


**VBHG**

# informiert

## Rissschäden beseitigen

Vor ca. 10.000 Jahren wurden die Menschen sesshaft und begannen, feste Behausungen zu errichten. Die Geburtsstunde der ersten Bauschäden! Durch alle Zeitalter und auf allen Kontinenten sind seither Riss- und Feuchtigkeitsschäden der ständige Begleiter von Bauaktivitäten jeder Art. Vor gut 200 Jahren wurde im Zuge der Industrialisierung damit begonnen, großflächig unter Tage Kohle abzubauen. Immer mehr besiedelte Gebiete waren nun von Bergschäden betroffen.



*Kraftschlüssig verpresster Riss noch vor der Endbearbeitung.*

Abbaubedingte Senkungen des Deckgebirges erzeugten Zerrungen und Pressungen im Baugrund. Es entstanden zahlreiche Risse in Böden, Wänden, Decken und Fassaden von Gebäuden jeder Art. Wenn durch Risse die vorhandene Gebäudeabdichtung versagt, kann es insbesondere an erdbehrten Bauteilen zu Feuchtigkeitsschäden kommen.

Zunächst wurden Risse im Mauerwerk lediglich durch das Verfugen mit Kalk-Zementmörteln geschlossen. Der Mörtel wurde mittels Kelle und Fugeisen in den Rissverlauf hineingedrückt. Eine kraftschlüssige Verfugung über den gesamten Wandquerschnitt konnte hierdurch nicht sichergestellt werden. Dieses Verfahren hinterließ bei unverputztem Mauerwerk zudem sichtbaren Rissnarben in den Mauersteinen, die als optische Beeinträchtigungen wahrgenommen werden. Bei Sichtmauerwerk kommt dieses Verfahren heute gelegentlich noch zur Anwendung. Dann werden allerdings die gerissenen Mauersteine auch durch neues Material ersetzt.

Bei der Reparatur trockener Rissschäden hat sich das Verfüllen im Injektionsverfahren mit Epoxidharz (EP), seltener mit

Zementleim, als Standardverfahren durchgesetzt. Hierbei wird das Füllgut über druckfeste Anschlüsse, sog. Packer, zwischen Bauteil und Injektionsgerät unter Druck in den Riss eingepresst. Zuvor müssen Löcher in einem Winkel von 45° abwechselnd beidseitig vom Riss gebohrt werden. Die Bohrungen müssen den Rissverlauf kreuzen, so dass beim Einpressen des Füllgutes eine Verteilung im gesamten Rissverlauf erfolgt. Abschließend werden die Bohrlöcher mit ölfreier Druckluft ausgeblasen und die Packer in das Bauteil eingeschraubt bzw. eingeschlagen.

Schraubpacker bestehen in der Regel aus Metall und werden über ein Gewinde eingeschraubt. So staucht sich die Ummantelung (Gummimanschette) und das Bohrloch wird abdichtet. Schlagpacker bestehen aus festem Kunststoff. Sie werden mechanisch in das Bohrloch eingetrieben, wodurch sie die Bohrung durch ihre Lamellen an ihrem Schaft abdichten. Beide Packerarten verfügen über Injektionsnippel einschließlich Rückschlagventil, auf den der Schlauch des Injektionsgerätes aufgesteckt wird.

Das zu injizierende Epoxidharz wird unter Druck in den Riss eingepresst bis eine voll-

ständige Verfüllung und Verklebung der Rissflanken erfolgt ist. Bei breiten Rissen ist an der Bauteiloberfläche eine Verdämmung mit Polyurethanharz aufzubringen, um ein Ausfließen des Füllgutes zu verhindern.

