

Für das Nachschlagewerk!

Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: PrBergG § 150

Rechtssatz: Der Eigentümer eines berggeschädigten Gebäudes, das er zu einer Zeit errichtet hatte, als ihm der Grund und Boden noch nicht formgültig verkauft und aufgelassen, die Übereignung jedoch bereits fest zugesagt war, braucht sich von dem Bergwerksbesitzer nicht entgegenhalten zu lassen, daß der Voreigentümer (Verkäufer) die Berggefahr gekannt habe oder hätte kennen müssen; nur seine eigene Kenntnis bzw. fahrlässige Unkenntnis schließt den Schadensersatzanspruch aus (Bestätigung von RG ZBergR 39, 221).

Aktenzeichen: V ZR 17/57

Urteil des BGH vom 29. Mai 1957

LG Saarbrücken
OLG Saarbrücken

V. ZR 17/57

Verkündet
am 29. Mai 1957
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

der S [redacted] werke in S [redacted], T [redacted] Straße [redacted], ver-
treten durch die Vorstandsmitglieder Couture, Dr. R [redacted],
Dr. B [redacted], B [redacted] und R [redacted],

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted]

gegen

1. Johannes T [redacted],
2. Ehefrau Erna T [redacted] geb. E [redacted],
beide in Q [redacted] ([redacted]), Am B [redacted],

Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 29. Mai 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
denten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster,
Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Saarbrücken vom 9. Juli 1954 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Am B [REDACTED] in Q [REDACTED] (Grundbuch von Q [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED]). Das Grundstück war früher Bestandteil einer größeren Geländefläche, die der Gemeinde Q [REDACTED] gehörte und von ihr als Bauland zur Errichtung einer Wohnsiedlung vorgesehen war. Das Gelände wurde zu diesem Zweck parzelliert. Bereits vor Durchführung der Parzellierung überließ die Gemeinde den einzelnen Baulustigen die für sie bestimmten Teilflächen zum sofortigen Baubeginn. Die Kläger insbesondere erhielten damals von der Gemeinde die Erlaubnis, schon jetzt zu bauen, und es wurde ihnen zugesagt, daß die förmliche Übereignung stattfinden werde, sobald ihr Grundstück vermessen und die erforderliche Genehmigung der Aufsichtsbehörde eingegangen sei. Sie begannen im August 1924 mit der Errichtung des Gebäudes und stellten es bis zum August 1925 fertig. Durch notariellen Vertrag vom 23. November 1925 verkaufte dann die Gemeinde das inzwischen vermessene Grundstück an die Kläger und ließ es ihnen auf; sie wurden am 21. April 1926 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Das Gebäude hat durch den Bergbaubetrieb der Beklagten Schaden erlitten. Die Kläger haben mit der Behauptung, daß seit Ende 1950 insbesondere Risse im Mauerwerk und Ablösungen einzelner Bauteile aufgetreten seien und daß sich eine spürbare Schiefelage des Gebäudes bemerkbar mache, im Januar 1953 Klage erhoben und beantragt, die Beklagte zu verurteilen, diese Schäden zu beseitigen und ihnen den danach noch verbleibenden Minderwert des Grundstücks, dessen Höhe durch gerichtlichen Sachverständigen festzustellen sei, in Geld zu ersetzen.



Die Beklagte, die um Klageabweisung gebeten hat, macht geltend, daß sie gemäß § 150 Abs 1 des Allgemeinen Berggesetzes für die Preussischen Staaten (PrBergG) nicht zum Schadensersatz verpflichtet sei, weil bei Errichtung des Gebäudes den damaligen Grundstückseigentümern - nämlich der Gemeinde Quierschied und, hinsichtlich eines kleineren Grundstücksteils, der Eisenbahnverwaltung - die durch den Bergbau drohende Gefahr bekannt gewesen sei. Dies müßten sich die Kläger als jetzige Eigentümer entgegenhalten lassen. Im übrigen hätten auch sie selbst bei Baubeginn die Berggefahr gekannt oder doch kennen müssen.

Die Kläger behaupten, eine konkrete Berggefahr habe für ihr Grundstück in den Jahren 1924 und 1925 nicht bestanden, was schon daraus hervorgehe, daß die Schäden erst nach mehr als 25 Jahren aufgetreten seien. Auf jeden Fall hätten sie während des Baues nichts von einer solchen Gefahr gewußt und auch keinen Anlaß gehabt, mit ihr zu rechnen. Daß dem Voreigentümer - dies sei allein die Gemeinde Q. [REDACTED] gewesen - etwas davon bekannt gewesen sei, werde mit Nichtwissen bestritten. Nach ihrer Ansicht komme es im übrigen für die Anwendbarkeit des § 150 Abs 1 PrBergG lediglich auf ihr eigenes Kennen oder Kennenmüssen und nicht auf dasjenige des Voreigentümers an.

