

Gestattungsvertrag- Bauerlaubnisvertrag oder Gestattungserklärung Was ist fair

von Prof. Dr. Uwe Dreiss
vorgetragen von Frank Schweizer

Informationsveranstaltung der Netzwerke
mit der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen
am 15.Juli 2015

Die folgenden Erläuterungen sollen den betroffenen Eigentümern einen Einblick verschaffen was auf sie zukommt, wenn Die Bahn einen Brief schreibt.

Sie stellen keine Rechtsberatung dar.

Im Zweifel wird empfohlen, einen Rechtsanwalt zu Rate zu ziehen.

Die DB will ca. 60 km Tunnel bauen.
Dazu braucht sie Unterfahrungsrechte
für die betroffenen Grundstücke.
Sie hat drei Möglichkeiten:

- 1. Vertrag mit den Eigentümern*
- 2. Enteignungs- und Entschädigungsverfahren nach
Allgemeinen Eisenbahngesetzes und dem
Landesenteignungsgesetz BW*
- 3. Alternativ: Vorzeitige Besitzeinweisung*

Agenda

- Brief der DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH
- **Gestattungserklärung**
- Eintragungsbewilligung
- **Gestattungsvertrag**
- Vorzeitige Besitzeinweisung

Brief



2/2

DB Projekt Stuttgart - Ulm GmbH
Räpplenstr. 17 • 70191 Stuttgart

Anschrift

DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH
Räpplentraße 17
70191 Stuttgart
www.deutschebahn.com

• Hauptbahnhof Stuttgart

Gundula Mühlefeldt
Mühlefeldt & Partner GmbH
i. A. der DB Projekt Stuttgart - Ulm GmbH

Telefon (0711) 93319 154
Telefax (0711) 93319 390
gundula.muhefeldt@deutschebahn.com
Zeichen I.GC (E)
FM_GM_150611_01

**Großprojekt Stuttgart – Ulm, Planfeststellungsabschnitt
Grundstück** *Straße Nr (Flurstück Nr)*

Sehr geehrte *Name*

wir nehmen Bezug auf Ihr am *(Datum)* mit unserem Mitarbeiter *(Name)* geführtes Telefonat sowie unser Schreiben vom *(Datum)*, in dem die unterirdische Inanspruchnahme durch die Tunnelachse *(Detail - Bauabschnitt)* erläutert, ein Entschädigungsangebot abgegeben und ein Gestattungsvertrag zur endgültigen Regelung angeboten wurde.

Der Vertragsentwurf basiert auf einem mit dem Verein Haus und Grund abgestimmten **Mustervertrag**, der, wie Ihnen bekannt ist, gegenüber dem Ihnen vorliegenden Entwurf noch einmal fortgeschrieben wurde. Als Anhang erhalten Sie vereinbarungsgemäß einen **aktualisierten Vertragsentwurf**, dessen Text an den letzten Stand des Mustervertrages angepasst wurde. Die Änderungen gegenüber der letzten Fassung sind blau hervorgehoben, ebenso in der aktualisierten Eintragungsbewilligung (Tunnelrecht). Nachstehend dazu einige Hinweise:

Planungsstand:

Im Planungsabschnitt *Details zur Planung und Lage des Grundstücks im Bezug zum Tunnel*

Wiederbebaubarkeit des Grundstücks:

Die DB Netz AG gewährleistet die Wiederbebaubarkeit des Grundstücks. Für den (unwahrscheinlichen) Fall, dass die Wiederbebauung erheblich erschwert werden sollte, bleibt eine Entschädigung vorbehalten (§ 1 Abs. 9, 10).

Entschädigung (§ 2):

Es wird nun generell eine Regelung vorgesehen, die es den Eigentümern ermöglicht, in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Vertragsschluss die Überprüfung der geleisteten Entschädigung in einem Entschädigungsfestsetzungsverfahren zu verlangen. Hintergrund dessen ist es, dass die Systematik der Entschädigungsermittlung noch nicht allgemein anerkannt ist. Die auf der Grundlage des Bodenrichtwertes 2014 und der Tiefe des Tunnels ermittelte Entschädigung wird ungeachtet dessen in voller Höhe ausgezahlt. Insofern eröffnet die Regelung Ihrem Mandanten die Möglichkeit einer späteren Überprüfung.

Ab Beginn der Inanspruchnahme *<Datum>* wird die Entschädigung nach entschädigungsrechtlichen Maßstäben verzinst, soweit bis dahin die Auszahlung noch nicht erfolgt ist - § 2 Abs. 1.

Die Besonderen Bestimmungen (§ 4 - Beweissicherung) wurden textlich neu gefasst.

Darüber hinaus wurde auch der Text der Eintragungsbewilligung auf den aktuellen Stand gebracht (siehe Anhang). Inhaltlich geändert wurde darin nur die tiefere Lage des Tunnels.

Da die Abstimmung des endgültigen Vertrages möglicherweise noch einige Zeit beansprucht, bitten wir Sie vorab um Erteilung einer **Bauerlaubnis (Gestattungserklärung)** vorbehaltlich aller Entschädigungsansprüche. Mit dieser Erlaubnis wird der Bahn der Baubeginn in Bezug auf die unterirdisch benötigte Teilfläche gemäß Planfeststellung ermöglicht, alle weiteren Fragen werden vorerst ausgeklammert und können im Nachgang weiter verhandelt werden.

Der Tunnelvortrieb hat, ausgehend vom so genannten Zwischenangriff *()*, bereits begonnen und wird nach der aktuellen Bauablaufplanung im September Ihr Grundstück erreichen. Zur Gewährleistung der erforderlichen Planungssicherheit bitten wir deshalb um Zustimmung zum dringend gebotenen Baubeginn unter dem Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche bis zum *<Datum>*

Wir würden es ausdrücklich begrüßen, wenn eine Einigung oder, im Hinblick auf den anstehenden Baubeginn, zumindest eine Teileinigung auf dieser Grundlage möglich ist. Das aus unserer Sicht unnötige Rechtsverfahren zur Gewährleistung des Baubeginns könnte in diesem Fall vermieden werden.