Sofern mit einer Verdämmung gearbeitet wird, muss für eine Entlüftung des Rissverlaufes gesorgt werden. Diese erfolgt bei diagonalen und vertikalen Rissen zunächst über die höher liegenden Packer. Daher hat die Verpressung immer von unten nach oben zu erfolgen. An der obersten Stelle der Verdämmung ist eine Entlüftung vorzusehen, damit ein Luftabschluss und somit eine unvollständige Verpressung verhindert wird. Sofern die Injektion der Abdichtung feuchter oder wasserführender Risse dient, sind hierfür Polyurethanharze (PUR) zu verwenden. Bei starkem Wasseranfall ist zunächst mit einem feuchtigkeitsreaktiven aufschäumenden PUR eine Vorverpressung durchzuführen. Die Injektion ist in gleicher Reihenfolge mehrmals zu wiederholen bis der Wasserfluss stoppt. Trockene, feuchte und vorverpresste Risse werden anschließend mit einem abdichtenden und aushärtenden PUR verpresst. Das Verfahren eignet sich auch bei nachträglichen Abdichtungen von Arbeitsfugen in wasserundurchlässigem (WU)-Betonbauteilen wie z.B. sog. weißen Wannens.



*Verpresster Riss, bereits nachbearbeitet.*

Bodenrisse im trockenen Estrich oder Betonböden werden in der Regel drucklos verharzt. Dabei wird ein niedrigviskoser EP in den V-förmig aufgeweiteten und vom Staub befreiten Riss eingefüllt und bündig mit der Oberfläche des Bodens abgezogen. Produkte unterschiedlicher Hersteller dürfen dabei nicht gleichzeitig verwendet werden. Die Arbeiten sind durch Fachfirmen auszuführen. Fachliche Unterstützung bei Sanierungsaufgaben erhalten Sie auch über die Haus & Grund Baubetreuung GmbH ( [www.hug-baubetreuung.de](http://www.hug-baubetreuung.de) ).

*Dipl.-Ing. Martin Händel*

# Steuerpflicht bei Schadensersatz?

Diese Frage stellt sich häufig für Geschädigte und ist neben den technischen und juristischen Fragestellungen, die bei der Bergschadensregulierung naturgemäß im Vordergrund stehen, ebenfalls zu beantworten. Aus den Steuergesetzen lässt sich hierzu auf Anhieb keine eindeutige Antwort ableiten. Die Finanzverwaltung hat sich jedoch bereits im Jahre 1955 mit dieser Frage befasst und – für den Fall eines privaten Hauseigentümers – das Resultat ihrer Überlegungen in einem Erlass veröffentlicht.



*Bergbaubedingte Schiefstellungen führen zu einem Minderwertanspruch.*

Nach diesem Erlass sollen Entschädigungen an Eigentümer von Mietwohngrundstücken dann zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören, wenn sie als Ersatz für den Erhaltungsaufwand „gewährt“ werden, der in den nächsten 12 Jahren durch Bergschäden voraussichtlich veranlasst werden wird – was auch immer darunter zu verstehen ist. Um Härten zu vermeiden, wurde aber eine Verteilung auf drei Jahre zugelassen. Lediglich „Entschädigungszahlungen für künftige Schäden“ an Einfamilienhäusern sollten bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung außer Ansatz bleiben.

Dieser Erlass der Finanzverwaltung wird in der Literatur grundsätzlich abgelehnt und sogar als „fehlerhafter Erlass“ abqualifiziert. Völlig zurecht wird festgestellt, dass im Einkommensteuergesetz (EStG) genau bestimmt ist, welche Einnahmen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören. Schon von daher berühren Ersatzleistungen des Bergbaus in diesem Fall lediglich die Vermögen-, nicht aber die Einkommenssphäre.

Bei der Anwendung dieses Erlasses wurden zudem diejenigen Steuerpflichtigen benachteiligt, die zwar Bergschadensersatzleistungen als Einnahme versteuert hatten, bei denen aber andererseits Werbungskosten in entsprechender Höhe in den späteren Jahren nicht anfielen oder ohne steuerliche Auswirkungen blieben. In einer Verfügung der Oberfinanzdirektion Düsseldorf aus dem Jahre 1980 wurde nun – wieder ausgehend von einem Einzelfall –

den Steuerpflichtigen, die Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung erzielen, das Wahlrecht eingeräumt, entweder

- die steuerliche Erfassung der Bergschadensersatzleistungen in Kauf zu nehmen und sich dadurch den späteren Werbungskostenabzug zu erhalten oder
- auf die steuerliche Erfassung der Bergschadensersatzleistung und damit auf einen späteren Werbungskostenabzug zu verzichten.

