

Bergschadenkundliche Bewertung eines Immobilienportfolios

Eine namhafte (deutsche) Großbank beabsichtigte, ein Immobilienportfolio aus über 1.000 Liegenschaften mit etwa 4.000 Hauseingängen in NRW zu erwerben. Zur Risikobewertung und Kaufpreisfindung sollte u. a. auch eine bergschadenkundliche Bewertung sowohl für den aktiven als auch für den bereits stillgelegten Bergbau erfolgen.

Das vorgenannte Portfolio liegt größtenteils im Ruhrgebiet über Bergbauberechtigungen auf Steinkohle, ein geringer Teil liegt über Bergbauberechtigungen auf andere Bodenschätze (Sauerland, Raum Velbert).

Im Rahmen der bergschadenkundlichen Bewertung des Immobilienportfolios sollte die bergbauliche Situation der Liegenschaften beurteilt und ein Kostenrahmen für den Sicherungsaufwand ermittelt werden.

Die gesamte bergschadenkundliche Bewertung wurde mit einem GIS (Geographisches Informationssystem) durchgeführt. Die bei der DMT vorhandenen Kartenwerke wurden im System hinterlegt und dann eine Abschätzung der (Eintrittswahrscheinlichkeit zukünftiger) Bergschäden vorgenommen und mit Archivunterlagen abgeglichen.

Nach erfolgter bergschadenkundlicher Bewertung wurden aus den Kosten einer Vielzahl zurückliegender Baumaßnahmen der Untersuchungs- und Sicherungsaufwand ermittelt.

