

V ZR 122/63

2178 052

Verkündet
am 15. Januar 1964
Hirth, Just.-Angest.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Eheleute Kaufmann Otto B [REDACTED] und Maria geb.
M [REDACTED] in G [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Hilde F [REDACTED], geb. F [REDACTED] in O [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 15. Januar 1964 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag
und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Saarbrücken vom 15. Mai
1963 wird zurückgewiesen. Die Beklagten haben die
Kosten des Revisionsverfahrens als Gesamtschuldner
zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 21. November 1960 verkauften die Beklagten der Klägerin zum Preise von 18 000 DM folgenden Grundbesitz: "Flur 1 Parzelle 276/6 Bauplatz 5,43 a groß und Nr. 276/7 Bauplatz 5,14 a groß." Die Bauplätze bilden ein Grundstück. In dem Vertrag heißt es u.a.:

"Der Grundbesitz wird verkauft ohne Gewähr für eine bestimmte Flächengröße so und in dem Zustand in dem er sich zur Zeit befindet. Für sichtbare und unsichtbare Sachmängel wird nicht gehaftet."

Beide Parteien wußten, daß die Grundstücke im Abbau-bereich der S [REDACTED] AG liegen. Letztere hatte den Beklagten, die zunächst selbst die Grundstücke bebauen wollten und ein Baugenehmigungsverfahren angestrengt hatten, mit Schreiben vom 11. Oktober 1960 mitgeteilt, daß die Grundstücke im Einwirkungsbereich des Kohlenabbaues lägen und daß durch den Abbau der im Bereich der Grundstücke noch anstehenden Kohlenflöze Schäden mit Sicherheit an dem Gebäude auftreten würden, weiterhin, daß nach eingehender Prüfung der bergbaulichen Situation den Beklagten so rasch als möglich mitgeteilt würde, ob die Zustimmung zur Errichtung eines Gebäudes erteilt werden könne, und daß eine etwaige Zustimmung zur Bobauung in jedem Falle davon abhängig gemacht werde, daß von ihnen näher zu bezeichnende Sicherungsmaßnahmen durchgeführt würden. Diese Forderungen der Saarbergwerke (SBW) wurden in den von der Baupolizei den Beklagten erteilten Bauscheinen vom 3. November 1960 unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 11. Oktober 1960 aufgenommen. Mit Schreiben vom 15. Februar 1961 beschieden die Saarbergwerke die Klägerin dahin, daß sie ihre Zustimmung zu der geplanten Errichtung eines Bürohauses nicht geben könnten, da nach dem Ergebnis der auf den Grundstücken inzwischen vorgenommenen Boh-

rungen das Gelände zur Errichtung eines Wohnhauses nicht geeignet sei. Das Ergebnis der Bohrungen laute:

Totaler Wasserverlust bei 4,30 m, bei 9 m, bei 18,3 m, bei 25 m bis Endteufe = 38,47 m. Dieser Wasserverlust lasse auf starke Zerklüftungen des Bodens schließen. Von 37,52 m bis 38,47 m seien Hohlräume festgestellt worden. Die Grundstücke hätten zur Zeit des Kaufabschlusses bereits ihre Eignung als Bauland verloren gehabt.

Die Klägerin, welche die Wandlung des Kaufvertrags erklärt und Rückzahlung des geleisteten Kaufpreises sowie Ersatz der Notarkosten und der Grunderwerbsteuer begehrt hat, hat behauptet, die Beklagten hätten sie arglistig dadurch getäuscht, daß sie ihr die Unbebaubarkeit der Grundstücke verschwiegen hätten. Die Unbebaubarkeit sei den Beklagten auf Grund des Schreibens der S [REDACTED] vom 11. Oktober 1960 bekannt gewesen. Die Klägerin habe davon erst nach Vertragsabschluß erfahren. Zwar habe sie bzw. ihr Ehemann - der Architekt ist und die Vertragsverhandlungen führte - gewußt, daß Gersweiler im Grubensenkungsgebiet liege; sie habe daraus jedoch nicht schließen können, daß die Grundstücke zum Bebauen überhaupt ungeeignet seien.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen

1. in die Rückauflassung und Rückumschreibung der Grundstücke auf die Beklagte als Miteigentümer zu je 1/2 einzuwilligen und
2. an die Klägerin Zug um Zug gegen Abgabe der Einwilligungserklärung der Klägerin für die Rechtsvorgänge zu 1) 18 000 DM Kaufpreis und 420 DM Notarkosten und Grunderwerbsteuer nebst Zinsen seit dem 21. November 1960 zu zahlen.



