

V ZR 20/62

Verkündet
am 18. März 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundesbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Rentners Dr. Wilhelm L [REDACTED] in G [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED],
2. des Fabrikanten Anton L [REDACTED] in H [REDACTED]-M [REDACTED],
3. des Kaufmanns Franz Eberhard L [REDACTED] in G [REDACTED]-
[REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],
4. des Kaufmanns Josef L [REDACTED] in H [REDACTED]-M [REDACTED],
5. des Kaufmanns Werner L [REDACTED] in A [REDACTED] bei
W [REDACTED], B [REDACTED]straße,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die B [REDACTED]-Aktiengesellschaft D [REDACTED] in
G [REDACTED]-R [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch
ihre Vorstandsmitglieder, die Bergwerksdirektoren Dr. Wal-
ter G [REDACTED], Wilhelm K [REDACTED] und Heinz M [REDACTED], ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 1964 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Ofterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm (Westf.) vom 22. September 1961 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Kläger sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer der Grundstücke W [REDACTED] und [REDACTED] a in G [REDACTED]. Das vordere, an die Straße angrenzende Grundstück Nr. [REDACTED] ist mit einem 1899 in einfacher Ausführung errichteten, mäßig unterhaltenen dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut ("Vordergebäude"), während sich auf dem rückwärtigen Grundstück Nr. [REDACTED] a anstelle eines ehemaligen Pferdestalles seit 1936 ein unterkellertes zweigeschossiges Hintergebäude mit Büro- und Lagerräumen befindet. Unter dem Grundbesitz betreibt die beklagte Gesellschaft seit Jahrzehnten Bergbau. Dieser hat zu Geländesenkungen und zu einer Schieflage der Gebäude geführt. In den Jahren 1920 und 1934 ließ die Beklagte in dem Anwesen Bergschäden (Risse) ausbessern. Bei einer Messung im Juli 1934 ergab sich für das Vordergebäude ein Höhenunterschied zwischen hinten rechts und vorn links, der einer Schieflage von 17,4 ‰ entsprach; dafür wurde der damalige Grundstückseigentümer im Jahre 1935 von der Beklagten mit 430 RM abgefunden, nachdem er 1933 bereits 750 RM erhalten hatte. In der Folgezeit nahm die Schieflage noch weiter zu. Im Frühjahr 1959 betrug sie 25,7 ‰; der Fußboden in den Vorderzimmern liegt vorn links 15 bis 17 cm tiefer als hinten rechts.

Mit der im März 1959 erhobenen Klage nehmen die Kläger dieserhalb die Beklagte auf Schadensersatz in Anspruch. Sie behaupten, durch das starke Anwachsen der

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



Schieflage sei eine zusätzliche Entwertung ihres Anwesens eingetreten; das Mauerwerksgefüge habe sich weiter gelockert, was zu einer Verringerung der technischen Standdauer und des sachlichen Bauwertes geführt habe; außerdem beeinträchtige die Entstellung des Baukörpers nicht nur das Aussehen, sondern mindere auch die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten. Die Kläger sind der Ansicht, daß ihnen, da sie ihren Grundbesitz nicht zu verkaufen beabsichtigten, ein dem Zerstörungsgrad entsprechender Teil der Herstellungskosten ersetzt werden müsse; hilfsweise stützen sie ihren Anspruch auf Minderung des Verkehrswertes. Sie haben vor dem Landgericht 2 800 DM eingeklagt. Die Beklagte hat hierauf 1 272 DM gezahlt und im übrigen Klageabweisung beantragt. Durch den gezahlten Betrag, meint sie, sei eine etwaige Verkehrswert-Minderung abgegolten; die bauliche Beschaffenheit des Anwesens werde durch Zunahme der Schieflage um nur 8,3 % in 25 Jahren nicht beeinträchtigt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; nach seiner Ansicht beträgt der Schaden, den die Vergrößerung der Schieflage seit 1934 verursacht hat, 2 800 DM, wovon auf das Vordergebäude 2 400 DM und auf das Hintergebäude 400 DM entfielen. Der Berufung der Beklagten gegen dieses Urteil haben die Kläger sich angeschlossen und Verurteilung der Beklagten beantragt, über die eingeklagten 2 800 DM hinaus noch eine weitere vom Gericht festzusetzende angemessene Entschädigung zu zahlen. Das Oberlandesgericht hat die Anschlußberufung zurückgewiesen und auf die Berufung, unter Zurückweisung im