Das Landgericht hat nach Einholen eines Sachverständigengutachtens die Beklagte zur Beseitigung einiger näher bezeichneter Mauerwerkrisse im Hause der Kläger und zur Zahlung von 334 000 Franken nebst Zinsen verurteilt. Die Berufung der Beklagten ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Der Rechtsstreit war nach Einlegung der Revision zunächst bei dem Revisionsgericht in Saarbrücken anhängig und ist mit Ablauf des 31. Dezember 1956 auf den Bundesgerichtshof übergegangen (Art 9 Nr 6 Abs 2, Art 11 des saarländischen Rechtsangleichungsgesetzes vom 22. Dezember 1956, SaarlABl S 1667). Die Revision ist ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes zulässig, weil es sich um eine Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung handelt (§ 5 Abs 1 des saarländischen Revisionsgerichtsgesetzes - RGG - vom 7. Juli 1954, ABl S 991); wenn das auch in der Revisionsbegründungsschrift vom 27. November 1954 nicht mit ausdrücklichen Worten erklärt worden ist (vgl § 10 Abs 2 Nr 2 Buchst c RGG), so ergibt sich diese Erklärung doch mit genügender Deutlichkeit aus dem Gesamtinhalt des Revisionsvorbringens.

2. Nach § 150 Abs 1 PrBergG ist der Bergwerksbesitzer nicht zum Ersatz des durch den Bergwerksbetrieb an Gebäuden oder sonstigen Anlagen entstehenden Schadens verpflichtet, wenn zu der Zeit, als die betreffenden Anlagen errichtet wurden, die ihnen "durch den Bergbau drohende Gefahr dem Grundbesitzer bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit nicht unbekannt bleiben konnte". Der hier zur Entscheidung stehende Fall weist die Besonderheit auf, daß die Kläger bei Errichtung ihres Hauses, wegen dessen Beschädigung sie jetzt die Beklagte gemäß § 148 PrBergG auf Ersatz in Anspruch nehmen, noch nicht Eigentümer des Baugrundes gewesen sind; die Über-eignung war ihnen damals zwar bereits zugesagt, aber der förmliche Kaufabschluß sowie Auflassung und Eintragung des

Eigentumswechsels im Grundbuch standen noch aus und erfolgten dann erst nach Fertigstellung des Gebäudes. Der Streit der Parteien geht darum, in wessen Person bei einem solchen Sachverhalt die Voraussetzungen des § 150 Abs 1 PrBergG vorliegen müssen. Die Beklagte meint, maßgeblich sei die Kenntnis bzw. schuldhafte Unkenntnis dessen, der zu der fraglichen Zeit Grundstückseigentümer war; sowohl die Gemeinde Quierschied, von der die Kläger das Grundstück später erworben haben, als auch die Eisenbahnverwaltung, der nach Behauptung der Beklagten ein Teil des Siedlungsgeländes gehört haben soll, hätten schon damals über die bestehende Berggefahr Bescheid gewußt; damit entfalle eine Schadensersatzpflicht, ohne daß es noch darauf ankomme, ob auch die Kläger selbst Kenntnis gehabt hätten. Demgegenüber vertreten die Kläger den Standpunkt, für die Anwendbarkeit des § 150 Abs 1 PrBergG sei allein auf ihre eigene Person abzustellen; sie als die Erbauer des Hauses aber hätten von einer Berggefahr weder etwas gewußt noch wissen können.

Das Berufungsgericht hat sich der Rechtsauffassung der Kläger angeschlossen. Es verkennt nicht, daß der Wortlaut des Gesetzes ("dem Grundbesitzer nicht unbekannt bleiben konnte") für die gegenteilige Ansicht zu sprechen scheint. Eine wortwörtliche Anwendung des auf den Normalfall zugeschnittenen Textes wäre aber - so führt das angefochtene Urteil aus - in Fällen der hier vorliegenden Art mit dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar. Der Wille des Gesetzgebers sei dahin gegangen, einen vernünftigen und für beide Teile wirtschaftlich tragbaren Ausgleich zwischen den Interessen des Bergbautreibenden und des Grundstückseigentümers zu finden. Dem Bergwerksbesitzer werde - als "Korrelat" der Bergbaufreiheit - durch § 148 PrBergG eine Schadensersatzpflicht für die während seines Besitzes auftretenden Gebäudeschäden ohne Rücksicht

