

eisernes Tor errichtet, eine Holzlaube gebaut und einige Anpflanzungen vorgenommen. Einwendungen habe die Verklagte dagegen nicht erhoben. Erst nach ihrer Rückkehr von einer Reise zu ihrem Bruder habe sie ihm am 13. Juli 1976 mitgeteilt, daß sie das Grundstück nicht verkaufen werde. Die bis zu diesem Zeitpunkt geleisteten Aufwendungen müsse die Verklagte ersetzen.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und dazu vorgetragen: Der Kläger habe mit Schreiben vom 10. April 1976 einen handschriftlichen Kaufvertragsentwurf vorgelegt, den sie nicht unterschrieben habe, weil sie nicht mehr habe verkaufen wollen. Es habe weder ein notarielles Vertragsangebot noch ein notarieller Kaufvertrag vorgelegen. Andere Erklärungen seien rechtlich unerheblich. Der Kläger habe ohne Genehmigung und gegen ihren Willen Baumaterialien angefahren und das Grundstück genutzt. Er müsse den alten Zustand des Grundstücks wiederherstellen und dieses insbesondere von seinen Sachen, deren Eigentümer er geblieben sei, räumen.

Das Kreisgericht hat die Verklagte antragsgemäß verurteilt. Zur Begründung hat es u.a. ausgeführt: Der Kläger habe darauf vertrauen können, daß ein Kaufvertrag zustande kommt. Die Verklagte habe niemals ernsthafte Schritte unternommen, um den Kläger an der Durchführung der Arbeiten auf dem Grundstück zu hindern. Sie sei deshalb verpflichtet, den dem Kläger entstandenen Schaden zu ersetzen.

Das Bezirksgericht hat auf die Berufung der Verklagten das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen. Ferner hat es auf Antrag der Verklagten den Kläger verurteilt, das Grundstück zu räumen. Dazu hat es ausgeführt: Das Verhalten der Verklagten, insbesondere die Nichtunterzeichnung des vom Kläger vorgelegten Kaufvertragsentwurfs, könne nur so gewürdigt werden, daß sie dem Kläger noch nicht endgültig den Abschluß eines Kaufvertrags über einen Teil ihres Grundstücks zugesagt hatte. Angesichts der unentschlossenen Haltung der Verklagten, die ihn zur Zurückhaltung hätte veranlassen müssen, habe der Kläger die baulichen Maßnahmen auf eigenes Risiko durchgeführt. Pflichtverletzungen habe die Verklagte nicht begangen. Daher sei sie nicht Schadenersatzpflichtig, sondern der Kläger sei verpflichtet, das Grundstück zu räumen.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den Gründen:

Die Instanzgerichte haben richtig erkannt, daß dem Kläger ein Schadenersatzanspruch nur dann zuerkannt werden kann, wenn die Verklagte bei der Vorbereitung des Grundstückskaufvertrags eine Pflichtverletzung begangen hat.

Grundsätzlich ist dem Bezirksgericht auch darin zu folgen, daß eine Pflichtverletzung i. S. von § 92 Abs. 2 ZGB im Prinzip nicht schon dann vorliegt, wenn Bürger in bloßen Verhandlungen wegen eines Vertragsabschlusses stehen und einer der Beteiligten in der Zwischenzeit anderen Sinnes wird und deshalb kein Vertrag zustande kommt. Eine Schadenersatzpflicht nach dieser Bestimmung wird vielmehr nur dann ausgelöst, wenn konkrete, mit der Vorbereitung des angestrebten Vertrags im Zusammenhang stehende Pflichten verletzt werden, auf deren Erfüllung der andere Partner vertrauen durfte. Die Anforderungen, die dabei an die Partner zu stellen sind, richten sich in erster Linie nach der grundlegenden Verhaltensregel, die in § 44 ZGB auf genommen ist und die bestimmt, daß Bürger ebenso wie Betriebe schon bei der Vorbereitung von Verträgen vertrauensvoll zusammenzuwirken und sich von den Grundsätzen der sozialistischen Moral leiten zu lassen haben.

Entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts sind Pflichtverletzungen der Verklagten in diesem Zusammenhang nach dem bis jetzt aufgeklärten Sachverhalt zu bejahen.