t
-
le
j
übrigen, das landgerichtliche Urteil dahin abgeändert,
daß die Beklagte nur zur Zahlung weiterer 808 DM ver-
urteilt und die übrige Klage, soweit die Hauptsache
nicht durch die gezahlten 1 272 DM erledigt ist, abge-
wiesen wurde. Mit der im Berufungsurteil zugelassenen
Revision verfolgen die Kläger ihren Anspruch in der bis-
herigen Höhe weiter. Die Beklagte bittet um Zurückwei-
sung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1d-
3t.
1g
1
3n.
1. Wenn das Berufungsgericht, "dem übereinstimmen-
den Wunsche beider Parteien entsprechend", gemäß § 546
Abs. 1 und 2 ZPO die Revision zugelassen hat, so ist
das für den Senat bindend, da kein offensichtlicher Ge-
setzesverstoß vorliegt (BGHZ 2, 396). Das angefochtene
Urteil sagt zwar nicht, worin die von ihm bejahte
"grundsätzliche Bedeutung des Rechtsstreits" (S. 23)
liegen soll; aber die an anderer Stelle (S. 8 f) erwähnte
Kündigung eines früheren Abkommens zwischen Unternehmers-
verband Ruhrbergbau und Vereinigung bergbaugeschädigter
Haus- und Grundbesitzer, dem zufolge Einigkeit darüber
bestand, daß Schieflage nicht nur als solche, sondern
auch als Anzeichen mutmaßlicher Lockerungen im Bauge-
füge ein gegenwärtiger Vermögensverlust sei, und die
Schlußfolgerung des Urteils, nunmehr müßten die Klä-
ger das Vorhandensein eines höheren Schadens im einzel-
nen dartun, legen die Annahme nahe, das Berufungsgericht
habe hierin einen über die Bedeutung des Einzelfalles
hinausgehenden Wandel seiner Rechtsprechung erblickt
(vgl. Urteil des Senats vom 2. Oktober 1963, V ZR 204/61,
S. 4 f). Auch der Umstand, daß die Revisionszulassung

nicht, wie es richtig gewesen wäre, in der Urteilsformel, sondern lediglich in den Entscheidungsgründen ausgesprochen worden ist, stellt ihre Wirksamkeit nicht in Frage (BGH NJW 1956, 831).

2. Der Klageanspruch, der seine gesetzliche Grundlage in § 148 PrBergG hat, betrifft die Wertminderung, die dem Anwesen der Kläger durch bergbaubedingte Zunahme der Schieflage von 17,4 ‰ auf 25,7 ‰ seit 1934 zugefügt worden ist. Soweit damals bereits Gebäudeschäden vorhanden waren, sind sie mit der Geldabfindung, die der Rechtsvorgänger der Kläger 1935 von der Beklagten erhielt, voll abgegolten. Gestritten wird also lediglich um die Schadensdifferenz. Die Ersatzpflicht der Beklagten bestimmt sich, wie das Berufungsgericht unter Hinweis auf § 249 BGB zutreffend ausführt, nach dem Unterschied zwischen dem heutigen tatsächlichen Zustand und demjenigen Zustand, in dem sich das Anwesen befinden würde, wenn es nach 1934 nicht mehr den Einwirkungen des Bergbaues ausgesetzt gewesen wäre.

Gegenstand des Schadensersatzanspruchs ist im jetzigen Verfahrensstande auch nur noch das Vordergebäude W[REDACTED]. Hinsichtlich des Büro- und Lagerhauses auf dem rückwärtigen Grundstück Nr. [REDACTED] a besteht Einigkeit darüber, daß die dortigen Schäden sich auf 400 DM belaufen; in dieser Höhe sind sie bereits von der Beklagten ersetzt worden, und zwar durch einen Teilbetrag der nach Klageerhebung gezahlten 1 272 DM. Einen höheren Schadensersatz für das Hintergebäude verlangen die Kläger nicht. Wenn sie auch grundsätzlich der Ansicht sind, bei der Schadensermittlung müsse das Anwesen als wirtschaftliche Einheit betrachtet und die insgesamt eingetretene Wert-

minderung in Rechnung gestellt werden, so haben sie doch, wie das angefochtene Urteil feststellt (S. 7), keinen zusätzlichen, über 400 DM hinausgehenden Schaden am Hintergebäude behauptet.

Der Rechtsstreit geht schließlich allein um den sogenannten Dauerschaden, der sich durch Instandsetzungsmaßnahmen nicht beheben läßt und gemäß § 251 Abs. 1 BGB in Geld abgefunden werden muß. Alle sonstigen, abstellbaren Schäden werden von der Beklagten laufend ausgebessert; die Meinungsverschiedenheiten darüber, ob die Beklagte dieser Ausbesserungspflicht ordnungsgemäß nachkomme oder ob sie, wie die Kläger behaupten, Risse im Mauerwerk nur oberflächlich verschmiere und zerbrochene Steine nicht durch andere ersetze, spielen infolgedessen für die Entscheidung keine Rolle.