auf Verschulden und Vorausssehbarkeit auferlegt. Andererseits solle er durch § 150 Abs 1 PrBergG von ungerechten Ansprüchen und von der Willkür des Grundstückseigentümers freigestellt werden, weshalb auch der gutgläubige Erwerber eines bebauten Grundstücks sich entgegenhalten lassen müsse, daß sein Voreigentümer bei der Errichtung des Gebäudes die Berggefahr gekannt oder schuldhafterweise nicht gekannt habe (ebenso RGZ 34, 268 - Zeitschrift für Bergrecht - ZBergR - 36, 347). Seien dagegen die subjektiven Voraussetzungen des § 150 Abs 1 PrBergG in der Person des bauenden Grundbesitzers nicht gegeben, dann komme es auf die Bösgläubigkeit des Voreigentümers nicht an. Wer gutgläubig auf ein bergbaugefährdetes Grundstück baue, werde daher nach dem Willen des Gesetzgebers auf jeden Fall geschützt. Dann dürfe man jedoch nicht darauf abstellen, ob er bereits im Zeitpunkt des Baues als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. Es sei nicht einzusehen, mit welcher Berechtigung die Wirksamkeit oder Unwirksamkeit des Einwandes aus § 150 Abs 1 PrBergG von der Zufälligkeit des Zeitpunktes der grundbuchlichen Eintragung abhängig gemacht werden solle. Im vorliegenden Falle hätten die Kläger sich im August 1924 bereits wirtschaftlich als Grundstückseigentümer betrachten dürfen. Das Grundstück sei ihnen von der Gemeinde tatsächlich übergeben worden, damit sie unter ausdrücklicher Billigung durch die Gemeindeverwaltung mit der Ausführung ihres Bauvorhabens beginnen konnten. Besitzübergabe und Bauausführung seien erfolgt mit Rücksicht auf den zwischen der Gemeindeverwaltung und den Klägern vereinbarten alsbaldigen Eigentumsübergang, der lediglich durch technische Schwierigkeiten - Parzellierung des Geländes, Genehmigungsverfahren und Grundbuchumschreibung - einer vorausgesehenen Verzögerung unterlegen habe. Es habe sich nicht um den Verkauf einer einzelnen Parzelle gehandelt, sondern um ein behördlich eingeleitetes und gefördertes

Siedlungsprogramm zur Behebung der seinerzeit bestehenden Wohnungsnot, und der Besitz der abgesteckten Parzellen sei zum sofortigen Baubeginn einer großen Anzahl von Interessenten überlassen worden. Keiner der Beteiligten habe an die Möglichkeit gedacht, daß diese Abmachungen jemals rückgängig gemacht werden könnten. Auflassung und Umschreibung im Grundbuch sei nur deshalb erst nach Baubeginn möglich gewesen, weil sich die Einholung der Entscheidungen mehrerer mit der Angelegenheit befaßter Dienststellen verzögert habe. Der Inhalt dieser Entscheidungen habe aber mit Rücksicht auf die Natur des Siedlungsunternehmens von vornherein festgestanden.

Diese Ausführungen werden von der Revision als fehlerhaft bekämpft. Sie halten indessen einer rechtlichen Nachprüfung stand.

Mit seiner Auffassung - wonach es für die Anwendbarkeit des § 150 Abs 1 PrBergG, wenn der Erbauer eines Hauses zwar erst nachträglich Grundstückseigentümer wird, aber den Bau gerade mit Rücksicht auf den erwarteten Eigentumserwerb ausgeführt hat, auf seine Kenntnis und nicht auf diejenige des Voreigentümers ankommt - befindet das Berufungsgericht sich im Einklang mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts. Dieses hat durch Urteil vom 5. Januar 1898, V 198/97 (ZBergR 39, 221 [224]) entschieden, der Käufer eines Grundstücks, der ein Haus errichtet habe und danach durch Auflassung und Grundbucheintragung Eigentümer geworden sei, brauche sich den Einwand aus § 150 Abs 1 PrBergG nur entgegenhalten zu lassen, wenn feststehe, daß er selbst zur Zeit der Errichtung des Hauses von der diesem durch den Bergbau drohenden Gefahr Kenntnis gehabt oder daß seine Unkenntnis hier-

