



Netzwerke der von der Untertunnelung durch S 21 betroffenen Eigentümer und Anwohner

[www.netzwerke-21.de](http://www.netzwerke-21.de)

Netzwerke 21 – Stuttgart  
c/o Birkenwaldstraße 77 – 70191 Stuttgart

Den 24.05.2016

An die  
DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH  
Herrn Peter Sturm  
Räpplenstraße 17  
70191 Stuttgart

**S21 Gestattungsverträge, Entschädigungen**  
**Ihr Schreiben v. 02.05.2016**

Sehr geehrter Herr Sturm, sehr geehrter Herr Janke,

Wir danken für Ihr Schreiben v. 02.05.2016. Aus Ihren Erläuterungen ergeben sich für uns folgende Fragen bzw. Feststellungen:

- a) Von besonderem Interesse ist, welche Umstände im Einzelfall berücksichtigt werden, um von Bodenrichtwert zu dem für die Entschädigung maßgeblichen Bodenwert zu gelangen. Bereits in der mit Ihnen zu diesem Thema geführten Besprechung hatten wir großen Wert auf die Mitteilung von Beispielen - selbstverständlich in anonymisierter Form - gelegt. Nur so können wir uns eine Meinung darüber bilden, ob die Ermittlung des Bodenwerts zu Ergebnissen führt, die wir akzeptieren können.
- b) Das gilt vor allem für die von Ihnen erwähnten individuellen Wertgutachten (Einzelgutachten), die angefertigt werden, „*wenn das unterfahrene Grundstück hinsichtlich seiner wertrelevanten Merkmale wesentlich von jenen die die Richtwertzone prägen*“ (Ihr Schreiben S. 4 Abs. 6/7) abweicht. Die Kenntnis einiger dieser Gutachten wäre für uns wichtig, um Ihren Standpunkt nachvollziehen zu können. Uns ist bisher kein Fall bekannt, in dem bei der Ermittlung des Bodenwerts vom Bodenrichtwert abgewichen wurde. Deshalb wäre für uns interessant, für wie viele Grundstücke, bezogen auf die Gesamtzahl der beurteilten Grundstücke, bisher derartige Gutachten erstellt wurden und welche Abweichungen (Maximum, Minimum, Durchschnitt) vom Bodenrichtwert sich dabei ergeben haben.
- c) Bei der Bemessung der Entschädigungen wurde von Ihnen nach wie vor der Wert der Gebäude nicht berücksichtigt. Das entnehmen wir dem Hinweis in Ihrem Schreiben (S. 4 Abs. 4), dass „*eine ggf. vom Richtwertgrundstück abweichende Geschossflächenzahl (GFZ) nicht vorgenommen wurde*“. Die Bezugnahme auf eine einheitliche Geschossflächenzahl wird den unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen jedoch nicht gerecht. Das Außerachtlassen des Gebäudewertes bei der Feststellung des Verkehrswerts widerspricht insbesondere § 9 Abs. 1 Satz 2 des hier anwendbaren Landesenteignungsgesetzes BW, der besagt, dass „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt (wird), der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Enteignungsgegenstandes. . . zu erzielen wäre*“. Die im „gewöhnlichen Ge

schäftsverkehr“ maßgeblichen „tatsächlichen Eigenschaften“ erfordern es geradezu, den Wert der Gebäude zu berücksichtigen, da ein Gebäude stets mit dem Grundstück, auf dem es steht, eine wirtschaftliche Einheit bildet, sodass sein Wert bei der Wertminderung durch eine Unterfahung auch berücksichtigt werden muss. Jede andere Auffassung wäre wirklichkeitsfremd.

- d) Diese Auffassung stimmt auch mit § 4 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) überein. Diese Bestimmung lautet:

*„Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (...), die Art und das Ausmaß der baulichen oder sonstigen Nutzung (...). . .“.*

Die gesetzliche Lage ist somit klar. Jede andere Ermittlung der Entschädigung wäre ein Verstoß gegen Art. 14 Abs. III Satz 2 des Grundgesetzes, der bestimmt, dass eine Enteignung – im vorliegenden Fall: eines Gebäudes - „nur. . . auf Grund eines Gesetzes erfolgen darf, das Art und Umfang der Entschädigung regelt.“ Das wäre nur gegeben, wenn der Wert der Gebäude jeweils angemessen und differenziert berücksichtigt wird.

- e) Bedauerlicherweise ist von Ihnen keines der von uns ins Gespräch gebrachten Grundstücke für einen Musterprozess akzeptiert worden. Nach unserer Auffassung geht es vor allem darum, ob die von Ihnen als „Stuttgarter Verfahren“ bezeichnete Methodik des Gutachtens der DIA Consulting AG v. 18.10.2012 und die darin verwendeten wertmäßigen Ansätze für die Ermittlung der Verkehrswerte der betroffenen Grundstücke geeignet sind. Wir sind der Meinung und haben diese bereits mehrfach dargelegt, dass Ihre Auffassung, dies ergebe sich aus der angezogenen Rechtsprechung, unzutreffend ist. Um diese Fragen zu klären, ist im Prinzip jedes Grundstück geeignet. Außerdem ist, wie Ihnen bekannt sein dürfte, die für einen Musterprozess in Aussicht gestellte Erstattung der Anwaltskosten nur nach der gesetzlichen Gebührenordnung unrealistisch.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Netzwerke 21

Prof. Dr. Uwe Dreiss  
Kernerviertel

Uli Hangleiter  
Killesberg + Umgebung

Barbara Weber  
Wangen/Untertürkheim