Für Rückfragen bzw. eine persönliche Besprechung stehen wir Ihnen jederzeit kurzfristig zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Projekt Stuttgart - Ulm GmbH

Unterschrift

Unterschrift

Anlagen: Bauerlaubnis (Gestattungserklärung)

Fortgeschriebener Gestattungsvertrag mit Eintragungsbewilligung

DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH
Sitz: Stuttgart
Amtsgericht: Stuttgart
HRB 745 715
USt-IdNr. DE 290 377 510

Geschäftsführer:
Manfred Leger (Vorsitzender)
Harald Klein
Peter Sturm

Kontoverbindung:
Postbank Berlin
BLZ 100 100 10
Konto-Nr. 0567 765 103
IBAN DE 5510 0100 1005 6776 5103
BIC PBKDE33XXX

Brief

Mustervertrag – Planungsstand

Der Vertragsentwurf basiert auf einem mit dem Verein Haus und Grund abgestimmten **Mustervertrag**, der, wie Ihnen bekannt ist, gegenüber dem Ihnen vorliegenden Entwurf noch einmal fortgeschrieben wurde. Als Anhang erhalten Sie vereinbarungsgemäß einen **aktualisierten Vertragsentwurf**, dessen Text an den letzten Stand des Mustervertrages angepasst wurde. Die Änderungen gegenüber der letzten Fassung sind blau hervorgehoben, ebenso in der aktualisierten Eintragungsbewilligung (Tunnelrecht). Nachstehend dazu einige Hinweise:

Planungsstand:

Im Planungsabschnitt Details zur Planung und Lage des Grundstücks in Bezug zum Tunnel

Brief

Wiederbebaubarkeit

Wiederbebaubarkeit des Grundstücks:

Die DB Netz AG gewährleistet die Wiederbebaubarkeit des Grundstücks. Für den (unwahrscheinlichen) Fall, dass die Wiederbebauung erheblich erschwert werden sollte, bleibt eine Entschädigung vorbehalten (§ 1 Abs. 9, 10).

Brief

Entschädigung

Entschädigung (§ 2):

Es wird nun generell eine Regelung vorgesehen, die es den Eigentümern ermöglicht, in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Vertragsschluss die Überprüfung der geleisteten Entschädigung in einem Entschädigungsfestsetzungsverfahren zu verlangen. Hintergrund dessen ist es, dass die Systematik der Entschädigungsermittlung noch nicht allgemein anerkannt ist. Die auf der Grundlage des Bodenrichtwertes 2014 und der Tiefe des Tunnels ermittelte Entschädigung wird ungeachtet dessen in voller Höhe ausgezahlt. Insofern eröffnet die Regelung Ihrem Mandanten die Möglichkeit einer späteren Überprüfung.

Brief

Bauerlaubnis

Da die Abstimmung des endgültigen Vertrages möglicherweise noch einige Zeit beansprucht, bitten wir Sie vorab um Erteilung einer **Bauerlaubnis (Gestattungserklärung)** vorbehaltlich aller Entschädigungsansprüche. Mit dieser Erlaubnis wird der Beginn der Bauarbeiten in Bezug auf die unterirdisch benötigte Teilfläche gemäß Planfeststellung ermöglicht, alle weiteren Fragen werden vorerst ausgeklammert und können im Nachgang weiter verhandelt werden.

Brief

Rechtsverfahren

Wir würden es ausdrücklich begrüßen, wenn eine Einigung oder, im Hinblick auf den anstehenden Baubeginn, zumindest eine Teileinigung auf dieser Grundlage möglich ist. Das aus unserer Sicht unnötige Rechtsverfahren zur Gewährleistung des Baubeginns könnte in diesem Fall vermieden werden.

Bauerlaubnis- bzw. Gestattungserklärung

Az: B-SW-S21-1.x-x.xxxx- [Stuttgart-GE-E1]
Gemarkung: Stuttgart
Lfd. Nr. GEV-Verzeichnis: x.xxxx

Gestattungserklärung zur Inanspruchnahme unseres Grundstücks

Im Zuge des Großprojektes Stuttgart - Ulm wird der Planfeststellungsabschnitt 1.X - [Bezeichnung] - neu gebaut. Für die Baumaßnahme wurde ein Planfeststellungsverfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchgeführt. Der mit Datum vom xx.xx.20xx erlassene Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart - Az.: xxx - ist bestandskräftig.

1 Seite

Wir, die Unterzeichner
und
beide wohnhaft in der Straße 1 in Ort,
sind Miteigentümer des nachfolgenden Flurstücks

Lfd.Nr. GEV	Gemarkung	Flurstück	Grundbuch von	Größe in m²	Erwerbsfläche in m²	Fläche für Dingliche Sicherung durch Dienstbarkeit in m²	Fläche für Vorübergehende Inanspruchnahme in m²

Mit der Inbesitznahme der oben beschriebenen Teilfläche unseres Flurstücks zur Durchführung der Bauarbeiten einschließlich Vorarbeiten für die Errichtung des Bahnknotens Stuttgart 21 durch die DB Netz AG, vertreten durch die DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH, Röpplstraße 17, 70191 Stuttgart oder von ihr beauftragte Dritte ab dem [Datum] sind wir unwiderruflich einverstanden.

Auf die Entschädigung verzichten wir nicht. Sämtliche hierfür uns entstehenden Entschädigungsansprüche gegen die DB Netz AG behalten wir uns vor.