Das Berufungsgericht erachtet eine Verschlechterung des Hauses W■■■■■ in seinem baulichen Bestande, von der größeren Schiefelage abgesehen, für nicht dargetan; nach seiner Ansicht lassen sich keine technischen Veränderungen des Baukörpers feststellen, die zu einer Verkürzung der Standdauer geführt hätten; ebensowenig bestünden Anhaltspunkte dafür, daß die Vermietbarkeit des Gebäudes durch die seit 1935 eingetretenen Bergschäden beeinträchtigt worden wäre (BU S. 8-16). Da die Kläger sich aber hilfsweise zugleich auf Minderung des Verkehrswertes berufen, hat der Berufungsrichter ihren Anspruch auch unter diesem Gesichtspunkt geprüft; er ist zu dem Ergebnis gelangt, eine solche Wertminderung liege in der Tat vor, sie belaufe sich indessen nur auf 1 680 DM, so daß den Klägern bei Berücksichtigung der

bereits für das Vordergebäude gezahlten 872 DM - d.h. 1 272 DM abzüglich 400 DM für das Hintergebäude - noch eine Restforderung von 808 DM verbleibe (BU S. 17-23).

3. Hiergegen wendet sich die Revision. Sie bekämpft in erster Linie die Urteilsausführungen über den Verkehrswert und macht geltend, die Wertminderung sei erheblich größer, als das Berufungsgericht angenommen habe; seine Berechnung beruhe auf mehrfachen Rechtsirrtümern. Die Revisionsrügen greifen jedoch nicht durch.

a) Das angefochtene Urteil hat bei Ermittlung des Verkehrswerts und des Grades seiner Minderung durch den Bergbau seit 1935 die zum Bundesbaugesetz erlassenen Grundsätze in der Verordnung vom 7. August 1961 (BGBl I 1183) herangezogen und ausgeführt: Käme hier in Ermangelung von Vergleichspreisen nach § 3 Abs. 3 der Verordnung lediglich das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren in Betracht, so könne nicht die Klagepartei bestimmen, welches dieser beiden Verfahren anzuwenden sei; vielmehr müsse angesichts ihrer grundsätzlichen Gleichwertigkeit dasjenige Verfahren angewendet werden, das zu dem zuverlässigeren Ergebnis zu führen verspreche; dies sei im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren.

Die Revision rügt Verletzung des § 148 PrBergG; danach sei der Bergwerksbesitzer verpflichtet, für allen dem Grundeigentum oder seinen Zubehörungen zugefügten Schaden "vollständige Entschädigung" zu leisten. Es ist indessen nicht ersichtlich, daß der Berufungsrichter letzteres verkannt hätte. Ebensowenig besagen die von

der Revision wiedergegebenen Ausführungen von Westhoff (Bergbau und Grundbesitz nach preußischem Recht, Band I S. 153) etwas Gegenteiliges. Wenn es dort heißt, der Grundeigentümer könne über den Verkehrswert hinaus auch den Gebrauchswert liquidieren, den das beschädigte Grundstück gerade für ihn habe, und er könne, sofern der kapitalisierte Betrag des jährlichen Reinertrages höher sei als der derzeitige Tauschwert des Grundstücks, den ersteren in Anrechnung bringen, so steht dies im Einklang mit dem angefochtenen Urteil, das gleichfalls vom Ertragswert ausgegangen ist. Ob die Art der Schadensberechnung, wie Westhoff meint (aaO), "regelmäßig der EntschlieÙung des Klägers überlassen" werden muß, kann dahinstehen, da jedenfalls nicht gegen einen solchen Grundsatz verstoßen wurde; denn das Berufungsgericht hat den Umstand, daß die Kläger ihren Anspruch in der letzten mündlichen Verhandlung, entgegen dem bisherigen schriftsätzlichen Vorbringen, auch auf Minderung des Verkehrswertes gestützt haben, ausdrücklich zum Anlaß genommen, seine Prüfung hierauf zu erstrecken (BU S. 16 f). Im übrigen entband eine etwaige EntschlieÙungsfreiheit der Kläger hinsichtlich der Art, wie sie ihren Schaden berechnet wissen wollten, den Richter nicht von der Pflicht, die Begründetheit des Klagebegehrens unter allen in Betracht kommenden Gesichtspunkten zu prüfen; wenn er dabei aus Gründen, die keinen Rechtsirrtum erkennen lassen, zu dem Ergebnis gelangte, eine Sachwertminderung lasse sich hier nicht einwandfrei feststellen, und deshalb die ihm aussichtsreicher erscheinende Methode der Ertragswertberechnung anwendete, so lag das im Interesse der Kläger.

