

46. 1. Haftet eine Stadtgemeinde für Auskünfte, die ihr Bürgermeister einem Kaufliebhaber über die Vermietbarkeit und Wertbarkeit eines als Fremdenheim erst einzurichtenden Hausgrundstücks schuldhaft unrichtig erteilt hat?

2. Sind solche Angaben durch den Verkäufer als Zusicherung einer Eigenschaft des Grundstücks anzusehen?

3. Inwieweit ist beim Kauf neben der Gewährhaftung des Verkäufers noch Raum für eine Haftung aus Verschulden beim Vertragsschluß?

BGB. §§ 31, 89, 459 f. g., 477, 839. Weimarer Verfassung Art. 131.

III. Zivilsenat. Ur. v. 13. August 1935 i. S. Stadtgemeinde Bad Br. (Bekl.) w. Em. (Kl.). III 314/34.

I. Landgericht Kiel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 2. Oktober 1928 kaufte der Kläger von dem Beklagten F. dessen in Bad Br. „Außer dem Tor Nr. 19“ belegenes Grundstück. Der Kaufpreis betrug 28000 RM.; darauf leistete der Kläger eine bare Anzahlung von 10000 RM. Im übrigen übernahm er Aufwertungshypotheken im Betrage von 6400 RM. und ließ in Höhe von 11600 RM. für den Verkäufer

eine Restkaufgeldhypothek auf dem erworbenen Grundstück eintragen, die innerhalb von fünf Jahren abzuzahlen war. Die Restkaufgeldhypothek hat der Beklagte F. alsbald an die Kommunale Sparkasse in Br. abgetreten. Im Juli 1931 hat der Kläger 2000 RM. auf die Restkaufgeldhypothek abbezahlt. Mit Schreiben vom 13. August 1932 hat er den Kaufvertrag wegen Irrtums und arglistiger Täuschung angefochten.

Der Kläger erhebt Ansprüche sowohl gegen seinen Verkäufer, den Beklagten F., wie auch gegen die verklagte Stadtgemeinde. Er behauptet, sowohl F. wie der damalige Bürgermeister der Stadt Bad Br., E., hätten ihm hinsichtlich der Rentabilität des Grundstücks, das er erworben habe, um eine Fremdenpension dort zu betreiben, wissentlich, jedenfalls fahrlässig, falsche Zusicherungen gemacht. Bezüglich der Angaben des Bürgermeisters E. behauptet der Kläger, er sei zunächst im September 1928 mit einem Makler und seiner Ehefrau bei E. gewesen. Dieser habe damals schon gemerkt, daß er auf das F. sche Haus rechne. Er habe gesagt, das Haus sei sehr gut, habe den ihm genannten Kaufpreis von 28000 RM. billig gefunden und gemeint, da habe er, Kläger, wenn er kaufe, schon sogleich 10000 RM. verdient. Es sei dann erörtert worden, ob das Haus wohl immer mit Krankenkassengästen besetzt sein werde. E. habe dies in sichere Aussicht gestellt und zugesagt, er werde dafür sorgen, daß der Kläger sein Haus immer voll habe, dafür „garantiere“ er; je mehr Betten, desto besser sei es. Wenn das neue Kurhaus erst fertig sei, werde sich der Besuch noch mehr heben. Eine Erkundigung beim Kurhaus habe E. für unnötig erklärt mit dem Bemerkten, er wisse Bescheid. Vor dem Vertragschluß sei er, Kläger, um ganz sicher zu gehen, im September 1928 mit seiner Ehefrau noch ein zweites Mal bei dem Bürgermeister gewesen. Dieser habe auf Befragen wiederum betont, die Pension sei eine gute und sichere Existenz, die Einnahmen seien sicher, dafür stehe er ein. Er habe dann weiterhin — wie vor ihm schon F. — erklärt, zwischen der Kurhausverwaltung und der Stadt bestehe ein Vertrag, wonach stets 150 Krankenkassengäste vom neuen Kurhaus in der Stadt unterzubringen seien; dafür habe die Stadt den Grund und Boden unentgeltlich hergegeben.

