

■ Dr. Martin Ingold

Gutachten

Entschädigung für die Eintragung von Bahnunterfahrdienstbarkeiten

Mit dem Gutachten sollte die Höhe von Entschädigungszahlungen an die Grundstückseigentümer von Flurstücken ermittelt werden, die im Rahmen des Bahnprojekts „Stuttgart 21“ infolge eines Tunnelbaus unterfahren und daher mit Grunddienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs belastet werden. Das Gutachten wurde Mitte Oktober 2012 erstellt.



Quelle: Deutsche Bahn/Manfred Storck



Quelle: Deutsche Bahn/ingenhoven architects

Problemstellung

Im Rahmen des Bahnprojekts „Stuttgart 21“ werden bestimmte, im Planfeststellungsbeschluss verzeichnete Grundstücke in Anspruch genommen. Die betroffenen Grundstücke lassen sich in Bezug auf die Intensität der Inanspruchnahme wie folgt unterscheiden:

(1) Flurstücke, die befristet während der Bauzeit benötigt werden (Baustraßen-, Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen).

(2) Flurstücke, die infolge eines Tunnelbaus unterfahren und daher mit Grunddienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs belastet werden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Eintragung folgender Grunddienstbarkeiten:

- Grunddienstbarkeiten zum Bau, Belassen, Unterhalten und Betrieb eines Eisenbahntunnels, ggf. mit Haltepunkten und Zugangsstellen.
- Grunddienstbarkeiten zum Bau, Belassen und Unterhalten eines Rettungsortes.

- Grunddienstbarkeiten zum Bau, Belassen, Unterhalten und zum Betrieb einer Brunnengalerie zur Entnahme und Versickerung von Grundwasser.
- Grunddienstbarkeiten zum Einbringen und Belassen von unterirdischen Baubehelfen (z.B. Anker).

(3) Flurstücke oder Teilflächen von Flurstücken, die auf Dauer benötigt werden.

Das vorliegende Gutachten befasst sich mit den unter (2) näher bezeichneten Dienstbarkeiten und den damit verbundenen Entschädigungszahlungen an die Grundstückseigentümer.

Grunddienstbarkeiten

Der Eigentümer kann gemäß § 905 S. 2 BGB keine Einwirkungen verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein berechtigtes Interesse hat.

Eigentümergebühren können zudem durch die Eintragung beschränkt dinglicher Rechte (sog.

Grunddienstbarkeiten) in Abteilung II des Grundbuchs eingeschränkt werden. In dem Umfang, in dem die beschränkt dinglichen Rechte ausgestaltet sind, schließen sie das Herrschaftsrecht des Eigentümers aus. Die beschränkten dinglichen Rechte an einer Sache lassen sich in Nutzungs-, Erwerbs- und Verwertungsrechte unterteilen. Leitungs-, Untertunnelungs- und Unterfahrdienstbarkeiten sind typische Beispiele für Nutzungsrechte. Die Verpflichtung des Eigentümers des dienenden Grundstücks besteht hier in einem Dulden der Nutzung durch einen Dritten, die er sonst kraft seines Eigentums verbieten könnte. Dementsprechend wird das belastete Grundstück auch als dienendes Grundstück bezeichnet.

Leitungsrechte im Allgemeinen

Leitungsrechte können als beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d. §§ 1090 ff. BGB begründet werden. Bei der Begründung der Dienstbarkeit wird diese in Abteilung II des Grundbuchs des dienenden Grundstücks eingetragen. Der Berechtigte kann danach das in der Dienstbarkeit vereinbarte Recht in Anspruch nehmen. Er darf also eine Leitung oder Tunnelröhre gemäß dem in der Dienstbarkeit vereinbarten Verlauf unter dem Grundstück verlegen, sie nutzen, dort belassen und instand halten. Oberirdische und unterirdische Leitun-

gen werden in der Regel von sogenannten Schutzstreifen umgeben. Dabei handelt es sich um einen räumlich genau bestimmten Sicherheitsabstand, welcher die Leitungen oder die Verkehrsanlagen vor Gefahren, insbesondere vor Beschädigung schützen soll. Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- oder Nutzungsbeschränkungen für das dienende Grundstück verbunden. In der Regel darf die von einem Schutzstreifen erfasste Grundstücksfläche nicht bebaut und auch nicht so genutzt werden, dass von der Nutzung eine Gefahr für die Leitung ausgeht. So dürfen z.B. im Bereich des Schutzstreifens einer unterirdischen Leitung keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt oder Bohrungen für Erdwärmesonden (Geothermiebohrungen) durchgeführt werden. Das Maß der Beeinträchtigung eines dienenden Grundstücks ist insbesondere abhängig von der jeweiligen Leitungsart (unterirdische Leitungen, Oberleitungen etc.), der Nutzung des dienenden Grundstücks (forst- und landwirtschaftliche, gewerbliche, wohnwirtschaftliche Nutzungen etc.), der Größe der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche (Größe des jeweiligen Schutzstreifens und dessen Verlauf) und dem jeweiligen Grad der Beeinträchtigung der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit des Grundstücks.

Besonderheiten bei Dienstbarkeiten für Bahnunterführungen

Bahnunterführungen und Bahnuntertunnelungen unterscheiden sich von anderen unterirdisch verlegten Leitungen grundlegend. Im Wesentlichen sind folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

1. Bahn- oder Straßenuntertunnelungen haben in Bezug auf den Leitungsdurchmesser bzw. den Röhrendurchmesser eine andere Dimension als z.B. unterirdisch verlaufende Gas-, Wasser- oder

Stromleitungen. Insofern besteht eine erhöhte Gefahr von Schäden an Grundstücken und Gebäuden sowie ggf. Nutzungseinschränkungen im Zeitraum des Baustellenbetriebs zur Errichtung der unterirdischen Verkehrsanlagen.

2. Im Gegensatz zu ruhenden Versorgungsleitungen kann es bei Bahnunterführungen aufgrund des laufenden Bahnbetriebs zu Erschütterungen und Geräuschen kommen. Damit einhergehend besteht die Gefahr von Bauschäden und Belästigungen durch Immissionen.

3. In einzelnen Fällen kann es vorkommen, dass sich die Unterführungsdienstbarkeit auf die oberirdische bauliche oder oberirdische sonstige Nutzung auswirkt. In diesen Fällen ist bei der Bemessung der Entschädigung die Beeinträchtigung der jeweiligen Nutzung zusätzlich zu berücksichtigen. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Grundstück nicht mehr mit sehr schweren Fahrzeugen oder Maschinen belastet werden darf, weil sonst der unterirdische Tunnel ggf. Schaden nehmen könnte.

4. Grunddienstbarkeiten für unterirdisch verlaufende Leitungen sind regelmäßig so ausgestaltet, dass im festgelegten Schutzstreifen das Errichten von Gebäuden ausgeschlossen wird. Des Weiteren sind Nutzungen und Maßnahmen zu unterlassen, welche die Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, wie z.B. das Anpflanzen tief wurzelnder Bäume oder die Durchführung von Erdwärmbohrungen im Bereich des Schutzstreifens. Bahnunterführungen werden in der Regel so massiv gebaut und so verlegt, dass die oberirdische bauliche Nutzung oder sonstige oberirdische Nutzung des dienenden Grundstücks nicht eingeschränkt wird.

In Ausnahmefällen kann der Eigentümer des dienenden Grundstücks

jedoch daran gehindert sein, ein zweites Kellergeschoss oder eine Tiefgarage zu realisieren. In bestimmten Fällen kann es daher zur Beeinträchtigung der unterirdischen baulichen Nutzbarkeit des dienenden Grundstücks kommen. Die nachfolgenden Ausführungen sind darauf ausgerichtet, eine einheitliche und nachvollziehbare Grundlage zur Bemessung der Entschädigungshöhe für eine einzutragende Unterführungsdienstbarkeit unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu schaffen. Dies erfordert eine Ausrichtung der Bewertung an objektiv nachvollziehbaren Kriterien, die sich auf dem Grundstücksmarkt und in der Rechtsprechung als akzeptabel und marktkonform erwiesen haben.

Da die in den Punkten 1–3 genannten Beeinträchtigungen, die mit dem Bau und dem Betrieb von Bahnunterführungen auftreten können, von spezifischen Gegebenheiten abhängen und sich daher in Bezug auf die jeweilige Art und das jeweilige Ausmaß der Beeinträchtigungen regelmäßig stark unterscheiden, sind sie einer einheitlichen und systemorientierten Bewertung grundsätzlich nicht zugänglich.

Diese Beeinträchtigungen sind unter Einbezug der spezifischen Gegebenheiten gesondert und somit einzeln zu bewerten und entsprechend zu entschädigen, da sich im Vorhinein nicht ermitteln lässt, ob und wenn ja, in welchem Ausmaß sich eine Beeinträchtigung ergeben wird.

