

Bergschäden: Worauf Du beim Hauskauf im Bergbaugebiet achten musst

Erstellt 30.09.2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Ein Bergschaden ist ein Schaden, den Bergbau verursacht, am Haus meist durch Senkungen, Risse oder Schiefelage. Dafür haftet das Bergbauunternehmen, am Niederrhein und im Ruhrgebiet in der Regel die RAG AG, beim Salz K+S mit dem Werk in Rheinberg-Borth. Vor dem Kauf prüfst Du drei Dinge: die Bergbauauskunft der Bezirksregierung Arnsberg (30 Euro), die Abteilung II im Grundbuch samt Eintragungsbewilligung und die Bergschadensakte des Hauses bei der RAG. Ein eingetragener Bergschadenverzicht senkt den Beleihungswert und treibt den Eigenkapitalbedarf nach oben, viele Banken finanzieren dann gar nicht. Hinter einem Vorkaufsrecht der RAG steckt oft eine Bergschadensregelung. Für die Bank kannst Du bei der RAG einen Rangrücktritt beantragen.

Am Niederrhein und im Ruhrgebiet liegt unter vielen Häusern ein altes Bergwerk. In Kamp-Lintfort, Moers und Neukirchen-Vluyn lief die Steinkohle bis 2012. Vom Werk in Rheinberg-Borth aus fördert K+S bis heute Steinsalz, der Abbau liegt derzeit bei Xanten. Neue Abbaufelder bis unter Borth und Wallach sind zugelassen, Rheinberg klagt dagegen. Wer hier kauft, kauft die Bergbaugeschichte des Grundstücks mit. Mit den richtigen Auskünften klärst Du das vor dem Notartermin.

Was ein Bergschaden ist und wer zahlt

Das Bundesberggesetz definiert den Bergschaden in § 114 BBergG: Ein Mensch wird verletzt oder eine Sache beschädigt, weil ein Bergbaubetrieb gearbeitet hat. Typisch am Haus sind Risse im Mauerwerk, eine Schiefelage, klemmende Türen und Fenster oder beschädigte Leitungen.

- **Wer haftet:** Das Unternehmen, das den Bergbau zur Zeit der Verursachung betrieben hat (§ 115 BBergG). Daneben haftet der Inhaber der Bergbauberechtigung, auch wenn die Berechtigung erloschen ist (§ 116 BBergG).
- **Beweislast:** Entsteht ein typischer Schaden durch Senkungen, Hebungen, Pressungen, Zerrungen, Erdrisse oder Erschütterungen im Einwirkungsbereich eines Bergwerks, vermutet das Gesetz den Bergbau als Ursache (§ 120 BBergG). Die Vermutung entfällt, wenn ein offensichtlicher Baumangel, eine baurechtswidrige Nutzung, natürliche Gegebenheiten des Untergrunds oder ein Dritter den Schaden verursacht haben können.
- **Umfang:** Für Gebäude und Grundstücke gibt es keine Obergrenze beim Sachschaden (§ 117 Abs. 1 BBergG).

- **Verjährung:** Es gelten die Fristen des BGB (§ 117 Abs. 2 BBergG). Der Anspruch verjährt in drei Jahren, gerechnet ab Ende des Jahres, in dem Du vom Schaden und vom Verursacher erfahren hast oder ohne grobe Fahrlässigkeit hättest erfahren müssen (§§ 195, 199 BGB).

Die Vermutung des § 120 gilt für den Bergbau unter Tage und für die meisten Bohrungen. Schäden durch Tagebau und die Grundwasserabsenkung im Braunkohlerevier erfasst sie nicht.

Wo in Deutschland Bergbau betrieben wurde

Die letzten deutschen Steinkohlezechen schlossen 2018: Ibbenbüren im Dezember, Prosper-Haniel in Bottrop am 21. Dezember. Die Folgen im Untergrund bleiben.

Region	Rohstoff	Ansprechpartner bei Schäden
Ruhrgebiet	Steinkohle, Förderende 2018	RAG AG
Linker Niederrhein: Kamp-Lintfort, Moers, Neukirchen-Vluyn	Steinkohle, Bergwerk West bis Ende 2012	RAG AG
Salz am linken Niederrhein: Xanten, Alpen, Sonsbeck, Wesel, Rheinberg	Steinsalz, Abbau derzeit bei Xanten, neue Felder bis Borth und Wallach zugelassen	K+S Werk Borth, im Altbereich Cavity GmbH
Ibbenbüren	Steinkohle, Förderende 2018	RAG AG
Saarland	Steinkohle, Förderende 2012	RAG AG
Aachener und Erkelenzer Revier	Steinkohle, zuletzt Hückelhoven bis 1997	jeweiliges Bergbauunternehmen, etwa die EBV GmbH; Auskunft über die Bezirksregierung Arnsberg
Rheinisches Revier	Braunkohle im Tagebau	RWE Power
Lausitz und Mitteldeutschland	Braunkohle	LMBV in ihren Sanierungsgebieten
Altbergbau NRW: südliches Ruhrgebiet mit Bochum, Witten, Essen, dazu Siegerland, Bergisches Land, Sauerland, Eifel	Stollen und Schächte nahe der Oberfläche	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie

Salz in Rheinberg: Nach unserem Kenntnisstand läuft unter dem Rheinberger Stadtgebiet derzeit kein Salzabbau. Nach Angaben der Bürgerinitiative der Salzbergbaugeschädigten baut K+S aktuell bei Xanten im Bereich Fürstenberg ab. Am 9. April 2025 hat die Bezirksregierung Arnsberg neue Abbaufelder südlich von Xanten und zwischen Alpen und Wallach zugelassen, betroffen sind Rheinberg, Xanten, Alpen und Sonsbeck. Die Stadt Rheinberg rechnet damit, dass Borth und Wallach dann „nahezu komplett unterkellert“ wären. Die vier Kommunen klagen gemeinsam beim Oberverwaltungsgericht Münster. Wer in Borth oder Wallach kauft, sollte das Verfahren im Blick behalten. Den früheren Abbau von 1926 bis 2001 reguliert die Cavity GmbH aus der Solvay-Gruppe.

