

## Besonderheiten der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Bergschäden

Von Johannes Schürken

(Überarbeitete Fassung eines Vortrages im Rahmen des VI. TAS-Jahreskongresses - 16./17. Januar 1998)

### 1 Bergbau und Bergschäden

Bergbau wird sehr häufig gleichgestellt mit dem Steinkohlenbergbau im Ruhrgebiet und an der Saar. Hinsichtlich Anzahl und Umfang der Bergschäden dürften diese Reviere auch nach wie vor von größter Bedeutung in der Bundesrepublik Deutschland sein. Steinkohleförderung wird daneben nur noch im Ibbenbürener Revier betrieben. Die Zechen im Aachener Revier sind inzwischen stillgelegt.

Von den Förderzahlen her sind die Braunkohlereviere deutlich größer als die Steinkohlereviere. Hinsichtlich der Bergschäden fallen die Reviere im Rheinland, in der Lausitz und in Mitteldeutschland allerdings nicht so sehr ins Gewicht, aber auch hier können Schäden entstehen, deren Umfang bis zum Totalschaden reicht. Die Braunkohle wird fast ausschließlich im Tagebau gewonnen, so daß die Bergschäden hier nicht unmittelbare Folge der Abbautätigkeit sind, sondern indirekt, als Folge der Wasserhaltung entstehen.

Kali- und Steinsalzbergwerke befinden sich in größerer Anzahl im südlichen Niedersachsen und im nordöstlichen Teil von Hessen sowie in den angrenzenden Gebieten von Sachsen-Anhalt und Thüringen. Die Gewinnung von Erdöl und Erdgas, vornehmlich im norddeutschen Raum, besitzt ebenfalls noch eine gewisse überregionale Bedeutung. Bergbau zur Gewinnung verschiedener Mineralien hat dagegen nur noch regionale oder lokale Bedeutung.

Das unterschiedliche Potential an Bergschäden aus den verschiedenen Bergbauarten soll durch Gegenüberstellung durchschnittlicher Senkungsgeschwindigkeiten ein wenig verdeutlicht werden.

	Senkungsgeschwindigkeit
Steinkohlebergbau	bis zu 150 cm/a
Braunkohlebergbau	ca. 10 cm/a
Kali- und Steinsalzbergbau	ca. 0,5 cm/a

Bergschäden werden oft als besondere Form des Setzungsschadens angesehen, obwohl die Wirkmechanismen bei der untertägigen Gewinnung von Bodenschätzen sich von denen des Setzungsschadens deutlich unterscheiden. Die Gleichsetzung des Bergschadens mit einem Setzungsschaden ist lediglich in den Tagebaugebieten gerechtfertigt, wo die Förderung des Grundwassers zur Freihaltung der Tagebaue die eigentliche Schadensursache darstellt.

Durch den untertägigen Abbau von Kohle entstehen Hohlräume, in die die Deckschichten der Kohleflöze einbrechen. Dieser Bruchvorgang setzt sich bis an die Tagesoberfläche fort und führt dort zu einer großflächigen Senkungsmulde,

die auch über die eigentliche Abbaufäche hinausreicht. Alle Punkte der Tagesoberfläche führen dabei eine Bewegung aus, die auf den Abbauschwerpunkt gerichtet ist. Oberhalb des Abbauschwerpunktes ist dieses eine reine Vertikalbewegung. Mit zunehmender Entfernung vom Abbauschwerpunkt wird das Verhältnis zwischen der Horizontal- und Vertikalkomponente der räumlichen Bewegung immer größer. Dadurch treten Längungen bzw. Verkürzungen der Tagesoberfläche auf, die üblicherweise als Zerrungen und Pressungen bezeichnet werden. Daneben sind Krümmungen der Erdoberfläche sowie Schieflagen bzw. Schiefstellungen wichtige Ursachen von Bergschäden.

Die Tagebaue zur Gewinnung von Braunkohle reichen zum Teil recht tief und schneiden häufig mehrere grundwasserleitende Schichten an. Die Böschungen dieser Tagebaubetriebe sind nur dann standsicher herzustellen, wenn in ausreichendem Umfange die Umgebung der Tagebaue frei von Grundwasser ist. Durch geeignete Brunnen- und Pumpenanlagen werden deshalb die wasserführenden Schichten bereits im Vorfeld des Tagebaues entwässert. Durch das Absinken des Grundwassers entfällt in den betroffenen Bodenschichten der der Gewichtskraft entgegengesetzt wirkende Auftrieb. Belastungssteigerungen, Setzungen und schließlich Absenkungen an der Tagesoberfläche sind die Folge. Soweit die entwässerten Bodenschichten gleichmäßig gelagert sind, ergeben sich aus der Absenkung an der Tagesoberfläche keine nennenswerten Senkungsunterschiede. Bergschäden entstehen dann, wenn der Baugrund Ungleichmäßigkeiten aufweist. So wechseln in den Überschwemmungsgebieten von Flüssen und Bächen oft auf kürzester Entfernung Bodenarten und -schichten. Auch die Bodenschichten beidseitig von tektonischen Störungszonen reagieren auf Grundwasserabsenkungen ungleichmäßig. Ungleichmäßige Setzungen sind deshalb die typische Ursache von Bergschäden in den Braunkohlereviere.

