

Bergschäden und Bestandserfassung



Ein Vortrag im Rahmen
der „green tour“
der Rosa-Luxemburg-Stiftung



Bärmann + Partner GbR

Beratende Ingenieure

Sachverständige

Planung und Bauüberwachung von kleinen privaten Anbauten bis zu großen öffentlichen Gebäuden, Neu- und Umbau, Sanierung, Denkmalschutz

Gutachtenerstellung für die Sachgebiete:

- Schäden an Gebäuden
- Immobilienbewertung
- Holzschutz
- Energieberatung

1. Was sind Bergschäden, wie können sie entstehen ?
2. Warum und wie erfolgt die Bestandserfassung ?
3. Warum eine Immobilienbewertung ?
4. Wer ist Sachverständiger ?

1. Was sind Bergschäden, wie können sie entstehen ?
2. Warum und wie erfolgt die Bestandserfassung ?
3. Warum eine Immobilienbewertung ?
4. Wer ist Sachverständiger ?

Ein **Bergschaden** an Gebäuden ist, grob formuliert, ein „Setzungsschaden“

Bundesberggesetz – Drittes Kapitel „**Bergschaden**“ –

Zweiter Abschnitt „Haftung für Bergschäden“ ... – § 114 „**Bergschaden**“:

(1) Wird infolge der Ausübung einer der in § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Tätigkeiten oder durch eine der in § 2 Abs. 1 Nr. 3 bezeichneten Einrichtungen (Bergbaubetrieb) ein Mensch getötet oder der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt (**Bergschaden**), so ist für den daraus entstehenden Schaden nach den §§ 115 bis 120 Ersatz zu leisten.

(2) ...

Vorkommen der Braunkohle in Schichten (Flöze)

Überlagerung mit anderen Schichten (Deckgebirge)



Abbau beginnt mit Entfernung und Ablagerung des Deckgebirges

Mit zunehmender Tiefe des V-förmigen Einschnittes im Boden tritt das größte Problem des Tagebaus auf: Grundwasser

Vorkommen der Braunkohle in Schichten (Flöze)

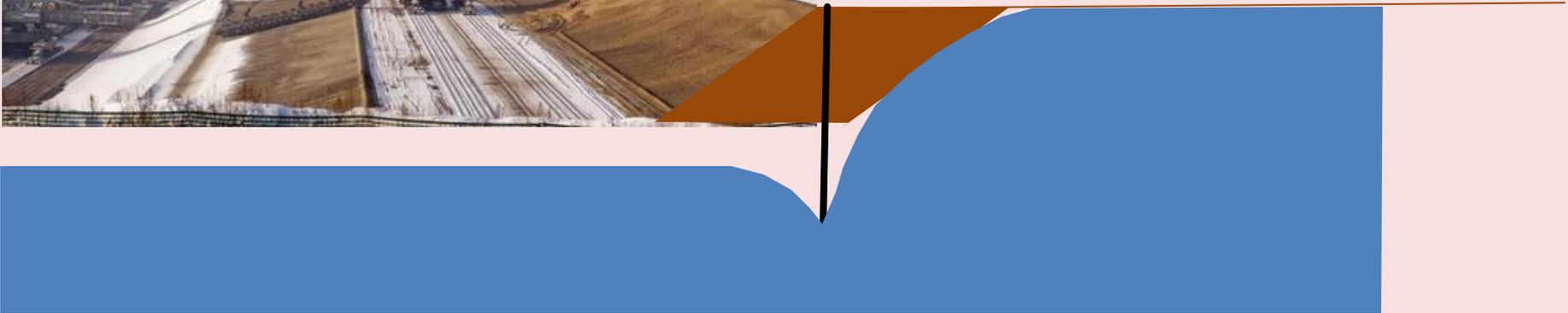
Überlagerung mit anderen Schichten (Deckgebirge)



