

Gesamt-Minderwertabkommen VBHG / RAG

Abschlussparteien:

- RAG Aktiengesellschaft (RAG), Essen, vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG (DSK), Herne
- Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V. (VBHG), Herne

Regelungsinhalt:

Beweis- und verfahrenserleichternde Regelungen zur Abgeltung bergschadensbedingter Wertminderungen

Vorbemerkung und Allgemeines zur Bemessung und Abgeltung des bergschadensbedingten Minderwertes an Gebäuden

Die Regulierung von Bergschäden ist – praxisbedingt – häufig zweigeteilt in die „Regulierung reparabler Schäden“ und die in diesem Abkommen näher behandelte „Minderwertregulierung“.

Wegen der Besonderheiten bergbaulicher Abbautätigkeit und der Art und Weise ihrer Auswirkungen bereiten Nachweis und Bemessung des nach Beseitigung der reparablen Schäden an Gebäuden verbleibenden, eine Wertminderung hervorrufenden Dauerschadens in der Regulierungspraxis seit jeher erhebliche Schwierigkeiten. Der deshalb bestehende Bedarf nach praktikablen, teilstandardisierten und insbesondere beidseitige Akzeptanz findenden Ermittlungs-, Bewertungs- und Abgeltungsverfahren wird wegen der zum Teil großen Anzahl gleich bzw. ähnlich gelagerter Schadensfälle noch verstärkt.

Bereits seit den 50er Jahren finden deshalb in angemessenen und sachorientierten Abständen Grundsatzverhandlungen zwischen dem VBHG und der Bergbauseite statt (ursprünglich mit dem damaligen Unternehmensverband Ruhrbergbau, später mit der RAG und ihren Betriebsführungsgesellschaften).

Zielrichtung dieser Grundsatzverhandlungen und daraus resultierender Übereinkünfte war und ist jeweils,

- erforderliche und sinnvolle Beweiserleichterungen für betroffene Grundeigentümer zu schaffen,
- dazu praktikable und beidseits akzeptable Bemessungs- und Abgeltungskriterien zu entwickeln
- sowie für die Geschädigten das notwendige Maß an Gleichbehandlung und angemessene Regulierungszeiträume sicherzustellen.

Zielrichtung ist nicht, einzelfallbezogene und individuelle Nachweis- und Regulierungsmöglichkeiten auszuschließen.

Ende Originaltext Seite 1, Herne/Herne, den 12.12.2001

für VBHG:

Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.
Herne (Westf.)

für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG

Die aus den Grundsatzverhandlungen jeweils resultierenden Vereinbarungen werden seit Jahrzehnten in der Regel von den Gerichten „als Ausfluss der beiderseitigen Fachkompetenz“ anerkannt und entsprechend auch der Sachverständigen- und Gerichtspraxis in Schadensfällen zu Grunde gelegt.

Anfangs waren Regelungsgegenstand nur schiefelageorientierte Minderwerte / Wertminderungen (erstmaliger Abschluss 1958). Veränderte Abbausituationen, ihre Auswirkungen auf Schadensentwicklungen sowie eine beginnende Sensibilisierung des Immobilienmarktes waren Anfang der 80er Jahre Anlass, auch Verhandlungen zur Abgeltung denkbarer merkantiler Wertminderungen aufzunehmen (Einbindung und erstmaliger Abschluss 1987).

Die in diesem Abkommen behandelten Schäden vermitteln sich zwar über die Einwirkung auf das Grundstück, sie bzw. die Schadensbilder und ihre Auswirkungen sind aber gebäudebezogen. Dem folgend sind auch die in den nachfolgenden Regelungen enthaltenen Ermittlungs- und Bewertungsansätze – unabhängig von der rechtlichen Einordnung von Gebäuden als wesentliche Bestandteile eines Grundstücks – sachbedingt gebäudebezogen gewählt bzw. ausgewiesen.

