

# Niemandland im Ahrgebirge

**Wer ist Besitzer des  
Regierungsbunkers im Ahrtal?  
Eine Frage, auf die es bislang  
nur ausweichende Antworten gab.**

Erstmals spricht jetzt eine Bundesbehörde Klartext.

Die Antwort: der Regierungsbunker liegt unter fremdem Eigentum und ist damit nicht in Bundesbesitz.

Verwinkelt und wenig übersichtlich gestaltet sich nicht nur das Gängesystem des Bunkers tief unter der Erde. Auch bei Rechtsfragen, wie die um das Eigentum am Bauwerk, herrschte bislang wenig Transparenz.

Was die Geheimhaltung über viele Jahrzehnte kaschierte, war spätestens nach der Schließung der Anlage kaum noch unter der Decke zu halten. Denn von den 17.336 laufenden Bunkermetern sind weniger als drei Kilometer im Eigentum des Bundes. Der Rest? Niemandland, das der Geheimschutz vor lästigen Nachfragen schützen sollte. Eigentümer aller Gänge neben der ehemaligen Eisenbahnröhre sind die Besitzer oberirdischer Flächen. Wald, Rebstöcke, Wiesen, Wege mit ein bisschen Bunker unten drunter, über dessen genauen Verlauf der Bund als Bauherr und Betreiber nie informierte.

Juristisch eine Wackelnummer.

Die in ihrer Entstehung durchaus System hatte und so gewünscht war. Denn mit allen Eigentümern oberirdischer Flächen einen Kauf zu verhandeln oder in ihren Grundbucheinträgen ein Mitnutzungsrecht zu vereinbaren, stand der Geheimhaltung des Bauwerks im Weg wie auch einem straffen Zeitplan. Geld hätte es außerdem gekostet. Also erhielt die Oberfinanzdirektion (OFD) Koblenz, ab 1959 zuständig für alle Grundstücksverhandlungen in Sachen Regierungsbunker, klare Order aus Bonn. Nur das, was man für die Errichtung der Außenbauwerke an oberirdischen Flächen brauchte, sollte erworben werden. Zu den unterirdischen Gängen möge man weder verhandelt noch informieren. So vermerkt es die Bundesakte B157/3837.

Damit war der Grundstein gelegt für Deutschlands größten wie teuersten Schwarzbau. Der geheime Finanzierungsansatz im Staatshaushalt, außerhalb aller parlamentarischen Kontrollmöglichkeiten angelegt, bekam sein ganz reales Niemandland in den Ahrbergen

zwischen Dernau und Ahrweiler. Gedeckt wurde diese sehr eigenwillige Auslegung des Bürgerlichen Gesetzbuches, Paragraph 94, allein durch die Geheimhaltung. Wer wollte beim Bund Eigentumsrechte am Bunker anmelden, wenn über dessen unterirdischen Verlauf nichts bekannt war?

1993 können die beiden Oberrechnungsräte B. und S. nicht glauben, was sie in den Unterlagen zum Bunker finden, beziehungsweise nicht finden. Ihre Aufgabe als Mitarbeiter des Bundesrechnungshofes: örtliche Prüfung zu Technik und Organisation der Dienststelle Marienthal. Als es um die millionenschwere Investition in das Bauwerk geht, erwarten sie eindeutige Belege in der Eigentumsfrage pro Bund.

Doch die Nachfrage beim Innenministerium als Bunkerbetreiber fällt überraschend aus. Unterlagen dazu gibt es keine. Nur der Kaufvertrag von zwei stillgelegten, stark beschädigten Eisenbahntunneln in Höhe von 9,2 Millionen D-Mark kann vorgelegt werden. Doch selbst der macht die Prüfer, immerhin ermächtigt Verschlussachen bis „Streng Geheim“ einzusehen, stutzig. Denn zum einen wurde die Ur-Zelle des Bunkers erst am 21. Dezember 1962 von der Bahndirektion Saarbrücken abgekauft. Da lief der Bau schon fast ein Jahr. Und zum anderen ist unbekannt, ob die Reichsbahn bei ihrem Tunnelbau ab 1913 einen Gestattungsvertrag mit den Eigentümern der darüber

liegenden Flächen abgeschlossen hatte. Schon die Bauleitung um Regierungsbaudirektor Fritz Eichler hatte 1962 so ihre Zweifel, ob man unten Millionen investieren soll, wenn man sich auf einen wackligen Gestattungsvertrag mit denen oben verlässt.

Der Bundesrechnungshof sieht nur eine Möglichkeit, diesen Schlamassel um den Bunkerbesitz zu verschleiern: das Gutachten dazu selbst zum Staatsgeheimnis zu machen. So ist die Akte „II 3 – 3604/93-Tech\_Org-09/94 str.geh.“ bis zum heutigen Tag geheimer, als der Bunker selbst. Der ist zum Zeitpunkt seiner Prüfung „Geheim“.