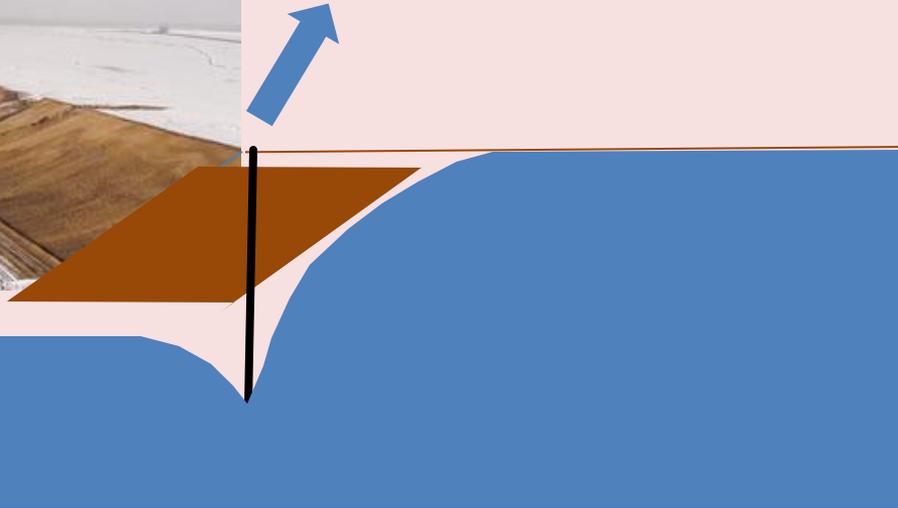
Abbau beginnt mit Entfernung und Ablagerung des Deckgebirges

Mit zunehmender Tiefe des V-förmigen Einschnittes im Boden tritt das größte Problem des Tagebaus auf: Grundwasser

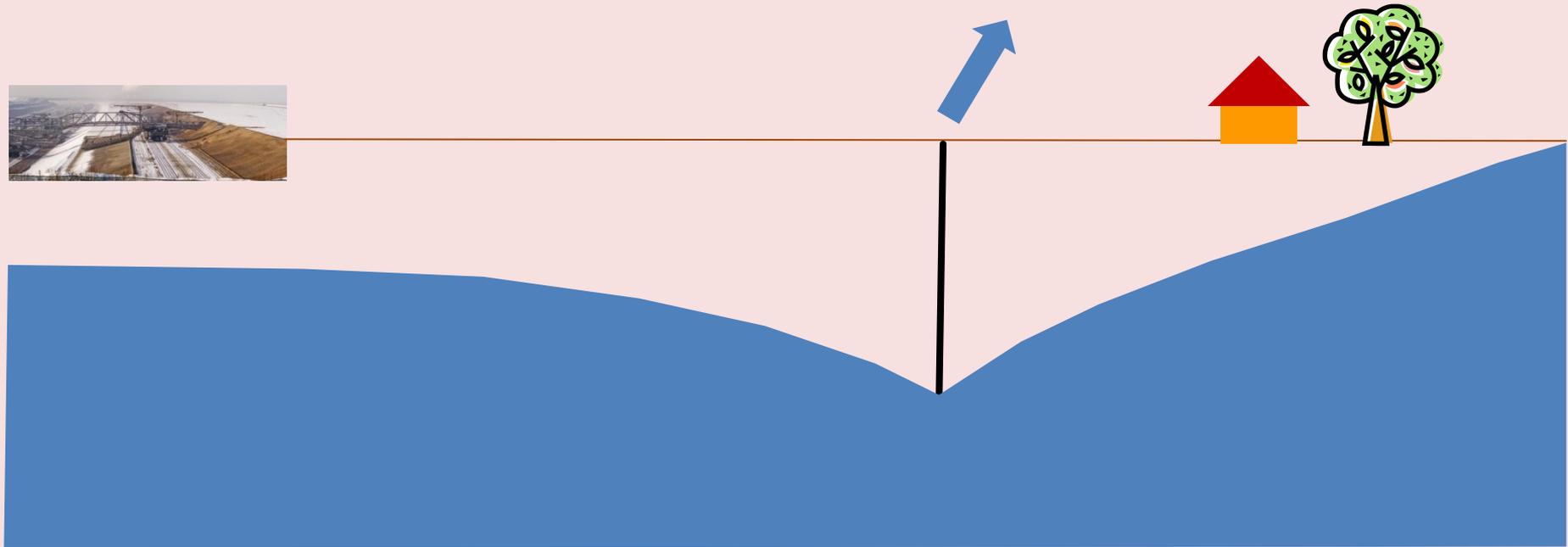
Ein Zufließen muss verhindert werden, um den Abbau betreiben zu können