Tatsächlich seien diese Angaben des F. und des E. bewußt unwahr gewesen. Der von ihnen behauptete Vertrag zwischen der

Stadt und der Kurhausverwaltung über eine Unterbringung von 150 Krankenkassengästen in der Stadt habe überhaupt nicht bestanden. Die behauptete Raumnöte sei nicht vorhanden gewesen, und es habe sich in der Folgezeit gezeigt, daß es ihm, dem Kläger, nicht möglich gewesen sei, Krankenkassengäste zu erhalten, da diese teils im Kurhaus selbst, teils in länger bestehenden, von der Kurhausverwaltung bevorzugten Pensionen völlig ausreichende Unterkunft hätten. F. und G. hätten ihn absichtlich abgehalten, sich bei der Kurhausverwaltung zu erkundigen; diese würde, wie sie gewußt hätten, eine ganz andere Auskunft gegeben haben. Beide hätten arglistig zusammengewirkt. G. sei seines Amtes entsetzt worden, weil er sich dieses durch falsche Vorpiegelungen erschließen habe. Eine arglistige Täuschung sei ihm daher sehr wohl zuzutrauen. Da er in amtlicher Eigenschaft gehandelt und seine Amtspflicht verletzt habe, müsse die verklagte Stadtgemeinde für sein Handeln einstehen. Der Kläger machte weiter geltend, sein Schaden bestehe darin, daß er durch den Kaufabschluß ein minderwertiges und nicht ertragsfähiges Grundstück erhalten habe; er verlangt Wiederherstellung des früheren Zustandes durch Rückgewähr seiner Anzahlungen und Unkosten sowie durch Befreiung von den übernommenen Verbindlichkeiten. Im zweiten Rechtszug hat der Kläger beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, Zug um Zug gegen Herausgabe des im Grundbuch von Bad Br. Bd. VI Bl. 40 eingetragenen Grundvermögens 1. an die Gerichtskasse in Kiel 235,39 RM. und an ihn 13467,41 RM. nebst Zinsen zu zahlen, 2. ihn von den Verpflichtungen gegenüber der Sparkasse Bad Br. hinsichtlich der Hypothekensforderung von 6400 GM. und 9600 RM. zu befreien; hilfsweise: die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 14000 RM. nebst 5% Zinsen seit Klagezustellung oder einen anderen, durch Sachverständigengutachten zu ermittelnden Betrag zu zahlen.

Die Beklagten haben den Anspruch des Klägers nach Grund und Betrag bestritten. Sie haben geltend gemacht, sie hätten beide keinerlei feste Zusicherungen gemacht, sondern nur ganz allgemein davon gesprochen, daß die Einrichtung eines Fremdenheims in Bad Br. ein aussichtsreiches Unternehmen sei und daß der Neubau des Kurhauses dem Unternehmen keinen Abbruch tun würde, sondern höchstens durch Heranziehen neuer Gäste den Privatpersonen zugute

kommen müßte. Dies sei ein Optimismus gewesen, der von jedem Bewohner der Stadt im Jahre 1928 geteilt worden sei, denn Dr. habe sich damals in ständiger Aufwärtsentwicklung befunden. Der Kläger wolle ihnen nur das Risiko und den Schaden aufbürden, der durch die Wirtschaftskrise des Jahres 1931 eingetreten sei.

Die Beklagten haben weiter bestritten, von einem Vertrage gesprochen zu haben, nach dem die Kurhausverwaltung verpflichtet sei, ständig 150 Krankenassenpatienten in der Stadt unterzubringen. Ein solcher Vertrag sei auch niemals geschlossen worden, und eine solche grobe Unwahrheit hätte sofort festgestellt werden können. Wenn sie überhaupt von einem Vertrage gesprochen hätten, so könne nur der damals erst vorgesehene Vertrag über die Gründung der neuen Kurhaus-GmbH., an der auch die Stadt beteiligt werden sollte, gemeint gewesen sein. Dieser erst am 2. April 1929 formell geschlossene Vertrag habe in seinen Grundzügen bereits festgelegt. Danach sollten außer der Stadt mehrere große Versicherungsträger der Gesellschaft mbH. beitreten, und diese hätten erklärt, daß sie ihre gesamten Kranken, für die Bad Dr. als Heilstätte in Betracht komme, dorthin schicken würden. Danach sei anzunehmen gewesen, daß die Finanzspruchnahme des Kurhauses sich erheblich steigern würde, und F. und G. hätten mit Recht davon ausgehen können, daß nach dem vorgesehenen Vertrag auch nach Fertigstellung des Neubaus jährlich etwa 150 Patienten in der Stadt untergebracht werden müßten. Die Verhältnisse in Dr. seien im Jahre 1928/29 denkbar günstig gewesen; die Besucherzahl und die Zahl der Assenpatienten sei von Jahr zu Jahr gestiegen. Das Grundstück des Klägers liege in der Nähe des neuen Kurhauses und habe deshalb beste Aussicht gehabt, belegt zu werden, wenn die Zahl der Kurgäste weiterhin, wie zu erwarten gewesen sei, gestiegen wäre. Diese Erwartungen seien durch die nicht voraussehbare Wirtschaftskrise des Jahres 1931 vereitelt worden.