### 2 Bergrecht

#### Bergschadensdefinition

Das Grundeigentum ist vom Grundsatz her zur Duldung des Bergbaus, der Abbaueinwirkungen auf die Erdoberfläche und damit der Einwirkungen auf das jeweilige Grundeigentum verpflichtet. Als Ausgleich ist ein Anspruch auf Schadensersatz bei eingetretenen Bergschäden festgelegt. Einzelheiten regelt das dritte Kapitel des Bundesberggesetzes (§§ 110 ff. BBergG) [1]. Nach § 114 BBergG liegt ein Bergschaden dann vor, wenn durch eine bergbauliche Betriebstätigkeit eine Sache beschädigt wird. Vom Begriff des Bergschadens und der damit verbundenen Haftung sind u.a. ausdrücklich ausgenommen (vergleiche § 114 (2) BBergG)

– Nachteile als Folge von (z. B. kommunalen) Planungsentscheidungen, die mit Rücksicht auf die Lagerstätte oder den Bergbaubetrieb getroffen werden,

**Schürken: Bergschäden**

– unerhebliche Nachteile bzw. Aufwendungen im Zusammenhang mit Anpassungsmaßnahmen nach § 110 BBergG.

Nach allgemeinen schadensersatzrechtlichen Grundsätzen sind ebenfalls die sogenannten allgemeinen Vermögensschäden aus der Bergschadensdefinition auszugrenzen. Inhalt und Umfang des Schadensersatzanspruches regeln sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 249 ff. BGB iVm § 117 (1) S. 1 BBergG).

**„Reparable Schäden“ und „Minderwert“**

Die aus bergbaulichen Einwirkungen resultierenden direkten und indirekten Schäden sind Gegenstand eines einheitlichen und umfassenden Bergschadensersatzanspruches nach § 114 BBergG. Aus den Sachgegebenheiten heraus hat sich in der Regulierungspraxis der Steinkohlenreviere eine Zweiteilung herausgebildet, die auch in der Terminologie zu erkennen ist. Rißschäden in ihrer gesamten Spannweite sowie die bei ihrer Beseitigung entstehenden Folgeschäden werden im Sprachgebrauch der Regulierungspraxis als reparable Schäden bezeichnet. In den Bergsenkungsgebieten untertägigen Abbaues gehen vielfach mit den bergbaulich bedingten Bodenbewegungen Schiefstellungen von Gebäuden einher. Die daraus resultierenden Bearbeitungsvorgänge werden in der Praxis als Minderwertregulierung bezeichnet.

**Anpassung und Sicherung**

Der Bergbau hat das Recht, von einem Grundeigentümer, der neu bauen, anbauen oder in größerem Umfang umbauen will, die Durchführung von baulichen Maßnahmen zu verlangen, mit denen die Schadensanfälligkeit von Gebäuden gegenüber bergbaulich bedingten Bodenbewegungen herabgesetzt werden soll. Als Maßnahmen nennt das Gesetz die Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage (vergleiche § 110 (1) BBergG) und die Vornahme zusätzlicher baulicher Vorkehrungen (Sicherungsmaßnahmen; vergleiche § 111 (1) BBergG). Der Bergbauunternehmer kann die Durchführung der von ihm verlangten Maßnahmen zwar nicht einklagen, der Bauherr verliert aber seinen Schadensersatzanspruch bei später eintretenden Bergschäden, soweit die Schäden auf die Nichtbeachtung der geforderten Maßnahmen zurückzuführen sind (vgl. § 112 BBergG).

Grundsätzlich hat der Bergbauunternehmer die Kosten für Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zu tragen. Es gibt allerdings eine Ausnahme. Sollten mit einer Anpassungsmaßnahme lediglich unerhebliche Nachteile oder Aufwendungen verbunden sein, so trägt diese der Bauherr. In der Regulierungspraxis ist ein Betrag von 1,5 % der Gesamterstellungskosten der baulichen Anlage als Grenze zwischen Unerheblichkeit und Erheblichkeit häufig anzutreffen.

**3 Bodenwerte in Bergsenkungsgebieten**

Ob ein Grundstück innerhalb oder außerhalb des Bergsenkungsgebietes liegt, stellt sich vordergründig als wertrelevantes Lagmerkmal dar. In der Wertermittlungspraxis

spielt dieses Lagmerkmal jedoch keine Rolle, wenn man von Ausnahmefällen absieht. Für diesen Sachverhalt gibt es im wesentlichen zwei Gründe:

1. Dem Käufer eines z. B. in einer Bergbaustadt wie Gelsenkirchen gelegenen Grundstückes ist in gewisser Weise zwar bewußt, daß er mit bergbaulich bedingten Bodenbewegungen rechnen muß, er ist sich aber nicht darüber im klaren, daß nur noch in einigen, abgrenzbaren Bereichen des nördlichen Stadtgebietes von Gelsenkirchen Bergbau umgeht. In anderen Bereichen dagegen sind bergbaulich bedingte Bodenbewegungen entweder bisher nicht aufgetreten und werden auch nicht zu erwarten sein oder sind nach lange zurückliegender Einstellung des Abbaues inzwischen ausgeklungen und können keine Schäden mehr verursachen. Die Erfahrung bei den Bergbauunternehmen und den Bergämtern zeigt, daß von Kaufinteressenten oder Käufern genaue Informationen über Art und Umfang bergbaulicher Einwirkungen auf ein konkretes Grundstück nur äußerst selten nachgefragt werden.
2. Dem Käufer ist zwar bewußt, daß das Kaufgrundstück in Bereichen bergbaulich bedingter Bodenbewegungen liegt, die anderen seine Kaufentscheidung beeinflussenden Parameter besitzen aber ein so großes Gewicht, daß die Möglichkeit von späteren Bergschäden nur eine unwesentliche Rolle spielt. Hinzu kommt, daß dem Bergschaden ja auch ein - in gewissen Maßen kompensierender - Bergschadensersatzanspruch gegenübersteht.