von auf eigenem Verschulden beruht habe. Durch Urteil vom 17. September 1932 (RGZ 137, 234 [238]) hat derselbe V. Zivilsenat des Reichsgerichts allerdings anders entschieden in einem Falle, in dem der gutgläubige Errichter eines Bauwerks lediglich Pächter des Grundstücks war und dieses erst später, nachdem der Bergschaden bereits eingetreten war, auf Grund eines ihm im Pachtvertrag eingeräumten Ankaufsrechts zu Eigentum erworben hat: hier müsse der Geschädigte die Kenntnis oder verschuldete Unkenntnis seines Rechtsvorgängers von der drohenden Berggefahr gegen sich gelten lassen, wobei dahingestellt bleiben könne, ob an jener früheren Entscheidung vom Jahre 1898 festzuhalten sei. Letztere war nämlich, worauf das Reichsgericht hinweist, im Schrifttum auf Widerstand gestoßen, und zwar hatte Westhoff (Bergbau und Grundbesitz 1904 Band I S 359 f) dagegen eingewandt, "nach dem allein entscheidenden Wortlaut des § 150 Abs 1" könne es lediglich auf den guten Glauben des Grundeigentümers ankommen; werde mit seiner Genehmigung, ohne daß ein dingliches Recht am Grundstück bestehe, ein Gebäude nicht bloß zu vorübergehenden Zwecken errichtet, so werde es gemäß §§ 94, 95, 946 BGB Bestandteil des Grund und Bodens und somit Eigentum des noch eingetragenen Grundstückseigentümers, und das wiederum habe zur Folge, daß nur dessen Kenntnis oder Nichtkenntnis maßgebend sei; sei er gutgläubig gewesen, so könne auch das "Versehen" des Erbauers den Einwand aus § 150 nicht stützen, und treffe andererseits den Grundstückseigentümer "ein Versehen", so komme dem Erbauer sein guter Glaube nicht zu statten, wenn er später durch Auflassung Eigentümer werden sollte. Wenn die Revision jedoch meint, angesichts dieser Kritik W[REDACTED]'s habe das Reichsgericht "offensichtlich selbst empfunden", daß seine Entscheidung vom Jahre 1898 im Widerspruch zu seiner sonstigen Rechtsprechung stehe, und es habe deshalb den dort aufgestellten Grundsatz nicht mehr aufrechterhalten wollen, so entbehrt diese

Annahme einer tatsächlichen Grundlage. Zu einer Auseinandersetzung mit den Westhoff'schen Ausführungen und zu einer grundsätzlichen Überprüfung seines früheren Standpunktes hatte der V. Zivilsenat des Reichsgerichts, als er das Urteil vom 17. September 1932 erließ, keine Veranlassung, da die jeweils zu beurteilenden Sachverhalte gerade in den maßgeblichen Punkten voneinander abwichen. Darauf weist auch die spätere Entscheidung ausdrücklich hin (RGZ 137, 238): die Sachlage sei "bei dem bauenden Käufer als werdendem Eigentümer eine wesentlich andere als bei dem bauenden Pächter", was ganz besonders zu gelten habe, wenn, wie hier, laut Pachtvertrag die von dem Pächter zu errichtenden Gebäude in das Eigentum des Verpächters fallen und darin nach Ablauf des Pachtverhältnisses verbleiben sollten; dem Ankaufsrecht des Pächters komme, weil dieser davon erst lange Zeit nach Vollendung des Baues Gebrauch gemacht habe, keine Bedeutung zu. Diese Ausführungen lassen erkennen, daß das Reichsgericht, wenn es die Rechtsbeständigkeit seiner früher geäußerten Ansicht gegenüber den Angriffen Westhoff's "dahingestellt bleiben" ließ, nichts anderes zum Ausdruck bringen wollte, als daß es darauf wirklich nicht ankomme; für die Meinung der Revision, damit sei in versteckter Form die Aufgabe des früheren Standpunktes erklärt worden, fehlt jeder Anhalt.

