

17. Wann entsteht der Schadensersatzanspruch des Grundeigentümers wegen Entwertung von Bauland durch drohende Bergbaugesfahr?

Abg. Berggesetz für die Preuß. Staaten v. 24. Juni 1865 (G. S. 705)
— ABG. — §§ 148, 151.

V. Zivilsenat. Ur. v. 24. Februar 1938 i. S. Wasserwerk des
Landfr. U. GmbH. (Kl.) w. E. Bergwerksverein AG. (Bekl.). V 169/37.

I. Landgericht Aachen.

II. Oberlandesgericht Köln.

Im Jahre 1910 hatte die Gemeinde U. auf einem in der Nähe des Bürgermeisteramts gelegenen Grundstück, dem höchsten Punkt ihres Gebiets, einen Wasserturm errichtet. Die Gemeindeverwaltung sah das Bauwerk als durch den Bergbau der Beklagten gefährdet an und hielt zur Sicherung eine Verankerung oder Eisenarmierung der Betonfundamente des Turms für notwendig. Die Beklagte übernahm die dadurch entstehenden Kosten von 1800 M. Im Jahre 1927 erwarb die Klägerin das Gemeindewasserwerk. Sie ersetzte im Jahre 1936 den alten, 350 cbm fassenden Wasserbehälter des Turms durch einen neuen Behälter von 1000 cbm Inhalt. Der Umbau erforderte eine Verstärkung der Turmgründung, deren Kosten sich auf etwa 34000 RM. belaufen haben sollen. Unter dem Grundstück war Bergbau der Beklagten in den Jahren von 1857 bis 1898 umgegangen; dann war erneut im Jahre 1914 und schließlich wieder von 1928 an abgebaut worden.

Die Klägerin forderte als Ersatz ihrer durch den Bergbau der Beklagten veranlaßten besonderen Aufwendungen zunächst einen Teilbetrag von 6500 RM. Die Beklagte bestritt nicht die Aufwendung besonderer Gründungskosten in Höhe dieser Summe und deren durch ihren Bergbau veranlaßte Notwendigkeit. Aber sie wandte Verjährung ein, da die Gefährdung bereits im Jahre 1910 ersichtlich gewesen und vom Vertreter der Rechtsvorgängerin der Klägerin erkannt worden, der Anspruch also damals entstanden und bekannt gewesen sei.

Das Landgericht verurteilte nach Klageantrag. Das Oberlandesgericht wies die Klage ab. Die Revision der Klägerin führte zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Gründe:

Das Berufungsgericht führt aus: Die Entwertung des Baulandes durch die vom Bergbau drohende Gefahr habe schon 1910

bestanden und sei der Rechtsvorgängerin der Klägerin bekannt gewesen. Die Gefährdung, der man damals durch Gründungsverstärkung habe begegnen wollen, habe nicht auf dem alten, zum Stillstand gekommenen Bergbau beruht, sondern sei von dem 1910 vorausgesehenen weiteren Abbau zu erwarten gewesen. Die so verursachte Minderung in der Baulandeignung habe seit 1910 unverändert fortbestanden. Die dadurch dem Grundeigentümer zugefügte Vermögensschädigung sei nicht erst mit der Planung oder dem Beginn eines bestimmten Baues entstanden. Wenn die Gemeinde damals nicht vorausgesehen habe, daß später eine Vergrößerung des Wasserturms mit erheblicher Fundamentverstärkung notwendig werden könnte, so handle es sich dabei lediglich um einen Irrtum über den Schadensumfang, der die Verjährung des auf einheitlicher Ursache, nämlich der Gefahr künftiger Bergbaueinwirkung beruhenden Erfassungsanspruchs nicht habe aufhalten können. Deswegen berufe sich die Beklagte mit Recht auf die binnen drei Jahren nach Kenntnis vom Dasein und Urheber des Schadens abgelaufene Verjährung. Der von der Klägerin vorgebrachte Einwand unsittlicher Rechtsausübung stehe der Beklagten nicht entgegen, da sie den Berechtigten nirgendwo gehindert habe, den mindestens seit 1910 begründeten Anspruch wegen Entwertungsschadens früher geltend zu machen.