Daß der Grundstücksmarkt sich wie zuvor beschrieben verhält, wird letztendlich durch die Marktbeobachtung der Gutachterausschüsse bestätigt. In den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse des Ruhrgebietes finden sich keine Hinweise darauf, daß das Merkmal „Lage im Bergsenkungsgebiet“ eine statistisch signifikante Größenordnung erreicht.

**4 Reparable Bergschäden an Gebäuden**

Bergschäden an Gebäuden können bei der Wertermittlung zunächst einmal grundsätzlich genauso wie Baumängel und Bauschäden aus anderen Ursachen berücksichtigt werden. Es ist allerdings zu beachten, daß im Normalfall dem Gebäudeschaden ein Anspruch gegenüber dem Bergwerksunternehmer auf Schadensbeseitigung gegenübersteht. Damit ist in gewisser Weise eine Wertneutralität hergestellt. Einige Besonderheiten sind allerdings zu berücksichtigen. Zunächst einmal besteht die Möglichkeit, daß der Schädiger bereits Schadensersatz in Geld geleistet hat, der Hauseigentümer aber auf die Durchführung entsprechender Reparaturarbeit verzichtet hat. Recht selten zwar, aber nicht völlig auszuschließen ist, daß ein Hauseigentümer gegen Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages auf die Geltendmachung nicht nur vorhandener, sondern auch zukünftiger Schäden an seinem Gebäude verzichtet. Dieser lediglich schuldrechtliche Verzicht ist für Dritte nicht ohne weiteres zu erkennen, aber für einen Hauskäufer auch nicht sehr problematisch. Der Bergschadensersatzanspruch steht nämlich grundsätzlich demjeni-

gen zu, in dessen Eigentumszeit der den Anspruch auslösende Bergschaden entstanden ist. Somit kann ein neuer Hauseigentümer bei neuen Schäden Ersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend machen.

Um nach einem Grundstücksverkauf Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen alten und neuen Schäden zu vermeiden, wurden in der früheren Zeit in der Regel die Bergschadensersatzansprüche des Verkäufers auf den Käufer übertragen. Viele Standardkaufverträge der in den Bergsenkungsgebieten tätigen Notare enthalten eine entsprechende Textpassage. Diesem einfachen Verfahren setzten zwei Urteile des fünften Zivilsenats des BGH vom 02.10.1981 [2] und (bestätigend) vom 05.03.1993 [3] ein gewisses Ende. Der fünfte Senat hat entschieden, daß ein bereits entstandener Wiederherstellungsanspruch mit vollendeter Veräußerung des Grundstückes, also im Zeitpunkt der Eigentumsumtragung im Grundbuch, untergeht. Der Wertermittlungssachverständige ist damit nun regelmäßig gezwungen, die durch Bergschäden am Gebäude ausgelöste Wertminderung eines Grundstückes zu bestimmen. Der Voreigentümer bzw. Verkäufer kann dann ggf. einen Wertminderungsanspruch gegenüber der zuständigen Bergwerksgesellschaft geltend machen. Für alle Beteiligten ist es dagegen einfacher, wenn die Kaufvertragsparteien von vornherein eine Art schriftliche Garantieerklärung der jeweils zuständigen Bergwerksgesellschaft herbeiführen, daß diese eine umfassende Schadensregulierung - natürlich bei Abtretung der Bergschadensersatzansprüche an den Käufer - auch nach Eigentumsübergang vornehmen wird.

## 5 Minderwert durch Bergschäden

In Bergschadensprozessen oder auch in außergerichtlichen Regulierungsverfahren ist der Minderwert eines bergbaugeschädigten Grundstückes zu bestimmen, wenn eine Schadensbeseitigung nicht möglich oder nur zum Teil möglich ist (vergleiche § 251 BGB). Sehr deutlich wird diese Problematik, wenn die durch bergbauliche Einwirkungen ausgelösten Bodenbewegungen zu Gebäudeschieflagen führen. Vor ca. 20 Jahren waren Gebäudeschieflagen mangels entsprechender und ausgereifter technischer Verfahren nicht rückführbar. U.a. deshalb und wegen ihrer guten meßtechnischen Erfassbarkeit ist die Gebäudeschieflage zum Synonym für ein komplexes Bergschadensbild geworden, das durch recht viele denkbare Schadenskriterien gezeichnet ist, die allerdings - anders als die Schieflage selbst - nur in seltenen Ausnahmefällen nachweisbar und quantifizierbar sind:

- Schieflage/Schrägstellung
- trotz vollständiger Rißbeseitigung verbleibende Gefügelockerung
- Verringerung der Standdauer/Lebensdauer/Nutzungsdauer
- Beeinträchtigung der Benutzbarkeit
- Verringerung der Erträge
- erhöhte Unterhaltskosten
- Beeinträchtigung der Beleihbarkeit
- erschwerte Verkäuflichkeit

Im Regelfall scheidet die Sachverständigen- und Rechtspraxis im Rahmen der Schadensermittlung und -bewertung daran, daß neben der Schieflage die anderen Schadenskriterien nicht oder zumindest nicht hinreichend nachzuweisen bzw. nicht zu quantifizieren sind. Dieses hat in der Bergschadensregulierungspraxis dazu geführt, daß zwischen „Bergbau“ und „Grundeigentum“ ein auf die Schieflage ausgerichtetes Minderwertabgeltungssystem geschaffen wurde. Verhandlungs- und Abschlußparteien sind der VBHG (Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V., Herten), die bundesdeutsche Fachorganisation des bergbaubetroffenen privaten Haus- und Grundeigentums, sowie die RAG (Ruhrkohle AG in Essen) als das weitaus größte bundesdeutsche Bergbauunternehmen. Der Geldersatz nach Minderwertabkommen VBHG/RAG [4] hat gerade im unteren bis mittleren Bereich bergbaubedingter Gebäudeschieflagen eine große Bedeutung, da häufig über die Schieflage als solche hinausgehende konkrete Einzelschadensnachweise nicht möglich sind. Für den Geschädigten bietet die Anwendung des Minderwertabkommens den Vorteil, daß beim Vorhandensein der Eingangskriterien eine besondere Beweisführung, die in der Regel die Einschaltung eines speziellen Sachverständigen erfordert, nicht mehr notwendig ist. [5], [6]

### Technischer Minderwert

Die Ermittlung des Minderwertes erfolgt in drei Schritten: Ermittlung

- der Schieflage,
- des Schadensgrades als vom-Hundert-Satz des Wertes der baulichen Anlage,
- des Wertes der baulichen Anlage nach dem Sachwertverfahren der Wertermittlungsverordnung.

Zur Bestimmung der Schieflage werden die gegenseitigen Höhenunterschiede der Gebäudeeckpunkte meßtechnisch festgestellt. Falls bei der Erbauung des Hauses keine entsprechenden Vermessungsbolzen gesetzt wurden, geschieht die Feststellung der Höhenunterschiede über ein Fußbodennivellement. Der Eckpunkt des Gebäudes, der die geringste Senkung erfahren hat (»Höchstpunkt«), ist der Bezugspunkt für das sogenannte »Drei-Strahlen-Verfahren«. Die Höhendifferenzen zu den drei anderen Eckpunkten werden durch die jeweiligen Entfernungen dividiert, um eine von den Gebäudeabmessungen unabhängige Größe zu erhalten. Aus diesen drei Einzelschieflagen wird anschließend das arithmetische Mittel gewonnen. Bei den in den Bergsenkungsgebieten üblichen Dimensionen wird die Schieflage in [mm/m] angegeben. Das entspricht einer Angabe in [%]. Die Höhenunterschiede zwischen vier Punkten werden herangezogen, um neben Neigung, Gefälle bzw. »Schieflage« einer Ebene Aussagen zur Krümmung zu erhalten. Wie die Erfahrung zeigt, werden durch bergbauliche Einwirkungen nur die wenigsten Gebäude »gleichmäßig« schiefgestellt. In der überwiegenden Anzahl der Fälle überträgt sich auch die Krümmung der Senkungsmulde in einem gewissen Umfang auf die betroffenen Häu-

Schürken: Bergschäden

ser. Der Einschluß des vierten Punktes bietet also die Möglichkeit, Aussagen über die Krümmung der Gebäudegrundfläche zu erhalten und bei außergewöhnlichen Verhältnissen Zuschläge insbesondere wegen der größeren Gefügelockerung zu machen. Bei dem anderen Extremfall, bei einer zwar ebenflächigen, aber einseitig ausgebildeten Schiefelage wird den hier besonders auftretenden Nachteilen Rechnung getragen durch eine andere Anordnung der drei in die Bestimmung der mittleren Schiefelage einfließenden Einzelschiefelagen. Dieses Verfahren wird in der Regulierungspraxis häufig als »Z-Methode« bezeichnet. Die Abweichungen, die sich hierbei zu der mathematisch idealisierten Neigung einer Ebene ergeben, sind baupraktisch unbedeutend und unter Berücksichtigung der unvermeidlichen Meßungenauigkeiten vernachlässigbar.