Einen allgemeinen Satz des Inhalts, daß das Ertragswertverfahren den Vorzug größerer Zuverlässigkeit genieße, hat das Berufungsgericht nicht aufgestellt; es erachtet das genannte Verfahren lediglich im vorliegenden Fall (vgl. das Wort "hier" auf S. 17 unten) und wegen der Besonderheiten gerade dieses Falles (S. 18 BU) für zuverlässiger als ein Sachwertverfahren. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden, und es bedarf daher keines Eingehens auf die Frage, ob das Berufungsgericht an der Aufstellung eines solchen allgemeinen Satzes, wie die Revision glaubt, durch seine angeblich jahrzehntelange gegenteilige Rechtsprechung gehindert wäre; auch braucht nicht erörtert zu werden, inwieweit die Ausführungen in dem von der Revision angeführten Urteil des Oberlandesgerichts Hamm aus dem Jahre 1936 (ZBergR 77, 445, 447), wonach die Höhe des Minderwertes ausschließlich durch die zur Wiederherstellung erforderlichen Baukosten bestimmt werden soll, mit den Grundsätzen vereinbar sind, die der erkennende Senat in BGHZ 10, 171, 180 f und 17, 236, 241 entwickelt hat.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den § 287 ZPO verletzt, weil es mit der Verwertung eigener Sachkunde nicht vorsichtig genug gewesen sei (unter Bezugnahme auf Baumbach/Lauterbach, ZPO 26. Aufl. § 287 Anm. 3 A und BGH LM § 286 E Nr. 6), entbehrt der sachlichen Grundlage; die Urteilsausführungen, mit denen die Anwendung des Ertragswertverfahrens begründet wird, lassen erkennen, daß der Senat, von dem sie herrühren, mit den Problemen des Bergschädenrechts vertraut ist. Angesichts dieser Sachkunde war das Berufungsgericht auch nicht gehalten, vor seiner Entscheidung den Diplomingenieur Ernst Pehl zu hören, der in seinem erstinstanzlichen

Gutachten vom Herstellungswert ausgegangen war; die Erhebung von Sachverständigenbeweisen stand im richterlichen Ermessen (Urteil des Senats vom 18. September 1963, V ZR 175/61, S. 9), und ein Ermessensfehler ist nicht ersichtlich. Zu Unrecht bezeichnet die Revision es als widersprüchlich, als Denkverstoß und als Verkennung allgemeiner technischer Erfahrungen, wenn der Berufungsrichter das Sachwertverfahren wegen verschiedener Fehlerquellen für weniger zuverlässig halte als das Ertragswertverfahren, obgleich er auch bei letzterem nicht ohne Schätzungen Sachverständiger ausgekommen sei, die er sogar noch teilweise selbst habe verändern müssen. In Wirklichkeit besteht kein Anhalt dafür, daß eine persönliche Anhörung Pehls die mit dem Sachwertverfahren verbundenen Fehlerquellen ausgeschaltet haben würde. Dagegen konnte, wie auch die Revision nicht verkennt, ein Fehler in der Ertragswertberechnung des Sachverständigen Karl Hennch vom angefochtenen Urteil zugunsten der Kläger berichtigt werden.

b) Daß Hennch bei Ermittlung des Verkehrswertes das Hoffgebäude W [REDACTED] a unberücksichtigt gelassen hat, ist nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, weil es allein darauf ankomme, wieviel weniger ein Kaufliebhaber wegen der Beeinträchtigung des Vorderhauses bieten würde; der gemeine Wert des gesamten Anwesens spiele für die Entscheidung keine Rolle. Dieser Standpunkt wird von der Revision ohne Erfolg angegriffen.

Entgegen ihrer Meinung hat der Berufungsrichter weder den Hinweis auf die untrennbare wirtschaftliche Zusammengehörigkeit des Gesamtanwesens im schriftlichen Gutachten des Sachverständigen übersehen noch seine mündliche

Bemerkung im Termin vom 18. September 1961, daß das Anwesen gerade wegen des gewerblich nutzbaren Hofgrundstücks durchaus verkäuflich sei; denn beides wird in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ausdrücklich hervorgehoben (S. 18 unten und 19 oben). Er hat auch nicht, wie die Revision ihm vorwirft, einseitig und unter Außerachtlassung wirtschaftlicher Gesichtspunkte auf die rechtliche Einheit des Anwesens abgestellt, sondern ausgeführt, die Grundstücke bildeten "mindestens rechtlich eine Einheit".

Als ausschlaggebend ist aber mit Recht angesehen worden, daß sich der Bergbaubetrieb auf den unbebauten rückwärtigen Grundstücksteil überhaupt nicht schädigend ausgewirkt und daß die Beklagte die Schäden am Hintergebäude schon während des ersten Rechtszuges abgegolten hat. Hieraus entnimmt das Oberlandesgericht, die Kläger jedenfalls seien durch die Art, wie der Sachverständige Hennch den Verkehrswert berechnet habe, nicht benachteiligt. Die Revision verkennt diesen Gedankengang, wenn sie bei der Wertermittlung die gewerbliche Nutzbarkeit des untrennbaren Grundbesitzes in seiner Gesamtheit berücksichtigt wissen möchte und das "Weglassen gerade des gewerblich besonders wertvollen Hofgebäudes und Hinterlandes" als fehlerhaft rügt. Wie bereits dargelegt (vgl. oben zu Nr. 2), kommt es auf die Wertdifferenz an; der Schaden der Kläger entspricht dem Unterschied der Grundstückswerte von 1934 und heute. In die Unterschiedsberechnung, wie die Revision dies anstrebt, auch das rückwärtige Grundstück Nr. 1 a einbeziehen, besteht kein Anlaß, da es unstreitig - von einem geringfügigen, durch Zahlung

von 400 DM voll abgegoltenen Schaden am Hofgebäude abgesehen - durch den Bergbau der Beklagten in seiner Beschaffenheit nicht beeinträchtigt worden ist.