Demgegenüber mußte die Revision Erfolg haben, wenn auch die Bedenken nicht begründet sind, die sie gegen die einschlägige Rechtsprechung des Reichsgerichts erhebt. Denn es sind vielmehr die sich aus dieser ergebenden Rechtsregeln nicht der besonderen Lage des Einzelfalles entsprechend angewandt worden.

Dem Grundeigentum ist durch den Bergwerksbetrieb ein Vermögensschaden auch dann zugefügt, wenn, ohne daß eine körperliche Einwirkung an ihm zutage tritt, doch die Wertbarkeit oder Benutzbarkeit des Grundstücks infolge der vom Bergbau drohenden Gefahr gelitten hat. Wird ein Grundstück nach der allgemeinen Meinung als bauunsicher angesehen, so ist es, falls eine Bebauung vernünftigerweise völlig ausgeschlossen erscheint, weder durch Verkauf, noch durch eigene Bebauung als Bauland zu verwerten. Der besondere Wert, der ihm in dieser Eigenschaft beizumessen war, ist vernichtet. Erscheint aber eine Bebauung zwar noch möglich, dieß aber doch nur unter besonderen Vorsichtsmaßnahmen (z. B. Verankerung, Betongründung), so ist nach dem gewöhnlichen Laufe der Dinge

sowohl der Verkaufswert wie auch der Gebrauchswert für den Eigentümer um den Betrag gemindert, auf den die voraussichtlich nötigen Sicherungskosten zu veranschlagen sind. Denn ein Käufer wird solche Baukostenerhöhung bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigen und für den Eigentümer wird sich die eigene Ausnutzung als Bauland um so viel teurer stellen. Allerdings darf es sich bei der Gefahrbefürchtung nicht nur um die Einschätzung einer unbestimmten fernliegenden Möglichkeit handeln; vielmehr muß eine „objektive Gefahr“ bestehen. Für die Minderbewertung müssen wirkliche, greifbare Unterlagen in der Gestalt des in Betracht kommenden Bergbaus vorliegen, so daß nach dem regelmäßigen Geschehensablauf mit dem Eintritt von Schädigungen zu rechnen ist. Entstanden ist der Schaden am Grundeigentum in dem Zeitpunkt, in dem die durch den Bergbau herbeigeführte bestimmte Gefahr erkennbar geworden und infolgedessen die auf objektiven Unterlagen beruhende Minderbewertung des Grundstücks — für Verkauf, wie für eigenen Gebrauch — nach der Verkehrsanschauung eingetreten ist. Daß das Vermögen des Grundbesitzers von diesem Augenblick an um den Betrag der Minderbewertung geschädigt ist, ergibt sich in richtiger Gedankenfolge aus der Gegenüberstellung des Werts des vom Bergbau unbeeinflussten Grundstücks und des unter Berücksichtigung der Bergbaugesfahr zu rechnenden Wertes. Solche Einschätzung nach allgemeingültigen Gesichtspunkten und unter Zugrundelegung einer Bebauung von Durchschnittsbeschaffenheit hängt nicht von einem bestimmten Bauvorhaben ab, erfolgt vielmehr in der allgemeinen Bewertung unabhängig davon. Dem Grundeigentümer erwächst der Anspruch auf Ersatz aus § 148 ABG. in dem Zeitpunkt, wo der Schaden eingetreten ist. War das Grundstück nicht gänzlich bauunbrauchbar geworden, sondern nur so entwertet, daß die Bebauung durch die Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen erschwert ist, so erfolgt die Schadensberechnung nach der Höhe der voraussichtlichen Mehrkosten. Da besteht nun kein Anlaß, die Entstehung des Ersatzanspruchs des Grundeigentümers verschieden anzusehen, je nachdem, ob der Eigentümer Verkauf des Baulands oder eigene Bebauung beabsichtigt.

