

Netzwerke der von Stuttgart 21 betroffenen
Eigentümer und Anwohner



Information¹ der Grundstückseigentümer zu Verhandlungen mit der Bahn - Gestattungsvertrag - Gestattungserklärung - vorzeitige Besitzeinweisung-

1. Die Bahn wird dem Eigentümer einen Brief schreiben mit dem Vorschlag einer Vereinbarung, mit der der Eigentümer der DB Netz AG **unter Vorbehalt aller etwaiger Entschädigungsansprüche** gestattet, unter seinem Grundstück **einen Eisenbahntunnel zu erstellen und betreiben: Gestattungsvertrag.**
2. Als Alternative oder zusätzlich zum Gestattungsvertrag erhält der Eigentümer eine **Gestattungserklärung** vorgelegt, mit der er – wenn er sie akzeptiert - **unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche dem Bau eines Tunnels** unter dem Grundstück gemäß Planfeststellungsbeschluss zustimmt.
3. Das Schreiben der Bahn enthält ferner Vorschläge für eine Entschädigung oder eine Teilzahlung von 80 oder 90% eines Betrages, der aus einem Gutachten der Fa. DIA Consulting AG zur Ermittlung der Entschädigung abgeleitet ist. Das Gutachten ist entweder als Ganzes oder in Auszügen dem Anschreiben beigelegt.
4. Die vorgeschlagene Vereinbarung enthält Bestimmungen zur Haftung im Falle von Schäden am untertunnelten Gebäude sowie ggf. Bestimmungen, die die oberirdische Bebauung des Grundstücks einschränken.
5. Dem Anschreiben der Bahn ist auch evtl. eine Eintragungsbewilligung beigelegt, mit der der Eigentümer der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zustimmt. Mit dieser Eintragung wird das Recht der Bahn zur Nutzung des Tunnels auf Dauer abgesichert. Es ist dabei vorgesehen, dass die Eintragung „rangsi-cher“ erfolgt, d.h. so, dass sie anderen Eintragungen, z.B. Hypotheken, vorgeht.
6. Das Anschreiben der Bahn enthält in aller Regel ein Gesprächsangebot, das Sie als Eigentümer annehmen sollten, um ggf. Einzelheiten des Angebots zu besprechen und über Änderungen und/oder Ergänzungen zu verhandeln.

¹ Diese Hinweise sind keine Rechtsberatung

7. Kommt Einigung mit der DB über den Vorschlag **nicht** zustande, dann wird die DB beim Regierungspräsidium (RP) eine „**vorzeitige Besitzeinweisung**“ beantragen. Die Voraussetzungen hierfür sind:

(a) Der sofortige **Baubeginn ist geboten**;

(b) Der **Eigentümer weigert** sich, der DB den Besitz (d.h. die tatsächliche Sachherrschaft) des benötigten Grundstücks für den Bau des Tunnels „unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche“ zu überlassen (siehe oben);

(c) Der **Planfeststellungsbeschluss muss vollziehbar** sein.

Mit der vorzeitigen Besitzeinweisung erhält die DB das Recht, gemäß Planfeststellung das **Bauvorhaben durchzuführen** und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dagegen kann der Eigentümer beim **Verwaltungsgericht Klage** erheben, die aber in aller Regel keine aufschiebende Wirkung hat.

8. Ebenso kann die DB beim Regierungspräsidium das **Enteignungsverfahren** mit dem Ziel der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch beantragen, sofern der Eigentümer dem nicht schon im Verhandlungswege (siehe oben) zugestimmt hat. Auf Antrag des Eigentümers oder der DB kann dann beim Regierungspräsidium auch das Verfahren zur **Festsetzung der Entschädigung** durchgeführt werden, sofern ansonsten Einigung erzielt worden ist. Gegen das Ergebnis dieses Verfahrens kann der Eigentümer beim **Landgericht Klage** erheben.

9. Die Verfahren beim Regierungspräsidium sind **Verwaltungsverfahren**. Eine Vertretung durch einen Rechtsanwalt ist nicht vorgeschrieben. Jedoch muss die Bahn die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlichen Aufwendungen und damit auch, sofern ein Rechtsanwalt eingeschaltet wird, dessen Kosten² dem Eigentümer erstatten.

10. Bei **Klagen vor dem Verwaltungsgericht und/oder dem Landgericht** und den eventuell folgenden Instanzen ist eine Vertretung durch einen Rechtsanwalt erforderlich. Dabei hat die unterliegende Partei die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, insbesondere die dem Gegner erwachsenen Kosten zu erstatten, soweit sie zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig waren. Dabei ist ebenfalls das Rechtsanwaltsvergütungsgesetz maßgebend.

Anmerkung: Die **Beweissicherung** ist von diesen Abläufen unabhängig. Durch sie wird der Zustand des Hauses vor Beginn der Bauarbeiten durch Photos und ein Protokoll von einem Sachverständigen amtlich festgestellt, um – während oder nach dem Bau – im Falle eines Schadens sicher beweisen zu können, ob der Schaden vor Baubeginn schon vorhanden war oder nicht. Sie erfolgt für die Grundstücke, die von der Bahn im Planfeststellungsbeschluss entsprechend ausgewiesen sind.

Beweissicherung und Gestattungsvertrag/Gestattungserklärung sind also parallel laufende Verfahren.

Autoren:

Prof. Dr. Uwe Dreiss (Netzwerk Kernerviertel) und

Ulrich Hangleiter (Netzwerk Killesberg und Umgebung e.V.) / 11.06.2015

² Auch wenn Sie mit Ihrem Rechtsanwalt eine vom Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) abweichende Vereinbarung über seine Vergütung geschlossen haben, hat die DB eine Erstattungspflicht nur nach RVG.