Insofern kann sich das vorliegende Gutachten ausschließlich mit der Entschädigung aufgrund der einzutragenden Unterführungsdienstbarkeit und der ggf. mit der Eintragung einhergehenden Beeinträchtigung der baulichen Nutzungen unter der Geländeoberfläche befassen, wie sie in Punkt 4 näher ausgeführt

sind. Eine einheitliche Bewertung im Vorhinein ist bei diesen Beeinträchtigungen möglich, da aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses bekannt ist, welche Grundstücke in welchem Ausmaß betroffen sein werden.

Grundlagen zur Bemessung der Entschädigungshöhe

Maßgeblicher Grundstückszustand

Bei der Bemessung der Entschädigung ist der Grundstückszustand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Planfeststellungsunterlagen als Qualitätsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV zugrunde zu legen. Für die Frage, welchen Wert der so festgestellte Zustand zur Folge hat, ist grundsätzlich der Wert zum Zeitpunkt der Festlegung der Entschädigungshöhe maßgebend (Preisbemessungsstichtag).

Dabei bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 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 (§ 5 ImmoWertV), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV), die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV) und die weiteren Merkmale (§ 6 Abs. 5 u. 6 ImmoWertV).

Bestimmungsfaktoren der Wertminderung

Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach dem Ausmaß der Wertminderung, die das dienende Grundstück aufgrund der Eintragung einer Dienstbarkeit erfahren hat. Dabei ergibt sich die Höhe der

Wertminderung aus der Differenz des Wertes, den der gewöhnliche Grundstücksmarkt dem dienenden Grundstück ohne Dienstbarkeitsbelastung beimisst und dem Wert, der sich nach Eintragung der Dienstbarkeit ergibt. Daraus lässt sich folgende allgemeine Methode zur Berechnung der Wertminderung aufgrund einer Belastung in Abt. II des Grundbuchs ableiten:

Berechnung Wertminderung wegen Belastung:

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

– Verkehrswert des belasteten Grundstücks

= Wertminderung durch die Belastung

Die Ermittlung des Verkehrswertes des unbelasteten Grundstücks bereitet regelmäßig keine Probleme, da der Verkehrswert auf Basis der in der ImmoWertV standardisierten Wertermittlungsverfahren abgeleitet werden kann. Die standardisierten Verfahren basieren auf Marktdaten. Insofern entspricht der aus den Verfahren abgeleitete Verkehrswert dem objektiven Marktwert. Problematischer ist hingegen die Ermittlung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks, da die für eine objektive Bewertung notwendigen Marktdaten, i.d.R. Verkaufspreise von vergleichbaren Grundstücken mit vergleichbaren Belastungen, nicht oder nicht in hinreichender Anzahl vorhanden sind. Insofern ist der Wert des belasteten Grundstücks i.d.R. nicht objektiv bewertbar. Da die Wertminderung durch die Dienstbarkeit nicht objektiv ermittelbar ist und eine subjektive Bewertung i.d.R. nicht zu intersubjektiv nachvollziehbaren Werten führt, ist die Bewertung zu objektivieren. Eine Objektivierung der Bewertung ergibt sich dadurch, dass objektiv nachvollziehbare Kriterien herangezogen werden, die bei den Beteiligten

einerseits und in der Rechtsprechung andererseits in vergleichbaren Fällen zu akzeptierten und somit zu marktkonformen Ergebnissen geführt haben. Für die Bemessung der Entschädigungshöhe sind daher zunächst die Bestimmungsfaktoren der durch die Eintragung der Dienstbarkeit verursachten Wertminderung zu identifizieren und anschließend ist zu klären, von welchem Basiswert die Höhe der Entschädigung abzuleiten ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat im Rahmen von Entschädigungsfeststellungsverfahren für Bahnunterführungen eine Umfrage unter 13 deutschen Großstädten mit Bahnunterführungen vorgenommen. Die Umfrage brachte folgende Bestimmungsfaktoren für die Wertminderung aufgrund der Eintragung einer Untertunnelungs- bzw. Unterführungsdienstbarkeit hervor:

- Die Größe und die Lage der durch die Dienstbarkeit in Anspruch genommen Grundstücksfläche.
- Die Tiefenlage der Tunnelröhre unter der Geländeoberkante (GOK).

Basiswerte zur Bestimmung der Entschädigungshöhe

Ein Entschädigungsanspruch für den Eintrag einer Bahnunterführungsdienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs wird für den jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannt. Für die Höhe der Entschädigung ist entscheidend, in welchem Umfang das dienende Grundstück durch die eingetragene Dienstbarkeit beeinträchtigt wird. Nach der Rechtsprechung des BGH ist keine bestimmte Bewertungsmethode für die Bemessung der Höhe der Entschädigung aufgrund der Eintragung einer Dienstbarkeit festgelegt. Es muss jedoch gewährleistet sein,

dass die im Einzelfall angewendete Bewertungsmethode zum richtigen Ergebnis führt. Zu wählen ist die Methode, die den Besonderheiten des konkreten Falls am besten gerecht wird und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie bei Meidung der Gefahr einer Doppelentschädigung zu der richtigen Entschädigung führt. Zur Bestimmung einer angemessenen Entschädigung für die Eintragung einer Leitungs-, Untertunnelungs- oder Unterfahrdienstbarkeit werden in der Rechtsprechung im Wesentlichen drei Basiswerte anerkannt. Die Entschädigung bemisst sich durch einen Abschlag vom

- Bodenwert,
- Ertragswert oder
- Verkehrswert.

Voraussetzung ist dabei immer, dass es aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeit nicht zu einer Beschränkung der oberirdischen Nutzung des dienenden Grundstücks kommt. Nachfolgend wird dargestellt, welche der drei von der Rechtsprechung anerkannten Basiswerte den Anforderungen des § 194 BauGB i.V.m. den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gerecht wird und so zum richtigen Ergebnis in Bezug auf die Höhe der Entschädigung führt. Gemäß § 194 BauGB sind bei der Bestimmung des Verkehrswertes die rechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. In § 4 Abs. 2 S. 1 ImmoWertV wird dieser Grundsatz noch einmal ausdrücklich klargestellt: „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).“ Nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV kommen als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen insbesondere

Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht. Insofern zählen Dienstbarkeiten zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. In Bezug auf die Bewertung dieser Merkmale bestimmt § 8 Abs. 3 ImmoWertV, dass sie durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen sind.

Für die Bemessung der Höhe der Entschädigung ist zu berücksichtigen, ob die Wertminderung aufgrund einer eingetragenen Dienstbarkeit auf einen objektiv feststellbaren Sachverhalt zurückzuführen ist oder auf einer subjektiven Einschätzung der Marktteilnehmer beruht, ähnlich wie im Fall eines merkantilen Minderwerts. Grundsätzlich ist die Wertminderung eines Grundstücks aufgrund einer einzutragenden Dienstbarkeit auf der Grundlage der ImmoWertV zu bestimmen. Bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung ist somit die Wertminderung des dienenden Grundstücks durch das Recht zu ermitteln. Dies ergibt sich u.a. aus § 1 Abs. 2 ImmoWertV, wonach die Vorschriften der ImmoWertV auch auf die Wertermittlung von Rechten an Grundstücken anzuwenden sind.

Das im Sachenrecht des BGB verankerte Eigentumsrecht bildet die gesetzliche Grundlage für die Entschädigung. Insofern kann der Eigentümer grundsätzlich Einwirkungen von Dritten auf sein Grundstück verbieten. Das Eigentumsrecht ist jedoch dahingehend eingeschränkt, dass der Eigentümer keine Einwirkungen verbieten kann, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an einer Ausschließung kein berechtigtes Interesse mehr vorzubringen hat. Bei Einwirkungen in die Tiefe sind bezüglich der Einschränkung des Verbotungsrechts strenge Maßstäbe anzulegen. So lässt, nach der Auffassung des

BGH, ein Tunnelbau in 13–15 m Tiefe das Interesse des Eigentümers an einer Ausschließung noch nicht entfallen.

Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit einer Beschränkung der Eigentümerbefugnisse durch die Eintragung dinglicher Rechte im Grundbuch. In dem Umfang, in dem die dinglichen Rechte ausgestaltet sind, schließen sie das Herrschaftsrecht des Eigentümers aus. Die dinglichen Rechte an einer Sache lassen sich in Nutzungs-, Erwerbs- und Verwertungsrechte unterteilen. Leitungs-, Untertunnelungs- und Unterfahrdienstbarkeiten sind typische Beispiele für Nutzungsrechte. Die Verpflichtung des Eigentümers des dienenden Grundstücks besteht hier in einem Dulden der Nutzung durch einen Dritten.

