

DR. ARMIN FRÜHAUF

Rechtsanwalt

RA Dr. Frühauf, Achtersteven 5, 26122 Oldenburg, TEL 0441 – 3041 6321; FAX 0441 - 5941 3390

AN
IBO/LiVe
Oldenburg

Oldenburg, den 21.03.19
AZ:18 – 47pfa1

PFA 1; „Bauerlaubnisvertrag“

Eine von der DB-Netze beauftragte Firma „seweco“ nimmt derzeit Kontakt mit Bahnanliegern auf, um diese zum Abschluss eines so genannten „Bauerlaubnisvertrages“ zu bewegen. Auf Bitten von IBO/LiVe nehme ich dazu wie folgt Stellung:

Man muss kein Jurist sein, um festzustellen, dass es sich hier um den Versuch der „Bauernfängerei“ handelt: Denn die DB verlangt die **unwiderrufliche** Zustimmung zum Betreten und zur Durchführung von Bauarbeiten auf dem Grundstück des „Vertragspartners“

- ohne dass die behördlichen Genehmigung der Baumaßnahme vorliegt und
- ohne irgendeine Gegenleistung zu erbringen.

Der Vertrag schränkt ab sofort die Eigentums- und Besitzrechte des betroffenen Grundstückseigentümers ein; er bringt dem Eigentümer keinen einzigen Vorteil. Der Eigentümer muss vielmehr damit rechnen, dass ab sofort, fremde Menschen ungefragt sein Grundstück betreten und dort arbeiten. Besonders problematisch ist aber § 3, der ggf. eine Haftung des Grundstückseigentümers auf Schadensersatz gegenüber der DB auslösen kann, wenn auf dem Grundstück Bodenverunreinigungen (zB als Folge eines Öltanks) oder Altlasten (zB Kampfmittel, als Folge einer Bombardierung der Eisenbahnstrecke/Flughafen) aufgefunden werden und deshalb Kosten zur Beseitigung verursacht werden.

Der Vertrag trägt ausschließlich den Interessen der DB Rechnung, beschneidet die Rechte des Eigentümers und kann seine Haftung auf Schadensersatz begründen. Der Hinweis der DB, für Veränderungen/Schäden durch Benutzung des Grundstücks aufzukommen ist eine


„Luftnummer“ ohne jeden Wert, da das geltende Recht dies auch ohne eine ausdrücklichen Vereinbarung so vorsieht.

Wer sich auf so etwas einlässt, ist selber schuld.

Natürlich besteht keine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, so etwas zu unterschreiben.

Mein Rat: den Vorschlag der DB/seweco ablehnen und auf den noch nicht existierenden Beschluss zum PFA 1 verweisen. Zur Durchführung der dann ggf. genehmigten Bauarbeiten bedarf es eines solchen Vertrages auch nicht; der PFB wird im Rahmen des Notwendigen auch die so genannte Besitzeinweisung anordnen. Ob und was da angeordnet wird ist derzeit ungewiss.

Mit der Unterzeichnung der Vereinbarung wird sich der Eigentümer gegen eine solche Besitzeinweisung aber nicht (mehr) mit Erfolg wehren können. Er hat sich ja zuvor mit allem einverstanden erklärt.



Dr. Frühauf, Rechtsanwalt