An dem Grundstück und seinen Früchten haben außer uns nur folgende Personen Rechte:

Weitere dingliche Berechtigte: die Miteigentümer

Pächter/Mieter:

Stuttgart, den

Unterschrift

Anlage 1: Auszug aus Grunderwerbsplan

Schwebend
bis

Bauerlaubnis- bzw. Gestattungserklärung

Das Grundstück

Wir, die Unterzeichner

und

beide wohnhaft in der Straße 1 in Ort,

sind Miteigentümer des nachfolgenden Flurstücks

Lfd.Nr. GEV	Gemarkung	Flurstück	Grundbuch von	Größe in m ²	Erwerbs- fläche in m ²	Fläche für Dingliche Sicherung durch Dienstbarkeit in m ²	Fläche für Vorübergehende Inanspruchnahme in m ²

Bau-Erlaubnis- bzw. Gestattungserklärung

unwiderrufliche Besitzabgabe

Mit der Inbesitznahme der oben beschriebenen Teilfläche unseres Flurstücks zur Durchführung der Bauarbeiten einschließlich Vorarbeiten für die Errichtung des Bahnknotens Stuttgart 21 durch die DB Netz AG, vertreten durch die DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH, Räpplenstraße 17, 70191 Stuttgart oder von ihr beauftragte Dritte ab dem [Datum] sind wir unwiderruflich einverstanden.

Auf die Entschädigung verzichten wir nicht. Sämtliche hierfür uns entstehenden Entschädigungsansprüche gegen die DB Netz AG behalten wir uns vor.

Kein Verzicht auf Entschädigung

Besitz und Eigentum

Besitz heißt **Herrschaft** über ein Grundstück zu haben
natürlich nur bezüglich des Rechtes zur Unterfahrung

Das Teil-Eigentum,

-formal die sogenannte -

beschränkte persönlich Grunddienstbarkeit

wird erst durch den Eintrag ins Grundbuch übertragen

Dazu bedarf es einer

Eintragungsbewilligung

Eintragungsbewilligung

Die **Eintragungsbewilligung** ermächtigt einen Notar einen Eintrag ins Grundbuch zu veranlassen. Die Eintragungsbewilligung ist vom Notar zu beurkunden.

Dieser Vorgang wird im Volksmund als ***Grundbuchverschmutzung*** bezeichnet

Eintragungsbewilligung

Anlage zum Gestattungsvertrag

Eintragungsbewilligung (Tunnelrecht)

1-2 Seiten

Frau Annette Kopp, Nähterstraße 143, 70327 Stuttgart

Eigentümerin des im Grundbuch von Stuttgart, Blatt 19841 zur laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in der Gemarkung Stuttgart, Flurkarte NO 2612

Gemarkung	Flur Flurkarte	Flur- stück	Blatt- Nr.	BV- Nr.	Nutzungsart	Größe m ²	Dingl. Siche- rung m ²
Stuttgart	005 NO 2612	1082/6	19841	1	Nähterstraße 143 Gebäude- und Freifläche	401	34

bewilligt und beantragt, dass am vorgenannten Eigentum zugunsten der DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, die nachstehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit an rangers-ter Stelle in Bezug auf Abteilung III, in Bezug auf Abteilung II an rangbereiter Stelle eingetragen wird. Bei Behinderung soll die Eintragung zunächst an rangbereiter Stelle erfolgen.

1. Die DB Netz Aktiengesellschaft sowie ihre etwaigen Rechtsnachfolger und deren Beauftragte sind berechtigt, in dem Untergrund der im beigefügten Lageplan dargestellten Teilfläche des Flurstücks Nr. 1082/6 in der Gemarkung Stuttgart mit einer mittleren Überdeckung (Abstand Tunnelfirste - Geländeoberkante) von 34 m einen zweiröhrig ausgelegten Eisenbahntunnel für eine unterirdische Eisenbahn des öffentlichen Verkehrs nebst sämtlicher für den Bau und Betrieb erforderlichen Anlagen und Zubehörteile unwiderruflich zu errichten, dort auf Dauer zu belassen, zu betreiben sowie den technischen Erfordernissen gemäß zu unterhalten.
2. Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke hat alle Handlungen zu unterlassen, die den Bau, den Bestand, die Unterhaltung sowie den Betrieb der Tunnelanlage beeinträchtigen oder gefährden könnten.
Dies schließt insbesondere folgende Beschränkungen ein:
 - (a) Bauliche Maßnahmen über den Tunnelbauwerken sind zu unterlassen, wenn die Standsicherheit der Tunnelbauwerke gegen unzulässige Spannungen, Auftrieb und Setzungen nicht gewährleistet bleibt und Bauwerksschäden nicht ausgeschlossen werden.
 - (b) Lagerungen, Aufschüttungen und Vergleichbares auf dem vorhandenen Geländeneiveau dürfen über den Tunnelbauwerken die von der zugelassenen Bebauung nach unten ausgehende Belastung nicht überschreiten.
 - (c) Neue Bauwerke dürfen unter Berücksichtigung der üblichen baugesetzlichen Bestimmungen über den Tunnelbauwerken errichtet werden.

In diesem Fall und im Falle sonstiger baulicher Maßnahmen, welche die Standsicherheit der Tunnelbauwerke beeinflussen können, ist die Zustimmung der DB Netz Aktiengesellschaft bzw. etwaiger Rechtsnachfolger einzuholen.

Eintragungsbewilligung

Der/Die EigentümerIn des im Grundbuch eingetragene Grundstücks...

Gemarkung	Flur Flurkarte	Flur- stück	Blatt- Nr.	BV- Nr.	Nutzungsart	Größe m ²	Dingl. Siche- rung m ²

bewilligt und beantragt, dass am vorgenannten Eigentum zugunsten der DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, die nachstehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit an rangers-ter Stelle in Bezug auf Abteilung III, in Bezug auf Abteilung II an rangbereiter Stelle eingetragen wird. Bei Behinderung soll die Eintragung zunächst an rangbereiter Stelle erfolgen.