Das Wissen des Bundes um die Eigentumsfrage „seines“ Regierungsbunkers sollte bald Folgen haben. Denn nach der Schließung 1997 sah das Verfahren eine grundsätzliche Verkaufsprüfung dieser nun ausrangierten Bundesimmobilie vor. Und so kam abermals die Oberfinanzdirektion Koblenz ins Spiel. Die skurrile Mission diesmal: die übliche Prüfung eines Verkaufes einleiten und zugleich keinen Käufer finden.

Der Bund konnte schlicht nichts verkaufen – bis auf die rund drei Kilometer lange Bunkerhaupttröhre, was der ehemalige Eisenbahntunnel war.

Das im Frühjahr 1998 eingeleitete Verkaufsverfahren – ein Possenspiel. Dessen Regie überlässt die Koblenzer OFD einem Externen. Thomas Hoffmann wird dafür aus Bonn nach Koblenz abgestellt. Der charismatisch auftretende Bundesimmobilienmakler führt nun Kauf-

oder Mietinteressierte durch den abgeschalteten Atomschutzbunker wie auch Fernsehteams und Fotografen aus aller Welt. Am Ende verkündet er das, was der Bund von Anfang an erwartete: „Keiner der Anbieter erfüllte die Voraussetzungen. Die Verkaufsbemühungen scheiterten, so wurde die Entscheidung für den Rückbau und den Verschluss gefasst.“

Mit dem Rückbau löste der Bund ein weiteres Problem. Sollte von „seiner“ Anlage eine Gefahr ausgehen, waren Rechtsverfahren oder Schadensersatzforderungen der eigentlichen Besitzer (oberirdischer Flächen) nicht auszuschließen. Rund 1.300 Eigentümer wiesen und weisen die Katasterpläne aus, die im Bonner Keller des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) lagern. Das Ausschlichten des Bunkers war eine Vorsorgemaßnahme. Am Ende stand eine saubere Lösung – untertage und auch hinsichtlich irgendwelcher Schadensforderungen und damit verbundener Rechtsstreitigkeiten.

Doch eine juristische Grauzone blieb: Die Eigentumsfrage.

Von Fall zu Fall wurde die gegenüber der liegenschaftsverwaltenden Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) aufgeworfen.

So im Januar 2023. Die Deutsche Presseagentur (dpa) wollte im Zuge eines sogenannten „Faktenchecks“ wissen, wem der Bunker gehört. Antwort der BImA: „Die Anlage steht seit ihrer Errichtung im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Im Zuge der Gründung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum 1. Januar 2005 wurde das

Kathedrale des Kalten Krieges. Der Regierungsbunker im Aiertal

**Die Bundesrepublik Deutschland**  
- Bundesvermögensverwaltung -

veräußert  
in 53507 Marienthal unweit 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler/Rhld.-Pfalz  
den ehemaligen  
**Ausweichsitz der Verfassungsorgane des Bundes**



**Baukonzeption:** Zweiteilige Tunnelanlage mit Nebenstollen und ausgedehntem System von Lüftungs- und Fluchtstollen; Durchmesser des Tunnelprofils 7,8 m; weitgehend mit eingezogener Zwischendecke; Büro-, Konferenz- und Unterkunftsbereiche

**Bauwerkstechnik:** Untergliederung in fünf autarke Abschnitte (Bauteile) mit jeweils eigenen Versorgungsanlagen; zentrale Steuerung; Anlage **vollständig gegen äußere Einflüsse verschließbar**

**Erschließung:** voll erschlossen

**Stromversorgung:** öffentliches Netz, Netzersatzanlagen

**Abwasser:** eigene Versorgung

**Frisch-/Brauchwasser:** Anlage in jedem Bauteil

**Belüftungssystem:** analog / digital

**Telefonanbindung:** analog / digital

**Vorstellbar ist vorzugsweise eine Nutzung für folgende Zwecke:**  
Wissenschaft / Forschung / Technologie / Freizeit

Nähere Auskünfte, Terminabsprachen zwecks Ortsbesichtigung und das Exposé mit Ausschreibungsbedingungen erhalten Sie beim  
**Bundesvermögensamt Koblenz - Mainzer Straße 89 - 56068 Koblenz**  
☎ 02 61 / 30 10 - 230 (Herr Folkerts) und ☎ 02 61 / 39 08 - 128 (Herr Schröder)  
oder 02 61 / 30 10 - 0 (Telefonzentrale) · Fax: 02 61 / 30 10 - 100  
Weitere aktuelle Immobilienangebote im Internet unter: <http://www.bmvw.de/bvms>

**Statistisches:**  
Bundeseigene Grundstücksfläche: 188.023 m<sup>2</sup>  
Längenausdehnung: 3.000 m  
Gesamte Stollenlänge: 19.800 m  
Unterirdische Flächen: 83.000 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: 347.000 m<sup>3</sup>  
Bauzeit: 1960 - 1972

**KAUFPREISANGEBOT für eine TEILLIEGENSCHAFT**

(Name, Vorname) \_\_\_\_\_ (FLZ / Ort) \_\_\_\_\_

(Straße / Hausnummer) \_\_\_\_\_

(Telefon, ggf. Telex) \_\_\_\_\_

**Kaufpreisangebot**  
für eine Teilliegenschaft im Bereich des ehemaligen  
Ausweichsitzes der Verfassungsorgane des Bundes in 53507 Marienthal

Mein / Unser Kaufpreisangebot für die nachfolgend bezeichnete Teilliegenschaft  
beträgt \_\_\_\_\_ Deutsche Mark.

