

Rechtsanwälte **Dirk Büge**  
**Dr. Christian Tünnesen-Harmes**  
Fachanwälte für Verwaltungsrecht  
Schwerpunkt Umweltrecht & Technische Sicherheit

---

Königstr. 8, 47051  
Duisburg  
Telefon: 02 03 / 28 11  
511  
Telefax: 02 03 / 28 11  
515  
E-Mail: [kanzlei@rae-  
bth.de](mailto:kanzlei@rae-bth.de)  
Internet: [www.rae-  
bth.de](http://www.rae-<br/>bth.de)

# **Erfolg bei der Regulierung von Bergschäden**

**Rechtliche Grundlagen und Hinweise zum praktischen Vorgehen**

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Dr. Christian Tünnesen-Harmes

## 1. Vorbemerkung

Das Auftreten von Bergschäden bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Belastung. Es drohen schwere – gegebenenfalls sogar irreparable – Schäden an Grundstücken und Gebäuden. Ein Vorgehen gegen die Durchführung von Abbauvorhaben erscheint für den einzelnen kaum praktikabel. Soweit Bürgerinitiativen, Kommunen, Naturschutzverbände und Unternehmen gegen Betriebspläne vorgehen, kommt Rechtsschutz zumindest für einen Teil der Betroffenen zu spät, weil in verwaltungsgerichtlichen Eilverfahren nur sehr eingeschränkte Erfolgsaussichten in Nordrhein-Westfalen bestehen. Es verbleibt dann nur die Möglichkeit, für erlittene Schäden einen finanziellen Ausgleich durch das verantwortliche Bergbauunternehmen zu erlangen. Die praktische Durchsetzung eines Bergschadensersatzanspruches bringt jedoch komplexe Anforderungen an die technische Nachweiserbringung und rechtliche Verhandlungsführung mit sich. Daher ist es von großer Bedeutung, sich frühzeitig mit den zentralen Leitlinien der Bergschadensregulierung auseinanderzusetzen. Dies gilt nicht nur für betroffene Unternehmen, bei denen etwa der Betrieb von Präzisionsmaschinen und Brunnenanlagen durch Schiefklagen bzw. Beeinträchtigungen der Wasserqualität gestört wird, sondern auch für eine Vielzahl anderer Betriebe, wie z.B. Bäckereien, deren Ofenbetrieb durch Schiefklagen gestört wird, sowie für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, aber auch für jeden betroffenen Hauseigentümer.

Der vorliegende Überblick stellt die Voraussetzungen eines Bergschadensersatzanspruches vor und gibt praktische Anregungen für seine Durchsetzung. Bereits vorab sei aber auch darauf hingewiesen, daß ein abgestimmtes Zusammenwirken von Bergschadenssachverständigen und Juristen nicht selten schon im Vorfeld eintretender Bergschäden erforderlich ist, um dem stets auf Abwehr einer Regulierung gerichteten Vorgehen der DSK wirksam entgegenzutreten zu können. Kommt es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung, sind einige "Fallstricke" zu beachten. Dies beginnt bereits bei der Auswahl des bzw. der richtigen Beklagten. U.U. kann neben einem Vorgehen gegen die DSK auch – keineswegs aber immer – ein Vergehen insbesondere gegen die RAG sinnvoll sein.

## 2. Begriff des Bergschadens

Nach den Bestimmungen des Bundesberggesetzes haben Bergbauunternehmen (und daneben auch Inhaber der Bergbauberechtigung) für alle Personen- und Sachschäden, die durch ihren Bergbaubetrieb verursacht wurden, Ersatz zu leisten. Die Ersatzverpflichtung tritt unabhängig davon ein, ob dem Bergbauunternehmer bei der Schadensverursachung ein Verschulden nachgewiesen werden kann. Voraussetzung für das Vorliegen eines ersatzpflichtigen Bergschadens ist, daß

- eine **Bergbautätigkeit** betrieben wird und es
- **durch** diese Bergbautätigkeit
- zu einem **Personen-** oder **Sachschaden** kommt.

