

BERGSCHADENVERZICHT

- BERÜCKSICHTIGUNG IN DER
BELEIHUNGSWERTERMITTLUNG -

Stand: 5. Juli 2013



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

vdp
Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.
Georgenstraße 21 | 10117 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Einleitung	2
1.2	Arten des Bergschadenverzichtes	2
1.3	Privatrechtliche Vereinbarung des Bergschadenverzichtes / Sicherung durch Eintragung einer Dienstbarkeit	2
2	Auswirkungen des Bergschadenverzichtes auf die Beleihbarkeit des Objektes	3
2.1	Vorrangig und nachrangig eingetragener Bergschadenverzicht	3
2.2	„Versteckter Bergschadenverzicht“	4
3	Empfohlene Vorgehensweise in der Beleihungswertermittlung bei Vorliegen eines Bergschadenverzichtes	4
3.1	Variante A: Pauschale Wertabschläge	4
3.2	Variante B: Individuelle Ermittlung von Wertabschlägen für den jeweiligen Einzelfall	5
4	Zusätzliche Informationen.....	5
4.1	Vorgehensweise bei Vorliegen eines Schadensfalls	5
4.2	Schadensregulierung.....	6
4.3	Ergänzende Erläuterungen zum Minderwertabkommen.....	6
4.4	Auskunft zu Bergschäden.....	7

1 Allgemeines

1.1 Einleitung

Bergschäden treten auf durch Setzungen an Gebäuden, die z.B. durch das Einsinken und Einstürzen der durch Abbau von Bodenschätzen oder Änderungen des Grundwasserspiegels entstandenen Hohlräume / Stollen entstehen können. Diese Schäden sind Folgen des bestehenden oder ehemaligen Bergbaus. Ein Bergschaden am Objekt führt meist zu einer Wertminderung des Objektes.

Gemäß §§ 114 ff. Bundesberggesetz (BBergG) hat das Bergbauunternehmen für Bergschäden grundsätzlich eine Ersatzpflicht. Das Bergschadensrecht richtet sich überwiegend nach den Vorschriften des BGB. Ansprüche sind vom Geschädigten gegenüber dem Schädiger bzw. gegenüber dem Bergwerkseigentümer unmittelbar geltend zu machen.

Der Bergschadensersatzanspruch fällt grundsätzlich in den Haftungsverband der Hypothek bzw. Grundschuld und kommt deshalb dem Grundpfandrechtsgläubiger zugute. Liegt jedoch ein zwischen dem Bergwerksunternehmer und dem Grundstückseigentümer vereinbarter Bergschadenverzicht vor, braucht der zum Ersatz Verpflichtete (üblicherweise das Bergbauunternehmen) von ihm verursachte Schäden/Wertminderungen nur teilweise zu entschädigen (Bergschadenminderwertverzicht oder -teilverzicht) oder muss keinen Ersatz leisten (Bergschadenvollverzicht). Inhaltlich stellt damit ein solcher Verzicht eine Art Risikoübernahme vom Eigentümer dar.

1.2 Arten des Bergschadenverzichtes

Es sind die folgenden Arten des Bergschadenverzichtes üblich:

- 10%iger Minderwertverzicht
- 50%iger Minderwertverzicht
- Vollverzicht

Der 10%ige Verzicht wird oftmals als „kleiner Bergschadenverzicht“ bezeichnet. Im Laufe der Jahre hat es jedoch unterschiedliche Regelungen zu den Minderwertverzichten gegeben. So existieren auch Minderwertverzichte, bei denen die Höhe des Verzichtes von einer öffentlichen Förderung im Wohnungsbau abhängig ist. Ferner können in der gleichen Verzichtserklärung auch Verzichte über reparable Schäden enthalten sein. Daher sind die Regelungen im Einzelfall zu prüfen.