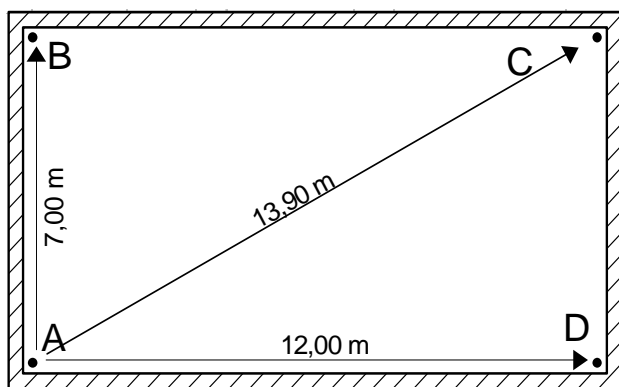


Abb. 1: Auswertung einer Schiefagemessung

Die in der Praxis vorkommenden Schiefelagewerte reichen bis zu 40 mm/m, wenn man von Einzelfällen mit darüber hinausgehenden Schiefelagewerten absieht. Bei der Bestimmung des Maßes des bergbaubedingten Minderwertes haben sich in der tagtäglichen Arbeit zwei Grenzwerte herausgebildet, die für die Einteilung der als normal anzusehenden Spanne der Schiefelage von 0 mm/m bis 40 mm/m hilfreich sind. Leicht einzusehen ist, daß im Regelfall nicht jede, noch so geringe Schiefelage einen Schaden darstellt. Der Grenzwert, ab dem ein Minderwertausgleich grundsätzlich geleistet wird, beträgt 2 mm/m. Bergbaubedingte Schiefelagen unter 2 mm/m können wegen der mit den angewandten Meßverfahren verbundenen Fehlergrenze nicht eindeutig nachgewiesen werden. Aus Bauwerkssetzungen und Herstellungsungenauigkeiten herrührende Schiefelagen können ebenfalls eine Größenordnung von 2 mm/m erreichen.

Bei Schiefelagen bis zu 15 mm/m beträgt der Minderwert je 2 mm/m 1 % des Gebäudesachwerts. Dieser Grenzwert ist nicht willkürlich gewählt worden. Die Auswertung einer Vielzahl abgewickelter Schadensregulierungen zeigt, daß bei Schiefelagen ab 15 mm/m z. B. von erheblich größeren Beeinträchtigungen der Benutzbarkeit eines Hauses oder einer Wohnung auszugehen ist. Das Wasser aus Badewannen oder Duschtassen fließt nicht mehr vollständig ab. Wischwasser sammelt sich in Raumecken. Notwendiges Gefälle von Entwässerungsanlagen ist so weit

herabgesetzt, daß ein ordnungsgemäßer Abfluß nicht mehr sichergestellt ist oder sich bereits ein Gegengefälle gebildet hat. Die Folge ist, daß bei Schiefelagen von mehr als 15 mm/m die Festlegung des Maßes des bergbaubedingten Minderwertes einer Einzelfallbehandlung bedarf. Aber auch hier bietet das Minderwertabkommen Ansätze für die Ermittlung eines Schadensgrades, wenn ein Geschädigter auf den Einzelnachweis verzichten will. Unter Beachtung des Grundsatzes, daß bei größeren Schiefelagen der Schaden auch überproportional anwächst, gilt für mittlere Schiefelagen zwischen 15 mm/m und 25 mm/m eine Steigerung des Schadensgrades von 1,75 % bei einem Zuwachs der Schiefelage von 1 mm/m.

Grundsätzlich hat jeder Eigentümer eines durch bergbauliche Einwirkungen schiefgestellten Hauses den Anspruch auf Beseitigung der Schiefelage, z. B. durch Hebung des Hauses. Im unteren Schiefelagenbereich bietet allerdings § 251 Abs. 2 BGB dem Schädiger das Recht, den Geschädigten nur in Geld zu entschädigen, wenn die Herstellung, d.h. in diesem Fall die Hebung eines Hauses, nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist. Die Unverhältnismäßigkeit ist im Einzelfall zu überprüfen. In der Regulierungspraxis ist es jedoch unstrittig, daß bei mittleren Schiefelagen von mehr als 25 mm/m und bei Erfüllung gewisser technischer Voraussetzungen auf jeden Fall die Schiefelage eines Gebäudes durch Hebung beseitigt werden muß. Zu den technischen Voraussetzungen gehört u.a.,

- daß die Steifigkeit eines Gebäudes ausreichend ist (dies gilt bis auf wenige Ausnahmen generell für alle Gebäude, die nach 1945 errichtet worden sind),
- daß ausreichende Abstände (Fugen oder Bauwuch) zu den Nachbargebäuden vorhanden sind, die in Richtung der durchzuführenden Hebung stehen.

Ansonsten werden die durch eine bergbaubedingte Schiefstellung eines Gebäudes herrührenden Nachteile in der Regel durch eine Minderwertentschädigung abgegolten, soweit sie im Zeitpunkt der Schadensbeurteilung erkennbar sind.

**Merkantiler Minderwert**

Verbesserte technische Möglichkeiten bei der Reparatur stark geschädigter Gebäude sowie ein Wandel der Rechtsprechung in den 80er Jahren führten zu der Notwendigkeit, das schon erwähnte Minderwertabkommen zwischen VBHG und Ruhrkohle AG auch um Regelungen zur Bestimmung des merkantilen Minderwertes zu erweitern. Von der Rechtsprechung wird der merkantile Minderwert wie folgt definiert:

- Trotz ordnungsgemäßer und vollständiger Instandsetzung eines - hier bergbaugeschädigten - Gebäudes kann bei einem Kaufinteressenten, der in der Regel bautechnischer Laie ist, der Verdacht verborgen gebliebener Mängel und Schäden entstehen. Die aus diesem Verdacht resultierende Wertminderung des Gebäudes auf dem Immobilienmarkt stellt dann den merkantilen Minderwert dar.