Die Beklagten, die Klagabweisung beantragt haben, haben sich auf den vertraglichen Ausschluß der Gewährleistungsansprüche bezogen und vorgetragen, sie hätten nicht gewußt, daß eine Bebauung der verkauften Grundstücke schlechthin unmöglich sei, sondern mit Sicherungsauflagen der S [REDACTED] gerechnet. Der Ehemann der Klägerin sei auf dem Gemeindeamt G [REDACTED] über den Zwischenbescheid der Saarbergwerke vom 11. Oktober 1960 unterrichtet worden, was die Klägerin bestreitet. Die Beklagten haben behauptet, die Klägerin könne auf Grund der baupolizeilichen Genehmigung auf den Kaufparzellen bauen.

Das Landgericht hat der Klage auf Rückübereignung und Umschreibung und in Höhe von 18 000 DM auf Kaufpreistrückzahlung mit Zinsenlauf vom 6. April 1961 (Klagezustellung) stattgegeben, im übrigen die Klage abgewiesen.

Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die Beklagten haben in der Revisionsinstanz den S [REDACTED] AG den Streit verkündet. Diese sind dem Rechtsstreit nicht beigetreten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat der Klage auf Grund Wandlung wegen des von ihm für bestehend erachteten Sachmangels der Unbebaubarkeit stattgegeben. Es hat den Vertrag dahin ausgelegt, daß dieser Sachmangel nicht unter die Freizeichnungsklausel falle und schließlich auch verneint, daß der Klägerin

infolge grober Fahrlässigkeit der Mangel unbekannt geblieben und ihr Gewährleistungsanspruch deswegen entfallen sei.

II.

1. Den von der Klägerin erworbenen Grundstücken, führt das Berufungsgericht aus, fehle die Bebaubarkeit. Das sei ein Fehler, der ihren Wert und ihre Tauglichkeit sowohl zu dem gewöhnlichen als auch zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch erheblich mindere. Auf Grund des Schreibens der S [REDACTED] vom 15. Februar 1961 stehe zur Überzeugung des Berufungsgerichts fest, daß die Parzellen wegen zum größten Teil eingetretenen totalen Wasserverlusts und wegen der in einer Tiefe von 37,52 bis 38,47 m festgestellten Hohlräume zur Errichtung eines Wohnhauses nicht geeignet seien. Die Behauptung der Beklagten, die Klägerin könne an sich auf Grund des Bauscheins mit Absicherung gegen Senkungen bauen, gehe an der Tatsache vorbei, daß die Klägerin im Falle einer Bebauung nach der erwähnten Auskunft nicht nur trotz Sicherungsvorkehrungen mit schweren und schwersten Gebäudeschäden rechnen müßte, sondern daß ihr insoweit darüber hinaus im Hinblick auf § 150 des Allgemeinen Berggesetzes (ABG) sowohl jeglicher Schadensersatz versagt wäre, als auch diesorhalb eine Beleihung des Anwesens nicht in Betracht käme. Diese - gebotene - wirtschaftliche Betrachtungsweise zeige deutlich das praktische Fehlen der Bebaubarkeit der Grundstücke.

Die Revision vermißt eine ausreichende Grundlage für die vom Berufungsgericht angenommene wirtschaftliche Unbebaubarkeit. Das Berufungsgericht habe übersehen, daß die SBW zwar im Falle des Baues der Klägerin den Ersatz von Schäden am Bauwerk auf Grund des § 150 Abs. 1 ABG verweigern könnten, daß aber die SBW ihr gegenüber verpflichtet bleiben würden, die Wertminderung des Grundstücks, die bei Unterlas-

sung des Baues entsprechend der Verweigerung der Genehmigung zum Bau durch die SBW eingetreten wäre, der Klägerin gemäß § 148 Abs. 1 ABG zu vergüten (vgl. hierzu Ebel/Weller, ABG 2. Aufl. § 150 Anm. 6; RG ZfBergR 46, 94). Das Berufungsgericht spricht zwar nur davon, daß der Klägerin "insoweit" jeglicher Schadensersatz versagt wäre, meint damit aber, da vorher von Gebäudeschäden die Rede ist, nur den Schadensersatz wegen Gebäudeschadens und nicht den wegen des Fehlens (normaler) Bebaubarkeit. Das Berufungsgericht führt auch gegen Ende seines Urteils (BU S. 11) aus, nach dem beiderseitigen Vertragswillen habe die Klägerin nicht gegebenenfalls Bauland bezahlen, es aber nicht erhalten und sich (anstelle der Beklagten) mit den S [REDACTED] wegen eines Schadensersatzanspruchs auseinandersetzen sollen. Hier kann nur der Schadensersatzanspruch für andere als Gebäudeschäden gemeint sein.