Verhinderung des Grundwasserzufflusses durch Abpumpen
außerhalb des Tagebaus



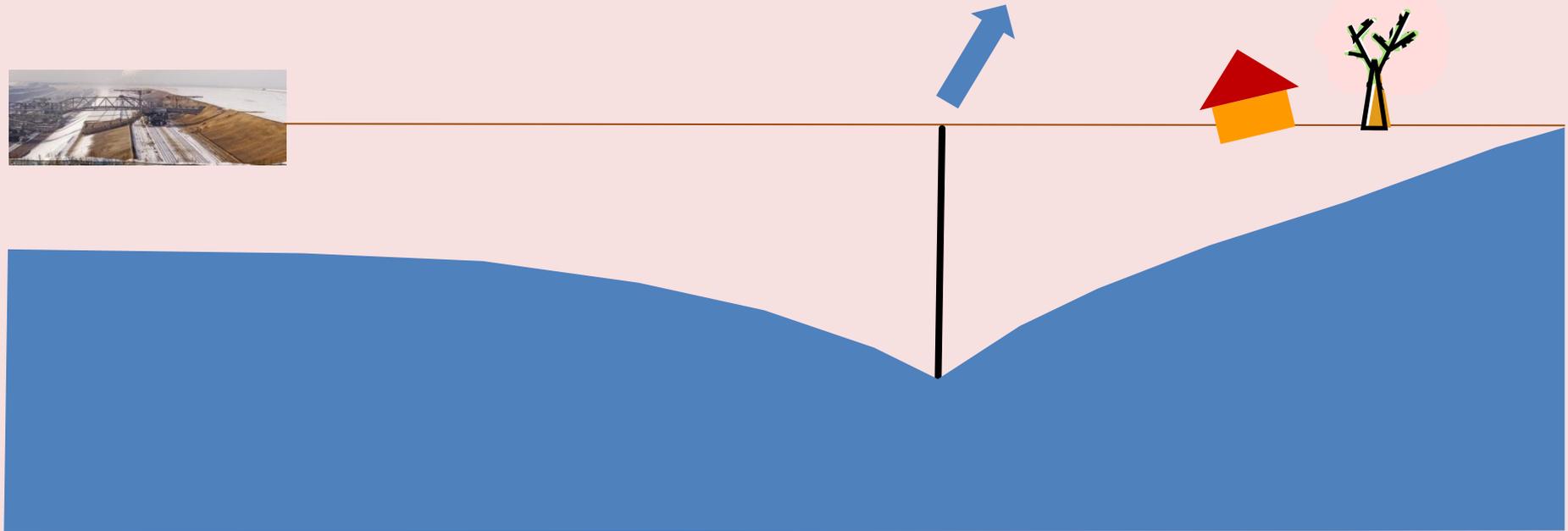
Das Abpumpen darf jedoch nicht an den Böschungsrändern erfolgen, da damit die Stabilität der Böschungen gefährdet ist, es kann zu Abrutschungen kommen.



Weiträumig um den Tagebau herum muss ein Netz von Pumpen dafür sorgen, dass das Grundwasser auch im Bereich der Grubensohle nicht auftritt.

Deshalb sind große Absenktrichter erforderlich.

Dies muss frühzeitig geschehen, damit der Absenkerfolg beim Grubenaufschluss bzw. –vortrieb bereits eingetreten ist.



Die Absenkung des Grundwassers führt je nach Bodenbeschaffenheit zu Schäden am Gebäude und Pflanzenbestand – oder auch nicht !

Insbesondere sind Schäden an Pflanzen daraus nur für solche zu erwarten, für deren Wachstum das Niederschlags- und Schichtenwasser nicht ausreicht, die das Grundwasser also direkt benötigen.



