

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 3

Anfrage

Wie wird ein Bergschadenverzicht in der Wertermittlung nach BelWertV berücksichtigt?

Fundstellen: § 5 Abs. 4 BelWertV

Stichwörter: Bergschadenverzicht

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: April 2013



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

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

Antwort

1. Entschädigung bei Bergschäden und Bergschadenverzicht

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. 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). Es sind die folgenden Arten des Bergschadenverzichts üblich: 10%iger Minderwertverzicht; 50%iger Minderwertverzicht und Vollverzicht.

2. Auswirkungen des Bergschadenverzichts auf die Beleihbarkeit des Objektes

Wenn die privatrechtliche Vereinbarung des Bergschadenverzichts (zeitlich) und die Eintragung der Dienstbarkeit (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, muss das Bergbauunternehmen den Rangrücktritt der BergschadenverzichtsDienstbarkeit hinter die Bankgrundschuld bewilligen und mit der Bank eine Nichtgeltendmachungsvereinbarung abschließen.

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 BergschadenverzichtsDienstbarkeit 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.

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. Empfehlungen für die Beleihungswertermittlung

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?

Variante A: Pauschale Wertabschläge

Aus Vereinfachungsgründen gehen viele Kreditinstitute 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.

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 Auskunftsstelle der RAG Deutsche Steinkohle AG (www.bid.rag.de) sind Informationen erhältlich, ob in dem jeweiligen Gebiet überhaupt Bergbau betrieben wurde.

4. Weiterführende Information

Der vdp hat im April 2013 die Ausarbeitung „**Bergschadenverzicht – Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung**“ herausgegeben. Diese beinhaltet noch detailliertere Ausführungen zu den o.a. Aspekten sowie zusätzliche Informationen zur Vorgehensweise in Schadensfällen, Minderwertabkommen sowie zu Auskunftsmöglichkeiten zum Thema Bergbaugebieten. Die Ausarbeitung steht auf der Internetseite des vdp (www.pfandbrief.de) als Download zur Verfügung.