Die verklagte Stadtgemeinde hat in den vorderen Rechtzügen weiter bestritten, daß sie die richtige Beklagte sei; sie habe durch Schreiben vom 28. April 1932 die Bestellung des G. zum Bürgermeister wegen Amtserfleichung rechtswirksam, und zwar mit rückwirkender Kraft, angefochten. Ferner trägt sie vor, G. habe dem Kläger gegenüber nur als Privatperson und nicht als Bürgermeister gehandelt. Sei letzteres aber doch der Fall, so habe sich G. nur als

Inhaber der staatlichen Polizeigewalt geäußert, so daß der Staat, nicht aber die Stadtgemeinde für etwaiges Verschulden hafte. Jedenfalls habe E. nur allgemeine Auskünfte und diese nur im guten Glauben und nicht schuldhaft erteilt.

Beide Beklagte machen ferner dem Kläger mitwirkendes Verschulden insofern zum Vorwurf, als er es unterlassen habe, bei der Kurhausverwaltung Erfundigungen einzuziehen.

Des weiteren wird Verjährung aller Ansprüche des Klägers vorgeschützt, da dieser nach seinem eigenen Vorbringen bereits 1929 von dem Schaden und insbesondere von dem Ausbleiben von Kassen Gästen Kenntnis erlangt habe. Die Stadtgemeinde nimmt weiter die nur hilfsweise Haftung für sich in Anspruch mit der Begründung, der Kläger habe es schuldhaft unterlassen, seine Ansprüche gegen F. rechtzeitig und vor Eintritt der Verjährung geltend zu machen und weiter zu verfolgen.

Der Kläger ist diesen Einwendungen überall entgegengetreten und hat namentlich geltend gemacht, daß er erst im Sommer 1931 zu der Überzeugung gelangt sei, daß die Beklagten ihn hintergangen hätten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; die Berufung des Klägers wurde durch das Oberlandesgericht insoweit zurückgewiesen, als sich die Klage gegen F. richtet. Die verklagte Stadtgemeinde dagegen wurde im wesentlichen nach dem Hauptantrag des Klägers verurteilt. Die nur von ihr eingelegte Revision führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

#### Gründe:

I. Der Kläger hat die im Rechtsstreit geltend gemachten Ansprüche gegen beide Beklagte in erster Reihe auf den Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung (§§ 826, 823 Abs. 2 BGB.) gegründet. Er hat geltend gemacht, sowohl der Beklagte F. wie der Bürgermeister E. hätten ihm übereinstimmend und arglistig falsche Zusicherungen über die Erwerbsmöglichkeiten in dem als Fremdenheim zu verwendenden Grundstück gemacht und hätten in diesem Zusammenhang insbesondere beide von einem 150-Gästevertrag zwischen der Stadt und der Kurhausverwaltung gesprochen. Nach der Behauptung des Klägers hätten ihn F. und E. auf den von ihm

geäußerten Zweifel, ob er auch nach Errichtung des geplanten neuen Kurhauses mit der Möglichkeit weiterer Zuweisung von Krankenkassengästen rechnen könne, durch die Zusicherung beruhigt, die Kurhausverwaltung sei vertraglich verpflichtet, auch nach Errichtung des neuen Kurhauses dauernd 150 Krankenkassenpatienten, wie es bis dahin wegen Raummangels im alten Kurhaus geschehen war, in der Stadt unterzubringen.