## 3. Beweislast bei der Feststellung von Bergschäden

Grundsätzlich ist allein der Geschädigte verpflichtet, das Vorliegen des Schadens und seine Verursachung durch den Bergbaubetrieb zu beweisen. Der Nachweis, daß ein Schaden auf eine ganz bestimmte Bergbautätigkeit zurückzuführen ist, bereitet jedoch praktisch unüberwindbare Schwierigkeiten: Meist besteht keine Möglichkeit, in die interne Betriebsorganisation eines Bergbauunternehmens Einblick zu nehmen und so den Ursachenzusammenhang zwischen Abbautätigkeit und Schadensentstehung nachzuvollziehen (wobei es hier in der Praxis immer nur um die Darlegung hinreichender Wahrscheinlichkeiten gehen kann). Insoweit hat der **Gesetzgeber mit der sog. Bergschadensvermu-**

**tung** eine gewisse Erleichterung geschaffen. Die Bergschadensvermutung greift zugunsten des Geschädigten ein, wenn feststeht, daß

- ein Schaden **im Einwirkungsbereich** eines Bergbaubetriebes aufgetreten ist (dies wird in der Regel bejaht, wenn der Ort des Schadens in einem Bereich von 60 – 70 gon zu dem verantwortlichen Abbaubetrieb liegt, wobei die 60 gon-Linie den rechnerischen Nullrand der Bodenbewegungen darstellt),
- der durch **Veränderungen der Erdoberfläche** (z.B. in der Form von Zerrungen, Pressungen, Senkungen oder Erdrissen) hervorgerufen wurde und
- nach seinem **äußeren Erscheinungsbild** ein Bergschaden sein kann (z.B. bei Rissen oder Schiefelagen an Gebäuden).

Wichtig zu berücksichtigen ist, daß die Bergschadensvermutung nicht dazu führt, daß im Einwirkungsbereich ein Schaden durch Zerrungen, Pressungen u.a. vermutet wird, sondern nur, daß dann, wenn feststeht, daß der Schaden durch Zerrungen u.a. verursacht ist, vermutet wird, daß der Schaden durch den Bergbaubetrieb (und nicht einen anderen) verursacht ist.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß die DSK von eindeutigen Bergbaueinwirkungen nur im Bereich des 70 gon-Winkels ("10 cm-Linie") ausgeht, während ein Objekt innerhalb der "0 cm-Linie", die den 60 gon-Winkel beschreibt, nicht zwingend in dem für die Bergschadensvermutung relevanten Einwirkungsbereich liegt. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß zum Teil der Einwirkungsbereich in den Betriebsplanunterlagen unzutreffend wiedergegeben ist, was sich aber regelmäßig nur unter Zuhilfenahme eines technischen Sachverständigen klären läßt.

Gelingt dem Betroffenen jedoch der Nachweis, daß die v.g. Voraussetzungen vorliegen, so wird gesetzlich vermutet, daß die Ursache für den Schaden in der Bergbautätigkeit liegt. Allerdings kann das Bergbauunternehmen diese Vermutung wiederum widerlegen, wenn es den Nachweis dafür erbringt, daß

- der Schaden auf einem **Baumangel** oder einer baurechtswidrigen Gebäudenutzung beruhen **kann**
- oder die Veränderung der Erdoberfläche nicht auf den Bergbaubetrieb, sondern auf **Naturereignisse** (Erdstöße, Schwankungen des Grundwasserspiegels etc.) oder das **Verhalten Dritter** (Tunnelbauten, Erdarbeiten etc.) zurückzuführen sein kann.

Aufgrund dieser weitreichenden Widerlegungsmöglichkeiten stellt die Bergschadensvermutung ein eher schwaches Hilfsinstrument dar. Daher kommt einer effektiven Sicherung der Beweislage durch den Geschädigten eine ganz entscheidende Bedeutung zu, insbesondere damit sich die DSK nicht mit Erfolg auf die immer wieder anzutreffenden "Ausreden" berufen kann, wonach es sich statt um Bergschäden regelmäßig etwa um Setzrisse, die Verwendung unterschiedlicher Materialien, Materialermüdung, Materialschumpfung bzw. -ausdehnung ("Holz arbeitet"), mangelnde Durchlüftung des Kellerbereichs, nicht dem Stand der Technik entsprechende Bauausführung u.a. handeln soll.

