



## **Brigitte Lösch MdL**

Mitglied des Landtags  
von Baden-Württemberg  
Wahlkreis Stuttgart IV

DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH  
Herrn Geschäftsführer Manfred Leger  
Räpplenstraße 17  
70173 Stuttgart

70173 Stuttgart  
Haus des Landtags  
Konrad-Adenauer-Straße 3  
Telefon: 0711 2063-233  
Telefax: 0711 2063-2004  
E-Mail: [brigitte.loesch@gruene.landtag-bw.de](mailto:brigitte.loesch@gruene.landtag-bw.de)

Stuttgart, 11. September 2015

### **S21 - PFA 1.6a – Stuttgart Wangen Fragen nach Enteignungs- und Entschädigungsverfahren und der Haftung**

Sehr geehrter Herr Leger,

im Zuge der Bauarbeiten zu Bahnprojekt Stuttgart 21 hat das Regierungspräsidium Stuttgart im Auftrag der DB Netz AG das Enteignungsverfahren für Grundstücke, die künftig unterfahren werden sollen, betrieben. In diesem Zusammenhang hat das Regierungspräsidium verschiedenen Eigentümern in Stuttgart Wangen (z.B. in der Nähterstrasse) die entsprechenden Besitzeinweisungen zugestellt.

Nun sind verschiedene Eigentümer auf mich zugekommen, da die Rahmenbedingungen der Besitzeinweisungen bezüglich Enteignung, Entschädigung und der Haftung einige Fragen offen lassen bzw. nicht nachvollziehbar sind. Und ich möchte Sie bitten, mit diese Fragen zu beantworten:

#### Enteignung und Entschädigung:

Nach § 9 des Landesenteignungsgesetzes wird ein Gebäude bzw. Haus und Gelände nach seinem Verkehrswert beurteilt und damit die Höhe der Entschädigung festgelegt. Die von der DB AG angebotenen Entschädigungen beziehen sich jedoch auf den Bodenrichtwert des Grundstücks. Dieser liegt aber unter Umständen deutlich unter dem Verkehrswert des Grundstücks.

Deshalb die Frage, warum die Höhe der Entschädigung für die Eigentümer nicht nach dem Verkehrswert festgelegt wurde?

Außerdem teilten mir die Eigentümer mit, dass andere Einrichtungen bzw. Grundbucheigentümer wie das Rechenzentrum der LB BW oder die Landeswasserversorgung eine deutlich höhere Entschädigungssumme zugestanden wird als den Hauseigentümern.

Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes müssten alle Betroffenen gleich behandelt und somit auch die gleichen Entschädigungszahlungen zugestanden werden.

Könnten Sie mir bitte mitteilen, warum dies hier nicht der Fall ist?

Ein weitere für mich nicht nachvollziehbarer Aspekt sind die Grundbucheintragungen. Sämtliche Wegerechte werden üblicherweise in Abteilung II eingetragen. Weshalb besteht die DB Netz AG auf eine Eintragung in Abteilung III noch vor eventuellen Hypothekenlasten? Das bringt den Eigentümern zusätzliche Probleme wenn Kredite etc. neu eingetragen werden müssen.

#### Haftungsanspruch

Aus den entsprechenden Besitzeinweisungen (§3 Absatz 2) geht hervor, dass die DB AG nur eine Haftung während der Vortriebsphase bei den Bauarbeiten übernimmt. Tritt am Gebäude oder an sonstigen baulichen Anlagen des Eigentümers ein Schaden auf, wie er typischerweise im Falle von Grundstückssetzungen und -hebungen entsteht, so gehen die Parteien übereinstimmend davon aus, dass ein Beweis des ersten Anscheins für die schuldhafte Verursachung durch die Tunnelbaumaßnahme spricht, wenn beim Auftreten des Schadens im Bereich des Grundstücks die vortriebsbedingten Setzungen und Hebungen bereits begonnen haben oder noch nicht vollständig abgeklungen sind.

Das hieße, dass evtl. für später auftretende Schäden an den Gebäuden, die auf die Bau- und Bodenarbeiten zurückzuführen sind, die DB AG nicht mehr haftet.

Gerade im Rahmen des Großprojekts S21 müssten deutlich längere und ggf. sogar unbefristete Haftungsansprüche gelten.

Warum ist das hier nicht der Fall?

Des Weiteren ist es aus meiner Sicht notwendig, den Vertrag dahingehend zu erweitern, dass den Eigentümern eine Bauweise zugesagt wird, die dem aktuellen technischen Stand entspricht und nicht nur allgemein anerkannten Regeln. Bei einem Bauvorhaben in diesem Umfang sollte dies vertraglich so festgehalten sein.

Sehr geehrter Herr Leger, fast 3.000 Eigentümer sind von den S21 Bauarbeiten betroffen und sind bereit in diesem Rahmen Opfer für die Allgemeinheit zu erbringen. Deshalb wäre es sehr wünschenswert, wenn die Deutsche Bahn AG angemessen und fair mit ihnen umgeht – d.h. Ihnen gute und faire Angebote bzgl. Entschädigung und Haftung unterbreitet. Auch wäre eine bessere Informations- und Kommunikationspolitik mit den Eigentümern und mit dem Netzwerk der von S21 betroffenen Eigentümer angemessen, denn man sollte die Fragen und Sorgen der Menschen ernst nehmen.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

Brigitte Lösch MdL



DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH • Rappelenstr. 17 • 70173 Stuttgart

Frau Brigitte Lösch MDL  
Mitglied des Landtags  
von Baden-Württemberg  
Haus des Landtags  
Konrad-Adenauer Straße 3  
70173 Stuttgart

DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH  
I.GC  
Rappelenstr. 17  
70191 Stuttgart  
www.deutschebahn.com

Peter Sturm  
Telefon 0711 93319-400  
Peter.Sturm@deutschebahn.com  
Zeichen I.GC

26.10.2015

**Stuttgart 21 – PFA 1.6 a – Wangen**  
**Ihr Schreiben vom 11. September 2015**

Sehr geehrte Frau Lösch,

Sie haben in Ihrem Schreiben vom 11. September 2015 einige Fragen in Hinblick auf Enteignungsverfahren für Grundstücke gestellt. Wir möchten Ihnen hiermit eine Antwort zukommen lassen und bitten sogleich um Entschuldigung für eine späte Beantwortung Ihrer Fragen.

Wir würden gerne mit einigen allgemeinen Aussagen zur Thematik beginnen und dann auf Ihre Fragen im Einzelnen eingehen. Im Zuge des Projektes Stuttgart 21 werden insgesamt in Stuttgart ca. 58 Kilometer Tunnelbauwerke errichtet. Die DB Netz AG als künftige Eigentümerin dieser Tunnelbauwerke benötigt für die Unterfahrung von Grundstücken eine Erlaubnis durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Nach Gestattung durch die Eigentümer wird eine sogenannte Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Insgesamt sind in Stuttgart mehr als 3.000 Grundstücke betroffen. Die überwiegende Anzahl von Grundstücken wird in relativ großen Tiefen von mehr als 30 Metern unterfahren, aber im Anfahrtsbereich von Tunneln, wie dies z. B. auch in Wangen vorkommt, gibt es auch Unterfahrgangstiefen unter 30 Metern.

Die Deutsche Bahn spricht die Eigentümer deutlich im Vorfeld der Baumaßnahmen an. In vielen Fällen lädt Sie die Eigentümer in kleineren Gruppierungen zu Informationsveranstaltungen ein und spricht danach die jeweiligen Eigentümer individuell an. Wir schlagen hierbei den Eigentümern vor, mit uns einen sogenannten Gestattungsvertrag abzuschließen. Mit Abschluss des Gestattungsvertrages sind wir berechtigt, das Tunnelbauwerk unter dem Grundstück der Eigentümer zu errichten. Die Höhe der Entschädigung wird im Gestattungsvertrag geregelt; hierbei bieten wir den Eigentümern zwei Modelle an. Einmal eine Entschädigung die sich nach den Entschädigungsgrundsätzen des sogenannten Stuttgarter Verfahrens, einer Weiterentwicklung des Münchner Verfahrens, richtet. Dieses Stuttgarter Verfahren ist für das Projekt Stuttgart 21 entwickelt worden.

Zum anderen bieten wir den Eigentümern, die sich auf diese Entschädigung erst einmal nicht einlassen wollen, und vielleicht abwarten wollen, ob Gerichte sich dem Entschädigungsmodell des sogenannten Stuttgarter Verfahrens anschließen, an, diese Entschädigung nur vorläufig zu akzeptieren und später die Möglichkeit zu haben, beim Regierungspräsidium im Rahmen eines Entschädigungsfeststellungsverfahrens eine andere Entschädigung feststellen zu lassen. Die Eigentümer, die Modell 2 wählen, gehen damit aus unserer Sicht, was die Entschädigungshöhe angeht, kein Risiko ein. Ferner sind im Gestattungsvertrag Haftungsfragen geregelt.

Soweit sich Eigentümer nicht darauf einlassen, mit uns einen Gestattungsvertrag abzuschließen, sind wir gezwungen, entweder in ein Enteignungsverfahren zu gehen, in dem uns eine Grunddienstbarkeit gegen eine bestimmte Entschädigung zugesprochen wird, oder aus Beschleunigungsgründen in ein sogenanntes Besitzeinweisungsverfahren, in dem nicht über die Entschädigungshöhe entschieden wird, aber uns der Weiterbau des Tunnels gestattet wird. Bislang haben wir für etwa ein Drittel der benötigten Grundstücke Gestattungsverträge abgeschlossen. Lediglich in weniger als 3 Prozent der Fälle waren Besitzeinweisungsverfahren nötig.

Nun zu Ihren Fragen im Einzelnen:

#### 1. Enteignung und Entschädigung

Die Entschädigungsberechnung bezieht sich bei Beeinträchtigungen eines Grundstücks unter der Grundstücksoberfläche lediglich auf den sogenannten Bodenwert des Grundstücks. Bei der Berechnung bleibt somit der Wert eines etwaigen Gebäudes unberücksichtigt. Dies ist die herrschende Meinung in Deutschland zu dieser Frage. Das Standardwerk von Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Kapitel VIII, Randnummer 393) führt hierzu zum Beispiel folgendes aus: „Erstreckt sich die Beeinträchtigung des dienenden Grundstücks allein auf den Erdkörper unter der Grundstücksoberfläche, wie es regelmäßig bei Untertunnelungs- und Unterfahrgangsdienstbarkeiten der Fall ist, so ist nach der Rechtsprechung der Bodenwert als Basis zur Ermittlung der Entschädigung heranzuziehen.“

Somit ist es richtig, dass wir den Bodenwert zur Ermittlung der Entschädigungshöhe ansetzen. Sollte es zu Nutzungseinschränkungen des Gebäudes kommen, bieten wir den Grundstückseigentümern separate zusätzliche Entschädigungen an. Bei der Ermittlung des Bodenwerts orientieren wir uns am Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart regelmäßig entwickelt wird.

Wir wenden die Bewertungsgrundsätze des sogenannten Stuttgarter Verfahrens grundsätzlich auf alle Grundstücke an. Wir praktizieren, ohne dazu rechtlich verpflichtet zu sein, damit den Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber allen Eigentümern. Gleiche Fälle werden damit von uns gleich behandelt. Mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung gibt es bislang keine Einigung über eine Entschädigungshöhe, sondern lediglich eine Gestattung mit einer Abschlagszahlung. Mit der LBBW gibt es eine Entschädigungsregelung, die auf die Besonderheit der Nutzungsbeeinträchtigung eingeht und die mit typischen Unterfahrungen nicht vergleichbar ist.

## 2. Eintragung der Tunneldienstbarkeit im Grundbuch

Die Eintragung der Tunneldienstbarkeit erfolgt in Abteilung 2 des Grundbuchs. Die Sicherung der ersten Rangstelle dient der Sicherung der Dienstbarkeit auch im Falle einer Zwangsvollstreckung. Andernfalls könnte im Falle einer Zwangsvollstreckung der Fall eintreten, dass uns der neue Eigentümer den Bau des Tunnels versagt, obwohl der alte schon zugestimmt hat und seine Entschädigung erhalten hat. Dies kann nicht sachgerecht sein. Aus unserer Sicht stellt unsere Vorgehensweise für die Eigentümer keine zusätzlichen Probleme dar.

## 3. Haftung

Ihre Aussage, dass die Deutsche Bahn nur eine Haftung während der Vortriebsphase bei Bauarbeiten übernimmt, ist nicht zutreffend. Die Deutsche Bahn haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die gesetzlichen Bestimmungen sehen keine Einschränkung einer Haftung nach Bauphasen vor. Eine Deutsche Bahn haftet also nach den gesetzlichen Bestimmungen während der Bauzeit, aber auch nach Fertigstellung des Gebäudes und in der späteren Eisenbahnbetriebsphase.

Das Gesetz sieht jedoch vor, dass die Deutsche Bahn nur im Falle von Verschulden haftet. Bei diesem Punkt kommen wir den Eigentümern entgegen, in dem wir die Regeln des Beweises des ersten Anscheins für eine schuldhafte Verursachung während der Vortriebsphase den Eigentümern anbieten. Untechnisch gesprochen stellt dies eine „halbe Beweislastumkehr“ zu Gunsten der Eigentümer dar. Diese halbe Beweislastumkehr bieten wir nur für die Vortriebsphase an, davor und danach gelten wieder die üblichen Regelungen der gesetzlichen Haftung. Die Vortriebsphase ist im Übrigen so geregelt, dass Sie so lange andauert wie man typischerweise von Grundstückssetzungen oder -hebungen ausgehen kann.

Aus unserer Sicht ist man damit den Eigentümern recht weit entgegen gekommen, wie es in kaum einem Tunnelprojekt in Deutschland der Fall ist. Ein weiteres Entgegenkommen würde zu einem Verlust der Versicherungsdeckung der Deutschen Bahn und Ihrer Auftragnehmer führen.

Der Gestattungsvertrag sieht, wie dies auch allgemein üblich ist, vor, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik Anwendung finden. Dies ist der Mindeststandard, den wir überall einhalten. Der Stand der Technik unterscheidet sich auch kaum von den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Wir können Ihnen jedoch versichern, dass in den Bereichen, in denen dies erforderlich sein sollte, auch der Stand der Technik angewandt wird. Uns betreut mit dem Ingenieurbüro von Prof. Wittke einer der international anerkanntesten Experten im Bereich der Felsmechanik und überaus versierte Kenner der Stuttgarter geologischen Verhältnisse. Ein Bauen auf höchstem Niveau ist damit sichergestellt.

Sehr geehrte Frau Lösch, wenn Sie noch weitere Fragen haben oder Erläuterungen zu einzelnen Punkten möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir stellen als Projekt den Eigentümern in verschiedensten Bürgerveranstaltungen jeweils das bautechnische Konzept vor, haben in zahlreichen Runden das Konzept unseres Gestattungsvertrages erläutert und stehen den Bürgern auch für Einzelfragen zur Verfügung. Mit Haus und Grund haben wir beispielsweise eine Einigung über den Muster-Gestattungsvertrag erreicht, der in unserem Projekt angewandt wird. Auch mit den netzwerken 21 hatten wir einen intensiven Austausch und haben die Inhalte unseres Vertrages im Detail erläutert und vielfältige vertragliche Bestimmungen verändert und präzisiert.

Mit freundlichen Grüßen

DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH



Manfred Leger



Peter Sturm