Zu einem solchen Wechsel in der rechtlichen Beurteilung hätte im übrigen auch kein sachlicher Grund bestanden. Die Entscheidung vom Jahre 1898 wurde nämlich durch das, was Westhoff dagegen ins Feld führte, keineswegs erschüttert. Seine Beweisführung beruhte auf rein formalen Erwägungen, worüber er sich anscheinend auch selbst im klaren war, da er mehrfach auf den seiner Meinung nach allein entscheidenden "Wortlaut des Gesetzes" hingewiesen hat. Es fragt sich aber

gerade, ob dieser Wortlaut nicht - wie das Berufungsurteil es ausdrückt - nur "auf den Normalfall zugeschnitten" ist und ob nicht in besonders gelagerten Fällen, vor allem bei Bauten eines "zukünftigen" Grundstückseigentümers, die Interessenlage eine abweichende Regelung erheischt. So verhält es sich nun in der Tat.

Der Vorschrift des § 150 Abs 1 PrBergG liegt der Gedanke zugrunde, daß denjenigen, der durch Bebauung des Grundstücks das Schadensersatzrisiko des Bergbautreibenden aus § 148 PrBergG erhöht, auch eine gesteigerte Sorgfaltspflicht treffen muß; das Gesetz verlangt von ihm - und zwar unter Androhung des Wegfalles seines Entschädigungsanspruchs -, daß er bei Kenntnis der Berggefahr den Bau unterläßt und daß er, falls Anlaß besteht, eine konkrete Berggefahr zu vermuten, vor Baubeginn zunächst einmal die erforderlichen Erkundigungen einzieht. Träger dieser gesteigerten Sorgfaltspflicht ist in der Regel der Grundstückseigentümer. Denn in den meisten Fällen wird entweder er selbst das Bauwerk errichten oder die Bebauung erfolgt doch, wirtschaftlich gesehen, in seinem Interesse. Von diesem Regelfall ist das Gesetz ausgegangen, wenn es vom "Grundbesitzer" spricht und von seiner Kenntnis oder schuldhaften Nichtkenntnis den Wegfall des Entschädigungsanspruchs abhängig macht. Es war deshalb auch nur folgerichtig, wenn das Reichsgericht in der erwähnten Entscheidung vom Jahre 1932 (RGZ 137, 234), wo die Bebauung von einem Grundstückspächter durchgeführt wurde und das Bauwerk nach Ablauf des Pachtverhältnisses dem Grundstückseigentümer zufallen sollte, auf die Kenntnis des letzteren als des wirtschaftlich Interessierten und nicht etwa auf die des Pächters abgestellt hat. Die Interessenlage ist jedoch eine völlig andere, wenn - wie in dem der anderen Reichsgerichtsentscheidung vom Jahre 1898 (ZBergR 39, 221) zugrunde

liegenden Fall - das Grundstück von jemand bebaut wird, der es gekauft hat und sich wirtschaftlich bereits als sein Eigentümer betrachten darf, obgleich die förmliche Eigentumsübertragung (Auflassung und grundbuchliche Eintragung) noch aussteht. Hier ist er und nicht der Verkäufer, dem formell noch das Eigentum zusteht, der alleinige Bauherr und praktische Nutznießer der Bebauung. Verkäufer und Käufer stehen - anders als im Falle der Verpachtung Verpächter und Pächter - nicht nebeneinander, sondern nacheinander; ihre Rechtsstellungen schließen sich gegenseitig aus. Wollte man in einem solchen Falle, wie dies Westhoff und, ihm folgend, die Revision tun möchten, dem zufälligen Umstand, daß die formelle Übereignung sich über den Zeitpunkt der Bebauung hinaus verzögert hat, rechtliche Bedeutung beimessen, so würde das zu dem unmöglichen und vom Gesetzgeber sicherlich nicht gewollten Ergebnis führen, daß ein hinsichtlich der Berggefahr bösgläubiger oder grobfahrlässiger Käufer, sofern nur der Verkäufer gutgläubig ist, den Entschädigungsanspruch aus § 148 PrBergG behalten würde, obgleich er allein durch sein Verhalten das Schadensersatzrisiko des Bergbautreibenden erhöht hat und die Bebauung lediglich ihm selbst zum wirtschaftlichen Vorteil gereicht. Vom Standpunkt der Revision aus würden sich auch beträchtliche Schwierigkeiten ergeben, wenn der Käufer - wie es bei Baulandumlegungen vorkommt und nach der Behauptung der Beklagten auch im vorliegenden Fall gewesen sein soll - den Bauplatz von zwei verschiedenen Verkäufern, etwa gar Miteigentümern nach Bruchteilen, erworben hat, sofern sich dann herausstellt, daß hinsichtlich der Berggefahr der eine Verkäufer gutgläubig, der andere aber bösgläubig gewesen ist.