Eine der wichtigsten Eingangsvoraussetzungen ist der erhebliche Eingriff in die Tragwerkskonstruktion; sei es durch das schädigende Ereignis selbst oder durch die Art der Schadensbeseitigung. Nun einige Beispiele für derartige Schadensfälle:

- Lage eines Gebäudes auf dem Ausbiß einer tektonischen Störungszone, einer Bruchkante oder einer Erdstufe mit Rissen in Fundamenten und tragenden Mauerwerksscheiben.
- Unterfangung eines Gebäudes mit Einbau von aktiven Ausgleichselementen bei Lage des Gebäudes auf dem Ausbiß einer tektonischen Störungszone, einer Bruchkante oder einer Erdstufe.
- Hebung eines Gebäudes zur Beseitigung erheblicher Schiefelagen.

Durch eine Schadensbeseitigung wird immer dann erheblich in die Tragwerkskonstruktion eingegriffen, wenn die normale Lastabtragung über Decken, Wände und Fundamente entweder für die Dauer der Bauzeit (Hebung) oder ständig (Unterfangung mit Einbau von aktiven Ausgleichselementen) unterbrochen ist und dadurch Lastumlagerungen entstehen.

Bei der Bestimmung der Höhe der eingetretenen merkantilen Wertminderung werden als wesentliche Einflußfaktoren berücksichtigt:

- Schadensart und -umfang
- Reparaturkosten
- Art des Gebäudes, Baujahr und Erhaltungszustand
- Marktgängigkeit

Die Reparaturkosten dürfen dabei nicht nur absolut gesehen werden. Das Verhältnis zwischen Reparaturkosten und Gebäudewert steht dabei stellvertretend für die Schwere des Eingriffs. Die Marktgängigkeit eines Gebäudes, seine Verkäuflichkeit, beeinflusst wesentlich die Höhe des merkantilen Minderwertes. Wie die Erfahrung zeigt, sind Kaufentscheidungen über Objekte, die auf dem Immobilienmarkt

nachgefragt werden, mehr von der Lage, Ausstattung, Alter und Preis als vom Verdacht verborgener Mängel nach vollständiger Reparatur abhängig.

Nun zum Verfahren im einzelnen. Aus dem Verhältnis des bergbaubedingten Reparaturaufwandes an einem Gebäude zum Gebäudewert selbst wird zunächst ein Grundbetrag für das Maß des merkantilen Minderwertes bestimmt. Ausgehend von diesem Grundbetrag, der im Regelfall zwischen 4 % und 6 % liegt (Faktor a), werden die anderen Einflüsse durch Berichtigungsfaktoren berücksichtigt. Die folgenden Arten der Schadensbeseitigung werden mit Zuschlägen bis zu 60 % berücksichtigt (Faktor b):

- herkömmliche Verfahren (z. B. Rißverpressung, Abbruch und Wiederaufbau von Mauerwerksteilen)
- Hebung eines Gebäudes unterhalb der Fundamente zur Beseitigung von Schiefelagen
- Hebung eines Gebäudes unterhalb der Kellerdecke zur Beseitigung von Schiefelagen
- Einbau von aktiven Ausgleichselementen im Zuge einer Schadensbeseitigung zur Vermeidung zukünftiger Schäden bei Lage eines Gebäudes im Bereich von Störungszonen.

Bei älteren Gebäuden, die nicht mehr heutigen Ansprüchen genügen, werden Abschläge bis maximal 50 % vorgenommen. Sofern ein älteres Objekt heutigen Ansprüchen genügt, muß eine entsprechende Zuordnung gewählt werden.

Die Marktgängigkeit des Gebäudes - die Nichtschädigung unterstellt - ist ebenfalls eine den merkantilen Minderwert bestimmende Einflußgröße (Faktor c). Eine schlechte Verkäuflichkeit wird durch Zuschläge berücksichtigt. Die Abschläge können bis zu 50 % betragen, wenn zu erkennen ist, daß Art und Umfang der beseitigten Bergschäden und die daraus resultierende Offenbarungspflicht praktisch keinen Einfluß auf das Käuferverhalten zeigen. Eine tabellenförmige Zusammenstellung der vorgenannten Einflußgrößen ist Anlage des schon mehrfach zitierten Minderwertabkommens (s. Abb. 2).

	Verhältnis bergbaubedingter Reparatur-Aufwand am Gebäude/Gebäudewert Faktor a			Art der Schadensbeseitigung Faktor b				Verkäuflichkeit des Gebäudes Faktor c		
	innerhalb der letzten			herkömml. Verfahren	Hebung unter		Einbau von Ausgleichselementen	gut	normal	schlecht
	12 Monate 10 - 30 %	3 Jahre 30 - 60 %	3 Jahre > 60 % jedoch mind. [in DM] 30.000,00   50.000,00   70.000,00		Decke	Fundament				
1950-59	2	2 - 2,5	3	1,0	1,2	1,0	1,3 - 1,5	0,5 - 0,8	1,0	1,1
1960-69	2 - 2,5	3 - 3,5	4	1,0	1,2	1,0	1,3 - 1,5	0,5 - 0,8	1,0	1,1
1970-79	3	4	5	1,0	1,2	1,0	1,3 - 1,6	0,5 - 0,8	1,0	1,1
1980-	4	5	6	1,0	1,2	1,0	1,3 - 1,6	0,5 - 0,8	1,0	1,1