In Abteilung III werden Grundschulden zB zur Finanzierung des Grundstückes oder sonstige Hypotheken eingetragen. In Abteilung II werden sonstige Belastungen und Rechte, wie zB Leitungsrechte, Fahrrechte usw eingetragen

Eintragungsbewilligung

1. Die DB Netz AG sowie ihre etwaigen Rechtsnachfolger ... sind berechtigt

den **Eisenbahntunnel für eine unterirdische Eisenbahn des öffentlichen Verkehrs nebst sämtlicher für den Bau und Betrieb erforderlichen Anlagen und Zubehörteile unwiderruflich zu errichten, dort auf Dauer zu belassen, zu betreiben sowie den technischen Erfordernissen gemäß zu unterhalten.**

2. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat **alle Handlungen** zu unterlassen, die den Bau, den Bestand, die Unterhaltung sowie den Betrieb der Tunnelanlage **beeinträchtigen** oder gefährden könnten.

Eintragungsbewilligung

Beschränkungen spezifiziert

- (a) **Bauliche Maßnahmen über den Tunnelbauwerken sind zu unterlassen, wenn die Standsicherheit der Tunnelbauwerke gegen unzulässige Spannungen, Auftrieb und Setzungen nicht gewährleistet bleibt und Bauwerksschäden nicht ausgeschlossen werden.**
 - (b) **Lagerungen, Aufschüttungen und Vergleichbares auf dem vorhandenen Geländeneiveau dürfen über den Tunnelbauwerken die von der zugelassenen Bebauung nach unten ausgehende Belastung nicht überschreiten.**
 - (c) **Neue Bauwerke dürfen unter Berücksichtigung der üblichen baugesetzlichen Bestimmungen über den Tunnelbauwerken errichtet werden.**
- In diesem Fall und im Falle sonstiger baulicher Maßnahmen, welche die Standsicherheit der Tunnelbauwerke beeinflussen können, ist die Zustimmung der DB Netz Aktiengesellschaft bzw. etwaiger Rechtsnachfolger einzuholen.**

Eintragungsbewilligung

Fazit

Mit der Eintragung der
beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
in Ihr Grundbuch ist die Mit-Herrschaft der
DB Netz AG über ihr Eigentum besiegelt.

Gestattungsvertrag

- Wem das alles zu schnell geht, verlang von der Bahn mit ihm oder ihr einen Gestattungsvertrag auszuhandeln
- Der Muster-Gestattungsvertrag umfasst 8 §§ auf 6 Seiten

Gestattungsvertrag

Inhalt

§ 1 Gegenstand des Vertrages

§ 2 Entschädigung

§3 Haftung

§ 4 Besondere Bestimmungen

§ 5 Gerichtsstand

§ 6 Datenschutz

§ 7 Salvatorische Klausel

§ 8 Schlussbestimmungen

Gestattungsvertrag

§ 1 Absatz 1

1) Folgendes Grundstück des Eigentümers wird gemäß Planfeststellungsbeschluss im Rahmen des Neubaus des Planfeststellungsabschnittes xxx in Anspruch genommen:

Lfd. Nr. GEV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch von	Blatt-Nr.	BV-Nr.	Nutzungsart	Größe in m ²	Dingl. Sicherung m ²

Gestattungsvertrag

§1 Absatz 2, und 3

- (2) Der Eigentümer gestattet der DB Netz AG mit sofortiger Wirkung, unter dem oben genannten Grundstück unter Beachtung der **allgemein anerkannte Regeln der Technik** einen Eisenbahntunnel zu erstellen und zu betreiben. Die betroffene Fläche sowie der Verlauf der Tunnelröhre sind im als Anlage 1 beigefügten Lageplan mit den Buchstaben xxx gekennzeichnet. Die Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf dem oben genannten Grundstück alle Handlungen zu unterlassen, die den Bau, den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung des Eisenbahntunnels beeinträchtigen oder gefährden können.

Gestattungsvertrag

§1 Absatz 4, und 5

(4) Zur Sicherung der in den Absätzen (2) und (3) bezeichneten Rechte und Beschränkungen bewilligt die Eigentümerin und beantragen die Eigentümerin und die DB Netz AG die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der DB-Netz AG gemäß der als Anlage beigefügten Eintragungsbewilligung

(4) Eigentum an dem oben genannten Grundstück erwirbt die DB Netz AG nicht

Gestattungsvertrag

Daher ist es fragwürdig, warum die Bahn in Abteilung III des Grundbuches, dh. in Konkurrenz zu den Grundschulden, den Eintrag begehrt.

Gestattungsvertrag

§1 Absatz 6

Die Ausübung dieses Rechts, aber nicht das Recht selbst kann Dritten überlassen werden.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die DB Netz AG verpflichtet ist, den Dritten dazu zu verpflichten, in alle ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag und der eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit einzutreten. Die DB Netz AG wird die Eigentümer darüber unterrichten, wenn sie die Ausübung eines Rechts einem Dritten überlässt.

Die Eintragung der Dienstbarkeit soll an rangerster Stelle in Bezug auf Abteilung III, in Bezug auf Abteilung II an nächststoffener Rangstelle erfolgen (siehe Eintragungsbewilligung).

Ergänzend werden folgende Vereinbarungen getroffen :

Keine weiteren Eintragungen ins Grundbuch (Ab Abschluss diese Vertrages und bis zur Eintragung ins Grundbuch)

Zustimmung zum Rangrücktritt anderer Grundschulden

Was sagt die Bank dazu ?