Das Berufungsgericht hat den Nachweis, daß F. und G. offensichtlich falsche oder übertriebene Angaben gemacht haben, nicht als erbracht angesehen; es hat namentlich nicht für erwiesen erachtet, daß die Äußerungen über den sogenannten 150-Gästevertrag in der von dem Kläger behaupteten Form gefallen seien, läßt vielmehr die Möglichkeit offen, daß F. und G. dem Sinne nach nur von Beträgen gesprochen haben, aus denen sich die Folge ergäbe, daß die Kurhausverwaltung etwa 150 Krankenkassengäste in der Stadt unterbringen müßte.

Dagegen hält das Berufungsgericht für erwiesen, daß sowohl F. wie G. wiederholt in bestimmtester Form die Erklärung abgegeben haben, daß der Kläger das Haus dauernd mit Kassenpatienten belegt haben werde, und zwar sowohl bei dem Bestehen des alten Kurhauses wie auch namentlich nach der Inbetriebsetzung des neuen Kurhauses; G. habe noch ausdrücklich hinzugefügt, er „garantiere“ dafür. Das Berufungsgericht nimmt hiernach an, daß F. seine Pflichten als Vertragspartei und G. seine Amtspflichten als Bürgermeister der verklagten Stadtgemeinde fahrlässig dadurch verletzt haben, daß sie dem Kläger Zusicherungen und Versprechungen über die derzeitigen Verhältnisse in Br., über die künftige Entwicklung des Bades nach Errichtung des Kurhausneubaus und über die besonderen Erwerbsmöglichkeiten des Klägers durch Errichtung einer Fremdenpension auf dem F.schen Grundstück gemacht haben, die sie bei sorgfältiger Abwägung aller Umstände in ihrer Stellung als Verkäufer und als Bürgermeister nicht hätten machen dürfen. Das angefochtene Urteil führt aus, die festen Zusicherungen über die sichere Vermietbarkeit des F.schen Grundstücks und dessen stete Besetzung mit Krankenkassengästen habe G. keinesfalls machen dürfen. Denn einmal sei im Jahre 1928 nicht mit Sicherheit zu übersehen gewesen, wie sich die Verhältnisse in Bad Br. „in Zukunft, insbesondere nach Eröffnung des Kurhausneubaus, gestalten würden“.

Zum anderen hätte er als Bürgermeister besonders sorgfältig sein müssen, weil er damit habe rechnen müssen, daß seine Äußerungen, da von behördlicher Seite kommend, vom Kläger als besonders sicher angesehen werden würden.

Diese Feststellungen sind — soweit erkennbar — in rechtlich einwandfreier Weise getroffen. Wenn angesichts dieses Sachverhalts der Berufungsrichter die Anwendbarkeit der §§ 826, 823 Abs. 2 BGB. in Verbindung mit § 263 StGB. verneint, so ist — entgegen der Annahme des Klägers — vom Rechtsstandpunkt aus hiergegen nichts zu erinnern. Dagegen unterliegt die Annahme des Berufungsrichters, daß die Verurteilung der verklagten Stadtgemeinde in § 839 BGB. ihre rechtliche Grundlage finde, nach der vorliegenden Begründung des Berufungsurteils durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

Nachdem es festgestellt hat, der Bürgermeister E. habe bei der Auskunftserteilung an den Kläger als Amtsperson gehandelt und habe auch in amtlicher Eigenschaft tätig werden wollen, führt das Berufungsgericht aus, es könne zweifelhaft sein, ob der Bürgermeister, wenn er in dieser Weise im Interesse der Stadt amtlich tätig geworden sei und Erklärungen abgegeben habe, in Ausübung der ihm anvertrauten öffentlichen Gewalt gehandelt oder ob er hierbei lediglich die vermögensrechtlichen Belange der Stadtgemeinde gefördert habe. Im ersteren Fall ergebe sich die Haftung der Stadt aus Art. 131 der Weimarer Verfassung und § 4 des preußischen Staatshaftungsgesetzes vom 1. August 1909 (GS. S. 691), im letzteren Fall aus §§ 89, 31 BGB., in beiden Fällen in Verbindung mit § 839 das.