Das Kaufpreisangebot bezieht sich auf folgende Teilliegenschaft:  
- Bitte genau bezeichnen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.

Die Finanzierung kann auf Verlangen durch eine  
Bankbürgschaft nachgewiesen werden.

Bitte ankreuzen	
ja	nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Irreführende Verkaufsanzeige: 1998 leitete die Oberfinanzdirektion Koblenz ein Prüfverfahren zur Veräußerung des Regierungsbunkers ein, obwohl 85 Prozent der unterirdischen Flächen gar nicht im Bundesbesitz stehen. Entsprechend fiel das Ergebnis dieses „Verkaufsversuches“ aus. Alle Bewerber fielen durch. Es folgten, wie bereits 1997 vorgesehen, Rückbau und Verschluss der Anlage.



Eigentum per Gesetz auf diese übertragen. Die BlmA ist nach wie vor Eigentümerin.“

Eine glatte Fehleinschätzung. Ohne weitere Überprüfungen übernahm dpa diese Auslegung – und setzte so selbst falsche Fakten in die Welt. (dpa hat seinen Faktencheck inzwischen überarbeitet).

Doch wenige Wochen später distanzierte sich die BlmA von „ihrem“ Grundbesitz. Diesmal lag eine Anfrage der „Rhein-Zeitung“ vor, ob man fristgerecht alle Unterlagen zur Neuberechnung der Grundsteuer eingereicht habe. Die Antwort: „Da der Bunker sich im Berg und größtenteils unter fremden Grundbesitz befindet, muss die Bundesanstalt auch keine Grundsteuererklärung abgeben. Erklärspflichtig sind die Eigentümer des Grund und Bodens über dem Bunker.“

Dass die BlmA überhaupt noch mit dem Bunker in Verbindung stehe, erklärte ihre Pressestelle mit Sicherheitsauflagen. „Mit der Baugenehmigung zum Rückbau wurde dem Bund behördlich auferlegt, die Außengrundstücke mit Zugang zum Stollensystem dauerhaft in seinem Eigentum zu behalten.“

So erfinden Bundesbehörden wechselseitig eigene Regeln im Umgang mit dem Bunker, die sie nun von Amts wegen umsetzen. Was letztlich auch ein Zutrittsrecht zu fremdem Eigentum reguliert.

Das nutzt auch die „Dokumentationsstätte Regierungsbunker“ als Betreiberin eines Museums auf 203 von ursprünglich 17.336 Bunkerme-

tern. Doch der Geburtsurkunde dieser Einrichtung haftet ein Makel an: es gibt keine Rechtsgrundlage für einen Nutzungsvertrag. Denn die Papiere des Jahres 2005 wurden vom Heimatverein „Alt-Ahrweiler“ als künftigen Betreiber der Dokumentationsstätte und der BlmA in Vertretung des Bundes als vermeintlichem Bunker-Besitzer unterschrieben. Wobei die BlmA-Unterschrift rechtlich ohne Bedeutung ist.

Da mag es kein Zufall sein, dass Florian Mausbach als damaliger Museums-Initiator und BBR-Präsident selbst in seinem eigenen Amt kritisiert wurde für den Alleingang Richtung Bunker-Museum. Eigentlich wollte man für alle Zeiten Ruhe um das Bunkerthema, einschließlich Eigentumsfrage. Der Entkernung sollte der vollständige Verschluss folgen. Ende der Geschichte.

Es mag darüber hinaus kein Zufall sein, dass die Museumsmeile im Bundesbesitz Eisenbahntunnel liegt. Abgesehen von einigen wenigen Metern in einem Seitenstollen muss so niemand fürchten, dass sich ein oberirdischer Eigentümer meldet und Rechte an dem anmeldet, was sich unten seit 2008 um fast eine Million Besucher tut.

Doch selbst diese Rechtslage ist löchrig. De facto hat das Bundesinnenministerium 1962 eine stillgelegte Eisenbahnstrecke gekauft. Einen Antrag auf Entwidmung und Umnutzung der Tunnelanlage hat es nie gegeben. Vertraglich abgesichert ist somit bis zum heutigen Tag ausschließlich der Bahnbetrieb.

**(11. April 2023)**



**Blick auf das Bunkerareal zwischen Walporzheim und Dernau. Über 17 Kilometer erstreckt sich das unterirdische Stollensystem, von dem nur rund drei Kilometer in Bundesbesitz sind. Der Rest gehört den Eigentümern oberirdischer Flächen. Seit Jahrzehnten bekannt und verschwiegen, räumt jetzt die zuständige Bundesanstalt ein, dass „sich der Bunker größtenteils unter fremden Grundbesitz befindet.“**