Gestattungsvertrag

- (7) Die Kosten der notariellen Beglaubigung und der Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch gehen zu Lasten der DB Netz AG.
- (8) Im Baugenehmigungsverfahren beteiligt der Eigentümer die DB Netz AG. Die Zustimmung der DB Netz AG darf nur versagt werden, wenn die Sicherheit der Tunnelanlage beeinträchtigt wird.
- (9) Die DB Netz AG stellt sicher, dass das Grundstück soweit baurechtlich zulässig, im Umfang des derzeitigen Bestandes wiederbebaut werden kann. Soweit nachträgliche Maßnahmen am Tunnelbauwerk unmöglich oder mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht durchführbar sein sollten, ist der/die EigentümerIn zu entschädigen .
Nachstehender Absatz (10) gilt entsprechend.
- (10) Dem Eigentümer bleiben alle etwaigen Entschädigungsansprüche vorbehalten, die daraus resultieren, daß er bei einer Erst- oder Neubebauung des Grundstücks das Grundstück nicht oder nur unter erheblichen Mehraufwendungen in dem Maße nutzen kann, wie dies durch das öffentliche Baurecht im Sinne eines Anspruchs auf Erteilung einer Baugenehmigung nach § 58 Landesbauordnung (LBO) zulässig ist. Erhöhungen der Ausnutzbarkeit des Grundstücks, die nach Inkrafttreten der Veränderungssperre gemäß § 19 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) wirksam geworden sind, bleiben außer Betracht.

Gestattungsvertrag

§2 Entschädigung

- (1) Für die Einräumung der in diesem Vertrag bezeichneten Rechte und Beschränkungen sowie für die Bewilligung der Dienstbarkeit zahlt die DB Netz AG dem Eigentümer eine einmalige Entschädigung in Höhe von

in Worten:

Ab Vertragsabschluss wird die Entschädigungssumme bis zur Auszahlung verzinst (2% über Basiszinssatz)

Die Zahlung der Entschädigung ist 6 Wochen nach Eingang der Nachricht des Grundbuchamtes auszuführen. Andernfalls werden Verzugszinsen von 5% fällig

Gestattungsvertrag

§2 Entschädigung

- (3) Über die Höhe der Entschädigung für die Inanspruchnahme und die dingliche Belastung de(r) in § 1 Ziffer 1 genannte(n) Grundstück(e) besteht zwischen den Parteien noch keine endgültige Einigung.

Der Eigentümer behält sich das Recht vor, ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren gemäß § 22 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) einzuleiten.

Das Recht zur Einleitung dieses Entschädigungsfestsetzungsverfahrens besteht für einen Zeitraum von **5** Jahren ab Vertragsschluss.

Gestattungsvertrag

§2 Entschädigung

- (3) Über die Höhe der Entschädigung für die Inanspruchnahme und die dingliche Belastung de(r) in § 1 Ziffer 1 genannte(n) Grundstück(e) besteht zwischen den Parteien noch keine endgültige Einigung.

Der Eigentümer behält sich das Recht vor, ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren gemäß § 22 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) einzuleiten.

Das Recht zur Einleitung dieses Entschädigungsfestsetzungsverfahrens besteht für einen Zeitraum von **5** Jahren ab Vertragsschluss.

Die DB Netz AG verpflichtet sich, es in diesem Fall, unabhängig vom Ausgang des Entschädigungsfestsetzungsverfahrens, mindestens bei der Entschädigung nach §2 Absatz (1) des Gestattungsvertrages zu belassen.

Gestattungsvertrag

§2 Entschädigung

- (4) Eine etwaige Haftung der DB Netz AG für Lärm und Erschütterung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gleiches gilt für tatsächliche Nutzungsbeschränkungen des Grundstücks oder Gebäudes während des Baus und Betriebs.
- (5) Schäden am Grundstück oder am Gebäude sind durch die Entschädigung gemäß vorstehend Abs. (1) nicht abgegolten. Insoweit gilt die Haftungsregelung gemäß nachfolgend § 3.

Gestattungsvertrag

§3 Haftung

- (1) Die DB Netz AG haftet für Schäden an Gebäuden und an sonstigen baulichen Anlagen des Eigentümers nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- (2) Tritt am Gebäude oder an sonstigen baulichen Anlagen des Eigentümers ein Schaden auf, wie er typischerweise im Falle von Grundstückssetzungen und -hebungen entsteht, so gehen die Parteien übereinstimmend davon aus, dass ein Beweis des ersten Anscheins für die schuldhafte Verursachung durch die Tunnelbaumaßnahme spricht, wenn beim Auftreten des Schadens im Bereich des Grundstücks die vortriebsbedingten Setzungen und Hebungen bereits begonnen haben oder noch nicht vollständig abgeklungen sind.
noch keine Beweislast umkehr.
- (3) In diesen Fällen ist es Sache der DB Netz AG darzulegen, dass trotz des räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen dem Auftreten des Schadens und den Vortriebsarbeiten eine abweichende Schadensursache in Betracht kommt oder die verkehrsübliche Sorgfalt eingehalten wurde.
- (4) Im Übrigen sind mit § 3 dieses Vertrages keine Einschränkungen der allgemeinen Beweislastregeln zu Lasten des Eigentümers verbunden.