Nach dem bisherigen Ergebnis der Beweisaufnahme konnte der Kläger bis zur Rückkehr der Verklagten von der Reise zu ihrem Bruder davon ausgehen, daß die Verklagte verkaufsbereit war und daß es zu einem ordnungs-

gemäßen Grundstückskaufvertrag kommen wird. Das ergibt sich insbesondere aus folgendem: Die Prozeßparteien haben im gegenseitigen Einvernehmen den betreffenden Grundstücksteil abgesteckt. Die Verklagte hat dazu noch eine Skizze anfertigen lassen. Sie hat den vom Kläger durchgeführten Bauarbeiten als solchen und den von ihm zu ihrer Vorbereitung getroffenen Maßnahmen nicht widersprochen, obwohl sie sie kannte und miterlebt hat. Sie hat in ihrer Vernehmung dazu ausgesagt, daß sie mit den Bauarbeiten nicht einverstanden war, aber nichts gesagt habe, weil sie sich nicht habe streiten wollen. Schließlich ist darauf hinzuweisen, daß sie in ihrer Vernehmung, die allerdings widersprüchliche Ergebnisse erbracht hat, selbst erklärt hat, daß sie die Absicht zum Verkauf gehabt, allerdings nicht gewußt hätte, daß ihr Bruder damit nicht einverstanden gewesen sei.

Angesichts dieser Umstände kann aus der Nichtunterzeichnung eines der Verklagten vom Kläger vorgelegten Kaufvertragsentwurfs nichts Gegenteiliges hergeleitet werden. Abgesehen davon, daß auch durch die Unterzeichnung mangels notarieller Beurkundung keine Rechtswirkungen hervorgerufen worden wären, reicht dieses Verhalten in Anbetracht der anderen Umstände allein nicht aus, um eine Unentschlossenheit der Verklagten so ausreichend zu objektivieren — und nur darauf und nicht allein auf die innere Haltung der Verklagten kann es ankommen —, daß vom Kläger hätte erwartet werden müssen, Aufwendungen für das Grundstück zur damaligen Zeit zu unterlassen.

Auch daraus, daß die Prozeßparteien über den näheren Inhalt eines Kaufvertrags noch keine Absprachen geführt hatten, kann nicht hergeleitet werden, daß darüber womöglich kein Einvernehmen hätte erzielt werden können und der Abschluß eines Kaufvertrags aus diesen Gründen hätte scheitern können. Wenn — wie hier — Klarheit darüber besteht, welcher Teil des Grundstücks verkauft werden soll, ist der wesentliche weitere Inhalt des Kaufvertrags der Kaufpreis. Da dieser ohnehin nicht höher sein kann, als gesetzlich zulässig ist, und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß der Kläger nicht bereit gewesen wäre, diesen Preis zu vereinbaren, ist davon auszugehen, daß sich in diesem Zusammenhang keine Komplikationen hätten ergeben können.

Wenn in der erneuten Verhandlung durch eine weitere Beweiserhebung zu der Frage, ob der Kläger auf das Zustandekommen des Kaufvertrags vertrauen durfte, kein anderes Ergebnis erzielt wird, als es bis jetzt vorliegt, wird das Bezirksgericht bei seiner künftigen Entscheidung von den hier niedergelegten Erwägungen auszugehen haben. In diesem Fall liegt in dem Unterlassen des Widerspruchs gegen die vom Kläger durchgeführten bzw. vorbereiteten Baumaßnahmen eine Pflichtverletzung, weil von der Verklagten nach den Grundsätzen des vertrauensvollen Zusammenwirkens zu erwarten war, den Kläger darüber zu informieren, daß sie das Grundstück an ihn letztlich doch nicht verkaufen werde oder sich darüber jedenfalls noch nicht endgültig schlüssig sei.

Bei diesem Ergebnis wird das Bezirksgericht noch zu prüfen haben, in welchem Umfang dadurch dem Kläger ein Schaden entstanden ist (§ 336 ZGB). Dabei wird es zu berücksichtigen haben, ob das Baumaterial, das der Kläger bis zum 13. Juli 1976 verwendet oder angefahren hat, noch anderweit nutzbar ist und welcher Wert dafür anzusetzen ist. Andererseits stünde dem Kläger auch der Ersatz der Aufwendungen für den Abbau der Baulichkeiten und die Abfuhr des Materials zu.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag gemäß § 162 Abs. 1 ZPO das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung der §§ 44, 92 Abs. 2, 330 ff. ZGB aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung über die Berufung der Verklagten an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.