Das Berufungsgericht hat sich daher mit Recht der Auffassung angeschlossen, die das Reichsgericht in der mehrfach

erwähnten Entscheidung vom 5. Januar 1898 (ZBergR 39, 221) vertreten hat. Es geht allerdings über den reichsgerichtlichen Standpunkt insofern noch einen Schritt hinaus, als in jenem früheren Fall der notarielle Kaufvertrag bei Baubeginn bereits abgeschlossen war und nur noch die Auflassung und Eintragung ausstand, während im vorliegenden Falle auch der Kaufabschluß selbst noch nicht stattgefunden hatte. Diesem Umstand kommt indessen, entgegen der Ansicht der Revision, keine maßgebliche Bedeutung zu. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war den Klägern, als sie im August 1924 die Bauarbeiten aufnahmen, die Übereignung fest zugesagt, sie hatten das Grundstück übergeben erhalten und die Gemeinde [REDACTED] hatte ihnen gestattet, mit der Ausführung ihres Bauvorhabens zu beginnen; auch der Bauschein war ihnen, wie von ihnen in der Klageschrift vorgetragen und seitens der Beklagten nicht bestritten worden ist (vgl. ferner das Schreiben des Haus- und Grundbesitzervereins Friedrichtsthal vom 4. Oktober 1952), bereits am 13. Juni 1924 ordnungsgemäß und ohne besondere Auflagen erteilt worden. Bei einer solchen Sachlage kann es für die Anwendbarkeit des § 150 Abs 1 PrBergG keinen rechtserheblichen Unterschied begründen, ob der notarielle Kaufvertrag schon vor oder erst nach der Bebauung abgeschlossen wird. Daß jemand auf fremdem Grund und Boden baut, nachdem ihm dies vom derzeitigen Grundstückseigentümer ausdrücklich gestattet und der demnächstige Abschluß eines formgültigen Kaufvertrages in sichere Aussicht gestellt worden ist, kommt erfahrungsgemäß bei der Errichtung von Wohnsiedlungen nicht selten vor, und zwischen dem Abschluß des - vielfach die Formerfordernisse des § 313 BGB nicht erfüllenden - Träger-Siedlervertrages und der Errichtung des Siedlungsgebäudes einerseits und dem Übergang des Eigentums andererseits liegen zuweilen mehrere Jahre (vgl. BGHZ 16, 334; 20, 172). Erfolgt in einem solchen Falle

die Bebauung mit Rücksicht auf die erwartete und zugesagte Veräußerung des Grund und Bodens und findet diese Veräußerung dann in der Folgezeit auch tatsächlich statt, so ist für die Frage, ob die Voraussetzungen des § 150 Abs 1 PrBergG vorliegen, auf die Person des Erbauers und nicht auf die des Voreigentümers abzustellen (vgl in diesem Zusammenhang auch § 2 Abs 2 Nr 3 GrESTG, wonach Gebäude auf fremdem Boden steuerrechtlich dem Grundstück gleichstehen).

Was die Revision noch weiter vorbringt, gibt zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlaß. Mit ihrer Behauptung, daß für die Kläger, als sie mit der Hauserrichtung begannen, die zukünftige Entwicklung völlig ungewiß gewesen sei und daß sie mit Rücksicht auf die ausstehenden Genehmigungen mehrerer Dienststellen sich keineswegs schon als wirtschaftliche Eigentümer des Grundstücks hätten betrachten können, setzt die Revision sich in Widerspruch zu den auf tatsächlichem Gebiet liegenden und gemäß § 561 Abs 2 ZPO für die Revisionsinstanz bindenden Feststellungen des Berufungsurteils; danach handelte es sich bei der Übertragung des Baugeländes um ein behördlich eingeleitetes und gefördertes Siedlungsprogramm zur Behebung der Wohnungsnot und der Inhalt der von den erwähnten Dienststellen zu treffenden Entscheidungen stand mit Rücksicht auf die Natur des ganzen Unternehmens von vornherein fest. Soweit die Revision der Gemeindeverwaltung den Vorwurf macht, daß sie "verantwortungslos" gehandelt habe, wird von ihr übersehen, daß es für die Anwendbarkeit des § 150 Abs 1 PrBergG allein auf die Kenntnis der Kläger und nicht auf das Verhalten der Gemeinde ankommt. Außerdem stammen die Briefe der Beteiligten, auf deren Inhalt die Revision verweist, nicht aus dem hier maßgeblichen Sommer 1924, sondern bereits aus früheren Jahren. Ob aus der Tatsache, daß die Kläger im gegenwärtigen Rechtsstreit der Ge-

meinde Q [REDACTED] den Streit verkündet haben, darauf geschlossen werden kann, wen sie als "schuldigen Teil" ansehen, mag auf sich beruhen, da die Rechtsansicht der Kläger keine Rolle spielt; entscheidend ist nur die objektive Rechtslage.