Diese noch heute geltende Wahlmöglichkeit mag zwar praktikabel erscheinen, muss sich aber hinsichtlich der Zuordnung von Bergschadensersatzleistungen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die gleiche Kritik gefallen lassen wie der Erlass von 1955.

## Ersatzleistungen im privaten Bereich

Beseitigt der Bergbau die an einem Grundstück entstandenen reparablen Schäden selbst und auf eigene Rechnung, ergeben sich überhaupt keine steuerlichen Auswirkungen.

Sind jedoch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern, erscheint zunächst die Anwendung der zweiten Alternative der o.g. Verfügung in der Regel günstiger. Eine Ausnahme kann sich nur dann ergeben, falls ein steuerlicher Verlustvortrag besteht, der mit der zu erwartenden Entschädigungszahlung verrechnet werden kann. In diesem Fall könnte der ungeschmälernte Werbungskostenabzug zu einem späteren Zeitpunkt vorteilhafter sein. Der Verzicht auf die steuerliche Erfassung ist auch immer dann geboten, wenn es

sich um Entschädigungen handelt, denen keine Ausgaben gegenüberstehen, z. B. Minderwertentschädigungen ermittelt anhand einer Gebäudeschieflage und/oder Entschädigungen aufgrund eines merkantilen Minderwertes. Diese Auffassung wird durch ein aktuelles Urteil des Bundesfinanzhofs aus 2021 (BFH 09.07.2021, IX R 11/20) bekräftigt. Hier ging es darum, dass ein Eigentümer Reparaturarbeiten an seiner vermieteten Immobilie durchführen ließ. Im gleichen Jahr erhielt er eine Geldzahlung des Bergbautreibenden als Ersatz für durch ihn verursachte reparable Schäden an dem Gebäude. Die Aufwendungen berücksichtigte er in seiner Steuererklärung als Werbungskosten, die Geldzahlung vereinnahmte der Eigentümer als steuerlich nicht relevant. Das Finanzamt war nun pauschal der Ansicht, dass wegen der Geldzahlung des Bergbaus die Reparaturaufwendungen keine Werbungskosten sind. Auf die Klage des Eigentümers urteilte anschließend das Finanzgericht, dass die Aufwendungen sehr wohl abzugsfähig sind, die Ersatzleistung jedoch gegengerechnet werden müsse. Das Urteil wurde aber wegen der grundsätzlichen Bedeutung zur Revision vor dem Bundesfinanzhof zugelassen. Dieser urteilte schließlich im Sinne des Steuerzahlers, nämlich dass die Schadensersatzleistungen des Bergbaus keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung seien sondern der Privatsphäre zuzuordnen sind. Er machte jedoch die Einschränkung, dass dies nur gelten würde, wenn Reparaturaufwendungen und Ersatzleistung nicht eindeutig in Zusammenhang stehen, z. B. dass dies auf den Handwerkerrechnungen entsprechend vermerkt ist.

Anzumerken ist, dass von dieser Rechtsprechung nicht einmalige Entschädigungszahlungen des Bergbaus betroffen sind, die z. B. als Ausgleich für mehrjährige Mietauffälle gezahlt werden.



*Reparaturen im Auftrag des Bergbaus sind steuerlich unbeachtlich.*



**Ersatzleistungen im betrieblichen Bereich**  
Zu den Betriebseinnahmen zählen grundsätzlich alle Einnahmen, die im Rahmen eines gewerblichen Betriebes anfallen, also auch Ersatzleistungen für Bergschäden. Gewerbetreibende, die den Gewinn nach den §§ 4 Abs. 1; 5 EStG durch Betriebsvermögenvergleich ermitteln, haben in Höhe des Betrages, den sie zuvor zur Beseitigung von Bergschäden aufgewendet haben, eine Forderung zu aktivieren. Durch eine spätere Zahlung des Bergbaus findet dann lediglich ein Aktivtausch statt, so dass die Höhe des Gewinns nicht berührt wird. Eine Gewinnerhöhung kann nur dann eintreten, wenn der Ersatzleistung kein entsprechender Aufwand gegenübersteht. Entsprechendes gilt auch für Minderwertentschädigungen.

Für den Fall der Naturalrestitution (Wiederherstellung) durch den Bergbau ergeben sich wie beim Privatvermögen ebenfalls keine steuerlichen Auswirkungen.

Bei Gewerbetreibenden, die ihren Gewinn nach § 4 Abs. 3 EStG (Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben) ermitteln, stehen den Ersatzleistungen für Bergschäden Betriebsausgaben in gleicher Höhe gegenüber, so dass sich keine Auswirkungen auf das Betriebsergebnis ergeben. In diesem Zusammenhang ist ein weiteres Urteil des BFH (BFH, 06.08.1998, IV R 91/96) erwähnenswert. Hier wurde entschieden, dass Ersatzleistungen für ein zwar zum Betriebsvermögen gehörendes Wohnhaus, welches vom Betriebsinhaber bewohnt und durch das aber keine Einkünfte für den Betrieb ge-

neriert werden, nicht zu den Betriebseinnahmen zählen. Schadensersatzleistungen für die Zukunft mit eindeutigem Bezug zu dem Betrieb stellen hier Betriebseinnahmen dar, mit der Folge, dass sich der Gewinn im Jahre des Zuflusses zunächst erhöht. Ein Ausgleich findet erst im Zeitablauf statt, wenn für die Schadensbeseitigung entsprechende Aufwendungen getätigt werden.

In vielen Fällen werden durch Bergschäden betriebliche Abläufe erschwert oder es kommt zu Betriebsunterbrechungen, die Ertragsminderungen zur Folge haben. Wird hierfür vom Bergwerksunternehmen ein Ausgleich geleistet, handelt es sich um sonstige Betriebseinnahmen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Jahresergebnis.

*Dipl.-Betriebswirt Achim Sprajc*

## Update Grundsteuerreform 2022

Die kurze Abhandlung zur Grundsteuerreform in der letzten Ausgabe dieser Mitgliederinformation hat eine Reihe von Rückmeldungen hervorgerufen. Zu einem großen Teil ging es dabei um Formulierungen, wie der Erhebungsstelle wertmindernde Aspekte hinsichtlich der latenten Bergschadensgefahr nahegebracht werden können. Hier konnten wir in den meisten Fällen Hilfestellungen geben.



**Gerade auch Wohnungseigentümer sollten ihre Grundsteuerwertbescheide sorgfältig prüfen.**

Die Besorgnis vieler Eigentümer, die Abgabefrist 31.10.2022 für die (elektronische oder papierhafte) Grundsteuer-Erklärung zu überschreiten, ist seit dem 13.10.2022 hinfällig. An diesem Tag hat ein Sprecher die Entscheidung der Finanzminister der Länder bekanntgegeben, die Frist einmalig um drei Monate bis zum 31.01.2023 zu verlängern. Diese Entscheidung ist nur zu begrüßen. So erhalten nicht nur die Steuerpflichtigen mehr Zeit, auch die Finanzverwaltung kann / sollte die Zeit nutzen, das Elster-Programm nochmals bedienerfreundlicher zu gestalten und auch die Anleitungen zu überarbeiten. So war zumindest bis Redaktionsschluss auf der

Elster-Homepage und den Erläuterungen ein Hinweis auf die Fristverlängerung noch nicht eingepflegt.