Ablauf schnelles Geld

Vorgespräche Kontaktaufnahme

Schreiben der Bahn

**Gestattungserklärung
unterschreiben**

**Eintragungsbewilligung
unterschreiben**

**Auszahlung der
Entschädigung gemäß DIAK-
Gutachten nach 6 Wochen**

Ablauf mit Gestattungsvertrag

Vorgespräche Kontaktaufnahme

Schreiben der Bahn

Vertragsverhandlung

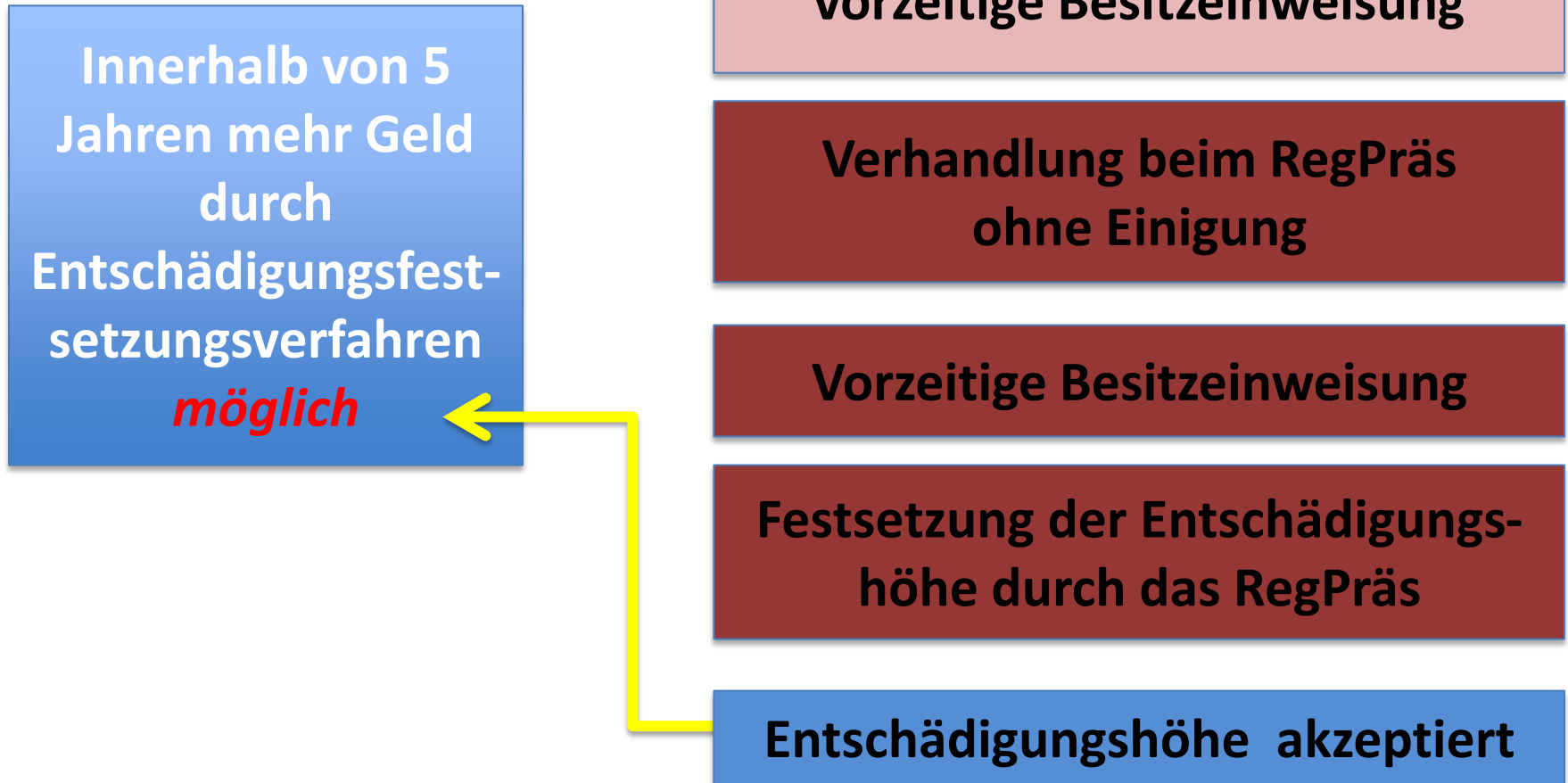
Bei Einigung siehe
schnelles Geld

Innerhalb von 5
Jahren mehr Geld
durch
Entschädigungsfest-
setzungsverfahren
möglich

Keine Einigung: Antrag auf
vorzeitige Besitzeinweisung
Besitzeinweisung

Verhandlung beim RegPräs
mit Einigung

Ablauf mit Gestattungsvertrag



Ablauf mit Gestattungsvertrag

Keine Einigung: Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung

Verhandlung beim RegPräs ohne Einigung

Vorzeitige Besitzeinweisung

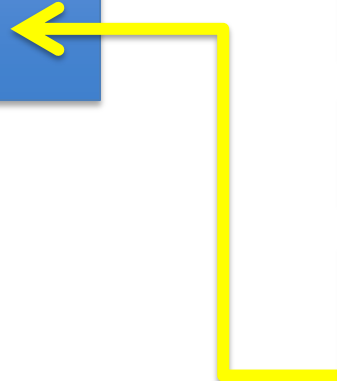
Festsetzung der Entschädigungshöhe durch das RegPräs

Widerspruch gegen Entschädigungshöhe

Widerspruch zurückgewiesen

Klage vor dem Verwaltungsgericht mit Rechtsanwalt

Entschädigungsfestsetzungsverfahren
angestossen



Große Frage

Wer ist schneller ?

Die Tunnelbauer

oder

Die Juristen ?

Mögliches Ergebnis:

Urteil oder

Entschädigungsfestsetzungsgesetz

Entschädigung

- Was ist unklar oder unbefriedigend
- Späte endgültige Entschädigung für die Grundbuchverschmutzung
- Hintertür bei der Haftung

Entschädigungsfestsetzungsverfahren

- Wann wird wer
- den Muster Prozess führen,
- der zur Klärung der
- Festsetzung der Entschädigung führt ?

