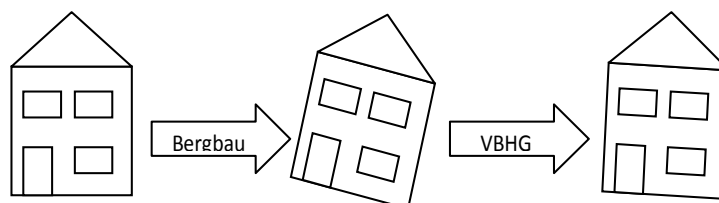


Bergschaden – Minderwert – Schieflagen

Zusammenfassung:

Entschädigungen für Schieflagen von Objekten sind grundsätzlich an der maximalen Schiefelage zu bemessen. Die Zugrundelegung einer fiktiven „mittleren Schiefelage“ im sog. Minderwertabkommen zwischen VBHG¹ und RAG



VBHG rechnet schiefe Häuser gerade!

begünstigt in der Regel das Interesse des Bergbaubetreibers, seine Schadensersatzverpflichtung möglichst niedrig zu halten. Entschädigungen sollten in der Regel aber auch nicht lediglich als Einmal-Zahlung erfolgen, sondern den **dauerhaften** Schaden auch **dauerhaft** entschädigen. Ein neues Abkommen zwischen RAG und einer vom Bergbaubetreiber unabhängigen Interessenvertretung der Bergbaugeschädigten muss – evtl. mit politischer Flankierung – erreicht werden.

Einführung

Steinkohlenbergbau hat in Deutschland eine Jahrhunderte alte Tradition und wurde – zumindest in den letzten gut 100 Jahren – häufig als quasi-staatliche Aufgabe zur Unterstützung der gerade Macht innehabenden Strukturen betrachtet.

Entsprechend ist der Steinkohlenbergbau auch ständig von den Machthabern gefördert und hofiert worden. Beispielhaft sei erwähnt, dass in Bergwerken auch sonntags gearbeitet werden durfte (weshalb August Thyssen 1911 zu seinem Stahlwerk auch das Bergwerk Lohberg kaufte, damit er – gesamtbetrieblich – Sonntagsarbeit anordnen konnte), zur Unterstützung der Kriegsmaschinerie des ersten Weltkrieges erstmalig 1915 hochriskanter Abbau unter dem Rhein zugelassen wurde, und der Bergbau die einzige Industriesparte ist, in der die Gesetze so gestaltet wurden, dass der Bergbaubetreibende bei Einhaltung gewisser Rahmenbedingungen das Recht auf Bergbau mit der Genehmigung der Zerstörung von Privateigentum hat – die Behörde also keinerlei Ermessensspielraum besaß und immer noch nicht besitzt.

Im Bergrecht gilt der Grundsatz „dulde und liquidiere“, d.h. der Bürger² hat keinerlei Möglichkeit, ein Vorhaben auch bei größter Belästigung, Schädigung bis zum Totalschaden³ o.ä. zu verhindern. Das Bundesberggesetz (BBergG) räumt ihm nur das Recht ein, seinen Schaden zivilrechtlich geltend zu machen und billigt dem privaten Bergbauunternehmer eine einzigartige Stellung zu. Der Bürger steht im Streitfall einem mächtigen Konzern gegenüber, der (seit 1969 DSK bzw. RAG) ohne staatliche Subventionen gar nicht gegründet worden wäre und ohne diese auch nie lebensfähig

¹ Verband Bergbaubetroffener Haus- und Grundeigentümer e.V., Herten www.vbhg.de

² Zur Vereinfachung wird hier und im Folgenden nur die männliche Form verwendet.

³ Hier hilft auch in der Realität nicht das Moers-Kapellen-Urteil des BGH vom 16.03.1989 – 4 C 36/85 – weiter, in dem zwar der zu erwartende Totalschaden ein Hindernis für eine Abbaugenehmigung sein kann, ein möglicher „Totalschaden“ jedoch bisher regelmäßig von der Bergbehörde verneint wurde.

gewesen wäre (und natürlich auch heute nicht ist). Seit 1955 erhalten die Bergwerksgesellschaften Unterstützung vom Staat, die Begriffe „Zechensterben“ und „Kohlepfennig“ sind vielleicht einigen noch bekannt.

Nun muss nicht jeder Schaden, der an einer Immobilie im Einwirkungsbereich des Kohleabbaus auftritt, unbedingt bergbaubedingt sein. Schließlich treten Schäden an Objekten auch außerhalb von Bergbaugebieten auf. Allerdings zeigen neuere Untersuchungen, dass die vom Bergbaubetreiber gerne eng gezogenen Einflussbereiche oft nicht der Realität entsprechen. Radarinterferometrische⁴ Messungen der Erdoberfläche zeigten einen deutlichen Bergbaueinfluss auch außerhalb der sog. Nulllinie⁵.

Die Beurteilung von Schäden und Festlegung der Ursache (Bergschaden?) ist in einigen Fällen nicht so einfach. Die im BBergG §120⁶ dargestellte sogenannte „Bergschadensvermutung“ ist keine klassische Beweislastumkehr. Sie ist eine eingeschränkte „Beweiserleichterung“ und oft nicht hilfreich, da sie im selben Paragraphen durch den weiteren Wortlaut der Norm bereits wieder stark eingeschränkt wird.

Positiv ist festzustellen, dass seit 2009 für den Steinkohlenbergbau eine Schlichtungsstelle existiert, vor der Bürger ohne Kostenrisiko ihre Forderungen vorbringen können. Allerdings beinhaltet der Begriff Schlichtung, dass der geschädigte Bürger in den meisten Fällen Abstriche von im Grunde berechtigten Forderungen in Kauf nehmen muss und in den seltensten Fällen seinen Schaden vollständig erstattet bekommen wird. Auch verkürzt die der Schlichtungsordnung unterliegenden Bergschäden auf reine Sachschäden. Personenschäden, Vermögensschäden etc. bleiben in der Regel unberücksichtigt.