1.3 Privatrechtliche Vereinbarung des Bergschadenverzichtes / Sicherung durch Eintragung einer Dienstbarkeit

Ein privatrechtlich vereinbarter Schadenverzicht wird regelmäßig durch die Eintragung einer BergschadenverzichtsDienstbarkeit zu Gunsten des Bergwerksunternehmers in Abteilung II des Grundbuchs verdinglicht.

In den 1960er Jahren wurden jedoch insbesondere in Nordrhein-Westfalen und im Saarland auch sogenannte privatschriftliche/schuldrechtliche Schadensvereinbarungen getroffen, die nicht im Grundbuch eingetragen wurden ("versteckte Bergschadenverzichte", siehe auch 2.2). In der Regel sind sie aus Kaufverträgen ersichtlich.

Der privatrechtliche Schadenverzicht muss gemäß den üblichen Schadensvereinbarungen bei jedem Verkauf der Immobilie vom Verkäufer an den Käufer weitergegeben werden.

Diese privatschriftlichen Vereinbarungen laufen über einen Zeitraum von 25 bis 30 Jahren und können bzw. müssen nach Zeitablauf verlängert werden. Sie sind genauso wirksam wie eine Eintragung im Grundbuch, d.h. auch bei einem schuldrechtlichen Bergschadenverzicht verliert die Bank den Bergschadenersatzanspruch (selbst bei evtl. Rangrücktritt eines zusätzlichen dinglichen Bergschadenverzichtes).

2 Auswirkungen des Bergschadenverzichtes auf die Beleihbarkeit des Objektes

Der verdinglichte Bergschadenverzicht wirkt nicht gegen vorrangig eingetragene Rechte. Daraus resultiert das grundsätzliche Bedürfnis des Grundpfandrechtgläubigers auf Vorrang des Grundpfandrechts gegenüber dem Bergschadenverzicht.

Der Vorrang des Grundpfandrechts alleine ist jedoch nicht immer ausreichend. Zwar würde die Bank damit eine bessere Verwertungsposition in der Zwangsversteigerung erlangen, denn die Ersteher würden lastenfreies und mit gesetzlichen Bergschadenersatzansprüchen ausgestattetes Eigentum ersteigern. Unter rechtlichen Aspekten erscheint es jedoch bei einem bloßen Rangrücktritt fraglich, ob in der Zustimmung zu einer vorrangigen Grundschuld auch eine konkludent geschlossene schuldrechtliche Vereinbarung zum Wiederaufleben der Bergschadenersatzansprüche erblickt werden kann.

Das Bergbauunternehmen (i.d.R. die RAG Deutsche Steinkohle AG, früher DSK) sollte in diesen Fällen der Bank deshalb schriftlich bestätigen, dass der mit dem Eigentümer vereinbarte Bergschadenverzicht der Bank gegenüber nicht geltend gemacht wird und damit die gesetzlichen Bergschadenersatzansprüche bis zur Höhe der durch die Grundschuld gesicherten Forderung wieder aufleben (Nichtgeltendmachungsvereinbarung).

Ist ein Vorrang des Grundpfandrechts und/oder eine Nichtgeltendmachungsvereinbarung nicht erreichbar, so hat dies Auswirkungen auf die grundsätzliche Beleihbarkeit bzw. auf die Höhe der Beleihung (siehe hierzu Ziffer 3).

2.1 Vorrangig und nachrangig eingetragener Bergschadenverzicht

Aus Sicht des Grundpfandrechtgläubigers sind folgende Fälle zu unterscheiden:

(i) **Privatrechtlich vereinbarter Schadenverzicht und Bergschadenverzichtsdiensbarkeit vor der Bankgrundschuld**

Wenn die privatrechtliche Vereinbarung des Bergschadenverzichts (zeitlich) und die Eintragung der Dienbarkeit (im Rang) vor Eintragung der Bankgrundschuld erfolgt sind, ist die Bank daran gebunden, was zur Folge hat, dass der Wert des Objekts bzw. der Grundschuld beeinträchtigt ist.