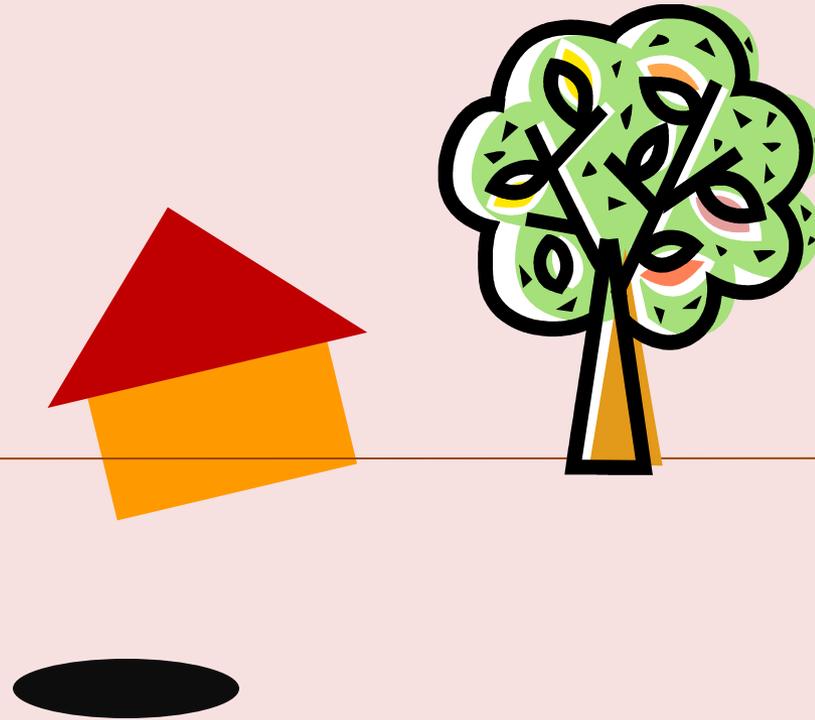
Beim Sinken des Grundwasserspiegels sinkt die Geländeoberfläche
gleichmäßig ab → Schäden an der Bebauung bleiben aus



Beim Sinken des Grundwasserspiegels sinkt die Geländeoberfläche
gleichmäßig ab → Schäden an der Bebauung bleiben aus



Beim Sinken des Grundwasserspiegels werden Torfeinschlüsse (Torflinsen) oder andere, wasserbindende Bodenarten austrocknen und dadurch schrumpfen → Schäden an der Bebauung sind möglich



Beim späteren Wiederanstieg des Grundwasserspiegels werden Torfeinschlüsse (Torflinsen) oder andere, wasserbindende Bodenarten wieder durchnässt und quellen dadurch → erneute Schäden an der vorhandenen und an neuer Bebauung sind möglich

Ursachen von Gebäudeschäden

Sind bei oberirdischem Bergbau demnach nur die Folgen der Grundwasserabsenkung und des späteren Grundwasseranstiegs.

Arten von Gebäudeschäden

Auftreten vornehmlich in Form von Mauer- und Deckenrissen, klemmende Türen und Fenster, verzogene Treppen.

Eine zweite Schadensart ist die durch unterschiedliche Senkungen verursachte Schiefstellung von Gebäuden.

1. Was sind Bergschäden, wie können sie entstehen ?
2. Warum und wie erfolgt die Bestandserfassung ?
3. Warum eine Immobilienbewertung ?
4. Wer ist Sachverständiger ?

Der **Nachweis** eines Bergschadens ist schwer und **vom Geschädigten zu führen**.

Die im Berggesetz verankerte **Bergschadensvermutung** für den Untertage-Bergbau kann als Beweiserleichterung **hier nicht herangezogen** werden.

Dies ist insofern verständlich, da der Schadensbereich gegenüber dem Untertage-Bergbau kaum sinnvoll eingegrenzt werden kann.

Um so wichtiger ist es, bei aus den genannten Bodenbewegungen heraus zu erwartenden Schäden, **Unterlagen** zur Verfügung zu haben, die das Nichtvorhandensein der **Schäden** vor Beginn des Bergbaueinflusses deutlich belegen und die ggf. bereits vorher konstruktive Mängel **aufzeigen**.

Diese Bestandserfassung **dokumentiert** zu Beginn des Bergbaueinflusses vorhandene **Risse**, allein um vermeintliche Bergschäden nicht erst zur Anzeige zu bringen.

Denn oft kommt es vor, dass bereits sehr lange vorhandene **Risse** als neu **wahrgenommen** werden.



