

**Verwaltungsvorschrift
der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung
des Bundes
(VV-WSV)**

Liegenschaftsmanagement VV-WSV 2603

Version 2023.1



Bundesministerium
für Digitales
und Verkehr

Inhalt

<u>V</u> orwort	3
<u>V</u> ersionsverzeichnis	4
<u>S</u> chrifttum und Abkürzungen	6
<u>263.01</u> Allgemeine Angelegenheiten	12
<u>263.02</u> Liegenschaftsnachweis	13
<u>263.03</u> Einheitsbewertung, Grundbesitzabgaben	14
<u>263.04</u> Nutzung WSV-eigener Grundstücke einschließlich Bauwerke durch Dritte	15
<u>263.05</u> Nutzung und Beeinträchtigung fremder Grundstücke/Grundstücksrechte einschließlich Bauwerke durch die WSV	17
<u>263.06</u> Wahrnehmung der Eigentümerinteressen in besonderen Fällen	18
<u>263.07</u> Grundstücksverkehr einschließlich Enteignung	19
<u>M</u> uster und Anhänge	21
<u>R</u> echtsgrundlagen	24
<u>R</u> echtsprechung	25

Gliederungssystematik	Beispiel: <u>263.04 7.1.1 (1)</u>
<u>263.04</u> = Teil (nach <u>VV-WSV 1101</u>)	= Nutzung WSV-eigener Grundstücke einschließlich Bauwerke durch Dritte
7 = Kapitel	= Besondere Nutzungen
7.1 = Abschnitt	= Leitungen
7.1.1 = Unterabschnitt	= Allgemeine Hinweise
(1) = Absatz	= Grundsätze der Nutzungsregelung



Die VV-WSV 2603 *Liegenschaftsmanagement* in ihrer jetzigen Form ist das Ergebnis eines längeren Entwicklungsprozesses.

Ausgangspunkt war der als Loseblattsammlung konzipierte Entwurf der *Allgemeinen Dienstvorschrift der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (ADW) Nr. 2801 Liegenschaftswesen - Stand: 1.5.1971*. Obwohl diese Vorschrift nie offiziell eingeführt wurde, fand sie aufgrund des vorhandenen Bedarfs nach einem kompakten Regelwerk dennoch ihren Weg in die WSV-Praxis. Ihre fehlende Verbindlichkeit zwang jedoch dazu, das Liegenschaftsmanagement weiterhin mit (Grundsatz-)Erlassen zu regeln.

Vor dem Hintergrund der am 3.10.1990 vollzogenen Deutschen Einheit wurde im Jahre 1991 eine Arbeitsgruppe mit dem Auftrag eingesetzt, für die *AGr 263 Liegenschaftsverwaltung* ein umfassendes Regelwerk zu schaffen. Vorrangig sollte die *AUGr 263.04 Nutzung WSV-eigener Grundstücke einschließlich Bauwerke durch Dritte* in ihrer gesamten Komplexität durchdrungen, praxisgerecht aufbereitet und zeitnah herausgegeben werden. Das so entstandene *Handbuch Liegenschaftsverwaltung (HaLieg)* wurde in zwei Schritten mit den Erlassen vom 16.5.1997 - BW 27/86.50.02-5/11 VA 97 und vom 19.9.1997 - BW 27/86.50.02-5/42 VA 97 eingeführt.

Ab Version 2002.4 wurde das HaLieg nicht mehr als Druckexemplar, sondern ausschließlich digital im WSV-Intranet zur Verfügung gestellt.

Im Jahre 2003 wurden zwei Arbeitsgruppen zur Überarbeitung und Ergänzung des HaLieg eingerichtet. Die Überarbeitung wurde erforderlich, weil die vorhandenen Regelungen konzeptionell und inhaltlich z.T. schon über 10 Jahre alt waren.

Der Zwang zur Ergänzung ergab sich aus zahlreichen Regelungslücken insbesondere in den *AUGr 263.05* bis *263.07*. Auch hier galt es, komplexe liegenschaftsrelevante Grundlagen und Beurteilungsmaßstäbe in praxisgerechte Handlungsanweisungen und Musterregelungen zu übersetzen.

Das vollständig überarbeitete und wegen der Fülle des zu bewältigenden Stoffes nur teilweise ergänzte HaLieg wurde als VV-WSV 2603 *Liegenschaftsmanagement* - Version 2007.1 mit Erlass vom 31.1.2007 - WS 14/86.50.02-5/6 VA 07 eingeführt.

Die vollständig ergänzte VV-WSV 2603 wurde als Version 2009.1 mit Erlass vom 5.1.2009 - WS 13/5254.4/3 eingeführt. Die einschlägigen Erlasse der VV-WSV 2605 *Erlasssammlung Geoinformationen* wurden weitestgehend eingearbeitet.

Ab Version 2009.2 bis 2016.2 wurde die VV-WSV 2603 vom BMVI (BMDV) in der Regel einmal jährlich in einer aktualisierten Version in das inet eingestellt. Seit Version 2018.1 liegt die Fortführung der VV-WSV 2603 in der Zuständigkeit der GDWS.

Die o.g. Einführungserlasse aus den Jahren 2007 und 2009 haben an Aktualität verloren und sind deshalb ab der Version 2013.1 entfernt worden.

Für redaktionelle und inhaltliche Änderungs- und Ergänzungsvorschläge steht im inet ein Formular bereit.



Versions-Nr.	Bearbeitungs-stand	Im WSV-Intranet seit	Seite	Beschreibung der Änderungen Rein redaktionelle Änderungen bleiben unerwähnt
2007.1	31.01.2007	31.01.2007		siehe Version 2007.1
2009.1	29.12.2008	05.01.2009		siehe Version 2009.1
2009.2	08.04.2009	20.04.2009		siehe Version 2009.2
2010.1	30.04.2010	30.04.2010		siehe Version 2010.1
2010.2	09.12.2010	10.12.2010		siehe Version 2010.2
2012.1	16.07.2012	23.07.2012		siehe Version 2012.1
2013.1	26.07.2013	02.08.2013		siehe Version 2013.1
2014.1	11.03.2014	12.03.2014		siehe Version 2014.1
2015.1	08.04.2015	14.04.2015		siehe Version 2015.1
2015.2	03.09.2015	07.09.2015		siehe Version 2015.2
2016.1	27.05.2016	01.06.2016		siehe Version 2016.1
2016.2	08.12.2016	xx.12.2016		siehe Version 2016.2
2018.1	15.03.2018	xx.03.2018		siehe Version 2018.1
2019.1	28.05.2019	xx.xx.2019		siehe Version 2019.1
2020.1	16.04.2020	17.04.2020		siehe Version 2020.1
2020.2	22.06.2020	23.06.2020		siehe Version 2020.2
2021.1	20.12.2021	21.12.2021		siehe Version 2021.1
2022.1	15.12.2022	20.12.2022		siehe Version 2022.1
2023.1	18.01.2024		6	Schrifttum und Abkürzungen – angepasst
			26	263.01, 1.1 Abs. 4 – Aktualisierung gem. Novellierung WaStrG
			27	263.01, 1.2 Abs. 6 – Neuregelung Verträge mit Beschäftigten
			28	263.01, 1.2 Abs. 7 – Novellierung Vertretungsordnung (Umbenennung in VertrOBDV, VkB1. 2022 S. 846; Delegationsregelung veröffentlicht im VkB1. 2023, S. 172)
			41	263.01, 3 Abs. 1a – Streichung der sonstigen BWaStr
			42	263.01, 3 Abs. 6 – Neuorganisation Fernstraßen, Autobahn GmbH

			69	263.04, 2.5 Abs. 2 – Anpassung der Begrifflichkeiten
			87	263.04, 3 Abs. 38 – Streichung der sonstigen BWaStr
			147, 212	263.06, 4.3 Abs. 2 und 263.07, 5.1 Abs. 2 – Begriff Betriebsgelände (gem. WaStrBAV) durchgehend eingeführt, Betriebsfläche ersetzt
			139	263.06, 1, Abs. 6 – Uferliniendefinition nach WaStrG
			145	263.06, 4.1 Abs. 3 - Berichtigung der BGB Fundstelle
			153	263.06, 5.2 Abs. 4 – Umstellung des Verdienstindex (entsprechend VV-WSV 2604)
			155	263.06, 6.1 Abs. 3 – Klarstellung
			158	263.06, 7.2 Abs. 2 – Ergänzung Betriebswege allgemein und Abstandsflächenbaulast
			193	263.07, 4.2 Abs. 3 – Einwilligungserfordernis Verkauf Grundstück ab 100.000 €-Grundstücksbegriff ergänzt, Hinweis zur Bodenordnung
			267	Muster 1.7, § 5 Abs. 4 – Ergänzung und Vereinheitlichung
			310	Muster 1.17 , Anpassung der Begrifflichkeiten
			418, 420	Formular 4.7 und 4.8 : Geburtsdatum ergänzt
			450	Muster 7.2, Nr. 4 – Vollmacht unnötig, Bevollmächtigung erfolgt in Vereinbarung
			456	Protokoll 7.4 – Anmerkung zu Wegfall „sonstige BWaStr“ ab Nr. 36
			512	Schaubild 8.2 – Überarbeitung des Verzeichnisses der wichtigsten Duldungspflichten
			524	Zusammenstellung 8.12 – Überführung der vorgenommenen Änderungen

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

<u>AbfKlärV</u>	Klärschlammverordnung
<u>ABVT</u>	Amt für Binnen-Verkehrstechnik
<u>AbwAG</u>	Abwasserabgabengesetz
<u>AbwV</u>	Abwasserverordnung
ABz	Außenbezirk der <u>WSV</u>
<u>AEG</u>	Allgemeines Eisenbahngesetz
a.F.	alte Fassung
<u>AGP</u>	VV-WSV 1101 Aufgabengliederungsplan
<u>AGr</u>	Aufgabengruppe gemäß <u>VV-WSV 1101</u>
<u>AktG</u>	Aktiengesetz
<u>AO</u>	Abgabenordnung
<u>AUGr</u>	Aufgabenuntergruppe gemäß <u>VV-WSV 1101</u>
<u>AVBFernwärmeV</u>	Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme
<u>AVBWasserV</u>	Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser
<u>AWZ</u>	Ausschließliche Wirtschaftszone
<u>BAnz</u>	Bundesanzeiger
<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch
<u>BBD</u>	Bundesprogramm „Blaues Band Deutschland“
<u>BBergG</u>	Bundesberggesetz
<u>BBG</u>	Bundesbeamtengesetz
<u>BBodSchG</u>	Bundes-Bodenschutzgesetz
<u>BBodSchV</u>	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
<u>BDSG</u>	Bundesdatenschutzgesetz
<u>BEMFV</u>	Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder
<u>BetrKV</u>	Betriebskostenverordnung
<u>BeurkG</u>	Beurkundungsgesetz
<u>BewG</u>	Bewertungsgesetz
<u>BewRBh</u>	Bewertungsrichtlinien Hafengrundstücke in Binnenhäfen
<u>BewRGr</u>	Bewertungsrichtlinien Grundvermögen
<u>BewRJh</u>	Bewertungsrichtlinien Jacht- und Bootshäfen
<u>BewRL</u>	Bewertungsrichtlinien land- und forstwirtschaftliches Vermögen
<u>BfG</u>	Bundesanstalt für Gewässerkunde
BFV	Bundesfinanzverwaltung
<u>BGB</u>	Bürgerliches Gesetzbuch
<u>BGB-InfoV</u>	BGB-Informationspflichten-Verordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
<u>BGH</u>	Bundesgerichtshof
<u>BHO</u>	Bundeshaushaltsordnung

BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Diese Abkürzung darf nicht im Schriftverkehr mit Dritten benutzt werden, stattdessen ist „Bundesanstalt“ oder „BA“ zu verwenden.)
BlmAG	Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BlmSchV 26	Verordnung über elektromagnetische Felder
BJagdG	Bundesjagdgesetz
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BMDV	Bundesministerium für Digitales und Verkehr – seit 08.12.2021
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMI	Bundesministerium des Inneren und für Heimat
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMUV	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz – seit 08.12.2021
BMV	Bundesministerium für Verkehr - bis 31.12.1997
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - 1.1.2005 bis 16.12.2013
BMVBW	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen - 1.1.1998 bis 31.12.2004
BMVI	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur - 17.12.2013 bis 07.12.2021
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNetzA	Bundesnetzagentur
BNotO	Bundesnotarordnung
BOStrab	Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung
BRH	Bundesrechnungshof
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BSeeSchG	Seeaufgabengesetz
BSH	Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie
BStBl.	Bundessteuerblatt
BSWAG	Bundesschienenwegeausbaugesetz
BtBG	Betreuungsbehördengesetz
Bundesnetzagentur	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
BVBS	Bundesverwaltung für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVI	Bundesverwaltung für Verkehr und digitale Infrastruktur
BVO 2	II. Berechnungsverordnung
BVWP	Bundesverkehrswegeplan
BWK	(Analoge) Karte der Bundeswasserstraßen
DB AG	Deutsche Bahn Aktiengesellschaft
DBGrG	Deutsche Bahn Gründungsgesetz
DBWK	Digitale Karte der Bundeswasserstraßen
DESTATIS	Statistisches Bundesamt
DigiNetzG	Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze
Digitalfunk BOS	einheitliches und leistungsstarkes Funknetz für alle Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS)
DS-GVO	Europäische Datenschutz-Grundverordnung

DV BVBS	Dachvereinbarung zur Umsetzung des BlmAG in der BVBS
EBKrG	Eisenbahnkreuzungsgesetz
EBO	Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EGBGB	Einführungsgesetz zum BGB
Einzelplan 08	Bundeshaushaltsplan des BMF
Einzelplan 12	Bundeshaushaltsplan des BMDV
Einzelplan 60	Bundeshaushaltsplan der Allgemeinen Finanzverwaltung
EKrV	1. Eisenbahnkreuzungsverordnung
ELM	Einheitliches Liegenschaftsmanagement der BlmA
EMVG	Gesetz über die elektromagnetische Verträglichkeit von Betriebsmitteln
EnWG	Energiewirtschaftsgesetz
ErbbaureG	Erbbaurechtsgesetz
EV	Einigungsvertrag
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
Friesecke	Kommentar zum Bundeswasserstraßengesetz von Albrecht Friesecke
FStrAusbauG	Fernstraßenausbaugesetz
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
FStrKrV	Bundesfernstraßenkreuzungsverordnung
FTEG	Gesetz über Funkanlagen und Telekommunikationsendeinrichtungen
GBBerG	Grundbuchbereinigungsgesetz
GBO	Grundbuchordnung
GBVfg	Grundbuchverfügung
GDWS	Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt (ab 1.5.2013)
GefStoffV	Gefahrstoffverordnung
GenBeschlG	Genehmigungsverfahrenbeschleunigungsgesetz
GenG	Genossenschaftsgesetz
GeschmMG	Geschmacksmustergesetz
GG	Grundgesetz
GKG	Gerichtskostengesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GMBI	Gemeinsames Ministerialblatt
GNotKG	Gerichts- und Notarkostengesetz
GrdstVG	Grundstücksverkehrsgesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
GrStR	Grundsteuer-Richtlinien
GVO	Grundstücksverkehrsordnung
HaftPflG	Haftpflchtgesetz
HaLieg	Handbuch Liegenschaftsverwaltung
HANATSCH	Handlungsanweisung für die Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Unterhaltung von Bundeswasserstraßen

HGB	Handelsgesetzbuch
HGRG	Haushaltsgrundsätzegesetz
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
HRV	Handelsregisterverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
InfrGG	Infrastrukturgesellschaftserrichtungsgesetz
InfrGGBV	Infrastrukturgesellschaftserrichtungsgesetz-Beleihungsverordnung
InsO	Insolvenzordnung
IRP	Investitionsrahmenplan
ITZBund	Informationstechnikzentrum Bund – Zusammenlegung der IT-Dienstleistungszentren der Ressorts BMI, BMDV und BMF zu einem Bundesrechenzentrum im Geschäftsbereich des BMF
JagdH 01	Hinweise zur Ermittlung von Entschädigungen für die Beeinträchtigungen von gemeinschaftlichen Jagdbezirken (VkBl. 2002 S. 52)
KAG	Kommunalabgabengesetz
Kapitel 1201	Bundeshaushaltsplan der Bundesfernstraßen
Kapitel 1203	Bundeshaushaltsplan der Bundeswasserstraßen
Kapitel 1218	Bundeshaushaltsplan der WSV
Kapitel 6004	Bundeshaushaltsplan Bundesimmobilienangelegenheiten
KAV	Konzessionsabgabenverordnung
KunstUrhG	Gesetz betreffend das Urheberrecht an Werken der bildenden Künste und der Photographie
LandR 19	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft
LFischG	Landesfischereigesetz
LIS	Liegenschaftsinformationssystem der WSV
LPachtVG	Landpachtverkehrsgesetz
LwAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz
LwG	Landwirtschaftsgesetz
LBWG	Landeswassergesetze
NAV	Niederspannungsanschlussverordnung
NDAV	Niederdruckanschlussverordnung
OFD	Oberfinanzdirektion
PBefG	Personenbeförderungsgesetz
PEntgV	Post-Entgeltregulierungsverordnung
PlanfR-WaStrG	Planfeststellungsrichtlinien Bundeswasserstraßengesetz
RBBau	Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltungen
RKV	Vorschriften für die Kreuzung von Reichswasserstraßen durch fremde Rohrleitungen
ROG	Raumordnungsgesetz
RPfIG	Rechtspflegergesetz
RVkBl.	Reichsverkehrsblatt
RV-UA	Rahmenvereinbarung über die Wahrnehmung umweltbezogener Aufgaben der WSV durch die BlmA
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz

SeeAnlG	Seeanlagengesetz
SeeAnlV	Seeanlagenverordnung
SRÜ	Seerechtsübereinkommen der Vereinten Nationen
ssG	Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung
StGB	Strafgesetzbuch
StVG	Straßenverkehrsgesetz
StVO	Straßenverkehrsordnung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
TdV	Träger des Vorhabens
TKG	Telekommunikationsgesetz
TöB	Träger öffentlicher Belange
TVöD	Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst
ÜbIG 6	Gesetz zur Überleitung von Bundesrecht nach Berlin (West)
UrhG	Urheberrechtsgesetz
UVgO	Unterswellenvergabeverordnung
UVPg	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VerfRiB-MV/TV-HKR	Verfahrensrichtlinien für Mittelverteiler und Titelverwalter für das automatisierte Verfahren für das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen des Bundes (BHO, H 0875, Seiten 40 ff)
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
VerkPBG	Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetz
VermG	Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen
VermKatG	Vermessungs- und Katastergesetze der Länder
VertrOBDV	Vertretungsordnung Bundesverwaltung für Digitales und Verkehr
VgV	Vergabeverordnung
VkBfL	Verkehrsblatt
VOB/A	Verdingungsordnung für Bauleistungen
VSF	Vorschriftensammlung Bundesfinanzverwaltung
VV-BHO	Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur BHO
VV-WSV	Verwaltungsvorschrift der WSV
- 1101	Aufgabengliederungsplan (AGP)
- 1116	Aufgaben und Zuständigkeiten der ABz
- 1209	Kostenerstattungsvorschrift (KEV)
- 1301	Privatrecht
- 1401	Bundeswasserstraßenrecht
- 2107	Entwurfsaufstellung
- 2604	Nutzungsentgelte
- 2605	Erlasssammlung Geoinformationen
VV-ReVuS	Verwaltungsvorschriften für die Buchführung und die Rechnungslegung über das Vermögen und die Schulden des Bundes
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie

VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
VwZG	Verwaltungszustellungsgesetz
WaAGe	IT- Verfahren „WaAGe – IT-gestützte Wasserstraßenüberwachung - Aufgaben und Genehmigungen-“, der WSV
WaldR	Waldwertermittlungsrichtlinien
WaStrBAV	Strompolizeiverordnung zum Schutz bundeseigener Betriebsanlagen an Bundeswasserstraßen
WaStrG	Bundeswasserstraßengesetz
WaStrVermRG	Gesetz über die vermögensrechtlichen Verhältnisse der Bundeswasserstraßen
WaStrÜbgVtrG	Gesetz über den Staatsvertrag, betreffend den Übergang der Wasserstraßen von den Ländern auf das Reich
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WKV	Wasserstraßen-Kreuzungsvorschriften für fremde Starkstromanlagen
WNA	Wasserstraßen-Neubauamt der WSV
WNAA	Anordnung über die Erhebung von Wassernutzungsabgaben im Bereich der Wasserstraßenverwaltung
WoEigG	Wohnungseigentumsgesetz
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
WRV	Weimarer Reichsverfassung
WRZ	Wasserrechtliche Zustimmung für die Nutzung durch bauliche Anlagen nach § 18 DDR-Wassergesetz
WSA	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt
WSD	Wasser- und Schifffahrtsdirektion (ab 1.5.2013: „Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt“)
WSV	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
ZGB	Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik
ZGB EG	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik
ZierH 2000	Ziergehölzhinweise
ZPO	Zivilprozessordnung
ZPOEG	Gesetz, betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung



1	Allgemeine Grundsätze	
<u>1.1</u>	Rechtliche Grundlagen des Eigentums	26
<u>1.2</u>	Zuständigkeiten, Aufgaben, Rechtsgrundlagen	27
<u>1.3</u>	BlmA	30
<u>1.4</u>	Nord- und Ostsee	31
<u>1.5</u>	Korruptionsprävention	33
<u>1.6</u>	Altlasten und Kampfmittel	35
<u>1.7</u>	Neufassung der am 24.02.2016 in Kraft getretenen VV zu § 64 BHO	36
2	Liegenschaftsinformationssystem (LIS)	38
3	Fachbegriffe	41
4	Wertermittlung und Entschädigung	
<u>4.1</u>	Allgemeine Hinweise	44
<u>4.2</u>	Besondere Hinweise	45
<u>4.3</u>	Vorschriften	46
<u>4.4</u>	Materialien, Arbeitshilfen, Empfehlungen	47



<u>1</u>	Allgemeine Grundsätze	488
<u>2</u>	Liegenschaftskataster und Grundbuch	49
3	Lasten und Beschränkungen	
<u>3.1</u>	Allgemeine Hinweise	50
<u>3.2</u>	Besondere Hinweise	51
<u>4</u>	Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen	52
■		