#### 4. Praktisches Vorgehen bei befürchteten Bergschäden

Um im Falle eines auftretenden Bergschadens einen umfassenden Schadensausgleich bei dem verantwortlichen Bergbaubetrieb durchsetzen zu können, bedarf es bereits frühzeitiger Sicherungsmaßnahmen, wobei nicht jedes "Türklemmen" bergbaubedingt sein muß. Befindet man sich weit außerhalb eines sog. Einwirkungsbereichs, spricht zunächst einiges dafür, daß der Schaden nichts mit dem Bergbau zu tun hat. Vorschnelles Handeln kann hier zu unnötigen Kosten führen. Im einzelnen ist folgendes zu empfehlen:

- Steht der Beginn einer Abbautätigkeit in einem Gebiet bevor, so ist zunächst die Durchführung einer sog. **Schadensfreiheitsprüfung** in Betracht zu ziehen. Bei der Schadensfreiheitsprüfung besichtigt ein privat bestellter - so sich die DSK darauf einläßt, auch ein von dort beauftragter - Sachverständiger die von dem Bergbau möglicherweise betroffenen Grundstücke und Gebäude und erstellt dabei eine umfassende Dokumentation des baulichen Zustandes. Wird im Rahmen der Prüfung festgestellt, daß keine baulichen Vorschäden bestehen, so ist es dem Bergbaubetrieb im Falle eines späteren Bergschadens erschwert, sich zur Aushebelung der Bergschadensvermutung auf das Vorliegen eines baulichen Mangels zu berufen. Der Grundstücksinhaber sollte daher bei einer Gutachtertätigkeit eines von der DSK beauftragten Sachverständigen unbedingt darauf hinwirken, daß ihm zum Schluß der Überprüfung eine umfassende Schadensfreiheitserklärung **schriftlich** erteilt wird.

Im Idealfall gelingt eine Verständigung mit der DSK auf einen unabhängigen Sachverständigen. Bei den von der DSK benannten Sachverständigen sollte geprüft werden, ob diese wegen Besorgnis der Befangenheit abzulehnen sind. Die Erfahrungen mit Sachverständigen sind hier durchaus unterschiedlich, so daß jeweils auf eine Empfehlung und Entscheidung im Einzelfall verwiesen werden muß. Ist die DSK von vornherein zu keiner Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes bereit, bevor das betreffende Objekt unter Bergbaueinwirkungen gerät oder ist sie nur bereit, einen von ihr ausgewählten Sachverständigen zu beauftragen, sollte eine eigene Dokumentation angefertigt werden, u.U. bereits ein Privatgutachter hinzugenommen werden. Letzteres ist jedenfalls dann dringend anzuraten, wenn eine Begutachtung durch einen DSK-Sachverständigen nicht offengelegt wird oder den Zustand nur unzureichend dokumentiert.