3. Das Berufungsgericht sieht, wie es hilfsweise noch ausgeführt hat, nicht einmal als erwiesen an, daß die Voraussetzungen des § 150 Abs 1 PrBergG - Kenntnis oder Kennenmüssen der drohenden Berggefahr - auf Seiten der Voreigentümerin, der Gemeinde Q [REDACTED], vorgelegen hätten, und hat seine Ansicht näher begründet. Die Revision beanstandet auch diese Ausführungen. Sie macht dem Berufungsgericht zum Vorwurf, es habe einen Beweisantrag der Beklagten übergangen sowie den bei den Akten befindlichen Schriftwechsel, den Inhalt eines Vertrages, der am 31. Mai 1940 zwischen der Gemeinde und der Rechtsvorgängerin der Beklagten abgeschlossen wurde, und einen Markscheiderbericht vom 23. März 1922 nicht ausreichend berücksichtigt; außerdem sei Voreigentümer neben der Gemeinde zugleich die Eisenbahnverwaltung gewesen und auch diese habe sich grobfahrlässig verhalten, indem sie trotz Kenntnis der Berggefahr das Bauvorhaben der Kläger nicht verhindert habe. Auf alles das kommt es jedoch für die Entscheidung nicht an, da hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 150 Abs 1 PrBergG allein auf die Person der Kläger abzustellen ist.

4. Daß die Kläger die ihrem Bauvorhaben durch den Bergbau drohenden Gefahren gekannt haben oder bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätten kennen müssen, hat das Berufungsgericht nicht für nachgewiesen erachtet. Die Kenntnis einer allgemeinen Berggefahr, wie sie im Bereich der Gemeinde Q [REDACTED] seit Jahrzehnten bestehen möge, genüge zur Rechtfertigung eines Einwandes aus § 150 Abs 1 PrBergG nicht,

vielmehr sei erforderlich, daß dem Bauenden eine gerade seinem eigenen Grundstück drohende besondere (konkrete) Gefahr bergbaulicher Einwirkungen bekannt oder infolge Verschuldens unbekannt gewesen sei; hierfür hätten ganz besondere Umstände vorliegen müssen, welche die Kläger zur Aufmerksamkeit oder gar zur Erkundigung verpflichtet hätten, zumal da es sich um ein behördlich gefördertes und genehmigtes Siedlungsprojekt gehandelt habe. Nach dieser Richtung sei von der Beklagten nichts Geeignetes vorgetragen worden. Daß den Klägern das Vorhandensein von Kohlenflözen unter ihrem Grundstück oder das Auftreten von Bergschäden bei anderen in der Nähe gelegenen Hausgrundstücken bekannt gewesen sei, genüge nicht. Ob der bereits erwähnte Bericht der Markscheiderei den Klägern oder auch nur der Gemeinde Q [REDACTED] zugänglich gewesen sei, stehe nicht fest. Aus dem Vertrag vom 31. Mai 1940 zwischen der Rechtsvorgängerin der Beklagten einerseits und der Gemeinde Q [REDACTED] als Vertreterin der betroffenen Grundeigentümer andererseits lasse sich ebenfalls nichts zu Ungunsten der Kläger entnehmen, da sie unstreitig diesem Vertrag nicht beigetreten seien. Wenn die Kläger ihr Haus durch Einfügen von vier Betondecken gegen Bergschäden besonders gesichert hätten, so habe auch damit lediglich der allgemeinen Berggefahr begegnet werden sollen.

Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht zu Unrecht eine Bösgläubigkeit der Kläger verneint habe: Ihnen könne unmöglich entgangen sein, daß sich, als sie die Bauarbeiten aufnahmen, bereits an verschiedenen Häusern derselben Siedlung am Bahnhof, die noch früher erstellt worden seien, alsbald nach der Fertigstellung Bergschäden gezeigt hätten; andere Häuser hätten schon im Jahre 1927 verankert werden müssen. Es könne auch nicht einleuchten, daß die Kläger die starken Bergschäden am gegenüberliegenden Bahnhofsgebäude