Gesetzliche Grundlagen und Anmerkungen zum Gestattungsvertrag

von Prof. Dr. Uwe Dreiss

Informationsveranstaltung der Netzwerke am 16.12.2014

Diese Zusammenstellung und die dazu gegebenen Erläuterungen sollen den Zuhörern einen Überblick verschaffen und eine Grundlage für die Diskussion sein. Sie stellen keine Rechtsberatung dar. Im Zweifel wird empfohlen, einen Rechtsanwalt hinzu zu ziehen.

Die DB will den Tunnel bauen und betreiben. Sie hat drei Möglichkeiten:

1. Vertrag mit den Eigentümern
2. Enteignungs- und Entschädigungsverfahren nach §§ 22,22a des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und dem Landesenteignungsgesetz BW (LEntG)
3. Falls 1. nicht geht und 2. zu lange dauert:
Vorzeitige Besitzeinweisung nach § 21 AEG anschließend:
Enteignungs- und Entschädigungsverfahren nach § 22a AEG und LEntG

Agenda

- I. Enteignung und Entschädigung
- II. Vorzeitige Besitzeinweisung
- III. Einzelfragen zu den Gestattungsverträgen mit der DB Netz AG

I. Enteignung und Entschädigung

(a) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

§ 1090 Gesetzlicher Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit).

(b) Grundgesetz (GG):

Art .14 Eigentum – Erbrecht - Enteignung

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. **Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.** Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

I. Enteignung und Entschädigung

(c) Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG):

§ 22 Enteignung

(1) Für Zwecke des Baus und des Ausbaus von Betriebsanlagen der Eisenbahn ist **die Enteignung zulässig**, soweit sie zur Ausführung eines nach § 18 **festgestellten oder genehmigten Bauvorhabens notwendig ist. Einer weiteren Feststellung der Zulässigkeit der Enteignung bedarf es nicht.**

(2) Der festgestellte oder genehmigte Plan ist dem Enteignungsverfahren zugrunde zu legen. Er ist für die Enteignungsbehörde **bindend**.

(3) Hat sich ein Beteiligter mit der Übertragung oder Beschränkung des Eigentums oder eines anderen Rechtes schriftlich einverstanden erklärt, kann das Entschädigungsverfahren unmittelbar durchgeführt werden.

(4) Im übrigen gelten die Enteignungsgesetze der Länder.

§ 22a Entschädigungsverfahren

Soweit der Vorhabenträger auf Grund eines Planfeststellungs- beschlusses oder einer Plangenehmigung verpflichtet ist, eine Entschädigung in Geld zu leisten, und über die Höhe der Entschädigung keine Einigung zwischen dem Betroffenen und dem Träger des Vorhabens zustande kommt, entscheidet auf Antrag eines der Beteiligten die nach Landesrecht zuständige Behörde; **für das Verfahren und den Rechtsweg gelten die Enteignungsgesetze der Länder entsprechend.**

I. Enteignung und Entschädigung

(d) Landesenteignungsgesetz (LEnteignG) BW

§ 4 Zulässigkeit der Enteignung

(1) Die Enteignung ist im einzelnen Fall nur zulässig, **soweit sie zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich ist und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.**

(2) Die Enteignung setzt voraus, **dass der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht** hat und glaubhaft macht, dass das Grundstück innerhalb *angemessener Frist für den Enteignungszweck verwendet wird.*

§ 5 Umfang der Enteignung

(1) Die Enteignung darf nur in dem Umfang durchgeführt werden, **in dem sie zur Verwirklichung des Enteignungszwecks** erforderlich ist. Reicht die Belastung eines Grundstücks mit einem Recht zur Verwirklichung des Enteignungszwecks aus, ist die Enteignung hierauf zu beschränken.

§ 7 Entschädigungsgrundsätze

(1) Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten.

(2) Die Entschädigung wird gewährt

1. für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust,

2. für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile.

I. Enteignung und Entschädigung

§ 9 Entschädigung für den Rechtsverlust

(1) Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemisst sich nach dem **Verkehrswert des Grundstücks** oder des sonstigen Gegenstands der Enteignung. Der Verkehrswert wird durch den **Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Enteignungsgegenstands ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

§ 10 Entschädigung für andere Vermögensnachteile

(1) Wegen **anderer** durch die Enteignung eintretender **Vermögensnachteile** ist eine Entschädigung nur zu gewähren, soweit diese **Vermögensnachteile nicht schon bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind**. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen,

§ 17 Enteignungsbehörde

(1) Das Enteignungsverfahren wird vom **Regierungspräsidium** (Enteignungsbehörde) durchgeführt.

II. Vorzeitige Besitzeinweisung

§ 21 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG):

(1) Ist der **sofortige** Beginn von Bauarbeiten **geboten** und **weigert sich der Eigentümer oder Besitzer, den Besitz** eines für den Bau oder die Änderung von Betriebsanlagen der Eisenbahn benötigten Grundstücks **durch Vereinbarung unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche zu überlassen**, so hat die Enteignungsbehörde den Träger des Vorhabens auf Antrag nach Feststellung des Planes oder Erteilung der Plangenehmigung in den Besitz einzuweisen. Der Planfeststellungsbeschluss oder die Plangenehmigung müssen **vollziehbar** sein. **Weiterer Voraussetzungen bedarf es nicht.**

(2)

(3)

(4) **Durch die Besitzeinweisung wird dem Besitzer der Besitz entzogen und der Träger des Vorhabens Besitzer.** Der Träger des Vorhabens darf auf dem Grundstück das im Antrag auf Besitzeinweisung bezeichnete **Bauvorhaben durchführen und die dafür erforderlichen Maßnahmen treffen.**

(5) **Der Träger des Vorhabens hat für die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstehenden Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten,**

(6)

(7) Ein Rechtsbehelf gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung hat **keine aufschiebende Wirkung. . .**