- Bergschäden sollten frühzeitig erkannt werden. Erste Anzeichen sind hierbei
  - schwergängige Fenster und Türen,
  - Risse in Wänden, insbesondere von Anbauten, Wintergärten und Garagen,
  - verklemmte Rolläden, Garagen- und Terrassentüren,
  - Schieflagen, die etwa durch sich sammelndes Putzwasser erkennbar werden,
  - Erschütterungen und
  - Leitungsschäden.
- Tritt ein Bergschaden auf, so ist die **umfassende Sicherung der maßgeblichen Daten und Beweise** die zentrale Erfolgsvoraussetzung für das Durchsetzen des Bergschadensersatzes. Als einfache und kostengünstige Erstmaßnahme ist die Erstellung einer eigenen **Fotodokumentation** zu empfehlen. Dabei gilt es, alle Schäden sorgfältig auf aussagekräftigen Bildern festzuhalten. Um den Beweiswert der Dokumentation zu steigern, sollten ein bis zwei **außenstehende Zeugen** zu dem Vorgang hinzugezogen werden.
- Es kann sich empfehlen, bereits **vor der Meldung des Schadens** gegenüber der DSK einen **unabhängigen Bergschadenssachverständigen** (Markscheider) **hinzuzuziehen**, um bei einer Begutachtung durch einen DSK-Sachverständigen diesem wesentliche Argumente vorzugeben. Anderenfalls besteht die Gefahr, daß ein von der DSK beauftragter Sachverständiger wesentliche Gesichtspunkte von vornherein "ausblendet" und im übrigen nicht alle Schäden aufgenommen werden.
- Sodann ist der Bergschaden dem verantwortlichen Bergbaubetrieb, also der Deutschen Steinkohle AG (DSK), zu **melden** (DSK-Service-Center Tel.: 0800-2727271). Dies ist auch erforderlich, um die Verjährung (unten Ziff. 6) der Schadensersatzansprüche gegenüber dem Unternehmen zu hemmen. Eine Schadensmeldung sollte unbedingt **schriftlich** und nicht aus-

schließlich telefonisch erfolgen. Auch alle etwa zunächst mündlich getroffenen Vereinbarungen sollten sich die Betroffenen stets schriftlich von der DSK bestätigen lassen.

- In einem nächsten Schritt ist dem Bergbauunternehmen die **Schadensbesichtigung zu gestatten**. Es sollte jedoch darauf hingewirkt werden, daß sich die DSK schriftlich verpflichtet, das zu erstellende Gutachten offenzulegen. Soweit dort Bergschäden festgestellt sind, kann sich die DSK nur noch erschwert darauf zurückziehen, daß auch diese Schäden nur reguliert würden, wenn auf sonstige (ggf. aus gutachterlicher Sicht strittige) Schadenspositionen verzichtet werde. (Standardangebot der DSK: "An dieses Angebot halten wir uns für den Fall einer gütlichen Einigung gebunden.")
- Fallen die Feststellungen des von dem Unternehmen beauftragten Gutachters nicht zur Zufriedenheit des Betroffenen aus, so kann es sich empfehlen, entweder ein (gerichtliches) **selbständiges Beweisverfahren** anzustrengen oder das Gutachtenergebnis zunächst durch einen unabhängigen **Privatgutachter** mit eingeschränktem Kostenaufwand auf Plausibilität und offenkundige Fehlbewertungen überprüfen zu lassen. Dieser kann die streitigen Punkte zielgerichtet und ggf. mit einem vorgegebenen Zeit- und Kostenaufwand zunächst eingeschränkt auf ihre Richtigkeit überprüfen und gegebenenfalls korrigierend eingreifen. Die Beauftragung sollte im Hinblick auf den genauen Zuschnitt der Begutachtung mit einem einschlägig spezialisierten und bergrechtlich erfahrenen Rechtsanwalt abgestimmt werden, um Kosten fehlergerichteter, mit Blick auf ein gerichtliches Verfahren doppelter oder gerichtlich nur eingeschränkt verwertbarer Untersuchungen zu vermeiden. Eine den Rechtsanforderungen entsprechende Anleitung von Sachverständigen und Architekten ist vielfach entscheidend, damit keine – etwa für eine spätere gerichtliche Klärung wesentlichen – Gesichtspunkte übersehen werden. Des weiteren wird von juristischer Seite für die Erstellung einer gerichtsverwertbaren Dokumentation Verantwortung übernommen.
- Bei der Einleitung selbständiger Beweisverfahren ist eine gewisse Vorsicht geboten: Das rechtliche Interesse für die Einleitung eines Beweisverfahrens fehlt nämlich, wenn der Antragsteller seine Darlegungslast durch das Gutachten ersetzen und erst durch den Sachverständigen ermitteln lassen will, ob ihm durch den Bergbau überhaupt irgendein Schaden entstanden ist. Vorsicht ist auch bei verfahrensvorbereitend empfohlenen umfassenden marktscheiderischen Gutachten geboten. In vielen Fallkonstellationen sind diese zum Teil aufwendigen Gutachten überflüssig und die hierfür aufzuwendenden Kosten nicht erstattungsfähig. Auch die gebotene „Waffengleichheit“ im Verfahren führt nicht automatisch dazu, daß Gutachtenkosten von der DSK ersetzt werden müssen. Hier sollte kritisch hinterfragt werden, wer was unter welchen Voraussetzungen zu bezahlen hat.
- Um für den Nachweis des Schadensereignisses im **Einwirkungsbereich** nicht allein auf die Angaben der DSK vertrauen zu müssen, sollten alle über die Abbautätigkeit des Bergbaubetriebes vorhandenen Informationen gesammelt werden. Hierzu hat der Betroffene die Möglichkeit, in den für ihn maßgeblichen Teil des **Grubenbildes** des Bergbaubetriebes Einsicht zu nehmen. Das Grubenbild ist ein von dem Bergbauunternehmer zu erstellendes, umfassendes Kartenwerk über die Abbautätigkeit. Es enthält rißliche Darstellungen des Abbaus und gibt so einen umfassenden Überblick über die Ausgestaltung der Grubenbaue. Das Grubenbild ist bei den zuständigen Behörden – also den Bergämtern – hinterlegt und kann dort von den Betroffenen eingesehen werden. Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang natürlich auch dem **Sonderbetriebsplan Oberflächeneigentum** zu. Dieser wird neuerdings öffentlich bekanntgemacht, so daß entsprechende Hinweise in der Lokalpresse auf Ort und Zeit der Einsichtnahme beachtet werden sollten. Sonderbetriebspläne zum Schutz des Oberflächeneigentums enthalten für nach Auffassung der zuständigen Behörden poten-