Ebenso nicht vom Schlichtungsverfahren umfasst sind Minderwertregulierungen. Dies ist umso misslicher, als hier teilweise Regelungen praktiziert werden, die für den Bürger nicht nur unverständlich, sondern in der Praxis für ihn auch äußerst nachteilig sind und in keiner Weise eine Entschädigung im wahren Wortsinne bedeuten. Diese Regelung, gemeint ist das seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts angewandte sog. Minderwertabkommen⁷ zwischen VBHG und RAG, besitzt zwar keinerlei Rechtsverbindlichkeit, der Bergwerksbetreiber beruft sich jedoch auf die Regelung des Abkommens ausnahmslos. Auch von den Gerichten wird das Abkommen in der Regel als Grundlage der Schadenskalkulationen herangezogen: Die Instanzgerichte bewerten das Gesamt-Minderwertabkommen bisweilen als „Niederschlag allgemeinen Erfahrungswissens“ der beteiligten Institutionen – dem Bergbaubetreiber auf der einen und dem VBHG auf der anderen Seite, der zumindest vom Namen und Anspruch her die Interessen der Bürger vertritt. Wie weiter unten gezeigt wird, sind die dort getroffenen Vereinbarungen aber durchweg nachteilig für den Bergbaubetroffenen. Geschädigte Hauseigentümer sollten sich allerdings mit entsprechenden Wertungen der Gerichte nicht begnügen, sondern mit Nachdruck darauf hinweisen, dass auch Feststellungen und Positionen, wie sie in der ersten Auflage des Handbuchs des Verfassers Leo

⁴ SAR Interferometrie; Synthetic Aperture Radar

⁵ Prof. Dr. Busch, Analyse von Senkungerscheinungen außerhalb prognostizierter bergbaulicher Einwirkungsbereiche des Bergwerks Prosper-Haniel, Gutachten im Auftrag der BR Arnsberg, 2012

⁶ Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310)

⁷ Gesamt-Minderwertabkommen VBHG/RAG, letzte Fassung vom 12. 12. 2001, ZfB 143/2002, 222 ff, mit ergänzenden Erläuterungen ab S. 229 ff

Drisch⁸ zum Ausdruck kommen, ebenso und mit mindestens gleichem Gewicht „Niederschlag allgemeinen Erfahrungswissens“ sind, zumal mit den überzeugenderen und schlüssigeren Argumenten. Überdies handelt es sich bei dem „Gesamt-Minderwertabkommen VBHG / RAG“ aber auch um ein lediglich privatrechtliches Abkommen, das Rechtsverbindlichkeit nur im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien, allenfalls aufgrund ausdrücklicher Ermächtigung auch noch für Mitglieder des beteiligten Verbands haben könnte. Das Abkommen ist keine bereitliegende Rechtsordnung, etwa vergleichbar mit der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), deren Anwendung ohnehin individual vertraglich vereinbart werden muss. Das Abkommen hat auch nicht aus anderen Gründen etwa eine normative Kraft, wie sie z.B. selbst auf dem Sonderrechtsgebiet des Tarifvertragsrechts nur durch staatliche Allgemeinverbindlichkeitserklärung erzielt werden kann. Tarifverträge des Arbeitsrechts sind im Übrigen auf der Grundlage des Artikel 9 Grundgesetz nur arbeitsrechtlich für Mitglieder der jeweiligen Tarifvertragsparteien – auch nicht darüber hinaus – bindend. Eine solche Sonderrechtslösung gibt es für Schadensersatzansprüche des Privatrechts nicht, auch nicht nach dem BBergG.

Nach den allgemeinen schadensrechtlichen Rechtsgrundsätzen muss ein Schädiger zunächst den von ihm verursachten Schaden beseitigen. Das kann durch die sog. Naturalrestitution oder auch durch eine finanzielle Entschädigung (nach gesetzlichem Wahlrecht des Geschädigten) geschehen. Erst wenn dem Schädiger eine Wiederherstellung der geschädigten Sache wegen Unverhältnismäßigkeit nicht zugebilligt werden kann, kommt lediglich eine Geld-Entschädigung ohne Wahlrecht des Geschädigten in Frage.

Die Regeln sind den meisten aus der Schadensabwicklung eines Verkehrsunfalls geläufig: der Geschädigte hat die Wahl zwischen Wiederherstellung durch den Schädiger oder Geldersatz, ggf. unter Berücksichtigung eines Vorteilsausgleichs aus dem Gesichtspunkt „Neu für Alt“. Erst wenn der Schaden den Zeitwert unverhältnismäßig übersteigt, kann der Schädiger die Wiederherstellung ablehnen und stattdessen den Zeitwert in Geld entschädigen, evtl. unter Berücksichtigung diverser Zuschläge.

Schieflagen

Bergbau verursacht bekanntlich während des Abbaus, in einzelnen Bereichen u.U. zeitweise, in den Randgebieten des Abbaus durch die Trogbildung dauerhaft Schieflagen, die den Wohnwert einer Immobilie häufig erheblich mindern und daher grundsätzlich entschädigungspflichtig sind. Mit der Schiefelage sind außer Auswirkungen auf die Gebäudestatik regelmäßig auch Gefügelockerungen verbunden, die Ursache weiterer Entschädigungsansprüche sein können. Dabei kann bei einer „Aufrichtung“ des Gebäudes bei unter dem Grundstück durchlaufendem Abbau in dieser Hinsicht eine doppelte Schädigung verbunden sein, obwohl im Endeffekt keine Schiefelage mehr verbleibt.

Bei geringen Schieflagen wäre der Aufwand für eine Horizontierung eines Gebäudes unverhältnismäßig hoch, so dass hier in der Regel nur eine finanzielle Entschädigung möglich erscheint. (vgl. § 251 Abs. 2 BGB)

⁸ Drisch, Bewertung von Bergschäden, Oppenheim Verlag Hannover, 1972 (vergriffen)

Wohngebäude und andere Gebäude

In allen bisherigen Feststellungen geht man davon aus, dass Nicht-Wohngebäude (kurz: NWG) anders als Wohngebäude zu behandeln sind. Dabei wird durchweg vorausgesetzt, dass ein NWG nicht so „empfindlich“ ist bzw. die Auswirkungen dort weniger stark wahrnehmbar sind und daher Entschädigungen erst bei höheren Schieflagen gerechtfertigt sind.

Diese Ansicht mag vielleicht bei einer einfachen Hausgarage noch gerechtfertigt sein, soweit die natürlichen Abflüsse nicht beeinträchtigt werden. Es mag vielleicht auch in früheren Zeiten bei einem Pferdeschmied nicht so genau auf eine waagrechte Lage des Fußbodens angekommen sein.

Heutzutage ist aber in der Regel davon auszugehen, dass in einem hochtechnisierten Betrieb eine waagrechte Lage unabdingbar für den Produktionsprozess ist. Eine Pauschalisierung der Entschädigung bei NWGs (erst ab einer Schiefelage von 5mm/m) ist nicht angemessen. In der Regel ist davon auszugehen, dass praktizierte Entschädigungen im eher symbolischen Bereich in Form von Einmal-Zahlungen (s. weiter unten) von einigen Prozent keinen dauerhaften und adäquaten Ausgleich für den Schaden darstellen können. Vielmehr ist zu erwarten, dass häufig selbst bei geringen prozentualen Schieflagen von einem Totalschaden auszugehen ist, d.h. zur Vermeidung einer 100%igen Entschädigung führt an einer Horizontierung des Gebäudes oder zumindest der Produktionsanlagen kein Weg vorbei.

Feststellung einer Schiefelage

Zur Ermittlung einer bergbaubedingten Schiefelage müssen idealerweise vor der ersten Einwirkung bei der Immobilie außen Bolzen angebracht werden, deren relative Höhenlage zueinander von einem Vermessungsbüro fest gehalten werden.

Die Anzahl der anzubringenden Bolzen ist für die spätere Analysemöglichkeit entscheidend. Dabei ist zunächst wichtig, was mit den Messwerten nachgewiesen werden soll. Für eine – praktisch nie auftretende, aber gerne angenommene – gleichmäßige Lageveränderung einer „festen Ebene“ genügen theoretisch drei Bolzen, da drei Punkte eine Ebene mathematisch eindeutig festlegen. Der Untergrund ist jedoch nicht immer so homogen, die auftretende Senkung nicht immer so gleichmäßig, dass man stets von einer gleichmäßigen Veränderung ausgehen kann. Vielmehr können neben den Senkungen konvexe und konkave Verformungen, im Prinzip jede Form von Verzerrung auftreten, die vorstellbar ist. Diese Veränderungen des Untergrundes sind natürlich nicht mit vier auf die Feststellung der Höhenparameter ausgerichteten Bolzen an den Ecken eines rechteckigen Hauses zu ermitteln. Da die Bolzen naturgemäß nur außen am Hause angebracht werden, müsste für eine halbwegs vernünftige Ermittlung derartiger Untergrundveränderungen mindestens alle fünf Meter ein Bolzen gesetzt werden.

Gängige Praxis ist, dass bei einem rechteckigen Grundriss vier Bolzen in der Nähe der Ecken angebracht und deren Höhen relativ zueinander gemessen werden. Werden später Höhenveränderungen bei den Bolzen festgestellt, so deutet das auf eine Schiefelage des Gebäudes hin und es muss anhand der Daten in vernünftiger Weise eine Entschädigung ermittelt werden.

Bewertung einer Schieflage

Regierungsbaumeister Leo Drisch hat 1972 in seinem Standard-Leitfaden „Bewertung von Bergschäden an Gebäuden“⁹ mehrere Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke dargelegt (z. B. Verfahren von Leyendecker und Vennhofen). Ausgehend von Grenzwerten für minimal zu entschädigende bis zur maximal tolerierbaren Schieflage werden Zwischenwerte interpoliert, einmal linear, das andere Mal progressiv/parabelförmig. Drisch weist aber auch darauf hin, dass sämtliche prozentualen Entschädigungsangaben immer jeglicher naturwissenschaftlicher Grundlage entbehren und allenfalls Anhalt für den gesunden Menschenverstand geben. „Bei Leyendecker und Vennhofen war lediglich der Wunsch der Vater des Gedankens.“¹⁰

Nicht verwunderlich dabei ist, dass lange Zeit das (parabelförmige) Verfahren von Leyendecker von den Bergbaubetreibern angewandt wurde, liefert es doch durchweg bei geringen Schieflagen geringere Prozentsätze für die Entschädigung.

Dazu kam die unverständliche Einlassung namentlich nicht genannter bergbaunaher „Gutachter“, die davon ausgingen, dass nicht die maximale Schieflage sondern eine fiktive, aus drei, vier ja sogar bis zu 6 zugrundegelegten Messrichtungen eine mittlere Schieflage errechneten, die angeblich für die tatsächliche Belastung der Bewohner einer Immobilie maßgeblich sein sollte.

Drisch weist ausführlich auf die Unhaltbarkeit der Mittelung hin und befasst sich schließlich mit den damaligen Verlautbarungen des VBHG¹¹:

„Obwohl eigentlich schon aus den großräumigen markscheiderischen Messungen die Richtung der Hauptschieflage nahegelegt war, wurden die vorerwähnten Mittelungs-Methoden von den meisten Gutachtern des Bergbautreibenden lange Jahre angewandt, bis dann von Seiten des Verbandes der Haus- und Grundeigentümer — Stoßberg und Thiemeyer — mit Nachdruck und auch erfolgreich darauf hingewiesen wurde, daß für die Anwendung der Formeln die größte gemessene Schieflage und nicht der vielfach praktizierte Mittelwert aus vier oder sechs Messungen zu Grunde zu legen ist. Es bleibt nur noch notwendig, zu betonen, daß die Schieflage einer Fläche unabhängig ist von der Richtung ihrer Begrenzungslinien. Bei der Schieflage einer rechteckigen Fläche hat die Schieflegerichtung mit den Richtungen von First, Traufe, Giebel, Zimmerwänden und Diagonalen nichts zu tun.“

Auch im Weiteren legt Drisch anhand einiger Beispielberechnungen den „Unsinn“ (eine von Drisch verwandte treffende, allerdings in wissenschaftlicher Fachliteratur außergewöhnliche Diktion!) der Mittelung von Schieflagen nach, lässt diese allenfalls bei Innenmessungen aus den maximalen Schieflagen verschiedener, übereinander liegender Geschosse zu.

und weiter:

„Diese reale Feststellung ist also sachlich begründet, während für die oben erwähnten Mittelungsverfahren keine Begründung erfindlich ist, außer der Absicht, den Minderwert zu drücken. Interessant ist aber auch, daß in den ersten 20 Jahren nach Auftauchen der Schieflageformel stets nur die größte Schieflage eingesetzt

⁹ Drisch (s.o.)

¹⁰ ebenda, S. 130

¹¹ ebenda, S. 141

wurde. Die Rückkehr zu dieser nachweislich richtigen Methode ist also keine „Neuerung“, wie Oberste-Brink meinte, sondern ein Gebot der Vernunft und der Gerechtigkeit. Und es kann nicht genug betont werden, daß Schiefagemessungen unter Einschaltung fragwürdiger Meßpunkte mit der Arbeit vereidigter Sachverständiger nicht vereinbar sind.“

Leider sind diese Erkenntnisse beim VBHG nicht von langer Dauer gewesen.

Der Verband, der angetreten ist, die Interessen der geschädigten Hauseigentümer zu vertreten, hat mit der heutigen RAG ein „Minderwertabkommen“ (Erstfassung 1978; die letzte ergänzte und überarbeitete Fassung datiert vom 12.12.2001¹²) abgeschlossen, das entgegen eigenen früheren Erkenntnissen wieder zum Nachteil der Betroffenen eine „mittlere Schiefelage“ beinhaltet.

Darin heißt es:

„1. Die Schiefelage wird aus dem Senkungsunterschied der Endpunkte zweier Gebäudeseiten und einer Gebäuediagonalen (3 Richtungen) berechnet. Die in die Berechnung eingehenden drei Richtungen müssen sich dabei in einem Punkt schneiden (3-Strahlen-Verfahren). Grundsätzlich ist bei der Berechnung von dem Punkt auszugehen, der die geringste Senkung erfahren hat. In besonders gelagerten Fällen kann stattdessen der Punkt mit der größten Senkung zugrunde gelegt werden.

2. Die Senkungsunterschiede der Endpunkte jeder der drei Richtungen, ausgedrückt in Millimeter, werden jeweils durch die Länge der ausgewerteten Richtung, ausgedrückt in Meter, dividiert. Die sich daraus ergebenden drei Quotienten sind zu mitteln. Dieses Mittel ist die gesuchte Schiefelage (mittlere bergbaubedingte Schiefelage)“¹³.

Dazu heißt es auf der Webseite des VBHG:

„Die vom VBHG dem seinerzeitigen Unternehmensverband Ruhrbergbau und später der RAG schon Ende der 50er Jahre abverlangte Anwendung der sog. Vennhofenschen Formel erbringt für untere Schieflagenbereiche für die Geschädigten bessere Ergebnisse als die normale Leyendeckerkurve. Das schon seinerzeit festgeschriebene „Drei-Strahlen-Verfahren“ ist auch heute noch in seinen Grundzügen unverändert. Es stellt nach wie vor einen akzeptablen Kompromiss zwischen Mess- und Auswertungsaufwand zur Ermittlung des Schadensgrades auf der einen Seite sowie der oft komplexen Verformungsstrukturen an einem schiefgestellten Gebäude auf der anderen dar.“¹⁴

Die Neuauflage von 1995 des oben mehrfach zitierten Werks von Drisch ist jetzt in der 3. Auflage (2008)¹⁵ erschienen, fortgeführt von J. Schürken (geschäftsführendes Mitglied des Vorstands) und D. Finke (Geschäftsführer des VBHG).

Nicht überraschend ist in dem Kapitel über Schieflagenentschädigung auch nicht mehr von realer, maximaler Schiefelage die Rede. Vielmehr wird hier in völliger Abkehr von den Drisch`schen Erkenntnissen die bergbaufreundliche mittlere Schiefelage propagiert. Ohne weitere Erläuterung oder Motivation und ohne dass die neuen Verfasser den wissenschaftlichen Geboten entsprechend sich mit abweichenden Meinungen – hier insbesondere der durchaus ernst zu nehmenden Meinung des Erstautors Drisch

¹² Gesamt-Minderwertabkommen VBHG/RAG, (s.o.)

¹³ ebenda S. 223

¹⁴ <http://www.vbhg.de/index.php/das-stichwort/16-stichwort/75-das-minderwertabkommen-vbhg-rag>, Jan. 2015

¹⁵ Bewertung von Bergschäden von Johannes Schürken Detlev Finke 3. Auflage Isernhagen 2008,

befassen, heißt es dort lapidar: „Aus diesen drei Einzelschieflagen wird anschließend das arithmetische Mittel, die „mittlere Schiefelage“, gewonnen.“¹⁶

Was dies dann allerdings zur Folge hat, soll im Weiteren genauer dargelegt werden.

Was soll die Intention einer sog. „mittleren Schiefelage“ sein?

Eine Mittelung ist dann (und nur dann) angebracht, wenn verschiedene Parameter berücksichtigt werden müssen. Bei der Bestimmung einer Fläche kann dies der Fall sein, wenn die Fläche selbst nicht homogen ist, beispielsweise im Falle einer Verwindung, konvexen oder konkaven Wölbung oder den bereits erwähnten die Ebenmäßigkeit der Fläche beeinträchtigenden Zerrungen, letztlich aber auch bei einer Beeinträchtigung der „Flächigkeit“ in der Oberflächenstruktur, bildlich wie z.B. „von der Gestalt eines Streuselkuchens“. Hier macht es Sinn, zunächst einmal eine einheitliche Berechnungsgrundlage zu finden. Im heutigen Geschoss-Wohnungsbau dürften solche Besonderheiten eher die absolute Ausnahme darstellen, in der Regel besteht hier kein Handlungsbedarf. Im Übrigen würde die nach dem Gesamt-Minderwertabkommen anzuwendende „3-Strahlen-Methode“ hier aber auch gar keine Handhabe liefern, um eine solche Problematik zu lösen.

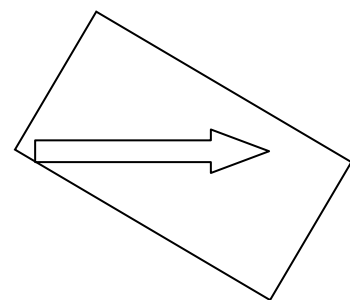
Es bleibt die Frage, welchen Sinn könnte die Methode zur Ermittlung einer sog. „mittleren Schiefelage“ sonst noch haben? Eine überzeugende Antwort zu dieser Frage hat bislang noch niemand geliefert. Es bleibt lediglich festzustellen, dass die Anwendung der Formel für den Bergbaubetreiber positive und für den geschädigten Hauseigentümer negative Folgen hat.

Folgen der Falschbewertung

Normalerweise ist die Schiefelage an den beiden Seiten wie auch auf der Diagonalen unterschiedlich. (Das ergibt sich schon elementargeometrisch. Sollte die Schiefelage gleich sein, würde das auf eine heftige „Durchwalkung“ des Gebäudes hinweisen, was in der Regel nicht der Fall ist.)

Durch eine Mittelung wird naturgemäß die maximale Schiefelage in Fallrichtung, die allein die Schädigung eines Gebäudes und damit die Betroffenheit der Bewohner bestimmt, künstlich relativiert und klein gerechnet. Bei quadratischen Grundrissen ist der Effekt schon erheblich, bei den häufig auftretenden rechteckigen Grundrissen von (Reihen-) Einfamilienhäusern noch erheblicher, in Abhängigkeit der Richtung der maximalen Schiefelage.

Hier sei der Grundriss eines Gebäudes von 12m Länge und 6m Breite dargestellt. Daneben ist die Richtung der maximalen Schiefelage von beispielsweise 4mm/m gezeichnet. Der Winkel gegenüber der längeren Seite sei α (hier etwa 30°).



In Abhängigkeit von α ergibt sich dann eine mehr oder minder große **mittlere** Schiefelage. Das bedeutet, dass die Abrechnungsgrundlage für Entschädigungen davon abhängig ist, wie das Objekt zur Richtung der maximalen Schiefelage angeordnet ist. Andererseits steht aber in jedem Haus die „Suppe gleich schief im Topf.“

¹⁶ ebenda, S. 246

Tabelle:

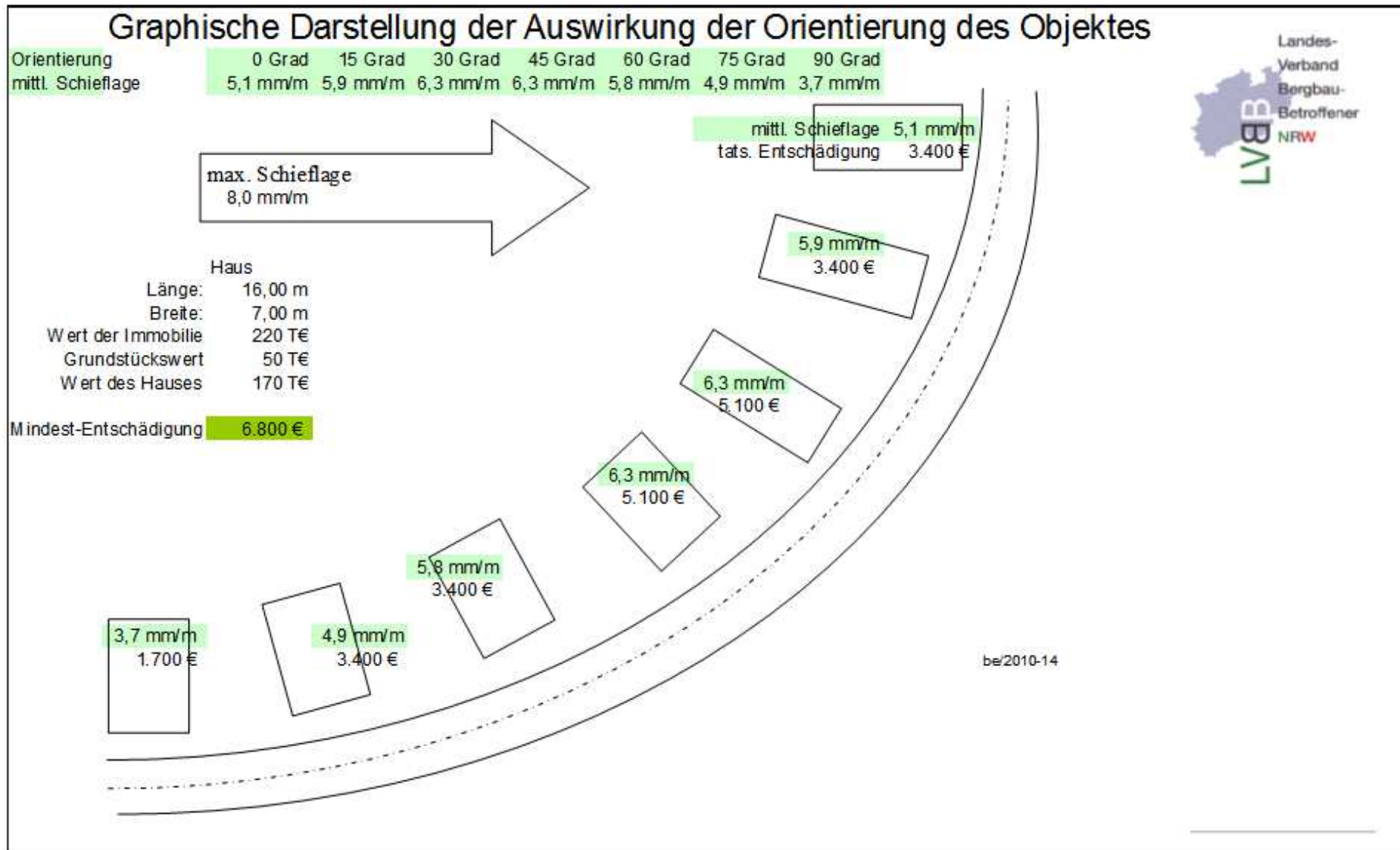
α in Grad	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90
Schief lage in mm/m	1,7	1,9	2,0	2,1	2,1	2,1	2,0	1,8	1,6	1,3

Man sieht, dass je nach Lage des Hauses bei gleicher Schädigung und Wohnwertminderung die Entschädigung nach der künstlichen Formel der „mittleren Schief lage“ sehr unterschiedlich ausfällt. Nur bei mittleren Winkeln ergibt sich eine nach dem Abkommen entschädigungspflichtige „Schief lage“ für den Bergbaubetreiber (ab 2mm/m).

Bei der nächsten Skizze¹⁷ (s. nächste Seite) ist das Beispiel einer Siedlung, die auf einer Fläche gleicher Lage und Ausrichtung entlang einer Viertelkreis-Kurve angesiedelt ist. Für die Berechnung ist eine max. Schief lage von 8 mm/m genau nach rechts angenommen. Die „Mittelung“ der Schief lagen führt dann zu sehr willkürlichen, sehr unterschiedlichen Entschädigungen. Das Haus unten wird auf der Grundlage von 3,7 mm/m entschädigt, dann erhöht sich die mittlere Schief lage entlang des Halbkreises bis auf 6,3 mm/m, anschließend geht es wieder runter und der letzte Eigentümer erhält eine Entschädigung nach 5,1mm/m mittlerer Schief lage.¹⁸

¹⁷ Übernahme mit freundlicher Genehmigung des Landesverbandes der Bergbaubetroffenen NRW

¹⁸ Bei den Summen sind hier als Beispiel die Prozentsätze des VBHG-RAG-Abkommens angesetzt



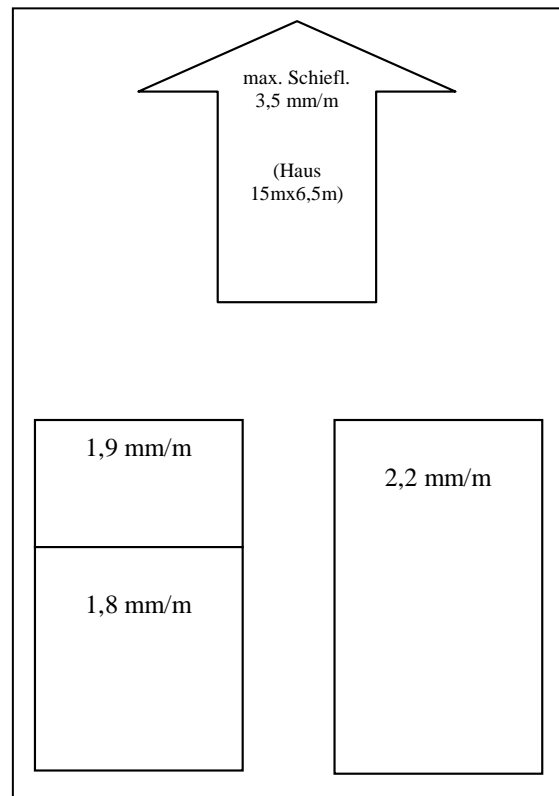
Die Eigentümer werden also höchst unterschiedlich entschädigt, obwohl bei ihnen allen die Beeinträchtigung gleich ist.

Die tatsächliche und für alle Eigentümer identische, die Belastung durch Schiefstellung eines Objektes wieder spiegelnde Größe ist die **maximale** Schief lage. Hier stünde dann jedem Eigentümer auch die gleiche Entschädigungssumme zu.