III. Einzelfragen zu den Gestattungsverträge mit der DB Netz AG:

1. Haftung für Schäden an den Gebäuden:

(a) Vorschlag der DB Netz AG (v. 24.09.2014):

(1) Die DB Netz AG haftet für Schäden an Gebäuden und an sonstigen baulichen Anlagen des Eigentümers nach den **gesetzlichen Bestimmungen**. **Welche ?**

(2) Tritt am Gebäude oder an sonstigen baulichen Anlagen des Eigentümers ein Schaden auf, wie er typischerweise im Falle von Grundstückssetzungen und -hebungen entsteht, so gehen die Parteien übereinstimmend davon aus, dass **ein Beweis des ersten Anscheins für die schuldhafte Verursachung durch die Tunnelbaumaßnahme spricht, wenn beim Auftreten des Schadens im Bereich des Grundstücks die vortriebsbedingten Setzungen und Hebungen bereits begonnen haben oder noch nicht vollständig abgeklungen sind. Dh die Bolzen müssen sich bewegt haben.**

Wer misst später zB. nach 20 Jahren ?

(3) In diesen Fällen ist es Sache der DB Netz AG darzulegen, dass trotz des räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen dem Auftreten des Schadens und den Vortriebsarbeiten eine abweichende Schadensursache in Betracht kommt **oder die verkehrsübliche Sorgfalt eingehalten wurde.**

Anerkannte Regeln der Technik oder Stadt der Technik ?

III. Einzelfragen zu den Gestattungsverträge mit der DB Netz AG:

(b) Vorschlag der Netzwerke:

- (1) Die DB Netz AG haftet für Schäden an Gebäuden und an sonstigen baulichen Anlagen des Eigentümers **nach dem Stand der Technik**.
- (2) Diese Haftung gilt insbesondere für Schäden, die durch den Bau oder **Betrieb** der zum Projekt S 21 gehörenden Tunnel verursacht sind und auf Grundstücksdeformationen beruhen, wie sie typischerweise beim Bau des Tunnels unter dem belasteten Grundstück oder eines mit diesem in räumlichem Zusammenhang stehenden Tunnelabschnitts entstehen. Bei der Beurteilung, ob ein räumlicher Zusammenhang gegeben ist, können Erfahrungen berücksichtigt werden, wie sie an anderen Orten in vergleichbaren Fällen mit den Auswirkungen unterirdischer Bauwerke gemacht wurden. **Der Nachweis eines Verschuldens der DB Netz AG muss von dem Eigentümer nicht erbracht werden.**

III. Einzelfragen zu den Gestattungsverträge mit der DB Netz AG:

- (3) Die DB Netz AG haftet **jedoch nicht**, wenn sie **nachweisen kann, dass der Schaden auf einer Ursache beruht, die nicht mit dem Projekt S 21 in Verbindung steht.**
- (4) Im Fall eines Schadens hat die DB Netz AG auf Verlangen alle ihr verfügbaren Informationen offen zu legen und zur Verfügung zu stellen, die zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen des Eigentümers förderlich sein können. Die DB Netz AG hat diese Verpflichtung auf **Dritte** im Sinne von § 2 Abs. 3 sowie auf ihre Auftragnehmer zu erstrecken.

III. Einzelfragen zu den Gestattungsverträge mit der DB Netz AG:

2. Zukünftige Nutzung des Grundstücks:

(a) Vorschlag der DB Netz AG (v. 24.09.2014):

§1 Gegenstand des Vertrages

.....

(3) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf dem oben genannten Grundstück alle Handlungen zu unterlassen, die den Bau, den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung des Eisenbahntunnels beeinträchtigen oder gefährden können.

(8) Im Baugenehmigungsverfahren beteiligt der Eigentümer* die DB Netz AG. Die Zustimmung der DB Netz AG darf nur versagt werden, wenn die Sicherheit der Tunnelanlage beeinträchtigt wird.

Das Baurechtsamt wird da wohl von sich aus aktiv werden.

III. Einzelfragen zu den Gestattungsverträge mit der DB Netz AG:

(b) Vorschlag der Netzwerke:

§2 Inbesitznahme

(1) . . .

(2) Die DB Netz AG garantiert die Einhaltung der sich aus den in § 1 genannten Beschlüssen ergebenden Grenzen der ihr durch diese Beschlüsse eingeräumten Befugnisse, sowie die Durchführung der Bauarbeiten nach dem Stand der Technik. Die DB Netz AG verpflichtet sich, die Bauarbeiten so auszuführen, **dass die volle oberirdische bauliche Ausnutzung des belasteten Grundstücks im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften stets gewährleistet ist.**

(3) Unbeschadet vorstehender Regelung verpflichtet sich der Eigentümer, alle Handlungen zu unterlassen, die den Bau, den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Tunnelbauwerke stören oder gefährden könnten, soweit die DB Netz AG nicht ihre Zustimmung zu solchen Maßnahmen erteilt hat. Bei Anträgen auf Baugenehmigung ist die DB Netz AG zu beteiligen. **Ihre Zustimmung gilt jedoch als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von einem Monat nach Zugang des vollständigen Bauantrags mit der Begründung widerspricht, dass die Sicherheit der Tunnelbauwerke beeinträchtigt wird,** und sich zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen auf eigene Kosten innerhalb von weiteren drei Monaten verpflichtet. Sind Sicherungsmaßnahmen nicht möglich oder die dafür aufzuwendenden Kosten unangemessen hoch, so ist die Bahn berechtigt, das Grundstück einschließlich der darauf errichteten Gebäude zu einem Preis von **120% des Verkehrswerts** zu erwerben, sofern sie innerhalb eines Monats ab Zugang des vollständigen Bauantrags ein entsprechende Kaufangebot unterbreitet; andernfalls gilt ihre Zustimmung als erteilt.