c) Ohne Grund rügt die Revision die Nichtanwendung der Dritten Verordnung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen über die Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung vom 27. Juni 1961 (GVBl S. 228). Wenn diese in § 1 die Wohnraumbewirtschaftung auch für Gelsenkirchen mit Wirkung vom 1. Juli 1961 für aufgehoben erklärte und in § 3 Abs. 2 verlautbarte Mietverhältnisse über preisgebundene Wohnräume unterlägen in bestimmten Gebieten vom 1. Juli 1963 an nicht mehr den Preisvorschriften, so war das nichts grundlegend Neues gegenüber dem bereits ein Jahr zuvor erlassenen Bundesgesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl I 389), sondern es handelte sich lediglich um eine Ergänzung des Gesetzes in der dort vorgesehenen Weise (Ausfüllung der laut Art. II Nr. 3 aaO als Blankettnormen neu in das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz eingefügten §§ 3 d und 3 e). Das Gesetz vom 23. Juni 1960 selbst war dem Berufungsrichter bei seiner Entscheidung durchaus bekannt; es schwebte ihm ersichtlich vor, wenn er in seinem Urteil ausführte (S. 20 oben), gesetzlich sei festgelegt, daß die Miete von Altbauwohnungen vom 1. Januar 1963 an abermals erhöht werden dürfe (wobei er sich allerdings im Datum irrte, da die Mietpreis-Freigabe laut Art. I aaO in Verbindung mit § 15 des Zweiten Bundesmietengesetzes frühestens am 1. Juli 1963 stattfinden sollte). Einer ausdrücklichen Erwähnung der zum Gesetz vom 23. Juni 1960 ergangenen landesrechtlichen Sonderbestimmungen bedurfte es nicht;

denn sie bildeten mit der vom Berufungsgericht erörterten Neuregelung des Mietrechts eine Einheit.

Entgegen der Meinung der Revision war es auch keine Verletzung des § 287 ZPO, wenn das Oberlandesgericht, den Sachverständigen S. [REDACTED] und H. [REDACTED] folgend, die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit von Mieterhöhungen außer Ansatz gelassen hat. Es stützt sich dabei auf das Gutachten von H. [REDACTED], der dargelegt habe, daß der Grundstücksmarkt diese zukünftige Möglichkeit vorläufig noch nicht bewerte. Das war eine Feststellung tatsächlicher Art, und das Berufungsgericht hat sie sich zu eigen gemacht. Hierin liegt kein Rechtsverstoß. Verletzt sind insbesondere nicht die in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entwickelten Grundsätze über den Ersatz des sogenannten merkantilen Minderwerts, wie die Revision (unter Bezugnahme auf das Urteil vom 5. Oktober 1961, VII ZR 146/60, S. 7 f) geltend macht. Ihr mag eingeräumt werden, daß nach wirtschaftlicher Erfahrung der ernsthafte Kaufliebhaber bei Erwerb von Mietwohngrundstücken auch einer zeitlich nahen Aussicht, die Rendite zu verbessern, in seinem Preisangebot Rechnung tragen wird und daß bevorstehende Lockerungen des Mieterschutzes und der Preisbindung im Regelfalle zu den "Möglichkeiten einer Steigerung des Verkäuflichkeitwertes" gehören, die nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung (RGZ 141, 259, 262; RGZBergR 79, 390) bei der Schadensbemessung mit zu berücksichtigen sind. Eine solche Berücksichtigung setzt indessen voraus, daß mit einer demnächstigen Erhöhung der individuellen Mieteinkünfte wirklich zu rechnen ist. Daran fehlte es im vorliegenden Fall. Denn nach Hennch's Gutachten, dem das Berufungsgericht sich angeschlossen hat, wird die Vermietbarkeit des Hauses W. [REDACTED] Nr. [REDACTED] in absehbarer Zeit dadurch beeinträchtigt werden, daß es

