

Haus & Grund Stuttgart fragt nach

# Grundstücksunterfahrungen durch das Bahnprojekt Stuttgart 21



Foto: Haus & Grund Stuttgart

Peter Sturm, Geschäftsführer der DB-Projekt-Stuttgart-Ulm GmbH (rechts), erläutert Ulrich Wecker, Geschäftsführer Haus & Grund Stuttgart, das geplante Procedere in Sachen des Großprojekts Stuttgart 21.

**Die Deutsche Bahn muss für die Realisierung des Projekts Stuttgart 21 eine Vielzahl von Grundstücken, insbesondere in den Stuttgarter Hanglagen für ihre Tunnel unterfahren und benötigt dafür die Zustimmung des Eigentümers zur Eintragung einer Dienstbarkeit in dessen Grundbuch. Hierzu hat Haus & Grund Stuttgart mit der Bahn eine Mustervereinbarung ausgehandelt. Für die Grundstückseigentümer konnten erhebliche Nachbesserungen erzielt werden (siehe Kasten). Die wesentlichen Punkte erläutert der Geschäftsführer der DB-Projekt-Stuttgart-Ulm GmbH, Peter Sturm, im Gespräch mit Haus & Grund Stuttgart-Geschäftsführer Ulrich Wecker.**

**Herr Sturm, wann findet eine Entschädigung von Grundstückseigentümern bei Unterfahrungen von Grundstücken statt?**

**Sturm:** Immer. Die Deutsche Bahn entschädigt Grundstückseigentümer immer, wenn sie Eisenbahntunnel unter Grundstücken errichtet. Wir nennen

dies Unterfahrungen von Grundstücken. Wir bieten den Eigentümern an, mit uns Gestattungsverträge abzuschließen.

**Wie wird die Entschädigungshöhe festgelegt?**

**Sturm:** Wir haben mit Professor Ingold einen unabhängigen Sachverständigen gebeten, ein allgemeines Gutachten über die Entschädigungsberechnung für Stuttgart zu erstellen. Der Gutachter hat in seinem Gutachten insbesondere drei Faktoren für die Berechnung der Entschädigung festgelegt. Zum einen den Wert des Grundstücks, der sich am Bodenrichtwert orientiert, zum anderen die Fläche der Unterfahrung und zum dritten natürlich die Unterfahrungstiefe. Das Gutachten beruht auf den Grundsätzen des sogenannten Münchener Verfahrens, das in Deutschland Anwendung findet. Die Bahn bietet allen Eigentümern die Entschädigung an, die das Gutachten auf Basis dieser drei Kriterien vorsieht. Auf diese Weise werden alle Eigentümer gleich behandelt. Am Ende sollen nicht die hartnäckigsten Verhandler besser gestellt werden.

**Wie sieht der Gestattungsvertrag der Bahn gegenüber den Immobilieneigentümern aus?**

**Sturm:** Der von uns verwendete Gestattungsvertrag sieht vor, dass die Deutsche Bahn das Grundstück in Übereinstimmung mit dem Planfeststellungsbeschluss unterfahren darf und dafür eine sogenannte Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen wird. Der Vertrag sieht ferner vor, dass eine sogenannte Beweissicherung für Grundstücke stattfindet, die innerhalb der Beweissicherungsgrenzen liegen. Sie erfasst den Zustand des Gebäudes und dient dem Eigentümer als Grundlage, sollte es wider Erwarten zu kleineren Schäden gekommen sein. Ferner regelt der Vertrag, dass die Deutsche Bahn in voller Höhe für die von ihr verursachte Schäden haftet. Diese Regelungen sichern die Eigentümer ab, auch wenn wir nicht mit Schäden rechnen.

**Was passiert, wenn ein Eigentümer der Meinung ist, dass ihm eine höhere Entschädigung zusteht?**

**Sturm:** Wir sind davon überzeugt, dass dieses Gutachten eine gerechte und richtige Grundlage für die Bemessung der Entschädigung ist. Wir bieten aber trotzdem allen Eigentümern zwei Varianten der Gestattungsverträge an. In der einen Vertragsvariante wird die Entschädigungshöhe zwischen Bahn und Eigentümer gleich abschließend festgelegt. In der anderen zahlt die Bahn den Eigentümern die laut Gutachten vorgesehene Entschädigung als Abschlagszahlung aus und der Eigentümer kann dann innerhalb von fünf Jahren die Höhe der Entschädigung im Rahmen eines sogenannten Entschädigungsfeststellungsverfahrens beim Regierungspräsidium Stuttgart klären lassen. Damit haben alle Eigentümer die Möglichkeit, die Entschädigungshöhe durch eine unabhängige Behörde des Landes überprüfen zu lassen und verlieren durch den Abschluss des Gestattungsvertrags keinerlei Rechte. Mit diesem Vorschlag wollen wir Vertrauen schaffen.

### **Wie viele Eigentümer sind von diesen Entschädigungen betroffen?**

**Sturm:** Im Stuttgarter Stadtgebiet sind über 3.000 Grundstücke betroffen. Für 800 Grundstücke haben wir inzwischen schon Gestattungsverträge abgeschlossen. Wir möchten bis zum Jahr 2017 mit allen Eigentümern solche Gestattungsverträge abgeschlossen haben. Wir werden die Eigentümer rund ein halbes Jahr vor Inanspruchnahme des Grundstücks ansprechen. Die Kontaktaufnahme orientiert sich dabei am Baufortschritt. Wir werden hierzu die Grundstückseigentümer in den jeweiligen Bauabschnitten zu Informationsgesprächen in kleinen Gruppen einladen. In diesen Gesprächsrunden werden wir die Eigentümer über die Baumaßnahmen, den Zeitplan, die Auswirkungen, sowie die rechtlichen Hintergründe informieren. Diesen Informationsveranstaltungen in kleinen Gruppen schließen sich dann bilatera-

le Vertragsgespräche mit den Eigentümern an.

### **Viele Bürger sind verunsichert und haben Angst vor möglichen Gebäudeschäden.**

**Sturm:** Lange haben wir über den Tunnelbau im Rahmen von Stuttgart 21 und der Neubaustrecke immer nur in Theorie gesprochen. Inzwischen sind wir mitten im Bau. Wir haben im Stadtgebiet bereits über 1.500 Metern Tunnel gebaut, auf der Neubaustrecke sind es bereits fast 10.000 Meter. Und all diese Baumaßnahmen zeigen uns: Wir erleben hier keine Überraschungen. Der Bau kommt so voran, wie wir beziehungsweise unsere Experten es erwartet hatten. Schäden hat es nicht gegeben. Die Senkungsunterschiede bei den Gebäuden waren beim Tunnelvortrieb in Stuttgart bislang deutlich unter den entsprechenden Grenzwerten. Es besteht somit kein Anlass, sich Sorgen zu machen.

## Hinweise zur rechtlichen Situation und Entschädigungsverfahren

### Grundstücksunterfahrungen durch Bahnprojekt Stuttgart 21

Die Deutsche Bahn wird zur Realisierung des Projekts Stuttgart 21 insbesondere in den Stuttgarter Hanglagen eine Vielzahl (rund 3.000 Fälle allein in der Landeshauptstadt) von Grundstücken mit Tunnelbauten unterfahren. Die Rechtsgrundlage hierfür findet sich in den seit vielen Jahren rechtskräftigen Planfeststellungsbeschlüssen, die der Bahn beziehungsweise deren Projektgesellschaft das Recht einräumt, in das Grundbuch eines jeden unterfahrenen Grundstücks eine Dienstbarkeit im Sinne eines – bildlich gesprochen – unterirdischen Wegerechts zu erhalten. Bereits für die Inanspruchnahme des Grundstücks können den betroffenen Eigentümern in Abhängigkeit zur Höhe der Überdeckung Entschädigungsansprüche zustehen und zwar unabhängig von der Frage, ob eine tatsächliche Beeinträchtigung beziehungsweise Beschädigung vorliegt, also schon rein für die sogenannte „Grundbuchnutzung“. Die Bahn hat – auch auf frühen Hinweis von Haus & Grund Stuttgart – erkannt, dass zu den bisherigen Bewertungsverfahren der Grundstücksinanspruchnahme für Stuttgart aufgrund der topografischen und geologischen Situation Besonderheiten bestehen, weswegen sie durch das Freiburger DIA-Institut (Professor Ingold) ein gesondertes Gutachten fertigen ließ. Damit ist zumindest der Versuch unternommen, den örtlichen Gegebenheiten besser Rech-

nung zu tragen, wenngleich die von Haus & Grund eingeschalteten Rechts- und Bewertungsexperten (Rechtsanwalt Dr. Hansjörg Hartmann sowie Sachverständiger Dipl. Ing. Armin Brett) das Gutachten insbesondere in zwei Punkten kritisch sehen, worüber mit der Bahn bis dato kein Einvernehmen hergestellt werden konnte.

Dies ist zum einen die Frage, ob bei Inanspruchnahme des Grundstücks lediglich der reine Bodenwert als Bemessungsgrundlage zum Ansatz kommt, wie es die Bahn meint, oder aber, so die Sicht der Haus & Grund-Experten, auch die darauf aufstehenden Gebäude und deren Wert mit zu berücksichtigen sind. Ebenfalls besteht ein Dissens bei Teilunterfahrungen des Grundstücks. Hier will die Bahn lediglich die in Anspruch genommene Fläche (Fahrstreifen plus Schutzstreifen rechts und links) abgelten. Es spricht aber nach Auffassung der Haus & Grund-Experten viel dafür, im Hinblick auf die sogenannte „Grundbuchverschmutzung“, die Strahlwirkung auf das gesamte Grundstück auszu dehnen.

Diese Fragen sind von der Rechtsprechung noch nicht abschließend entschieden. Deswegen müsste jeder betroffene Eigentümer im Rahmen eines sogenannten Besitzeinweisungsverfahrens gleich auch ein Streitiges Verfahren über die

Höhe der Entschädigung führen, da Fristen zu laufen beginnen. Da Haus & Grund der Überzeugung ist, dass der Bahn grundsätzlich ein Unterfahrungsrecht zusteht und es lediglich um die genaue Höhe der Entschädigung geht, die Eigentümer aber nicht durch Fristigkeit in unsinnige Verfahren getrieben werden sollen, hat der Stuttgarter Verein mit der Bahn versucht, einen Modus Vivendi zu finden. Danach erhält die Bahn von den Eigentümern die im Grundbuch abzusichernde Gestattung für die Unterfahrung und der Grundstückseigentümer im Gegenzug sofort die volle Entschädigungssumme aus dem DIA-Gutachten. Gleichzeitig wird ihm die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb von fünf Jahren eine Nachbesserung zu verlangen, sofern sich im Rahmen anderer Verfahren eine höhere Entschädigung hat ermitteln lassen. Die auf dieser Basis zwischen Haus & Grund Stuttgart und der Bahn ausgehandelte Mustervereinbarung lässt Entschädigungen für tatsächliche Beeinträchtigungen (wie beispielsweise Stoßwirkungen, Risse und so fort) unberührt. Sollte sich also im Laufe der Zeit durch andere Verfahren oder ein von Haus & Grund unterstütztes Musterverfahren herausstellen, dass die Abfindung höher anzusetzen ist, stünde einem Betroffenen immer noch der Rechtsweg offen, wobei dann schon heute zu erwarten steht, dass die Bahn, sofern es höchstrichterliche ►

Entscheidungen dazu geben sollte, gut beraten ist, freiwillig nachzubessern. In solchen Fällen würde Haus & Grund Württemberg in dieser Zeitschrift informieren.

Ferner konnte Haus & Grund Verbesserungen zu den ursprünglichen Vorschlägen der Bahn erreichen, so ist etwa der Schutzkorridor auf 50 Meter ausgedehnt und die Beweislast klar geregelt. Insgesamt handelt es sich also um eine ausgewogene Vereinbarung, wobei selbstverständlich jedes Mitglied eigenständig seinen besonderen Fall von Haus & Grund-Rechtsexperten kostenfrei prüfen lassen kann. Sollte es zu einer späteren streitigen Auseinandersetzung kommen, ist die Bahn verpflichtet, Eigentümern Rechtsanwalts- und Sachverständigenkosten gemäß §§ 39, 40 Landesentschädigungsgesetz zu erstatten.

**Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund Stuttgart**

Als Serviceleistung für seine Mitglieder bietet Haus & Grund Stuttgart eine kostenfreie Beratung und Vertretung in speziellen öffentlich-rechtlichen Fragestellungen zum Bauvorhaben Stuttgart 21 durch erfahrene Fachanwälte sowie die Kooperation mit Sachverständigen zu Beweissicherungsfragen und Unterfahrrechten an. Eine telefonische Anmeldung unter der Rufnummer 07 11 / 210 48-0 ist zur Teilnahme unbedingt erforderlich!



Das Rechtsberatungsteam in Sachen Stuttgart 21: (von links) Rechtsanwalt Dr. Hansjörg Hartmann, Dipl.-Ing. Armin Brett und Dipl.-Ing. Herbert Beck.

RA Dr. Hansjörg Hartmann nimmt die verwaltungsrechtliche Beratung zu Stuttgart 21 vor. Dies betrifft zum einen Beweissicherungsthemen und Fragen von Unterfahrrechten. Seine Sprechstunde findet jeden 3. Donnerstag im Monat von 14.00 – 18.00 Uhr statt.

Dipl.-Ing. Armin Brett steht Mitgliedern von Haus & Grund Stuttgart rund um das Thema Wertermittlung im Rahmen von Entschädigungsverfahren zur Verfügung. Seine

Sprechstunde findet jeden 3. Donnerstag im Monat von 8.00 - 12.30 Uhr statt.

Dipl.-Ing. Herbert Beck bietet die Durchführung der Beweissicherung eines Wohnhauses und baulicher Anlagen zu Vorzugskonditionen an. Hierfür können sich Interessierte unter Nennung ihrer Mitgliedsnummer direkt an SV Beck, Lenzhalde 9a in 70192 Stuttgart (Telefon 07 11/29 41 49, Fax: 07 11/22 626 51, e-Mail: info@sv-beck.de) wenden.



**Haus & Grund**  
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.  
Stuttgart

**Der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e.V. führt Seminare durch:**

**NEU: Mietspiegel 2015/2016**  
Mittwoch, 21. Januar 2015  
RA Thomas Hummel

**Die Wohnungseigentümersammlung**  
Mittwoch, 28. Januar 2015  
RA Holger Albrecht

**Betriebs- / Nebenkostenabrechnung leicht gemacht**  
Mittwoch, 11. Februar 2015  
RA Holger Kapp

**ACHTUNG: Geänderter Veranstaltungsort!**

**Ort: Haus Suevia, Haußmannstraße 5, 70188 Stuttgart**  
(Parkplätze an der Geschäftsstelle weiterhin vorhanden)

Die Veranstaltungen beginnen (soweit nicht anders angegeben) um 17.30 Uhr; Vortragsdauer zirka 45 Minuten. Die Teilnehmergebühr beträgt je Veranstaltung 30,- Euro (Haus & Grund Stuttgart-Mitglieder: 15,-) und ist am Seminarartag vor Beginn in bar zu entrichten. Nach dem jeweiligen Vortrag besteht ausreichend Gelegenheit zur Beantwortung von Fragen.

Da die Teilnehmerzahl begrenzt ist, werden die Anmeldungen in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt. Melden Sie sich deshalb möglichst umgehend mit dem nebenstehenden Coupon an.

Eine gesonderte Anmeldebestätigung wird nicht mehr versandt. Sollte eine Anmeldung nicht berücksichtigt werden können oder sich sonstige Änderungen ergeben, informieren wir rechtzeitig.

**Seminar-Anmeldung**

- NEU: Mietspiegel 2015/2016
- Die Wohnungseigentümersammlung
- Betriebs- / Nebenkostenabrechnung leicht gemacht

Name  Vorname

Straße

Wohnort

Teilnehmerzahl

Mitglied des Haus- und Grundbesitzervereins in

Unterschrift

Coupon einsenden an:  
**Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e.V.**  
**Gerokstraße 3, 70188 Stuttgart**  
**Telefax 07 11/2 10 48-68 | Telefon 07 11/2 10 48-75**  
**Email: [seminare@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:seminare@hausundgrund-stuttgart.de)**