und an den Eisenbahngleisen nicht wahrgenommen hätten. Die Rüge ist nicht stichhaltig. Das Auftreten von Bergschäden an anderen, in der Nähe gelegenen Häusern - wozu auch das Bahnhofsgebäude gehört - ist vom Berufungsgericht ausdrücklich erörtert worden, aber es hat diesen Umstand ohne erkennbaren Rechtsverstoß dahin gewürdigt, daß sich daraus lediglich das Vorhandensein einer allgemeinen Berggefahr habe entnehmen lassen, nicht dagegen einer konkreten Gefahr, auf deren Kenntnis oder Kennenmüssen es für die Anwendbarkeit des § 150 Abs 1 PrBergG allein ankommt (RG ZBergR 36, 338 [341 f]; 39, 221 [225]; Heinemann, Der Bergschaden auf der Grundlage des preußischen Rechts, 2. Aufl VIII 1 a und b, Randziffer 77 und 79); in diesem Zusammenhang hätte übrigens noch auf das eigene Vorbringen der Beklagten im Schriftsatz vom 14. Januar 1954 verwiesen werden können, es sei "gerichtsbekannt, daß der Schadensumfang im Bergbaugebiet auf wenige Meter Entfernung ein ganz verschiedener sein kann, und dies selbst bei Häusern, deren Bauart identisch ist" (S 3 aaO). Über die Gleishebungsarbeiten, die vor August 1924 am Bahnhof Q [REDACTED] vorgenommen werden mußten, hat das Berufungsgericht ausgeführt: Abgesehen davon, daß sie nicht das Grundstück der Kläger betroffen hätten und der Laie annehmen könne, für Bahnanlagen gälten andere Voraussetzungen als für Wohngebäude, sei es auch fraglich, ob die Kläger hätten erkennen müssen, um welche Art von Arbeiten es sich gehandelt habe und daß sie infolge Bergschadens notwendig gewesen seien. Diese Ausführungen liegen auf dem Gebiet tatrichterlicher Würdigung und werden durch die Einwendungen der Revision nicht erschüttert.

Von der Revision wird schließlich noch geltend gemacht, gegen eine Gutgläubigkeit der Kläger spreche auch, daß sie ausweislich des Sachverständigengutachtens Biel vom 25. November 1953 die erforderlichen Ausbesserungsarbeiten "bis

jetzt", d.h. bis zur Klageerhebung, selbst durchgeführt hätten, anstatt - wie das ein hinsichtlich der Berggefahr gutgläubiger Eigentümer getan haben würde - gemäß § 148 PrBergG den Bergwerksbesitzer um Instandsetzung zu ersuchen. Das Verhalten der Kläger beruhe auf "Beweggründen spekulativer Art"; sie hätten damit gerechnet, daß im Laufe der Jahre die Tatsache ihrer Bösgläubigkeit in Vergessenheit geraten würde. Dem kann jedoch nicht beigetreten werden. Daß das Haus der Kläger vor Ende 1950 in wesentlichem Umfange Bergschäden erlitten habe, ist nicht dargetan; die Kläger haben das ausdrücklich in Abrede gestellt (S. 1 der Klageschrift; Abschnitt III ihres Schriftsatzes vom 29. Mai 1954), und die Beklagte hat für ihre gegenteilige Behauptung (S. 3 des Schriftsatzes vom 23. Juni 1954) keinen Beweis angetreten. Der Umstand aber, daß jemand geringfügige Bergschäden an seinem Haus selbst ausbessert, ist für sich allein nichts Außergewöhnliches und läßt jedenfalls nicht ohne weiteres den Schluß zu, er handele aus unredlichen Beweggründen. Bestimmend für ein solches Verhalten ist nicht selten die Erwägung, daß die Durchsetzung bergrechtlicher Entschädigungsansprüche erfahrungsgemäß längere Zeit erfordert; außerdem besteht ein solcher Anspruch auch nur dann, wenn der Schaden ein gewisses Mindestmaß übersteigt (RG JW 1937, 1715; Ebel, Preussisches Allgemeines Berggesetz 1944 § 148 Anm 2). Das Berufungsgericht hatte daher keine Veranlassung, auf diesen Punkt noch besonders einzugehen. Ein Verstoß gegen § 286 ZPO liegt jedenfalls nicht vor.

5. Da somit die Revisionsrügen nicht durchgreifen und das angefochtene Urteil auch sonst zu Beanstandungen keinen Anlaß gibt, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Bundesrichter Dr. Augustin
ist durch Urlaub verhin-
dert zu unterschreiben.

Schuster

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Freitag