Änderung (Teilung) eines Objektes

Die höchst fragwürdige Berechnung einer mittleren Schief lage als Grundlage einer Entschädigung wird hier noch deutlicher bei der Änderung eines Objektes. Betrachtet sei das Beispiel eines Hauses, dass einer maximalen Schief lage von 3,5mm/m unterliegt (s. Skizze). Es ergibt sich eine mittlere Schief lage von 2,2mm/m und entsprechend würde eine Entschädigung gezahlt. Wenn dieser Eigentümer aufgrund irgendwelcher Umstände sein Haus aufteilt wie hier angenommen, dann erhält anschließend keiner der neuen Eigentümer mehr eine Entschädigung. Die Schief lage wird für jede der durch die Teilung entstandenen Teilflächen durch die künstliche Mittelung auf Werte unter 2 mm/m herunter gerechnet, was dazu führt, dass der Bergbauunternehmer entsprechend dem Minderwertabkommen keine Entschädigung mehr zahlen müsste.

Allein dieses Beispiel zeigt, dass diese bergbaufreundliche Berechnungsmethode bereits den Stempel der Absurdität auf der Stirn tragen muss: Ein und dieselbe Fläche erhält allein durch eine Teilung drei unterschiedliche Schief lagen! Hier wird – im wahrsten Sinne – Unverrückbares verrückt, die Regeln der Physik werden außer Kraft gesetzt!



Höhe der Entschädigung

Weiterhin sind die Prozentwerte der Entschädigung zu hinterfragen. Hier wohnt viel Unsicherheit und Zündstoff je nach Sichtweise (Betroffener bzw. Geschädigter) inne. Die Leyendeckersche Formel hat zwar den Nachteil, dass sie bei kleineren Schief lagen zu geringeren Entschädigungen führt, erkennt aber an, dass die Betroffenheit der Bürger mit zunehmender Schief lage nicht linear, sondern progressiv ansteigt. Die Formel von Vennhofen geht von einem proportionalen Anstieg aus. Leider wird auch nicht hinterfragt, warum nicht auch minimale Schief lagen zu einer Entschädigung führen sollen. Die häufig zitierte Toleranzgrenze von 2mm/m im Hausbau ist hier nicht hilfreich, da die Bolzen nach Fertigstellung eines Objektes angebracht werden und daher Bautoleranzen berücksichtigen. Im schlimmsten Fall addieren sich beide Schief lagen

(aus dem Bau sowie aus den bergbaulichen Einwirkungen) und der Bürger geht selbst bei einer Schiefelage von knapp unter 4mm/m leer aus. Hier ist eine Neuausrichtung erforderlich.

Bedrückend wird es allerdings, wenn in die Berechnung nicht die maximale Schiefelage, sondern die willkürliche „mittlere Schiefelage“ eingeht. Nimmt man zum Vergleich die im VBHG/RAG Abkommen vorgegebenen Prozentwerte, die sich vorgeblich an historischen Leitbildern orientiert, als gesetzt an, so ergeben sich durch die „mittlere Schiefelage“ große Nachteile für den Bergbaubetroffenen.

In folgender Tabelle sind die Entschädigungen nach den unterschiedlichen Berechnungsformeln (Leyendecker, Vennhofen, VBHG und nach max. Schiefelage) aufgeführt. Es wird deutlich, dass nach der real zurzeit vorhandenen Praxis nur Bruchteile der ursprünglich angedachten Entschädigungssätze ermittelt werden. In folgender Tabelle wie auch in der anschließenden Grafik ist für die Berechnung der mittleren Schiefelage angenommen, dass die maximale Schiefelage längs der kurzen Seite des Hauses verläuft. Bei anderer Lage ergeben sich ähnliche Werte:

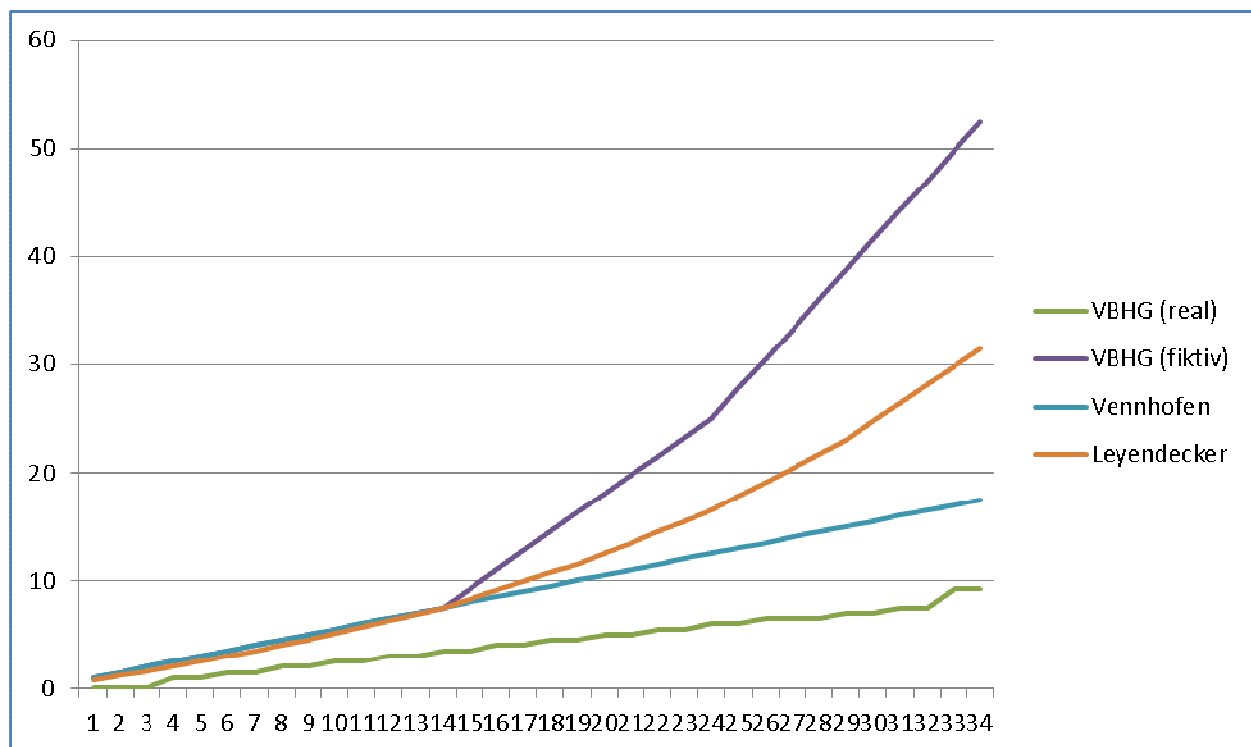
Schiefelage		VBHG (real)	VBHG (fiktiv)	Vennhofen	Leyendecker
maximal - real	gemittelt - fiktiv	nach mittlerer Schiefelage	nach maximaler Schiefelage		
mm/m	mm/m	%	%	%	%
2	0,96	0	1	1	0,8
3	1,45	0	1,5	1,5	1,2
4	1,93	0	2	2	1,6
5	2,41	1	2,5	2,5	2
6	2,89	1	3	3	2,5
7	3,38	1,5	3,5	3,5	3
8	3,86	1,5	4	4	3,5
9	4,34	2	4,5	4,5	4
10	4,82	2	5	5	4,5
11	5,31	2,5	5,5	5,5	5,1
12	5,79	2,5	6	6	5,7
13	6,27	3	6,5	6,5	6,3
14	6,75	3	7	7	6,9
15	7,24	3,5	7,5	7,5	7,5