Auf welcher Basis (Bodenwert, Ertragswert oder Verkehrswert) die Wertminderung und damit die Höhe der Entschädigung zu ermitteln ist, ergibt sich aus der jeweiligen Beeinträchtigung, die der Eigentümer des dienenden Grundstücks aufgrund der Dienstbarkeit hinnehmen muss. Bei allen in der ImmoWertV normierten Bewertungsverfahren (Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren) fließt der Bodenwert nur anteilig in den jeweiligen Wert ein. Dieser Sachverhalt ist ausschlaggebend dafür, welcher Wert als Basis zur Bemessung der Entschädigungshöhe heranzuziehen ist. Erstreckt sich die Beeinträchtigung des dienenden Grundstücks allein auf den Erdkörper unter der Grundstücksoberfläche, wie es regelmäßig bei Untertunnelungs- und Unterfahrdienstbarkeiten der Fall ist, so ist der Bodenwert als Basis zur Ermittlung der Entschädigung heranzuziehen. Insofern geht die Ermittlung der Höhe der Entschädigung allein nach dem Bodenwert auch konform mit der Rechtsprechung des BGH. Wird aufgrund der Dienstbarkeit zusätzlich die bauli-

che Nutzung und/oder die Ertragskraft des dienenden Grundstücks beeinträchtigt, sind neben der Beeinträchtigung des Grund und Bodens auch die Wertminderungen aufgrund der eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit bzw. der eingeschränkten Ertragskraft zu berücksichtigen. In diesen Fällen ist die Wertminderung regelmäßig am Ertragswert bzw. an ertragsorientierten Bewertungsmethoden und in Einzelfällen am Verkehrswert zu bemessen.

Würde bei einer ausschließlichen Beeinträchtigung des Grund und Bodens der Ertragswert als Basis zur Bemessung der Entschädigungshöhe herangezogen, dann würde sich die Entschädigungshöhe vorwiegend an den Erträgen der baulichen Anlagen orientieren, die von der Dienstbarkeit überhaupt nicht betroffen sind. Denn der Bodenwert fließt in den Ertragswert nicht zu 100 %, sondern nur zu einem geringeren Prozentsatz als Barwert ein, weil er im Ertragswertverfahren über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz abgezinst wird. Je höher die Restnutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz sind, desto geringer ist der Bodenwertanteil am Ertragswert. Bei einer ausschließlichen Beeinträchtigung des Grund und Bodens wäre der Ertragswert somit die falsche Basis für die Ermittlung der Entschädigungshöhe. Das Gleiche gilt dem Grunde nach auch für das Sach- und Vergleichswertverfahren, da dort der Bodenwert ebenfalls nur anteilig einfließt. Im Umkehrschluss ergibt sich für den Fall, bei dem die bauliche Nutzung und/oder die Ertragskraft des dienenden Grundstücks beeinträchtigt ist, die Höhe der Entschädigung nicht allein auf Basis des ermittelten Ertragswertes, da ansonsten die auf die Dienstbarkeit zurückzuführende Wertminderung des Grund und Bodens zu gering bemessen würde. Daher ist die Entschädigungshöhe

für die Wertminderung des Grund und Bodens einerseits auf Basis des Bodenwertes zu bemessen und andererseits sind die Beeinträchtigungen der baulichen Nutzung und/oder der Ertragskraft zusätzlich auf Basis des Ertragswertes bzw. auf Basis ertragsorientierter Bewertungsmethoden zu ermitteln.

Beim Münchner U-Bahnbau ist ein Verfahren entwickelt und angewendet worden, welches sich in besonderer Weise als Basis für die Bemessung der Entschädigungshöhe von Bahnunterfahrungs- und Bahnuntertunnelungsdienstbarkeiten eignet, weil es insbesondere die Belange der Grundstückseigentümer und auch die diesbezügliche Rechtsprechung berücksichtigt. Dies ist deshalb der Fall, weil beim sog. Münchner Verfahren sowohl die Wertminderung des Grund und Bodens als auch im gegebenen Fall zusätzlich die Wertminderung aufgrund von Einschränkungen der baulichen Nutzung bzw. der Ertragskraft in die Bemessung der Entschädigungshöhe einfließen.

Ein Entschädigungsanspruch für den Eintrag einer Bahnunterfahrdienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs wird für den jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannt. Für die Höhe der Entschädigung ist entscheidend, in welchem Umfang das dienende Grundstück durch die eingetragene Dienstbarkeit beeinträchtigt wird. Nach der Rechtsprechung des BGH ist keine bestimmte Bewertungsmethode für die Bemessung der Höhe der Entschädigung aufgrund der Eintragung einer Dienstbarkeit festgelegt. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die im Einzelfall angewendete Bewertungsmethode zum richtigen Ergebnis führt. Zu wählen ist die Methode, die den Besonderheiten des konkreten Falls am besten gerecht wird und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden

Faktoren sowie bei Meidung der Gefahr einer Doppelentschädigung zu der richtigen Entschädigung führt. Zur Bestimmung einer angemessenen Entschädigung für die Eintragung einer Leitungs-, Untertunnelungs- oder Unterfahrdienstbarkeit werden in der Rechtsprechung im Wesentlichen drei Basiswerte anerkannt. Die Entschädigung bemisst sich durch einen Abschlag vom

- Bodenwert,
- Ertragswert oder
- Verkehrswert.

Voraussetzung ist dabei immer, dass es aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeit nicht zu einer Beschränkung der oberirdischen Nutzung des dienenden Grundstücks kommt. Nachfolgend wird dargestellt, welche der drei von der Rechtsprechung anerkannten Basiswerte den Anforderungen des § 194 BauGB i.V.m. den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gerecht wird und so zum richtigen Ergebnis in Bezug auf die Höhe der Entschädigung führt. Gemäß § 194 BauGB sind bei der Bestimmung des Verkehrswertes die rechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. In § 4 Abs. 2 S. 1 ImmoWertV wird dieser Grundsatz noch einmal ausdrücklich klargestellt: „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).“ Nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV kommen als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht. Insofern zählen Dienstbarkeiten zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. In Bezug

auf die Bewertung dieser Merkmale bestimmt § 8 Abs. 3 ImmoWertV, dass sie durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen sind.

Für die Bemessung der Höhe der Entschädigung ist zu berücksichtigen, ob die Wertminderung aufgrund einer eingetragenen Dienstbarkeit auf einen objektiv feststellbaren Sachverhalt zurückzuführen ist oder auf einer subjektiven Einschätzung der Marktteilnehmer beruht, ähnlich wie im Fall eines merkantilen Minderwerts. Grundsätzlich ist die Wertminderung eines Grundstücks aufgrund einer einzutragenden Dienstbarkeit auf der Grundlage der ImmoWertV zu bestimmen. Bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung ist somit die Wertminderung des dienenden Grundstücks durch das Recht zu ermitteln. Dies ergibt sich u.a. aus § 1 Abs. 2 ImmoWertV, wonach die Vorschriften der ImmoWertV auch auf die Wertermittlung von Rechten an Grundstücken anzuwenden sind.

Das im Sachenrecht des BGB verankerte Eigentumsrecht bildet die gesetzliche Grundlage für die Entschädigung. Insofern kann der Eigentümer grundsätzlich Einwirkungen von Dritten auf sein Grundstück verbieten. Das Eigentumsrecht ist jedoch dahingehend eingeschränkt, dass der Eigentümer keine Einwirkungen verbieten kann, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an einer Ausschließung kein berechtigtes Interesse mehr vorzubringen hat. Bei Einwirkungen in die Tiefe sind bezüglich der Einschränkung des Verbotungsrechts strenge Maßstäbe anzulegen. So lässt, nach der Auffassung des BGH, ein Tunnelbau in 13–15 m Tiefe das Interesse des Eigentümers an einer Ausschließung noch nicht entfallen.

Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit einer Beschränkung

der Eigentümerbefugnisse durch die Eintragung dinglicher Rechte im Grundbuch. In dem Umfang, in dem die dinglichen Rechte ausgestaltet sind, schließen sie das Herrschaftsrecht des Eigentümers aus. Die dinglichen Rechte an einer Sache lassen sich in Nutzungs-, Erwerbs- und Verwertungsrechte unterteilen. Leitungs-, Untertunnelungs- und Unterfahrdienstbarkeiten sind typische Beispiele für Nutzungsrechte. Die Verpflichtung des Eigentümers des dienenden Grundstücks besteht hier in einem Dulden der Nutzung durch einen Dritten.

Auf welcher Basis (Bodenwert, Ertragswert oder Verkehrswert) die Wertminderung und damit die Höhe der Entschädigung zu ermitteln ist, ergibt sich aus der jeweiligen Beeinträchtigung, die der Eigentümer des dienenden Grundstücks aufgrund der Dienstbarkeit hinnehmen muss. Bei allen in der ImmoWertV normierten Bewertungsverfahren (Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren) fließt der Bodenwert nur anteilig in den jeweiligen Wert ein. Dieser Sachverhalt ist ausschlaggebend dafür, welcher Wert als Basis zur Bemessung der Entschädigungshöhe heranzuziehen ist. Erstreckt sich die Beeinträchtigung des dienenden Grundstücks allein auf den Erdkörper unter der Grundstücksoberfläche, wie es regelmäßig bei Untertunnelungs- und Unterfahrdienstbarkeiten der Fall ist, so ist der Bodenwert als Basis zur Ermittlung der Entschädigung heranzuziehen. Insofern geht die Ermittlung der Höhe der Entschädigung allein nach dem Bodenwert auch konform mit der Rechtsprechung des BGH. Wird aufgrund der Dienstbarkeit zusätzlich die bauliche Nutzung und/oder die Ertragskraft des dienenden Grundstücks beeinträchtigt, sind neben der Beeinträchtigung des Grund und Bodens auch die Wertminderungen aufgrund der eingeschränkten baulichen Nutz-

barkeit bzw. der eingeschränkten Ertragskraft zu berücksichtigen. In diesen Fällen ist die Wertminderung regelmäßig am Ertragswert bzw. an ertragsorientierten Bewertungsmethoden und in Einzelfällen am Verkehrswert zu bemessen.

Würde bei einer ausschließlichen Beeinträchtigung des Grund und Bodens der Ertragswert als Basis zur Bemessung der Entschädigungshöhe herangezogen, dann würde sich die Entschädigungshöhe vorwiegend an den Erträgen der baulichen Anlagen orientieren, die von der Dienstbarkeit überhaupt nicht betroffen sind. Denn der Bodenwert fließt in den Ertragswert nicht zu 100 %, sondern nur zu einem geringeren Prozentsatz als Barwert ein, weil er im Ertragswertverfahren über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz abgezinst wird. Je höher die Restnutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz sind, desto geringer ist der Bodenwertanteil am Ertragswert. Bei einer ausschließlichen Beeinträchtigung des Grund und Bodens wäre der Ertragswert somit die falsche Basis für die Ermittlung der Entschädigungshöhe. Das Gleiche gilt dem Grunde nach auch für das Sach- und Vergleichswertverfahren, da dort der Bodenwert ebenfalls nur anteilig einfließt. Im Umkehrschluss ergibt sich für den Fall, bei dem die bauliche Nutzung und/oder die Ertragskraft des dienenden Grundstücks beeinträchtigt ist, die Höhe der Entschädigung nicht allein auf Basis des ermittelten Ertragswertes, da ansonsten die auf die Dienstbarkeit zurückzuführende Wertminderung des Grund und Bodens zu gering bemessen würde. Daher ist die Entschädigungshöhe für die Wertminderung des Grund und Bodens einerseits auf Basis des Bodenwertes zu bemessen und andererseits sind die Beeinträchtigungen der baulichen Nutzung und/oder der Ertragskraft zusätzlich auf Basis des Ertragswertes bzw. auf

Bodenwert der unterfahrenen Grundstücksfläche	Wertminderung durch Unterfahrung	
300,00 DM/m ²	10,000 %	30,00 DM/m ²
500,00 DM/m ²	8,000 %	40,00 DM/m ²
1.000,00 DM/m ²	6,000 %	60,00 DM/m ²
2.000,00 DM/m ²	5,000 %	100,00 DM/m ²
3.000,00 DM/m ²	4,000 %	120,00 DM/m ²
4.000,00 DM/m ²	3,500 %	140,00 DM/m ²
5.000,00 DM/m ²	3,000 %	150,00 DM/m ²
6.000,00 DM/m ²	2,660 %	160,00 DM/m ²
7.000,00 DM/m ²	2,357 %	165,00 DM/m ²
8.000,00 DM/m ²	2,125 %	170,00 DM/m ²
9.000,00 DM/m ²	1,916 %	172,50 DM/m ²
10.000,00 DM/m ²	1,750 %	175,00 DM/m ²
11.000,00 DM/m ²	1,699 %	187,00 DM/m ²
12.000,00 DM/m ²	1,491 %	179,00 DM/m ²
13.000,00 DM/m ²	1,384 %	180,00 DM/m ²
14.000,00 DM/m ²	1,285 %	180,00 DM/m ²
15.000,00 DM/m ²	1,200 %	180,00 DM/m ²

Tab. 1: Grundtabelle Münchner Verfahren,
Quelle: Städt. Bewertungsamt München v. 27.03.1987, Merkblatt Nr. 13, S. 3

Basis ertragsorientierter Bewertungsmethoden zu ermitteln. Beim Münchner U-Bahn-Bau ist ein Verfahren entwickelt und angewendet worden, welches sich in besonderer Weise als Basis für die Bemessung der Entschädigungshöhe von Bahnunterfahrungs- und Bahnuntertunnelungsdienstbarkeiten eignet, weil es insbesondere die Belange der Grundstückseigentümer und auch die diesbezügliche Rechtsprechung berücksichtigt. Dies ist deshalb der Fall, weil beim sog. Münchner Verfahren sowohl die Wertminderung des Grund und Bodens als auch im gegebenen Fall zusätzlich die Wertminderung aufgrund von Einschränkungen der baulichen Nutzung bzw. der Ertragskraft in die Bemessung der Entschädigungshöhe einfließen.

Verfahren zur Bemessung der Entschädigungen für einzutragende Grunddienstbarkeiten

Wenn die bauliche Nutzung aufgrund einer einzutragenden Dienstbarkeit nicht beeinträchtigt ist, wird beim Münchner Verfahren, das zeitlich vor der Umstellung auf den Euro entwickelt wurde, zur Bemessung der Entschädigungshöhe eine Grundtabelle angewandt. In der Grundtabelle wird die Höhe der

durch die Eintragung der Dienstbarkeit verursachten Wertminderung durch einen prozentualen Abschlag auf den Bodenwert ausgegangen. Dabei sinkt mit steigendem Bodenwert der prozentuale Abschlag. Die Grundtabelle des Münchner Verfahrens (Tab. 1) wurde angewandt, wenn die Oberkante des Tunnels bzw. Schutzstreifens 15 m unter Geländeoberkante verlief. In einer geringeren Tiefenlage wurde ein Zuschlag gewährt. Als Zuschlag wurde – ausgehend von einer Tiefenlage von 15 m – für jeden Meter höhere Lage des Tunnels bzw. Schutzstreifens 3 %, bezogen auf die in Tab. 1 dargestellten Entschädigungen, gewährt. Somit ergibt sich für den Fall, dass die Tunneloberkante bzw. die Oberkante des Schutzstreifens mit der Geländeoberkante übereinstimmt, ein maximaler Zuschlag von $15 \times 3 \% = 45 \%$.

Wenn die Unterfahrungsdienstbarkeit die unterirdische bauliche Nutzung beeinträchtigt, so wurde eine zusätzliche Entschädigung auf Basis eines ertragsorientierten Bewertungsverfahrens, dem sog. Mietsäulenverfahren, gewährt. Beim Mietsäulenverfahren werden die marktüblich erzielbaren Mieten in den unterschiedlichen Geschossen

addiert und auf Basis der Gesamtsumme der Geschossmieten ein prozentualer Anteil der jeweiligen Geschossmiete ermittelt. Der Prozentsatz der von der Dienstbarkeit betroffenen Geschosse wird dann für die Ermittlung der Entschädigung auf den Bodenwert bezogen. Das Mietsäulenverfahren eignet sich deshalb sehr gut für die Bewertung der Entschädigungshöhe, weil es einerseits ertragsorientiert die Nutzungsbeeinträchtigung berücksichtigt und andererseits als Bewertungsbasis den im Wesentlichen von der Dienstbarkeit betroffenen Bodenwert heranzieht. Insofern führt dieses Verfahren zur richtigen Entschädigung und es entspricht zudem den in der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien verankerten Wertermittlungsgrundsätzen.

Anpassung des Münchner Verfahrens an Stuttgarter Verhältnisse

Die beim Münchner U-Bahn-Bau entwickelten Grundsätze und Methoden zur Ermittlung von Entschädigungswerten haben sich in der Praxis bewährt. Um für Stuttgart zu marktkonformen Ergebnissen zu gelangen, müssen die Methoden an die spezifischen Gegebenheiten von Stuttgart angepasst und ggf. erweitert werden.

Im Vergleich zu München hat Stuttgart eine andere Topografie und aufgrund des Verlaufs der Bahntunnel andere Unterfahungstiefen. Während beim U-Bahn-Bau die Unterfahrungen i.d.R. innerhalb einer Tiefe von um die 15 m liegen, ergeben sich im Fall von Stuttgart auch wesentlich tiefere Unterfahrungen. Insofern ist zum einen § 905 Abs. 2 BGB zu berücksichtigen, der die Herrschaftsmacht des Grundstückseigentümers auf jene Einwirkungen beschränkt, an deren Verbotung er ein berechtigtes Interesse hat. Zum anderen sind gemäß der Rechtsprechung des BGH in

Bezug auf Einwirkungen in der Tiefe strengere Maßstäbe zu beachten. Nach Auffassung des BGH schließt eine Einwirkung in einer Tiefe von 13–15 m unterhalb der Geländeroberkante das berechtigte Interesse des Eigentümers an einer Untersagung der Einwirkung nicht aus. Da strengere Maßstäbe in Bezug auf Einwirkungen in der Tiefe anzulegen sind, besteht bei einer Verdoppelung des Tiefenmaßes von 15 auf 30 m immer noch ein berechtigtes, aber schwächeres Interesse des Eigentümers an der Untersagung der Einwirkung als bei einer Einwirkung in geringerer Tiefe. Bei einer Vervielfachung des Tiefenmaßes von 15 auf 60 m und tiefer ist davon auszugehen, dass sich das Interesse des Grundstückseigentümers vorwiegend auf die Untersagung einer störenden Eintragung (Unterfahrungsdienstbarkeit) in Abt. II des Grundbuchs bezieht. Ausgehend aus den über Vervielfältiger abgeleiteten Tiefenmaße können folgende Bandbreiten und Interessenlagen miteinander in Verbindung gebracht werden (Tab. 2): Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit zunehmender Tiefenlage das Interesse des Eigentümers an einer Untersagung der Einwirkung unterhalb der Oberfläche seines Grundstücks abnimmt.

0 m bis 15 m	Starkes Interesse
über 15 m bis 30 m	Mittleres Interesse
über 30 m bis 60 m	Abgeschwächtes Interesse
über 60 m	Stark eingeschränktes Interesse

Tab. 2: Bandbreiten und Interessenlagen

Anpassung an das Bodenwertniveau

Stuttgart hat ein anderes Bodenwertniveau als München oder andere Städte. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses von Stuttgart ist für ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser folgendes Bodenwertniveau angegeben (Tab. 3).

Für Mehrfamilienhausgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Bürohausgrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke gibt der Gutachterausschuss von Stuttgart im Marktbericht kein Bodenwertniveau an. Der Sachverständige hat auf Basis des geplanten Tunnelverlaufs und der Bodenrichtwertkarte überschlägig ein Bodenwertniveau für Mehrfamilienhausgrundstücke ermittelt.

Bereich	Bodenwert freist. Häuser	Bodenwert DH und RH
Mitte	760,00 €/m ²	730,00 €/m ²
Nord	580,00 €/m ²	650,00 €/m ²
Neckar	540,00 €/m ²	570,00 €/m ²
Filder	700,00 €/m ²	680,00 €/m ²
Mittelwert	645,00 €/m ²	677,50 €/m ²
Standardabweichung	102,00 €/m ²	57,95 €/m ²
Mittelwert alle	651,25 €/m²	

Tab. 3: Bodenwertniveau von Stuttgart gem. Grundstücksmarktbericht 2011

Der Mittelwert lag bei rd. 846,- €/m². Somit ergibt sich für Wohnhausgrundstücke sowie für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshausgrundstücke, welche die Masse der unterfahrenen Grundstücke darstellen, ein mittleres Bodenwertniveau von

$$(651,25 \text{ €/m}^2 + 846,- \text{ €/m}^2) \div 2 = 748,63 \text{ €/m}^2 = \text{gerundet } 750,- \text{ €/m}^2.$$

Da sich die Bodenrichtwerte im Zeitablauf verändern, wird der Entschädigungsbemessung der zum jeweiligen Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit (Preisbemessungsstichtag) gültige Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Daher hat das vorstehend ermittelte Bodenwertniveau einen exemplarischen Charakter, da das jeweils zum Preisbemessungsstichtag geltende Bodenwertniveau herangezogen wird.

Objektivierung der Bewertung

Eine Objektivierung der Bewertung erfordert eine Ausweitung der Datenbasis. Debus hat im Rahmen der Objektivierung der Bewertung von Bahnunterfahrungsdienstbarkeiten für den Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt a. M. eine Um-

frage unter 13 deutschen Großstädten mit U-Bahn-Unterführungen vorgenommen. Die einzelnen Städte teilten Entschädigungen innerhalb einer Bandbreite von 1,25–30 % des Bodenwertes der Schutzstreifenfläche für die Fälle mit, bei denen die bauliche Nutzung durch die Dienstbarkeit nicht beeinträchtigt wurde. Die Umfrage zeigte, dass in den meisten Fällen bei einem Abstand

der Geländeroberkante zur Oberkante der Schutzzone von ca. 15 m eine Entschädigung von 5 % des Bodenwertes der Schutzstreifenfläche bezahlt und akzeptiert wurde.

Ableitung von Grundtabellen für Tiefenlagen von über 15–30 m

Abweichend zum Münchner Verfahren, soll für Stuttgart zusätzlich die Auswirkungen einer auch nur teilweisen Inanspruchnahme des Grundstücks durch den Anteil der von der Dienstbarkeit in Anspruch genommen Fläche berücksichtigt werden. Dementsprechend werden die betroffenen Grundstücke in drei Kategorien eingeteilt:

Kategorie 1: Der Schutzstreifen belastet das jeweilige Grundstück mit weniger als 1/3 der Gesamtfläche des Grundstücks. Wenn bei einem Grundstück mit einer Größe von z.B. 600 m² der Schutzstreifen eine Fläche von weniger als 200 m² in Anspruch nimmt, fällt dieses Grundstück in die Kategorie 1.

Kategorie 2: Der Schutzstreifen belastet das jeweilige Grundstück innerhalb einer Bandbreite von 1/3 bis 2/3 der Gesamtfläche des Grundstücks. Wenn bei einem Grundstück

mit einer Größe von z.B. 600 m² der Schutzstreifen eine Fläche von 200–400 m² in Anspruch nimmt, fällt dieses Grundstück in die Kategorie 2.

Kategorie 3: Bei dieser Kategorie belastet der Schutzstreifen das jeweilige Grundstück mit mehr als 2/3 der Gesamtfläche. Wenn bei einem Grundstück mit einer Größe von z.B. 600 m² der Schutzstreifen eine Fläche von mehr als 400 m² in Anspruch nimmt, fällt dieses Grundstück in die Kategorie 3.

Durch die vorstehende Kategorisierung werden die Gesamtgröße des jeweils zu belastenden Grundstücks und das jeweilige Ausmaß der Belastung berücksichtigt. Auf Basis der vorstehenden Anpassungen und Objektivierungen lassen sich unter Berücksichtigung der dargestellten Klassifizierung in drei Grundstücks-kategorien, des durchschnittlichen Bodenwertniveaus von rd. 750,- €/m² und einer durchschnittlich gewährten Entschädigung von 5 % des Bodenwertes der Anlagen- und Schutzstreifenfläche drei Grundtabellen für Stuttgart ableiten (Tab. 4 und 5 siehe nebenstehend und Tab. 6 siehe S. 12):

Die vorstehend ermittelten Grundtabellen berücksichtigen das Ausmaß der Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücke durch die Kategorienbildung, die bewährten Prozentsätze aus dem Münchner Verfahren und andererseits das durchschnittliche Bodenwertniveau von Stuttgart sowie die Objektivierung in Bezug auf die Ergebnisse aus der Umfrage von Debus. Die Grundtabellen sind für die Tiefenlage von 15–30 m unter Geländeoberkante anzuwenden.

Ableitung eines Zuschlags für Tiefenlagen von 0–15 m

Als Zuschlag werden unter Berücksichtigung der Zuschlagssätze des Münchner Verfahrens für jeden Meter höhere Lage des Tunnels bzw. Schutzstreifens 3 % bezogen

Grundtabelle Kategorie 1 (Unterfahrung von weniger als 1/3 der Grundstücksgröße)		
Bodenrichtwert der unterfahrenen Grundstücksfläche	Wertminderung durch Unterfahrung	
bis 300,00 €/m ²	9 %	27,00 €/m ²
400,00 €/m ²	7,00 %	28,00 €/m ²
600,00 €/m ²	5,50 %	33,00 €/m ²
750,00 €/m ²	4,50 %	34,00 €/m ²
1.500,00 €/m ²	3,75 %	56,50 €/m ²
2.000,00 €/m ²	3,25 %	65,00 €/m ²
3.000,00 €/m ²	2,83 %	85,00 €/m ²
4.000,00 €/m ²	2,51 %	100,50 €/m ²
5.000,00 €/m ²	2,24 %	112,00 €/m ²
6.000,00 €/m ²	2,02 %	121,00 €/m ²
7.000,00 €/m ²	1,83 %	128,50 €/m ²
8.000,00 €/m ²	1,72 %	138,00 €/m ²
9.000,00 €/m ²	1,60 %	143,50 €/m ²
10.000,00 €/m ²	1,44 %	144,00 €/m ²
12.500,00 €/m ²	1,33 %	167,00 €/m ²
15.000,00 €/m ²	1,24 %	186,50 €/m ²
17.500,00 €/m ²	1,16 %	202,50 €/m ²

Tab. 4: Grundtabelle Kategorie 1 bei einer Tiefenlage von 15–30 m unter Geländeoberkante; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Grundtabelle Kategorie 2 (Unterfahrung von 1/3 bis 2/3 der Grundstücksgröße)		
Bodenrichtwert der unterfahrenen Grundstücksfläche	Wertminderung durch Unterfahrung	
bis 300,00 €/m ²	10,00 %	30,00 €/m ²
400,00 €/m ²	8,00 %	32,00 €/m ²
600,00 €/m ²	6,00 %	36,00 €/m ²
750,00 €/m ²	5,00 %	37,50 €/m ²
1.500,00 €/m ²	4,00 %	60,00 €/m ²
2.000,00 €/m ²	3,50 %	70,00 €/m ²
3.000,00 €/m ²	3,00 %	90,00 €/m ²
4.000,00 €/m ²	2,66 %	106,50 €/m ²
5.000,00 €/m ²	2,36 %	118,00 €/m ²
6.000,00 €/m ²	2,13 %	127,50 €/m ²
7.000,00 €/m ²	1,92 %	134,00 €/m ²
8.000,00 €/m ²	1,75 %	140,00 €/m ²
9.000,00 €/m ²	1,70 %	153,00 €/m ²
10.000,00 €/m ²	1,49 %	149,00 €/m ²
12.500,00 €/m ²	1,38 %	173,00 €/m ²
15.000,00 €/m ²	1,29 %	193,00 €/m ²
17.500,00 €/m ²	1,20 %	210,00 €/m ²

Tab. 5: Grundtabelle Kategorie 2 bei einer Tiefenlage von 15–30 m unter Geländeoberkante; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

auf die in den vorstehenden Grundtabellen ermittelten Entschädigungen gewährt.

Ableitung von Erweiterungstabellen für Tiefenlagen von über 30–60 m

Bei einer Tiefenlage von 30 m hat sich die Tiefenlage in Bezug auf die vom BGH angegebene Tiefenlage von 13–15 m (Basistiefenlage) verdoppelt, bei einer Tiefenlage von 13 m mehr als verdoppelt. Der

Sachverständige geht bei einer Verdoppelung der Tiefenlage analog von einer Halbierung der Belastung des dienenden Grundstücks aus. Bei einer Tiefe von 60 m hat sich ausgehend von einer Basistiefe von 15 m die Tiefenlage vervierfacht. Dementsprechend ist das dienende Grundstück dann zu einem Viertel belastet. Für die Tiefenlagen von 31–59 m wird die Höhe der Entschädigung auf Basis einer linearen

Interpolation der Entschädigung bei einer Tiefenlage von 30 m und von 60 m abgeleitet. In den Berechnungen wird jeweils gerundet, insofern können sich vernachlässigbar geringe Rundungsdifferenzen ergeben. Die zuvor dargestellten Grundtabellen bilden die Basis für die Berechnung der Entschädigung der Erweiterungstabellen.

Mindestentschädigung für Tiefenlagen über 60 m

Bei Tiefenlagen über 60 m wird die vorstehende Bewertungsmethode beibehalten (Bewertungsmethodenstetigkeit). Auf eine Unterscheidung in drei Kategorien, wie es bei den Grund- und Erweiterungstabellen der Fall ist, kann für die Berechnung der Mindestentschädigung verzichtet werden, da in einer Tiefenlage von mehr als 60 m, der Anteil der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche i.d.R. keinen und wenn überhaupt nur einen vernachlässigbar geringen Einfluss auf das Gesamtgrundstück hat und sich die Entschädigung auf die formale Eintragung einer Dienstbarkeit in Abt. II des dienenden Grundstücks konzentriert. Daher wird zur Berechnung der Mindestentschädigung die Erweiterungstabelle für die Kategorie 2 unter Berücksichtigung eines weiteren Tiefenabschlags von 50 % und einer Rundung auf zwei Nachkommastellen herangezogen.

Nutzungsentschädigung bei Einschränkung der baulichen Nutzung

Um eine Entschädigung bei zusätzlicher Einschränkung der baulichen Nutzung zu berechnen, ist es zunächst erforderlich, die ortsübliche und wirtschaftlich sinnvolle Bautiefe zu ermitteln. Die ortsübliche Bautiefe bestimmt den unter der Erde liegenden baulich nutzbaren Grundstücksbereich. Sie wird durch die überwiegende Anzahl und die durchschnittliche Geschosshöhe bzw. Geschosstiefe der Untergeschosse innerhalb einer jeweiligen Bodenrichtwertzone be-

Grundtabelle Kategorie 3 (Unterfahrung von mehr als 2/3 der Grundstücksgröße)		
Bodenrichtwert der unterfahrenen Grundstücksfläche	Wertminderung durch Unterfahrung	
bis 300,00 €/m ²	11,00 %	33,00 €/m ²
400,00 €/m ²	9,00 %	36,00 €/m ²
600,00 €/m ²	6,50 %	39,00 €/m ²
750,00 €/m ²	5,50 %	41,50 €/m ²
1.500,00 €/m ²	4,25 %	64,00 €/m ²
2.000,00 €/m ²	3,75 %	75,00 €/m ²
3.000,00 €/m ²	3,17 %	95,00 €/m ²
4.000,00 €/m ²	2,81 %	112,50 €/m ²
5.000,00 €/m ²	2,47 %	123,50 €/m ²
6.000,00 €/m ²	2,23 %	134,00 €/m ²
7.000,00 €/m ²	2,00 %	140,00 €/m ²
8.000,00 €/m ²	1,78 %	142,00 €/m ²
9.000,00 €/m ²	1,72 %	155,00 €/m ²
10.000,00 €/m ²	1,54 %	154,50 €/m ²
12.500,00 €/m ²	1,43 %	179,00 €/m ²
15.000,00 €/m ²	1,33 %	199,00 €/m ²
17.500,00 €/m ²	1,24 %	217,50 €/m ²

Tab. 6: Grundtabelle Kategorie 3 bei einer Tiefenlage von 15 m – 30 m unter Geländeoberkante; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Erweiterungstabelle Kategorie 1 (Unterfahrung von weniger als 1/3 der Grundstücksgröße)		
Bodenrichtwert der unterfahrenen Grundstücksfläche	Wertminderung durch Unterfahrung	
bis 300,00 €/m ²	4,50 %	13,50 €/m ²
400,00 €/m ²	3,95 %	15,80 €/m ²
600,00 €/m ²	3,02 %	18,10 €/m ²
750,00 €/m ²	2,72 %	20,40 €/m ²
1.500,00 €/m ²	1,52 %	22,80 €/m ²
2.000,00 €/m ²	1,26 %	25,10 €/m ²
3.000,00 €/m ²	0,91 %	27,40 €/m ²
4.000,00 €/m ²	0,74 %	29,70 €/m ²
5.000,00 €/m ²	0,64 %	32,00 €/m ²
6.000,00 €/m ²	0,57 %	34,30 €/m ²
7.000,00 €/m ²	0,52 %	36,60 €/m ²
8.000,00 €/m ²	0,49 %	38,90 €/m ²
9.000,00 €/m ²	0,46 %	41,30 €/m ²
10.000,00 €/m ²	0,44 %	43,60 €/m ²
12.500,00 €/m ²	0,37 %	45,90 €/m ²
15.000,00 €/m ²	0,32 %	48,20 €/m ²
17.500,00 €/m ²	0,29 %	50,50 €/m ²

Tab. 7: Erweiterungstabelle Kategorie 1 bei einer Tiefenlage über 30 m – 60 m unter Geländeoberkante; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

stimmt. Auf der Grundlage von Recherchen beim Baurechtsamt von Stuttgart gelten folgende durchschnittlichen Maße.

Die Bautiefe wird für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie für Mehrfamilienhausgrundstücke mit bis zu sechs Wohneinheiten über eine eingeschossige Unterkellerung mit einer durchschnittlichen Geschosstiefe von 3 m definiert. Als Kellergeschoss gilt ein Geschoss, das kein Vollge-

schoss nach § 2 Abs. 6 Landesbauordnung darstellt.

Für Mehrfamilienhausgrundstücke, für Geschäftshäuser, für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, für Bürohäuser sowie Büro- und Geschäftshäuser mit sechs und mehr Vollgeschossen wird die Bautiefe über eine zweigeschossige Unterkellerung mit einer durchschnittlichen Geschosstiefe je Geschoss von 3 m definiert. Als Kellergeschoss gilt ein Geschoss, welches kein Vollgeschoss nach

Erweiterungstabelle Kategorie 2 (Unterfahrung von 1/3 bis 2/3 der Grundstücksgröße)		
Bodenrichtwert der unterfahrenden Grundstücksfläche	Wertminderung durch Unterfahrung	
bis 300,00 €/m ²	5,00 %	15,00 €/m ²
400,00 €/m ²	4,33 %	17,30 €/m ²
600,00 €/m ²	2,92 %	17,50 €/m ²
750,00 €/m ²	2,67 %	20,00 €/m ²
1.500,00 €/m ²	1,50 %	22,50 €/m ²
2.000,00 €/m ²	1,25 %	25,00 €/m ²
3.000,00 €/m ²	0,92 %	27,50 €/m ²
4.000,00 €/m ²	0,75 %	30,00 €/m ²
5.000,00 €/m ²	0,65 %	32,50 €/m ²
6.000,00 €/m ²	0,58 %	35,00 €/m ²
7.000,00 €/m ²	0,54 %	37,50 €/m ²
8.000,00 €/m ²	0,50 %	40,00 €/m ²
9.000,00 €/m ²	0,47 %	42,50 €/m ²
10.000,00 €/m ²	0,45 %	45,00 €/m ²
12.500,00 €/m ²	0,38 %	47,50 €/m ²
15.000,00 €/m ²	0,33 %	50,00 €/m ²
17.500,00 €/m ²	0,30 %	52,50 €/m ²

Tab. 8: Erweiterungstabelle Kategorie 2 bei einer Tiefenlage von über 30 m – 60 m unter Geländeoberkante; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Erweiterungstabelle Kategorie 3 (Unterfahrung von mehr als 2/3 der Grundstücksgröße)		
Bodenrichtwert der unterfahrenden Grundstücksfläche	Wertminderung durch Unterfahrung	
bis 300,00 €/m ²	5,50 %	16,50 €/m ²
400,00 €/m ²	4,73 %	18,90 €/m ²
600,00 €/m ²	3,55 %	21,30 €/m ²
750,00 €/m ²	3,15 %	23,60 €/m ²
1.500,00 €/m ²	1,73 %	26,00 €/m ²
2.000,00 €/m ²	1,42 %	28,40 €/m ²
3.000,00 €/m ²	1,03 %	30,80 €/m ²
4.000,00 €/m ²	0,83 %	33,10 €/m ²
5.000,00 €/m ²	0,71 %	35,50 €/m ²
6.000,00 €/m ²	0,63 %	37,90 €/m ²
7.000,00 €/m ²	0,58 %	40,30 €/m ²
8.000,00 €/m ²	0,53 %	42,60 €/m ²
9.000,00 €/m ²	0,50 %	45,00 €/m ²
10.000,00 €/m ²	0,47 %	47,40 €/m ²
12.500,00 €/m ²	0,40 %	49,80 €/m ²
15.000,00 €/m ²	0,35 %	52,10 €/m ²
17.500,00 €/m ²	0,31 %	54,50 €/m ²

Tab. 9: Erweiterungstabelle Kategorie 3 bei einer Tiefenlage über 30 m – 60 m unter Geländeoberkante; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

§ 2 Abs. 6 Landesbauordnung darstellt. Für Gebäude mit wirtschaftlich sinnvoller oder bauplanungsrechtlich notwendiger Tiefgaragenbebauung wird die Bautiefe über die Anzahl der bauplanungsrechtlich notwendigen bzw. wirtschaftlich sinnvollen oder zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Tiefgaragengeschosse bei einer durchschnittlichen Geschosstiefe von 3 m je Tiefgeschoss ermittelt. Die Nutzungsentschädigung wird unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Bau-

tiefen nach dem Mietsäulenverfahren berechnet.

Klassifizierung der zu entschädigenden Beeinträchtigung

Wie bereits in den vorstehenden Abschnitten dargelegt, ist für die Höhe der Entschädigung entscheidend, in welchem Umfang das dienende Grundstück durch die eingetragene Dienstbarkeit beeinträchtigt wird. Somit sind verschiedene Fälle von möglichen Beeinträchtigungen aufgrund einer einzutragenden

Unterfahrungsdienstbarkeit zu unterscheiden:

Fall 1: Bodenwertminderungen

Bei Bodenwertminderungen sind vier Unterfälle zu unterscheiden:

- Unterfahrungsfälle, bei denen durch die Dienstbarkeit die oberirdische bauliche Nutzung im Rahmen der geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die unterirdische bauliche Nutzung vor dem Hintergrund der Ortsüblichkeit und Wirtschaftlichkeit nicht eingeschränkt werden und die Untertunnelung sowie der ggf. zu berücksichtigende Schutzbereich in einer Tiefe von 15–30 m unter der Geländeoberkante (GOK) verläuft. Fall 1a ist dadurch gekennzeichnet, dass die bauliche Nutzung oberhalb und unterhalb der Erdoberfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Entschädigung wird für die reine Belastung des Grundbuchs geleistet, die auf die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Form eines Unterfahrungsrechts zurückzuführen ist. Des Weiteren wird mit der Entschädigung auch ein ggf. am Markt beobachtbarer merkantiler Minderwert ausgeglichen.
- Unterfahrungen, bei denen die Tunneloberkante bzw. die Oberkante eines gegebenenfalls zu berücksichtigenden Schutzbereichs mit einem Abstand von mehr als 30–60 m unter der Geländeoberkante (GOK) verlaufen. Auch Fall 1b ist dadurch gekennzeichnet, dass die bauliche Nutzung oberhalb und unterhalb der Erdoberfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Entschädigung wird für die reine Belastung des Grundbuchs geleistet, die auf die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Form eines Unterfahrungsrechts zurückzuführen ist. Ein merkantiler Minderwert wird aufgrund der Tiefenlage zwar als gerin-

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Redaktion Bundesanzeiger Verlag

Theresa Rothe
 Telefon: 0221/9 76 68-305
 Telefax: 0221/9 76 68-265
 E-Mail: theresa.rothe@bundesanzeiger.de

Manuskripte

Manuskripte sind unmittelbar an die Redaktion im Verlag zu senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Der Verlag behält sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor.

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 15. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellungen/Kündigungen

Einzelheft 23,60 € inkl. MwSt. und Versandkosten (Inland 1,50 € pro Ausgabe/Ausland 3,- € pro Ausgabe). Der Jahresabopreis beträgt 122,20 € inkl. MwSt. und Versandkosten (Inland 0,75 € pro Ausgabe/Ausland 3,- €; pro Ausgabe) (für Mitglieder der DIA, des IVD und Studenten beträgt der Jahresabopreis 101,00 € inkl. MwSt. und Versandkosten (Inland 0,75 € pro Ausgabe/Ausland 3,- € pro Ausgabe)). Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim Verlag. Kündigungen sind nach Ablauf von 12 Monaten möglich. Sie müssen bis zum 15. des Vormonats beim Verlag eingegangen sein.

Verlag: Bundesanzeiger Verlag GmbH

Postfach 10 05 34, 50445 Köln
 Geschäftsführung: Dr. Matthias Schulenberg,
 Fred Schuld
 Vertriebsleitung: Birgit Drehsen
 Telefon: 0221/9 76 68-121

Abo-Service

Ulrike Vermeer
 Telefon: 0221/9 76 68-229
 Telefax: 0221/9 76 68-288
 E-Mail: vertrieb@bundesanzeiger.de

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Vervielfältigungsrecht bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Befugnis zur Einspeicherung in eine Datenbank sowie das Recht zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, insbesondere im Wege elektronischer Verfahren einschließlich CD-ROM und Online-Dienste.

Haftungsausschluss

Die in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge wurden nach bestem Wissen und Gewissen geprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung für etwaige mittelbare oder unmittelbare Folgeschäden oder Ansprüche Dritter ist ebenfalls ausgeschlossen. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht notwendig die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigenleitung

Hans Stender, hans.stender@bundesanzeiger.de
 Bundesanzeiger Verlag GmbH
 Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
 Telefon: 0221/9 76 68-343
 Telefax: 0221/9 76 68-271

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 8 vom 01.01.2013

Herstellung

Günter Fabritius, Telefon: 0221/9 76 68-182

Satz

Gabriele Bobka, Staufen

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH,
 Schneckenlohe

ISSN:1862-0930

Mindestentschädigungstabelle			
Bodenrichtwert der unterfahrenen Grundstücksfläche	Wertminderung durch Unterfahrung		
	bis 300,00 €/m ²	2,50 %	7,50 €/m ²
400,00 €/m ²	2,16 %	8,65 €/m ²	
600,00 €/m ²	1,46 %	8,75 €/m ²	
750,00 €/m ²	1,33 %	10,00 €/m ²	
1.500,00 €/m ²	0,75 %	11,25 €/m ²	
2.000,00 €/m ²	0,63 %	12,50 €/m ²	
3.000,00 €/m ²	0,46 %	13,75 €/m ²	
4.000,00 €/m ²	0,38 %	15,00 €/m ²	
5.000,00 €/m ²	0,33 %	16,25 €/m ²	
6.000,00 €/m ²	0,29 %	17,50 €/m ²	
7.000,00 €/m ²	0,27 %	18,75 €/m ²	
8.000,00 €/m ²	0,25 %	20,00 €/m ²	
9.000,00 €/m ²	0,24 %	21,25 €/m ²	
10.000,00 €/m ²	0,23 %	22,50 €/m ²	
12.500,00 €/m ²	0,19 %	23,75 €/m ²	
15.000,00 €/m ²	0,17 %	25,00 €/m ²	
17.500,00 €/m ²	0,15 %	26,25 €/m ²	

Tab. 9: Mindestentschädigungstabelle für eine Tiefenlage über 60 m unter Geländeoberkante; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

ger wie in Fall 1, aber als noch gegeben erachtet. Die ermittelte Entschädigung berücksichtigt diesen Sachverhalt ebenfalls. Die Entschädigung ist zu leisten, weil auch bei fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung, z.B. einer Dienstbarkeit für eine Unterfahrung in größerer Tiefe, mit einer Wertminderung analog eines Art merkantilen Minderwerts reagiert. Es können sich Probleme bezüglich der Rangstellung von weiteren Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs ergeben. Der Grundstücksmarkt geht grundsätzlich von Nachteilen aufgrund von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs aus. Die Eintragung stellt eine Belastung im Gegensatz zu einem unbelasteten Grundstück dar. Wenn der Markt die Wahl hat, ein unbelastetes oder ein ansonsten identisches, aber belastetes Grundstück zu erwerben, wird die Wahl immer auf das unbelastete Grundstück fallen, auch wenn die Belastung keine faktischen Auswirkungen auf die Nutzung

und die Ertragskraft des belasteten Grundstücks hat.

- Unterfahrungen, bei denen die Tunneloberkante bzw. die Oberkante eines gegebenenfalls zu berücksichtigenden Schutzbereichs mit einem Abstand von mehr als 60 m unter der Geländeoberkante (GOK) verlaufen. Der Fall 1c ist dadurch gekennzeichnet, dass die bauliche Nutzung oberhalb und unterhalb der Erdoberfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Entschädigung wird vorwiegend für die Belastung des Grundbuchs geleistet, die auf die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Form eines Unterfahrungsrechts zurückzuführen ist. Ein merkantiler Minderwert wird aufgrund der Tiefenlage als nicht mehr gegeben erachtet. Für den Fall 1c wird eine Entschädigung gemäß Mindestentschädigungstabelle bezahlt.
- Unterfahrungen, bei denen die Tunneloberkante bzw. die Oberkante eines gegebenenfalls zu berücksichtigenden Schutzbereichs mit einem Abstand von weniger als 15 m unter der Geländeoberkante (GOK), aber noch unterhalb der ortsüblichen

unterirdischen Bebauung (Kellergeschosse, Tiefgaragengeschosse etc.) verlaufen. In Fall 1d verläuft die Tunneloberkante in einer Tiefenlage von weniger als 15 m aber noch unterhalb der ortsüblichen unterirdischen Bautiefe. Dieser Fall ist dadurch gekennzeichnet, dass die bauliche Nutzung oberhalb und unterhalb der Erdoberfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Entschädigung wird für die reine Belastung des Grundbuchs geleistet, die auf die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Form eines Unterfahrungsrechts zurückzuführen ist. Des Weiteren wird mit der Entschädigung auch ein ggf. am Markt beobachtbarer merkantiler Minderwert ausgeglichen. Für den Fall 4 sind die Grundtabellen heranzuziehen. Zusätzlich wird je Meter höhere Lage als 15 m unter Geländeoberkante ein Zuschlag von 3 % auf die nach der jeweiligen Grundtabelle ermittelte Grundentschädigung gewährt. Der maximale Zuschlag ergibt sich, wenn die Geländeoberkante mit der Tunneloberkante bzw. dem Schutzbereich der Tunneloberkante übereinstimmt. In diesem Fall ergibt sich ein maximaler Zuschlag auf die Grundtabellen von $3 \% \times 15 \text{ (m)} = 45 \%$.

Fall 2: Zusätzliche Einschränkungen der baulichen Nutzung

Hierzu zählen Unterfahrungen, bei denen die Tunneloberkante bzw. die Oberkante eines gegebenenfalls zu berücksichtigenden Schutzbereichs in den Bereich einer ortsüblichen unterirdischen Bebauung fallen (Kellergeschosse, Tiefgaragengeschosse etc.). In Fall 2 verläuft die Tunneloberkante bzw. der zu berücksichtigende Schutzbereich innerhalb der ortsüblichen bzw. wirtschaftlich sinnvollen Bautiefe. Die Entschädigung wird in diesem Fall für die reine Belastung des Grundbuchs, die auf die Eintra-

gung einer Grunddienstbarkeit in Form eines Unterfahrungsrechts zurückzuführen ist, für einen am Markt beobachtbaren merkantilen Minderwert und für die Einschränkung in Bezug auf die bauliche Nutzung geleistet. Zusätzlich ist die Einschränkung der baulichen Nutzung bzw. der Ertragskraft über die ertragsorientierte Mietsäulenmethode bei der Bemessung der Entschädigungshöhe zu berücksichtigen.

Fall 3: Wirtschaftliche Unverwertbarkeit

In diesem Fall verläuft die Unterfahrung zwar im Bereich der ortsüblichen Bautiefe, eine Bebauung erscheint jedoch wirtschaftlich nicht sinnvoll oder die Unterfahrung verläuft in einem baulich nicht mehr verwertbaren Bereich (Grenzabstandsflächen, Grundstückecken oder -spitzen etc.). Die Ent-

schädigung wird in diesem Fall für die reine Belastung des Grundbuchs geleistet, die auf die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Form eines Unterfahrungsrechts zurückzuführen ist, und für einen ggf. am Markt beobachtbaren merkantilen Minderwert. Die Entschädigung ergibt sich dann aus der Grundtabelle zuzüglich der Zuschlagsentschädigung aufgrund der Lage der Tunnelröhre im Tiefenbereich von 0–15 m unter Geländeoberkante.

Dr. Martin Ingold ist Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Head of Valuation der DIA Consulting AG.

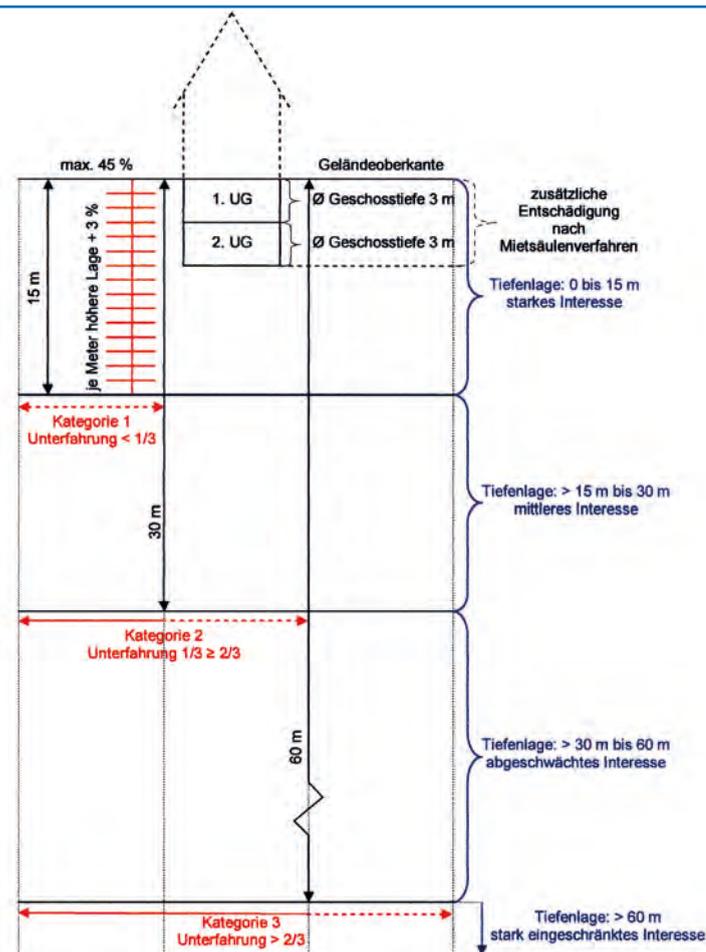


Abb. 1: Grafische Darstellung Unterfahrungsentschädigung; eigene Darstellung