Sollte dies im Rahmen einer Finanzierung vermieden werden, so muss das Bergbauunternehmen

- den Rangrücktritt¹ der Bergschadenverzichtsdiensbarkeit hinter die Bankgrundschuld bewilligen und
- mit der Bank eine Nichtgeltendmachungsvereinbarung abschließen.

¹ Ein Rücktritt von Bergschadenverzichten ohne Gegenleistung ist in den meisten Fällen nicht erreichbar. Manche Bergschadenverzichte können jedoch durch Zahlung eines Geldbetrages zur Löschung gebracht ("freigekauft") werden.

(ii) Privatrechtlich vereinbarter Schadenverzicht und Bergschadenverzichtsdiensbarkeit nach der Bankgrundschuld

Wenn der privatrechtlich vereinbarte Schadenverzicht (zeitlich) und die Eintragung der Dienstbarkeit (im Rang) nach der Eintragung der Bankgrundschuld erfolgt sind, sind die Ansprüche der Bank grundsätzlich nicht tangiert, denn einmal erworbene gesetzliche Ansprüche können der Bank ohne deren Mitwirkung nicht genommen werden.

Dennoch ist auch hier Vorsicht geboten: Auch bei Vorhandensein einer nachrangigen Bergschadenverzichtsdiensbarkeit sollte das Bergbauunternehmen eine Nichtgeltendmachungsvereinbarung abgeben, denn die Bank kann nicht wissen, ob der schuldrechtlich vereinbarte Bergschadenverzicht nicht doch schon vor (!) Eintragung der Bankgrundschuld vereinbart wurde, woran die Bank gebunden sein könnte.

2.2 „Versteckter Bergschadenverzicht“

Aufgrund der Möglichkeit, den Bergschadenverzicht nur schuldrechtlich ohne Dienstbarkeitssicherung zu vereinbaren, sollte in den Fällen, in denen der Verdacht auf einen "versteckten Bergschadenverzicht" vorliegt, vom Bergbauunternehmen eine Bestätigung eingeholt werden, dass ein Bergschadenverzicht nicht besteht bzw. andernfalls eine Nichtgeltendmachungsvereinbarung abgeschlossen werden.

3 Empfohlene Vorgehensweise in der Beleihungswertermittlung bei Vorliegen eines Bergschadenverzichtes

Für die Wertermittlung ist grundsätzlich die Eintragungsbewilligung über den Bergschadenverzicht vorzulegen, aus der die Höhe des Minderwertverzichtes hervorgeht. Außerdem ist grundsätzlich die Frage des nachhaltigen Marktgeschehens zu klären: Wie wird ein potenzieller Käufer ein derart mit Unwägbarkeiten belastetes Objekt einschätzen?

3.1 Variante A: Pauschale Wertabschläge

Aus Vereinfachungsgründen gehen viele Kreditinstitute in der Wertermittlung bei Vorliegen eines Bergschadenverzichtes wie folgt vor: Nach Klärung der grundsätzlichen Aspekte erfolgt ein pauschaler Abschlag vom ermittelten Beleihungswert in gleicher prozentualer Höhe wie der des Bergschadenverzichtes. Das heißt konkret:

- Für den kleinen Bergschadenverzicht (10%iger Verzicht) ein Abschlag in Höhe von 10%.
- Für den 50%igen Bergschadenverzicht prinzipiell ein Abschlag in Höhe von 50%, wobei in diesen Fällen empfohlen wird, einen Nachweis durch die zuständige Behörde (Bergbauamt / Bergamt, Stadtplanungsamt etc.) einzuholen, dass mit keinen Schäden zu rechnen ist.
- Für einen Vollverzicht (100%iger Bergschadenverzicht) ist eine Beleihung im Realkreditbereich in der Regel nicht möglich. Im Schadensfall entsteht kein Schadensersatzanspruch, das Gebäude kann also entschädigungslos einen vollständigen Wertverlust erfahren.