Beispiele für konstruktiv bedingte Neigungen und Rissbildungen





Beispiele für konstruktiv bedingte Rissbildungen und Verformungen
sowie „alte“ Risse





Eventuell baugrundbedingte Ursache



Kommt es im Bereich eines Bergbauvorhabens **zu Schäden** der beschriebenen Art, muss der Grundstückseigentümer diesen Schaden **anzeigen**, damit der Verursacher davon Kenntnis erlangt und reagieren kann.

Um dann möglicherweise folgende Schwierigkeiten bei der **Auseinandersetzung** der Parteien zu vermeiden (die auf Grund der gegensätzlichen Interessenlage durchaus zu erwarten sind), ist die frühzeitige **Dokumentation** des baulichen Zustands der Gebäude sehr hilfreich.

Der später hinzu gezogene **Sachverständige für Bergschäden** kann anhand der Unterlagen dann sehr schnell und **ohne großen Aufwand** die in Frage kommenden (jüngeren) Schäden von den zum Zeitpunkt der Aufnahme bereits vorhandenen trennen.

Eine **detaillierte Dokumentation** aller Fassaden, Räume und Bauteile ist im Hinblick auf die spätere Aussagekraft die beste, aber auch die finanziell **umfangreichste Lösung**.

Im Bereich der Beweissicherung bei Baumaßnahmen an Gebäuden ist dies sicher sinnvoll, führt hier aber zu weit.

Bergschäden müssen – unter Berücksichtigung des bisher genannten – in der Regel bereits **an der Hülle** des Gebäudes **erkennbar** sein. Deshalb ist die **detaillierte Aufnahme der Fassaden** und ggf. die Verfolgung einzelner maßgeblicher Risse in den Innenbereich ausreichend.

Die vorhandene **Dokumentation** sollte bei **späteren** Umbaumaßnahmen am Gebäude unbedingt **fortgeführt bzw. ergänzt** werden um ihre Aussagekraft zu erhalten.

Neben dieser grundstücksbezogenen Gebäudedokumentation sollte ein großflächiges **Netz von Höhenpunkten** vorhanden sein, welches später genutzt wird, um großflächige **Setzungen oder Senkungen** inner- oder außerhalb von Ortschaften **nachweisen** zu können.

Derartiges ist für das Grundwasser ja mit einer Vielzahl von Messstellen bereits vorhanden.

1. Was sind Bergschäden, wie können sie entstehen ?
2. Warum und wie erfolgt die Bestandserfassung ?
3. Warum eine Immobilienbewertung ?
4. Wer ist Sachverständiger ?

Ausgangslage

In Bergbaugebieten dominiert die Befürchtung der Grundeigentümer, Ihr Eigentum ist nicht unbedingt wegen event. zu erwartender Bergschäden, sondern allein durch die Existenz eines Bergbaus im Wert gemindert.

Merkantiler Minderwert

Im Allgemeinen sind darunter sämtliche Auswirkungen, die zu einer Wertminderung auf dem Immobilienmarkt führen.

Schadenersatz

Die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruches daraus setzt einen zuvor eingetretenen konkreten Schaden voraus.

Von einem konkreten Schaden kann nach derzeitigem in der Literatur angegeben Stand der Rechtsprechung, durch das bloße Vorhandensein eines Bergbaus nicht ausgegangen werden.

Bodenwert

Festgelegt durch die jährlich veröffentlichte Bodenrichtwertkarte der Gutachterausschüsse.

Vergleichswert

Ermittelt aus den Verkäufen vergleichbarer Objekte innerhalb eines Jahres, wenn geeignete Verkaufspreise vorliegen.

Ertragswert

Ermittelt aus dem zur Zeit erzielten Ertrag aus der Gebäudenutzung und event. Aufwendungen für Reparaturen (Mehrfamilienhäuser und Gewerbegrundstücke).

Sachwert

Berücksichtigt den baulichen Zustand von Gebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser, Erholungsgrundstücke). Dies ist insbesondere bei Eigennutzung gegeben

Verkehrswert

Aus den genannten Wertermittlungen resultierender, zu erzielender Verkaufswert am Markt.

Verkäuflichkeit

Das **Gebäude** selbst unterliegt normalen Einflüssen die standardisiert, und im konkreten Fall besonders, berücksichtigt werden.