"in einfachster Weise ausgeführt" und in seinem Grundriß "total veraltet" ist; die Wohnungen, so drückt H. es aus, ließen sich, von der Schiefelage abgesehen, bei der zur Zeit immer noch vorhandenen Wohnungsnot zwar "heute und morgen" noch vermieten; sei jedoch nach dem "Lücke-Plan" in einigen Jahren die Wohnungsnot beseitigt, dann glaube er, daß diese Wohnungen nur noch schwer oder "nur unter einem gewissen Preisdruck" zu vermieten sein würden. Wenn das Berufungsgericht unter solchen Umständen davon Abstand genommen hat, die künftige Mietpreisregelung schon jetzt zugunsten der Kläger zu bewerten, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

d) Das gleiche gilt von der Restnutzungsdauer des Vordergebäudes, die das angefochtene Urteil, auch insoweit dem Sachverständigen H. folgend, auf 40 Jahre veranschlagt. Soweit in diesem Zusammenhang (BU S. 20 Mitte) die einfache Bauweise, der dürftige Unterhaltungszustand und die bereits 1935 erfolgte Bergschäden-Abfindung erwähnt werden, handelt es sich nicht, wie die Revision rügt, um tatbestandswidrige Unterstellung schätzungsbe gründender Tatsachen; diese Umstände waren teils unstrittig (zur Art der Bauausführung und zu der Abfindung vom Jahre 1935 vgl. Tatbestand des Berufungsurteils, S. 2 und 3 aaO; Tatbestandsberichtigung ist nicht beantragt worden), teils ergaben sie sich aus dem vom Berufungsgericht für zutreffend erachteten schriftlichen Gutachten H. (vgl. daselbst S. 3 oben: einfachste Bauausführung und Instandsetzungsbedürftigkeit). Wenn dann im folgenden

(BU S. 20) vom Gebäudewert wegen wirtschaftlicher Überalterung und wegen des "unzeitgemäßen Grundrisses" noch ein Abzug von 25 % gemacht wurde - wiederum in Anlehnung an das Sachverständigengutachten H. - , so war das entgegen der Meinung der Revision keine doppelte Berücksichtigung nachteiliger Umstände und daher auch kein Denkverstoß; vielmehr richtete sich die Restnutzungsdauer nach der technischen Beschaffenheit des Bauwerks, während für den Abzug vom Gebäudewert wirtschaftliche Gesichtspunkte ausschlaggebend waren (so mit Recht auch die Beklagte im Abschnitt B 2 a ihres Schriftsatzes vom 2. Juli 1960).

e) Bei Berechnung des jährlichen Mietertrages ist dem Berufungsrichter ein Fehler unterlaufen: Er hatte (BU S. 19) die Jahresmiete von 3 707, 40 DM, die der Sachverständige H. seiner Ertragsberechnung zugrunde gelegt hatte, um $(900 + 700 =) 1 600$ DM erhöht und war dadurch zu einem Ausgangsbetrag von 5 307, 40 DM gelangt. Hiervon hat er dann, ebenso wie H., einen 35-prozentigen Abzug für Instandhaltung, Grundsteuer und sonstige Hausunkosten machen wollen und demgemäß, dem Sachverständigen genau folgend, 1 297,40 DM abgezogen (S. 20). Allein das sind 35 % von 3 707,40 DM und nicht, wie es vom Standpunkt des Berufungsrichters aus zutreffend gewesen wäre, von 5 307,40 DM. Richtigerweise hätten also nicht nur 1 297,40 DM, sondern 1 857,60 DM von den 5 307, 40 D abgezogen werden müssen, was zur Folge gehabt haben würde, daß der Reinertrag sich nicht, wie das Urteil angenommen hat, auf 4 010 DM belaufen hätte, sondern lediglich auf 3 449,80 DM. Dieser Rechenfehler wirkt sich aber ausschließlich zugunsten der Kläger aus, sie sind also durch ihn nicht beschwert.

Lediglich auf einem Schreib-, keinem Rechenfehler beruht es, wenn im angefochtenen Urteil (S. 20 Mitte) der auf den Gebäudewert entfallende Teil des Reinertrages mit 3 455 DM angegeben wird: die Zahl muß richtig (4 010 - 855 =) 3 155 lauten. So meint es der Berufungsrichter aber auch; denn er errechnet anschließend einen Gebäudewert von 45 211 DM, und das entspricht, legt man 14,33 als "Vervielfältiger" zugrunde, einem jährlichen Reinertrag von annähernd 3 155 DM, nicht von 3 455 DM.

4. Auch der erste Teil der Urteilsbegründung, der sich mit den bautechnischen Auswirkungen der Schiefelage-Zunahme auf das Haus W [REDACTED] befaßt und in der Feststellung gipfelt, die Kläger hätten eine weitere bergbaubedingte Verschlechterung ihres Gebäudes nicht darzutun vermocht, wird von der Revision angegriffen. Sie rügt Verletzung verfahrensrechtlicher Vorschriften sowie der allgemeinen technischen Erfahrungen; insbesondere wirft sie dem Berufungsrichter vor, verkannt zu haben, daß er gemäß § 287 ZPO, anstatt von den Klägern Darlegung bis ins einzelne zu verlangen, richtigerweise unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung hätte entscheiden müssen, ob ein Schaden entstanden sei und wie hoch er sich be-
laufe. Diese Rügen sind gleichfalls unbegründet.