Die Revision wirft dem Berufungsrichter weiter vor, er habe übersehen, daß es sich bei der mit Schreiben der SBW vom 15. Februar 1961 um die Äußerung einer interessierten privaten Stelle handle. Für die SBW sei nur entscheidend, ob die Gebäudeschäden den wegen Grundstücksentwertung allenfalls zu leistenden Schadensersatz übersteigen würden, also äußerstenfalls den Kaufpreis von 18 000 DM. Treffe dies zu, so sei vom Standpunkt der SBW das Grundstück als Baugrundstück ungeeignet. Für den Grundstückseigentümer - hier die Klägerin - könne sich in einem solchen Falle aber die Errichtung des Baues noch durchaus lohnen, wenn beispielsweise der für die Bauerrichtung aufzuwendende Mehrbetrag die Grundstücksentwertungsentschädigung nur um wenige hundert Deutsche Mark überschreite. In dieser Hinsicht seien vom Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen, dementsprechend entbehre die Feststellung der (wirtschaftlichen) Unbebaubarkeit der Grundlage. Dieser - erst im Revisionsrechtszug aufgestellten - Auffassung kann nicht gefolgt werden. Einmal ist

für denjenigen, der bauen will, es günstiger die Gewißheit zu haben, daß etwaige Mehraufwendungen und Schäden ihm vom Bergwerksbesitzer ersetzt werden, als daß er lediglich auf die Erstattung des Minderwerts des Grundstücks angewiesen ist, da die Beweisführung für Sachschäden einfacher ist, als die erfahrungsgemäß erhebliche Schwierigkeiten bereitende Ermittlung von Grundstückswerten. Sodann haben die SBW sich nicht auf die Mitteilung beschränkt, das Grundstück sei für die Errichtung eines Wohnhauses nicht geeignet, sondern sie haben die Ergebnisse ihrer Bohrungen mitteilen lassen, die schon für einen Laien schwere Gefahren für den Bau erkennen ließen. (Die Klägerin hatte im Schriftsatz vom 20. Februar 1962 S. 2 behauptet, früher habe der Tagesabbaubereich ca. 30 m unter der Oberfläche des Grundstücks gelegen.) Zuzugeben ist der Revision, daß im Schreiben der SBW nicht mitgeteilt ist, trotz Sicherungsmaßnahmen müsse im Falle der Bebauung mit schweren und schwersten Gebäudeschäden gerechnet werden. Immerhin sprechen die SBW von der Unmöglichkeit der Bebauung und die Sicherungsvorkehrungen mußten, den Mängeln des Grund und Bodens entsprechend, jedenfalls ungewöhnlichen Umfang annehmen. Entscheidend für die wirtschaftliche Unbebaubarkeit ist, ob ein verständiger Mann angesichts der von den SBW festgestellten Bodenverhältnisse einen Bau errichten würde. Das hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum oder Verfahrensverstöß verneint. Von Bedeutung ist dabei, daß das Berufungsgericht feststellt, im Falle des Baues käme eine Beleihung des Anwesens nicht in Frage und daß dieser Umstand mit durch die Beschaffenheit des Grundstücks, die einer der Faktoren für die Verweigerung der Genehmigung der SBW gewesen ist, verursacht worden ist. Die Unmöglichkeit der Beleihung wiegt um so schwerer, als Bauten von Einzelpersonen heutzutage fast ausschließlich unter Inanspruchnahme von Leihkapital errichtet werden.