Insbesondere die zuvor beschriebenen Bestandserfassungen können helfen, die Schadensart und vor allem den Zeitraum des Schadenseintritts weitestgehend festzulegen.

Die **wertmäßige Berücksichtigung** von – sicher berechtigten – Befürchtungen, das Grundstück verliere allein wegen der Lage im weiteren Einfluss eines Bergbaus an Wert, kann standardisiert nicht erfasst werden. Hier spielt zum jetzigen Zeitpunkt die rein **subjektive Einschätzung** des Gutachters eine Rolle, die kaum nachvollziehbar sein wird.

Dies kann vermutlich erst später und im **Vergleich** mit den dann früheren Bodenwerten erfolgen.

Sinkende Nachfrage an Immobilien führt zur **Reduzierung des Verkehrswertes**.

1. Was sind Bergschäden, wie können sie entstehen ?
2. Warum und wie erfolgt die Bestandserfassung ?
3. Warum eine Immobilienbewertung ?
4. Wer ist Sachverständiger ?

Selbsternannte oder freie Sachverständige

- Die Bezeichnung "Sachverständiger" ist nicht gesetzlich geschützt, so dass sich jeder diesen Titel auch selbst verleihen darf
- Es gibt keine kontrollierenden Gremien

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

- sind gesetzlich geregelt
- müssen einen Eid ablegen,
- sind bundesweit tätig
- müssen ihre besondere (d.h. überdurchschnittliche) Sachkunde (i.d.R. im Rahmen einer mündlichen, schriftlichen, teilw. auch praktischen Fachkundeüberprüfung durch ein unabhängiges Gremium) und ihre persönliche Integrität nachweisen
- sind in Gerichtsverfahren bevorzugt zur Gutachtenerstattung heranzuziehen und gesetzlich verpflichtet, die verlangten Gutachten zu erstatten
- Unterliegen einem umfangreichen Pflichtenkatalog mit entsprechender Kontrolle durch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und unterliegen einer strengen Weiterbildungsverpflichtung
- Genießen einen gesetzlich geregelten Bezeichnungsschutz
- verlieren ihre öffentliche Bestellung durch Widerruf, wenn sie gegen den Pflichtenkatalog verstoßen, wenn sie fehlerhafte Gutachten erstatten, insolvent oder straffällig werden.

Amtlich oder staatlich anerkannte Sachverständige

- werden aufgrund besonderer, oftmals landesgesetzlicher Bestimmungen in bestimmten Bereichen hoheitlich tätig (Überprüfung von Kraftfahrzeugen, Aufzügen, Druckbehältern, medizinisch-technischen Geräten, Brandmeldeanlagen, Prüfung bautechnischer Nachweise)
- sind in der überwiegenden Zahl der Fälle Angestellte von staatlich beliehenen Organisationen (TÜV), aber auch selbständig tätig
- müssen ihre besondere Sachkunde und ihre persönliche Integrität nachweisen
- unterliegen einer Weiterbildungsverpflichtung

Verbandsanerkannte Sachverständige

- Sind in Verbänden organisiert, die ein Mitglied erst dann aufnehmen und als Verbandssachverständigen anerkennen, wenn er bestimmte Anforderungen an die Vorbildung und Sachkunde erfüllt und persönlich integer ist.
- Können Ihre besondere (d.h. überdurchschnittliche) Sachkunde im Rahmen einer mündlichen, schriftlichen, teilw. auch praktischen Prüfung nachweisen. Auf diese Prüfung kann der Sachverständige mit Hinweis auf den prüfenden Verband besonders hinweisen
- Es dürfen nur solche Verbände Sachverständige anerkennen, die über die dafür erforderliche fachliche Qualifikation, Unabhängigkeit und Objektivität verfügen.
- Unterliegen einer Weiterbildungsverpflichtung
- Die Anerkennung eines Sachverständigen wird von den Verbänden anhand o.g. Kriterien in festgesetzten Zeitabständen überprüft

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**

Foto: Christian Huschga

Kontakt:
Internet: www.baermann-partner.de
E-Mail: office@baermann-partner.de
Tel. 03561-2618
Fax 03561-2529