a) Zweifelhaft ist bereits die Anwendbarkeit des § 287 ZPO überhaupt. Die Parteien streiten, ob das Haus durch den Bergbaubetrieb seit 1934 eine Lockerung im Mauerwerksverband oder sonstige seine Standfestigkeit und voraussichtliche Lebensdauer beeinträchtigende Veränderungen erfahren hat. Die Beweiserleichterung und Ermächtigung des Gerichts zu besonders freier Würdigung, wie sie

nach der angeführten Gesetzesvorschrift besteht, erstreckt sich zwar auch auf die Ursächlichkeit, aber das betrifft nur den Kausalzusammenhang zwischen schadenstiftendem Ereignis (sogenanntem "konkreten Haftungsgrund") und Schadenseintritt; dagegen unterliegt der Beweis aller Umstände, die in ihrer Gesamtheit den konkreten Haftungsgrund als solchen bilden, den strengeren Anforderungen des § 286 ZPO (ständige Rechtsprechung, vgl. Urteil des BGH vom 12. November 1958, V ZR 100/57, WM 1959, 87 m.Nachw.). Eine Lockerung im Baugefüge, die durch nachträgliche Veränderung einer bereits vorhandenen Schieflage bewirkt worden sein soll, gehört mindestens dann zum konkreten Haftungsgrund, wenn das betreffende Bauwerk früher schief stand als nach der neuerlichen Bergbau-Einwirkung, d.h. wenn sich die Schieflage infolge rückläufiger Bewegung wieder verringert hat; so hat der Senat in einem anderen Rechtsstreit, an dem die jetzige Beklagte ebenfalls beteiligt war, entschieden (Urteil vom 2. Oktober 1963, V ZR 204/61, MDR 1964, 42) und demgemäß die dortige Klagepartei für die behauptete Gefügelockerung als voll darlegungs- und beweispflichtig angesehen. Es fragt sich, ob das nicht in gleicher Weise auch dann zu gelten hat, wenn die Schieflage, wie hier, nicht geringer, sondern größer geworden ist; dafür könnte sprechen, daß jener Entscheidung zufolge im Bergrecht nur solche Sachverhalte als Haftungsgrund in Betracht kommen, aus denen sich nach der Lebenserfahrung bestimmte Schäden zu entwickeln pflegen, und daß der Berufungsrichter im jetzt angefochtenen Urteil das Bestehen eines allgemeinen Erfahrungssatzes, wonach eine bestimmte Schieflage

schon für sich allein auf eine bestimmte Teilzerstörung im Baukörper schließen lasse, verneint hat.

Das mag indessen dahinstehen. Denn auch wenn man in Fällen wie hier den § 287 ZPO für anwendbar erachtet, wäre der Vorwurf der Gesetzesverletzung nicht gerechtfertigt. Das Berufungsgericht hat den Sachverhalt an Hand der umfangreichen Parteischriftsätze und des Beweisergebnisses, das in drei Sachverständigengutachten und in der Anlage zum Protokoll vom 18. September 1961 niedergelegt ist, sorgfältig geprüft und sich dabei, wie seine eingehende Urteilsbegründung zeigt (BU S. 8-16), mit allen entscheidungserheblichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt. Wenn es bei dieser Gesamtwürdigung zu der Überzeugung gelangt ist, ein Gebäudeschaden, der auf die Vergrößerung der Schiefelage seit 1934 zurückzuführen sei, lasse sich nicht feststellen, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Einer ausdrücklichen Erwähnung des § 287 ZPO bedurfte es nicht. Auch daß in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils wiederholt von "Behauptungs- und Beweislast", von der Pflicht der Kläger, gewisse Tatsachen "vorzutragen", "darzutun" sowie ihre Behauptungen "mit bestimmten tatsächlichen Angaben zu belegen" und dergleichen mehr die Rede ist, unterliegt angesichts der besonderen Schwierigkeiten, mit denen die Sachaufklärung hier verbunden war, keinen durchgreifenden Bedenken. Der Umstand nämlich, daß § 287 ZPO, um dem Geschädigten den Nachweis seines Schadens zu erleichtern, an die Stelle der sonst erforderlichen Einzelbegründung das freie richterliche Ermessen gesetzt hat (BGH IM ZPO § 287 Nr. 3), enthob die Kläger nicht der Notwendigkeit,

dem Gericht den zur Wahrheitsfindung erforderlichen Tatsachenstoff beizubringen. Zwar hat der Richter nach der angeführten Verfahrensvorschrift den Sachverhalt zunächst unabhängig von Darlegungs- und Beweislast und unter Berücksichtigung aller Einzelheiten frei zu würdigen und dahin zu prüfen, ob durch das schadenstiftende Ereignis (hier etwa: Vergrößerung der Schiefelage) ein Schaden (hier: Gefügellockerung) verursacht worden sei. Führt aber diese Prüfung zu dem Ergebnis, für Ursächlichkeit oder Schadenseintritt seien nach den ganzen Umständen keine hinreichenden Anhaltspunkte vorhanden und diese müßten daher, um eine Abweisung des Ersatzanspruchs zu verhindern, besonders dargetan werden, dann ist es dem Richter unbenommen, aus einer ergebnislos gebliebenen Beweisaufnahme nachteilige Schlüsse für den Anspruchsteller zu ziehen (RGZ 95, 220, 221 f; Urteil des Senats vom 17. Dezember 1963, V ZR 186/61 S. 11 f, Betrieb 1964, 260).

