

Organ des

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverbands Dinslaken e.V.

Magazin für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Bereich Dinslaken, Voerde, Hünxe, Duisburg-Walsum und Wesel

46535 Dinslaken, Moltkestraße 7, Telefon (0 20 64) 5 14 44, Telefax (0 20 64) 1 74 22

MAI 2005

Bergbaubedingter Schieflagenminderwert

Gesamt-Minderwertabkommen zwischen Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V. (VbHG) und RAG benachteiligt Bergbaugeschädigte

Durch das Gesamt-Minderwertabkommen VBHG / RAG - die letzte ergänzte und überarbeitete Fassung datiert vom 12.12.2001 - werden die beiden wesentlichen Bemessungskriterien zur Schadensberechnung der bergbaubedingten Gebäudeschiefagen festgeschrieben - zu Lasten der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer:

- für die Ermittlung der Schiefelage ist nicht mehr die größte Schiefelage oder „Hauptschiefelage“ in unmittelbarer Neigungsrichtung ausschlaggebend, sondern das Mittel aus drei verschiedenen Messrichtungen, von welchen keine mit der unmittelbaren Neigungsrichtung identisch sein muss,
- die Berechnung der Schadenshöhe erfolgt - zumindest für Schieflagen bis 15 Millimeter pro Meter - nicht mehr progressiv (je höher die Schiefelage, desto höher der Prozentsatz des zu berechnenden Minderwertes), sondern linear unter Zugrundelegung eines festen Minderwert-Prozentsatzes von einem Prozent des reinen Gebäudewertes für je zwei Millimeter Schiefelage pro Meter.

Die aufgrund des Gesamt-Minderwertabkommens erfolgte Abkehr von den früheren Bemessungskriterien, nämlich der proportional an die Nutzungseinschränkung angepassten progressiven „Leyendeckerschen Formel“ sowie die durch das Abkommen bestätigte subjektive Mittlung mehrerer Richtungsmessungen zur Ermittlung der "mittleren Schiefelage" entspricht nicht den Interessen der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer und benachteiligt diese zum Teil erheblich.

Nach dem Standardwerk von Leo Drisch, „Bewertung von Bergschäden an Gebäuden“ (Theodor Oppermann Verlag, 1972) hatte sich nicht nur das Leyendeckersche Verfahren „eingebürgert“ gehabt, sondern auch die Organisation „der Haus- und Grundeigentümer - Stoßberg und Thiemeier - (haben) mit Nachdruck und auch erfolgreich darauf hingewiesen dass für die Anwendung der Formel die größte gemessene Schiefelage und nicht der... Mittelwert aus mehreren Messrichtungen“ zugrunde zulegen war.

Beide Positionen hat der VbHG ohne Not zu Lasten der geschädigten Haus- und Grundeigentümer aufgegeben.

Zutreffend stellt Drisch (aaO., S. 142) fest, dass „eine Schiefagemessung von Natur aus sich nicht mit den Messungen in den Zimmerecken und in den Diagonalen

begnügen (darf), sondern ... die Richtung der größten Schiefelage (sei) ganz eindeutig festzustellen. Schwer zu widerlegen dürfte dabei die Feststellung von Drisch (aaO., S. 141) sein, „dass die Schiefelage einer Fläche unabhängig ist von der Richtung Ihrer Begrenzungslinien. Bei der Schiefelage einer rechteckigen Fläche hat die Schiefelagenrichtung mit den Richtungen von First, Traufe, Giebel, Zimmerwänden und Diagonalen nichts zu tun“.

Bedauerlicher Weise finden sich diese Feststellungen und Positionen auch in der durch Johannes Schürken fortgeführten Auflage von 1995 (Drisch - Schürken, „Bewertung von Bergschäden und Setzungsschäden an Gebäuden“) nicht mehr. Die von Schürken überarbeitete Auflage stellt lediglich die Existenz „der heute üblichen Methode des Drei-Strahlenverfahrens“ fest. - Bemerkenswert ist allerdings: Der Verfasser Johannes Schürken ist gleichzeitig auch geschäftsführendes Mitglied des Gesamtvorstandes des VbHG.

Welche Auswirkungen hat dieser Richtungswechsel? - Die Instanzgerichte bewerten das Gesamt-Minderwertabkommen bisweilen als „Niederschlag allgemeinen Erfahrungswissens der beteiligten Verbände“. - Geschädigte Hauseigentümer sollten sich allerdings mit entsprechenden Wertungen dieser Gerichte nicht begnügen, sondern mit Nachdruck darauf hinweisen, dass auch Feststellungen und Positionen, wie sie in der ersten Auflage des Handbuchs des Verfassers Leo Drisch zum Ausdruck kommen, ebenso und mit mindestens gleichem Gewicht „Niederschlag allgemeinen Erfahrungswissens“ sind, zumal mit den überzeugenderen und schlüssigen 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 der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), deren Anwendung ohnehin individualvertraglich vereinbart werden muß. Das Abkommen hat auch nicht aus anderer 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 Art. 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 Bundesberggesetz.

Autoren:

Bernd Helmut Minzenmay, Rechtsanwalt und Notar

Michael Claeßen, Markscheider

(Mitglieder im Expertenkreis Bergschaden, Rheinberg)