Diese Gleichstellung einer Ausübung öffentlicher Gewalt mit der Wahrnehmung vermögensrechtlicher Belange der Stadtgemeinde, also der wirtschaftlichen Betätigung eines Gemeindeorgans, und damit die Verbindung des § 839 mit §§ 89, 31 BGB. widerspricht der Anwendung und Auslegung, die der § 839 in ständiger Rechtsprechung des Reichsgerichts gefunden hat. Danach haften öffentliche Körperschaften im bürgerlich-rechtlichen Verkehr für ihre Beamten nur auf Grund der allgemeinen Vorschriften des Vertrags- und Deliktsrechts; § 839 findet insoweit keine Anwendung (RGKomm.z. BGB. 8. Aufl. § 839 Anm. 1 S. 686 und die dort angeführten Entscheidungen, insbesondere RGZ. Bd. 131 S. 248/250).

Es ergeben sich daher folgende Möglichkeiten:

Für den Fall bürgerlich-rechtlicher Betätigung des Bürgermeisters ist auszugehen von dem die Haftung für Rat und Empfehlung regelnden § 676 BGB. Auch Auskunfterteilung der hier in Frage kommenden Art fällt darunter. Rat und Empfehlung machen nur dann verantwortlich, wenn ein Vertragsverhältnis oder eine unerlaubte Handlung vorliegt. Vertraglich die Beklagte zu verpflichten, war ihr Bürgermeister nicht befugt. Das Berufungsgericht hat dies in anderem Zusammenhang auf Grund von § 60 Nr. 7 der Schleswig-Holsteinischen Städteordnung vom 14. April 1869 (S. S. 589) ausgesprochen. Haftung aus unerlaubter Handlung würde offensichtlich falsche Auskunfterteilung voraussetzen (RGRKomm.z.BGB. 8. Aufl. § 676 Anm. 3). Diese hat das Berufungsgericht nicht festgestellt, sondern nur fahrlässiges Handeln von E. angenommen. Die Klage wäre also unbegründet, wenn bloß privatrechtliches Handeln des Bürgermeisters in Frage käme.

Für die hiernach entscheidende Frage, ob E. bei den Verhandlungen mit dem Kläger öffentliche Gewalt — zum mindesten in der nach der Rechtsprechung genügenden Form der Betätigung öffentlicher Fürsorge — ausgeübt hat, enthält das angefochtene Urteil keine ausreichenden Feststellungen. Der Ausspruch, E. habe nicht als Privatperson, sondern als Bürgermeister der Beklagten gehandelt, er habe auch in amtlicher Eigenschaft tätig werden wollen, und die weiterhin getroffenen Feststellungen, E. habe die Zusicherungen und Versprechungen als „Amtsperson“ gemacht, er habe durch diese Erklärungen fahrlässig seine „Amtspflichten verletzt“, er habe seine amtliche Stellung mißbraucht, vermögen wohl den Nachweis zu führen, daß E. nicht als Privatperson, sondern vermöge seines Amtes tätig geworden ist, sind aber nicht geeignet, die von dem Berufungsrichter selbst gehegten Zweifel zu lösen, ob der Bürgermeister in Ausübung der ihm anvertrauten öffentlichen Gewalt gehandelt, wenigstens eine fürsorgende Tätigkeit entfaltet hat, oder ob die Verhandlungen mit dem Kläger als rein wirtschaftliche Maßnahmen anzusehen sind, die nicht unter Art. 131 der Weimarer Verfassung in Verbindung mit § 839 BGB. fallen.

Der im vorstehenden erörterte Mangel des Berufungsurteils muß bereits zu dessen Aufhebung und zur Zurückverweisung der Sache in die Vorinstanz führen.

II. Aber selbst wenn der Tatbestand der Ausübung öffentlicher Gewalt einwandfrei festgestellt wäre, so könnte das Berufungsurteil den auf Verletzung des § 477 in Verbindung mit § 839 BGB., insbesondere § 839 Abs. 1 Satz 2, gestützten Revisionsangriffen gleichwohl nicht standhalten.

Der Berufungsrichter nimmt an, die zugeseicherte ständige Vermietbarkeit und Belegung des vom Kläger gekauften Grundstücks betreffe eine Eigenschaft der Kaufsache, und da der Anspruch auf Schadensersatz wegen Mangels dieser zugeseicherten Eigenschaft ohne Verschulden des Klägers nicht innerhalb der in § 477 BGB. bezeichneten Verjährungsfrist geltend gemacht worden sei, so vermöge der Kläger nicht auf andere Weise, nämlich nicht vom Beklagten F., Ersatz zu erlangen, und dem Schadensersatzanspruch gegen die verklagte Stadtgemeinde stehe daher der Einwand der nur hilfsweisen Haftung nicht entgegen.

