

DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH • Rapplerstrae 17 • 70191 Stuttgart

Netzwerke 21 - Stuttgart
c/o Birkenwaldstrae 77
70191 Stuttgart

DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH
Rapplerstrae 17
70191 Stuttgart
www.deutschebahn.com

Ⓢ Hauptbahnhof Stuttgart
Ⓤ Stadtbibliothek
(Linie U5-7, 12 und 15)

Dr. Felix Jancke
Fachbereich Flächen, Kreuzungen, Leitungen
Telefon (0711) 93319 403
Telefax (0711) 93319 392
felix.jancke@deutschebahn.com
Zeichen I.GC (E) FJ_20160428_01

02.05.2016

S21 – Gestattungsverträge: Entschädigungen und Musterprozess Ihr Schreiben vom 18.04.2016

Sehr geehrte Frau Weber, sehr geehrte Herren,

Sie haben in Ihrem Schreiben vom 18. April 2016 einige Fragen im Hinblick auf die Berechnung der Entschädigungen sowie den angestrebten Musterprozess gestellt. Maßgeblich für die Ermittlung der Entschädigung ist der Bodenwert. Zur Ermittlung des Bodenwerts orientieren wir uns am Bodenrichtwert, weichen hiervon jedoch ab, wenn dies angezeigt ist. Nachstehend geben wir Ihnen einen Überblick über die maßgeblichen Normen und unsere Vorgehensweise.

1. Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Gemäß Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011 ist der Bodenrichtwert wie folgt definiert:

„Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs – BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstuckmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstucksfache eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstuckmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstuck).“

Des Weiteren werden in Gliederungspunkt 6 der BRW-RL die Grundstuckmerkmale des Bodenrichtwertgrundstucks spezifiziert. Demnach sollen

„...die Grundstuckmerkmale des Bodenrichtwertgrundstucks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.“

2. Bodenwertermittlung gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

In § 16 ImmoWertV ist die Ermittlung des Bodenwerts geregelt. Die Regelungen in § 16 ImmoWertV beziehen sich auf die Regelungen zur Ermittlung des Vergleichswerts gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV. Die Ermittlung des Vergleichswerts ist in § 15 Abs. 1 ImmoWertV wie folgt geregelt:

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.“

In § 16 ImmoWertV wird die Ermittlung des Bodenwerts bestimmt. Abs. 1 enthält diesbezüglich folgende Regelungen:

*„Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. **Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.** Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.“* [Hervorhebung durch die Unterzeichner]

3. Verwendung von Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung

Die Vorgaben in der Bodenrichtwertrichtlinie zur Bestimmung des Bodenrichtwerts verdeutlichen, dass der Bodenrichtwert nicht irgend ein abstrakter Wert ist, der nichts mit dem Bodenwert der Grundstücke zu tun hat, die in der zugehörigen Bodenrichtwertzone liegen. Er spiegelt vielmehr den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone wieder, deren Grundstücksmerkmale mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Demnach muss der Bodenrichtwert für eine Mehrheit der Grundstücke mit dem Bodenwert der in der Bodenrichtwertzone gelegenen Grundstücke übereinstimmen.

Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV müssen Bodenrichtwerte geeignet sein, d.h. die wertrelevanten Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Grundstücke müssen hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Richtwertgrundstücks übereinstimmen. Eine „absolute“ Übereinstimmung ist für die Ermittlung des Bodenwerts (auf Richtwertbasis) nicht erforderlich.

Im Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses von Stuttgart sind folgende Anwendungshinweise in Bezug auf die Bodenrichtwerte veröffentlicht:

„Die Bodenrichtwerte können im Rahmen des Vergleichswertverfahrens zur Wertermittlung unbebauter Grundstücke als hierfür geeignete Grundlage herangezogen werden, da sie nach den Voraussetzungen des § 16 ImmoWertV

hierzu geeignet sind; die Richtwertzonen und Bodenrichtwerte sind in ihren maßgeblichen Grundstückseigenschaften hinreichend definiert sowie sach- und marktkundig ermittelt.

Sie können insbesondere aber auch zur Ermittlung des Bodenwerts bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke nach den Sach- und Ertragswertverfahren herangezogen werden, zumal Bodenwertermittlungen aus Vergleichspreisen aufwendig bzw. vielfach praktisch unmöglich und Bodenrichtwerte meist ausreichend sind.“

Aufgrund der Heterogenität der Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone hat der Gutachterausschuss Umrechnungsfaktoren für die Abweichungen in der GFZ (Maß der baulichen Nutzung) und der Lage (Wohnlage) abgeleitet, um zu gewährleisten, dass nach der Anpassung des Bodenrichtwerts auf Basis der Anpassungsfaktoren des Gutachterausschusses eine hinreichende Übereinstimmung des zu bewertenden Grundstücks mit dem Richtwertgrundstück gegeben ist.

4. Bodenrichtwerte als Grundlage zur Entschädigungswertermittlung

Hinsichtlich der Bodenwertermittlung als Grundlage zur Bemessung der Entschädigung für die Eintragung einer Unterfahrungsgrunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs eines unterfahrenen Grundstücks wird eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die ggf. vom Richtwertgrundstück abweichende Geschossflächenzahl (GFZ) nicht vorgenommen. Dies deshalb, weil

- a. die auf dem unterfahrenen Grundstück realisierte GFZ nicht durch die unterirdische Bahnunterfahrung beeinträchtigt wird,
- b. sich die Entschädigung lediglich auf die Eintragung der Unterfahrungsgrunddienstbarkeit in Abt. II des betroffenen Grundstücks bezieht und eine darüber hinausgehende etwaige Beeinträchtigung in Bezug auf die realisierbare GFZ des dienenden Grundstücks ggf. gesondert (zusätzlich) entschädigt wird,
- c. eine ggf. mögliche Beeinträchtigung der GFZ bereits in der Art und Weise der Entschädigungswertermittlung implizit durch die erhöhten Entschädigungsansätze für geringe Überdeckungen berücksichtigt ist.
- d. Besonderheiten in Form von Einzelgutachten berücksichtigt werden.

Abweichungen hinsichtlich der Lage (Wohnlage) werden gemäß den Vorgaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Stuttgart über die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in den Wohnlagen und die vom Gutachterausschuss vorgenommene Definition der Wohnlage bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Die Wohnlagenzuordnung ergibt sich aus einem beim Gutachterausschuss geführten Wohnlagenatlas, der über einen registrierungspflichtigen Onlinezugriff einsehbar ist. Es werden dabei im Wesentlichen vier Wohnlagen unterschieden:

Bevorzugt: *Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, ein- bis dreigeschossiger Bauweise, meist Villen, bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen, meist begleitet durch Höhen- und Aussichtslage.*

Gut: *Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und*

Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Mittel: *Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch Freiflächen und mit unterschiedlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile in Vororten, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.*

Einfach: *Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten/oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.*

Die Wohnlage kann innerhalb einer Bodenrichtwertzone variieren. Dies findet bei der Bodenwertermittlung dahingehend Berücksichtigung, dass die Bodenrichtwerte mit den durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten angepasst werden (siehe Anlage). Wie die Einteilung der Wohnanlagen (s. o.) zeigt, umfasst jede Wohnanlage ein durchaus breites Spektrum, so dass nicht schon jede geringe Abweichung in der Lagegunst zu einem Wechsel der Kategorie und damit zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert führt.

Zusammenfassend möchten wir folgendes festhalten: Die Bodenrichtwerte spiegeln, aufgrund der Vorgaben zu ihrer Bestimmung und Anwendung, die innerhalb einer Richtwertzone gegebenen wertrelevanten Grundstücksmerkmale für eine Mehrheit von Grundstücken wider. Bei Grundstücken, die sich nicht oder nur unwesentlich von den die Richtwertzone prägenden Grundstücksmerkmalen unterscheiden, wird daher der Bodenrichtwert als Grundlage zur Bestimmung der Unterfahrungsentschädigung herangezogen.

Die Projektgesellschaft prüft in jedem Einzelfall, ob es angezeigt ist, vom Bodenrichtwert bei der Wertermittlung abzuweichen. Diese Prüfung wird anhand der Checkliste Bodenwertermittlung (siehe Anlage) vorgenommen. Künftig werden wir Eigentümern eine Kopie der ausgefüllten Checkliste zukommen lassen.

Unterscheidet sich ein zu unterfahrendes Grundstück hinsichtlich seiner wertrelevanten Grundstücksmerkmale wesentlich von jenen, welche die Richtwertzone prägen, wurden in der Vergangenheit bei der Bemessung der Entschädigung individuelle Wertgutachten (Einzelgutachten) erstellt. Diese Vorgehensweise wird für zukünftige Entschädigungsberechnungen beibehalten. Durch diese Vorgehensweise ist sichergestellt, dass die Eigentümer von Grundstücken, welche hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale von den wertbestimmenden Merkmalen in der zugehörigen Richtwertzone abweichen, nicht benachteiligt sind.

5. Musterprozess

Der Vorschlag, einen Musterprozess zu führen, ging von der Projektgesellschaft aus. Wir haben hieran ein hohes Interesse und bitten Sie wiederholt, uns geeignete Eigentümer vorzuschlagen. Voraussetzung sollte sein, dass das durch einen Tunnel unterfahrene Flurstück möglichst repräsentativ für die im Rahmen des Projektes Stuttgart 21 erforderlichen Inanspruchnahmen ist. Folglich sollte das Flurstück einen durchschnittlichen Zuschnitt und eine durchschnittliche Betroffenheit aufweisen sowie möglichst in einer Tiefenlage zwischen 30 und 40 m in Anspruch genommen werden. Denn ein Musterprozess macht nur Sinn, wenn sein Ergebnis über den Einzelfall hinausreichende Aussagen erwarten lässt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Sturm



i.V. Dr. Felix Jancke

Anlage: Checkliste Bodenwertermittlung

Zur internen Verwendung

Checkliste Bodenwertermittlung



Projektabschnitt:

Lfd. Nr. Excelliste:

Gemarkung:

Flst:

Angaben Gutachterausschuss Stuttgart		
1	Bodenrichtwert	€/m ²
2	Nutzungsart	W: Wohnen M: Mischnutzung MK: Kerngebiet G: Gewerbe S: Sondergebiet
3	Wohnlage	10: Bevorzugt 20: Gut 30: Mittel 40: Einfach
Relevante Abweichungen zum Bodenrichtwert		
4	Besondere Wohnlage (abweichend zur Angabe unter Pkt. 3)	<input type="radio"/> Nein
		<input type="radio"/> Ja
		→ Umrechnungskoeffizient: <input type="text"/> → umgerechneter Bodenwert: <input type="text"/>
5	Besondere Merkmale des Grundstücks (z.B. Art und Maß der Nutzung)	<input type="radio"/> Nein
		<input type="radio"/> Ja
		→ Angabe der Besonderheit: <input type="text"/> → Erstellung Einzelgutachten erforderlich
6	Besondere Inanspruchnahme (z.B. geringe Tiefenlage)	<input type="radio"/> Nein
		<input type="radio"/> Ja
		→ Angabe der Besonderheit: <input type="text"/> → Erstellung Einzelgutachten erforderlich
Ergebnis		
7	Weiteres Vorgehen	<input type="radio"/> Anzusetzender Bodenwert für Entschädigungsberechnung
		<input type="radio"/> Erstellung Einzelgutachten