Die Beklagten führten in der Revision nun zwar aus, Grundkredit werde, wenn ausreichende Sicherungen gegen Bergschäden vorgesehen seien, nicht in Frage gestellt. Aus dieser Behauptung der Revision ergibt sich aber nicht, daß die Feststellung der Kreditverweigerung auf einem Verfahrensverstoß beruhen würde. Denn die Klägerin hatte die Unbeleihbarkeit des Grundstücks in der Tatsacheninstanz behauptet (Schriftsatz vom 20. Februar 1962, S. 2/3 und Schriftsatz vom 5. November 1963, S. 5), ohne daß die Beklagten dem entgegengetreten wären. Sie haben vielmehr sogar erklärt, die Genehmigung der SBW sei in Grubensenkungsgebieten praktisch eine *conditio sine qua non* jeglicher auf die Erstellung eines Baues gerichteten Tätigkeit (Schriftsatz vom 17. September 1962 S. 6). Das nunmehrige Bestreiten im Revisionsrechtszug kommt nach § 561 ZPO zu spät. Darauf, ob die behördliche Genehmigung für die Klägerin zu erreichen war, kommt es nicht an, da die wirtschaftliche Unbebaubarkeit der Mangel ist, auf dem der Gewährleistungsanspruch beruht. Die Angriffe der Revision, die im Zusammenhang mit den Ausführungen des Berufungsgerichts zu der Gültigkeit oder Ungültigkeit des Bauscheins vom 3. November 1963 stehen sind daher gegenstandslos. Nicht durchgreifend ist endlich auch die Meinung der Revision, angesichts der Verschiedenheit der Beschaffenheit von Baugrund sei eine geringere Geeignetheit überhaupt kein Mangel im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB (offen gelassen RG SeuffArch 83 Nr. 183), da jedenfalls ungewöhnliche ungünstige Verhältnisse, wie sie das Berufungsgericht feststellt, einen Mangel begründen können, auch wenn geringere Schwankungen für die Gewährleistung unberücksichtigt bleiben müßten.

2. a) Zur Freizeichnungsklausel führt das Berufungsgericht aus, sie erfasse den von der Klägerin geltend gemachten Fehler nicht. Das folge aus einer auf den gesamten Vertragsinhalt bezogenen Auslegung dieser Klausel nach den Grundsätzen der §§ 133, 157 BGB. Beide Parteien seien unstreitig bei Vertragsschluß davon ausgegangen, daß die Grundstücke bebaubar seien und von der Klägerin allein zum Zwecke der Bebauung gekauft würden. Die Höhe des Kaufpreises sei eindeutig durch diesen Vertragszweck bestimmt, welcher in der Vertragsurkunde - auch durch eine für die Grunderwerbsteuerbefreiung erforderliche Erklärung der Klägerin - klar zum Ausdruck gekommen sei. Eine den wirklichen Willen der Vertragsparteien sowie die Grundsätze von Treu und Glauben berücksichtigende Auslegung könne nicht dazu führen, daß eine Gewährleistung der Beklagten auch dann ausgeschlossen sein sollte, wenn dieser allen Beteiligten bekannte und in den Vertrag ausdrücklich aufgenommene entscheidende Vertragszweck wider Erwarten infolge nachträglicher Feststellungen und Erklärungen seitens der SBW verfehlt würde. Die Freizeichnung erfaßt alle übrigen Mängel des Grundstücks, sei es in Bezug auf Bebaubarkeit, sei es in sonstiger Hinsicht; das könne aber für das gänzliche Fehlen der Bebaubarkeit nicht gelten, da hiervon ersichtlich das Zustandekommen des Vertrages überhaupt abgehangen habe und nicht angenommen werden könne, daß die Parteien widersprechende Erklärungen hätten abgeben wollen, nämlich daß Bauland verkauft, andererseits aber doch die Haftung für das Vorhandensein der Baulandeigenschaft ausgeschlossen sein sollte. Für die bewußte Übernahme eines Risikos der Verweigerung der Zustimmung der SBW biete der Sachverhalt keine Anhaltspunkte. Durch derartige Auslegung werde auch nicht, wie die Beklagten meinten, jeglicher Haftungsausschluß wegen stets vorhandener Minderung des vertraglich vorgesehenen Gebrauchs unterbunden, da im vorliegenden Fall das - keinesfalls in allen Fällen gegebene

Fehlen einer wesentlichen Vertragsgrundlage in Frage stehe, so daß eine einschränkende Auslegung der Ausschließungsklausel in ähnlicher Weise gerechtfertigt erscheine, wie dies in den Fällen der gleichzeitigen Zusicherung von Eigenschaften geboten sei.

