

Informationen zum Unterfahrrecht

Die Information gibt die persönliche Meinung der Autoren im Arbeitskreis wieder. Die juristischen Bewertungen beruhen auf einem angenommenen Sachverhalt und sollen der sachlichen Information dienen. Sie stellen keine Rechtsberatung dar. Vor der Einleitung rechtlicher Schritte wird die Kontaktaufnahme zu einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt dringend empfohlen.

Das Recht zur Unterfahrung eines Grundstücks, also im Straßen- und Eisenbahnbau durch Tunnel, und die daraus entstehende Belastung, wird als Unterfahrrecht bezeichnet.

Durch das Unterfahrrecht wird das private Grundstückseigentum eingeschränkt.

Zu unterscheiden sind die Fälle, in denen der jeweilige Grundstückseigentümer die Unterfahrung dulden muss und diejenigen, bei denen er die Unterfahrung als Nutzung verbieten kann nach § 1004 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Nach § 905 BGB erstreckt sich das Eigentum auch auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Das bedeutet grundsätzlich, dass der Grundstückseigentümer jedem anderen die Nutzung seines Grundstücks unterhalb der Erde verbieten kann. Die Gerichte haben allerdings bei größeren Tiefen dem Eigentümer keine Berechtigung zugebilligt, anderen die Nutzung zu verbieten. Eine feste Grenze gibt es allerdings nicht. 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.

Im Bereich der „Unterfahrung“ – sprich: Wege unter der Erde – erlaubt grundsätzlich ein bestandskräftig gewordener Planfeststellungsbeschluss sogar die Enteignung

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.

Praktisch sieht es so aus, dass der Vorhabenträger oder ein von diesem beauftragtes Planungsbüro, Kontakt mit dem durch den Tunnelbau betroffenen Eigentümer aufnimmt. Im Rahmen des sogenannten freiwilligen Verfahrens, bittet der Vorhabenträger den betreffenden Grundstückseigentümer, um die Bewilligung und Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Vorhabenträgers und der Nutzung des Grundstücks durch Unterfahrung. Der Grundstückseigentümer kann sich dabei im Verhandlungswege ein angemessenes Entgelt für die Einräumung des dinglichen Unterfahrrechts gewähren lassen.

Große Vorhabenträger werden sich dabei in der Regel an den Entschädigungssätzen orientieren. Bei privat genutzten Grundstücken liegen diese bei ca. 1 % des Verkehrswertes (vgl. OLG Frankfurt Urtl. v. 31.03.1988 Az. 1 U 15/85). Diese können aber in besonderen Fällen deutlich höher liegen, je nach Grad der zu erwartenden Beeinträchtigungen oder einer speziellen Nutzung des Grundstücks. Dabei ist es relevant, in welcher Tiefe und Breite der vorgesehene Tunnel unter der Erde liegen soll. Der betroffene Grundstückseigentümer sollte sich frühzeitig fachkundig beraten lassen und im Zweifel einen eigenen Sachverständigen zur Wertberechnung hinzuzuziehen.

Kommt es zu keiner Einigung im freiwilligen Verfahren, kann der Vorhabenträger aufgrund der Wirkung des Planfeststellungsbeschlusses die Eintragung einer Dienstbarkeit erzwingen.

Das Entschädigungsverfahren kann dabei nach § 22 a Allgemeines Eisenbahngesetz auf Antrag sowohl des Vorhabenträgers, wie auch des betreffenden Eigentümers eingeleitet werden.

Das weitere Verfahren über die Entschädigung bestimmt sich gemäß den §§ 22 Abs. 4, 22 a Allgemeines Eisenbahngesetz nach dem entsprechendem Landesenteignungsgesetz.