Am linken Niederrhein hat der Bergbau das Gelände abgesenkt. Die LINEG betreibt deshalb mehr als 150 Grundwasserpumpanlagen, die den Grundwasserstand auf dem Niveau vor dem Bergbau halten. Ursache sind die Steinkohle der RAG und der Salzbergbau von Cavity und K+S.

Nach dem Bergbau: Grubenwasser und neue Bewegungen

Mit dem Förderende ist das Thema nicht erledigt. Seit 2019 finanziert die RAG-Stiftung die Ewigkeitsaufgaben: Grubenwasserhaltung, Poldermaßnahmen und Grundwasserreinigung. Bergschäden gehören nicht dazu, sie reguliert weiter die RAG AG.

Die RAG lässt das Grubenwasser kontrolliert ansteigen und hebt es im Ruhrgebiet künftig nur noch an sechs Standorten. Dabei kann sich die Oberfläche heben. Ein Monitoring überwacht Wasserstände und Auswirkungen, die Bezirksregierung Arnsberg prüft die Betriebspläne. Treten trotzdem Schäden auf, gelten sie nach Aussage der RAG als Bergschäden, die sie reguliert.

Erster Überblick: diese Karten sind frei zugänglich

Die Karten geben Dir in Minuten einen ersten Hinweis. Grundstücksgenau ist erst die schriftliche Auskunft, siehe nächster Abschnitt.

Karte	Was sie zeigt
Gefährdungspotenziale des Untergrundes (GDU NRW)	Erste Hinweise auf Bergbau, Methan, Karst und Erdbeben in Rasterflächen von 0,5 × 0,5 km, dazu die zuständigen Stellen. Nicht grundstücksgenau.
Bergbauberechtigungen NRW	Bestehende und seit 1982 erloschene Bergbaufelder mit Rohstoff und Inhaber. Zeigt, wer zuständig ist, nicht wo abgebaut wurde.
RAG-Bürgerinformationsdienst	Abbau der Steinkohle ab 1969, Abbaueinwirkungen nach Jahrzehnten, Messpunkte und Pegel des Grubenwasseranstiegs, Tagesöffnungen im 1-km-Raster
LINEG-Karte Bergsenkungen	Liegt das Grundstück im Bodenbewegungsbereich von RAG, Cavity oder K+S am linken Niederrhein?
K+S Werk Borth	Karte der Zuständigkeit von K+S und Cavity GmbH beim Salzbergbau
Bodenbewegungsdienst Deutschland (BGR)	Bodenbewegungen aus Radar-Satellitendaten, bundesweit, im Millimeterbereich

Auskünfte anfordern: Adressen, Formulare, Mustertexte

Diese Stellen geben Dir schriftlich Auskunft zu einem bestimmten Grundstück. Fast alle verlangen einen Eigentumsnachweis. Als Kaufinteressent legst Du eine Vollmacht des Eigentümers bei. Die Links zu Grundbuchamt, Katasteramt und Bauamt Deines Ortes am Niederrhein stehen auf unseren Ortsseiten.

Was Du erfährst	Stelle und Weg	Mitschicken, Kosten
Bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung des Grundstücks	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund. Formlos per E-Mail an registratur-do@bra.nrw.de	Lageplan mit Grundstücksgrenzen, Grundbuchauszug Abteilung I, ggf. Vollmacht. 30 Euro pauschal
Grundstücksbezogene Anfrage aus dem GDU	Onlineformular in der GDU-Karte	Eigentumsnachweis, ggf. Vollmacht. 30 Euro pauschal

