

Der 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**.

(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**.

(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 verkehrübliche Sorgfalt eingehalten wurde**.

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 den allgemeinen Regeln.

(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.

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 den anerkannten Regeln 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.