b) Da es sich um die Auslegung eines Individualvertrages handelt, ist diese in der Revisionsinstanz nur beschränkt angreifbar, einmal dahin, ob überhaupt eine auslegungsfähige Erklärung vorliegt (BGHZ 32, 60, 63) und ob gesetzliche oder sonst anerkannte Auslegungsregeln, ein Denkgesetz, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt sind (u.a. BGH Urteil vom 11. Oktober 1951, IV ZR 17/50, LM BGB § 133 B Nr. 1 und Urteil vom 18. Februar 1954, IV ZR 145/53 LM BGB § 133 Fb Nr. 3 - nur Leitsatz -). Die Frage, ob die Vertragsbestimmung über den Haftungsausschluß etwa eindeutig wäre, so daß sie einer Auslegung überhaupt nicht fähig wäre, ist zu verneinen. Der Verkauf in dem Zustand, in dem sich der Grundbesitz zur Zeit befindet, bedeutet überhaupt keinen Ausschluß des Gewährleistungsanspruchs (RG JW 1905, 426). Der Satz "für sichtbare und unsichtbare Sachmängel wird nicht gehaftet" wäre an sich klar, es ist jedoch der ganze Inhalt der Urkunde zu betrachten und dieser erweckt wegen der starken Betonung der beabsichtigten Bauführung zusammen mit dem Verkauf des Grundbesitzes als Bauland Zweifel an einem Ausschluß der Haftung bei Vorliegen völliger Unbaubarkeit. Anders wäre es möglicherweise, wenn eine neutrale Bezeichnung gewählt worden wäre, etwa nur von Parzelle oder Grundstück gesprochen worden wäre. Die Revision rügt, die Beklagten hätten - was zutrifft - behauptet und Beweis dafür angetreten (Behauptung bestritten vgl. Schriftsatz vom 5. November 1962 S. 4) und die Verhandlungen...

führende Ehegatte der Klägerin habe als Architekt eine Unzahl von Häusern in G[REDACTED] erstellt, so daß er sich über die Bedeutung des Belegenseins des Grundbesitzes im Bergbaugebiet im klaren gewesen sei. Die Revision will hieraus folgern, die Bestimmung könne sich nur auf den Fall der Verweigerung der Genehmigung durch die SBW, der Unbebaubarkeit überhaupt, bezogen haben. Das Berufungsgericht hat diese Tatsachenbehauptungen nicht überschen, wie ihre Erwähnung auf S. 10 des Berufungsurteils ergibt. Zwingend ist der von der Revision gezogene Schluß nicht. Zwar waren in dem Schreiben der SBW vom 11. Oktober 1960 Auflagen hinsichtlich des Baues in sichere Aussicht gestellt, also ein etwaiger Mangel nach dieser Richtung dem Ehemann der Klägerin bekannt, wenn er - was das Berufungsgericht unterstellt (BU S. 11) - dieses Schreiben vor Vertragsschluß kannte, und dann insoweit ein Gewährleistungsanspruch der Klägerin nach § 460 Satz 1 BGB nicht gegeben. Dies schloß aber die vorgedachte Aufnahme eines Haftungsausschlusses auch insoweit und nur insoweit nicht aus. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist demnach möglich und insoweit für das Revisionsgericht bindend. Die Revision macht allerdings auch geltend, ein Ausschluß der Gewährleistung müsse nach Treu und Glauben jedenfalls dann als vereinbart gelten, wenn der Bau technisch und rechtlich (behördliche Genehmigung) möglich sei und die durch Sicherungsmaßnahmen erhöhten Kosten bis auf wenige hundert Mark durch eine Entschädigung der SBW wegen Minderung des Grundstückswertes gedeckt würden. Dazu ist aber auf die obigen Ausführungen über den Unterschied in der Begründung der Schadensersatzforderung und der Unbebaubarkeit des Grundstücks zu verweisen. Bedenken meldet die Revision schließlich gegen die Auslegung des Berufungsgerichts noch insofern an, als in