Was Du erfährst	Stelle und Weg	Mitschicken, Kosten
Grubenbilder des Bergwerks unter dem Grundstück	Grubenbildeinsicht der Bezirksregierung Arnsberg, für Eigentümer bei vermutetem Bergschaden, schriftlicher Antrag	wie oben. Erste Stunde frei, danach 12,50 Euro je angefangene Viertelstunde. Die Behörde empfiehlt einen Sachverständigen, etwa einen Markscheider
Bergschadensakte: frühere Meldungen, Regulierungen, Abfindungen	RAG AG, Bergschaden-Service, bergschaeden@rag.de, Hotline 0800 27 27 271 (Mo bis Fr 8 bis 14 Uhr). Mustertext unten	Grundbuchauszug, Lageplan, ggf. Vollmacht, bekannte Akten- oder Meldungsnummer
Stellungnahme zur bergbaulichen Situation: letzter Abbau, künftige Einwirkungen, nötige Sicherungen beim Bauen	RAG AG, Abteilung T-BI-AAA, Im Welterbe 10, 45141 Essen, oder bergschaeden@rag.de (Zuständigkeiten)	aktueller Grundbuchauszug und Lageplan
Rechte der RAG in Abteilung II: Inhalt, Löschung, Vorrang für die Bank	RAG Grundbuchangelegenheiten, grundbuchangelegenheiten@rag.de, Saarland grundbuch.saar@rag.de. Formular und Liste der Unterlagen	Grundbuchauszug, Eintragungsbewilligung, Flurkarte, Angaben zu Gebäude, Baujahr, Wohnfläche und Verkehrswert, beim Vorrang die Grundsschuldbestellungsurkunde. Als Erwerber Vollmacht und Postanschrift der Eigentümer, Lösungsangebote gehen nur an die Eigentümer oder den Notar
Grundbuchauszug	Grundbuchamt beim Amtsgericht, Antrag GS 107 (alle Grundbuchformulare NRW)	berechtigtes Interesse, als Kaufinteressent Vollmacht des Eigentümers. 10 Euro einfacher, 20 Euro amtlicher Ausdruck. Mehr im Ratgeber Grundbuch, Flurkarte, Bauakte: Wo bekomme ich was?
Eintragungsbewilligungen und Verträge hinter Abteilung II	Grundakte beim Grundbuchamt, formloser Antrag auf Einsicht (§ 12 GBO) oder über den Notar	Vollmacht des Eigentümers
Braunkohle: Bergschadensinformationen zum Objekt	RWE-Formular zum Abruf von Bergschadensinformationen an vorsorge-bauplanung@rwe.com	Gemarkung, Flur, Flurstück, Nachweis der Berechtigung
Salz Rheinberg-Borth	K+S Werk Borth, werk.borth@k-plus-s.com, 02803 48-0; Altbereich Cavity GmbH	Adresse, Lage, Schilderung

Die Bergschadensakte liegt beim Bergbauunternehmen, nicht bei der Behörde und nicht beim Makler. Die RAG speichert zu jedem Fall frühere Schadensfälle und die Umstände der Regulierung und gibt bei berechtigter Akteneinsicht Informationen heraus. Einen festen Antragsweg nennt sie nicht. Schreib deshalb an den Bergschaden-Service, als Eigentümer oder mit Vollmacht. Die RAG weist selbst darauf

hin, dass ihre Unterlagen unvollständig sein können. Sie empfiehlt, auch die Kaufverträge der Voreigentümer und die Grundakte zu lesen. Nach dem Pfandbriefbanken-Verband gibt es Verzichte, die nur im Kaufvertrag stehen.

Bergbauauskunft oder Bergschadensakte? Du brauchst beide. Die Bezirksregierung beurteilt als Bergbehörde den Untergrund: welcher Bergbau unter dem Grundstück umging, wer die Berechtigung hält und wie hoch die Bergschadensgefährdung ist, auch beim Altbergbau. Die Akte des Bergbauunternehmens betrifft das Haus selbst: gemeldete und regulierte Schäden, gezahlte Abfindungen, vereinbarte Verzichte. Die Behörde sagt Dir, ob Risiko besteht. Die Akte sagt Dir, was schon passiert ist und worauf ein Voreigentümer verzichtet hat.

Mustertext: Akteneinsicht und Auskunft bei der RAG

An: bergschaeden@rag.de

Betreff: Akteneinsicht Bergschadensakte und Auskunft zur bergbaulichen Situation, [Straße Hausnummer, PLZ Ort], Gemarkung [], Flur [], Flurstück []

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des oben genannten Grundstücks. [Alternativ: Ich beabsichtige, das oben genannte Grundstück zu kaufen. Die Vollmacht der Eigentümer liegt bei.] Ich bitte um Einsicht in die Bergschadensakte zu diesem Grundstück und um schriftliche Auskunft zu folgenden Punkten:

1. Wurden Bergschäden gemeldet oder reguliert? Mit welchen Akten- oder Meldungsnummern?
2. Wurden Abfindungen, Minderwertausgleiche oder Schieflagenentschädigungen gezahlt?
3. Bestehen Bergschadenverzichte oder andere Bergschadensregelungen, eingetragen oder nur vertraglich vereinbart?
4. Laufen derzeit Verfahren zu diesem Grundstück?
5. Wie ist die bergbauliche Situation: letzter Abbau, zu erwartende Einwirkungen, nötige Sicherungsmaßnahmen bei Umbau oder Neubau?

Bekannte Akten- oder Meldungsnummer: []

Anlagen: Grundbuchauszug, Lageplan, [Vollmacht]

Mit freundlichen Grüßen

[Name, Anschrift, Telefon]

Mustertext: Bergbauauskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg

An: registratur-do@bra.nrw.de

Betreff: Antrag auf Auskunft zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung, [Straße Hausnummer, PLZ Ort], Gemarkung [], Flur [], Flurstück []

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beantrage eine schriftliche Auskunft zur bergbaulichen Situation und zur Bergschadensgefährdung für das oben genannte Grundstück. Die Gebühr von 30 Euro ist mir bekannt.

