

Bewertung / Bergschädenminderwertverzicht

Unter der lfd. Nummer 1 ist in Abteilung II des Grundbuchs ein Bergschädenminderwertverzicht eingetragen.

Die entsprechende Eintragungsbewilligung soll im Archiv des Grundbuchamtes nicht mehr aufzufinden sein.

Daher muss die Belastung durch das Recht gemäß dem im Grundbuch abgedruckten Eintragungstext interpretiert und bewertet werden.

Der Eintragungstext lautet:

„Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, schädliche, von den Bergwerksunternehmungen des jeweiligen Eigentümers der im Berggrundbuch des Amtsgerichts Moers Band 1 Blatt 21 und 22 eingetragenen Steinkohlenbergwerke – zur Zeit die Rheinpreußen Aktiengesellschaft für Bergbau und Chemie in Homberg-Niederrhein und der Gewerkschaft Rheinland in Duisburg-Ruhrort – ausgehende Einwirkungen mit der Maßgabe zu dulden, dass für einen dadurch verursachten Minderwert der Grundstücke einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von 10 vom Hundert des Verkehrswertes beansprucht werden kann. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. November 1952 für die Rheinpreußen Aktiengesellschaft für Bergbau und Chemie in Homberg-Niederrhein oder deren Rechtsnachfolger eingetragen am 23. Dezember 1952.“

Bergschadensverzichte beeinflussen den Verkehrswert. Von den Betroffenen wird die Bedeutung eines Bergschadensverzichts häufig unterschätzt. Vielfältige Erscheinungsformen des Bergschadensverzichts erschweren eine systematische Einordnung und auch die Zuordnung von Abschlägen auf den Verkehrswert.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Zeche Rheinland. Der Abbau ist vor 13 Jahren eingestellt worden. Gemäß Auskunft der RAG Aktiengesellschaft und Bewertungsliteratur sollten – in Bereichen in den der Abbau vor mehr als 5 Jahren eingestellt worden ist – Bodenbewegungen auf ein für Gebäude unschädliches Maß abgeklungen sein.

Gemäß vorliegender Eintragungsbewilligung handelt es sich im vorliegenden Bewertungsfall nicht um einen Voll-, sondern um einen so genannten Teilverzicht. D.h. der Eigentümer muss einen im Bergschadensverzicht festgelegten Anteil an den Kosten von Wiederherstellungsarbeiten tragen. Im vorliegenden Fall sind es 10 % des Verkehrswertes.

Das Bewertungsobjekt liegt – wie bereits ausgeführt – in einem Bereich, in dem der Bergbau eingestellt ist und statistisch inzwischen Bodenbewegungen an der Tagesoberfläche ausgeklungen sein sollten.

Beim Ortstermin waren keine Schäden sichtbar. Der Eigentümerin sind auch keine Schäden bekannt.

Dennoch wird der durchschnittlich handelnde, wirtschaftliche Marktteilnehmer gegebenenfalls auftretende Resteinwirkungen in seine Überlegungen wertmindernd ansetzen. Üblicherweise wird für solche Bereiche ein Wertabschlag in Höhe von 5 % des Bodenwertes und 5 % des Gebäudewertes vorgenommen.

Somit ergibt sich die Belastung durch den eingetragenen Bergschädenminderwertverzichts zu:

$(188.297,20 \text{ €} + 15.340,00 \text{ €}) * 0,05 + (190.060,42 \text{ €} + 17.954,12 \text{ €} + 9.503,02 \text{ €}) =$

21.057,74 € =

rd. 20.000,-- €