Gliederung:

Teil 1: schiefelagebezogener Minderwert

- Vorbemerkung
- Eingangsvoraussetzung
- Messung / Berechnung der Schiefelage
- Maß des Minderwertes
- Ermittlung des Gebäudewertes
- Anmerkungen

Teil 2: merkantiler Minderwert

- Vorbemerkung
- Eingangsvoraussetzungen
- Maß des Minderwertes
- Ermittlung des Gebäudewertes
- Anmerkungen
- Berechnungstabelle (Anlage)

Ende Originaltext Seite 2, Herten/Herne, den 12.12.2001

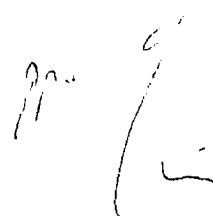
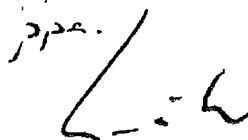
für VBHG:

Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.
Herten (Westf.)



für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG



Teil 1**Abgeltung des schiefelagebezogenen Minderwertes an Gebäuden****Vorbemerkung**

Beim schiefelagebezogenen Minderwert steht eine technisch-nutzungswirtschaftliche Betrachtung im Vordergrund.

Gebäudeschiefelagen stellen sich als komplexes Schadensbild mit unterschiedlichen, in der Literatur teils auch kasuistisch aufgezählten Einzelkomponenten und Beeinträchtigungen dar.

Der Minderwert wird in einem Vom-Hundert-Satz des Gebäudewertes ausgedrückt. Bei seiner Ermittlung wird das messtechnisch fassbare Minderwertkriterium, die bergbaubedingte Schiefelage, zu Grunde gelegt.

Die Ermittlung von Minderwertentschädigungsbeträgen im Rahmen dieses Übereinkommens stellt eine den Erfordernissen der Praxis entsprechende Schadensberechnung dar. Eine im Einzelfall anderweitige Schadensbewertung und -berechnung ist dadurch nicht ausgeschlossen.

I. Eingangsvoraussetzung

Eingangsvoraussetzung ist eine messtechnisch festgestellte Gebäudeschiefelage.

II. Messung / Berechnung der Schiefelage

1. Die Schiefelage wird aus dem Senkungsunterschied der Endpunkte zweier Gebäudeseiten und einer Gebäudediagonalen (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.

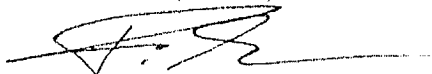
2. Die Senkungsunterschiede der Endpunkte jeder der drei Richtungen, ausgedrückt in Millimeter, werden jeweils durch die Länge der ausgewerteten Richtung, ausgedrückt in Meter, dividiert. Die sich daraus ergebenden drei Quotienten sind zu mitteln. Dieses Mittel ist die gesuchte Schiefelage (mittlere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

3. Ist in einer Gebäuderichtung die Schiefelage größer als 15 mm/m und das Verhältnis zur kleinsten Schiefelage größer als 5, wird eine Mittelung aus zwei parallelen Seiten und einer vom Höchstpunkt ausgehenden Diagonalen durchgeführt (Z-Formel).

Ende Originaltext Seite 3, Herten/Herne, den 12.12.2001

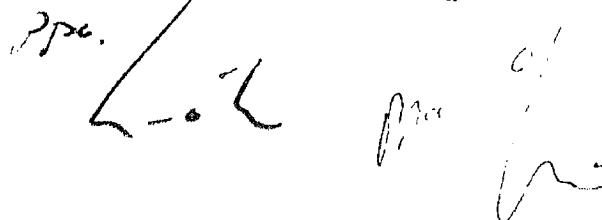
für VBHG:

Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.
Herten (Westf.)



für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG



III. Maß des Minderwertes

1. Das Maß der Wertminderung eines Gebäudes wird wie folgt ermittelt:

- a) Für Schieflagen unter 2 mm/m wird ein Minderwertausgleich vom Grundsatz her nicht geleistet.
- b) Bei Schieflagen zwischen 2 mm/m und 15 mm/m beträgt der Minderwert je 2 mm/m Schiefelage 1 % des Gebäudewertes.
- c) Bei Schieflagen über 15 mm/m wird die Festlegung des Minderwertes der Vereinbarung im Einzelfall überlassen.

Soweit nicht im Einzelfall Besonderheiten vorliegen, die eine abweichende Bewertung erforderlich machen, soll aber in Anbetracht der langjährigen Erfahrung beider Parteien zur Sicherstellung von Gleichbehandlung und praxisgerechter Handhabung weiterhin bei Schieflagen über 15 mm/m als Anhalt zu Grunde gelegt werden, dass zwischen 15 mm/m und 25 mm/m die Zunahme des Minderwertes je 1 mm/m Schiefelage 1,75 % des Gebäudewertes beträgt. Insbesondere in Fällen einer Schiefelage von 25 mm/m und mehr, die nicht oder nur noch unwesentlich verstärkt werden wird und bei der eine Hebung nicht möglich oder RAG nicht zumutbar ist, beträgt die Zunahme des Minderwertes je 1 mm/m Schiefelage 2,75 % des Gebäudewertes.

d) In den Fällen, in denen bereits Minderwerte abgegolten wurden, sind neue Minderwertausgleiche nur bei Zunahme der Schiefelage ab 2 mm/m zu leisten. Die Minderwertermittlung erfolgt dann nach 1b bzw. 1c für die volle Schiefelage; dabei werden bereits geleistete Minderwertausgleiche (ausgedrückt in % des Gebäudewertes) in Anrechnung gebracht.

2. Da der Begriff Gebäude im Rahmen dieses Abkommens in erster Linie für Wohngebäude und Gebäude mit Wohncharakter einschließlich kombinierter Wohn- und Geschäftshäuser gilt, wird bei Gebäuden anderer Art und Nutzung im Einzelfall geprüft, ob und inwieweit die unter 1a – 1d genannten Bestimmungen Anwendung finden.

Kommt eine Anwendung dieser Bestimmungen nicht in Betracht, sollen in Ansehung der langjährigen Erfahrung beider Parteien zur Sicherstellung von Gleichbehandlung und praxisgerechter Handhabung weiterhin folgende Anhaltswerte gelten:

- a) Für Schieflagen unter 5 mm/m wird ein Minderwertausgleich vom Grundsatz her nicht geleistet.
- b) Bei Schieflagen ab 5 mm/m beträgt der Minderwert in Abhängigkeit von Gebäude- und Nutzungsart je 3 - 4 mm/m Schiefelage 1 % des Gebäudewertes.

Ende Originaltext Seite 4, Herten/Herne, den 12.12.2001

für VBHG:

Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.

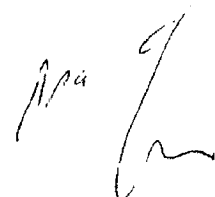
Herten (Westf.)



für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG

ppm.
L-G-K



c) In den Fällen, in denen bereits Minderwerte abgegolten wurden, sind neue Minderwertausgleiche nur bei Zunahme der Schiefelage ab 3 - 4 mm/m zu leisten. Die Minderwertermittlung erfolgt dann nach 2b für die volle Schiefelage; dabei werden bereits geleistete Minderwertausgleiche (ausgedrückt in % des Gebäudewertes) in Anrechnung gebracht.

IV. Ermittlung des Gebäudewertes

Der Gebäudewert im Sinne dieses Abkommens wird nach dem Sachwertverfahren der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) ermittelt.

(Anmerkung: Der Wert des Grund und Bodens sowie der Außenanlagen bleibt methodisch und sachbedingt außer Ansatz.)

V. Anmerkungen

1. Hintergrund für den Eingangs- bzw. Schwellenwert 2 mm/m in Ziffer III. 1a sind unvermeidbare Messtoleranzen, DIN-Ebenheitstoleranzen im Hochbau und daran anknüpfende schadenstechnische Bewertungen, die im Regelfall eine nachweisbare Wertminderung unterhalb des Schwellenwertes verneinen lassen.

Hintergrund für die in Ziffer III. 2a genannte, im Vergleich etwas höhere Eingangsschwelle ist, dass sich Schiefelagen im unteren Bereich bei dort pauschal erfassten, anderen Gebäude- bzw. Gebäudenutzungsarten häufig noch nicht vergleichbar beeinträchtigend und wertmindernd auswirken. Der untere Schiefelagenbereich bietet dort daher weniger sinnvolle Anknüpfungspunkte für generelle, standardisierte schadenstechnische Bewertungen.

Wird aber im Falle einer rückläufigen Schiefelage oder einer Schiefelage unterhalb der Eingangsschwellen der Ziffern 1a, b (2 mm/m) und 2a, b (5 mm/m bzw. 3 - 4 mm/m) ein schwerwiegender nichtreparabler Gebäudeschaden nachgewiesen, so ist eine gesonderte Vereinbarung über die Abgeltung dieses Schadens nicht ausgeschlossen.

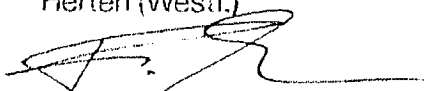
2. Soweit schiefelagebedingte reparable Schäden mit der Folge dauerhafter und nicht unerheblicher Funktionsstörungen an einzelnen Gebäudebestandteilen auftreten, werden diese unabhängig von etwaigen Minderwertentschädigungen reguliert.

Ein Anspruch auf Horizontierung (Hebung) von Gebäuden mit erheblicher Schiefelage - insbesondere von Wohngebäuden - wird von RAG auch dann anerkannt, wenn zuvor wegen geringerer Schiefelagen bereits Minderwertentschädigungen gezahlt worden sind. Über eine angemessene Berücksichtigung bereits gezahlter Minderwertentschädigungen sollte allerdings in jedem Einzelfall vor der Durchführung von Horizontierungsmaßnahmen Einvernehmen hergestellt werden.

Ende Originaltext Seite 5, Herten/Herne, den 12.12.2001

für VBHG:

Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.
Herten (Westf.)



für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG

ppa.
L. v. H.

ppa.
L. v. H.

3. Mit einvernehmlicher Zahlung einer Minderwertentschädigung sind im Übrigen zunächst sämtliche Ersatzansprüche, die sich aus der im Abgeltungszeitpunkt vorhandenen Schiefelage und Gefügelockerung ergeben, abgegolten (pauschaler Abgeltungscharakter). Bei Nachweis schwerwiegender Schäden ist jedoch eine Sondervereinbarung über die Abgeltung des Schadens nicht ausgeschlossen.

Wenn sich nach Zahlung einer Minderwertentschädigung infolge der Schiefelage anderweitige Schäden ergeben sollten, die im Zeitpunkt der jeweiligen Minderwertabgeltung noch nicht entstanden waren, so erwächst daraus ein neuer Bergschadensersatzanspruch, der durch die gezahlten Minderwertentschädigungen nicht abgegolten ist.

Teil 2

Abgeltung des merkantilen Minderwertes an Gebäuden

Vorbemerkung

Beim merkantilen Minderwert steht eine marktorientierte Betrachtung im Vordergrund.

Im Schadensersatzrecht versteht die Rechtsprechung unter dem merkantilen Minderwert die Minderung des Verkaufswertes einer (zunächst beschädigten und dann reparierten) Sache, die im Verkehr trotz ordnungsgemäßer Instandsetzung wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden bzw. Mängel eintritt. Der merkantile Minderwert stellt anerkanntermaßen einen ersatzfähigen Schaden dar.

Der Minderwert wird in einem Vom-Hundert-Satz des Gebäudewertes ausgedrückt. Bei seiner Ermittlung wird maßgebend auf Art und Umfang der Schädigung und/oder erforderlicher Reparaturmaßnahmen abgestellt.

Schwierig ist dabei die Festlegung der Qualität und Quantität von Schäden bzw. Reparaturmaßnahmen, an die überhaupt vernünftigerweise die wertmindernde Befürchtung geknüpft werden könnte, es könnten Schäden oder Ausführungsmängel verborgen geblieben sein. In diesem Zusammenhang kann auch nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben, dass Gebäude im Laufe ihrer Standdauer häufig (planmäßig veranlassten) Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten unterzogen werden, die der Immobilienmarkt in der Regel positiv wertet, zumindest nicht mit der Befürchtung verborgen gebliebener Schäden bzw. Mängel belegt.

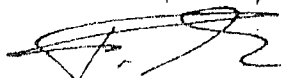
Standardisierten Festlegungen hinsichtlich merkantiler Wertminderungen sind aus o. g. Gründen zwangsläufig Grenzen gesetzt.

Vor obigem Hintergrund stellt die Ermittlung von Minderwertentschädigungsbeträgen im Rahmen dieses Abkommens eine den Erfordernissen und Erfahrungen der Praxis entsprechende Schadensberechnung dar. Eine im Einzelfall anderweitige Schadensbewertung und -berechnung ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Ende Originaltext Seite 6, Herten/Herne, den 12.12.2001

für VBHG:

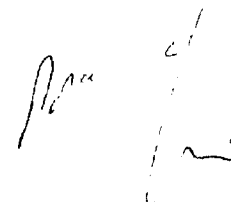
Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.
Herten (Westf.)



für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG

ppw
Lich



I. Eingangsvoraussetzungen

Ein Anspruch auf Ersatz eines bergschadensbedingt eingetretenen merkantilen Minderwertes kommt insbesondere in Betracht

- nach einer Hebung des Gebäudes,
- nach einem sonstigen erheblichen Eingriff in die Tragwerkskonstruktion.

Ein Anspruch kommt auch in Betracht

- bei anderweitigen, erheblichen Substanzschäden, die (einzeln oder kumuliert) objektiv geeignet scheinen, bei Dritten ernsthafte und nachvollziehbare wertmindernde Befürchtungen auszulösen (s.o.).

Zur Erläuterung:

1. Unter Gebäudehebung wird die (zumeist schiefelagebedingte) Horizontierung eines Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen verstanden. Ein erheblicher Eingriff in die Tragwerkskonstruktion liegt insbesondere vor, wenn Gebäudeteilbereiche mit Ausgleichselementen gesichert werden oder sonstwie durch den Schaden bzw. die Reparaturmaßnahme nicht unerhebliche Lastumlagerungen stattgefunden haben.

Bei derartigen Fällen bedarf es keiner zusätzlichen bzw. weiteren Prüfung des Anspruchsgrundes. Die Eignung zur Auslösung wertmindernder Befürchtungen wird unterstellt.

2. Als anderweitige erhebliche Substanzschäden kommen hauptsächlich einzelne bzw. sich über die Jahre kumulierende Schäden an tragenden und aussteifenden Bauteilen in Betracht.

Als Indiz für die Erheblichkeit des Schadens und die Eignung zur Auslösung wertmindernder Befürchtungen können u. a. die gebäudebezogenen Schadensbeseitigungskosten herangezogen werden.

Auch eine mehrere Jahre einbeziehende Betrachtung und Kostenaddition ist dabei nicht ausgeschlossen. Insoweit sehen die Parteien im Regelfall zunächst einen Betrachtungszeitraum bis zu 5 Jahren als angemessen an. Leitgedanken sind dabei das werkvertragliche Gewährleistungsrecht und die Plausibilitätsüberlegung, dass mit zunehmendem Zeitablauf das Realisierungsrisiko denkbar verborgen gebliebener Schäden bzw. Mängel und damit auch das entsprechende Befürchtungspotenzial abnehmen.

Die Indizwirkung von Schadensbeseitigungskosten wird für die standardisierten Beweiserleichterungen und Bewertungen dieses Abkommens erst unterstellt, wenn sich der angefallene bzw. anfallende Aufwand zur Beseitigung der Substanzschädigung wie folgt darstellt:

- Kosten in Höhe von mindestens 75.000,00 € bzw. 30% des Gebäudewertes.

Ende Originaltext Seite 7, Herten/Herne, den 12.12.2001

für VBHG:

Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.
Herten (Westf.)



für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG





II. Maß des Minderwertes

Die Höhe des merkantilen Minderwertes wird nach einer Berechnungsformel ermittelt, die folgende Komponenten enthält:

- Faktor A1 / A2: Reparaturaufwand und Verhältnis zum Gebäudewert
- Faktor B: Art der Schadensbeseitigung
- Faktor C: Verkäuflichkeit des Gebäudes

Der merkantile Minderwert – ausgedrückt in einem Vom-Hundert-Satz des Gebäudewertes – wird berechnet als Produkt der Faktoren A (A1 / A2), B und C.

Die den Faktoren jeweils zuzuordnenden Zahlenwerte ergeben sich aus der Berechnungstabelle in der Anlage.

III. Ermittlung des Gebäudewertes

Der Gebäudewert im Sinne dieses Abkommens wird nach dem Sachwertverfahren der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) ermittelt.

(Anmerkung: Der Wert des Grund und Bodens sowie der Außenanlagen bleibt methodisch und sachbedingt außer Ansatz.)

IV. Anmerkungen

1. Bei Prüfung der Eingangsvoraussetzungen und sonstigen Anspruchssituation ist u. a. zu beachten:

a) Da der Begriff Gebäude im Rahmen dieses Abkommens in erster Linie für Wohngebäude und Gebäude mit Wohncharakter einschließlich kombinierter Wohn- und Geschäftshäuser gilt, wird bei Gebäuden anderer Art und Nutzung im Einzelfall geprüft, ob und inwieweit sie marktfähig und einem merkantilen Minderwert zugänglich sind.

b) Gebäuden, deren Restnutzungsdauer unter 50 Jahren liegt, wird vom Grundsatz her kein merkantiler Minderwert mehr beigemessen bzw. nicht mehr von dessen Entstehen ausgegangen. Im begründeten Einzelfall ist die Anerkennung eines Anspruchs in Anlehnung an die Werte der Anlage-Tabelle aber nicht ausgeschlossen.

c) RAG benennt auf Anforderung ihre im jeweiligen Prüfzeitraum (vgl. Ziff. I. 2.) für Schadensbeseitigungen angefallenen Aufwendungen.

Kosten von Arbeiten an Außenanlagen und untergeordneten, selbstständigen Nebengebäuden bleiben aber dann bei der Betrachtung indiziell verwertbarer Schadensbeseitigungskosten unberücksichtigt.

Ende Originaltext Seite 8, Herten/Herne, den 12.12.2001

für VBHG:

Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.

Herten (Westf.)

für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG

d) RAG und VBHG sehen einen etwaig entstehenden Anspruch auf Ersatz merkantiler Wertminderung grundsätzlich nicht als Folge eines durch jeden Schaden ausgelösten und/oder verstärkten anwartschaftsähnlichen Anwachsens. Im Falle einer Zeiträumbetrachtung steht vielmehr die Überprüfung faktischer Kumulation und Schwellen-Überschreitung im Vordergrund. Insoweit wird vor Erreichen vorgenannter Schwellenwerte auch keine Verjährungsfrist in Gang gesetzt.

e) Eine Ausgleichsleistung wegen merkantiler Wertminderung wird vom Grundsatz her, insbesondere im Hinblick auf die zur Begründung herangezogenen Schäden bzw. Schadensbeseitigungskosten, als einmalig und endgültig angesehen. Auch nach der Rechtsprechung kann bei im Wesentlichen gleichartigen Zukunftsschäden nicht wieder erneut Ersatz merkantilen Minderwertes verlangt werden.

2. Bei der Anwendung der o.g. Berechnungstabelle (Anlage) ist zu beachten:

a) Beim Reparaturaufwand und seinem Verhältnis zum Gebäudewert kommen die Faktoren A1 (erheblicher Substanzschaden) und A2 (erheblicher Eingriff in die Tragwerkskonstruktion) alternativ zur Anwendung.

b) Unter herkömmlichem Verfahren zur Schadensbeseitigung (Faktor B) wird die konventionelle Art der Reparatur verstanden, wie z.B. Rissvermauerung, Rissverpressung, Abbruch und Wiederaufbau von Wänden / Pfeilern / Stützen / Decken.

c) Ausgleichselemente (z. B. Hydraulik-Pressen, Federkörper) werden vorwiegend dort eingebaut, wo Gebäude durch ungleichmäßige Senkungen Schäden erlitten haben, teilweise zusätzlich auch noch Bewegungen zu erwarten sind.

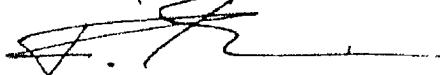
Sofern in Abweichung davon Ausgleichselemente ausschließlich zur Verhütung oder Minderung künftiger Bergschäden eingebaut werden – nach RAG-Auffassung handelt es sich dann nicht um Schadensersatz –, wird die Tabelle auch auf solche Fälle grundsätzlich angewandt. Im Hinblick auf die in den §§ 110, 111 Bundesberggesetz enthaltenen Rechtsgedanken erfolgen Zahlungen jedoch nur in Höhe von 2/3 der nach der Tabelle ermittelten Werte.

d) Bei der Verkäuflichkeit (Faktor C) ist davon auszugehen, dass in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser bis etwa 175.000,00 € als „gut“, über 350.000,00 € als „schlecht“ eingestuft werden müssen. Bei Mehrfamilienhäusern kann in der Regel eine „gute“ Verkäuflichkeit unterstellt werden, wenn die tatsächlich gezahlte bzw. nachhaltig erzielbare Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

Ende Originaltext Seite 9, Herten/Herne, den 12.12.2001

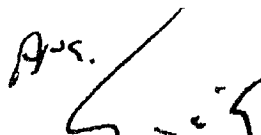
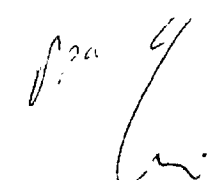
für VBHG:

Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.
Herten (Westf.)



für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG

Abschlußanmerkung zu Teil 1 + 2

Der VBHG wird seinen Mitgliedern die Annahme den vorstehenden Regelungen entsprechender Minderwertangebote der RAG erläutern und empfehlen, was sich aus beidseitiger Sicht zur Erzielung von Gleichbehandlung, Kontinuität und Rechtsfrieden in der Regulierungspraxis bewährt hat. Auch wenn die Regelungen keine rechtliche und unmittelbare Bindungswirkung gegenüber dem einzelnen Grundeigentümer auslösen, kann der VBHG für seine Mitglieder auf Einhaltung der Beweis- und Verfahrenserleichterungen bestehen.

Beide Parteien gehen davon aus, dass die Regelungen einen Großteil auftretender Bergschadensfälle angemessen erfassen. Im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgabe begrüßt der VBHG es, wenn RAG die Beweiserleichterungen des Abkommens auch den nicht im VBHG organisierten Grundeigentümern in Bergsenkungsgebieten zugute kommen lässt.

Im übrigen verpflichten sich RAG und VBHG weiterhin, den Fortbestand und die einzelnen Regelungen dieser – seit dem 15.06.1987 als Gesamt-Minderwertabkommen bezeichneten und veröffentlichten – Übereinkunft in angemessenen Zeitabständen zu überprüfen und etwaigen neuen Entwicklungen bedarfsgerecht anzupassen.

Herne, Herten
12. Dezember 2001

RAG / DSK

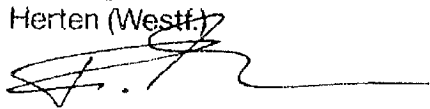
VBHG

Anmerkung: Die jeweilige Seitenparaphierung dient zur Dokumentation des Originaltextes, der beiden Abschlussparteien in einem Exemplar zur Verfügung steht. Der für diese Zwecke gewählte Seitenwechsel ist keine Vorgabe für die vorgesehene Veröffentlichung und spätere Ausdrücke der Parteien.

Ende Originaltext Seite 10, Herten/Herne, den 12.12.2001

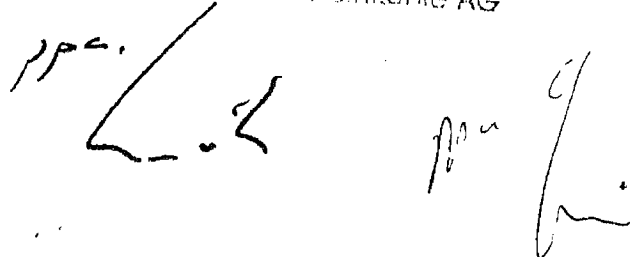
für VBHG:

Verband bergbaugeschädigter Haus-
und Grundeigentümer e.V.
Herten (Westf.)



für RAG/DSK:

Deutsche Steinkohle AG



Anlage zum Gesamt-Minderwertabkommen VBHG / RAG

- Berechnungstabelle „merkantiler Minderwert“ zu Teil 2, Ziffer II. des Abkommens
- Stand: 12. Dezember 2001

RND in Jahren	Faktor A1		Faktor A2		Faktor B			Faktor C		
	erheblicher Substanzschaden		erheblicher Eingriff in die Tragwerkskonstruktion		Art der Schadensbeseitigung			Verkäuflichkeit des Gebäudes		
	Reparaturaufwand	Reparaturaufwand	Standard	Hebung	Ausgleichselemente	Einordnung	Einordnung	Korrekturfaktor	Korrekturfaktor	
50 - 69	≥ 50% des GW oder 75.000 €	≥ 10 und < 30% des GW, mindestens 20.000 €	≥ 30 und < 60% des GW, mindestens 30.000 €	≥ 60% des GW, mindestens 40.000 €	Standard	unter Fundament	unter Decke	gleich	normal	schlecht
70 - 79	3	2	3	4	1	1	1,2	1,3 - 1,5	1	1,1
80 - 89	4	3	4	5	1	1	1,2	1,3 - 1,5	1	1,1
90 - 99	5	4	5	6	1	1	1,2	1,3 - 1,6	1	1,1
	6	5	6	7	1	1	1,2	1,3 - 1,6	1	1,1
	7									

Anmerkungen zur Anwendung:

- RND = Restnutzungsdauer (des Gebäudes)
- GW = Gebäudewert

Anmerkung: Die Seitenparaphierung dient zur Dokumentation des Originaltextes, der beiden Abschlussparteien in einem Exemplar zur Verfügung steht.

Herten/Herne, den 12.12.2001

für VBHG: Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.
Herten (Westf.)

für RAG/DSK: Deutsche Steinkohle AG