Anlagen: Lageplan mit Grundstücksgrenzen, Grundbuchauszug Abteilung I, [Vollmacht der Eigentümer]

Mit freundlichen Grüßen
[Name, Anschrift, Telefon]

Mustertext: Anfrage zu einem Recht der RAG im Grundbuch

An: grundbuchelegenheiten@rag.de
Betreff: Recht in Abteilung II, Grundbuch von [], Blatt [], lfd. Nr. []

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Grundbuch des oben genannten Grundstücks ist in Abteilung II unter lfd. Nr. [] ein [Vorkaufsrecht / Bergschadenverzicht] zugunsten der [Berechtigte laut Grundbuch] eingetragen. Ich bitte um Auskunft, welche Bergschadensregelung diesem Recht zugrunde liegt und welchen Umfang sie hat. Außerdem bitte ich um Prüfung, zu welchen Bedingungen die RAG das Recht löscht oder der finanzierenden Bank den Vorrang einräumt.

Anlagen: Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate), Eintragungsbewilligung, Flurkarte, Angaben zu Gebäude, Baujahr, Wohnfläche und Verkehrswert, [Grundschuldbestellungsurkunde], [Vollmacht und Postanschrift der Eigentümer]

Mit freundlichen Grüßen
[Name, Anschrift, Telefon]

Die Bauakte beim Bauamt zeigt Baugenehmigung, Statik und dokumentierte Setzungen. Wie Du Einsicht bekommst, steht unter Baupläne und Baugenehmigung. Wer sich später auf die Bergschadensvermutung beruft, muss dem Unternehmen auf Verlangen Einsicht in Baugenehmigung und Bauunterlagen geben (§ 120 Abs. 2 BBergG).

Was in Abteilung II stehen kann

Hat sich ein früherer Eigentümer auszahlen lassen, steht das meist in Abteilung II des Grundbuchs. Das Bergbauunternehmen hat Geld oder einen Preisnachlass gezahlt, der Eigentümer hat dafür ganz oder teilweise auf Ersatz verzichtet. Als Dienstbarkeit eingetragen, wirkt der Verzicht gegen jeden späteren Eigentümer, also auch gegen Dich.

Eine Pflicht, Bergbau „zu dulden“, besteht schon kraft Gesetzes. Eine Dienstbarkeit, die nur das festhält, ist nicht eintragungsfähig. Steht also eine Duldungspflicht zugunsten eines Bergbauunternehmens im Grundbuch, enthält sie praktisch immer einen Verzicht auf Ersatzansprüche (OLG Hamm, 15 W 437/04).

Eintrag in Abteilung II	Was dahintersteht	Folge
„Vorkaufsrecht“ für die RAG oder die Ruhrkohle AG	Nach Aussage der RAG meist eine vertragliche Bergschadensregelung, das Vorkaufsrecht ist „Platzhalter“ für den Verzicht	Regelung vor dem Kauf klären, siehe nächster Abschnitt
„Bergschadenverzicht“, „Bergschädenverzicht“, „Minderwertverzicht“	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer eines Bergwerks oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit für eine Bergbaugesellschaft	Umfang nur aus der Eintragungsbewilligung ersichtlich
Duldung von Einwirkungen „mit der Maßgabe“, dass kein Ersatz „bis zur Höhe von 10 v.H. des Verkehrswertes“ verlangt werden kann	Kleiner Verzicht, 10 % für den Minderwert. Im Fall des OLG Hamm zusätzlich kein Ersatz für Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bis 3 % der Gebäudekosten	Viele Banken ziehen 10 % vom Beleihungswert ab
50-%-Minderwertverzicht	Minderwert bis zur Hälfte abgegolten	grundsätzlich 50 % Abschlag
„Verzicht auf alle Ansprüche“, die durch den Betrieb eines benannten Bergwerks „entstanden sind oder entstehen könnten“	Vollverzicht	Beleihung im Realkreditbereich in der Regel nicht möglich
Verzicht auf Ansprüche „aus Mißwachs, Berg-, Rauch-, Staub-, Lärm- und Wildschäden“	Alter Sammelverzicht, Berechtigte ist nicht immer die RAG, sondern teils ein anderes Unternehmen oder dessen Rechtsnachfolger	Berechtigten ermitteln, bevor Du Löschung oder Vorrang anfragst
Leitungsrecht eines Unternehmens, etwa für eine Wasserleitung	Gewöhnliche Dienstbarkeit	wie jedes Leitungsrecht prüfen
Abteilung III: Grundschild der RAG	Sicherheit für ein früheres Arbeitgeberdarlehen	Löschung über arbeitgeberdarlehen@rag.de

Die Wortlaute stammen aus Gerichtsentscheidungen, jeder Eintrag ist anders formuliert. Im Fall des OLG Hamm lehnte das Gericht die Eintragung auf einer einzelnen Eigentumswohnung ab, weil die Duldung das ganze Grundstück betrifft. Der Grundbuchtext ist nur ein Stichwort. Was genau ausgeschlossen ist, steht in der Eintragungsbewilligung in der Grundakte. Die RAG verweist dafür selbst auf die Grundakte. Lies sie vor dem Kauf.

Die RAG löscht einen Verzicht nur gegen einen Wertausgleich und kann die Löschung auch ablehnen. Die Kosten nennt sie erst nach Prüfung des Einzelfalls, ihr Angebot gilt ausdrücklich auch für Erwerber. Der schnellere Weg für die Finanzierung ist meist der Rangrücktritt, siehe Rangrücktritt beantragen.

„Nur“ ein Vorkaufsrecht der RAG: genau hinschauen

Steht in Abteilung II kein Verzicht, sondern nur ein Vorkaufsrecht für die RAG oder die Ruhrkohle AG, wirkt das harmlos. Das täuscht. Die RAG schreibt selbst, dass Vorkaufsrechte „erfahrungsgemäß in den meisten Fällen im Zusammenhang mit verschiedenen vertraglichen Verpflichtungen“ gegenüber der RAG stehen. Und weiter: „Das Vorkaufsrecht erfüllt hierbei die Funktion eines Platzhalters für den einzutragenden Bergschadenverzicht.“

Hinter dem Vorkaufsrecht steht also oft eine Bergschadensregelung, die nicht im Grundbuch steht. Das hat drei Folgen:

- **Der Verzicht steht im Vertrag:** Der Umfang der Regelung ergibt sich aus der Vereinbarung mit dem Voreigentümer und aus der Bewilligung in der Grundakte, nicht aus dem Grundbuchtext.
- **Die RAG verzichtet nicht vorab:** Eine Verzichtserklärung auf das Vorkaufsrecht stellt die RAG im Vorfeld nicht aus, „da zunächst die Sicherung der Bergschadensregelung gewährleistet sein muss“. Rechne damit, dass Du die Regelung beim Kauf übernehmen oder eine Löschung verhandeln musst.
- **Versteckte Verzichte:** Schuldrechtliche Bergschadensvereinbarungen gibt es auch ganz ohne Grundbucheintrag. Der Pfandbriefbanken-Verband empfiehlt deshalb eine Bestätigung des Bergbauunternehmens, dass kein Bergschadenverzicht besteht.

Ein Verzicht, der nicht als Dienstbarkeit eingetragen ist, bindet Dich nach einem Urteil des OLG Düsseldorf nicht automatisch. Gefährlich wird es, wenn Du ihn im Kaufvertrag übernimmst. Lies deshalb jede Klausel zu Bergschäden im Vertragsentwurf und frag bei der RAG nach, bevor Du unterschreibst.

Was ein eingetragener Verzicht für Deine Finanzierung heißt

Jede Bank liest Abteilung II. Aus unserer Beratungspraxis: Viele Banken finanzieren gar nicht, sobald ein Bergschadenverzicht eingetragen ist. Die RAG weist selbst darauf hin, dass Darlehen dann möglicherweise zu schlechteren Konditionen vergeben werden und einige Banken die Finanzierung eventuell nicht übernehmen. Um einen Abschlag zu vermeiden, braucht die Bank in der Regel den Rang vor dem Recht der RAG und eine Erklärung des Bergbauunternehmens, den Verzicht ihr gegenüber nicht geltend zu machen. Gelingt das nicht, ziehen nach einer Veröffentlichung des Verbands deutscher Pfandbriefbanken viele Institute pauschal genau den Prozentsatz des Verzichts vom Beleihungswert ab. Bei einem Vollverzicht ist eine Beleihung im Realkreditbereich in der Regel nicht möglich. Andere Banken bewerten den Einzelfall, etwa mit einem Gutachten.

Der Abschlag trifft Dein Eigenkapital direkt. Die Bank finanziert nicht nach Kaufpreis, sondern nach Beleihungswert und Beleihungsauslauf. Sinkt der Beleihungswert, musst Du für denselben Beleihungsauslauf und damit dieselbe Zinsstufe die Lücke aus eigenem Geld schließen.

Rechenbeispiel, Kaufpreis 400.000 €	Ohne Verzicht	10%-Verzicht	50%-Verzicht
Beleihungswert (15 % unter Kaufpreis)	340.000 €	306.000 €	170.000 €
Darlehen bei gleichem Beleihungsauslauf von rund 94 %	320.000 €	288.000 €	160.000 €
Zusätzliches Eigenkapital	0 €	32.000 €	160.000 €

Das Beispiel ist vereinfacht, Kaufnebenkosten kommen jeweils dazu. Hältst Du das Eigenkapital gleich, steigt der Beleihungsauslauf. Beim 10%-Verzicht lägst Du mit 320.000 € Darlehen bei rund 105 %, beim 50%-Verzicht bei rund 188 %. Das ist eine deutlich teurere Zinsstufe oder schlicht keine Zusage.

Vorrang und Erklärung kosten Zeit und Geld, Details im nächsten Abschnitt. Rechne einen Verzicht deshalb in Dein Gebot ein: Der Kaufpreis sollte den niedrigeren Beleihungswert und den höheren Eigenkapitalbedarf widerspiegeln.

Rangrücktritt der RAG beantragen

Steht ein Recht der RAG in Abteilung II vor der Grundschild Deiner Bank, kann die RAG zurücktreten. Sie nennt das Vorrangseinräumung: Unter bestimmten Bedingungen gewährt sie der finanzierenden Bank die Rangposition vor ihrem eingetragenen Recht. Für die Bank ist das der Weg, den Abschlag auf den Beleihungswert zu vermeiden, zusammen mit der Erklärung, den Verzicht ihr gegenüber nicht geltend zu machen. Rechtlich braucht die Rangänderung die Einigung von RAG und Bank und die Eintragung im Grundbuch (§ 880 BGB).

Punkt	Rangrücktritt der RAG
Kosten vor einem Bergschadenverzicht	Risikoaussgleich 1 % der Grundschild, die vorgehen soll, plus 300 Euro Bearbeitungsentgelt, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer
Kosten vor einem Vorkaufsrecht	nur 300 Euro Bearbeitungsentgelt zuzüglich Umsatzsteuer
Unterlagen	vollständiger Grundbuchauszug, nicht älter als drei Monate; vollständige Kopie der Eintragungsbewilligung; Kopie der beurkundeten Grundschildbestellungsurkunde
Wer beantragt	Eigentümer; Erwerber, Makler oder Finanzberater mit Vollmacht und Postanschrift der Eigentümer
Ruhrgebiet, Niederrhein, Ibbenbüren	grundbuchangelegenheiten@rag.de, RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen
Saarland	grundbuch.saar@rag.de, RAG AG, Hauerstraße 14, 66299 Friedrichsthal
Formulare und Infos	RAG Grundbuchangelegenheiten mit Zuständigkeitskarte, Verfahren und Unterlagen, Angabenformular

Rechenbeispiel: Die Bank lässt eine Grundschild über 300.000 Euro eintragen, davor steht ein Bergschadenverzicht der RAG. Der Rangrücktritt kostet 3.000 Euro Risikoaussgleich plus 300 Euro Bearbeitungsentgelt, zusammen 3.300 Euro zuzüglich Umsatzsteuer, also 3.927 Euro. Steht dort nur ein Vorkaufsrecht, sind es 357 Euro.

Die RAG verlangt die beurkundete Grundschildbestellung. Der Ablauf ist deshalb: Kaufvertrag und Grundschild beim Notar beurkunden, dann den Antrag mit der Urkunde an die RAG schicken, danach trägt das Grundbuchamt die Rangänderung ein. Kläre vorher mit Deiner Bank, ob ihr der Rangrücktritt reicht oder ob sie zusätzlich die Erklärung zur Nichtgeltendmachung verlangt. Plane die Zeit bis zur Auszahlung ein.

Mustertext: Antrag auf Rangrücktritt bei der RAG

An: grundbuchangelegenheiten@rag.de

Betreff: Antrag auf Vorrangseinräumung, Grundbuch von [], Blatt [], Abteilung II lfd. Nr. []

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Grundbuch des oben genannten Grundstücks ist in Abteilung II unter lfd. Nr. [] ein [Bergschadenverzicht / Vorkaufsrecht] zugunsten der [Berechtigte laut Grundbuch] eingetragen. Zur Finanzierung wird eine Grundschuld über [Betrag] Euro zugunsten der [Bank] bestellt. Ich beantrage, dass die RAG Aktiengesellschaft dieser Grundschuld den Vorrang vor ihrem Recht einräumt. Bitte teilen Sie mir mit, ob Sie gegenüber der Bank außerdem erklären, den Verzicht nicht geltend zu machen.

Anlagen: Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate), Eintragungsbewilligung, beurkundete Grundschuldbestellungsurkunde, [Vollmacht und Postanschrift der Eigentümer]

Mit freundlichen Grüßen

[Name, Anschrift, Telefon]

Kaufvertrag: Ansprüche abtreten lassen

Ansprüche aus Schäden, die entstanden sind, solange der Verkäufer Eigentümer war, bleiben bei ihm. Lass sie Dir im Kaufvertrag abtreten, sonst kannst Du einen alten Schaden nicht selbst geltend machen. Bekannte Bergschäden, Regulierungen und laufende Verfahren muss der Verkäufer offenlegen. Bei vereinbartem Gewährleistungsausschluss haftet er nur, wenn Du ihm Arglist nachweist oder er eine Beschaffenheit garantiert hat.

Frag deshalb schriftlich nach und nimm die Antworten in den Vertrag auf:

1. Wurden am Objekt Bergschäden gemeldet oder reguliert? Mit welcher Meldungs- oder Aktennummer?
2. Gab es eine Abfindung, einen Minderwertausgleich oder einen Verzicht, eingetragen oder nur vertraglich?
3. Laufen Verfahren mit dem Bergbauunternehmen oder der Schlichtungsstelle?
4. Wurde das Haus angehoben oder die Schiefelage gemessen?

Schaden entdeckt: So meldest Du ihn

Melde jeden Verdacht sofort und schriftlich, die Verjährung läuft ab Kenntnis. Die Unternehmen prüfen den Schaden mit eigenen Sachverständigen vor Ort.

Bergbau	Stelle	Kontakt
Steinkohle Ruhr, Niederrhein, Ibbenbüren, Saar	RAG AG	0800 27 27 271 (Mo bis Fr 8 bis 14 Uhr), bergschaeden@rag.de
Salz Rheinberg-Borth	K+S Werk Borth	02803 48-0, werk.borth@k-plus-s.com; Altbereich laut Karte bei der Cavity GmbH, Bislicher Insel beim Land NRW
Braunkohle Rheinisches Revier	RWE Power, Onlineformular	0800 882 28 20

Bergbau	Stelle	Kontakt
Braunkohle Lausitz und Mitteldeutschland	LMBV, Formblatt Schadensanzeige	bergschaden@lmbv.de, 03573 84-4454
Tagesbruch, Altbergbau	Bezirksregierung Arnsberg, Rufbereitschaft	Notfalltelefon 0172 520 56 86

Kommt keine Einigung zustande, hilft die Schlichtungsstelle Bergschaden NRW beim Regionalverband Ruhr in Essen. Sie ist für die Steinkohle zuständig, seit dem 1. Januar 2026 probeweise für zwei Jahre auch für den Salzbergbau von K+S im Bereich Borth. Voraussetzung ist eine abschließende Beurteilung durch das Unternehmen. Das Antragsformular mit Ausfüllhilfe schickst Du per Post oder lädst es online hoch, zusammen mit einem Grundbuchauszug, der höchstens drei Monate alt ist. Das Verfahren ist für Dich grundsätzlich kostenfrei, ab Antragseingang ist die Verjährung gehemmt. Für Schäden durch die Grundwasserabsenkung der Braunkohle ist die Schlichtungsstelle Braunkohle NRW in Grevenbroich zuständig (Antrag), im Saarland die Schlichtungsstelle Bergschaden bei der IHK Saarland. Unterstützung durch eigene Sachverständige bietet der Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer (VBHG) seinen Mitgliedern.

Schiefelage entschädigt die RAG oft nach dem Minderwertabkommen mit dem VBHG. Nach der Veröffentlichung des Pfandbriefbanken-Verbands gibt es bei Wohngebäuden bis 2 mm je Meter mittlerer Schiefelage keinen Ausgleich. Ab einer Schiefelage von 25 mm je Meter besteht in der Regel ein Anspruch auf Anhebung des Gebäudes.

Auf die Gebäudeversicherung verlass Dich nicht. Typische Elementarbedingungen, etwa von NV und Die Bayerische, versichern Erdsenkung nur über naturbedingten Hohlräumen. Ein Bergwerk ist kein natürlicher Hohlraum.

Checkliste vor dem Kauf

1. Grundbuchauszug anfordern und Abteilung II lesen
2. Bei Einträgen zugunsten eines Bergbauunternehmens die Eintragungsbewilligung aus der Grundakte holen
3. Bergbauauskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragen, mit Vollmacht des Eigentümers
4. Akteneinsicht und Auskunft beim Bergbauunternehmen anfordern, bei Steinkohle über den Bergschaden-Service der RAG
5. Bei einem Vorkaufsrecht der RAG vorab klären, welche Bergschadensregelung dahintersteht
6. Eintrag in Abteilung II mit der Bank klären, bevor Du ein Gebot abgibst: Finanziert sie, mit welchem Abschlag, wie viel Eigenkapital brauchst Du?
7. Rangrücktritt der RAG nach der Beurkundung der Grundschild beantragen
8. Abtretung der Bergschadensansprüche in den Kaufvertrag aufnehmen

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Wir sitzen in Rheinberg, mitten im Bergbauggebiet. Wir lesen Abteilung II und die Bewilligung vor der Bankanfrage, rechnen den Eigenkapitalbedarf mit dem Abschlag durch und sprechen gezielt die Banken an, die solche Objekte beleihen. Kauf prüfen lassen.

Häufige Fragen

Wer zahlt einen Bergschaden?



Das Bergbauunternehmen, das den Schaden verursacht hat (§ 115 BBergG), daneben der Inhaber der Bergbauberechtigung (§ 116 BBergG). Für die Steinkohle an Ruhr, Niederrhein, Saar und in Ibbenbüren ist das die RAG AG, für das Salz in Rheinberg-Borth K+S oder im Altbereich die Cavity GmbH.

Wie finde ich heraus, ob unter meinem Grundstück Bergbau war?



Einen ersten Hinweis geben die Karte GDU NRW und die Bergbauberechtigungen NRW. Grundstücksgenau ist die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie. Sie kostet pauschal 30 Euro. Nötig sind ein Lageplan und ein Grundbuchauszug, als Kaufinteressent eine Vollmacht des Eigentümers.

Wie bekomme ich Einsicht in die Bergschadensakte?



Die Akte liegt beim Bergbauunternehmen, bei der Steinkohle bei der RAG AG. Schreib an den Bergschaden-Service unter bergschaeden@rag.de, als Eigentümer oder mit Vollmacht des Eigentümers, und leg Grundbuchauszug und Lageplan bei. Einen Mustertext findest Du im Artikel. Die Bergbauauskunft der Bezirksregierung Arnsberg ersetzt die Akte nicht: Sie beurteilt den Untergrund, die Akte zeigt, was am Haus schon passiert ist. Du brauchst beide.

Woran erkenne ich im Grundbuch, dass sich ein Voreigentümer hat auszahlen lassen?



In Abteilung II steht dann meist ein Bergschadenverzicht, ein Minderwertverzicht oder eine Pflicht, Einwirkungen durch Bergbau zu dulden, meist zugunsten der RAG oder eines Bergwerkseigentümers. Den genauen Umfang zeigt die Eintragungsbewilligung in der Grundakte beim Grundbuchamt.

Warum ist ein Vorkaufsrecht der RAG im Grundbuch kritisch?



Nach Aussage der RAG steht ein solches Vorkaufsrecht meist im Zusammenhang mit einer Bergschadensregelung und dient als Platzhalter für einen Bergschadenverzicht. Eine Verzichtserklärung auf das Vorkaufsrecht stellt die RAG vorab nicht aus. Kläre vor dem Kauf, welche Regelung dahintersteht.

Wie lange kann ich einen Bergschaden geltend machen?



Es gilt die Verjährung des BGB (§ 117 Abs. 2 BBergG): drei Jahre ab Ende des Jahres, in dem Du vom Schaden und vom Verursacher erfahren hast oder ohne grobe Fahrlässigkeit hättest erfahren müssen. Melde einen Verdacht deshalb sofort schriftlich. Ein Antrag bei der Schlichtungsstelle hemmt die Verjährung.

Kann die RAG für meine Bank im Rang zurücktreten?



Ja. Die RAG prüft auf Antrag eine Vorrangseinräumung für die Grundsuld der finanzierenden Bank. Vor einem Bergschadenverzicht kostet das 1 % der Grundsuld plus 300 Euro Bearbeitungsentgelt, vor einem Vorkaufsrecht nur die 300 Euro, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. Den Antrag schickst Du mit Grundbuchauszug, Eintragungsbewilligung und beurkundeter Grundsuldbestellung an grundbuchangelegenheiten@rag.de.

Ist ein Bergschaden über die Gebäudeversicherung abgedeckt?



In der Regel nicht. Typische Elementarbedingungen versichern Erdsenkung nur über naturbedingten Hohlräumen. Für Bergschäden haftet das Bergbauunternehmen.

Wie wirkt sich ein Bergschadenverzicht auf die Finanzierung aus?



Viele Banken finanzieren gar nicht, sobald ein Bergschadenverzicht eingetragen ist. Die übrigen ziehen den Verzicht vom Beleihungswert ab, oft genau den Prozentsatz des Verzichts, also 10 oder 50 Prozent. Bei einem Vollverzicht ist eine Beleihung im Realkreditbereich in der Regel nicht möglich. Der niedrigere

Beleihungswert erhöht Deinen Eigenkapitalbedarf deutlich: Bei 400.000 Euro Kaufpreis und 10-%-Verzicht sind es im Rechenbeispiel rund 32.000 Euro mehr.

Zinssätze, Bankgrenzen und Rechenbeispiele in diesem Artikel sind Praxiswerte aus unserem Bankenvergleich, keine amtlichen Angaben. Sie unterscheiden sich je Institut und Einzelfall. Rechenbeispiele sind unverbindlich und kein Angebot.

QUELLEN UND STAND –

- [§ 114 BBergG](#), [§ 115](#), [§ 116](#), [§ 117](#), [§ 120](#): Bergschaden, Haftung, Umfang, Verjährung, Bergschadensvermutung
- [§ 199 BGB](#): Beginn der Verjährung; [§ 12 GBO](#): Einsicht in Grundbuch und Grundakte; [§ 880 BGB](#): Rangänderung
- [Bundestag, Drucksache 18/4952](#): Bergschadensvermutung, keine Erweiterung auf Tagebau
- [RAG AG](#): Meldung und Regulierung von Bergschäden; [Grubenwasser](#); [Datenschutzhinweise](#) [Bergschadensfälle](#): gespeicherte frühere Schadensfälle, Akteneinsicht
- [RAG Grundbuchelegenheiten](#), [FAQ zu Grundbuchrechten](#), [Verfahren und Unterlagen](#), [weitere Zuständigkeiten](#): Vorkaufsrecht als Platzhalter, Löschung, Vorrang, Kosten, Banken
- [vdp, Bergschadenverzicht und Beleihungswert \(Stand 2013\)](#): Arten, Abschläge, versteckte Verzichte, Minderwertabkommen
- [OLG Hamm, 10.01.2006, 15 W 437/04](#): Wortlaut 10-%-Verzicht, reine Duldung nicht eintragungsfähig
- [OLG Düsseldorf, 06.11.2018, 24 U 211/17](#): Bindung an nicht eingetragenen Verzicht, Arglist, Verjährung
- [LG Essen, 24.11.2020, 5 O 119/20](#): Eintragungstexte, Nachfolgegesellschaft als Berechtigte, Löschung gegen Zahlung
- [Ingenieurbüro für Geotechnik Bochum](#) und [Notar Schmidt, Bochum](#): Wirkung des Verzichts auf Käufer, Abtretung im Kaufvertrag
- [Justiz NRW, Antrag Grundbuchausdruck](#); [OLG München, 18.02.2026, 34 Wx 36/26 e](#): berechtigtes Interesse des Kaufinteressenten
- [Bezirksregierung Arnsberg](#): GDU, Bergbauauskunft, Grubenbilder, Bergbauberechtigungen, [Grubenwasseranstieg](#), Altbergbau; [Landtagsbericht Altbergbau 2017](#)
- [Schlichtungsordnung Bergschaden NRW](#); [K+S, Beitritt zur Schlichtungsstelle](#); [K+S, Senkungen](#) und [Bezirksregierung Arnsberg, Planfeststellungsbeschluss 09.04.2025](#), [K+S, 16.04.2025](#), [Niederrhein Nachrichten](#): Klage der Kommunen, [Bürgerinitiative Salzbergbaugeschädigte](#): aktueller Abbau bei Xanten, [Cavity GmbH](#): Abbau 1926 bis 2001
- [RAG-Stiftung](#): Ewigkeitsaufgaben, Bergschäden nicht enthalten; [wissen.de](#): Ende der Steinkohle 2018; [Route Industriekultur](#): Bergwerk West; [LMBV](#): Bergschäden Lausitz und Mitteldeutschland
- [LINEG](#): Bergsenkungen und Pumpanlagen; [BGR](#): Bodenbewegungsdienst Deutschland
- [NV](#) und [Die Bayerische](#): Elementarbedingungen, Erdsenkung
- Stand 30.09.2026

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 90 6666 1 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 30.09.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO