zu erbringende Gegenleistung um den von der Beklagten für die ihr verbleibende Grünfläche gegenüber dem damaligen Verkehrswert überzahlten Betrag zu erhöhen.

a) Der Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß ist regelmäßig auf Ersatz des negativen Interesses gerichtet; danach ist die Klägerin so zu stellen, wie ihr Vater bei Offenbarung der für seinen Kaufentschluß maßgeblichen Umstände stünde (Senat, Urt. v. 6. April 2001, V ZR 394/99, WM 2001, 1302, 1304). Hätte der Vater der Klägerin gewußt, daß die Beklagte eine Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigte, wonach der für den Bau des Regenrückhaltebeckens benötigte Teil des Kaufgrundstücks als Grünfläche und der restliche Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollten, hätte er der Beklagten nicht das gesamte Grundstück verkauft; er hätte, wie die Klägerin in der Berufungsinstanz vorgetragen hat, nur denjenigen Teil des Grundstücks veräußert, der für das Regenrückhaltebecken benötigt wurde. Dann hätte er allerdings nicht den für das Gesamtgrundstück vereinbarten Kaufpreis von 15,47 DM pro qm erzielt, sondern nur den Preis für Ackerland. Der betrug seinerzeit nach dem unstreitigen Tatbestand des Berufungsurteils 5,00 DM pro qm. Der höhere Kaufpreis sollte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der abstrakten Möglichkeit Rechnung tragen, daß die Grundstücksfläche einmal Bauland wird; diese Möglichkeit bestand jedoch für den Bereich, in wel-

chem das Regenrückhaltebecken errichtet werden sollte, nach dem dem Vater der Klägerin verschwiegenen Planungsstand bei Vertragsabschluß nicht. Die in diesem Zusammenhang von dem Prozeßbevollmächtigten der Klägerin erhobene Gegenrüge bleibt ohne Erfolg. Die Klägerin hat in ihrer Berufungserwiderung keine konkreten Tatsachen für eine von den Feststellungen des Berufungsgerichts abweichende Motivation für die Preisgestaltung vorgetragen.

b) Somit hat die Klägerin für die der Beklagten verbleibenden, als Grünland ausgewiesenen Fläche einen Preisvorteil von 5,35 € (10,47 DM) pro qm erlangt. Dieser Betrag ist im Wege der Saldierung auf den Schadenersatzanspruch der Klägerin anzurechnen. Da er nicht die von der Beklagten zu übereignende Fläche, sondern die ihr verbleibende Grünfläche betrifft, ist die von der Klägerin zu erbringende Gegenleistung entsprechend zu erhöhen.

3. Die Kostenentscheidungen beruhen auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Tropf Krüger

Lemke Gaier