Abb. 2: Faktoren zur Berechnung des merkantilen Minderwertes gem. Anlage des Gesamt-Minderwertabkommens VBHG/RAG [4]

Schürken: Bergschäden

Objektdaten

Einfamilienhaus	
Baujahr:	1983
Wert der baulichen Anlage (Gebäudewert):	645.000,00 DM
Reparatur-/Sanierungsaufwand:	300.000,00 DM

Faktor a

Verhältnis Reparaturaufwand / Gebäudewert	
300.000,00 DM / 645.000,00 DM = 0,47 oder 47 %	
Baujahr 1983	
Faktor a:	5,0 %

Faktor b

Einbau von Ausgleichselementen	
Faktor b:	1,4

Faktor c

Verkäuflichkeit wird wegen des hohen Sachwertes als „schlecht“ eingestuft	
Faktor c:	1,1

Berechnung

5,0 % x 1,4 x 1,1 = 7,7 %	
merkantiler Minderwert	
7,7 % von 645.000,00 DM =	49.665,00 DM
(gerundet)	<b><u>50.000,00 DM</u></b>

Abb. 3: **Beispiel einer Berechnung des merkantilen Minderwertes**

Die aus der Regulierungspraxis der großen Bergsenkungsgebiete der Bundesrepublik entwickelten Verfahren für die Ermittlung des zu leistenden Schadensersatzes können auch für die Bestimmung der Wertminderung von Grundstücken durch Bergschäden im Rahmen von Verkehrswertermittlungen herangezogen werden. Sie stellen für die in diesen Gebieten typischen Schadenskombinationen ein einfach zu handhabendes Verfahren dar. Sie sollen und können natürlich nicht andere anerkannte Methoden der Bestimmung von Wertminderungen („Nutzwertanalyse“ bzw. „Zielbaumethode“) ersetzen, bieten aber Alternativen.

## 6 Bergschadensverzichte

Bergschadensverzichte beeinflussen wie andere dinglich gesicherte Rechte und Belastungen den Verkehrswert eines Grundstückes. Sie sind zwar im wesentlichen nur in den Bergbaurevieren der Bundesrepublik Deutschland anzutreffen, die Anzahl der in diesen Revieren derart belasteten Grundstücke ist aber nicht mehr als marginal einzustufen.

Für Sachverständige und Gutachterausschüsse gehört es zwar zu den üblichen Verfahren, bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten das Grundbuch hinsichtlich wertrelevanter Eintragungen zu prüfen. Dort eingetragene Bergschadensverzichte werden dann aber in der Regel lediglich mit Pauschalabschlägen bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt, ohne den Inhalt eines Verzichtes und dessen Bedeutung für das Objekt der Wertermittlung umfassend zu würdigen. Die vielfältigen Erscheinungsformen des Bergschadensverzichtes erschweren allerdings auch eine systematische Einordnung und damit auch die Zuordnung von Abschlägen auf den Verkehrswert.

Die verschiedenen Anlässe und Gründe, aus denen ein Bergschadensverzicht ins Grundbuch eingetragen wird, können zumeist einer der drei nachstehenden Gruppen zugeordnet werden:

- das Grundstück gehörte ehemals einer Bergwerksgesellschaft
- Abwicklung eines Totalschadens
- Verhinderung einer Bebauung bei unbebauten Grundstücken und bei konkreter Bergschadensgefahr

Bei fast allen Verzichten wird eine Regelung getroffen zu den Kosten von Bergschadenssicherungsmaßnahmen. Für Wohngebäude und sonstige Anlagen werden in einem Verzicht oft unterschiedliche Regelungen getroffen. Die Beschränkung des Nichtersatzes von Bergschadenssicherungskosten bei Wohngebäuden auf 3 % der Herstellungskosten ist üblich. Abweichungen von diesem Prozentsatz sind äußerst selten. Da auch nur in seltenen Fällen die Kosten von baukonstruktiven Vorsorgemaßnahmen die Grenze von 3 % der Herstellungskosten übersteigen, trägt also die Kosten der Bergschadenssicherung eines Wohngebäudes der Hauseigentümer bzw. der Bauherr im Regelfall alleine.

Sind bei Gewerbe- oder Industriegebäuden Betriebseinrichtungen vorhanden, die empfindlich auf Bodenbewegungen reagieren, so können im Einzelfall die Sicherungskosten durchaus 10 % der Herstellungskosten erreichen oder auch überschreiten. In derartigen Fällen hat dann der Eigentümer oder Bauherr – so die häufige Festlegung in den gängigen Formulierungen eines Bergschadensverzichtes – Sicherungskosten bis zu einer Höhe von 7,5 % der Herstellungskosten zu tragen. Diese Prozentsätze liefern natürlich auch Anhaltspunkte dazu, mit welchen Abschlägen Bergschadensverzichte bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Die Bedeutung eines Bergschadensverzichtes und damit auch seine Auswirkungen auf den Verkehrswert hängt natürlich ebenfalls davon ab, ob und in welchem Umfang Bergschäden an dem Grundstück selbst und an den baulichen Anlagen auftreten können. Diese Bergschadensgefahr kann ohne Kenntnisse über die Bergbautätigkeit im Einflußbereich des zu bewertenden Grundstückes nicht beurteilt werden. Dazu reicht die allgemeine Kenntnis, daß „Bergbau umgeht“, sicherlich nicht aus. An dieser Stelle trifft der Wertermittlungssachverständige regelmäßig auf schier unüberwindliche Feststellungsschwierigkeiten. Will oder kann man nicht Bergschadenssachverständige hinzuziehen, wird der Wertermittlungssachverständige sich also - von Einzelfällen abgesehen - mit Daten minderer Aussagekraft begnügen müssen, um die Bergschadensgefahr und damit die Relevanz für den Grundstückswert abzuschätzen.