tiell stark gefährdete Objekte Einzelfallbetrachtungen. Soweit das eigene Objekt nicht benannt ist, können dennoch wichtige Informationen zum Einwirkungsbereich entnommen werden, und es lassen sich nicht selten Rückschlüsse von den betrachteten Objekten auf das eigene ziehen.

<b>Bergamt Düren</b> Josef-Schregel-Str. 21 52349 Düren Tel.: 02421/9440	<b>Bergamt Gelsenkirchen</b> Kurt-Schumacher-Str. 313 45897 Gelsenkirchen Tel.: 0209/959730
<b>Bergamt Kamen</b> Südfeld 9 a 59174 Kamen Tel.: 02307/941100	<b>Bergamt Moers</b> Rheinberger Str. 194 47445 Moers Tel.: 02841/94230
<b>Bergamt Recklinghausen</b> Reitzensteinstr. 28 - 30 45657 Recklinghausen Tel.: 02361/10290	

- Eine weitere mögliche Auskunftsquelle stellen **Messungen** dar, deren Durchführung das zuständige Bergamt von dem Bergbaubetrieb verlangen kann, wenn Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche eingetreten oder zu befürchten sind. Der Betroffene hat zwar keinen Rechtsanspruch darauf, daß die Behörde den Bergbauunternehmer zur Durchführung von Messungen verpflichtet. Treten Bergschäden auf, so ist es dennoch ratsam, dies der Behörde mitzuteilen und so den Erlaß einer Messungsanordnung anzuregen. Hinsichtlich des Meßergebnisses steht dem Betroffenen später ebenfalls ein Einsichtsrecht zu. Die Auswertung von Grubenbildern, Grundwassergleichen bzw. deren Veränderungen in Folge der bergbaulicher Einwirkungen sowie anderer amtlicher Unterlagen und Messungen kann regelmäßig jedoch nur von einem Sachverständigen vorgenommen werden.
- Vorsicht ist wiederum geboten bei zum Teil empfohlenen prophylaktischen Einmessungen von Objekten. Die Kosten hierfür werden regelmäßig nicht von der DSK übernommen. Ein Anspruch hierauf dürfte auch nur in Ausnahmefällen bestehen, etwa wenn von der DSK behauptet würde, daß bereits vor Beginn des Abbaus Schief lagen vorhanden sind und Bergbaueinwirkungen hierfür nicht ursächlich sind.
- Bei den an die Schadensbegutachtung anschließenden Verhandlungen mit dem Bergbauunternehmen ist von zentraler Bedeutung, daß diese **schriftlich** dokumentiert werden, und zwar in allen maßgeblichen Schritten:
  - Anerkennung des Schadens dem Grunde nach, also als Bergschaden durch die DSK,
  - Vorlage der Schadensbegutachtung,
  - sämtliche Regulierungsangebote einschließlich Ergebnisse von Nachbegutachtungen und -verhandlungen.

Nur so läßt sich eine gerichtsverwertbare Dokumentation des Schadensregulierungsverfahrens erreichen.

- Da Art und Ausmaß der durch den Bergbau verursachten Schäden und somit die Höhe des dem Betroffenen zustehenden Ersatzanspruchs erst nach einiger Zeit feststehen, insbesondere aber weil seitens der DSK nicht selten überlegenes Erfahrungswissen bis hin zur "Überumpelungsstrategie" ("Das können Sie nie beweisen. ... Dann bekommen Sie eben gar nichts.") eingesetzt wird, sollte der Betroffene **keinesfalls** ohne vorherige Inanspruchnahme eines technischen und juristischen Beistands **rechtsverbindliche Erklärungen** abgeben. Die Regelungen des Bundesberggesetzes sehen ausdrücklich die Möglichkeit vor, daß der Betroffene auf die Geltendmachung von Bergschadensersatzansprüchen verzichtet. Unterschreibt der Betroffene eine solche von dem Bergbauunternehmen vorgelegte Verzichtserklärung, die regelmäßig mit einem angeblich großzügigen Regulierungsangebot verknüpft wird, so ist er später mit der Geltendmachung von Schäden unwiderruflich ausgeschlossen. Dies kann auch für Schäden gelten, die zur Zeit der Verzichtserklärung noch gar nicht bekannt waren. Wird die Verzichtserklärung in das Grundbuch eingetragen, so gilt sie zudem auch uneingeschränkt für alle späteren Eigentümer des Grundstücks.

Im übrigen: Vorsicht bei Erklärungen der DSK über künftig unterbleibenden weiteren Abbau. Solche Erklärungen werden später regelmäßig als bloße Wissenserkklärungen über den zum Zeitpunkt der Erklärung geplanten Abbau dargestellt.

## 5. Umfang des Bergschadensersatzes

Im Rahmen des Bergschadensersatzes hat die DSK grundsätzlich die wirtschaftliche Situation wiederherzustellen, die für den Betroffenen ohne die schädigende Bergbautätigkeit eingetreten wäre (sog. Grundsatz der Naturalrestitution). Werden **Grundstücke, Gebäude oder Gebäudezubehör** beschädigt, so gilt die **Ersatzpflicht uneingeschränkt**. Wichtig für **Unternehmen** ist, daß auch der **entgangene Gewinn** (Roherlöse abzüglich ersparter Betriebskosten) zu ersetzen ist. Kommt es dagegen zu einer Beschädigung anderer Sachen, so haftet der Schädiger nur bis zur Höhe des Verkehrswerts dieser Gegenstände.

- Ersatzfähig sind zunächst die **Reparaturkosten**, die erforderlich sind, um den vor dem Schadensfall bestehenden Zustand der beschädigten Sachen wiederherzustellen. Hierzu gehört auch die für die Reparatur angefallene **Mehrwertsteuer**, soweit sie tatsächlich angefallen ist. Führt der Betroffene die Reparaturarbeiten selbst durch oder läßt er sie von jemandem durchführen, der nicht der Umsatzsteuer unterliegt, so kann er die Mehrwertsteuer dagegen nicht geltend machen. Die von der DSK regelmäßig beabsichtigte Durchführung von Sanierungsarbeiten durch von dort beauftragte Unternehmen (Standardformulierung in Regulierungsangeboten: "Wir beabsichtigen, folgende Firmen mit den Arbeiten zu beauftragen") muß nicht hingenommen werden.
- Ferner hat die DSK auch die im Rahmen der Reparatur anfallenden technischen **Gutachterkosten** zu ersetzen, soweit diese zur Rechtsverfolgung notwendig waren (hierzu näher unten Ziff. 7).
- Zum Schadensersatzanspruch gehören bei beschädigten Wohngebäuden auch die Kosten für eine angemietete, gleichwertige **Ersatzwohnung**. Allerdings muß der Betroffene sich eventuell ersparte Aufwendungen anrechnen lassen (z.B. ersparte Nebenkosten).
- Hat der Betroffene das beschädigte Gebäude an Dritte vermietet, so hat ihm die DSK des weiteren unter dem Gesichtspunkt des entgangenen Gewinns entstehende **Mietausfälle** zu

ersetzen. Dies setzt allerdings voraus, daß die Mieter die ihnen zustehende Mietminderung auch tatsächlich geltend machen. Mieter selbst haben regelmäßig keinen eigenen Ersatzanspruch gegen das Bergbauunternehmen. Sie müssen sich bezüglich ihrer Schäden an den Eigentümer halten. Hiervon zu unterscheiden ist, daß die neuere Rechtsprechung zum Teil Abwehransprüche gegen Bergbauvorhaben anerkennt, insbesondere wenn eine Räumung der Mietwohnung droht, so daß ausnahmsweise auch Mieter einmal klagebefugt vor den Verwaltungsgerichten sein können.

- Zum Schadensersatzanspruch kann ferner der **Ausgleich erhöhter Versicherungsprämien** (z.B. im Rahmen der Gebäudeversicherung) gehören, die durch das schädigende Ereignis verursacht werden.
- Schließlich umfaßt der Ersatzanspruch des Betroffenen auch den sog. **merkantilen Minderwert**. Trotz ordnungsgemäßer und vollständiger Instandsetzung eines bergbaugeschädigten Gebäudes kann – insbesondere im Falle eines geplanten Weiterverkaufs – der Verdacht entstehen, daß Mängel und Schäden verborgen geblieben sind. Die aus diesem Verdacht resultierende Wertminderung auf dem Immobilienmarkt stellt den merkantilen Minderwert dar. Nach der Rechtsprechung (u.a. des Oberlandesgerichts Düsseldorf) ist auch der merkantile Minderwert wegen zukünftiger Bergschäden ersatzfähig. Sind die Ursachen für zukünftige weitere Gebäudeschäden durch stattgefundenen Abbau bereits gesetzt, dann kann der bergbaugeschädigte Grundeigentümer bereits heute denjenigen merkantilen Minderwert ersetzt verlangen, der der Höhe nach durch die in einem Zeitraum von 5 bis 10 Jahren zu erwartenden Schädigungen geprägt ist. Hierbei handelt es sich entgegen zum Teil anders lautender Pressemeldungen jedoch keineswegs um eine bahnbrechend neue Rechtsprechung des OLG Düsseldorf. Grundsätzlich wird der merkantile Minderwert bereits seit Jahrzehnten ausgeglichen (vgl. "Streit um Werbung – Dinslakener Anwaltskrieg" [www.beck.de](http://www.beck.de)). Dies wird in der Praxis allerdings von der DSK nach wie vor nicht ohne weiteres berücksichtigt, so daß es insoweit auch künftig regelmäßig rechtlicher Hilfestellung bedürfen wird. Eine Richtschnur für die Berechnung des merkantilen Minderwertes gibt das Gesamtminderwertabkommen zwischen dem Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V. (VBHG) und der Ruhrkohle AG (RAG).
- Soweit es um **Schieflagenentschädigungen** geht, ist zu berücksichtigen, daß die Bestimmung der mittleren Gesamtschieflage, die als arithmetisches Mittel der Schieflagen von drei Gebäudeseiten nach einem im Gesamtminderwertabkommen geregelten Verfahren ermittelt wird, nicht in jedem Fall maßgeblich sein kann. Besondere Bedingungen, etwa wenn es durch sog. Schaukelbewegungen sich aufhebender Schieflagen zu Gefügelockerungen kommt, sind besonders zu würdigen. Im übrigen gilt, daß regelmäßig bei Schieflagen zwischen 2 mm/m und 15 mm/m der Schadensgrad 1 % je 2 mm/m Schiefelage beträgt. Bei Schieflagen über 15 mm/m haben regelmäßig individuelle Schadensermittlungen zu gelten.

Übrigens: Bergschäden, auch solche, die noch nicht eingetreten sind, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit bevorstehen, sind bei **Verkauf eines Hauses offenbarungspflichtig**. Zwar muß der Verkäufer nicht pauschal darauf hinweisen, daß in einer bestimmten Region Bergbau umgeht, jedoch ist das Verschweigen von Kenntnissen über bevorstehende Bergschäden in einem Bergschadensgebiet, die etwa aus der Kenntnis der Beteiligung an einem Sonderbetriebsplanverfahren (Oberflächeneigentum) resultieren, u.U. als arglistige Täuschung zu werten. Auch dann, wenn der Verkäufer eines Grundstücks, das in einem Bergbauggebiet liegt, wegen bereits eingetretener Bergschäden auch eine Entschädigung für künftige Schäden erhält, ist er verpflichtet, bei Abschluß eines Kaufvertrages diese Tatsachen dem Käufer zu offenbaren. Bei Verschweigen dieser Tatsachen ist er dem Käufer gegenüber schadener-



satzpflichtig (OLG Köln Urt. vom 17.10.1990). Offenbarungspflichten sind somit keineswegs nur auf bereits eingetretene Schäden an tragenden Teilen beschränkt.

## 6. Verjährung

Schließlich sind für die Geltendmachung der Schäden die einschlägigen Verjährungsfristen zu beachten. Der Bergschadensersatzanspruch verjährt grundsätzlich in drei Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt an, in dem der Ersatzpflichtige von dem Schaden und der Person des Schädigers Kenntnis erlangt hat. Zu beachten ist dabei, daß der Lauf der Verjährung gehemmt ist, solange zwischen dem Betroffenen und dem Ersatzpflichtigen Verhandlungen über die Schadensregulierung laufen. Hemmung der Verjährung bedeutet, daß der Zeitraum, während dessen die Verjährung gehemmt ist, nicht in die Verjährungsfrist eingerechnet wird. Die Verhandlung gilt als beendet, sobald der Ersatzpflichtige den Schaden anerkennt oder die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert. Des weiteren wird die Verjährung auch dann gehemmt, wenn der Betroffene Klage erhebt oder den Erlaß eines Mahnbescheides gegen den Schädiger beantragt.

## 7. Gutachter- und Rechtsanwaltskosten

Da Geschädigte regelmäßig dem juristischen und technischen Sachverstand der DSK keine gleichwertigen Kenntnisse entgegenzusetzen haben, gilt hier der Grundsatz der Waffengleichheit. Das bedeutet, daß Gutachterkosten und Rechtsanwaltskosten, letztere im Rahmen der gesetzlichen Gebühren, von der DSK im Zuge der Schadensregulierung zu ersetzen sind, wenn die geltend gemachten Schäden durch den untätigen Abbau verursacht wurden und die DSK nicht auf erste Anforderung des Betroffenen unverzüglich den Schaden reguliert.

Gutachten müssen zur Rechtsverfolgung notwendig gewesen sein. So hat die DSK auch die im Rahmen der Reparatur anfallenden technischen **Gutachterkosten** zu ersetzen, soweit diese zur Rechtsverfolgung notwendig waren. Dies wird regelmäßig dann der Fall sein, wenn das von dem DSK-Sachverständigen erstellte Gutachten lücken- oder fehlerhaft war und daher der Überprüfung durch einen Privatgutachter bedurfte. Kosten für Gutachten von Markscheidern, die zum Kausalitätsbeweis erstellt werden, ohne daß die DSK hierfür besondere Veranlassung geboten hat – etwa durch bestreiten des Einwirkungsbereichs oder bergaubedingter Veränderungen der Erdoberfläche – sind nicht ersatzfähig. Dies gilt auch für prophylaktische Einmessungen zur Feststellung von Schieflagen.