1 Öffentlich-rechtliche Abgaben

<u>1.1</u>	Grundsteuer	53
<u>1.2</u>	Beiträge und Gebühren	56



1	Duldungspflichten	
<u>1.1</u>	Allgemeine Hinweise	58
<u>1.2</u>	Geltungsbereich der Duldungspflicht	59
2	Allgemeine Grundsätze	
<u>2.1</u>	Verwertung durch Nutzungsüberlassung	62
<u>2.2</u>	Vertragsgestaltung und Vertragsmuster	65
<u>2.3</u>	(weggefallen)	67
<u>2.4</u>	Bewerberauswahl	68
<u>2.5</u>	Ausschreibung	69
<u>2.6</u>	Rechtliche Beschränkungen der Nutzung	70
<u>2.7</u>	Nutzung in Bergsenkungsgebieten	711
<u>2.8</u>	Überwachen der Vertragserfüllung	72
<u>2.9</u>	Verjährung	73
<u>2.10</u>	Kampfmittelfund und -beseitigung bei Nutzungen	75
<u>2.11</u>	Tod des Nutzers.....	77
3	Hinweise zur Vertragsbearbeitung	78
4	Landpacht	
<u>4.1</u>	Allgemeine Hinweise	92
<u>4.2</u>	Besondere Hinweise zur Bearbeitung des Musters „Landpachtvertrag“	93
5	Jagd	
<u>5.1</u>	Allgemeine Hinweise	94
6	Fischerei	
<u>6.1</u>	Allgemeine Hinweise	96
<u>6.2</u>	Besondere Hinweise zur Bearbeitung des Musters „Fischereipachtvertrag“	98
7	Besondere Nutzungen	
7.1	Leitungen	
<u>7.1.1</u>	Allgemeine Hinweise	99
<u>7.1.2</u>	Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung	101
<u>7.1.3</u>	Allgemeine Hinweise zu den Mustern	102
<u>7.1.4</u>	Besondere Hinweise zur Bearbeitung des Musters „Gestattungsvertrag/Nutzungsvertrag (Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung)“	103
<u>7.1.5</u>	Besondere Hinweise zur Bearbeitung des Musters „Verwaltungsvereinbarung (Militärische Leitungen)“	105
<u>7.2</u>	Wasserwirtschaftliche Nutzung	106
<u>7.3</u>	Nutzung von Betriebswegen der WSV durch Fußgänger und Radfahrer	108

7.4	Sozialwerk	109
7.5	Vermietung von Gebäuden und Räumen	
7.5.1	Allgemeine Hinweise	110
7.5.2	Besondere Hinweise zur Bearbeitung des Musters „Mietvertrag (Gebäude und Räume)“	111
7.6	Dienststellen der Bundesverwaltung	
7.6.1	Vorübergehende Abgabe von WSV-Grundstücken an andere Geschäftsbereiche nach § 64 BHO	113
7.6.2	Vorübergehende Abgabe von WSV-Grundstücken an andere Dienstzweige innerhalb des Geschäfts bereichs des BMDV	114
7.7	(weggefallen)	115
7.8	Nutzungen im Beitrittsgebiet nach DDR-Recht	116
7.9	(weggefallen)	117
7.10	Nutzungen von kurzer Dauer und zur Durchführung von Veranstaltungen	118
7.11	Entnehmen und Einbringen fester Stoffe aus bzw. in Bundeswasserstraßen	119
7.12	Mobilfunknutzungen	120
7.13	Offshore Windparks	122



1	Allgemeine Grundsätze	
<u>1.1</u>	Begründung des Bedarfs	124
<u>1.2</u>	Deckung des Bedarfs	126
<u>1.3</u>	Entgelte und Entschädigungen	127
<u>1.4</u>	Beweissicherung	128
2	Nutzung von Grundstücken aus anderen Dienstzweigen und Geschäftsbereichen	
<u>2.1</u>	Vorübergehende Übernahme von BImA-Grundstücken	129
<u>2.2</u>	Vorübergehende Übernahme von Grundstücken aus anderen Geschäftsbereichen	130
<u>2.3</u>	Vorübergehende Übernahme von Grundstücken aus anderen Dienstzweigen innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV.....	131
3	Grunderwerbsunterlagen für Planfeststellungsverfahren nach §§ 14 ff WaStrG	
<u>3.1</u>	Allgemeine Hinweise	132
<u>3.2</u>	Grunderwerbsplan	134
<u>3.3</u>	Grunderwerbsverzeichnis	136
<u>3.4</u>	Erläuterungsbericht	138



<u>1</u>	„Eigentumsgrenze Uferlinie“ an Reichswasserstraßen am Stichtag 1. April 1921	139
2	Wahrnehmen der WSV-Belange bei Vorhaben anderer öffentlicher Verwaltungen	
<u>2.1</u>	Allgemeine Hinweise	141
<u>2.2</u>	Besondere Hinweise für Verfahren der Bauleitplanung	142
<u>2.3</u>	Besondere Hinweise für Verfahren des Fachplanungsrechts	143
3	Ablösen von Unterhaltungsverpflichtungen	144
4	Dienstbarkeiten und Reallasten	
<u>4.1</u>	Allgemeine Hinweise	145
<u>4.2</u>	Dienstbarkeiten und Reallasten zugunsten der WSV	146
<u>4.3</u>	Dienstbarkeiten zu Gunsten Dritter	147
<u>4.4</u>	Grunddienstbarkeiten	148
<u>4.5</u>	Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	149
<u>4.6</u>	Nießbrauch	150
<u>4.7</u>	Reallasten	151
5	Erbbaurecht	
<u>5.1</u>	Allgemeine Hinweise	152
<u>5.2</u>	Hinweise zur Vertragsgestaltung	153
6	Löschungen und Rangänderungen im Grundbuch	
<u>6.1</u>	Löschung von WSV-Rechten	155
<u>6.2</u>	Rangänderung von WSV-Rechten	156
7	Baulasten	
<u>7.1</u>	Allgemeine Hinweise	157
<u>7.2</u>	Besondere Hinweise	158
8	Wahrung der WSV-Interessen im Zwangsversteigerungsverfahren	159
9	Insolvenzverfahren	162
10	Eigentumsstörungen	163
11	Vergleich der Instrumente zur Sicherung von WSV-Interessen an Grundstücken Dritter	164
<u>12</u>	Überbauten.....	165

1	Allgemeine Grundsätze	
<u>1.1</u>	Vertragsmuster	166
<u>1.2</u>	Deckung des Bedarfes	167
<u>1.3</u>	Entbehrlichkeitsprüfung	168
<u>1.4</u>	Kompensationsmaßnahmen beim Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen	170
<u>1.5</u>	Widmung und Entwidmung von Bundeswasserstraßen	172
2	Eigentumsübergang kraft Gesetzes	
<u>2.1</u>	Erweiterung des Gewässerbettes	174
<u>2.2</u>	Eigentumsübergang nach § 2 Buchstabe a WaStrÜbgVtrG oder § 1 Abs. 5 WaStrG	175
<u>2.3</u>	Übertragung der Dienstliegenschaften an die BImA	176
3	Zuführung, dauernde Abgabe und dauernde Übernahme von Grundstücken	
<u>3.1</u>	Zuführung von WSV-Grundstücken an die BImA	178
3.2	Dauernde Abgabe von WSV-Grundstücken	
<u>3.2.1</u>	Dauernde Abgabe von WSV-Grundstücken an andere Geschäftsbereiche	182
<u>3.2.2</u>	Dauernde Abgabe von WSV-Grundstücken an andere Dienstzweige innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV	183
3.3	Dauernde Übernahme von Grundstücken	
<u>3.3.1</u>	Dauernde Übernahme von BImA-Grundstücken	184
<u>3.3.2</u>	Dauernde Übernahme von Grundstücken aus anderen Geschäftsbereichen	185
<u>3.3.3</u>	Dauernde Übernahme von Grundstücken aus anderen Dienstzweigen innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV	186
<u>3.4</u>	Besondere Hinweise zur Bearbeitung von Verwaltungsvereinbarungen über die Zuführung, dauernde Abgabe und dauernde Übernahme von Grundstücken	187
4	Erwerb, Veräußerung und Tausch von Grundstücken	
<u>4.1</u>	Allgemeine Hinweise	190
<u>4.2</u>	Zuständigkeiten.....	193
<u>4.3</u>	Vollmachten	195
<u>4.4</u>	Behördliche Genehmigungen	196
<u>4.5</u>	Kaufpreis	197
<u>4.6</u>	Kaufpreismanagement, Haushaltsvermerke	198
<u>4.7</u>	Kosten	200
<u>4.8</u>	Verzinsung	202
<u>4.9</u>	Auflassung	203
<u>4.10</u>	Besitznahme von Grundstücken beim Aus- und Neubau	204
<u>4.11</u>	Altlasten	205
<u>4.12</u>	Verjährung und Haftungsbeschränkung	208
<u>4.13</u>	Unbekannter Eigentümer oder Erbe	209
<u>4.14</u>	Gebrechlicher oder minderjähriger Eigentümer	211

5 Bodenordnungsverfahren

<u>5.1</u>	Die WSV als Verfahrensbeteiligte	212
<u>5.2</u>	Unternehmensflurbereinigung für den Aus- und Neubau	213

6 Enteignung für Zwecke der Bundeswasserstraßen

<u>6.1</u>	Allgemeine Hinweise	214
<u>6.2</u>	Voraussetzungen für die Durchführung der Enteignung	215
<u>6.3</u>	Durchführung des Enteignungsverfahrens	216
<u>6.4</u>	Besondere Hinweise	217
<u>6.5</u>	Vorzeitige Besitzeinweisung	218
<u>6.6</u>	Entschädigungsfestsetzungsverfahren	219



1 Verträge über Nutzungen

1.1	<u>Nutzungsvertrag</u> (Standard)	220
1.1.1	<u>Nutzungsvertrag</u> (Standard – mehrere wirtschaftliche Einheiten).....	229
1.2	<u>Gestattungsvertrag</u> /Nutzungsvertrag (Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung)	239
1.3	<u>Gestattungsvertrag</u> (Betriebswege)	246
1.4	<u>Nutzungsvertrag</u> (Veranstaltungen von kurzer Dauer)	250
1.5	<u>Vereinbarung</u> (Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht bei gemeinschaftlich genutzten Flächen)	254
1.6	<u>Mietvertrag</u> (Gebäude und Räume)	256
1.7	<u>Nutzungsvertrag</u> (Sozialwerk)	265
1.8	<u>Landpachtvertrag</u>	272
1.9	<u>Jagdangliederungsvertrag</u>	280
1.10	<u>Fischereipachtvertrag</u>	283
1.11	<u>Digitalfunk BOS</u>	291
1.12	<u>Bauerlaubnisvertrag</u> (Eigentümer)	292
1.13	<u>Bauerlaubnisvertrag</u> (Pächter)	296
1.14	<u>Bauerlaubnisvertrag</u> (Inanspruchnahme von Flächen der WSV bei Bauvorhaben Dritter auf Grundlage eines öffentlich rechtlichen Beschlusses).....	300
1.15	<u>Entschädigungsvereinbarung</u> (einmalige Entschädigung)	305
1.16	<u>Entschädigungsvereinbarung</u> (wiederkehrende Entschädigung)	307
1.17	<u>Gestattungsvertrag</u> (Grundwasserbeobachtungsbrunnen, Vermessungsfestpunkte).....	310

2 Verwaltungsvereinbarungen

2.1	<u>Verwaltungsvereinbarung</u> (Dauernde Abgabe)	314
2.2	<u>Verwaltungsvereinbarung</u> (Militärische Leitungen)	317
2.3	<u>Verwaltungsvereinbarung</u> (Vorübergehende Abgabe)	322

3 Notarielle Urkunden (an den Einzelfall anzupassende Muster) und Identitätserklärungen

3.1	<u>Grundstückskaufvertrag</u> (Kauf ganzer Flurstücke)	325
3.2	<u>Grundstückskaufvertrag</u> (Kauf von Flurstücksteilflächen)	333
3.3	<u>Grundstückskaufvertrag</u> (Verkauf ganzer Flurstücke)	341
3.4	<u>Grundstückskaufvertrag</u> (Verkauf von Flurstücksteilflächen)	348
3.5	<u>Grundstückstauschvertrag</u> (Tausch ganzer Flurstücke)	356
3.6	<u>Grundstückstauschvertrag</u> (Tausch von Flurstücksteilflächen)	368
3.7	<u>Grundstückstauschvertrag</u> (Tausch wertgleicher Verkehrsflächen mit Gebietskörperschaften)	382
3.8	<u>Erbbaurechtsvertrag</u>	389
3.9	<u>Dienstbarkeit/Reallast</u> für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen	397
3.10	<u>Eintragungsbewilligung</u>	404
3.11	<u>Löschungsbewilligung</u>	405
3.12	<u>Identitätserklärung</u> (Kauf von Flurstücksteilflächen).....	406
3.13	<u>Identitätserklärung</u> (Verkauf von Flurstücksteilflächen)	407

3.14	Identitätserklärung (Tausch von Flurstücksteilflächen).....	408
4	Formulare	
4.1	Bürgschaftsurkunde	410
4.2	Protokoll der gemeinsamen Besichtigung	411
4.3	Erfassung von Liegenschaften für Zwecke des Sozialwerks	413
4.4	Einmessung	415
4.5	Grundstücksverkauf/Tausch durch die WSV im Jahre	416
4.6	Meldeliste zum Erwerb von Grundstücken.....	417
4.7	Generalvollmacht – Vertretung der Amtsleitung in Liegenschaftsangelegenheiten	418
4.8	Einzelvollmacht – Vertretung der Amtsleitung in Liegenschaftsangelegenheiten	420
5	Textbausteine	
5.1	Mobilfunkantennen	422
5.2	(weggefallen)	
5.3	Wasserentnahmen bzw. -einleitungen	425
5.4	Gemeinnützige Vereine der Sport- und Freizeitschiffahrt	427
5.5	Altlastenklausel	428
6	Richtlinien	
6.1	Vertragserfüllungsbürgschaft	430
6.2	Bewertung und Besteuerung des Grundbesitzes	431
6.3	Überlassung von bundeseigenen Liegenschaften an das Sozialwerk	432
6.4	Umsetzung des WaStrÜbgVtrG im Binnenbereich.....	439
6.5	Vergleich der Instrumente zur Sicherung von WSV-Interessen an Grundstücken Dritter	442
7	Zusammenarbeit mit der BlmA	
7.1	(weggefallen)	
7.2	Vereinbarung (Übergabe entbehrlicher Grundstücke an die BlmA ab 1.1.2012)	448
7.3	(weggefallen)	
7.4	Protokoll zur Besprechung BMVBS/BMF/BlmA vom 14.01.2013	4522
7.5	Dachvereinbarung zur Umsetzung des BlmA-Errichtungsgesetzes	458
7.6	Übersicht der an die BlmA zu übertragenden Liegenschaften von WSV, BAW, BfG und BSH	467
7.7	Mustermietvertrag für BlmA-Liegenschaften	475
7.8	Mustermietvertrag für angemietete Liegenschaften Dritter	484
7.9	Mustervertrag für zusätzliche BlmA-Dienstleistungen	492
7.10	Argumentationspapier zur Reichweite des BlmA-Errichtungsgesetzes	495
7.11	Interpretationspapier zu § 2 Abs. 2 der Dachvereinbarung	498
7.12	Grundlagen und Verfahren des ELM der BlmA	499
7.13	Ablaufplan für neue Unterbringungsmaßnahmen im ELM	503
7.14	Verwaltungsvereinbarung (Wahrnehmung jagdlicher Aufgaben durch die BlmA)	507
8	Schaubilder, Übersichten	
8.1	VV-WSV 1101 , Aufgabengruppe 263 - Liegenschaftsverwaltung	510
8.2	Verzeichnis der wichtigsten Duldungspflichten	512

8.3	<u>Muster</u> und Entgelte für Leitungen	513
8.4	<u>Leitungen</u> in Nord- und Ostsee <u>mit</u> Kreuzung der Seewasserstraße	514
8.5	<u>Leitungen</u> in Nord- und Ostsee <u>ohne</u> Kreuzung der Seewasserstraße	515
8.6	<u>Behandlung</u> entbehrllicher Flächen	516
8.7	<u>Kaufpreismanagement</u> , Haushaltsvermerke	517
8.8	<u>Bestellung</u> von Vertretern, Pflegern und Betreuern beim Grunderwerb	518
8.9	<u>Anlandungen</u> an eine am Stichtag 1.4.1921 durch die Uferlinie gebildete Eigentumsgrenze	519
8.10	<u>Neufassung</u> der am 24.02.2016 in Kraft getretenen VV zu § 64 BHO	521
8.11	<u>Verlinkung, Internetadressen</u>	523
8.12	<u>Zusammenstellung</u> Genehmigungsvorbehalte und Beteiligung GDWS	524

Bei Anwendung der Muster beachten: - Textalternativen sind **rot** markiert und ggf. durch * voneinander getrennt
- Ausfüllhinweise sind **blau** markiert



<u>1.</u>	Vorschriften für die Kreuzung von Reichswasserstraßen durch fremde Rohrleitungen	530
<u>2.</u>	Wasserstraßen-Kreuzungsvorschriften für fremde Starkstromanlagen	531

Hinweis: Hier werden nur solche Rechtsgrundlagen geführt, die nicht im Internet verfügbar sind.

■

	Rechtsprechung
	Inhalt

<u>Rechtsprechung</u> zum Eigentum und zu Nutzungsbefugnissen an Bundeswasserstraßen	532
--	-----



(1) Im Gebiet der alten Bundesländer ist der Bund materiellrechtlich nach Art. 89 Abs. 1 [GG](#) und § 1 [WaStrVermRG](#) mit Wirkung vom 24.5.1949 Eigentümer der vorherigen Reichswasserstraßen (Binnen- und Seewasserstraßen) geworden. Beide Rechtsgrundlagen gelten in Verbindung mit [ÜbIG 6](#) seit dem 3.10.1990 auch im ehemaligen Gebiet von West-Berlin.

Alte Bundesländer

Das [WaStrVermRG](#) bestimmt den Umfang des Eigentums und der Vermögensrechte des Bundes an den Bundeswasserstraßen.

(2) Im Gebiet der neuen Bundesländer (vgl. Art. 3 [EV](#)) ist der Bund aufgrund Art. 21, 22 [EV](#) Eigentümer der im Beitrittsgebiet gelegenen Wasserstraßen (Binnen- und Seewasserstraßen) geworden. Art. 21, 22 [EV](#) sind Spezialregelungen gegenüber Art. 8 [EV](#) zur sachgerechten Verteilung des ehemaligen Volkseigentums.

Neue Bundesländer

Zur vermögensrechtlichen Zuordnung der Häfen, Anleger und Anlandungsflächen an den Seewasserstraßen und an den angrenzenden Mündungstrichtern der Binnenwasserstraßen von Mecklenburg-Vorpommern ist [VV-WSV 2605](#), 263.07, Erlasse vom 26.08.1992 und vom 16.03.1993 zu beachten.

Hinsichtlich der Bestandteile eines Grundstücks ist Art. 231 § 5 [EGBGB](#) zu beachten.

(3) Die im [WaStrÜbgVtrG](#), seinen Nachträgen und den übrigen Staatsverträgen über Wasserstraßen getroffenen Regelungen gelten sinngemäß weiter.

[WaStrÜbgVtrG](#)

(4) Zu den Bundeswasserstraßen gehören nach § 1 Abs. 1 [WaStrG](#) die dem Verkehr mit Güter- und Fahrgastschiffen oder der Sport- und Freizeitschiffahrt mit Wasserfahrzeugen dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes, die Seewasserstraßen und als Zubehör zu den Bundeswasserstraßen, die in § 1 Abs. 6 [WaStrG](#) aufgeführten bundeseigenen Anlagen, Grundstücke und Einrichtungen oder Gewässerteile.

**Zugehörigkeit
zu den
Bundeswasserstraßen**

(5) Die Bundeswasserstraßen sind öffentliche Sachen im Gemeingebrauch. Das Eigentum des Bundes an den Bundeswasserstraßen ist bürgerlich-rechtliches Eigentum im Sinne des § 903 [BGB](#).

**Rechtsnatur
des Eigentums**

(6) Eine zusammenhängende Darstellung zu Eigentum, Nutzungsbefugnissen Dritter und höchstrichterlicher Rechtsprechung ist enthalten in [Frießecke](#):

WaStrG-Kommentar

- Einleitung, Abschnitt IV. *Eigentum an den Bundeswasserstraßen*,
- Einleitung, Abschnitt V. *Rechtsquellen außerhalb des Bundeswasserstraßengesetzes*,
- § 1 Abschnitt V. *Nutzungsbefugnisse der Länder an den Seewasserstraßen und den angrenzenden Mündungstrichtern der Binnenwasserstraßen (§ 1 Abs. 3).*

(1) Bundeseigene Grundstücke gehören zum Bundesvermögen und unterliegen nach den VV Nr. 1 zu § 64 [BHO](#) der Zuständigkeit des BMF.

Zuständigkeit des BMF

(2) Die WSV verwaltet als Verwaltungsgrundvermögen gem. § 2 Abs. 1 S. 3 [BlmAG](#) i.V.m. [§ 2 Abs. 2 DV BVBS](#) die bundeseigenen Grundstücke, die zur Erfüllung der in Art. 89 [GG](#) und insbesondere im [WaStrG](#) festgelegten Aufgaben (§ 45 Abs. 1 [WaStrG](#)) benötigt werden.

Verwaltungsgrundvermögen

(3) Bundeseigene Grundstücke, die nicht oder für Dauer nicht mehr für Verwaltungszwecke der WSV oder im Rahmen des Gemeingebrauchs im Aufgabenbereich der WSV benutzt werden, sind nach § 2 Abs. 1 S. 2 [BlmAG](#) der BlmA zuzuführen.

Allgemeines Grundvermögen

(4) Liegenschaftsmanagement im Sinne der VV-WSV 2603 ist die Wahrnehmung aller Aufgaben, die der WSV aus der Zweckbestimmung der Liegenschaften für die Bundeswasserstraßen und aus der Eigentümerstellung des Bundes erwachsen.

Liegenschaftsmanagement

Das Liegenschaftsmanagement gliedert sich nach [VV-WSV 1101](#) in folgende Aufgaben:

Aufgabengliederung

- AÜGr 263.01 Allgemeine Angelegenheiten
- AÜGr 263.02 Liegenschaftsnachweis,
- AÜGr 263.03 Einheitsbewertung, Grundbesitzabgaben,
- AÜGr 263.04 Nutzung WSV-eigener Grundstücke einschließlich Bauwerke durch Dritte,
- AÜGr 263.05 Nutzung und Beeinträchtigung fremder Grundstücke/Grundstücksrechte einschließlich Bauwerke durch die WSV,
- AÜGr 263.06 Wahrnehmung der Eigentümerinteressen in besonderen Fällen,
- AÜGr 263.07 Grundstücksverkehr einschließlich Enteignung.

Übersicht 8.1

(5) Die Erledigung der nach VV-WSV 2603 durchzuführenden Aufgaben obliegt unter der Leitung der GDWS den WSÄ/WNÄ. Zuständigkeits- und Entscheidungsvorbehalte gegenüber den WSÄ/WNÄ, die aus der Natur der Sache, dem Umfang oder der Bedeutung bestimmter Aufgaben oder aus sonstigen Gründen erforderlich werden, sind von der GDWS in eigener Verantwortung festzulegen, soweit nicht das BMDV eine besondere Regelung getroffen hat. In Fällen von grundsätzlicher Bedeutung und allgemeinem politischen Interesse ist die Einwilligung des BMDV einzuholen.

Zuständigkeit

- WSA / WNA

- GDWS

- BMDV

Übersicht 8.12

Die Beteiligung anderer Bundesministerien erfolgt durch das BMDV.

(6) Verträge zwischen Beschäftigten der WSV und ihren Dienststellen sind vor Vertragsabschluss der GDWS zur Einwilligung vorzulegen. Das BMDV hat seine Befugnis gem. § 57 [BHO](#) auf die GDWS mit Erlass H11/01500102/01 vom 20.11.2023 übertragen mit folgenden Ausnahmen:

Verträge zwischen Beschäftigten der WSV und ihren Dienststellen

- grundsätzliche Bedeutung - wenn der Vertrag über den Einzelfall hinaus präjudizielle Auswirkungen oder eine über den Einzelfall hinausgehende Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft oder die Haushaltsentwicklung hat
- oder
- erhebliche finanzielle Bedeutung - wenn dem Vertrag ein Gesamtwert im Einzelfall von einmalig oder jährlich mehr als 25.000 € zugrunde liegt.

(7) Die Vertretung der Bundesrepublik Deutschland bei rechtserheblichen Handlungen ist - unbeschadet der Weisungsbefugnis des BMDV - in der VertrOBDV geregelt.

Die GDWS hat den Ämtern die Vertretungsbefugnis übertragen (bekanntgegeben mit [VkBli](#), 2023, Heft 6 Nr. 35, S. 172), die Bundesrepublik Deutschland gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 der Vertretungsordnung zu vertreten. Diese Vertretungsbefugnis umfasst alle rechtserheblichen Handlungen mit Ausnahme der Verfahren vor den Gerichten und Schiedsgerichten, der Abschlüsse von außergerichtlichen Vergleichen sowie der Befugnis zur Änderung von Verträgen zum Nachteil des Bundes.

Damit wird den Ämtern auch die Befugnis erteilt, die Bundesrepublik Deutschland beim Abschluss von Grundstückskauf-, -verkaufs- und -tauschverträgen und bei der Auflassung dieser Grundstücke zu vertreten. Diese Vertretungsbefugnis beinhaltet auch das Recht, die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie die zur grundbuchrechtlichen Umschreibung erforderlichen Anträge zu stellen.

Die WSV als öffentliche Behörde nach Art. 87 Abs. 1 GG, Art. 89 Abs. 2 GG und § 45 WaStrG ist nach den §§ 164 ff BGB, § 417 ZPO und § 29 GBO befugt, über eigene Erklärungen öffentliche Urkunden zu errichten.

Die Amtsleitung ist befugt, Untervollmachten zu erteilen.

Vertretungsbefugnis

Delegation

Vollmachten in Grundstücksangelegenheiten

Generalvollmacht

Einzelvollmacht

(8) Das Liegenschaftsmanagement erfolgt nach den haushaltsrechtlichen Vorschriften des Bundes, vor allem der BHO und den hierzu ergangenen VV-BHO sowie den einschlägigen Verwaltungsvorschriften.

Das Verwaltungsgrundvermögen unterliegt als bürgerlich-rechtliches Eigentum auch allen Rechtsvorschriften des Grundstücksrechts, insbesondere des BGB und des Grundbuchrechts.

Rechts- und

Verwaltungsvorschriften

(9) Bei der Wahrnehmung der Aufgaben des Liegenschaftsmanagements (AGr 263) und der Bewirtschaftung der Grundstücke sind die Regelungen des BNatSchG zu beachten. Die Behörden des Bundes haben im Rahmen ihrer Zuständigkeiten die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu unterstützen.

Bei der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken an Dritte haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang.

BNatSchG

(10) Bei der Zustellung von Schriftstücken ist zwischen Privatrechtsverkehr und hoheitlichem Handeln zu unterscheiden. Bei hoheitlichem Handeln der Bundesverwaltung ist das Verwaltungszustellungsgesetz einschlägig (§§ 1 ff [VwZG](#)).

Die hiernach vorgesehenen Zustellungsarten sind

- § 3 die Postzustellungsurkunde,

Zustellungen

- § 4 die Zustellung mittels eingeschriebenen Brief,
- § 5 die Zustellung durch Empfangsbekenntnis,
- nach Ziffer 6 (2) der Ausführungsverordnung ist auch das Einschreiben mit Rückschein grundsätzlich zulässig.

Im Privatrechtsverkehr bestimmt die Bedeutung des Schriftstücks die Versandart. Dort, wo die Zustellung im Zweifel (z.B. Kündigung, Entgeltanpassung usw.) bewiesen werden muss, hat die Zustellung ausnahmslos durch Postzustellungsurkunde oder das Übergabe-Einschreiben mit Rückschein zu erfolgen. Der Absender (Bund) erhält hierbei ein Dokument, das die Voraussetzungen einer Privaturkunde im Sinne des § 416 ZPO erfüllt.

**Übergabe-Einschreiben
mit Rückschein**

Daneben sind Zustellungen mittels des Übergabe-Einschreibens und des Einwurf-Einschreibens möglich.

Beim Übergabe-Einschreiben erhält der Absender nur gegen Zahlung einer Aufwandsentschädigung eine Reproduktion des eingescannten Auslieferungsbeleges. Zudem besteht das Risiko, dass der Zugang nicht bewirkt werden kann, weil der Empfänger die Sendung trotz Benachrichtigung nicht bei der Hinterlegungsstelle abholt. Beim Einwurf-Einschreiben erfolgt die Ablieferung der Sendung durch Einwurf in den Briefkasten. Auch hier wird ein Auslieferungsbeleg erstellt, der zu den gleichen Bedingungen wie zuvor angefordert werden kann. Einlieferungs- und Auslieferungsbeleg bilden zusammen den Beweis des ersten Anscheines der Zustellung. Damit ist aber nicht die persönliche Übergabe bewiesen.

(11) Gemäß Artikel 3 GG ist das Prinzip der Gleichbehandlung allen Liegenschaftsvorgängen zugrunde zu legen.

Gleichbehandlung

(12) Das 4-Augen-Prinzip ist dem Verwaltungshandeln zugrunde zu legen.

4-Augen-Prinzip

(13) Alle nicht-notariellen Verträge, Vollmachten und Erklärungen sind mit einem Dienstsiegel zu versehen.

Dienstsiegel



(1) In der seit 1.1.2005 bestehenden BImA sind die ehemalige *Abteilung VI Bundesliegenschaften* des BMF, die ehemaligen *Bundesvermögensabteilungen* der Oberfinanzdirektionen, die ehemaligen *Bundesvermögensämter* sowie die ehemaligen *Bundesforstämter* aufgegangen (§ 13 BImAG), in der Regel unter Beibehaltung ihrer jeweiligen lokalen Präsenz. Die Rechts- und Fachaufsicht über die BImA gemäß § 3 BImAG wird von den BMF-Referaten VIII A 1 und VIII A 4 ausgeübt.

Behördenstruktur

(2) Einnahmen und Ausgaben sowie die haushaltsrechtlichen Befugnisse der BImA (z.B. mietzinsfreie Nutzungsüberlassungen und unentgeltliche Grundstücksübertragungen) sind im Bundeshaushaltsplan im Einzelplan 60 Allgemeine Finanzverwaltung Kapitel 6004 Bundesimmobilienangelegenheiten dargestellt.

Veranschlagung im Bundeshaushaltsplan

(3) Bei Problemen in der Zusammenarbeit mit der BImA ist die GDWS zu kontaktieren.

Berichte



(1) Im Bereich von Nord- und Ostsee ist zwischen dem Küstenmeer, der AWZ, dem Festlandsockel und der Hohen See zu unterscheiden:

Abgrenzung:

- a) Das deutsche Küstenmeer (Art. 2 ff SRÜ) ist identisch mit den Seewasserstraßen nach § 1 Abs. 4 WaStrG. Es ist max. 12 Seemeilen (= 22,224 km) breit. Hier hat die WSV die uneingeschränkte Hoheits-, Eigentümer- und Nutzungsbefugnis.
- b) Die deutsche AWZ (Art. 55 ff SRÜ) schließt sich an das Küstenmeer an; sie ist bis zu 200 Seemeilen breit. Hier hat die WSV nur eine eingeschränkte Hoheits- und Nutzungsbefugnis aber keine Eigentümerbefugnis.
- c) Der deutsche Festlandsockel (Art. 76 ff SRÜ) ist aufgrund der geographischen und geomorphologischen Gegebenheiten in Nord- und Ostsee mit der deutschen AWZ identisch. Hier hat die WSV nur eine eingeschränkte Hoheits- und Nutzungsbefugnis aber keine Eigentümerbefugnis.
- d) Die hohe See umfasst alle Teile des Meeres, die nicht zum Küstenmeer oder zur AWZ gehören (Art. 86 ff SRÜ). Hier hat die WSV keine Hoheits-, Eigentümer- und Nutzungsbefugnisse.

- Küstenmeer

- AWZ

- Festlandsockel

- Hohe See

(2) Für das Seerecht maßgebend ist das SRÜ. Dieses von den Vereinten Nationen geschlossene Übereinkommen ist als umfassende Rechtsordnung für den Meeresraum anzusehen. Das SRÜ bildet die Grundlage für die Nutzung der Meere und ihrer Ressourcen. Die Rechte und Verpflichtungen aus dem SRÜ wurden national durch das Ausführungsgesetz zum SRÜ umgesetzt, das u.a. die Rechtsgrundlage schaffte für

Rechtsvorschriften für:

- a) den Erlass der SeeAnIV. Die SeeAnIV regelt das Verfahren für die Genehmigung von Anlagen in der AWZ; Genehmigungsbehörde ist das BSH.
- b) die Änderung des BBergG. § 2 Abs. 3 BBergG regelt die Anwendung des BBergG im Bereich des Festlandsockels. Genehmigungsbehörden in bergbaulicher Hinsicht sind die Bergämter; daneben ist für die Genehmigung von Transitleitungen das BSH zuständig (§ 133 Abs. 1 BBergG).

- AWZ

- Festlandsockel

(3) Das BBergG ist anzuwenden im

BBergG

- a) Küstenmeer und im Bereich des Festlandsockels bei der Gewinnung von Bodenschätzen (§ 2 BBergG) einschl. der damit verbundenen Maßnahmen, z.B. der Verlegung von (Transport-)Leitungen.
- b) Bereich des Festlandsockels bei der Verlegung von (Transit-)Unterwasserkabeln und Transit-Rohrleitungen (§ 79 SRÜ, § 133 i.V.m. § 2 Abs. 3 BBergG, § 4 Abs. 10 BBergG).

Im Küstenmeer muss sich der Bergbauberechtigte gemäß § 79 (2) Nr. 1b) BBergG um ein Nutzungsverhältnis zu angemessenen Bedingungen - d.h. Nutzungs-/Gestattungsvertrag einschl. Entgelt nach VV-WSV 2604 - bemühen. Im Bereich des Festlandsockels gilt (4).

(4) In der AWZ und im Bereich des Festlandsockels darf für Nutzungen Dritter weder ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen noch ein Nutzungsentgelt erhoben werden.



Nutzungen Dritter:

- in der AWZ
- auf dem Festland-sockel

(1) Die Richtlinie der Bundesregierung zur Korruptionsprävention in der Bundesverwaltung ist zu beachten. Dabei ist der Sensibilisierung und Belehrung der Beschäftigten für Korruptionsgefahren besondere Bedeutung beizumessen.

Richtlinie

Korruptionsprävention

(2) Ein Beamter, der für eine sein Amt betreffende pflichtgemäße - auch künftige - Handlung ein Geschenk oder einen anderen Vorteil für sich oder einen Dritten annimmt, fordert oder sich versprechen lässt, macht sich der Straftat der Vorteilsannahme (§ 331 StGB) schuldig, die mit einer Geld- oder Freiheitsstrafe von bis zu 3 Jahren bestraft werden kann.

Vorteilsannahme

Ist damit eine - auch künftige - Verletzung der Amts- und Dienstpflichten verbunden, liegt der Tatbestand der Bestechlichkeit (§ 332 StGB) vor, der mit einer Freiheitsstrafe von 6 Monaten bis zu 5 Jahren bestraft werden kann.

Bestechlichkeit

(3) Unabhängig von dem Vorliegen einer Straftat begeht ein Beamter ein schwerwiegendes Dienstvergehen, was zur Entfernung aus dem Beamtenverhältnis führen kann, wenn er Belohnungen oder Geschenke in Bezug auf sein Amt entgegennimmt (§ 70 BBG):

**Belohnungen und
Geschenke**

a) "Belohnungen" und "Geschenke" im Sinne des § 71 BBG sind nicht nur Geld oder Sachwerte, sondern auch sonstige Vorteile, die dem Beamten von Dritten unmittelbar oder mittelbar (z.B. durch Zuwendungen an Angehörige) gewährt werden und auf die er kein Anrecht hat. Hierzu gehören u.a. die unentgeltliche Überlassung von Gegenständen zum Gebrauch, die Einräumung besonderer Vergünstigungen bei Privatgeschäften, die Gewährung unverhältnismäßig hoher Vergütungen für private Nebentätigkeiten (z.B. Gutachten, Vorträge), die Darlehensgewährung, die Mitnahme auf Urlaubsreisen, die kostenlose Überlassung von Unterkunft sowie Leistungen jeder Art, mögen sie vom Geber oder in seinem Auftrag von anderen ausgeführt werden.

Auf den Wert der Belohnung oder des Geschenkes kommt es nicht an. Dies gilt selbst dann, wenn im Einzelfall nach der Art oder dem Wert des erwarteten oder erlangten Vorteils nicht zu besorgen ist, dass der Beamte dadurch in seiner Objektivität beeinträchtigt werden könnte, weil der Beamte schon den Anschein vermeiden muss, im Rahmen seiner Amtsführung für persönliche Vorteile empfänglich zu sein.

b) "in Bezug auf das Amt" im Sinne des § 71 BBG ist ein Vorteil immer dann gewährt, wenn der Geber sich davon bestimmen lässt, dass der Beamte ein bestimmtes Amt bekleidet oder bekleidet hat oder eine bestimmte Amtshandlung vornimmt oder vorgenommen hat. Zum "Amt" gehören alle dienstlichen Möglichkeiten, die mit der Dienststellung und Dienstaussübung verbunden sind. Nur Vorteile, die ausschließlich und eindeutig mit Rücksicht auf Beziehungen innerhalb der privaten Sphäre des Beamten gewährt werden, sind nicht "in Bezug auf das Amt" gewährt.

(4) Bestechungsversuche sind unverzüglich der Ansprechperson für Korruptionsprävention zu melden. Kann diese nicht erreicht werden, ist immer neben dem nächsten Vorgesetzten der Dienststellenleiter von dem Bestechungsversuch zu unterrichten und der Tatbestand in einem Vermerk festzuhalten.

Meldepflicht

(5) Beamte dürfen Belohnungen oder Geschenke in Bezug auf ihr Amt nur mit Zustimmung des Vorgesetzten im Rahmen der entsprechenden Bestimmungen annehmen.

Regelungen für:
- Beamte

(6) Für Beschäftigte gelten diese Bestimmungen gemäß § 3 Abs. 2 [TVöD](#) 2005 entsprechend.

- Beschäftigte



Der Umgang mit Altlasten auf bundeseigenen Grundstücken und die Kampfmittelbeseitigung im Bereich von Bundeswasserstraßen sind in dieser Vorschrift auf der Grundlage folgender Erlasse geregelt:

Altlasten und Kampfmittel

- Altlasten-Erlass vom 11.06.2003 - EW 25/52.03.41-00/55 VA 03 (Fundstelle: [VV-WSV 1301](#) AUGr 131.2),
- Kampfmittel-Erlass vom 01.07.2003 - EW 25/00.00.04-15/5 VA 03 (Fundstelle: [VV-WSV 1401](#) Abschnitt 5.14).



(1) Die VV zu § 64 BHO wurden vom BMF unter Beteiligung der obersten Bundesbehörden neu gefasst und sind am 24.02.2016 in Kraft getreten. Sie verzichten vollständig auf Regelungen zwischen der BImA und den Bundesressorts und enthalten nur Punkte, die unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des § 64 BHO nach Auffassung des BMF regelungsbedürftig sind. Weggefallen sind die bisherigen VV-Nrn.

- 2. Verwaltung von Grundstücken,
- 3. Beschaffung von Grundstücken,
- 4. Abgabe von Grundstücken innerhalb der Bundesverwaltung,
- 6. Überlassung der Nutzung von Grundstücken an Stellen außerhalb der Bundesverwaltung.

Die Regelungsbreite wird dadurch deutlich verringert.

Die bisher über Fußnoten vorgenommene Verknüpfung der VV-BHO mit der *Vorschriftensammlung Bundesfinanzverwaltung (VSF)* ist ebenfalls weggefallen.

Trotz der Neufassung der VV-BHO zu § 64, in der ein konkreter Betrag in Höhe von 500.000 € festgelegt ist, behält sich das BMF weiterhin seine Zustimmung ab einem Wert von 100.000 € im Einzelfall vor. Dies ist durch Erlass des BMVI (ohne Datum); WS 15/5254.4/10 geregelt.

Vom BMVI (BMDV) mit der BImA - ggf. mit Billigung des BMF - geschlossene Vereinbarungen (z.B. Muster und Anhänge, Abschnitte 7.4 und 7.5) behalten ihre Gültigkeit.

Überblick

(2) Die Neuregelung konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Veräußerung von Grundstücken. Die für eine BMF-Einwilligung maßgebende *Wertgrenze* liegt bei 100.000 €. Die beim Grundstücksverkauf maßgeblichen Prüfkriterien und die daraus folgenden Maßnahmen sind in den beiden Schaubildern 8.10 dargestellt.

Wertgrenzen

Schaubilder 8.10

(3) Das Verfahren für eine *Einwilligung des Deutschen Bundestages und des Bundesrates* sowie die damit verbundenen Aktivitäten des BMF werden nunmehr transparent dargestellt.

Bundestag und Bundesrat

(4) Bei *Wertermittlungen* sind die in einem nicht abschließenden („insbesondere“) Katalog genannten fachlichen Richtlinien zu beachten. Weitere Vorgaben gibt es nicht.

Wertermittlung

(5) Die *Bestellung von dinglichen Rechten an Grundstücken einschließlich landesrechtlicher Baulasten* ist im Wesentlichen unverändert geblieben.

Dienstbarkeiten etc.

(6) Die VV-WSV 2603 wurde entsprechend angepasst. Im Übrigen wurden vorhandene Regelungen zu den in (1) genannten weggefallenen VV-Nrn. beibehalten, soweit sie aufgrund des BImAG fortgelten müssen bzw. zweckmäßig sind und die Aufgabenerledigung der WSV unterstützen.

Umsetzung

(7) Aufgaben und Zuständigkeit der BImA werden in VV Nr. 1 Abs. 2 zu § 64 BHO unter Verweis auf das BImAG nur allgemein beschrieben. Gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BImAG obliegen der BImA

- a) die Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke,
 - b) die Wohnungsfürsorge des Bundes,
 - c) die Verwaltung und Verwertung von Grundstücken, die nicht für Verwaltungszwecke des Bundes oder im Rahmen des Gemeingebrauchs im Aufgabenbereich des Bundes benötigt werden (Allgemeines Grundvermögen),
 - d) forstliche Dienstleistungen einschließlich forstliche Bewirtschaftung,
 - e) die naturschutzfachliche Betreuung des Liegenschaftsvermögens des Bundes;
- soweit derartige Aufgaben anderen Bundesbehörden oder Gesellschaften des Bundes übertragen sind, verbleibt es gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BImAG bei deren Zuständigkeit.

Gem. § 2 Abs. 7 S. 2 BImAG können andere Bundesministerien der BImA durch öffentlich-rechtlichen Vertrag weitere Aufgaben übertragen.

Darüber hinaus enthält die VV Nr. 1 Abs. 2 zu § 64 BHO keine Regelungen mit Außenwirkung, welche die BImA gegenüber den liegenschaftsverwaltenden Bundesressorts über den nicht abschließenden („insbesondere“) Aufgabenkatalog des § 2 Abs. 1 S. 2 BImAG hinaus ermächtigen, z.B. das Einvernehmen zu Wertermittlungen und Kaufpreisen für sich zu reklamieren.

Die Umsetzung des BImAG in der BVI ist in der DV BVBS und der VV-WSV 2603 geregelt.



(1) Das IT-Verfahren LIS besteht aus den Komponenten

Systembeschreibung:

a) Sachdaten

- Sachdaten

Der in einer Karteikarten-mit-Reiter-Struktur aufgebaute objektorientierte Sachdatenteil enthält alphanumerische Informationen zu Kataster, Grundbuch, Nutzungen, Rechten und Belastungen, Steuern und Abgaben, öffentlich-rechtlichen Verfahren, Flächenmanagement bei Aus- und Neubau sowie dienststellenbezogene Stammdaten sowie eine Partnerverwaltung.