Selbstverständliche Voraussetzung für diese Annahme des Berufungsrichters wäre es, daß einer der Tatbestände des § 477 BGB., vorliegend also der Mangel einer zugeseicherten Eigenschaft, gegeben ist. Das behauptet der Berufungsrichter. Ihm kann jedoch in dieser Frage nicht beigetreten werden. Wenn sich auch der Rechtsbegriff der Eigenschaft einer Sache nicht auf deren physischen Zustand beschränkt, wie er sich der sinnlichen Wahrnehmung darstellt, sondern im Hinblick auf die Ausdehnung der Vorschrift des § 433 BGB. auf unkörperliche Sachen unter den Begriff der Eigenschaften auch Merkmale unkörperlicher Sachen und Beziehungen und Verhältnisse von Sachen zur Umwelt zu bringen sind, so muß es sich doch immer um etwas der Sache „anhängendes“, nicht um einen außer der Sache liegenden Umstand handeln. Die Beziehungen einer Sache zu ihrer Umwelt müssen, wenn sie als Eigenschaft angesehen werden sollen, in der Beschaffenheit der Sache selbst ihren Grund haben, von ihr ausgehen, ihr auch für eine gewisse Dauer anhaften. An allen diesen Voraussetzungen fehlt es im vorliegenden Fall. Zwar sind in der Rechtsprechung die Ertragsfähigkeit eines Geschäfts (Gastwirtschaft), der Mietertrag eines Grundstücks, dessen Unkosten, die Feuerversicherung eines Wohnhauses und ähnliches als Eigenschaften der Sache angesehen worden. Andererseits hat aber die Rechtsprechung des Reichsgerichts abgelehnt, die Zusicherung, daß sich für die verkaufte Sache alsbald ein Mieter finden werde, als Zusicherung einer

Eigenschaft der Kaufsache anzuerkennen, und hat ausgesprochen, der Umstand, daß in — wenn auch näher — Zukunft ein Dritter eine gewisse Handlung in bezug auf die Sache vornehmen, die Sache etwa mieten werde, könne nicht als eine Eigenschaft der Sache angesehen werden, jedenfalls dann nicht, wenn ein den Dritten zur Vornahme der Handlung verpflichtendes Rechtsverhältnis, in das der Käufer eintreten könnte, nicht als bestehend zugewichert ist (RGUrt. vom 19. April 1912 II 520/11, abgedr. JW. 1912 S. 747 Nr. 10). Kann aber selbst die Zusicherung, daß eine Einzelperson alsbald in dem verkauften Hause einen Laden langfristig mieten werde, den Rechtsbegriff der zugewicherten Eigenschaft nicht erfüllen, so kann dies bei der Unbestimmtheit der im vorliegenden Fall gemachten und erst für die Zukunft, nämlich nach Fertigstellung des Kurhausneubaus, gegebenen Zusicherungen noch weit weniger zutreffen. Dazu kommt, daß nach der Rechtsprechung nur solche Beziehungen der Sache zur Umwelt als ihre Eigenschaften angesehen werden können, die in der Gegenwart, zur Zeit des Gefahrüberganges, vorhanden sind oder in der Vergangenheit bestanden haben (RGUrt. vom 3. Februar 1909 V 171/08). Das Berufungsurteil spricht allerdings aus, die zugewicherten tatsächlichen Verhältnisse, die zufolge ihrer Beschaffenheit und vorausgesetzten Dauer einen erheblichen Einfluß auf die Werthschätzung der Kaufsache gehabt hätten, seien nach Angabe des F. bereits zur Zeit des Hauskaufs gegeben gewesen, so daß sie als Eigenschaft des Grundstücks anzusprechen seien. Allein in Widerspruch hiermit stehen die übrigen von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen. Rechtsirrig ist es jedenfalls, wenn das angefochtene Urteil in unmittelbarem Anschluß an diesen Ausspruch ausführt: daß F. selbst keine Pension auf dem Grundstück betrieben habe und insolgedessen seinerzeit die hieraus folgenden Eigenschaften des Grundstücks noch nicht zutage getreten seien, tue der Eigenschaftsqualität der zugewicherten Umstände im kaufrechtlichen Sinne keinen Abbruch. Denn wenn in dem verkauften Grundstück noch keine Fremdenpension betrieben worden war, wenn die Einrichtungen zu diesem Gewerbebetrieb erst in Zukunft geschaffen werden sollten, dann kann es sich bei den Zusicherungen zukünftiger Vermietung und Belegung des Fremdenheims nicht um der Sache bereits zur Zeit des Gefahrenüberganges anhaftende Eigenschaften handeln. Nach dem übereinstimmenden