Die Wahrscheinlichkeit für kleinere Bergschäden überschaubaren Umfangs ist relativ groß. Demgegenüber ist die Wahrscheinlichkeit eines Totalschadens äußerst gering, ohne daß dieser allerdings mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Daher ist es sicherlich nicht falsch, als „erste Näherung“ einen Abschlag zu wählen, der der Hälfte des „schlimmsten Falles“ entspricht. Was beim konkreten Grundstück der „schlimmste Fall“ ist, kann den Formulierungen des Bergschadensverzichtes entnommen werden. Auch aus diesem Grunde ist eine genaue Textanalyse in jedem Fall unverzichtbar. [7]

**7 Literaturhinweise und -empfehlungen**

- [1] Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.6.1995 (BGBl. I S. 778)
- [2] Bundesgerichtshof: Urteil vom 02.10.1981, NJW 1982, S. 98
- [3] Bundesgerichtshof: Urteil vom 05.03.1993, NJW 1993, S. 1793
- [4] Gesamtminderwertabkommen zwischen dem Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V. (VBHG) und der Ruhrkohle AG (RAG) vom 15./29.06.1987, Zeitschrift für Bergrecht (ZfB), Carl Heymanns Verlag, Bonn, 1995, Seite 154
- [5] Drisch/Schürken:  
Bewertung von Bergschäden und Setzungsschäden an Gebäuden,  
Theodor Oppermann Verlag, Hannover, 1995  
Dieses Buch stellt umfassend alle bautechnischen und wertrelevanten Aspekte eines Bergschadens sowie die entsprechenden Rechtsgrundlagen dar.
- [6] Schürken:  
Minderwert des Verkehrswertes von Grundstücken durch Bergschäden, Grundstücksmarkt und Grundstückswert,  
Luchterhand Verlag, Heft 6, 1994, Seite 324
- [7] Schürken:  
Bergschadensverzichte und ihre Auswirkungen auf Verkehrswerte, Grundstücksmarkt und Grundstückswert,  
Luchterhand Verlag, Heft 3, 1997, Seite 129
- [8] Finke:  
Zur Abgrenzung zwischen Anpassung und Sicherung im Sinne des Bundesberggesetzes und zur entsprechenden Kostentragung, ZfB, 1988, Seite 40
- [9] Finke:  
Bergschadensgefahr - Bergschadensvorsorge,  
ZfB, 1992, Seite 170
- [10] Finke:  
Regulierungsschwierigkeiten beim Verkauf bergbaugeschädigter Grundstücke,  
ZfB, 1988, Seite 59  
Finke behandelt in seinen Abhandlungen zwar hauptsächlich die rechtlichen Aspekte des jeweiligen Themas, ohne aber den Bezug zur Praxis zu verlieren, so daß auch Nichtjuristen wichtige Informationen entnehmen können.

*Johannes Schürken,  
Körtlingsfeld 4,  
46244 Bottrop-Kirchhellen,  
Tel. (02045) 96 01 71*

**Speziell für Bewertungs-  
sachverständige**



**Ausbildungs- und  
Betreuungskonzept**

- ┌ **Kompetente Ausbildung**
- ┌ **engagierte Betreuung**  
(Prüfungsvorbereitung u. Praxishilfen)
- ┌ **Zukunftsorientierte Berufs-  
abschlüsse** (u.a. Zertifizierung,  
nach EN 45013)

**Der Komplettservice für  
Bewertungssachverständige  
besteht aus:**

- ☞ Sachverständigenkomplettausbildung  
(WFAkademie; Seminare an 20 Standorten)
- ☞ Arbeitsmaterialien (4 Bände)
- ☞ Lehrbuch (5 Bände)
- ☞ Fachzeitschrift (WFA)
- ☞ elektronische Bibliothek (WFA-Bib)
- ☞ tägliche Sachverständigenberatung  
(telefonische Hotline)
- ☞ spezifische Berufshaftpflichtversicherung
- ☞ Bewertungssoftware (WFA-ProSa)

**einmalig in Deutschland:  
Kompetent,  
komplett, preiswert  
und immer topaktuell**

Wir sind für Sie da.  
Rufen Sie uns an oder fordern Sie  
kostenfrei detaillierte Unterlagen an.

WertermittlungsForum  
Dr. Sprengnetter GmbH  
Barbarossastraße 2  
53489 Sinzig/Rhein

Tel.:  
(02642) 97 96 97  
Fax:  
(02642) 97 96 69