Bei der Vorgangsbearbeitung erzeugte Dokumente und Zusatzinformationen - z.B. Nutzungsvertrag mit Nachträgen, Schreiben und Fotos - können an die Sachdatenobjekte - z.B. den entsprechenden Nutzungsvertrag - angehängt werden und sind damit schnell und jederzeit verfügbar. Standardisierte Auswertungen unterstützen die am häufigsten vorkommenden Recherchen; die Ergebnisse können z.B. nach Word oder Excel exportiert und dort weiterverarbeitet werden.

b) Grafik

- Grafik

Die Grafikkomponente ist mit kartografischen Funktionalitäten ausgestattet. Sämtliche Objekte aus den Sachdaten werden hier grafisch dargestellt und sind mit diesen verknüpft. Originäre LIS-Grafikobjekte (Flurstücke) beziehen sich auf die Katastersituation (in der Regel auf Basis des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS) der Vermessungsverwaltungen der Länder). Auf diese aufbauend werden Daten des Grunderwerbs, sowie Nutzungen, Belastungen und öffentlich-rechtliche Verfahren abgebildet. Die Referenzierung von DBWK 2, Rasterkarten, Luftbildern etc. ist möglich.

c) Workflow

- Workflow

Im Workflow sind die Geschäftsprozesse im WSV-Liegenschaftsmanagement in Form von Ablaufdiagrammen modelliert. Der Anwender durchläuft den Workflow, indem er die vordefinierten Aktivitäten und Entscheidungsprozesse abarbeitet. Hierbei wird er durch Wiedervorlage- und Erinnerungsfunktionen sowie eine Statusverwaltung unterstützt, die insbesondere bei längerfristigen Vorgängen sowie im Vertretungsfall eine rasche und präzise Sachstandsermittlung ermöglicht.

Diese Standardisierung der Aufgabenerledigung hat qualitätssichernde Wirkung, weil alle - auch selten vorkommende - Vorgänge nach geprüften und WSV-weit einheitlichen Kriterien erledigt werden.

Zu fertigende Schreiben und Verträge sind als editierbare Muster hinterlegt. Die darin enthaltenen freien Datenfelder - z.B. Adresse, Anrede, Wasserstraßenkilometer, Gemarkung, Flur, Flurstück - werden mit den entsprechenden Einträgen aus der Sachdatenbank automatisch gefüllt, sodass die Unterschriftsreife bis auf spezifische Ergänzungen weitgehend hergestellt ist.

Der Wechsel zwischen den Komponenten erfolgt buttongesteuert.

(2) LIS ist aufgrund der Georeferenzierung seiner Sachdaten und der in der Grafikkomponente verfügbaren GIS-typischen Analysewerkzeuge - z.B. Verschneidung linienhafter Objekte, wie einer längs der Wasserstraße verlaufenden Leitungstrasse, mit den betroffenen Flurstücken samt Berechnung der entstehenden Teilflächen - ein Geoinformationssystem (GIS). Sachdatenobjekte und zugehörige Grafikobjekte sind mittels eindeutiger Identnummern miteinander verknüpft (georeferenziert). Hierdurch kann z.B. vom Sachdatenobjekt Nutzungsvertrag direkt in den entsprechenden Ausschnitt der Nutzungskarte gesprungen werden und umgekehrt.

**Geoinformationssystem
(GIS)**

(3) Die Komponenten Sachdaten und Workflow sind unter SAP/R3 in Verbindung mit einer Oracle-Datenbank realisiert. Die Grafik-Komponente basiert auf ArcMap und einer ArcSDE-Datenbank. SAP/R3 ist im Zusammenwirken von Sachdaten und Grafik das führende System, d.h. der Einstieg in das GIS muss immer über SAP/R3 erfolgen.

**Technische
Realisierung,
Systemumgebung**

LIS ist ein Client-Server-System. Der SAP-Server und der Geodaten-Server werden im MaAGIE-Rechenzentrum beim BSH in Hamburg betrieben. Auf dem SAP-Server laufen neben LIS weitere SAP-Anwendungen aus dem BMDV-Geschäftsbereich. Ein weiterer LIS-Server steht beim ITZBund und steuert den Zugriff auf ArcView, für das Floating-Lizenzen zur Verfügung stehen.

Die Client-Server-Verbindung erfolgt über das vom Netzwerkkompetenzzentrum (NKZ) beim Deutschen Wetterdienst (DWD) betreute WSV-Weitverkehrsnetz (WSV-WAN).

(4) LIS hat Schnittstellen zu folgenden IT-Verfahren der WSV:

**Schnittstellen:
- interne**

- [GeoPortal WSV](#),
- [WaAGe](#) (Wasserstraßenüberwachung, Aufgaben und Genehmigungen).

Weitere Schnittstellen können bei Bedarf realisiert werden.

(5) LIS hat Schnittstellen zu folgenden externen Stellen bzw. IT-Verfahren:

- externe

- Vermögensrechnung,
- regionale Bundeskassen (Zahlungsüberwachungssystem (ZÜV) zur Vereinnahmung der Nutzungsentgelte).

Weitere Schnittstellen können bei Bedarf realisiert werden.

(6) LIS ist von allen liegenschaftsverwaltenden WSV-Dienststellen einschl. WNÄ/NBÄ zur Erledigung der [Aufgaben](#) des Liegenschaftsmanagements einzusetzen. Dies gilt nicht für Bundesanstalten und Sonderstellen. Deren Liegenschaftsnachweis ist von den jeweils benachbarten WSÄ nach vorheriger Absprache in Amtshilfe zu führen.

Anwendungspflicht

(7) Jeder LIS-Lizenzinhaber eines WSA/WNA hat Vollzugriff (anlegen, ändern und anzeigen) auf sämtliche LIS-Daten dieser Dienststelle.

Berechtigungskonzept

Die WNÄ/NBÄ haben für die Dauer von Aus- und/oder Neubaumaßnahmen Vollzugriff auf die betroffenen Daten der jeweiligen WSÄ. Durch das Arbeiten mit einem zentralen einheitlichen LIS-Datenbestand wird die früher bei Beendigung der Maßnahme erforderliche arbeitsintensive Übergabe der Liegenschaftsunterlagen an die WSÄ erheblich vereinfacht.

Beschäftigte ohne LIS-Lizenz können im *GeoPortal* der WSV mit dem Geodatendienst *LIS-WMS* auf eine Teilmenge der in LIS gespeicherten Sach- und Karteninformationen

GeoPortal der WSV

zugreifen. Darüber hinausgehende Informationen müssen beim zuständigen Liegenschaftssachbearbeiter eingeholt werden.

BMDV und GWDS haben lesenden Zugriff auf sämtliche Daten der nachgeordneten Dienststellen.

Der Zugriff eines Lizenzinhabers auf den Workflow eines anderen Lizenzinhabers - z.B. im Vertretungsfall - ist nur möglich, wenn der andere Lizenzinhaber den Zugreifenden als Vertreter freigeschaltet hat. Um den größtmöglichen Nutzen aus LIS auch als amtsinternes Auskunftssystem zu ziehen, ist eine gegenseitige Freischaltung aller in einer Dienststelle ansässigen Liegenschaftssachbearbeiter zu empfehlen.

(8) Im IT-Navigator eingestellte Anwender- und Schulungshandbücher und sonstige Dokumente sind zu beachten.

**Anwenderhandbücher
und Dokumente**

(9) Die Sicherstellung der für einen effizienten LIS-Einsatz erforderlichen vollständigen und vor allem aktuellen Datenbasis (Sach- und Grafikdaten) ist eine Daueraufgabe mit hoher Priorität.

**Datenvollständigkeit
und -pflege**

(10) Für im Liegenschaftsmanagement neu hinzukommende Beschäftigte werden regelmäßig stattfindende LIS-Einsteiger- und -Vertiefungsschulungen durchgeführt.

Schulung

(11) Zur Betreuung der LIS-Anwender sind pro GDWS-Standort ein Verfahrensbetreuer und zur Abdeckung der Aus- und Neubaubelange ein WSV-weit tätiger Verfahrensbetreuer bestellt worden.

Verfahrensbetreuer

Zur Unterstützung der LIS-Anwender steht im IT-Navigator ein ServiceDesk zur Verfügung. Um eine effiziente Unterstützung zu gewährleisten, sind alle Fehlermeldungen und Anwendungsfragen an den ServiceDesk weiterzuleiten. Weiterhin finden sich dort Antworten zu häufig gestellten Fragen (FAQ) sowie die LIS-Dokumente.

IT Navigator

ServiceDesk

(12) Die Pflege und Weiterentwicklung von LIS wird von der Gruppe *LIS-Pflege und -Weiterentwicklung (LIS P+W)* wahrgenommen, die aus den LIS-Verfahrensbetreuern, LIS-Experten des [ITZBund](#) sowie ad hoc zu rekrutierenden LIS-Anwendern besteht und vom ehemaligen LIS-Gesamtprojektleiter geleitet wird.

**LIS-Pflege- und
-Weiterentwicklung**



(1) Grundstücke, die

- a) für Verwaltungszwecke des Bundes oder im Rahmen des Gemeingebrauchs im Aufgabenbereich des Bundes benötigt werden, sind Verwaltungsgrundvermögen. Hierzu gehören die von der WSV verwalteten Bundeswasserstraßen gemäß § 1 WaStrG im Sinne von Art. 89 GG in Verbindung mit § 1 WaStrVermRG.
- b) nicht (mehr) zum Verwaltungsgrundvermögen gehören, sind Allgemeines Grundvermögen. Dieses wird gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BlmAG von der BlmA verwaltet und verwertet.

Verwaltungsgrundvermögen

Allgemeines Grundvermögen

(2) Entbehrlichkeit ist gegeben bei Flächen des Verwaltungsgrundvermögens, die nicht mehr für die Aufgabenerledigung der WSV benötigt werden.

Entbehrlichkeit

Dritten zur Nutzung überlassene Flächen gemäß § 1 WaStrG sind unabhängig von der Länge der vereinbarten Nutzungsdauer nicht entbehrlich. Die Verfügbarkeit solcher Flächen für den Widmungszweck und die Aufgabenerledigung der WSV ist sicherzustellen, z.B. durch Vereinbarung entsprechender ordentlicher und außerordentlicher Kündigungsmöglichkeiten.

Flächen nach § 1 WaStrG

(3) Eine Zuführung gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BlmAG ist die Abgabe (4) eines für einen Verwaltungszweig (8) der Bundesverwaltung (6) entbehrlichen (2) bundeseigenen Grundstücks an den Geschäftsbereich (7) des BMF (BlmA).

Zuführung

(4) Eine Abgabe ist der Übergang eines bundeseigenen Grundstücks von einem Geschäftsbereich (7) auf einen anderen.

Abgabe:

Dagegen ist der Übergang eines bundeseigenen Grundstücks auf einen anderen Dienstzweig (9) desselben Geschäftsbereichs keine Abgabe, da das Grundstück im jeweiligen Einzelplan verbleibt, z.B. der Übergang eines Grundstücks im Einzelplan 12 des BMDV zwischen Bundeswasserstraßenverwaltung und Bundesstraßenverwaltung. Die Abgabe ist stets nur eine Besitzübertragung; ein Eigentumswechsel erfolgt somit nicht.

Eine dauernde Abgabe liegt vor, wenn das abzugebende Grundstück nach den Vorschriften der VV-ReVuS in das Verwaltungsgrundvermögen des übernehmenden Geschäftsbereichs oder Dienstzweigs übergeht.

- Dauernde

Eine vorübergehende Abgabe liegt vor, wenn das abzugebende Grundstück im Verwaltungsgrundvermögen des abgebenden Geschäftsbereichs oder Dienstzweigs verbleibt. Eine vorübergehende Abgabe kommt auch in Betracht, wenn die Übertragung in das Verwaltungsgrundvermögen der übernehmenden Bundesverwaltung (6) trotz Dauerbedarfs nicht praktikabel oder aus anderen Gründen nicht sachgerecht wäre.

- Vorübergehende

(5) Gibt eine andere Bundesverwaltung (6) ein Grundstück an die WSV ab (4), so wird dieser Vorgang in dieser Vorschrift als „Übernahme“ bezeichnet. Hierdurch soll verdeutlicht werden, dass die WSV empfangende Verwaltung ist.

Übernahme

(6) Zur Bundesverwaltung gehören Behörden, die nach der Kompetenzverteilung der Art. 84 ff GG Bundesgesetze durch bundeseigene Verwaltungen ausführen, z.B. aufgrund von Art. 89 GG die Verwaltung der Bundeswasserstraßen durch die WSV nach Maßgabe des WaStrG.

Bundesverwaltung

Die nicht zur Bundesverwaltung gehörenden Straßenbauverwaltungen der Länder (außer Berlin, Bremen, Hamburg) verwalten nach Art. 90 GG die Bundesstraßen mit Ortsdurchfahrten im Auftrag des Bundes nach Maßgabe des FStrG. Sie sind im Rahmen dieser Auftragsverwaltung mit den Behörden der Bundesverwaltung gleichgestellt.

Die Bundesautobahnen und die Bundesstraßen mit Ortsdurchfahrten in den Ländern Berlin, Bremen und Hamburg werden durch die Autobahn GmbH verwaltet.

Autobahn GmbH

Die Autobahn GmbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 und 2 Infrastrukturgesellschaftserrichtungsgesetz (InfrGG) steht die Gesellschaft im unveräußerlichen Eigentum des Bundes. Eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung Dritter an der Gesellschaft und deren Tochtergesellschaften ist ausgeschlossen. Aus § 6 InfrGG in Verbindung mit der InfrGG-Beleihungsverordnung (InfrGGBV) ergibt sich die Rechtsstellung als Beliehene für Planung, Bau, Betrieb, Erhaltung, Finanzierung und die vermögensmäßige Verwaltung der Bundesautobahnen. Dabei ist die Autobahn GmbH befugt, die Bundesrepublik Deutschland gemäß § 2 Nr. 15 VertrOBDV zu vertreten. Im Sinne der VertrOBDV ist die Autobahn GmbH aber keine zum Geschäftsbereich des BMDV gehörende Behörde. Diese werden in § 2 Nr. 2 der VertrOBDV aufgelistet. Die Autobahn GmbH fällt im Rahmen ihrer Beleihung lediglich unter den funktionalen Behördenbegriff des § 1 Abs. 4 VwVfG. Eine Behörde im organisationsrechtlichen Sinne ist sie nicht.

Aufgrund der von der Autobahn GmbH wahrgenommenen Aufgaben der Bundesverwaltung ist es aber zweckmäßig, von Nutzungsentgelten oder öffentlich-rechtlichen Gebühren abzusehen.

Entgelt- und Gebührenfreiheit

Eine Gerichtsstandsvereinbarung ist dann möglich, wenn die Autobahn GmbH nicht im Auftrag des Bundes handelt.

Gerichtsvereinbarung

(7) Innerhalb der Bundesverwaltung (6) sind die verschiedenen Geschäftsbereiche (= Ressorts) im Allgemeinen durch die Einzelpläne des Bundeshaushaltsplans abgegrenzt, z.B.

Geschäftsbereich

- Einzelplan 08 Bundesministerium der Finanzen,
- Einzelplan 12 Bundesministerium für Digitales und Verkehr.

(8) Der Begriff „Verwaltungszweig“ ist mit dem Begriff „Geschäftsbereich“ (7) gleichzusetzen.

Verwaltungszweig

(9) Die einzelnen Verwaltungszweige (8) sind in der Regel in Dienstzweige untergliedert. Diese haben im Bundeshaushaltsplan in der Regel eigene Kapitel, z.B. hat im Geschäftsbereich (7) des BMDV innerhalb des Einzelplanes 12 die

Dienstzweig

- Auftragsverwaltung für die Bundesfernstraßen (6) das Kapitel 1201 Bundesfernstraßen,
- WSV das Kapitel 1203 Bundeswasserstraßen sowie das Kapitel 1218 Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

Bei der „Bundeswasserstraßenverwaltung“ und der „Bundesstraßenverwaltung“ sind Dienstzweig, zugehöriger Kapitelname und statio fisci nicht identisch benannt; beide Bezeichnungen werden ausschließlich als statio fisci und nicht zur Bezeichnung des Dienstzweigs benutzt.

(10) Dienststellen sind die für den Verwaltungszweig (8) oder Dienstzweig (9) handelnden Behörden, z.B. GDWS, WSA.

Dienststelle

(11) Bundesbetriebe sind rechtlich unselbständige abgesonderte Teile der Bundesverwaltung (6), deren Tätigkeit erwerbswirtschaftlich ausgerichtet ist (VV Nr. 1.1 zu § 26 BHO).

Bundesbetrieb

(12) Sondervermögen sind rechtlich unselbständige abgesonderte Teile des Bundesvermögens, die durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes entstanden und zur Erfüllung einzelner Aufgaben des Bundes bestimmt sind (VV Nr. 2.1 zu § 26 BHO), z.B. im Geschäftsbereich des BMDV das Bundeseisenbahnvermögen.

Sondervermögen

(13) Zuwendungsempfänger sind Stellen außerhalb der Bundesverwaltung (6), die vom Bund Leistungen zur Erfüllung bestimmter Zwecke erhalten (§§ 23, 26 BHO), z.B. im Geschäftsbereich des BMDV der Deutsche Verkehrssicherheitsrat e.V. (DVR). Grundstücke, die Zuwendungsempfängern des Bundes überlassen werden sollen, dienen grundsätzlich nicht Verwaltungszwecken des Bundes oder der Erfüllung von Aufgaben im Rahmen des Gemeingebrauchs im Aufgabenbereich des Bundes.

Zuwendungsempfänger

(14) Die Abgabe (4) bundeseigener Grundstücke darf gemäß § 61 Abs. 1 Satz 1 BHO ohne Werterstattung erfolgen, wenn das abzugebende Grundstück für den gleichen Zweck beschafft worden ist, für den es jetzt abgegeben werden soll. Die gleiche Zweckbestimmung ist stets, aber auch nur dann gegeben, wenn das Grundstück aus den Mitteln des Einzelplans beschafft worden ist, für den es jetzt abgegeben werden soll. Zweckbestimmung und Einzelplan sind identisch. Der gleiche Zweck liegt somit vor, wenn ein Grundstück innerhalb des Einzelplans 12 des BMDV abgegeben wird, z.B. von der Bundesstraßenverwaltung an die Bundeswasserstraßenverwaltung; eine Werterstattung erfolgt dann nicht.

Zweckbestimmung

Werterstattung

Grundstücke der früheren Reichswasserstraßenverwaltung gelten als aus den Mitteln des Einzelplans 12 beschafft.



(1) Wertermittlung ist die Bestimmung des Verkehrswertes eines Grundstücks oder eines Rechtes an einem Grundstück. Die Wertermittlung kann auch für Teilflächen oder einzelne Bestandteile (z.B. Gebäude) erfolgen.

Wertermittlung:

- Begriff

(2) Für zu erwerbende oder zu veräußernde Grundstücke ist gemäß § 64 Abs. 3 **BHO** zwingend eine Wertermittlung durchzuführen.

- Erfordernis

(3) Der Begriff des Verkehrswertes ist in § 194 **BauGB** definiert:

Verkehrswert

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

(4) Grundstücke dürfen gemäß § 63 Abs. 3 **BHO** grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Für marktgängige Objekte ist der volle Wert identisch mit dem Verkehrswert.

Voller Wert

(5) Der Verkehrswert für ein Bewertungsobjekt ist keine mathematisch exakt zu bestimmende Größe, sondern das Ergebnis einer gutachterlichen Bewertung. Die hierfür erforderlichen Annahmen und Einschätzungen sind deshalb fachlich plausibel zu treffen und nachvollziehbar zu begründen.

**Gutachterliche
Bewertung**

(6) Eine Entschädigung ist eine in der Regel finanzielle Kompensationsmaßnahme für zugemutete Vermögenseinbußen aufgrund hoheitlichen Handelns. Die Höhe ist durch den Gesetzgeber unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und Beteiligten festzulegen und muss die Vermögenseinbußen im Gegensatz zum Schadensrecht (Schadensersatz) nicht voll ausgleichen. Ist die Höhe der Entschädigung - was häufig der Fall ist - nicht näher festgelegt, ist regelmäßig ein Ausgleich zum Verkehrs- bzw. Marktwert zu leisten.

Entschädigung



(1) Die Erstellung von Verkehrswertgutachten kann erfolgen durch

- eigenes sachkundiges Personal,
- die BlmA,
- den Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
- vereidigte Sachverständige.

**Erstellung von
Verkehrswert-Gutachten**

(2) Ähnlich gelagerte Wertgutachten für ein Gebiet können zu einem Rahmengutachten zusammengefasst werden.

Rahmengutachten

(3) Zu jedem von einem Dritten gefertigten Verkehrswertgutachten ist durch den zuständigen Liegenschaftssachbearbeiter in einer Stellungnahme darzulegen, ob die Verkehrswertermittlung sachgerecht erfolgt und der ermittelte Verkehrswert angemessen ist. Änderungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Prüfpflicht

Durch Beschäftigte der WSV erstellte Gutachten sind durch sachkundiges Personal mit- bzw. schlusszuzeichnen.

(4) Nebenentschädigungen (z.B. Anschneide-, Umweg- oder Resthofentschädigung) sind getrennt vom Verkehrswert zu ermitteln und auszuweisen.

Nebenentschädigung

(5) Die (mathematisch) ermittelten Preise sind angemessen zu runden, wie es den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entspricht; erst so ergibt sich der endgültige Verkehrswert. Ein sich aus der Abrundung des mathematisch ermittelten Preises ergebender Minderbetrag greift nicht in die geschützte Rechtsposition des Eigentümers ein; ein sich ergebender Mehrbetrag widerspricht nicht den Geboten der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

**Rundung von
Verkehrswerten**

(6) Wird das Endergebnis gerundet, sind in der Berechnung die Zwischenwerte mathematisch exakt (ohne Rundung) zu ermitteln. Soll ausnahmsweise bereits ein Zwischenwert (z.B. €/m²) gemittelt werden, ist eine anschließende Rundung des Endergebnisses nicht zulässig.