erheblichem Maße mangelhafte Sachen zu dem im Vertrage vorgesehenen Zwecke fast immer nicht mehr verwendet werden könnten, für die Auslegung daher nicht einschränkend das Fehlen einer wesentlichen Vertragsgrundlage infolge des Fehlers abgestellt werden könne. Dazu ist zu sagen: Die Untauglichkeit einer Sache kann in der Abweichung der Sache von der Beschaffenheit liegen, die die Parteien nach dem Vertrag gemeinsam vorausgesetzt haben (§ 459 BGB; BGHZ 16, 55). Es ist auch nicht ausgeschlossen, daß der Verkäufer vorsorglich die Haftung für die Tauglichkeit zu dem von beiden Parteien vorausgesetzten Gebrauch (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 459 Randn. 28) doch vertragsmäßig ausschließt, was hier etwa durch den Zusatz: insbesondere für die Bebaubarkeit wird schlichthin nicht gehaftet, hätte geschehen können. Ob aber eine allgemeine Formel, wie sie hier verwendet worden ist, trotz der von den Kaufvertragsparteien bestimmt erwarteten Tauglichkeit des Kaufgegenstandes für den vorausgesetzten Gebrauch die Haftung doch ausschließen sollte, insbesondere wenn bei der Bemessung des Kaufpreises, wie hier, von der Tauglichkeit ausgegangen wurde, muß, wenn Zweifel bestehen, durch Auslegung ermittelt werden, die Sache des Tatrichters ist. Das Bestehen einer Verkehrssitte, daß Baugrundstücke allgemein oder in Bergwerksgebieten überhaupt unter vollständigem Ausschluß der Haftung für Bebaubarkeit verkauft würden, ist erst im Revisionsrechtszug von den Beklagten geltend gemacht worden. Es ist auch nicht ersichtlich, daß dem Berufungsrichter eine solche Verkehrssitte bekannt gewesen wäre. Die angebliche Verkehrssitte kann daher zur Auslegung nicht herangezogen werden (§ 157 BGB), da es sich um eine tatsächliche Übung handelt (Palandt, BGB 23. Aufl. § 157 Anm. 3).

3. Grobfahrlässige Unkenntnis der Klägerin vor oder bei Vertragsschluß, die nach § 460 Satz 2 BGB den Gewährleistungsanspruch ausschlosse, verneint das Berufungsgericht mit folgenden Erwägungen: Für eine bewußte Übernahme des Risikos der Verweigerung der Zustimmung der SBW durch die Klägerin sei wegen des Einverständnisses der Parteien über die Baulandeigenschaft kein Anhaltspunkt gegeben. Gegen den Ehemann der Klägerin könne aber auch der Vorwurf nicht erhoben werden, er habe die durch die konkrete Sachlage gebotene Sorgfaltspflicht in ungewöhnlich hohem Maße verletzt. Bei seiner - vom Berufungsgericht unterstellten - Kenntnis von dem Zwischenbescheid der SBW vom 11. Oktober 1960 habe zwar keine Gewißheit für ihn bestanden, daß die Zustimmung der SBW erteilt werden würde. Andererseits hätte aber, erwägt das Oberlandesgericht, eine Erkundigung bei den Saarbergwerken schon deshalb nicht zum Ziele geführt, weil die entsprechenden Bohrungen nicht vorgenommen waren und die Klägerin als Nichteigentümerin auch keine Auskunft erhalten hätte. Die Klägerin habe damit rechnen können, daß in dem von beiden Parteien nicht erwarteten Fall der Verweigerung der Zustimmung der SBW der Vertrag unter Anwendung der Gewährleistungsvorschriften rückgängig gemacht würde.

Es steht außer Frage, daß die Klägerin, worauf die Revision hinweist, falls ihr der Zwischenbescheid der Saarbergwerke bekannt war, besser den endgültigen Bescheid abgewartet hätte und daß also die Beklagten, wie die Revision geltend macht, hätte bitten können, den endgültigen Bescheid (vor Vertragsschluß) ihr mitzuteilen. Ob aber in dem gegenteiligen Verhalten der Klägerin grobe Fahrlässigkeit lag, hatte der Tatrichter nach seinem freien pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und er hat das verneint. Daß der Berufungsrichter dabei den Rechtsbegriff der groben Fahr-

lässigkeit verkannt hätte, was das Revisionsgericht nach-
zuprüfen hat, (BGHZ 10, 17) ist nicht ersichtlich.

III.

Nach alledem erweisen sich die Revisionsangriffe
als unbegründet. Das Rechtsmittel war, da auch im übrigen
von Amts wegen zu berücksichtigende Rechtsirrtümer des
Berufungsgerichts zum Nachteil der Beklagten nicht zu
erkennen sind, mit der Kostenfolge der §§ 97 Abs. 1,
100 Abs. 4 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Offterdinger