Vortrag beider Parteien kamen übrigens für die Schadenserfassungsansprüche des Klägers die Verhältnisse und Erwerbsmöglichkeiten der Zeit nach Fertigstellung des Kurhausneubaues in Betracht, und namentlich die Beweisaufnahme wegen des sogenannten 150-Gäste-Vertrags hatte lediglich die Zeit nach Errichtung des neuen Kurhauses zum Gegenstande. In dem angefochtenen Urteil wird ausdrücklich ausgesprochen, dem Kläger sei es darauf angekommen, Gewähr dafür zu besitzen, daß der zur Zeit angeblich bestehende Zustand, soweit es sich um die Unterbringung von Krankenassenpatienten handelte, nach Errichtung des Kurhausneubaues fortbauern würde, und der Kläger habe die Gewißheit erlangen wollen, daß ein Vertragsverhältnis bestehe, wonach die gleiche Erwerbsmöglichkeit, wie bisher, für die Zukunft sichergestellt sei. Derartige Erwartungen und Versprechungen sind jedoch nach der Rechtsprechung keine Zusicherungen von Eigenschaften der Kaufsache.

Fehlt es aber an dem Nachweis dieses Tatbestandes — und daß eine andere Voraussetzung des § 477 BGB. vorliege, ist nicht behauptet —, so ist für die Annahme kein Raum, daß die Ansprüche des Klägers der kurzen Verjährungsfrist des § 477 unterlegen hätten. In diesem Falle wird aber die zu Ungunsten der verklagten Stadtgemeinde ausgesprochene Verurteilung und die Annahme des Vorderrichters, der Verletzte habe nicht durch Inanspruchnahme des Beklagten F. Ersatz zu erlangen vermocht, durch die Begründung des Berufungsurteils nicht getragen.

III. Der Berufungsrichter sieht ein Verschulden des Verkäufers F. bei dem Vertragsschluß (culpa in contrahendo) als erwiesen an, läßt aber die Frage dahingestellt, inwieweit beim Kauf neben der Gewährhaftung noch Raum für eine Haftung wegen Verschuldens beim Vertragsschluß sei. Wie sich jedoch aus den vorstehenden Ausführungen ohne weiteres ergibt, hat das dem Verkäufer zur Last fallende Verschulden beim Vertragsschluß mit der Gewährleistung überhaupt nichts zu tun. Das Verschulden bezieht sich gar nicht auf Eigenschaften oder Fehler des Kaufgegenstandes, es kann daher nicht unter die Vorschriften über Gewährleistung wegen Mängel der Sache (§§ 459 f. g. BGB.) fallen, und die Übertragung des § 477 BGB. auf den festgestellten Sachverhalt ist nicht gerechtfertigt. Der Anwendung der allgemeinen Grundsätze über das Verschulden beim Vertragsschluß steht also im vorliegenden Falle kein Hindernis

entgegen. Das Berufungsurteil ist daher auch aus diesen Gründen aufzuheben.

Bei der erneuten Verhandlung wird zu prüfen sein, ob der von dem Vorderrichter als bestehend anerkannte Schadensersatzanspruch des Klägers wegen Verschuldens des Beklagten F. beim Vertragsschluß — losgelöst von den Bestimmungen des § 477 BGB. — zur Zeit der Klagerhebung noch nicht verjährt und daher geeignet war, zu einer Befriedigung des Klägers durch den Beklagten F. zu führen. Dabei wird weiter zu prüfen sein, ob in der Abstandnahme des Klägers von der weiteren Verfolgung seiner Ansprüche gegen F. nach Zurückweisung seiner Berufung gegen das die Klage gegen diesen abweisende Urteil des Landgerichts ein Verstoß gegen die ihm durch § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB. auferlegten Pflichten zu erblicken ist, oder ob ihm die weitere Verfolgung seiner Ansprüche nicht zuzumuten war . . .