b) Daß das Berufungsgericht der Anregung der Kläger im Schriftsatz vom 14. September 1961, den Sachverständigen P. zum Verhandlungstermin vom 18. September 1961 zu laden, nicht gefolgt ist, stellt entgegen der Meinung der Revision keine Verletzung der Vorschriften über den Sachverständigenbeweis, insbesondere des § 411 Abs. 3 ZPO, dar. P. hatte sein Gutachten schriftlich erstattet, und zwar bereits im ersten Rechtszuge unter dem 19. Oktober 1959. Über das Ergebnis der Beweisaufnahme war am 20. November 1959 vor dem Landgericht mündlich verhandelt worden. Einen Antrag, das Erscheinen des Sachverständigen vor Gericht anzuordnen, stellten die Kläger damals nicht. Damit verloren sie ihr Recht, gemäß §§ 397, 402 ZPO mündlich an den Sachverständigen Fragen zu richten. Das

Recht lebte auch in der Berufungsinstanz nicht wieder auf (BGHZ 35, 370, 373, 374). Im übrigen brauchte das Berufungsgericht den Sachverständigen P. schon deshalb nicht zur Verhandlung zu laden, weil es seiner Schätzungsmethode ohnehin nicht gefolgt ist.

c) Soweit die Revision auch hiergegen Einwendungen erhebt, greift sie in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise die tatrichterliche Beweiswürdigung an. Die Gründe, aus denen nach Auffassung des Berufungsgerichts die bloße Tatsache einer Schieflage-Änderung nicht ausreicht, um daraus auf das Vorliegen eines Gebäudeschadens zu schließen, sind im angefochtenen Urteil ohne erkennbaren Rechtsirrtum dargelegt worden; diese Darlegungen werden weder dadurch entkräftet, daß das Landgericht anders entschieden hatte, noch durch die Bemerkung im angefochtenen Urteil, eine Schieflage von 25,7 % grenze "fast an das Maß des Erträglichen" (S. 21 unten). Wenn in der Bergschädenpraxis längere Zeit hindurch - bis zur Kündigung eines entsprechenden Abkommens zwischen den beteiligten Interessentenvertretungen - so verfahren wurde, daß man bei bestimmten Schieflagen ohne weiteres bestimmte Gebäudeschäden als vorhanden ansah, so beruhte das nach der bindenden Feststellung des Berufungsgerichts auf Zweckmäßigkeitsgründen; die Beteiligten wollten damit eine einfache und schnelle Abwicklung kleiner Schadensfälle erreichen und langwierige Rechtsstreitigkeiten mit nicht vorhersehbarem Ausgang vermeiden. Ein allgemeiner Erfahrungssatz des Inhalts, jede Schieflage stelle bereits einen gegenwärtigen Minderwert des Gebäudes dar, ergibt sich also aus dieser Handhabung entgegen der Ansicht der Revision ebensowenig wie aus den von ihr in Bezug genommenen

Ausführungen von Oberste-Brink und Weißner in der Zeitschrift "Glückauf" 1960, 456, die übrigens gerade von den Klägern selbst im Schriftsatz vom 8. Juli 1960 als "in keiner Weise überzeugend" bezeichnet worden sind (vgl. Glückauf aaO S. 458 f: "..... die Gefügelockerung..... ist unabhängig von der Schieflage. Es gibt Häuser, die durch Bergbau eine große Schieflage und keine Gefügelockerung aufweisen und umgekehrt solche ohne nennenswerte Schieflage mit großen Gefügelockerungen"). Der auch in diesem Zusammenhang erneut von der Revision erhobene Vorwurf unzureichender Sachkunde (der Berufungsrichter habe "bei Anwendung seiner Sachkunde nicht die nötige Vorsicht walten lassen") scheitert daran, daß es sich bei dem Berufungsgericht um einen auf dem Gebiet des Bergschadenrechts besonders erfahrenen Senat handelt (Urteil vom 2. Oktober 1963, V ZR 204/61, S. 10).

5. Die Revisionsrügen vermögen sonach das Berufungs-
urteil nicht zu erschüttern. Das Urteil weist auch keinen
sonstigen Rechtsfehler zum Nachteil der Kläger auf, der
von Amts wegen berücksichtigt werden müßte. Infolgedessen
war die Revision zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung
beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger