

Rechtliche Aspekte der vom S21 Tunnel betroffenen Hauseigentümern

Veranstaltung
des
Aktionsbündnisses gegen Stuttgart 21
und Umkehrbar e.V.

Samstag, 15.09.2012 um 15:00 Uhr
im Rathaus in Stuttgart

Referent:

Claus-Joachim Lohmann

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kollwitzstraße 1

73728 Esslingen

Das Planänderungsverfahren für das Grundwassermanagement betrifft die Planfeststellungsabschnitte (PFA):

1.1 ("Talquerung mit Hauptbahnhof"),

<http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/details/s21-neuordnung-bahnknoten-stuttgart/die-bauabschnitte-pfa/talquerung-mit-hauptbahnhof/>

1.5 ("Zuführungen Feuerbach und Bad Cannstatt")

<http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/details/s21-neuordnung-bahnknoten-stuttgart/die-bauabschnitte-pfa/zufuehrung-feuerbach-und-bad-cannstatt/>

1.6a ("Zuführung Ober- und Untertürkheim")

<http://www.bahnprojekt-stuttgart-ulm.de/details/s21-neuordnung-bahnknoten-stuttgart/die-bauabschnitte-pfa/zufuehrung-ober-untertuerkheim/>

des Projektes Stuttgart 21

Öffentliche Einsicht in die geänderten Planunterlagen:

vom 10.September bis 09.Oktober 2012

a) beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

der Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Graf-Eberhard-Bau

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart (S-Mitte)

Planauslage (Zentrale Auskunft)

Mo, Di, Mi 08:30 - 12:30 und 14:00 - 15:30

Do 08:30 - 12:30 und 14:00 - 17:00

Fr 08:30 - 12:30

b) über die Internetseite des Regierungspräsidiums

www.rp-stuttgart.de (> S 21 - Planänderung Grundwassermanagement)

Einwendungen gegen die Planänderung:

Einwendungsfrist: bis 23.Oktober 2012

Einwendungen sind einzureichen

- bei der Landeshauptstadt Stuttgart oder
- beim Regierungspräsidium Stuttgart

wichtig:

Die Einwendungen sind schriftlich zu erheben.
Einwendungen, die nicht innerhalb dieser Frist erhoben werden, werden auch später in einem eventuellen gerichtlichen Verfahren nicht mehr beachtet.

Inhalt:

- **Erläuterung und Rechtsgrundlage des Unterfahrrechts für die Bahn**

- **Ablauf des Verfahrens**

- Vertrag über die Grunddienstbarkeit
- Einwendungsbefugnis des Eigentümers
- Risiken für den Eigentümer, die verschwiegen werden

U n t e r f a h r r e c h t

Begriff:

Recht zur Unterfahung eines Grundstücks.

Durch das Unterfahrrecht wird das private Grundstückseigentum eingeschränkt.

Falltypen

1. Duldung der Unterfahung (§ 1004 Abs. 2 BGB)
2. Verbieten der Unterfahung (§ 1004 Abs. 1 BGB)

Duldung zur Unterfahrung - Allgemein

Die Gerichte haben allerdings bei größeren Tiefen dem Eigentümer keine Berechtigung zugebilligt, anderen die Nutzung zu verbieten.

Eine feste Grenze gibt es allerdings nicht.

Rechtssprechung sehr differenziert und einzelfallbezogen

Aufgrund zunehmender Bergschäden zum Beispiel bei Geothermiebohrungen (Fall Staufen) oder von U-Bahn-Bauten neigt die Rechtsprechung in bestimmten Fällen dazu, auch in größeren Tiefen dem Grundstückseigentümer ein Recht zuzubilligen, andere von der Nutzung auszuschließen.

Enteignung auch der Grundstücke, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers sind.

Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist aber bei der Inanspruchnahme fremder Grundstücke das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten (vgl. BVerwG v. 29.03.1968 Az. 4 A 29/95). Demzufolge ist der verfolgte Zweck, nämlich die Unterfahrung des betreffenden Grundstücks, ohne Grundstücksenteignung möglich. Der Vorhabenträger ist aber verpflichtet, durch einen Gestattungsvertrag, ein obligatorisches Nutzungsverhältnis zu begründen.

Da bei der Unterfahrung in der Regel das Grundstück an der Oberfläche nicht beeinträchtigt wird, reicht rechtlich die Gewährung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach den §§ 1090 ff BGB für den geplanten unterirdischen Fahrweg (einschließlich der Nebenanlagen) aus.

Das Verfahren bestimmt sich dabei nach den landesrechtlichen Enteignungsgesetzen.

Bedeutung des Planfeststellungsbeschlusses im Eisenbahnrecht:

§ 18c A E G

Rechtswirkungen der Planfeststellung und der Plangenehmigung

Für die Rechtswirkungen der Planfeststellung und Plangenehmigung gilt § 75 des Verwaltungsverfahrensgesetzes mit folgenden Maßgaben:

1. Wird mit der Durchführung des Plans nicht innerhalb von zehn Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit begonnen, so tritt er außer Kraft, es sei denn, er wird vorher auf Antrag des Trägers des Vorhabens von der Planfeststellungsbehörde um höchstens fünf Jahre verlängert.
2. Vor der Entscheidung nach Nummer 1 ist eine auf den Antrag begrenzte Anhörung nach dem für die Planfeststellung oder für die Plangenehmigung vorgeschriebenen Verfahren durchzuführen.
3. Für die Zustellung und Auslegung sowie die Anfechtung der Entscheidung über die Verlängerung sind die Bestimmungen über den Planfeststellungsbeschluss entsprechend anzuwenden.
4. Als Beginn der Durchführung des Plans gilt jede erstmals nach außen erkennbare Tätigkeit von mehr als nur geringfügiger Bedeutung zur plangemäßen Verwirklichung des Vorhabens; eine spätere Unterbrechung der Verwirklichung des Vorhabens berührt den Beginn der Durchführung nicht.

Duldungsrecht zur Unterfahung durch PFA 1.1., 1.5, 1.2.

"4. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen und privaten Belangen

4.1. Eigentum

Für das beantragte Vorhaben und die damit verbundenen Folgemaßnahmen wird neben öffentlichem Eigentum auch privates Eigentum benötigt. **Im vorliegenden Fall, in dem für das Vorhaben außerordentlich gewichtige öffentliche Verkehrsinteressen sprechen, kann auf die Inanspruchnahme von Privatgrundstücken in dem nach dem festzustellenden Plan vorgesehenen Umfang nicht verzichtet werden, ohne den Planungserfolg zu gefährden. Die Inanspruchnahme privaten Grundstückseigentums wurde dabei so gering wie möglich gehalten. "**

Berechtigte zur Einlegung von Einwendungen nach § 73 Abs. 4 VwVfG :

1. grundsätzlich auch Nachbargrundstücke der zu untertunnelnden Grundstücke, und zwar auch außerhalb der von der DB AG festgelegten Beweissicherungsgrenzen.

2. Einwendungen können erheben:

- Eigentümer,
- dinglich Berechtigte des betreffenden Grundstücks,
- Mieter und Pächter, die durch die Planung in eigenen Rechten betroffen sind.
- Alle, die durch das Vorhaben in ihren Belangen berührt sind (Betroffener).

Einwendungen:

- umso wirkungsvoller, je konkreter und umfassender sie formuliert sind und umso deutlicher eine Betroffenheit in eigenen

Interessen deutlich gemacht wird. Inwieweit eine sogenannte individuelle Betroffenheit vorliegt, muss gegebenenfalls im Einzelfall geprüft werden.

- Präklusion, Fristablauf beachten !!! (*)

(*) bis zum 23.10.2012 für 7. Planänderung PFA 1.1,1.5,1.6a

Die Festlegung der genauen Modalitäten der Dienstbarkeit muss dabei nicht im Planfeststellungsbeschluss erfolgen, sondern kann - falls eine Einigung nicht zustande kommt - dem Enteignungsverfahren vorbehalten werden.

Berücksichtigung der Eigentümerinteressen:

- o Möglichkeit zu Veränderungen am Grundstück und am Gebäude sichern
- o Beweissicherung nicht nur "kleines Verfahren"
Aufnahme von Grundstücken und Vegetation in das
Beweissicherungsverfahren
- o Messprogramm und Dokumentation
Schall / Staub / Erschütterungen
VON ANFANG AN !

- o Entschädigungsbewertung auf gesamtes Grundstück ausweiten
Nachteile wie z.B. keine Geothermienutzung möglich mit
bewerten
- o Verbindliche Termine für Baubeginn, Bauende und
Arbeitszeiten (Nachts? Wochenende/Feiertags?)
- o Beweislast bei später eintretenden Schäden (Gipskeuper)
regeln
- o Bankbürgschaft zur Absicherung eventueller Schäden
einfordern
- o Bauunterhaltung Tunnel: Wie sichergestellt?

- o Änderungen bei Besitzverhältnissen der Bahn/des Tunnels
(z.B. Verkauf an eine Fond-Gesellschaft)

- o Rückbauverpflichtung sofern der Tunnel irgendwann einmal nicht mehr genutzt wird - Absichern dieser Verpflichtung über Bürgschaft

- o Änderung der Nutzung der Tunnel ausschliessen
(siehe Definition "Inanspruchnahme"),
automatische Löschungsbewilligung

- o Wohngebäude werden oft hunderte von Jahren genutzt
(siehe Tübingen) Verkehrsbauwerke oft nur Dekaden
(siehe Hauptbahnhof Stuttgart)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Claus-Joachim Lohmann

Rechtsanwalt / Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kollwitzstraße 1

73728 Esslingen

Tel. 0711- 550 9230

Zusatzinformationen

Durch die vorgesehene Verknüpfung der verschiedenen Planfeststellungsabschnitte miteinander für diese Eigentümer/Eigentümerinnen im vorliegenden Verfahren auch keine unumkehrbaren Fakten geschaffen. Es besteht daher keine Veranlassung, aufgrund dieser Betroffenheiten den Planfeststellungsabschnitt 1.1 anderweitig zu beurteilen.

4.1.1. Unmittelbare Inanspruchnahme von Eigentum

Als Eigentumsbeeinträchtigungen gelten an erster Stelle Planfestsetzungen, die unmittelbar und final auf die Inanspruchnahme fremden Eigentums gerichtet sind. Solche enteignend wirkende Festsetzungen können wiederum danach unterschieden werden, ob sie den Sachentzug des Eigentums, insbesondere den Wechsel des Grundeigentums vom bisherigen Eigentümer auf die Vorhabenträgerin zur Folge haben sollen (4.1.1.1) oder ob sie "nur" auf eine partielle Belastung des Eigentums abzielen, etwa in Form von Grunddienstbarkeiten (4.1.1.2). Auch Eingriffe in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb fallen hierunter (4.1.1.3). Über die Höhe der für den Eigentumsverlust zu leistenden Entschädigungen ist dabei (erst) in einem separaten Enteignungsverfahren zu entscheiden (4.1.1.4).

4.1.1.1. Vollständiger Eigentumsübergang

Bei der Talquerung sind nur wenige Grundstücke derart betroffen, dass ein vollständiger Eigentumsübergang erforderlich wird. Der größte Eingriff liegt im Bereich des bestehenden Bahngeländes und dem Teilabbruch des ehemaligen Direktionsgebäudes der Bahn, des im Landeseigentum stehenden Mittleren Schlossgartens und auf Flächen der Landeshauptstadt Stuttgart (i.d.R. Verkehrsflächen).

Soweit hierbei Grundstücke der öffentlichen Hand betroffen sind, gilt es bei der Gewichtung der Eingriffe zu beachten, dass insofern der Schutzbereich des Art. 14 GG nicht tangiert ist. Art. 14 als Grundrecht schützt nicht das Privateigentum, sondern das Eigentum Privater. Da im Hinblick auf die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen zudem keine Einwendungen erhoben wurden (die Oberfinanzdirektion -EW-Nr. 23- und das Bundeseisenbahnvermögen -EW-Nr. 31-, vertreten durch die Vivico Real Estat GmbH, haben ihre ursprünglichen Einwendungen mit Schreiben vom 4. April 2003 bzw. 22.04.2004 zurückgenommen), bestehen hinsichtlich des notwendigen Eingriffes in öffentliche Grundstücke keine Bedenken.

Durch die Tunnellage der Anschlussstrecken an den Bahnhof und die Folgemaßnahme der Verlegung der Stadtbahn Heilbronner Straße verbleiben insgesamt nur wenig vollständig zu erwerbende Flächen, die im Eigentum von (juristischen) Privatpersonen stehen.

Im Bereich des Arnulf-Klett-Platzes ist ein Grundstück der Deutschen Post AG (EW-Nr. 26) von dem Vorhaben betroffen. Es handelt sich um den Bereich des Nordflügels des Bonatzbaus, der durch die Bahnhofshalle vollständig in Anspruch genommen wird und nicht erhalten werden kann. Die Deutsche Post AG hat hiergegen eine pauschale Einwendung erhoben. Spezifische Beeinträchtigungen hat sie indes nicht geltend gemacht.

Von dem 2.368 m² großen Grundstück der Pensionskasse der Mitarbeiter der Hoechst-Gruppe VVaG (EW-Nr. 0703) sind für den Bau des Schwallbauwerkes Nord 23 m² erforderlich, von dem 2.173 m² großen Grundstück der Vermögensverwaltung der DAG (keine Einwendung) werden hierfür 148 m² unmittelbar benötigt. Spezielle Beeinträchtigungen aufgrund des dauerhaften Eigentumsentzuges dieser Flächen sind weder erkennbar, noch wurden solche geltend gemacht. Die Einwendung der Pensionskasse richtet sich vielmehr insbesondere dagegen, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf eine spätere Bebaubarkeit des (Rest-)Grundstückes nicht absehbar seien. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges wird hierauf im Rahmen der Ausführungen zu den dinglichen Eigentumsbelastungen näher eingegangen werden (vgl. 4.1.1.2 "Dingliche Eigentumsbelastungen").

Zur Herstellung des Schwallbauwerkes Süd ist die dauerhafte Inanspruchnahme von ca. 7 m² Privateigentum eines 2.077 m² großen Grundstückes notwendig (EW-Nr. 0600, 0620-0623, 1074). Über diesen vergleichsweise geringen Eingriff hinaus muss jedoch auch noch das auf dem Grundstück stehende Gebäude Sängerstraße 4 ersatzlos abgerissen werden.

Diese tiefgreifende und die Benutzbarkeit des gesamten Grundstückes sehr stark beeinflussende Veränderung der Grundstückssituation führt im Ergebnis zu einer Aufhebung der Privatnützigkeit des Eigentums. Bei entsprechendem Antrag können die Grundstückseigentümer daher entsprechend § 5 Abs. 3 Landesenteignungsgesetz (LEntG) die Ausdehnung der Eigentumsubernahme auf das vollständige Grundstück verlangen. Über die Details ist im gegebenenfalls erforderlichen Enteignungsverfahren zu entscheiden (vgl. 4.1.1.4 "Enteignungsentschadigungen"). Für das gegenständliche Verfahren ist von Bedeutung, dass die Eigentümer/Eigentümerinnen bisher keinen entsprechenden Antrag gestellt haben.

Vielmehr widersprechen sie einer Enteignung sogar ausdrücklich.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebietet es daher, den Eingriff in das Eigentum nicht gegen den Willen der Betroffenen über das zur Realisierung des Vorhabens unbedingt Erforderliche hinaus zu erstrecken. Aber selbst wenn die Eigentümer/Eigentümerinnen im Enteignungsverfahren noch einen entsprechenden Antrag stellen werden, ist der damit verbundene, vollständige Eigentumsentzug aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt.

Durch den Entzug des Eigentums in dem dargestellten Ausmaß ergeben sich für die Betroffenen gravierende Nachteile. Mit Ausnahme des Grundstückes der Deutschen Post AG (EW-Nr. 26) sind zwar nur verhältnismäßig kleine Grundstücksteile dauerhaft betroffen. Einen entsprechenden Willen der Eigentümer unterstellt, ist allerdings auch **der vollständige Eigentumsverlust der Eigentümergemeinschaft Sängersstraße zu berücksichtigen (s.o.).**

Zudem erreicht der bauzeitliche begrenzte Nutzungsentzug aufgrund der langen Dauer der Bauarbeiten eine ähnlich schwere Eingriffswirkung wie eine zeitlich unbegrenzte Außerbesitznahme.

Andererseits werden durch die erforderlichen Eigentumsverluste keine Existenzen bedroht. **Vor allem jedoch ist eine angemessene finanzielle Entschädigung durch das obligatorische Enteignungsverfahren gesichert, falls eine entsprechende Einigung zwischen der Vorhabenträgerin und den Betroffenen nicht bereits vorher stattfinden sollte. Die verbleibenden, finanziell nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen (beispielsweise Umzugsstress, Zeitaufwand für die Verwirklichung einer späteren Wiederbebauung usw.) erreichen angesichts der überragenden Bedeutung des Vorhabens für das Allgemeinwohl kein Gewicht, welches der Realisierung des Projektes entgegen gebracht werden kann.**

4.1.1.2. Dingliche Eigentumsbelastungen

Die Zulaufstrecken und auch die Strecken für die Verlegungen der Stadtbahnen im Bereich der Heilbronner Straße und der Willy-Brandt Straße sind unterirdisch geplant und liegen weitgehend in einer Tiefe, die einen Grunderwerb in der Regel nicht erforderlich erscheinen lässt.

Eine Eigentumsbeeinträchtigung liegt dennoch vor, lässt sich aber im Wege einer weniger einschneidenden Grunddienstbarkeit regeln.

Teilweise werden private Grundstücke während der Bauzeit, d.h. vorübergehend, so in Anspruch genommen, dass ihre Nutzung ausgeschlossen ist. Zum großen Teil ist diese zeitweise Inanspruchnahme der Grundstücke mit dem Abriss der bestehenden Gebäude verbunden (Jägerstraße 22, 24, teilweise Jägerstraße 14 - 16 (Pensionskasse Hoechst, DAG), Willy-Brandt-Straße 31 und 47 und Sängerstraße 4 (EW-Nr. 0600, 0620-0623, 1074)).

Eine spätere Wiederbebauung der Grundstücke mit den bisherigen Geschosshöhen ist grundsätzlich gegeben (vgl. Anlage 3 der Antragsunterlagen und Aufstellung der Vorhabenträgerin vom 16. Juli 2003). Eine Ausnahme von der Wiederbebaubarkeit bildet das Grundstück Sängerstraße 4. Insoweit wird auf obige Ausführungen unter 4.1.1.1 verwiesen. **Aufgrund der Wiederbebaubarkeit ist ein dauerhafter Eigentumsentzug nicht erforderlich (vgl. § 5 Abs. 1 LEntG).**

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in das private Eigentumsrecht reicht vielmehr eine Grunddienstbarkeit für die Dauer der Bauzeit und darüber hinaus für die unterirdisch verbleibende Nutzungseinschränkung aus.

Die Festlegung der genauen Modalitäten der Dienstbarkeit muss dabei nicht im Planfeststellungsbeschluss erfolgen, sondern kann - falls eine Einigung nicht zustande kommt - dem Enteignungsverfahren vorbehalten werden.

In diesen Enteignungsverfahren werden unter anderem auch die von einigen Einwendern/Einwenderinnen angesprochenen Aspekte wie eventuelle Mietausfälle, Nutzungsentgang bzw. -erschwerern, Ersatz für die Kosten zur Entfernung von funktionslos gewordenen Injektionsankern usw. zu berücksichtigen sein. Hierunter fällt auch die von der IHK Region Stuttgart (EW-Nr. 350) befürchtete Wertminderung des Gebäudes Jägerstraße 26 infolge von Stabilisierungsmaßnahmen und die Frage über die Höhe des Ersatzes für die Duldung von Injektionsankern in den Grundstücken der IHK.

Für die Abwägung im Rahmen dieser Entscheidung ist von Bedeutung, dass Art. 14 GG grundsätzlich nur konkrete subjektive Rechtspositionen schützt, die einem Rechtsträger bereits zustehen, **nicht dagegen Chancen und Aussichten**, auf deren Verwirklichung kein rechtlich gesicherter Anspruch besteht.

Bleibt die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstückes erhalten, wird sie nur hinsichtlich der Art und des Maßes einer zukünftigen, bisher nicht realisierten Bebaubarkeit eingeschränkt, so tangiert das nicht die privatnützige Verwendbarkeit des Grundeigentums an sich.

Nur im Falle einer sogenannten “eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition” greift der Schutz des Art. 14 GG bereits dann ein, wenn es zwar an einer Verwirklichung der Nutzung fehlt, indessen die Legalität dieser Nutzung selbst schon Eigentumsschutz genießt. Dies ist allerdings (u.a.) nur dann der Fall, wenn die fragliche Nutzung in der “Situation” des Grundstückes in einer Weise angelegt ist, dass sie sich der darauf reagierenden Verkehrsauffassung als angemessen “aufdrängt”, dass die Verkehrsauffassung diese Nutzung “geradezu vermisst”.