Der schriftlichen Aufforderung der Finanzverwaltung zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung ist auch ein vereinfachter Grundbuchauszug angeheftet – die Finanzverwaltung hat also Kenntnis von grundstücksbezogenen Daten! Diese Daten und auch weitere wie z. B. der Bodenrichtwert, bei Mietwohngrundstücken die vermieteten Flächen und die Miethöhen u. a., sind dann in das Formular einzutragen. Alles Daten, die der Finanzverwaltung z. B. über die Einkommensteuer-Erklärungen

vorliegen. Da kann sich der steuererhörliche Bürger mit Herbert Grönemeyer schon fragen: „Was soll das?“. Eine rechnergestützte Zusammenstellung der relevanten Daten und Übersendung an die Grundeigentümer zu Kontrollzwecken wäre sicher bürgerfreundlicher gewesen und hätte die Akzeptanz für die Reform erhöht. Aber diese Chance ist nun vertan.

Zwischenzeitlich liegen bereits viele Grundsteuerwert-Bescheide und als Folgebescheide die Festsetzungsbescheide zum Grundsteuermessbetrag vor. Die erstgenannten Bescheide sind erstmalig erstellt worden und sollten daher vom Empfänger sorgfältig durchgesehen werden. Dies betrifft nicht nur die vom Steuerpflichtigen in die Erklärung eingetragenen Daten sondern alle die, die von der Finanzverwaltung hinzugefügt wurden, um den Grundsteuerwert zu errechnen. Bei Unstimmigkeiten die tatsächlichen Verhältnisse betreffend sollte auf jeden Fall eine Klärung durch Nachfrage beim Finanzamt oder mit Hilfe eines Steuerberaters erfolgen. Dabei sind Fristen zu beachten, die in den Bescheiden angegeben sind.

Die Grundsteuerwert-Bescheide zeigen, dass der Finanzverwaltung alle relevanten Daten vorliegen bzw. vorgelegen haben. Der Frust der Steuerpflichtigen, über den in den Medien bereits vielfältig berichtet wurde, dürfte nach Erhalt der Bescheide nicht geringer werden. Da stellt sich erneut die Frage: „Was sollte das?“.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die den Grundsteuerwert-Bescheiden beigefügten Bescheide über den Grundsteuermessbetrag mit den vorliegenden alten Bescheiden verglichen werden sollten. Es ist ja nicht dieser Betrag, der ab 2025 an die Gemeinde zu überweisen ist! Diese wird zur Multiplikation noch einen sog. Hebesatz beschließen, der dann die zu zahlende Grundsteuer zum Ergebnis hat. Bis dahin bleibt es also spannend.

*Dipl.-Betriebswirt Achim Sprajc*

# Schieflagenmessungen

Obwohl im Steinkohlenbergbau üblicherweise von Bergsenkungsgebieten gesprochen wird, werden die Rissbildungen an Gebäuden hauptsächlich durch horizontale Bodenbewegungen in Form von Zerrungen und Pressungen verursacht. Aus der Senkung resultierende Probleme können sich dagegen dann ergeben, wenn das Grundwasser oberflächennah ansteht, an der Tagesoberfläche Bodenbewegungsanomalien in Form von Erdstufen auftreten oder aber sich im Randbereich eines Senkungstrogas eine Schiefstellung oder sogar Krümmung aufstehender Gebäude einstellt.



*Ersteinmessung (Ursprungsmessung) eines Wohnhauses durch den VBHG.*

Die mathematische Ermittlung einer schiefer Ebene ist grundsätzlich über den Höhenunterschied von drei Punkten möglich, so dass im Grunde eine Gebäudeschiefelage eigentlich auch über lediglich drei Messpunkte auf einer ursprünglich horizontal erstellten Ebene erfassbar wäre. Problematisch bei derartigen Ursprungsmessungen ist jedoch, dass nicht nur Klinkerfugen und Sockel, sondern auch Fußböden und Decken eines Gebäudes in Abhängigkeit von Alter und Bauart bereits bei der Bauerrichtung unterschiedlich hohe bauliche Abweichungen aufweisen und somit über nur drei Messpunkte keinerlei Plausibilitätsprüfung möglich ist.

