

Wenn die U-Bahn unter meinem Haus fährt

Fundamentverstärkung eines Hauses für den U-Bahn-Bau: Für die vorübergehende Beanspruchung erhält der Eigentümer eine Entschädigung

Wird ein U-Bahn-Tunnel unter einem Haus gegraben, bekommt der Besitzer eine Entschädigung. Reich wird man davon nicht.

VON ROBERT WIEDERSICH

In den nächsten Jahren graben sich die Tunnelbohrmaschinen durch den Wiener Untergrund. Die U2 wird um sechs Kilometer verlängert, die fünf Kilometer lange U5 überhaupt neu gebaut. Die Tunnel werden unter dicht bebautem Gebiet verlaufen. Allein von der aktuellen Verlängerung sind 315 Privatliegenschaften mit rund 2.200 Liegenschaftseigentümern betroffen.

Eintragung im Grundbuch

Dabei verläuft die Strecke in bis zu 35 Meter Tiefe, tiefer als Keller oder Tiefgaragen. Viele Hauseigentümer würden daher von den Bauarbeiten gar nichts mitbekommen. Bis sie von den Wiener Linien oder einem beauftragten Notar informiert werden. „Damit unter einem Grundstück die U-Bahn fahren oder Stationen errichtet werden können, ist die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Die Wiener Linien schließen dazu einen Vertrag mit allen Liegenschaftseigentümern entlang der Strecke ab“, sagt Ingrid Monsberger-Köchler von den Wiener Linien. Da der Untergrund dem Hausbesitzer darüber gehört, wird eine einmalige Entschädigung für die in Anspruch genommene Fläche ge-

zahlt. „Die Eigentümer bekommen ein vertraglich fixiertes Entgelt, dessen Höhe von einem Gerichtssachverständigen fair und transparent ermittelt wird. Die konkrete Höhe erfahren die Eigentümer bereits bei Übermittlung des Vertrages“, so Monsberger-Köchler.



Immobilienbewerter Wolfgang Fessl von MRG: „Basis für die Entschädigung ist der Bodenwert, nicht der Gebäudewert.“

Konkrete Beträge nennt man bei den Wiener Linien nicht. Von der Entschädigung wird man jedenfalls nicht reich, weiß Wolfgang Fessl, Immobilienbewerter und Geschäftsführer der Metzger Reinberg Gruppe: „Es wird zwischen wirtschaftlicher und unwirtschaftlicher Tiefenlage unterschieden. Ist in dieser Tiefe noch eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes möglich, also z. B. durch die Errichtung von Untergeschoßen?“ U-Bahn-Tunnel spielen sich meist in einer unwirtschaftlichen

Tiefe ab 15 Metern ab. „Da rechnen wir mit Entschädigungen in Höhe von drei Prozent des Bodenwertes. Bei zehn Meter wären es fünf Prozent. Ist der Tunnel noch näher an der Oberfläche, muss man sich im Einzelfall anschauen, wie stark die Beanspruchung ist.“ Die Basis für die Entschädigung ist immer der Boden- oder Grundstückswert, der Gebäudewert ist unerheblich. Ob das Haus über dem Tunnel frisch saniert wurde, spielt also keine Rolle.

Vorübergehende Beanspruchung

Neben der dauernden Beanspruchung – meist durch einen Tunnel – gibt es noch die vorübergehende. Diese passiert nicht unsichtbar tief unter der Erde, sondern betrifft meist das Haus selbst, etwa weil das Fundament aus Sicherheitsgründen statisch verstärkt werden muss. Davon können auch Häuser betroffen sein, die nicht direkt über einem Tunnel, sondern neben der Strecke liegen. „Hier erfolgt keine Eintragung in das Grundbuch. Die vorübergehende Beanspruchung wird so behandelt, als würden die Wiener Linien die betroffene Fläche, z. B. den Keller, während der Bauzeit mieten. Das sind manchmal zwölf Quadratmeter, manchmal 400“, erzählt Fessl. Auch hier darf man sich keinen Geldregen erwarten. „Der feuchte Zinshauskeller bringt z. B. ein bis zwei Euro Miete pro Quadratmeter.“

Verhindern kann man den U-Bahn-Bau übrigens nicht, wenn man sich weigert, die Entschädigung anzunehmen. In letzter Konsequenz kommt es zur Enteignung.