Diese Grundsätze stehen in der bergrechtlichen Rechtsprechung seit langem fest (RGZ. Bd. 30 S. 250, Bd. 93 S. 262, Bd. 95 S. 78; Zeitschrift für Bergrecht Bd. 43 S. 233, S. 355, Bd. 47 S. 256, Bd. 52 S. 508, Bd. 54 S. 271, S. 557, Bd. 58 S. 114, Bd. 59

§. 392, Bd. 62 S. 201, Bd. 69 S. 365, Bd. 73 S. 516). Im neueren Schrifttum sind keine abweichenden Meinungen hervorgetreten. Praktische Unzuträglichkeiten, die eine andere Lösung erwünscht erscheinen lassen möchten, haben sich, soweit ersichtlich, nicht ergeben. Die Gefahr, daß die Bergwerksbesitzer bei solcher Auffassung über die Anspruchsentstehung mit einer großen Zahl von Feststellungsflagen überzogen werden könnten, weil in den Kohlenbezirken schließlich jedes Grundstück der Gefahr der Bergbaueinwirkung unterliege, besteht nicht, wenn nur ausreichend beachtet wird, daß von einer Entwertung als Bauland nur bei solchen Grundstücken die Rede sein kann, die noch unbebaut oder nur teilweise bebaut in einer von der Bebauung schon unmittelbar ergriffenen Gegend liegen, und daß es sich, wie hervorgehoben, bei der Befürchtung späterer Einwirkung nicht um die Erwartung unbestimmter Möglichkeiten handeln darf, daß vielmehr bestimmte Unterlagen für ihre Berechtigung vorliegen müssen. Die Befürchtung, daß die eben dargelegte Auffassung dem Grundeigentümer nachteilig sein möchte, wenn er den Zeitpunkt der Anspruchsentstehung nicht beachtet und ihm dann bei späterer Klage Verjährung entgegengehalten wird, ist nicht stichhältig, weil es bei der Verjährung nach § 151 ABG. nicht nur auf das Entstandensein des Anspruchs ankommt, sondern wesentlich auch auf die Wissenschaft vom Dasein des Schadens (vgl. RGZ. Bd. 30 S. 256; Zeitschrift für Bergrecht Bd. 54 S. 271, Bd. 59 S. 392). Ist aber der Eigentümer über die ernstlich drohende Gefahr und eine hierdurch nach der Verkehrsauffassung eingetretene nicht unerhebliche Entwertung seines Grundstücks aufgeklärt, so muß er allerdings zur Vermeidung der Verjährung eine Klarstellung seines Anspruchs fristgerecht und in einer die Verjährung unterbrechenden Weise betreiben. Das ist kein unbilliges Erfordernis; vielmehr liegt es im Zwecke der Verjährung, der dahin geht, die Dauer der Ungewißheit über etwa drohende Ansprüche auf eine angemessene, wirtschaftlich erträgliche Zeitspanne zu beschränken.

Der Satz, daß die Entstehung und Berechnung des Anspruchs wegen Herabminderung der Bauplätzeigenschaft von einem bestimmten Bauvorhaben unabhängig ist, kann aber seinem Inhalte nach nur gelten, soweit es sich um zukünftig zu erwartende Haus- und Fabrikbauten von durchschnittlicher Beschaffenheit auf der Bebauung noch offenstehenden Grundstücken handelt. Nur insoweit sind die

Zukunftserfordernisse an die Sicherheit des Baugrunds und die Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen nach allgemeingültigen durchschnittlichen Maßstäben voraus zu bemessen. Das ist aber nicht möglich in Beziehung auf Bauten von Ausnahmebeschaffenheit: z. B. solche von besonderem Gewicht oder sonst erhöhten Sicherheitsanforderungen. Ein Baugrund, der für Durchschnittsbauten hinreichende Sicherheit bietet, mag für Werke besonderer Art nicht mehr ausreichen. Oder das Maß der Entwertung mag nach Durchschnittserfordernissen annähernd einzuschätzen sein; dies aber nicht bei der Notwendigkeit außergewöhnlicher Standfestigkeit und erhöhter Sicherung des Baus. In solchen Fällen handelt es sich dann nicht um eine voraussehbare Folge des allgemeinen Einflusses der Bergbaugesfahr, sondern um einen Schaden, dessen Entstehung mit der Planung und Errichtung eines Baus dieser außergewöhnlichen Beschaffenheit verbunden ist als einem Unternehmen, mit dem nicht von vornherein zu rechnen war.