16	7,72	3,5	9,25	8	8,3
17	8,20	4	11	8,5	9,1
18	8,68	4	12,75	9	9,9
19	9,17	4,5	14,5	9,5	10,7
20	9,65	4,5	16,25	10	11,5
21	10,13	5	18	10,5	12,5
22	10,61	5	19,75	11	13,5
23	11,10	5,5	21,5	11,5	14,5
24	11,58	5,5	23,25	12	15,5
25	12,06	6	25	12,5	16,5
26	12,54	6	27,75	13	17,8
27	13,02	6,5	30,5	13,5	19,1
28	13,51	6,5	33,25	14	20,4
29	13,99	6,5	36	14,5	21,7
30	14,47	7	38,75	15	23
31	14,95	7	41,5	15,5	24,7
32	15,44	7,5	44,25	16	26,4
33	15,92	7,5	47	16,5	28,1
34	16,40	9,25	49,75	17	29,8

Aus bei einer maximalen Schief lage von 34 mm/m zu veranschlagenden 49,75% Entschädigung werden durch die Mittelung nur noch 9,25%, d. h. weniger als ein Fünftel!

Man erkennt unschwer, dass die vermeintlich so gute Regelung im VBHG/RAG Abkommen durch die Grundlage der „mittleren Schief lage“ mehr oder weniger in sich zusammenfällt.

Noch auffälliger wird es durch die folgende Grafik:



Hier wird klar, dass die VBHG/RAG-Regelung weit hinter den anderen Regelungen zurück steht.

Dauerhafte Schädigung –dauerhafte Entschädigung

In allen bisherigen Diskussionen um Entschädigung für eine Schief lage ist stets davon die Rede, dass mit einer Einmalzahlung die Bürger in ihren Belangen befriedigt sind.

Die Schief lage eines Hauses hat aber dauerhafte Beeinträchtigungen zur Folge. Selbst wenn durch bauliche Maßnahmen (Geradestellung von Türen, Gängig machen von Fenstern, Horizontierung von Innenböden etc.) einiges korrigiert werden kann, so bleiben doch vielfach dauerhafte Belästigungen für die Bürger erhalten. Küchenzeilen werden zwar an der Oberkante waagrecht ausgerichtet, trotzdem sind sie dauerhaft an der einen Ecke höher als an der anderen. Türschwellen zwischen einzelnen Räumen bleiben erhalten und machen ein stolpergefahrreies und behindertengerechtes Wohnen unmöglich.

Noch deutlicher wird der dauerhafte Schaden bei Mietobjekten. Durch Schief lage beeinträchtigte Wohnungen sind selbstverständlich nicht in gleichem Maße vermarktbär wie unbelastete Wohnungen. Dauerhaft wird ein niedrigerer Mietzins erzielt, anders herum ist der Mieter dauerhaft zur Mietminderung berechtigt.

Man stelle sich vor, durch ein undichtes Dach treten in einer Wohnung Feuchtigkeitsprobleme auf und der Vermieter hat das Ansinnen, durch eine einmalige Zahlung von 2%, 5% oder auch 10% der Monatsmiete wäre die Angelegenheit erledigt und der Mieter müsste dann dauerhaft mit den Problemen, beispielweise durch Schimmelbildung leben. Unvorstellbar ist so ein Vorgehen im „normalen“ Geschäftsleben, bei der Schief lagenentschädigung durch den Bergbau wird es seit Jahrzehnten so praktiziert.

Als Lösung bietet sich daher an, die oben ermittelten Entschädigungsraten auf die (fiktive) Monatsmiete anzuwenden und entsprechende monatliche Zahlungen durch zu führen.

Schlussbemerkung

Das vorliegende Minderwertabkommen zwischen VBHG und RAG kann in dieser Form nicht mehr angewendet werden. Die Politik als Geldgeber muss auf den Bergbaubetreiber einwirken, damit endlich eine Entschädigungsregelung frei von Willkür für die unter dem Bergbau leidenden Bürger gefunden wird. Verhandlungspartner auf Seiten der Bürger muss dabei eine vom Bergbau unabhängige Organisation ohne eigene wirtschaftlichen Interessen sein.

Autoren:

Ulrich Behrens, examinierter Mathematiker und Physiker, Rheinberg

Bernd Helmut Minzenmay, Rechtsanwalt und Notar, Dinslaken