Zwecks Überprüfbarkeit eines sachgerechten Ergebnisses ist es aus oben genannten Gründen stets sinnvoll, innerhalb einer Ebene einen vierten Messpunkt heranzuziehen, über den dann maßgebliche Unebenheiten detektiert werden können. Um die längs, quer und diagonal zur Gebäudeausrichtung vorhandenen Höhenunterschiede bestimmen zu können, sollten die Messpunkte möglichst in den entsprechenden Ecken eines Gebäudes angeordnet werden, wobei dann das arithmetische Mittel aus den drei Einzelschieflagen die

sog. mittlere Schiefelage darstellt. Durch eine Vermessung von zwei verschiedenen Gebäudeebenen erlangt man eine zusätzliche Kontrolle und durch die Mittelung der beiden Teilergebnisse erhält man schließlich die sog. durchschnittliche mittlere Schiefelage.

Da das Ergebnis einer Ursprungsmessung insbesondere bei nur relativ geringen Bewegungen von Bautoleranzen deutlich überlagert werden kann, bevorzugt der VBHG nach Möglichkeit eine Überprüfung von Schieflagenveränderungen anhand eindeutiger Messpunkte in Form von Höhenbolzen, die in der Außenwand der zu beurteilenden Gebäude angebracht werden. Wogegen sog. Bolzenmessungen in großen Teilen des Ruhrgebietes bereits seit Jahrzehnten üblich sind, hat der Verband dieses Verfahren über seine Mitglieder ebenfalls im Saarland sowie im Ibbenbüener Steinkohlenrevier flächendeckend eingeführt.

Sofern davon auszugehen ist, dass bereits vor dem Setzen von Höhenbolzen schiefelagenrelevante Einwirkungen auf ein Gebäude stattgefunden haben, ist es in der Regel notwendig, die über Bolzenmessungen zu

ermittelnde Schieflagenveränderung mit einer zeitgleich zur Ersteinmessung vorzunehmenden Ursprungsmessung zu kombinieren. Anzumerken ist hier, dass das Anbringen von Höhenbolzen entsprechend dem oben beschriebenen Verfahren ebenfalls im Bereich der Eckpunkte eines Gebäudes sinnvoll ist und möglichst vor einem absehbaren Fortfallen einzelner Messpunkte eine Kontrollmessung mit zeitnaher Neuvermarkung erfolgen sollte.

Das im konkreten Schadensfall zu wählende Messverfahren ist in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse stets individuell zu beurteilen, wobei die Anzahl der jeweiligen Messpunkt ggf. natürlich auch von der Geometrie und Abmessung eines Gebäudes abhängig gemacht werden sollte. Unter Berücksichtigung der obigen Aspekte ist schließlich festzustellen, dass das Ergebnis dem Maß der Gebäudeschiefelage entspricht, das dem im Gesamt-Minderwertabkommen VBHG/RAG festgelegten Schadensgrad zu Grunde gelegt wird.

Um sowohl im Zuge von Schieflagenmessungen als auch im Rahmen einer Überprüfung von Bodenbewegungsanomalien eine möglichst hohe Genauigkeit zu erzielen, verwendet der VBHG bereits seit vielen Jahren digitale Messinstrumente. Dies betrifft insbesondere die primär für Bolzenmessungen eingesetzten Präzisionsnivelliergeräte, die zudem auch schon für diverse Ortslagenmessungen und Anschlussmessungen an Höhenfestpunkte der Landesvermessung eingesetzt wurden. Zudem kommt im Zuge von Innenmessungen eine elektronische Schlauchwaage zum Einsatz und die Ermittlung von Gebäudemaßen erfolgt regelmäßig mit Laserdistanzmessern.

*Dr.-Ing. Volker Baglikow*



*Besonders stabiler eingemauerter Bolzen.*