So liegt die Sache in dem zur Entscheidung stehenden Fall. Im Jahre 1910 war die Gemeinde A. wegen des Entwertungsanspruchs, der sich für sie angesichts des damals unternommenen Baues des Wasserturms aus der Bergschadengefahr ergab, befriedigt worden. Das Grundstück war nun nicht mehr ein für weitere Bebauung offenes Bauland, sondern vollständig bebaut. Neue Beitragleistung der Beklagten für Bebauung dieses Grundstücks konnte nur im Falle eines Umbaus und Erweiterungsbauwerks in Frage kommen. Damit aber war nach Herstellung des den Bedürfnissen der Gemeinde entsprechenden Wasserbehälters nicht zu rechnen. Erst eine nicht zu erwartende Neugestaltung der Verhältnisse, die Veräußerung des Wasserwerks an eine umfassendere Gemeinschaft und die danach vorgenommene wesentliche Vergrößerung des Behälters führten zu einer so vermehrten Inanspruchnahme des Baugrundes, daß nun ein stärkerer Schutz gegen die Bergschadengefahr notwendig wurde. Wenn bei solcher Sachlage die begründete Befürchtung späterer Einwirkungen des Bergbaus eine Vergrößerung des Wasserwerks durch die Notwendigkeit noch stärkerer Gründung erschwerte, so handelt es sich um Schaden am Grundeigentum, der erst zu der Zeit entstanden ist, wo an diese Veränderung herangegangen wurde; also nicht schon im Jahre 1910 für die Gemeinde A., sondern erst 1936 für die jetzige Klägerin. Rechtsirrtümlich ist die Erwägung des Berufungsgerichts, dieser Schaden sei als Einheit mit dem im Jahre

1910 durch Zahlung von 1800 M. ausgeglichenen Gefährdungsschaden und als dessen bloße Fortsetzung anzusehen. Wichtig ist vielmehr, daß die Zweckbestimmung des Grundstücks für den größeren Behälter eine völlig neue, nicht zu erwartende war, und daß der in der verminderten Eignung des Grundstücks hierfür bestehende, durch erneute stärkere Gründung auszugleichende Schaden untrennbar mit der Planung des Neubaus zusammenhing; daß infolgedessen der sich hieraus ergebende Ersatzanspruch auch erst mit ihr entstanden sein kann. Frühestens von diesem Zeitpunkt an kann die Verjährung laufen. Schon deshalb kann sie nicht vollendet sein.

Über selbst von dem Standpunkt des Berufungsgerichts aus, daß die im Jahre 1936 eingetretene Notwendigkeit stärkerer Gründung in einheitlichem Zusammenhang mit der bereits im Jahre 1910 vorhandenen Grundstücksentwertung stehe und daß deswegen der jetzt geltend gemachte Ersatzanspruch schon von da ab als entstanden zu gelten habe, hätte doch der Verjährungseinrede nicht stattgegeben werden sollen. Die in § 151 ABG. bestimmte dreijährige Verjährung beginnt erst mit Kenntnis vom Dasein des Schadens. Nun hindert zwar eine Ungewißheit über Umfang und Höhe des Schadens nicht den Beginn der Verjährung für den Gesamtschadensanspruch, und alle voraussehbaren Folgezustände gelten als dem Verletzten durch die allgemeine Kenntnis vom Schaden bekannt geworden. Dies gilt aber doch nicht für spätere neue Nachteile, die unvorhersehbar und nicht zu erwarten waren. Im vorliegenden Falle konnten, wie schon in anderem Zusammenhange hervorgehoben, die Vertreter der Gemeinde A. den Grundstücksentwertungsschaden im Jahre 1910 als mit der Zahlung der 1800 M. ausgeglichen ansehen. Das Grundstück war damals mit Zustimmung der Beklagten für die Zwecke der Wasserversorgung der Gemeinde nutzbar gemacht und baulich so ausgestaltet worden, daß die solcher Benutzung aus dem Bergbau drohenden Gefahren aller Voraussicht nach beseitigt waren. Die Gemeinde hatte keinen Anlaß, mit späterer wesentlicher Änderung des damals hergestellten, von vornherein auf lange Sicht berechneten Bauwerks zu rechnen. Erst die nachträglich eingetretenen Umstände des Verkaufs und der notwendig gewordenen Neuplanung, an die im Jahre 1910 nicht zu denken war, haben als neue Wirkung der Bergbaugesährdung die Notwendigkeit einer wesentlichen Gründungsverstärkung hervorgerufen. Deswegen handelt es sich, selbst wenn

