



Wichtig bei Hausveräußerung

Die Abtretungserklärung bei Bergschadensersatzansprüchen

In der täglichen Praxis der Rechtsabteilung des VBHG kommt es leider immer wieder vor, dass geschädigte Eigentümer Veräußerungsverträge zur Prüfung vorlegen, in denen eine Abtretungserklärung des Veräußerers hinsichtlich bereits bestehender Bergschadensersatzansprüche fehlt.

Besonders problematisch ist dies in Fällen, in denen zum Zeitpunkt der Veräußerung kein aktiver Bergbau mehr einwirkt. In solchen Situationen berufen sich die Bergwerksgesellschaften regelmäßig darauf, dass es sich um sogenannte Altschäden handelt, die mangels Abtretungserklärung nicht vom Neueigentümer geltend gemacht werden können.

Rechtlicher Hintergrund der Abtretung

Grundsätzlich gilt, dass Schadensersatzansprüche nur demjenigen zustehen, in dessen Eigentumszeit der Schaden entstanden ist. Möchte ein Erwerber bestehende Schäden gegenüber dem Bergbau geltend machen, muss er nachweisen, dass er in die Rechtsstellung des Voreigentümers eingetreten ist.

Dies erfolgt durch eine Abtretungserklärung. Diese sollte zweckmäßigerweise vor dem Eigentumsübergang, also vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch, vorliegen.

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

Dieses zeitliche Erfordernis ergibt sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH). Mit Urteil vom 02.10.1981 (V ZR 147/50) entschied der BGH, dass ein bereits bestehender Wiederherstellungsanspruch gemäß § 249 BGB im Falle der Veräußerung einer Sache im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung untergeht.

Zunächst hielt der BGH an dieser Rechtsprechung selbst in Fällen fest, in denen Abtretungserklärungen im Vertrag enthalten waren. Erst mit Urteil vom 04.05.2001 (V ZR 435/99) änderte er seine Rechtsprechung dahingehend, dass bei vor Eigentumsübergang erklärten Abtretungen die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen nach § 249 BGB auch durch den Erwerber möglich sein kann.

Ob nachträglich, also erst nach Eigentumsübergang abgegebene Abtretungserklärungen wirksam sind, hat der BGH ausdrücklich offengelassen. Es sprechen jedoch gewichtige Gründe dafür, dass in solchen Fällen weiterhin von einem Untergang der Wiederherstellungsansprüche auszugehen ist.

Praktische Konsequenzen für Veräußerungsverträge

Vor diesem rechtlichen Hintergrund ist es erstaunlich, dass sich in der Praxis noch immer notarielle Vertragsmuster finden, in denen eine Abtretung von Bergschadensersatzansprüchen nicht vorgesehen ist.

Die Folge speziell bei Kaufverträgen sind häufig Streitigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer, etwa über Kaufpreisminderungen oder sogar über eine mögliche Rückabwicklung des Kaufvertrages.

Klare Empfehlung des VBHG

Bei der Veräußerung eines Hauses in einem (ehemaligen) Bergsenkungsgebiet sollte daher zwingend eine Abtretungserklärung in den Vertrag aufgenommen werden, um spätere rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Hierfür genügt bereits eine einfache und eindeutige Formulierung, etwa:

› „Etwaige Bergschadensersatzansprüche werden mit Wirkung zum an den/die Erwerber abgetreten.“

Nachträgliche Abtretung vor Eigentumsübergang

Wurde eine entsprechende Klausel im Vertrag versehentlich vergessen, der Eigentumsübergang jedoch noch nicht vollzogen, kann die Abtretungserklärung zwischen Veräußerer und Erwerber auch privatschriftlich, also ohne notarielle Beurkundung, nachgeholt werden.

Entscheidend ist dabei allein, dass die Abtretung vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erfolgt. Maßgeblich ist somit das Datum der Erklärung.

Ronald Graetsch