3.2 Variante B: Individuelle Ermittlung von Wertabschlägen für den jeweiligen Einzelfall

Bei einer individuellen Ermittlung von Wertabschlägen für den jeweiligen Einzelfall sollten neben den o.a. grundsätzlichen Aspekten folgende weitere Punkte berücksichtigt werden:

- **Baujahr ab 1985**
Das BBergG ist zum 1. Januar 1982 in Kraft getreten und somit auch die Regelungen zur Anpassungspflicht, zum Bau von Sicherungsmaßnahmen etc. Unter der Annahme einer üblichen Geltungsdauer der Baugenehmigungen von drei Jahren kann folglich ab dem Baujahr 1985 davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt worden sind. Mit Sicherungsmaßnahmen, z.B. speziell verstärkte Fundamente, ist das Schadensrisiko reduziert oder ggf. zu vernachlässigen.
- **Stillstandsbereich**
Des Weiteren kann von einem reduzierten ggf. auch vernachlässigbaren Schadensrisiko ausgegangen werden, wenn sich das Objekt in einem sogenannten Stillstandsbereich befindet.
- **Qualifiziertes Gutachten über Bergschäden**
Den Nachweis über ein reduziertes / kein Bergschadensrisiko könnte auch mittels eines qualifizierten Gutachtens erbracht werden.
- **Nicht umgesetzte Planungen zum Abbau**
Es gibt einige Fälle, in denen im Grundbuch ein Minderwertverzicht eingetragen wurde, ohne dass in diesem Gebiet jemals Bergbau stattgefunden hat. Dies rührt daher, dass von Zechen Planungen für Abbaugenehmigungen in neuen Grubenfeldern erstellt wurden, in diesen jedoch kein Abbau stattfand. Über die u.a. Auskunftsstelle sind Informationen erhältlich, ob in dem jeweiligen Gebiet überhaupt Bergbau betrieben wurde.

4 Zusätzliche Informationen

4.1 Vorgehensweise bei Vorliegen eines Schadensfalls

Sofern Schäden an Objekten bekannt sind, sollte die Bewertung jeweils durch einen Gutachter erstellt oder geprüft werden. Im Rahmen der Beurteilung kann grundsätzlich das Gesamt-Minderwertabkommen (fortan bezeichnet als Minderwertabkommen) des VBHG und der RAG (s.u.) zur Unterstützung herangezogen werden. Die nachfolgenden (kritischen) Anmerkungen sind jedoch zu würdigen und auf den Einzelfall zu beziehen.

Im Regelfall wird seitens der Betreiber versucht, nach dem Minderwertabkommen zu entschädigen. Die Wertminderung wird dann bei Schiefagen nach einer Gebäudevermessung ermittelt und danach der Entschädigungsbetrag für durch Bergsenkungen entstandene Schäden von einem Sachverständigen ermittelt und vom Bergwerksunternehmen gezahlt.

Entschädigungsleistungen werden in der Regel nicht direkt an den Eigentümer ausgezahlt, wenn die Bank dem jeweiligen Bergwerksunternehmen die Beleihung anzeigt und sich sinnvollerweise zusätzlich die Auszahlungsansprüche abtreten lässt. In manchen Instituten werden bei einer anstehenden Freigabe von Entschädigungsleistungen die Gutachter für eine Überprüfung herangezogen. Der Gutachter hat dann die Schäden zu überprüfen.

Hierbei stellen sich insbesondere folgende Fragen:

- Sind Risse oder eine Schiefelage des Objektes entstanden?
- Ist die entstandene Schiefelage oder sind die Schäden so groß, dass das Gebäude einen Wertverlust erfährt?
- Kann mit den Entschädigungsleistungen eine Reparatur der Schäden erfolgen?
- Ist ggf. ein Schiefelagegrad erreicht, der eine Hebung rechtfertigt (bei Wohnobjekten ab 25 mm/m mittlerer Schiefelage)?

4.2 Schadensregulierung

Kleinere Schäden, wie einfache Risschäden im Putz etc., werden zumeist unkompliziert reguliert. Problematischer ist es bei Schiefstellungen von Gebäuden. Da es hier in der Vergangenheit regelmäßig zu längeren Rechtsstreitigkeiten gekommen ist, hat der VBHG (Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V., Herten) mit der RAG ein sogenanntes Minderwertabkommen geschlossen (letzter Stand: 12/2001). In vielen Fällen wird heutzutage nach diesem Abkommen eine Entschädigung vereinbart.

Auch wenn Gutachter und Gerichte dieses Abkommen häufiger zur Entschädigungsberechnung heranziehen, ist es nicht grundsätzlich bindend. Wie im Einzelfall der Markt auf Nachteile eines Objektes reagiert, kann nicht mit einer solchen pauschalen Vereinbarung geregelt werden. Für die Beleihungswertermittlung sind daher andere Maßstäbe anzusetzen (siehe Ziffer 2 und 3).

Das Minderwertabkommen ist durchaus umstritten. Hintergrund ist, dass beispielsweise bei der Schieflagenberechnung auf eine "mittlere Schiefelage" abgestellt wird. In jedem Fall wird hierbei ein geringerer Schieflagenwert ermittelt als tatsächlich in einer einzelnen Richtung vorhanden sein kann. Dabei dürfte sich eine Nutzungsbeeinträchtigung vorwiegend aus der größten Schiefelage ergeben, die möglicherweise noch durch eine Schiefelage in weitere Richtungen verstärkt wird. Unter anderem hieran zeigt sich, dass das Abkommen einen Verhandlungskompromiss darstellt. Es beinhaltet beweis- und verfahrenserleichternde Regelungen. Die Akzeptanz des Abkommens erbringt somit insbesondere beweis- und verfahrenserleichternde Vorteile, wobei aber ggf. Nachteile bei der Regulierung im Einzelfall in Kauf genommen werden müssen.

4.3 Ergänzende Erläuterungen zum Minderwertabkommen

- Minderwertabkommen zwischen dem VBHG und der RAG über die Beweis- und Verfahrenserleichternde Regelung zur Abgeltung bergschadenbedingter Wertminderungen vom 12.12.2001 (erhältlich unter: www.vbhg.de).
- Hinweis: Auch wenn das hier dargestellte Minderwertabkommen nur zwischen dem VBHG und der RAG abgeschlossen wurde, so ist es doch richtungsweisend für die Entschädigungsregelung in anderen Abbauregionen (Salzbergwerke etc.). Nach Auskunft des VBHG werden dort auftretende Schäden auch regelmäßig nach diesem Minderwertabkommen entschädigt.

Die Regulierung von Bergschäden ist zweigeteilt in die Regulierung „reparabler Schäden“ und die in diesem Abkommen näher behandelte „Minderwertregulierung“. Das Abkommen wiederum differenziert zwischen der Abgeltung von schiefelagebezogenen Minderwerten und von merkantilen Minderwerten. Eine Darstellung der sehr umfassenden Bewertungsmethode eines merkantilen Minderwertes (nach einer durchgeführten Hebung oder Reparatur) ist hier nicht aufgezeigt (erhältlich unter: www.vbhg.de). Die Ermittlung des schiefelagebezogenen Minderwertes erfolgt auf Basis folgender drei Schritte:

- Schiefelageermittlung, als sogenannte mittlere Schiefelage (s.u.) bezeichnet,
- Ableitung des Schadensgrades in % des Wertes der baulichen Anlagen,
- Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen ("Gebäudezeitwert") nach dem Sachwertverfahren der ImmoWertV. Der Bodenwert bleibt dabei unberücksichtigt.

Die mittlere Schiefelage wird nach dem sogenannten „Drei-Strahlen-Verfahren“ ermittelt. Danach ist der Eckpunkt mit der geringsten Senkung der Höchstpunkt. Die Höhendifferenzen zu den drei anderen Eckpunkten werden durch die jeweiligen Entfernungen dividiert und aus diesen drei Einzelschiefelagen wird das arithmetische Mittel gewonnen.

Grundsätzlich hat jeder Eigentümer eines schiefgestellten Hauses Anspruch auf Beseitigung der Schiefelage (Hebung des Gebäudes). Im unteren Schiefelagenbereich wird gemäß § 251 Abs. 2 BGB dem Schädiger das Recht gewährt, den Geschädigten nur in Geld zu entschädigen, wenn die Hebung eines Hauses nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist. In der Regulierungspraxis ist dieser Tatbestand bei einer mittleren Schiefelage ab 25 mm/m aber nicht mehr erfüllt. Ab dieser Größenordnung muss gehoben werden, wenn es sich technisch realisieren lässt.

Sofern nicht gehoben werden muss, gelten für Wohngebäude und für Gebäude mit Wohncharakter, einschließlich Wohn- und Geschäftshäuser, folgende Anhaltswerte:

- bis 2 mm/m: kein Wertausgleich.
- 2 bis 15 mm/m: je 2 mm Schiefelage wird 1 % des Gebäudezeitwertes entschädigt.
- über 15 mm/m: je 1 mm Mehrschieflage wird 1,75 % des Gebäudezeitwertes entschädigt.
- 25 mm/m: ab diesem Wert besteht in der Regel ein Anspruch auf Gebäudehebung. Sollte keine Hebung möglich sein, erhält der Geschädigte je weiterem mm/m Schiefelage eine Entschädigung von 2,75 % des Gebäudewertes.

Für Gebäude anderer Art und Nutzung gelten im Regelfall folgende Werte:

- unter 5 mm/m: kein Wertausgleich.
- ab 5 mm/m: je 3-4 mm/m wird 1 % des Gebäudezeitwertes entschädigt.

4.4 Auskunft zu Bergschäden

Die RAG Deutsche Steinkohle AG bietet im Internet Informationen über Bergbaugebiete- und Tätigkeiten an (Link: www.bid.rag.de)

Ferner gibt es eine zentrale Auskunftsstelle der RAG in Duisburg-Rheinhausen (Telefonnummer: 0800 27 27 27 1). Sie gibt Auskunft über die zuständige Bergwerksgesellschaft und den zuständigen Markscheider. Dort sind dann wiederum Auskünfte erhältlich zu folgenden Punkten:

- ob in dem Gebiet überhaupt abgebaut wurde,
- ob noch abgebaut wird (zukünftige Planung),
- in welcher Tiefe abgebaut wurde (wichtig für die Mächtigkeit des Deckgebirges und der damit verbundenen Aussage, ob es zu Auswirkungen an der Oberfläche kommt),
- ob nach dem Abbau die Hohlräume verfüllt wurden und
- ob Schäden in der Region aufgetreten sind.

Um abzuklären, ob beim Bau des Gebäudes Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden getroffen wurden, also verstärkte und bewehrte Fundamente oder eine besonders bewehrte Fundamentplatte zum Einsatz kamen, ist es u.U. hilfreich, mit dem jeweiligen Architekten Kontakt aufzunehmen, da jede Baumaßnahme in einem Bergschadengebiet vor Baubeginn der RAG angezeigt werden muss (Lageplan und Grundrisspläne). Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist die Erklärung über die Notwendigkeit von baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden durch die Bergwerksgesellschaft, in deren Abbau- bzw. Beeinflussungsgebiet ein Bauvorhaben liegt, abzugeben. Falls beim Bau Sicherungsmaßnahmen getroffen wurden, sind Auswirkungen von unterschiedlichen Setzungen durch Bergschäden in der Regel auszuschließen (siehe auch Ziffer 3).