man den Entwertungsschaden von 1936 objektiv in Zusammenhang mit dem von 1910 bringen wollte, in Ansehung der Verjährungsfrage bei dem von 1936 doch um einen im Rechtssinne neuen Schaden mit neuem Beginn der Verjährung von der Wissenschaft des Verletzten vom Schadensdasein an. Hätte die Gemeinde A. im Jahre 1910 nach Empfang der 1800 M. eine Feststellungsklage wegen Schadenserfaßes auf Grund fernerer Gefährdung erhoben, so wäre sie sicherlich wegen mangelnden rechtlichen Interesses abgewiesen worden.

In dem von der Beklagten angezogenen, vom erkennenden Senat am 28. September 1932 entschiedenen Fall (V 87/32, Zeitschrift für Bergrecht Bd. 73 S. 516), in dem die Verjährungseinrede für durchgreifend erachtet wurde, war der Sachverhalt wesentlich anders. Dort hatte die damalige Klägerin im Jahre 1920 Fabrikgebäude errichtet und hierbei mit Rücksicht auf die ihr bekannte Gefährdung des Geländes durch den Bergbau der damaligen Beklagten besondere Sicherungsmaßnahmen getroffen. Sie hatte aber zu jener Zeit bewußt davon abgesehen, wegen ihrer besonderen Aufwendungen, überhaupt wegen der Bauunsicherheit des Geländes gegen den Bergwerksbesitzer vorzugehen. In den Jahren 1925 und 1926 errichtete die Klägerin auf eben dem Gelände, das 1920 noch nicht vollständig bebaut worden war, Erweiterungen der Fabrikanlage, ebenfalls mit Sicherungen gegen Bergbaueinwirkungen. Ihre im Jahre 1925 wegen der besonderen Aufwendungen aus 1925 und 1926 erhobene Klage wurde vom Oberlandesgericht, unter Billigung des Reichsgerichts, wegen Verjährung abgewiesen. In jenem Falle war also von vornherein ersichtlich, daß die Wirkung der Bergbaugesfahr auf das Baugelände nicht mit der ersten Bebauung und den dabei angebrachten Sicherungen erledigt war, daß vielmehr die Gefährdung und die so bewirkte Entwertung des noch nicht bebauten Grundstücksteils, dessen demnächstige Bebauung aber zu erwarten war, fortbestand. Da wäre es allerdings Sache des Grundeigentümers gewesen, der Verjährung vorzubeugen, indem er den von der Errichtung eines bestimmten Baus unabhängigen, klar ersichtlichen Entwertungsschaden mindestens mit Feststellungsklage geltend machte. Ganz anders liegt der gegenwärtige Fall, da hier der Grundeigentümer den Entwertungsschaden im Jahre 1910 für vollständig erledigt ansehen durfte und erst eine lange Jahre später eingetretene wesentliche Veränderung der Verhältnisse eine durch die früheren Maßnahmen

nicht berührte Schädigung durch Bergbaugesfahr hat hervortreten lassen.

Greift der Verjährungseinwand nicht durch, so bestehen keine weiteren Bedenken gegen die in der Person der Klägerin entstandene Klageforderung.