Keine Mehrfachrundung

(7) Die BlmA stellt die bei ihr beauftragten gutachterlichen Dienstleistungen in Rechnung. Dies gilt sowohl für die Erstellung als auch die Prüfung von Verkehrswertgutachten. Abgerechnet wird der tatsächlich entstehende Aufwand in Form von Personalkosten auf der Grundlage der vom BMF herausgegebenen Personalkostensätze zuzüglich etwa entstandener Auslagen für auftragsbezogene Sachmittel. Weil das Tätigwerden der BlmA als hoheitliche Beistandsleistung zu werten ist, sind die Rechnungsbeträge nicht umsatzsteuerpflichtig.

**Wertermittlung
durch die BlmA**



(1) Gesetzliche Grundlage für die gemäß §64 BHO aufzustellenden Wertermittlungen sind die §§ 192 ff [BauGB](#). **BauGB**

(2) Die Bestimmungen des BauGB werden ergänzt durch die

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - [ImmoWertV](#)), **ImmoWertV**
 - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - [BRW-RL](#)). **BRW-RL**
- Die Regelungen der [ImmoWertV](#) sind rechtsverbindlich.

(3) Die vom [BMVBS](#) bzw. [BMUB](#) erlassene(n)

- a) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - [WertR 2006](#)), **WertR 2006**
 - b) Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-richtlinie - [VW-RL](#)), **VW-RL**
 - c) Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - [EW-RL](#)), **EW-RL**
 - d) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - [SW-RL](#)), **SW-RL**
- sind verbindlich für Wertermittlungen im Bereich der WSV.

Solange keine konsolidierte Fassung der WertR 2006 vorliegt, ist bei deren Anwendung darauf zu achten, dass große Teile davon durch b) bis d) ersetzt worden sind.

Der für die Ermittlung des Wertes von Wasserflächen maßgebende Abschnitt 5.3 *Wasserflächen* der WertR 2006 wurde durch b) bis d) bislang nicht ersetzt, er bleibt also weiterhin gültig. **Wasserflächen**

(4) Für landwirtschaftliche Flächen sind die „Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - [LandR 19](#))“ anzuwenden. **LandR 19**

(5) Der Verkehrswert von Waldflächen ist nach den „Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - [WaldR 2000](#))“ zu ermitteln. **WaldR 2000**

(6) Für die Bewertung von Ziergehölzen sind die „Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteile von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) - Ziergehölzhinweise 2000 - [ZierH 2000](#)“ verbindlich. Bei der Bewertung von Ziergehölzen ist die „Methode Koch“ nicht anzuwenden. **ZierH 2000**

(7) Die „Hinweise zur Ermittlung von Entschädigungen für die Beeinträchtigungen von gemeinschaftlichen Jagdbezirken (JagdH 01)“ des BMF sind nicht zu beachten, da für Bundeswasserstraßen kein gesetzliches Betretungsverbot besteht und die Jagd somit ausgeübt werden kann. **JagdH 01**

Die im Folgenden genannten Quellen haben zwar keinen verbindlichen Charakter, werden jedoch als Arbeitshilfe für die Bearbeitung spezieller oder schwieriger Wertermittlungsprobleme empfohlen:

1. [Sitzungsprotokolle](#) des WSV Expertenkreises „Grunderwerb und Entschädigung“,
2. [Niederschriften](#) über die Arbeitstagungen über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen im Straßenbau,
3. Grunderwerbsrichtlinien Straßenbau Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL),
4. Theo Gerardy, Reiner Möckel/Herbert Troff: „Praxis der Grundstücksbewertung“; Verlag Moderne Industrie,
5. Manfred Aust, Rainer Jacobs: „Die Enteignungsentschädigung“; Walter de Gruyter Berlin, New York,
6. Heribert Büchs: „Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau“; Richard Boorberg Verlag Stuttgart,
7. Konrad Gelzer, Felix Busse: „Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff“; C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung München.

Arbeitshilfen:

- **Niederschriften
und Richtlinien**

- **Fremdliteratur**



(1) Die Gesamtheit der in [LIS](#) enthaltenen Sach- und Grafikdaten bildet den Liegenschaftsnachweis der WSV. Dieser geht hinsichtlich Umfang und Komplexität aufgrund der in den LIS-Workflows vorgenommenen Datenverknüpfung weit über die Anforderungen früherer Jahre hinaus.

**Liegenschaftsnachweis
mit LIS**

(2) Mindestinhalt des Liegenschaftsnachweises (Sachdaten) sind:

**LIS-Stammdaten:
- Sachdaten**

- Bestandsdaten zu Flurstücken (u. a. Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer, WSV-Fläche bzw. Katasterfläche, Wasserstraßen-Identnummer, Wasserstraßen-km, Uferlage, Eigentümerschüssel, Eigentümer),
- Grundbuch–Blatt mit der Verknüpfung zum Flurstück,
- Lasten und Beschränkungen sowie Unterhaltungsverpflichtungen zugunsten und zulasten der WSV mit der Verknüpfung zu den betroffenen Flurstücken,
- Nutzungsverhältnisse (Auswahl der Vertragsinhalte mit der Verknüpfung zu den betroffenen Flurstücken,
- Grundbesitzabgaben mit der Verknüpfung zu den betroffenen Flurstücken,
- Öffentlich-rechtliche Verfahren mit der Verknüpfung zu den betroffenen Flurstücken,
- Planfeststellungsverfahren mit der Verknüpfung zu den betroffenen Flurstücken,
- Grundstücksverkehr und Entschädigung mit der Verknüpfung zu den betroffenen Flurstücken.

(3) Mindestinhalt der Liegenschaftskarte sind:

- Grafikdaten

- Flurstücksgrenzen und daraus abgeleitet sämtliche Verwaltungsgrenzen,
- Vertragsflächen,
- Flächen für Lasten und Beschränkungen,
- Flächen der öffentlich-rechtlichen Verfahren,
- Flächen der Planfeststellungsverfahren,
- Flächen des Grundstücksverkehrs.

(4) Datenquellen für LIS sind:

LIS-Datenquellen

- Kataster (ALKIS, WMS_Dienste etc.)
- Luftbilder,
- Grundbuch (Grundbuchblätter, Grundakten),
- Baulastenverzeichnis,
- Wasserbuch,
- Planfeststellungsbeschlüsse
- ssG-Unterlagen,
- [DBWK 2](#)
- Vermessungstechnische Erfassung bzw. Erhebung vor Ort.

(1) Das Liegenschaftskataster ist das amtliche Verzeichnis der Grundstücke i. S. d. § 2 Abs. 2 [GBO](#). Es führt als kleinste Buchungseinheit das Flurstück. Ein Flurstück ist ein eindeutig begrenzter Teil der Erdoberfläche, der durch das amtliche Vermessungswesen geometrisch festgelegt und bezeichnet worden ist. Das Liegenschaftskataster bildet die Erdoberfläche - mit Ausnahme nicht katastrierter Flächen z.B. in Nord- und Ostsee - lückenlos ab.

Liegenschaftskataster

Flurstücksdefinition

(2) Das Grundbuch ist dazu bestimmt, über die privatrechtlichen Verhältnisse eines Grundstücks zuverlässig Auskunft zu geben. Schuldrechtliche (Miete, Pacht etc.) und öffentlich-rechtliche (Baulasten etc.) Belange sind nicht eintragungsfähig. Wichtigste Rechtsquellen des Verfahrensrechts in Grundbuchsachen sind die [GBO](#) in Verbindung mit der [GBVfg](#).

Grundbuch:

(3) § 2 Abs. 2 [GBO](#) benutzt als buchungstechnische Einheit den Begriff „Grundstück“, ohne ihn zu definieren. Unter einem Grundstück im Rechtssinne (nicht im wirtschaftlichen Sinne) versteht man ein oder mehrere Flurstücke, die im Grundbuch unter einer laufenden Nummer gebucht sind.

- Grundstücksdefinition

(4) Nach § 3 Abs. 2 [GBO](#) sind Grundstücke des Bundes von der Verpflichtung zur Eintragung in das Grundbuch befreit. Hiervon macht die WSV keinen Gebrauch. Die Grundstücke der WSV sind stets zu buchen.

- Buchung von WSV-Grundstücken

(5) Die (widerlegbare) Rechtsvermutung des § 891 [BGB](#) und der (unwiderlegbare) öffentliche Glaube des Grundbuchs nach § 892 [BGB](#) erstrecken sich auf die

- Rechtsvermutung (§ 891 BGB)

a) dinglichen Rechte an einem Grundstück,

b) Flurkarte,

- Öffentlicher Glaube (§ 892 BGB)

c) Bestandsangaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück.

Die §§ 891, 892 [BGB](#) erfassen dagegen nicht die Angaben über tatsächliche Eigenschaften wie Lage und Größe des Grundstücks oder die Art der Bebauung.



(1) Die WSV kann in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin durch Grundstücksbelastungen verpflichtet oder beschränkt werden (§ 903 Satz 1 [BGB](#)).

Auswirkungen

Umgekehrt kann die WSV durch die Belastung von Grundstücken Dritter begünstigt werden bzw. Rechte in Anspruch nehmen.

Grundstücksbelastungen beeinflussen den Wert und die Verfügbarkeit eines Grundstücks.

(2) Grundstücksbelastungen werden den [LIS](#)-Stammdaten für das jeweilige Flurstück zugeordnet. Die Grenzen der belasteten/beschränkten Flächen sind in der LIS-Grafik darzustellen.

Darstellung im LIS

(3) Für das Management der Unterhaltung von Flächen und Anlagen sowie den Nachweis erfolgter Zahlungen sind abgelöste Lasten und Beschränkungen im [LIS](#) darzustellen.

**Abgelöste Lasten
und Beschränkungen**



(1) Die Eintragung von privatrechtlichen Grundstücksbelastungen in das Grundbuch erfolgt materiellrechtlich auf der Grundlage des § 873 [BGB](#) und formalrechtlich auf der Grundlage von [GBO](#) und [GBVfg](#).

Privatrechtliche Grundstücksbelastungen:

(2) Gemäß § 10 [GBVfg](#) können in Abteilung II des Grundbuchs folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen werden:

- Dienstbarkeiten und Erbbaurecht

- Grunddienstbarkeit (§§ 1018 - 1029 [BGB](#)),
- Nießbrauch (§§ 1030 - 1089 [BGB](#)),
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 - 1093 [BGB](#)),
- Vorkaufsrecht (§§ 1094 - 1104 [BGB](#)),
- Reallast (§§ 1105 - 1112 [BGB](#)),
- Erbbaurecht (Erbbaurecht).

Gemäß § 11 [GBVfg](#) können in Abteilung III des Grundbuchs folgende Grundpfandrechte eingetragen werden:

- Grundpfandrechte

- Hypothek (§§ 1113 - 1190 [BGB](#)),
- Grundschuld (§§ 1191 - 1198 [BGB](#)),
- Rentenschuld (§§ 1199 - § 1203 [BGB](#)).

(3) Altrechtliche Dienstbarkeiten sind vor Anlegung des Grundbuchs begründet worden. Sie stehen nicht im Grundbuch, sondern sind in Unterlagen aus der damaligen Zeit nachgewiesen.

- altrechtliche Dienstbarkeiten

(4) Eintragungen ins Baulastenverzeichnis der Kommunen erfolgen auf Grundlage der Bauordnungen der Länder. Grundstückseigentümer können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernehmen.

Öffentlich-rechtliche Grundstücksbelastungen:

Sieht das Landesrecht keine Baulasten vor, kommen Dienstbarkeiten in Betracht.

- Baulasten

(5) Die Landesbauordnungen sehen in der Regel folgende Baulasten vor:

- Baulastenarten

- Wegerechtsbaulast,
- Leitungsrechtsbaulast,
- Vereinigungsbaulast,
- Abstandsflächenbaulast,
- Stellplatzbaulast.

(6) Im Planfeststellungsbeschluss werden dem [TdV](#) Vorkehrungen oder die Errichtung und Unterhaltung von Anlagen auferlegt, die zum Wohle der Allgemeinheit oder zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf Rechte anderer erforderlich sind (§ 74 Abs. 2 Satz 2 [VwVfG](#)).

- Planfeststellungsbeschlüsse

(7) Art und Umfang [gesetzlicher Duldungspflichten](#) sind im [LIS](#) darzustellen. Dazu zählen insbesondere auch Belastungen aus dem [TKG](#).

- gesetzliche Duldungspflichten

(1) Mit der Bestandskraft eines Planfeststellungsbeschlusses wird der Umfang von Aus- und Neubaumaßnahmen an Bundeswasserstraßen endgültig festgelegt.

Vorgehen im Zuge des Neubaus

Die betroffenen WSV-Flächen werden für die Baumaßnahme (ggf. auch für Vorabmaßnahmen) vorübergehend durch das zuständige WNA (bzw. dessen Auftragnehmer) in Anspruch genommen, die Verwaltungszuständigkeit (z.B. Prüfung und Zahlung von Gebühren- und Abgabenbescheiden, Nutzungsvertragsverwaltung, ...) verbleibt beim zuständigen WSA.

Das WSA beteiligt das WNA an allen liegenschaftsrelevanten Vorgängen im betroffenen Aus-/Neubaubereich.

(2) Das WNA informiert das WSA rechtzeitig über den Beginn, Umfang und Ende der Baumaßnahme und die damit verbundene vorübergehende Flächeninanspruchnahme. Aufgrund der Baumaßnahme erforderliche Kündigungen von Nutzungs- oder Gestattungsverträgen sowie Aufhebungen von ssGn sind Aufgabe des WSA.

Aufgaben des WNA

Das WNA informiert das WSA umgehend über abgeschlossene Grundstückskauf- und -tauschverträge, erforderlichenfalls auch über Bauerlaubnisverträge. Die vom WNA erworbenen Flächen werden in LIS mit dem entsprechenden Eigentumsschlüssel des Neubaus geführt.

(3) Im Bereich einer Aus-/Neubaumaßnahme liegen die unmittelbar aus der Maßnahme erwachsenden Liegenschaftsaufgaben in der Verantwortung des WNA:

Liegenschaftlicher Abschluss

- Grunderwerb,
- Entschädigung,
- Bauerlaubnis,
- Schlussvermessung,
- Vertragsabwicklung,
- Grundbuchbereinigung,
- Verschmelzung,
- Zuführung/Veräußerung von entbehrlichen Flächen,
- Ablösung von Unterhaltungslasten
- Regelung der weiteren Verwendung von Kompensationsmaßnahmen (Sicherung und Pflege)

Der liegenschaftliche Abschluss des Vorhabens ist erreicht, wenn LIS durch das WNA der Maßnahme entsprechend vollständig fortgeführt worden ist.

(4) Regelungen zur Übergabe der Verkehrssicherungspflicht, Durchführung von Bauwerks- und Damminspektionen etc. sind nicht Bestandteil dieser Vorschrift.

(1) Die WSV kann für ihren Grundbesitz zu öffentlich-rechtlichen Abgaben herangezogen werden. Zu diesen Abgaben gehört u. a. die Grundsteuer.

**Öffentlich-rechtliche
Abgaben**

(2) Die Grundsteuer ist eine Realsteuer, die für den in einer Gemeinde belegenen Grundbesitz von der jeweiligen Gemeinde erhoben wird. Sie lastet auf dem Steuergegenstand als öffentliche Last, die nicht im Grundbuch eingetragen wird. Das Steueraufkommen steht den Gemeinden als Gemeindesteuer zu.

Grundsteuer

(3) Steuerpflichtig sind als Grundbesitz im Sinne von § 2 [GrStG](#) in Verbindung mit §§ 33, 68, 95 [BewG](#) das

Steuergegenstand

- land- und forstwirtschaftliche Vermögen,
- Grundvermögen,
- Betriebsvermögen.

(4) Die Grundsteuer wird durch rechtlich selbständige Verfahren, die aufeinander aufbauen, festgesetzt:

1. Feststellung des Einheitswerts auf der Grundlage des BewG und der [BewRGr](#), [BewRL](#), [BewRBh](#) und [BewRJh](#) mit dem Einheitswertbescheid (§ 19 BewG) durch die Finanzämter.
2. Festsetzung des Steuermessbetrages auf der Grundlage des GrStG und der [GrStR](#) mit dem Steuermessbescheid (§ 16 [GrStG](#)) durch die Finanzämter.
3. Festsetzung der Grundsteuer auf der Grundlage des GrStG und der GrStR mit dem Grundsteuerbescheid (§ 27 [GrStG](#)) durch die Gemeinden (in den Ländern Berlin und Hamburg durch die Finanzbehörden).

Einheitswert

Steuermessbetrag

Grundsteuer

(5) Bei steuerpflichtigen Grundstücken ist ein Rechtsbehelf gegen den Einheitswertbescheid einzulegen z.B. aufgrund der

**Gründe für einen
Rechtsbehelf gegen den
Einheitswertbescheid
für steuerpflichtige
Grundstücke**

- Bewertung von Geringstland (§ 44 [BewG](#)) oder Unland (§ 45 [BewG](#)) als land-wirtschaftlich nutzbare Flächen,
- Zuordnung des Grundbesitzes zum Grundvermögen statt zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und umgekehrt (§ 69 [BewG](#)),
- nicht gerechtfertigten Anwendung des Sachwertverfahrens an Stelle des Ertragswertverfahrens als dem Regelverfahren (§ 76 [BewG](#)),
- Nichtberücksichtigung wertmindernder Umstände (z.B. ungewöhnlich starke Immissionen) bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§ 82 [BewG](#)),
- nicht oder nur unzureichend vorgenommenen Berücksichtigung von Abschlägen wegen baulicher Mängel und Schäden (§§ 82, 87 [BewG](#)).

(6) Bei steuerbefreiten Grundstücken (§§ 3-8 [GrStG](#), insbesondere § 3 Abs. 1 Nr. 1 und § 4 Nr. 3 Buchstaben a) und c) [GrStG](#)) mit festgestelltem Einheitswert ist ein Rechtsbehelf gegen den Einheitswertbescheid einzulegen und dessen Aufhebung aufgrund § 24 [BewG](#) zu verlangen. Die Steuerbefreiungen gelten auch bei Überlassung des Grundbesitzes an andere nach § 3 Abs. 1 [GrStG](#) begünstigte Personen, wenn diese den Grundbesitz für einen begünstigten Zweck nutzen.

**Gründe für einen
Rechtsbehelf gegen:
- Einheitswertbescheid
für steuerbefreite
Grundstücke**

(7) Gegen den Steuermessbescheid ist bei einer unzutreffenden Steuermesszahl ein Rechtsbehelf einzulegen. Der Steuermessbescheid ist ein Folgebescheid des Einheitswertbescheides und wird deshalb bei Änderungen oder Aufhebungen des Einheitswertbescheides vom Finanzamt von Amts wegen entsprechend geändert oder aufgehoben (§§ 20, 21 [GrStG](#)).

- Steuermessbescheid

(8) Gegen den Grundsteuerbescheid ist bei unzutreffendem Hebesatz (§§ 25, 26 [GrStG](#)) ein Rechtsbehelf einzulegen.

- Grundsteuerbescheid

(9) Der Rechtsbehelf gegen den

- Einheitswertbescheid und Steuermessbescheid ist gegenüber dem Finanzamt,
- Grundsteuerbescheid ist gegenüber der Gemeinde (in den Ländern Berlin und Hamburg gegenüber den Finanzbehörden)

**Einlegung eines
Rechtsbehelfs**

fristgerecht einzulegen.

Sind umfangreiche Feststellungen erforderlich, so ist - unter Ankündigung des Nachreichens einer Begründung - der Rechtsbehelf vorsorglich zur Fristwahrung einzulegen. Rechtsbehelfe haben keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 [VwGO](#)).

(10) Bescheide können auch außerhalb der entsprechenden Verfahren geändert oder aufgehoben werden. Dies gilt insbesondere für die

- Fortschreibung (§ 22 [BewG](#)) und Nachfeststellung (§ 23 [BewG](#)) des Einheitswerts,
- Aufhebung des Einheitswerts (§ 24 [BewG](#)), z.B. aufgrund einer Steuerbefreiung nach den §§ 3-7 [GrStG](#), wie etwa nach dem Wechsel von einer steuerpflichtigen Nutzung durch einen Dritten auf eine steuerbefreite WSV-Nutzung. Die Steuerbefreiung ist ab Beginn der Herrichtung für den steuerbegünstigten Zweck gegeben.

**Einheitswert:
- Fortschreibung
- Nachfeststellung
- Aufhebung**

Entsprechende Anträge sind unmittelbar nach dem Eintreten der entsprechenden Voraussetzungen zu stellen.

(11) Ein Grundsteuererlass ist insbesondere dann zu beantragen, wenn es sich um Grundbesitz handelt, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung als Kulturgut oder für Zwecke des Naturschutzes (z.B. bei Kompensationsmaßnahmen) im öffentlichen Interesse liegt (§ 32 Abs. 1 [GrStG](#)). Auf den Grundsteuererlass besteht ein Rechtsanspruch. Der Antrag ist somit nicht in der Form eines Rechtsbehelfs zu stellen. Der zugrundeliegende Grundsteuerbescheid bleibt bestehen.

Steuererlass

(12) Änderungen in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstückes sind innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen (§ 19 [GrStG](#)).

Anzeigepflicht

(13) Die Feststellung von Einheitswerten und die Festsetzung des Steuermessbetrages unterliegen einer Festsetzungsverjährung von vier Jahren (§§ 169 ff, 181 [AO](#)). Die Verjährung festgesetzter Ansprüche richtet sich nach den §§ 228 ff [AO](#). Innerhalb der Festsetzungsfrist müssen auch Anträge auf Fortschreibung des Einheitswerts oder auf Neuveranlagung des Steuermessbetrages gestellt werden.

Verjährung

(14) § 28 [GrStG](#) bestimmt die Fälligkeit der Zahlung der Grundsteuern. Nach Abs. 3 können auf Antrag des Steuerschuldners abweichend vom sonstigen Fälligkeitstermin die Grundsteuer am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss bis spätestens zum 30. September des vorangegangenen Jahres gestellt werden. Für den Bund gilt als Zahlungstermin gemäß Absprache zwischen den zuständigen Ministerien (Erlass vom 21.02.1961 I/2-H1100-12/61 des Bundesministers für wirtschaftlichen Besitz des Bundes) der 01.07. jeden Jahres.

Zahlungstermin

(15) Neben den genannten Rechtsgrundlagen sind mehrere vom [BMF](#) erlassene Richtlinien für die Bewertung und Besteuerung des Grundbesitzes maßgebend.

Richtlinien 6.2



1 Öffentlich-rechtliche Abgaben**1.2 Beiträge und Gebühren**

(1) Die WSV kann für ihren Grundbesitz zu öffentlich-rechtlichen Abgaben herangezogen werden. Zu diesen Abgaben gehören u.a. die Beiträge und Gebühren.

Öffentlich-rechtliche Abgaben

(2) Beiträge sind Geldleistungen, die für die Möglichkeit der Benutzung besonderer Einrichtungen und Anlagen oder der Ausnutzung besonderer Vorteile zu entrichten sind. Für die Zahlungspflicht ist es unerheblich, ob der Beitragspflichtige von der Nutzungsmöglichkeit Gebrauch macht. Zu unterscheiden sind:

Beiträge

1. Beiträge für

- a) die erstmalige Herstellung von Infrastrukturanlagen, z.B.
 - Straßen, Wege und Plätze aufgrund der §§ 123 ff [BauGB](#),
 - Wasser- und Kanalanschlüsse aufgrund [KAG](#).
- b) Folgemaßnahmen an Infrastrukturanlagen, z.B. deren Verbesserung oder den Aus- und Neubau aufgrund [KAG](#).

2. sonstige Beiträge, z.B. für die Mitgliedschaft in Wasser- und Bodenverbänden aufgrund von Verbandssatzungen.

Zuständig sind für

Zuständigkeit

- Nr. 1 das Wasserstraßenbauwesen bzw. die beim Betrieb der Anlagen für das Regeln und Durchführen der Ver- und Entsorgung zuständigen Fachdienste (VV-WSV [1101](#)) und für
- Nr. 2 das Liegenschaftsmanagement (VV-WSV [1101](#) AUGr 263.03).

(3) Gebühren sind gesetzlich geregelte Entgelte für die tatsächliche Inanspruchnahme öffentlicher Einrichtungen und Anlagen. Diese kann jedoch unterstellt werden z.B. durch den erfolgten Kanalanschluss oder aufgrund anderer Umstände. Zu unterscheiden sind:

Gebühren

- 1. Gebühren, die im Rahmen der Bewirtschaftung der Diensträume und Dienstbüroegebäude sowie dem Betrieb der Anlagen entstehen, z.B. für die Straßenreinigung und Abfallentsorgung aufgrund von Gemeindesatzungen.
- 2. sonstige Gebühren und Umlagen, z.B. für die Mitgliedschaft in Landwirtschaftskammern aufgrund von Verbandssatzungen.

Zuständig sind für

Zuständigkeit

- Nr. 1 der Innere Dienst bzw. die beim Betrieb der Anlagen für das Regeln und Durchführen der Ver- und Entsorgung zuständigen Fachdienste (VV-WSV [1101](#)) und für
- Nr. 2 das Liegenschaftsmanagement (VV-WSV [1101](#) AUGr 263.03).

(4) Beiträge und Gebühren dürfen, mit Ausnahme von Ablösungs- oder Vorauszahlungsvereinbarungen, nur durch schriftlichen Bescheid aufgrund einer Satzung erhoben werden.

Festsetzungsverfahren

(5) Gegen die Bescheide sind Rechtsbehelfe einzulegen z.B. aufgrund

Gründe für einen Rechtsbehelf gegen

- des Wegfalls der Zahlungspflicht aufgrund von Vereinbarungen eines Voreigentümers oder von bereits erbrachten Leistungen,
- des Verteilungsmaßstabs: Wenn z.B. anstelle des festgesetzten Frontmetermaßstabs der Flächenmaßstab benutzt wird,
- der Vorteilsauslegung: Die Erhebung von Beiträgen setzt für das Grundstück einen Vorteil voraus.

Beitrags- und Gebührenbescheide

Im Übrigen sind die in den Satzungen vorgesehenen Möglichkeiten zur teilweisen oder völligen Befreiung von Zahlungspflichten zu nutzen.

(6) Der Rechtsbehelf gegen den Beitrags- oder Gebührenbescheid ist gegenüber der fordernden Stelle fristgerecht einzulegen. Sind umfangreiche Feststellungen erforderlich, so ist - unter Ankündigung des Nachreichens einer Begründung - der Rechtsbehelf vorsorglich zur Fristwahrung einzulegen. Diese Rechtsbehelfe haben keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 [VwGO](#)).

Einlegung eines Rechtsbehelfs

(7) Beitrags- und Gebührenansprüche sowie Kostenerstattungsansprüche unterliegen den Verjährungsregelungen der einschlägigen Rechtsgrundlagen. Diese schreiben häufig die Anwendung der [AO](#) vor.

Verjährung



1 Duldungspflichten**1.1 Allgemeine Hinweise**

(1) Die WSV kann aufgrund von Gesetzen und Verwaltungsvorschriften verpflichtet sein, auf ihren Grundstücken bestimmte Nutzungen Dritter zu dulden, sofern hierdurch die Erfüllung ihrer Verwaltungsaufgaben nicht beeinträchtigt wird. Die Duldungspflicht ist eine Ausprägung des Grundsatzes der Sozialgebundenheit des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 2 [GG](#).

**Grundsatz der
Duldungspflicht**

Das Grundgesetz enthält neben der allgemeinen Duldungspflicht des Art. 14 Abs. 2 [GG](#) eine konkrete Duldungspflicht aufgrund der Dienstleistungsgewähr des Bundes im Bereich der Telekommunikation nach Art. 87 ff [GG](#).

(2) Gesetzlich begründete Duldungspflichten lassen für privatrechtliche Verträge in der Regel keinen Raum. Gleichwohl sind Art und Umfang der Inanspruchnahme - z.B. Katasterangaben, Einmessung der Leitung, technische Daten der Leitung, Art des Transportgutes - gemeinsam festzuhalten. Für gesetzlich begründete Duldungspflichten ist nach VV-WSV [1101](#) AGr 213 die Wasserstraßenüberwachung zuständig.

**Dokumentation der zu
duldenden Nutzung**

Zuständigkeit

(3) Ein Nutzungsvertrag ist abzuschließen, wenn keine gesetzliche Duldungspflicht besteht oder wenn das Gesetz, das öffentlich-rechtliche Verfahren oder die Verwaltungsvorschrift - z.B. [BBergG](#), Planfeststellungsbeschluss, [RKV](#) und [WKV](#) - die Regelung der Duldung durch privatrechtlichen Vertrag vorsehen.

Vertragsregelung

(4) Ein Nutzungsvertrag ist grundsätzlich auch dann abzuschließen, wenn der Berechtigte zur Sicherung der von der WSV zu duldenden Nutzung eine Dienstbarkeit fordern kann. In derartigen Fällen ist in den Nutzungsvertrag aufzunehmen, dass das Nutzungsrecht erst im Veräußerungsfall durch eine Dienstbarkeit [gesichert](#) wird.

Dienstbarkeiten

(5) Die Rechtsgrundlage bestimmt, ob die WSV für die Duldung als solche eine Entschädigung erhält, ein Entgelt fordern kann oder zur unentgeltlichen Duldung verpflichtet ist. Daneben entstehende sonstige Vermögensnachteile, z.B.

**Entgelt,
Entschädigung**

- durch Eintragung einer Dienstbarkeit bewirkter Wertverlust eines Grundstückes,
- nach Abholzung des alten, dem Windschutz dienenden Baumbestandes erforderlich werdende Aufforstung

sind vom Berechtigten nach den einschlägigen Richtlinien (z.B. [WertR](#), [WaldR](#)) zu erstatten.

(6) Übersicht 8.2 enthält ein tabellarisches Verzeichnis der wichtigsten Duldungspflichten und die jeweils zu beachtenden Regelungen.

[Übersicht 8.2](#)



1 Duldungspflichten**1.2 Geltungsbereich der Duldungspflicht**

(1) Der Geltungsbereich einer auf das Eigentum bezogenen Duldungspflicht erstreckt sich ohne Einschränkung auf das durch die Nutzung betroffene Grundeigentum der WSV.

Räumliche Abgrenzung bei:

- Eigentumsbezug

(2) Der Geltungsbereich einer auf öffentliche Verkehrswege und Verkehrsflächen bezogenen Duldungspflicht erstreckt sich auf

- Verkehrswegebezug

- die dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen gemäß Anlage 1 zum WaStrG innerhalb der Uferlinien,
- die Seewasserstraßen zwischen Festlandgrenze und Hoheitsgrenze,
- das Zubehör zu den Bundeswasserstraßen gemäß § 1 Abs. 6 [WaStrG](#).

Außerhalb dieses Bereichs liegende - aber unmittelbar angrenzende - kleine Restflächen und schmale, uferparallele Streifen können aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wie im Geltungsbereich der Duldungspflicht liegende Flächen behandelt werden.

(3) Der Geltungsbereich von § 2 a) [WaStrÜbgVtrG](#) erstreckt sich auf alle Nutzungen, die die Länder bereits beim In-Kraft-Treten des WaStrÜbgVtrG [ausgeübt](#) haben. Jedoch müssen die Länder die ihnen verbliebenen Nutzungen nicht selbst in Anspruch nehmen. Ihnen stehen vielmehr insoweit sämtliche Rechte zu, zu denen auch das Recht zur eigenen gesetzlichen Regelung über die Gestaltung der [Landgewinnung](#) gehört. Von den Ländern zu einem späteren Zeitpunkt begonnene Nutzungen fallen nicht unter § 2 a) WaStrÜbgVtrG. Die Nutzungsbefugnisse der Länder nach § 2 a) WaStrÜbgVtrG werden durch die Nutzungsbefugnisse der Länder nach § 1 Abs. 3 [WaStrG](#) ergänzt. Falls die Länder Nutzungsbefugnisse nach § 2 a) WaStrÜbgVtrG oder § 1 Abs. 5 [WaStrG](#) geltend machen, ist die GDWS zu beteiligen.

Geltungsbereich des § 2 a) WaStrÜbgVtrG

Die Ausführungen von [Friesecke](#) zum [WaStrÜbgVtrG](#) und zu § 1 Abs. 5 [WaStrG](#) sowie die in der [VV-WSV 1401](#) unter Abschnitt 5.3 geführten Erlasse sind zu beachten.

(4) Das TKG unterscheidet zwischen Wegerechten und Mitnutzungsrechten. Wegerechte werden in den §§ –125 – 135 TKG und Mitnutzungsrechte in den §§ 136 – 151 TKG geregelt.

Geltungsbereich des TKG

Die Wegerechte erstrecken sich gem. § 127 TKG auf alle öffentlichen Wege und gem. § 134 TKG auch auf Flächen, die kein Verkehrsweg sind; sie umfassen damit alle Flächen gem. (1) und (2). Sie geben dem Telekommunikationsunternehmen das Recht, WSV-eigene Flächen und Anlagen zur Unterbringung von Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 64 TKG) in Anspruch zu nehmen, z.B. Leerrohre mit und ohne Inhalt, Mobilfunkmasten etc...

Die Mitnutzungsrechte gem. § 138 TKG erstrecken sich auf alle passiven Netzinfrastrukturen (§ 3 Nr. 45 TKG) im Eigentum der WSV, unabhängig davon, ob sich diese auf WSV-eigenen Flächen oder auf Flächen oder in Anlagen Dritter befinden. Sie geben

dem Telekommunikationsunternehmen das Recht zur Unterbringung von aktiven Netzkomponenten, z.B. Glasfaserleitungen, Mobilfunkantennen etc...

Die Regelungen zum TKG sind in der [VV-WSV 1401](#) Bundeswasserstraßenrecht, Abschnitt 5.2 verankert.

(5) Der Geltungsbereich von § 9 [WHG](#) und der entsprechenden Paragraphen der LWG erstreckt sich auch auf die nach Wasserrecht erlaubnisfreien, erlaubnispflichtigen und bewilligungspflichtigen Benutzungen der im Eigentum des Bundes befindlichen Wasserstraßen. Er erstreckt sich nicht auf die Nutzung WSV-eigener Grundstücke zur Errichtung und zum Betrieb der für diese Benutzungen erforderlichen Anlagen. In einigen Bundesländern ist die Benutzung künstlicher Gewässer und die Entnahme fester Stoffe von der Duldungspflicht ausgenommen. Benutzungen von Bundeswasserstraßen im Sinne des § 9 WHG bedürfen der ssG (§ 31 Abs. 1 Nr. 1 [WaStrG](#)).

**Geltungsbereich des
§ 9 WHG
und der LWG**

(6) Gemäß § 12 Abs. 5 [NAV](#), § 12 Abs. 5 [NDAV](#), § 8 Abs. 7 [AVBFernwärmeV](#) und § 8 Abs. 6 [AVBWasserV](#) gilt die Pflicht zur Duldung der Anbringung und Verlegung von Leitungen nicht für Bundeswasserstraßen in dem in [\(2\)](#) Satz 1 beschriebenen Umfang. Diese Duldungspflicht gilt ferner nicht für überregionale Leitungen.

**Geltungsbereich von
AVB'n, NAV etc.
Übersicht 8.2**

Wenn Leitungen auf Bundeswasserstraßenflächen verlegt werden sollen, bedarf es

1. eines Antrags der WSV, wenn WSV-eigene Betriebsgrundstücke (z.B. ABz, Bauhöfe) angeschlossen werden sollen.
2. einer Zustimmung gegenüber dem Ver-/Entsorger, wenn ein Nutzer zur Ausübung seiner Nutzung einen Anschluss benötigt.

Die Wasserstraßenkreuzung mit Starkstrom-, Gas-, Fernwärme- und Wasserleitungen ist nach [RKV](#) bzw. [WKV](#) zu dulden.

(7) Für die Anwendung der Regelungen zu Versorgungsleitungen nach [\(6\)](#) gelten folgende Begriffsbestimmungen:

**Begriffsbestimmungen
zu AVB'n, NAV etc.
Übersicht 8.2**

- Elektrische Spannung: Niederspannung bis 400 Volt, Mittelspannung bis 60.000 Volt.
- Die „im Gebiet des Elektrizitäts-/Gasversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung liegenden Grundstücke“ bzw. „im gleichen Versorgungsgebiet liegenden Grundstücke“ von Anschlussnehmern liegen im Netzgebiet eines Grundversorgers gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 [EnWG](#).
- Ein nicht angeschlossenes Grundstück wird in „wirtschaftlichem Zusammenhang mit einem an das Netz angeschlossenen Grundstück“ genutzt, wenn die Versorgung des angeschlossenen Grundstücks die Nutzung des nicht angeschlossenen Grundstücks unmittelbar beeinflusst, z.B. dessen Nutzung als Lagerfläche für Produkte, die mittels elektrisch betriebener Maschinen hergestellt oder bearbeitet worden sind.
- Die „Möglichkeit des Netzanschlusses“ ist für ein Grundstück „sonst wirtschaftlich vorteilhaft“, wenn hierdurch dessen konkrete Verwertbarkeit - z.B. durch Erzielung eines höheren Entgeltes - nachhaltig verbessert wird.

(8) Der Geltungsbereich der [RKV](#) und [WKV](#) erstreckt sich auf die in [\(2\)](#) genannten Flächen. Die RKV und WKV regeln nur die Kreuzung oder Berührung der Bundeswasserstraße; sie sind nicht anzuwenden, wenn die Trasse der Bundeswasserstraße zur parallelen Führung von Rohr- und Starkstromleitungen benutzt wird.

**Geltungsbereich der
RKV und WKV**

(9) Der Geltungsbereich des § 40 WaStrG umfasst die Flächen nach § 1 [WaStrG](#) nebst Zubehör für die Errichtung, Betrieb und Unterhaltung der Kreuzungsanlage. Soweit betriebliche Belange nicht beeinträchtigt werden, erfasst die Duldungspflicht auch direkt neben dem Kreuzungsbauwerk liegendes Betriebsgelände (Schleusengrundstücke).

**Geltungsbereich nach
§ 40 WaStrG**



2 Allgemeine Grundsätze

2.1 Verwertung durch Nutzungsüberlassung

(1) Für die vorübergehende Überlassung der Nutzung WSV-eigener Grundstücke und Anlagen an Dritte ist die WSV zuständig.

Zuständigkeit

(2) Die Bundeswasserstraßen sind dem öffentlichen Schiffsverkehr gewidmet. Die nach § 1 [WaStrG](#) zu den Bundeswasserstraßen gehörenden Flächen werden daher ständig für Verwaltungszwecke benötigt.

Zweckbestimmung der Flächen nach WaStrG

Über den Widmungszweck (§ 5 WaStrG) oder den wasserrechtlichen Gemeingebrauch (§ 25 [WHG](#)) hinausgehende Nutzungen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigungen des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind (§§ 6, 31 WaStrG).

Zulässigkeit von Nutzungen

(3) Die Regelungen der [HANATSCH](#), nach denen sich zum Schutz der Ufervegetation eine Einschränkung oder die Einstellung einer Nutzung ergeben kann, sind zu beachten.

Schutzbestimmungen der HANATSCH

(4) Auf den übrigen Grundstücken des Verwaltungsgrundvermögens können Nutzungen zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigungen der Aufgabenerledigung der WSV zu erwarten sind.

Nutzung übriger Flächen

(5) Bei der Prüfung der Überlassung von Nutzflächen und/oder Anlagen sind gesetzliche und privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen sowie Duldungspflichten zu beachten.

Beschränkung der Nutzung, Duldungspflichten

(6) Von einer Nutzungsüberlassung ist abzusehen, wenn für die WSV nicht hinnehmbare finanzielle oder rechtliche Nachteile oder sonstige Unwägbarkeiten zu erwarten sind, z.B. bei Altlasten. Gleiches gilt, wenn die Nutzfläche landseitig nicht über öffentliche Wege erreichbar ist und der Nutzungsinteressent keine schuld- oder sachenrechtlich gesicherte landseitige Zuwegung nachweisen kann.

Verzicht auf Nutzungsüberlassung

Sofern bei bestehenden Nutzungsüberlassungen die landseitige Zuwegung wegfällt, ist soweit möglich zu kündigen.

(7) Eine Nutzungsüberlassung von nicht entbehrlichen WSV Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Dritter ist grundsätzlich abzulehnen. Dieser Grundsatz ist rechtzeitig im Rahmen von Stellungnahmen und Einwendungen bei [Verfahren der Bauleitplanung](#) bzw. des [Fachplanungsrechts](#) einzubringen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Dritter

(8) Die Nutzung ist grundsätzlich durch Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages entgeltlich zu überlassen.

Vertragsregelung

(9) Für Umweltmaßnahmen Dritter mit gesamtstaatlicher Relevanz, mit partnerschaftlichem Mitwirken der WSV oder mit (Teil-) Finanzierung des Projekts durch den Bund kann die WSV im Einzelfall Flächen des Bundes unentgeltlich zur Nutzung überlassen, sofern der Wert der Nutzung maximal 25.000 €/Jahr beträgt. Bei Abschluss entsprechender Nutzungsverträge ist darauf zu achten, dass die Planung von Renaturierungsmaßnahmen grundsätzlich so zu optimieren ist, dass sich kein signifikanter Mehraufwand bei der Unterhaltung ergibt. Ein evtl. nicht vermeidbarer Mehraufwand ist abzulösen. (Grundlage: VV Nr. 3 zu § 63 [BHO](#) i. V. m. Erlass WS 14/5242.5/0 vom 14.06.2017) Vor Abschluss eines unentgeltlichen Nutzungsvertrages nach Maßgabe dieser Regelung ist grundsätzlich die Genehmigung der [GDWS](#) einzuholen.

Unentgeltliche Bereitstellung für Umweltmaßnahmen Dritter

(10) Die ssG ersetzt nicht den mit der WSV abzuschließenden privatrechtlichen Vertrag und berechtigt insbesondere nicht dazu, WSV-eigene Grundstücke und Anlagen in Gebrauch zu nehmen. Die [ssG](#) regelt nur öffentlich-rechtliche Belange.

ssG kein Vertragsersatz

Der Nutzungsvertrag darf erst abgeschlossen werden, nachdem eine erforderliche ssG erteilt wurde.

Kaskadenprinzip, erst ssG dann Nutzungsvertrag

(11) Die öffentlich-rechtliche [ssG](#) und der privatrechtliche Nutzungsvertrag bilden eine eng miteinander verzahnte Einheit der bei Maßnahmen Dritter an Bundeswasserstraßen gemäß § 31 [WaStrG](#) und [BGB](#) zu treffenden Regelungen.

Verhältnis ssG und Nutzungsvertrag

Mit der ssG wird eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße und/oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verhütet oder ausgeglichen; ihre Bedingungen und Auflagen sind deshalb streng wirkungsorientiert. Darüberhinausgehende wesentliche weitere Aspekte wie z.B. Ausbauklausel, Kostentragungs-, Duldungs- und Beseitigungspflichten sowie ökologische Erfordernisse dürfen deshalb nicht in der ssG, sondern müssen im Nutzungsvertrag behandelt werden:

- §§ 4, 7, 8, 12, 17 Nutzungsvertrag ergänzen die entsprechenden Bedingungen und Auflagen der ssG,

- §§ 9 bis 11 Nutzungsvertrag behandeln die in der ssG nicht regelbaren Sachverhalte.

Die Erteilung einer ssG kann wegen fehlendem [Sachbescheidungsinteresse](#) abgelehnt werden, wenn feststeht, dass die WSV dem Antragsteller kein Vertragsangebot unterbreiten wird.

Fehlendes Sachbescheidungsinteresse

(12) Nutzungsüberlassungen erfolgen grundsätzlich auf Antrag des an der Nutzung Interessierten.

Antragsprinzip

(13) Es gehört nicht zu den Aufgaben der WSV, Grundstücke und/oder Anlagen für Nutzungen gebrauchsfertig vorzuhalten. Der Nutzer muss deshalb die ihm überlassenen Nutzflächen und/oder Anlagen selbst herrichten.

Herrichtung der Nutzflächen/Anlagen

Entstehen der WSV durch Maßnahmen des Nutzers Vermögensnachteile, sind sie vom Nutzer nach den einschlägigen Richtlinien (z.B. [WertR](#)) zu entschädigen. [Keine Entschädigung](#) ist zu fordern, wenn der Nutzer WSV-eigene Landflächen abgräbt, um Platz

Entschädigung

für eine Wasserflächennutzung mit einem VV-WSV 2604-konformen Entgelt zu schaffen (vgl. VV-WSV 2604 Maßgabe Nr. 5 zu 2.4.1).

(14) Kündigungen im Rahmen von Nutzungsüberlassungen, als einseitige Rechtsgeschäfte, sind durch die Amtsleitung oder einen von der Amtsleitung bevollmächtigten Beschäftigten zu erklären. Die Vollmacht ist der Kündigungserklärung beizufügen. Das Erfordernis dazu ergibt sich aus § 174 BGB, wonach einseitige Rechtsgeschäfte ohne vorgelegte Vollmachtsurkunde unwirksam werden, sofern die Kündigung vom Vertragspartner aus diesem Grunde unverzüglich zurückgewiesen wird.



Kündigung

Generalvollmacht

Einzelvollmacht

(1) Grundlage für die privatrechtlichen Verträge bilden die Bestimmungen des Miet- und Pachtrechts, insbesondere die Bestimmungen des BGB, sowie andere ergänzende gesetzliche Bestimmungen und verwaltungsinterne Regelungen.

**Gesetzliche Grundlagen,
Vorschriften**

(2) Die privatrechtlichen Verträge über Nutzungsüberlassungen sind - ungeachtet der §§ 566, 585a BGB - stets in Schriftform abzuschließen. Dadurch wird auch der Rechtssicherheit bei der Vertragsauslegung (§§ 133, 157, 305 ff BGB) Rechnung getragen. Im vertragsbegleitenden Schriftverkehr gegebene oder in Besprechungsniederschriften dokumentierte Erläuterungen zum Vertrag müssen so gefasst sein, dass sie nicht als Änderung des Vertrages verstanden werden können.

**Schriftform,
vertragsbegleitender
Schriftverkehr**

(3) Bei Nutzungsüberlassungen sind die in dieser Verwaltungsvorschrift veröffentlichten Vertragsmuster zu verwenden. In diesen Vertragsmustern wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Regelungen des BGB durch vom BGB abweichende Parteienvereinbarungen zu ersetzen (abzuringen), wenn die Aufgabenerfüllung der WSV es erfordert und das BGB es zulässt. **Abweichungen von diesen Mustern sind nur im begründeten Einzelfall und mit Zustimmung der GDWS zulässig.** Dasselbe gilt, wenn ein anderes als das vorgeschriebene Muster verwendet werden soll. Die sach- und praxisgerechte Ausgestaltung des Zustimmungsverfahrens obliegt der GDWS.

**Vertragsmuster
(Muster 1.1 – 1.11)**

(4) Ein Nachtragsvertrag kommt in Betracht, wenn der Hauptvertrag wegen veränderter tatsächlicher oder rechtlicher Verhältnisse ergänzt oder angepasst werden muss. Kommt es im Zuge dessen zu einer Entgeltänderung, so sind ebenfalls der Entgeltüberprüfungszeitpunkt und –zeitraum neu festzulegen. Die Zahl der Nachtragsverträge ist schon im Interesse der Übersichtlichkeit gering zu halten.

Nachtragsvertrag

Ein Nachtragsvertrag besteht - wie der Hauptvertrag - aus den Verwaltungsangaben, dem Rubrum, dem Vertragsinhalt und den Unterschriften mit Datum. Der zu regelnde Sachverhalt ist zur besseren Unterscheidung vom Hauptvertrag nicht mit Paragraphen, sondern mit Ziffern zu gliedern.

Der Vertragswille muss eindeutig zum Ausdruck kommen.

Entgelte, die nach billigem Ermessen angepasst werden, bedürfen keines Nachtrags.

Entgeltanpassung

(5) Bei der vertraglichen Nutzungsüberlassung von Grundstücken und Anlagen handelt es sich um den Gebrauch oder Mitgebrauch im Sinne des Miet- oder Pachtrechts; bei Letzterem kommt regelmäßig der Genuss der Früchte (des Ertrages) hinzu (§§ 535 ff, 581 ff **BGB**).

Nutzungsüberlassung:

- Miete

- Pacht

- Gestattung

In der WSV werden mit „Nutzungsüberlassung“ sowohl die Miete und Pacht als auch die nicht im BGB definierte „Gestattung“ bezeichnet. Nutzungs-, Gestattungs- und Mietverträge sind regelmäßig dem Mietrecht und Pachtverträge dem Pachtrecht zuzuordnen.

(6) Mit „Gestattungsverträgen“ werden die Verlegung von [RKV/WKV](#)-Leitungen und die Benutzung von Betriebswegen der WSV für Zwecke des Fußgänger- und Fahrradverkehrs auf WSV-eigenen Flächen geregelt.

Gestattung

Diese Inanspruchnahmen unterscheiden sich von den in den „Nutzungsverträgen“ geregelten dadurch, dass

- ein öffentliches Interesse an der Mitbenutzung WSV-eigener Grundstücke besteht,
- die Verträge zeitlich unbefristet sind,
- das ordentliche Kündigungsrecht der WSV an betriebliche Belange gekoppelt ist und
- kein bzw. ein nur sehr geringes Nutzungsentgelt gefordert wird.

(7) Mit Pachtvertrag gewährt die WSV dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte (gem. § 581 BGB). Es werden Land-, Fischerei- und Jagdpachtverträge unterschieden.

Landpachtvertrag
Fischereipachtvertrag
Jagdpachtvertrag

(8) Nutzungen Dritter, die nicht unter die Abs. 6 und 7 fallen, sind grundsätzlich mit dem Muster „Nutzungsvertrag (Standard)“ zu regeln.

Allgemeine Nutzung

Bei mehreren wirtschaftlichen Einheiten gemäß [VV-WSV 2604](#), Ziffer 1.3.8 ist das Muster „Nutzungsvertrag (Standard mit mehreren wirtschaftlichen Einheiten)“ zu verwenden.

[Muster 1.1](#)

[Muster 1.1.1](#)

Bei komplexen Nutzungsüberlassungen von Gebäuden und Räumen kann ein Mietvertrag geschlossen werden.

(9) Wegen der Besonderheiten der Vertragsregelung bei einigen Nutzungen und der Rechtsposition bestimmter Nutzer gibt es neben dem Nutzungsvertrag (Standard) noch andere Vertragsmuster/Verwaltungsvereinbarungen.

Besondere
Nutzungen/Nutzer

(10) Auch Nutzungen mit einer [Dauer](#) von weniger als einem Jahr sind durch schriftlichen Vertrag (Muster 1.1) zu regeln. Handelt es sich um eine Veranstaltung von 1 bis 2 Tagen, kann statt des Musters 1.1 das Muster 1.4 verwendet werden.

Nutzungen
von kurzer Dauer
[Muster 1.4](#)



(weggefallen)



(1) Die Nutzungsüberlassung darf nur an solche Bewerber erfolgen, von denen zu erwarten ist, dass sie die in dem Nutzungsvertrag einzugehenden Verpflichtungen erfüllen werden. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Bewerbers sind dabei zu beachten. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob und inwieweit eine Sicherheitsleistung zu verlangen ist.

**Anforderungen
an den Bewerber**

(2) Bei der Nutzungsüberlassung sind grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen:

Vorrangige Nutzungen

- a) Nutzungen, an deren Verwirklichung ein öffentliches Interesse besteht,
- b) Nutzungen, bei deren Ausübung das Vorhandensein des Verkehrsweges Wasserstraße unabdingbare Voraussetzung ist,
- c) Nutzungen, für die bereits eine SSG erteilt oder in Aussicht gestellt worden ist,
- d) bestehende Nutzungen, deren Verlängerung begehrt wird, wenn das Grundstück
 - nicht nur unwesentlich unmittelbar als Existenzgrundlage dient, oder
 - infolge Freimachungsmaßnahmen der öffentlichen Hand zur Nutzung überlassen wurde.

(3) Falls mehrere Bewerber aus dem Kreis der Berechtigten nach (2) zusammentreffen, ist der Nutzer grundsätzlich aus diesem Kreis unter Abwägung aller Gesichtspunkte auszuwählen. Hierbei sind die persönlichen Merkmale und die sachlichen Gegebenheiten zu würdigen. Falls vorrangige Bewerber nicht zu berücksichtigen sind, ist die Auswahl unter den sonst vorhandenen Bewerbern nach denselben Grundsätzen vorzunehmen.

Auswahlkriterien

(4) Der Bewerber darf WSV-eigene Grundstücke nicht zur Einschränkung des Wettbewerbs nutzen (Beispiel: Um von einem bestimmten Uferabschnitt Konkurrenz fernzuhalten, mietet er über den eigenen Bedarf hinaus diese Flächen an). Der Bewerber hat deshalb die Ernsthaftigkeit seiner Nutzungsabsicht durch Vorlage konkreter Planungen und/oder öffentlich-rechtlicher Genehmigungen nachzuweisen.

**Nachweis der konkreten
Nutzungsabsicht
erforderlich**



(1) Die Ausschreibung einer Nutzung kommt in der Regel nicht in Betracht, weil meistens nur ein Bewerber vorhanden ist. Ausnahmen können sich bei speziellen Nutzungsmöglichkeiten oder bei der Vergabe von Nutzflächen in bevorzugter Lage ergeben. Ferner kann eine Ausschreibung zur Ermittlung des marktüblichen Entgelts erforderlich werden, z.B. bei der Fischereipacht.

Ausschreibung

(2) Bei der Ausschreibung von Nutzungen handelt es sich um ein Verfahren, das mit den Ausschreibungen nach [VOB/A](#) und [UVgO](#) nicht vergleichbar ist und damit nicht den Regelungen dieser Vorschriften unterliegen. Die Ausschreibung von Nutzungen ist eine für die WSV unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten (Interessensbekundung). Die Angebote sind verschlossen abzugeben.

Art der Ausschreibung

Verschlossene Angebote

(3) Die Ausschreibung ist in Tageszeitungen mit genügend großer Verbreitung oder sonst in geeigneter Weise - z.B. Aushang, gezielte Anfragen - unter Angabe der Nutzungsmöglichkeit und sonstiger, den Nutzwert beeinflussender Umstände bekanntzugeben. Es ist darauf hinzuweisen, dass der WSV die volle Entscheidungsfreiheit darüber verbleibt, ob, an wen und zu welchen Bedingungen die Nutzung vergeben wird. Die Möglichkeit zur Abgabe von Angeboten ist angemessen zu befristen. Die Öffnung der Angebote erfolgt nach Ablauf der Frist durch das ausschreibende WSA/WNA ohne Beteiligung der Bewerber.

Bekanntgabe

Die Bekanntgabe ist grundsätzlich einmal zu wiederholen, falls nur eine geringe Zahl von Entgeltangeboten abgegeben worden ist und diese offensichtlich unterhalb des Marktwertes liegen.

(4) Erfüllen mehrere Bewerber die allgemein zu stellenden Anforderungen, ist grundsätzlich das höchste Entgeltangebot entscheidend. Jeder Bewerber ist nur an seine eigene Willenserklärung (Gebot) gebunden. Falls der Höchstbietende auf die Nutzung verzichtet, ist das Höchstgebot zu streichen und der zweithöchste Bieter tritt mit seinem Gebot an dessen Stelle.

**Höchstes
Entgeltangebot**

(5) Das Ergebnis der Ausschreibung und die Gründe für die Annahme eines Angebotes sind aktenkundig zu machen. Nicht berücksichtigte Bewerber sind unverzüglich zu benachrichtigen.

**Ergebnis der
Ausschreibung**



(1) Die Neubegründung von Nutzungsverhältnissen in Gebieten mit rechtlichen Nutzungsbeschränkungen, z.B. in Natur-, Landschafts-, Wasser- oder sonstigen Schutzgebieten, hat im Rahmen des maßgebenden Rechts zu erfolgen.

Neue Nutzungen

(2) Wird die Ausübung der Nutzung nachträglich durch öffentlich-rechtliche Auflagen eingeschränkt, so ist das von der WSV nach § 63 **BHO** zu fordernde Entgelt entsprechend der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit anzupassen (§§ 313, 593 Abs. 1 **BGB**).

Beschränkung bestehender Nutzungen

(3) Wird die Ausübung der Nutzung nachträglich durch öffentlich-rechtliche Auflagen untersagt, so sind die Verträge unter Beachtung der Rechtsgrundlagen aufzulösen.

Verbot von Nutzungen

(4) Ansprüche der WSV auf Entschädigung für Entgeltminderungen/-ausfälle sind geltend zu machen, wenn das maßgebende Recht entsprechende Entschädigungsregelungen enthält. Die Umwandlung von WSV-eigenen Land- in Wasserflächen und die damit einhergehende Entgeltminderung um 50% löst **keine Entschädigungsforderung** aus, wenn der Nutzer ein VV-WSV 2604-konformes Entgelt zahlt (vgl. VV-WSV 2604 Maßgabe Nr. 5 zu 2.4.1).

Entschädigungsansprüche

Ansprüche der Nutzer/Pächter auf Entschädigung sind an die zuständige Behörde weiter zu leiten.



Bei Nutzungen in Bergsenkungsgebieten ist vertraglich zu vereinbaren, dass der Nutzer bei Eintritt von Bergsenkungen die von der WSV für erforderlich gehaltenen Maßnahmen zur Verhütung oder Beseitigung von Schäden an den von ihm errichteten oder vom Vornutzer übernommenen Anlagen auf seine Kosten zu treffen hat. Dies gilt auch, wenn der Wasserspiegel der Wasserstraße verändert wird, um auf diese Weise Bergschäden auszugleichen. Es ist dem Nutzer zu überlassen, Ersatz für seine Aufwendungen gegenüber dem Verursacher des Bergschadens geltend zu machen.

Bergschadenklausel



(1) Die Erfüllung der vom Nutzer übernommenen vertraglichen Verpflichtungen ist zu überwachen. **Erfüllung des Vertrages**

(2) Die Überwachung vor Ort ist nach VV-WSV [1116](#) grundsätzlich Aufgabe des [ABz](#). **Zuständigkeit**

(3) Bei Vertragsverstößen ist der Nutzer unverzüglich nach Bekanntwerden des Verstoßes unter Hinweis auf die einschlägige vertragliche Regelung unter Fristsetzung schriftlich abzumahnern. Die Frist ist unter Beachtung der Art des Vertragsverstoßes und der Nutzung angemessen zu bestimmen (4 bis 8 Wochen). **Abmahnung**

Der Nutzer ist darauf hinzuweisen, dass bei Nichterfüllung die fristlose Kündigung mit der Folge der Beseitigung der Anlagen droht. Kommt der Nutzer dennoch seiner Verpflichtung nicht nach, ist unverzüglich über die GDWS ein Räumungstitel zu beantragen. Eigene Ersatzvornahmen sind nicht zulässig. **Räumungstitel**



(1) Ansprüche der WSV, insbesondere Geldforderungen, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche, unterliegen grundsätzlich der Verjährung (vgl. § 194 Abs. 1 BGB). Für die Berechnung der Verjährungs- und Ausschlussfristen gelten die Vorschriften der §§ 187 ff BGB.

Gesetzliche Grundlage

Die Verjährung steht der Geltendmachung von Ansprüchen der WSV nicht entgegen. Erst wenn der Nutzer sich auf die Verjährung beruft und diese auch tatsächlich vorliegt, ist die weitere Durchsetzung ausgeschlossen.

(2) Die Verjährung eines Anspruchs kann gehemmt werden oder erneut beginnen. Sie ist z.B. gehemmt, solange der Nutzer auf Grund einer Vereinbarung mit der WSV vorübergehend zur Verweigerung der Leistung berechtigt ist (§ 205 BGB). Eine Hemmung tritt auch durch Rechtsverfolgung ein (§ 204 BGB).

Hemmung oder Unterbrechung des Anspruchs

Die Verjährung beginnt neu, wenn der Nutzer der WSV gegenüber den Anspruch durch Abschlagszahlung, Zinszahlung, Sicherheitsleistung oder in anderer Weise anerkennt (§ 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

Sie beginnt auch erneut, wenn eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird (§ 212 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

(3) In jedem Stadium der Bearbeitung eines Vorganges ist darauf zu achten, welcher Verjährungsfrist ein möglicher Anspruch der WSV unterliegt. Bei Zweifeln über die in Betracht kommende Verjährungsfrist, über deren Beginn und Ablauf, ferner darüber, ob eine Hemmung oder Unterbrechung der Verjährung eingetreten und was bei einer drohenden Verjährung zur Erhaltung der Rechte der WSV zu veranlassen ist, ist die GDWS zu beteiligen.

Beteiligung der GDWS

(4) Sind im Vertrag keine kürzeren Verjährungsfristen vereinbart, so gilt bei Ansprüchen der WSV:

Verjährungsfristen

a) auf Zahlung des Entgeltes (§§ 535, 581 BGB):

1. Verjährungsfrist: 3 Jahre (§ 195 BGB),

2. Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist (§ 199 BGB):

Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB) und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder in grob fahrlässiger Weise hätte Kenntnis erlangen müssen (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

b) wegen Veränderung oder Verschlechterung der überlassenen Sache:

1. Verjährungsfrist: 6 Monate (§§ 548 Abs. 1, 581 Abs. 2, 591 b Abs. 1 BGB),

2. Beginn der Verjährung: Zurückerhalt der überlassenen Sache (§§ 548 Abs. 1 Satz 2, 591 b Abs. 2 BGB).

c) auf Rückgabe der überlassenen Sache (§§ 546 Abs. 1 und 2, 549 Abs. 1, 581 Abs. 2, 596 BGB):

1. Verjährungsfrist: 30 Jahre (§ 197 Abs.1 BGB),

2. Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist (§ 199 BGB):

Schluss des Jahres, in dem der Rückgabeanspruch entstanden ist (§ 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB) und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder in grob fahrlässiger Weise hätte Kenntnis erlangen müssen (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

d) wegen verspäteter Rückgabe der überlassenen Sache (§§ 546a, 549, 571 Abs.1, 581 Abs.2, 584 b, 597 BGB):

1. Verjährungsfrist: 3 Jahre (§ 195 BGB),

2. Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist (§ 199 BGB):

Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB) und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder in grob fahrlässiger Weise hätte Kenntnis erlangen müssen (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

e) aus Bürgschaften (§§ 765, 766 BGB):

1. Verjährungsfrist 3 Jahre (§ 195 BGB),

2. Beginn regelmäßigen Verjährungsfrist (§ 199 BGB):

Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB) und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder in grob fahrlässiger Weise hätte Kenntnis erlangen müssen (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

f) vertragslose (ungeregelten) Nutzungen:

Bei vertragslosen (ungeregelten) Nutzungen wird kein Nutzungsentgelt gezahlt. Stattdessen ist eine Nutzungsentschädigung in gleicher Höhe zu verlangen. Der Verjährungszeitraum entspricht dem des Nutzungsentgeltes gemäß a).

(5) Gemäß § 199 Abs. 4 BGB verjähren die Ansprüche aus (4) a), d), e) ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grobfahrlässige Unkenntnis in 10 Jahren von ihrer Entstehung an.

**Verjährungs-
höchstfrist**

(6) Zu beachten ist, dass der Anspruch des Nutzers (Mieters) auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung (§ 258 BGB) in 6 Monaten nach der rechtlichen Beendigung des Nutzungsverhältnisses verjährt (§ 548 Abs.2 BGB), sodass sie nach Ablauf dieser Frist - ungeachtet der Eigentumsverhältnisse -, auch dem neuen Nutzer (Mieter) überlassen werden kann.

**Wegnahme
von Einrichtungen**



(1) Zur Störung der Infrastruktur und wirtschaftlichen Entwicklung sind insbesondere die künstlichen Bundeswasserstraßen und ihre baulichen Anlagen während der beiden Weltkriege bombardiert worden. Infolgedessen kommt es des Öfteren zu Funden von Kampfmitteln auf WSV-Grundstücken, woraus bei Nutzungen konkrete Gefahrensituationen entstehen können.

Kampfmittel

(2) Die Beseitigung von Kampfmitteln und Kampfmittelresten aus der Zeit der Kriege liegt nach Art. 30, 83 GG im Zuständigkeitsbereich der Länder. Diese haben nach Art. 104a GG die Kosten zu tragen. Für bundeseigene Grundstücke gilt aufgrund einer 1956 erfolgten Zusage des BMF, dass die Kosten zur unmittelbaren Beseitigung der Gefahren vom jeweiligen Bundesressort dem Land erstattet werden.

Zuständigkeit**Kostenübernahme
durch den Bund**

(3) Werden bei einer bestehenden Nutzung durch Maßnahmen des Nutzers Kampfmittel auf WSV-Grundstücken gefunden und erfordert die Gefährdungsabschätzung die Beseitigung, fallen die Kosten hierfür dem Grundstückseigentümer zur Last. Je nach Interesse des Nutzers an der Beseitigung der Gefahrensituation ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Nutzer an den Kosten beteiligt werden kann.

**Kampfmittelfund
bei bestehender
Nutzung**

Die generelle Übertragung des finanziellen Risikos einer Kampfmittelbeseitigung auf den Nutzer mittels einer Klausel im Nutzungsvertrag vereinbart sich nicht mit dem Grundgedanken des § 307 Abs. 2 BGB.

(4) Wird ein WSV-Grundstück einem Dritten zur Nutzung überlassen und besteht vor Beginn der Nutzung der begründete Verdacht oder die tatsächliche Kenntnis über eine Kontamination des Grundstücks mit Kampfmitteln, kann eine Übertragung der potentiellen Räumpflicht bzw. deren Kosten auf den Nutzer dann in Frage kommen, wenn der Nutzer ausdrücklich auf die erhöhte Wahrscheinlichkeit der Kontamination mit Kampfmitteln hingewiesen wird und ein einseitiges Interesse an der Nutzung des Grundstücks durch den Nutzer besteht.

**Kampfmittelkenntnis
bzw. -verdacht
vor Beginn
einer Nutzung**

Besteht der Nutzer trotz der möglichen Gefahren auf einer Nutzung, sind Freistellungsklauseln in den abzuschließenden Vertrag aufzunehmen. Die WSV ist nicht verpflichtet, Grundstücke, die zur Nutzung überlassen werden, vorab auf Kampfmittel zu untersuchen.

Freistellungsklausel**Kein Feststellungszwang**

(5) Bei Nutzungen im öffentlichen Interesse obliegt der WSV die Verantwortung für die Beseitigung. Für die Durchführung ist das Land zuständig, der Bund trägt die Kosten. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Kosten für die Sicherung der belasteten Stelle oder die Beseitigung der Kampfmittel die Entgelteinnahmen übersteigen. Ggf. ist auf eine Vermietung zu verzichten.

Beseitigung

(6) Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist grundsätzlich bei Grundstücken zu vermuten, die in unmittelbarer Nähe liegen zu

- bedeutenden wasserbaulichen Anlagen oder
- Industriegebieten.

Aufschluss über Position und Umfang von Bombardierungen können die von den Alliierten freigegebenen Luftbildaufnahmen geben. Eine Sammlung dieser Luftbildaufnahmen führt die Leitstelle des Bundes für Kampfmittelräumung im Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegenschaften.

Weitere Hinweise können die örtlichen Kampfmittelbeseitigungsdienste (KBD) geben. Bei wesentlichen Maßnahmen an der Wasserstraße (Ausbau, Errichtung baulicher Anlagen durch Dritte, usw.) wird in der Regel der betroffene Bereich auf Kampfmittel untersucht. Diese Kenntnisse können der Entscheidung, ob eine Nutzung zugelassen wird, zu Grunde gelegt werden.



(1) Verstirbt ein Nutzer (natürliche Person), treten dessen Erben grundsätzlich vollumfänglich in seine Rechtsposition ein (§ 1922 BGB). Für die jeweilige Nutzungsüberlassung bedeutet das, dass diese durch den Eintritt der Erben grundsätzlich nicht beendet oder inhaltlich verändert wird. Der Eintritt der Erben für sich genommen ist kein Grund, eine Entgeltüberprüfung und ggfls. -anpassung vorzunehmen. Hier sind die vertraglich vereinbarten Fristen einzuhalten.

Erbfall

(2) Gemäß § 580 BGB steht bei Mietsachen und gemäß § 594 d BGB bei Pachtsachen der WSV als Vermieter oder Verpächter und den Erben als Nachmieter/Nachpächter ein Sonderkündigungsrecht zu. Dieses kann nur innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters/Pächters ausgeübt werden mit der Folge der Beendigung des Vertragsverhältnisses nach den Fristen des § 580 a BGB bzw. § 594 d BGB. Die Erben des Pächters können gemäß § 594 d Abs. 2 BGB der Kündigung widersprechen. Sinn und Zweck dieses Sonderkündigungsrechts ist die Möglichkeit der Lösung vom Vertrag, wenn die Fortsetzung des Vertrages mit dem neuen Vertragspartner nicht gewünscht ist. Hiervon kann im Einzelfall Gebrauch gemacht werden.

Sonderkündigungsrecht

(1) Die im Folgenden gegebenen Hinweise zur Vertragsbearbeitung beziehen sich auf den Nutzungsvertrag (Standard). Sie haben insoweit allgemeingültigen Charakter, als die Regelungen des Nutzungsvertrages (Standard) in unveränderter oder geringfügig modifizierter Form auch in den übrigen Musterverträgen verwendet werden. Daneben erforderliche Hinweise zur Bearbeitung der übrigen Musterverträge sind in den entsprechenden Abschnitten zu finden.

**Nutzungsvertrag
(Standard)**

Muster 1.1

Muster 1.1.1

(2) Die in den Vertragsmustern enthaltenen *Kursivtexte* sind nur entsprechend den Gegebenheiten und Regelungserfordernissen zu verwenden. Textteile oder Textalternativen sind durch * voneinander getrennt. Im ausgearbeiteten Vertrag sind Kursivtexte in Normalschrift umzuwandeln und die * zu löschen. Beim Wegfall von ganzen Paragraphen oder Absätzen ist zur Beibehaltung der Nummerierungssystematik unter die Paragraphenüberschrift oder neben die Absatznummer anstelle des gestrichenen Textes „(weggefallen)“ einzufügen.

**Fakultative
Regelungen**

Zum Rubrum

(3) Der Nutzer ist im Vertrag unter Beachtung seiner Rechts- und Handlungsfähigkeit umfassend und eindeutig zu bezeichnen. Er ist im vertragsbegleitenden Schriftverkehr darauf hinzuweisen, dass er Änderungen in seiner Bezeichnung der WSV anzuzeigen hat.

**Bezeichnung des
Nutzers**

(4) Die Vertragspartner der WSV sind hinsichtlich ihrer

- Rechtsfähigkeit (das ist die Fähigkeit, Träger von Rechten und Pflichten zu sein) und
- Handlungsfähigkeit (das ist die Fähigkeit, durch eigenes verantwortliches Handeln Rechtswirkungen hervorzurufen, d.h. Rechte zu erwerben und Pflichten zu begründen)

zu unterscheiden in:

1. Natürliche Personen,

Privatpersonen sind uneingeschränkt rechtsfähig (§ 1 **BGB**). Die Handlungsfähigkeit kann hingegen nach den §§ 104 ff, 1896, 1903 **BGB** fehlen oder beschränkt sein. Im Rubrum ist der bürgerliche Name einzutragen. Die Identität wird mit Personalausweis oder Reisepass nachgewiesen.

Natürliche Personen

2. Gemeinschaften zur gesamten Hand, z.B.

- Nicht rechtsfähige Vereine (§ 54 **BGB**),
- Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) (§§ 705 ff **BGB**),
- Eheleiche Gütergemeinschaften (§§ 1415 ff **BGB**),
- Erbengemeinschaften (§§ 2032 ff **BGB**),

**Gemeinschaften
zur gesamten Hand**

- Personengesellschaften des Handelsrechts:
 - Offene Handelsgesellschaften (oHG) (§§ 105 ff [HGB](#)),
 - Kommanditgesellschaften (KG) (§§ 161 ff [HGB](#)).

Eine Gemeinschaft zur gesamten Hand hat keine oder nur eine eingeschränkte Rechtsfähigkeit. Nach der neueren Rechtsprechung des BGH besitzt die (Außen-) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts Rechtsfähigkeit, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (§ 14 Abs. 2 [BGB](#)). Sie ist damit in weiten Teilen der oHG gleichgestellt. Rechte stehen den Gesamthändern gemeinschaftlich zu.

Jeder Gesamthänder haftet für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, jedoch in der Regel nur mit seinem Anteil am Gesamthandsvermögen. Bei der oHG haften alle Gesellschafter unbeschränkt. Bei der KG gibt es einen oder mehrere Gesellschafter mit unbeschränkter Haftung (Komplementär) sowie einen oder mehrere Gesellschafter mit auf die Vermögenseinlage beschränkter Haftung (Kommanditist).

Die Befugnis des Handelnden für eine wirksame Verpflichtung der Gemeinschaft ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, des Gesellschaftsvertrages, der Satzung oder von besonderen Vollmachten zu belegen und festzustellen.

Im Rubrum ist der Name der Gemeinschaft zur gesamten Hand einzutragen sofern ein solcher vorhanden ist, z.B. der im Handelsregister eingetragene Name der oHG oder KG. Andernfalls sind alle Mitglieder aufzuführen.

3. Gemeinschaften nach Bruchteilen, z.B.

- Interessengemeinschaften (§§ 741 ff [BGB](#)),
- Eigentümergemeinschaften (§§ 1008 ff [BGB](#)).

Eine Gemeinschaft nach Bruchteilen hat keine eigene Rechts- und Handlungsfähigkeit. Jedem Teilhaber steht ein nach Bruchteilen festgelegter Anteil an den Rechtsobjekten der Gemeinschaft zu. Jeder Teilhaber haftet mit seinem gesamten Vermögen.

Im Rubrum sind alle Teilhaber aufzuführen.

Hiervon abweichend ist bei Wohnungseigentümergeinschaften der Vertragspartner im Rubrum gemäß § 10 Abs. 6 Satz 4 [WoEiG](#) als „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks zu bezeichnen.

4. Juristische Personen des Privatrechts, z.B.

- Eingetragene Vereine (e.V.) (§§ 21 ff [BGB](#)),
- Stiftungen (§§ 80 ff [BGB](#)),
- Juristische Personen des Handelsrechts. Hierzu gehören insbesondere Kapitalgesellschaften wie
 - Aktiengesellschaften (AG) (§§ 1 ff [AktG](#)),
 - Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) (§§ 1 ff [GmbHG](#)),
- Genossenschaften (§§ 1 ff [GenG](#)).

Juristische Personen des Privatrechts besitzen volle Rechtsfähigkeit und durch ihre Bevollmächtigten uneingeschränkte Handlungsfähigkeit.

Im Rubrum ist der im Vereinsregister, der in der Verfassung der Stiftung, im Handelsregister oder im Genossenschaftsregister festgelegte Name einzutragen.

**Gemeinschaften
nach Bruchteilen**

**Juristische Personen:
- des Privatrechts**

5. Juristische Personen des öffentlichen Rechts, z.B.

- des öffentlichen Rechts

- Bund und Länder,
- Gebietskörperschaften (Kreise, Gemeinden),
- Personal- oder Vereinskörperschaften, z.B. Jagdgenossenschaften,
- Verbandskörperschaften, z.B. gemeindliche Zweckverbände,
- Hochschulen,
- Kirchen,
- Anstalten (z.B. Rundfunk- und Fernsehanstalten),
- Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Juristische Personen des öffentlichen Rechts besitzen volle Rechtsfähigkeit und durch ihre Bevollmächtigten uneingeschränkte Handlungsfähigkeit. Im Rubrum ist der Name der juristischen Person einzutragen.

(5) Wird der Vertragspartner vertreten, ist hinter dem Namen des Vertragspartners der Vertretungsbevollmächtigte wie folgt zu benennen:

Vertretung

1. Natürliche Personen, die gesetzlich oder durch Vollmacht vertreten werden:

„vertreten durch ... (Name der vertretenden natürlichen Person) ...“.

2. Gemeinschaften zur gesamten Hand:

„vertreten durch ... (Name der vertretenden natürlichen Person) ...“ bzw.

„vertreten durch *das Vorstandsmitglied * die Vorstandsmitglieder* den Geschäftsführer* ... (Name der vertretenden natürlichen Person(en))...“.

3. Gemeinschaften nach Bruchteilen:

„vertreten durch ... (Name der vertretenden natürlichen Person) ...“.

4. Juristische Personen des Privatrechts:

„vertreten durch ... (Name der vertretenden natürlichen Person) ...“ bzw.

„vertreten durch *das Vorstandsmitglied * die Vorstandsmitglieder* den Geschäftsführer* ... (Name der vertretenden natürlichen Person(en)) ...“.

5. Juristische Personen des öffentlichen Rechts:

„vertreten durch ... (Name der für die Vertretung zuständigen Stelle, Person oder Personenmehrheit) ...“.

Soweit Zweifel bestehen, ist die Vertretungs- bzw. Handlungsbefugnis des Vertreters durch

Nachweis der Vertretungs- bzw. Handlungsbefugnis

- Kopie(n) der Vollmacht(en) bzw.
- Kopie des Gesellschaftsvertrages bzw.
- Auszug aus dem Handels-/Vereinsregister bzw.
- Auszug aus der Verbandssatzung

vor der Vertragsunterzeichnung nachzuweisen. Die Nachweise müssen neuesten Datums und beglaubigt sein. Bei siegelführenden Stellen kann die Vertretungsbefugnis als gegeben angenommen werden.

Zu § 1 Vertragsgegenstand

(6) Der Vertragsgegenstand (Nutzfläche/Anlagen) ist nach Lage, Größe und Aufgliederung eindeutig zu beschreiben. Die Größe der Nutzfläche ist für jedes Flurstück mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln und auszuweisen. Dies gilt auch für mitbenutzte Flächen, z.B. Zufahrten.

Die Anlagen der WSV sind wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§ 94 [BGB](#)).

(7) Der Vertragsgegenstand ist in Lageplänen, ggf. zusätzlich in Bauzeichnungen, Baubeschreibungen u.a. darzustellen. Im Lageplan sind die Eigentumsgrenze, die Landflächen, die Wasserflächen und die Anlagen der WSV farblich hervorzuheben. Eventuelle Teilnutzflächen sind zu kennzeichnen. Die Vertragsunterlagen sind auf dem aktuellen Stand zu halten. Sie sind in angemessenen Zeiträumen, mindestens jedoch bei jeder Entgeltüberprüfung auf Aktualität zu prüfen und bei Bedarf anzupassen.

(8) Der Zustand der Nutzfläche und der Anlagen ist zur Beweissicherung vor Beginn der Nutzung durch eine gemeinsame Besichtigung mit dem Nutzer festzustellen. Die Besichtigung ist vom ABz wahrzunehmen und das Ergebnis mit dem Muster „Protokoll der gemeinsamen Besichtigung“ zu dokumentieren.

Soll ein bestimmter früherer Zustand der Nutzfläche/Anlage maßgebend sein oder übernimmt der Nutzer Anlagen vom Vornutzer mit der Verpflichtung zu deren Beseitigung vor Beendigung der Nutzung ([41](#)), muss das im Protokoll oder in § 19 ausdrücklich festgelegt werden. Hinsichtlich möglicher Altlasten ist ([31](#)) ff zu beachten.

zu § 2 Nutzung

(9) Der vorgesehene Nutzungszweck ist besonders sorgfältig, erforderlichenfalls in Zusammenarbeit mit den nach § 2 Abs. 4 zuständigen Behörden, zu beschreiben. Dies gilt entsprechend für Mitbenutzungen. Die vom Nutzer geplanten und/oder die von ihm übernommenen Anlagen des Vornutzers sind ausführlich zu beschreiben. Von der Art der Nutzung und deren Ausübung hängt entscheidend ab, ob mit nachteiligen Beeinträchtigungen der Nutzfläche und Anlagen, insbesondere durch Kontamination mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen, gerechnet werden muss und welche fakultativen Vertragsregelungen Vertragsbestandteil werden müssen.

Wenn die Nutzung den Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen beinhaltet, sind diese Stoffe entsprechend den folgenden Vorschriften anzugeben:

- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Wasserhaushaltsgesetz über die Einstufung wassergefährdender Stoffe in Wassergefährdungsklassen - Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe (VwVwS 1999) - vom 17. Mai 1999 (BANz Nr. 98a) mit ergänzender VwVwS 2005 vom 27. Juli 2005 (BANz 142a).
- Merkblatt für Anträge zur Einstufung wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 19g Wasserhaushaltsgesetz ([WHG](#)) - Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 22. April 1996
- WA I 3 - 23074/3 (GMBI. S. 358).

**Vertragsgegenstand
(Nutzfläche, Anlagen)**

Vertragsunterlagen

Farbliche Kennzeichnung

**Gemeinsame
Besichtigung
[Formular 4.2](#)**

Zuständigkeit

Beschreibung der:

- **Nutzung**
- **Mitbenutzung**
- **Anlagen**
- **wasser- und bodengefährdenden Stoffe**

(10) Mit der Nutzung darf frühestens am Tag des In-Kraft-Tretens des Vertrages begonnen werden, weil

- während einer vertragslosen Nutzung Ansprüche der WSV gegen den Nutzer nur nach Maßgabe der im Vergleich zum Vertrag abstrakteren gesetzlichen Bestimmungen (z.B. aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß den §§ 987 oder 988 i.V.m. §§ 812 ff. **BGB**) durchgesetzt werden können.
- Nutzer, die mit der Nutzung bereits begonnen und auf der Nutzfläche Fakten geschaffen haben, den von der WSV angebotenen Vertrag häufig erst nach großem Widerstand, z.B. gegen das Entgelt, die Haftung - insbesondere auch bei Kontaminationen - und die Ausbauklausel, unterschreiben.

Der voraussichtliche Nutzer ist frühzeitig darauf hinzuweisen, dass der Beginn der Nutzung den Abschluss des Vertrages voraussetzt. Der Nutzungsbeginn ist der Tag, an dem der Besitz an der Nutzfläche und ggf. den Anlagen auf den Nutzer übertragen wird.

Nutzungsbeginn

(11) Rechte Dritter, welche die Nutzung beeinflussen können oder eine Einschränkung erwarten lassen, sind genau zu beschreiben, um Ersatzansprüche des Nutzers gegen die WSV zu vermeiden (§§ 536 ff. **BGB**). Dies gilt auch für rechtliche Beschränkungen, z.B. Schutzgebiete.

Beschränkung der Nutzung

(12) Der Abschluss des Vertrages ist vom Vorhandensein der nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Verwaltungsakte rechtlich unabhängig (§ 2 Abs. 4). Es ist Sache des Nutzers, die für die Nutzungsausübung erforderlichen Verwaltungsakte (z. B. wasserrechtliche Erlaubnis) herbeizuführen. Im Hinblick auf § 16 Abs. 1 Nr. 1.2.2 ist der Vertrag nicht abzuschließen, wenn erkennbar ist, dass erforderliche Verwaltungsakte nicht erteilt werden.

Verwaltungsakte

zu § 3 Vertragsdauer

(13) Der Vertrag tritt am vereinbarten Tag, frühestens jedoch mit dem Tag der Unterzeichnung des Vertrages durch die WSV, in Kraft. Der Vertrag ist unabhängig vom Nutzungsbeginn ab dem In-Kraft-Treten in vollem Umfang wirksam.

In-Kraft-Treten

Hat der Nutzer - entgegen der Regel (10) - bereits vor dem Tag der Unterzeichnung des Vertrages durch die WSV mit der Nutzung begonnen, ist eine rückwirkende Geltung des Vertrages und in § 19 die Verzinsung der Entgeltnachforderung nach Stundungsgrundsätzen (§ 59 **BHO**) zu fordern.

Rückwirkende Geltung des Vertrages

(14) Verträge sind mit einer Laufzeit abzuschließen, die gewährleistet, dass durch die Vertragsdauer die fristgerechte Bereitstellung von Grundstücken für Aufgaben der WSV nicht gefährdet bzw. bei nicht mehr benötigten Grundstücken spätere Verwertungsmöglichkeiten nicht unangemessen beeinträchtigt werden. Wegen der nicht abdingbaren Kündigungsmöglichkeit des § 567 **BGB** a.F., § 544 **BGB** n.F. darf die Vertragslaufzeit höchstens dreißig Jahre betragen. Das Vertragsverhältnis soll grundsätzlich am 31. Dezember eines Jahres enden.

Befristete Laufzeit

(15) Eine unbefristete Laufzeit darf nur vereinbart werden, wenn die eingeführten Vertragsmuster dies ausdrücklich vorsehen, z.B. Muster „Gestattungsvertrag/Nutzungsvertrag über Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung“.

Unbefristete Laufzeit

(16) Die ordentliche Kündigung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 beendet das Vertragsverhältnis zum Ende der in § 3 vereinbarten Vertragsdauer bzw. des laufenden Verlängerungsjahres. Die Kündigungsfrist von drei Monaten kann in begründeten Ausnahmefällen angemessen verlängert werden, z.B. bei hohen Investitionen oder der Beseitigung umfangreicher Anlagen.

Ordentliche Kündigung

Eine ordentliche Kündigung durch die WSV wird vom WSA/WNA erklärt und bedarf keiner Begründung gegenüber dem Nutzer.

(17) Die Änderungskündigung ist die Kündigung des Vertrages oder einzelner Vertragsbestimmungen zum Zweck, andere Vertragsbedingungen zu erzielen. Zugleich mit der Kündigung wird der Abschluss eines neuen Vertrages mit anderem Inhalt oder eines Nachtragsvertrages angeboten. Die Kündigung ist nach § 3 Abs. 2 zu erklären und gegenüber dem Nutzer zu begründen.

Änderungskündigung

Eine Änderungskündigung ist vorzunehmen, wenn die WSV sich um eine Vertragsänderung erfolglos bemüht hat.

(18) Von der WSV erklärte Kündigungen und ihre Gründe sind aktenkundig zu machen.

Dokumentation der Kündigung

(19) Eine vorzeitige Beendigung des Nutzungsvertrages außerhalb der vertraglich festgelegten Kündigungsmöglichkeiten auf Verlangen des Nutzers ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

vorzeitige Beendigung des Nutzungsvertrages auf Verlangen des Nutzers / Nutzerwechsel

In den nachfolgenden Ausnahmen kann einer vorzeitigen Beendigung zugestimmt werden.

1) Es besteht ein Interesse der WSV.

Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein:

- Die Rückgabe der Flächen erfolgt unter Einhaltung der in §17 benannten Bedingungen.
- Eine Rückzahlung des bereits gezahlten Entgelts erfolgt nicht.
- Die Genehmigung der GDWS ist vor Beendigung des Vertragsverhältnisses einzuholen.

oder

2) Es gibt einen Nachnutzer.

Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein:

- Mit dem Nachnutzer ist ein neuer Nutzungsvertrag abzuschließen. Besondere Verpflichtungen oder Auflagen aus dem zu beendenden Nutzungsvertrag sind zu übernehmen.
- Das Entgelt ist neu festzulegen.
- Die Nutzungsüberlassung muss nahtlos erfolgen, vorzugsweise zum Monatswechsel.
- Eine Rückzahlung des bereits gezahlten Entgelts erfolgt nicht.

zu § 4 Anlagen

- (20) Der Nutzer hat für die Laufendhaltung der Kartenwerke der WSV
- fest mit dem Boden verbundene Anlagen (z.B. Gebäude, Spundwände),
 - Leitungen,
 - schwimmende Anlagen (z.B. Schwimmstege) und
 - topographische Veränderungen (z.B. Böschungen, Gräben)

auf eigene Kosten aufzumessen und der WSV Unterlagen in der für die Fortführung der Kartenwerke der WSV geeigneten aufbereiteten Form zu übergeben.

Vom Nutzer im Sinne von § 4 Abs. 2 errichtete und/oder von ihm übernommene Anlagen des Vornutzers sind, im Gegensatz zu den Anlagen der WSV, nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§§ 94, 95 **BGB**). Art. 231 § 5 **EGBGB** ist zu beachten.

Bestandsunterlagen

Bestandteile des Grundstücks

zu § 5 Nutzungsentgelt und Nebenkosten

- (21) Die WSV ist nach § 903 **BGB** berechtigt und nach § 63 Abs. 5 **BHO** verpflichtet, für die Nutzung ihrer Grundstücke/Anlagen durch Dritte ein Entgelt zu erheben.

Rechtsgrundlagen für die Entgelterhebung

- (22) Nach den Bestimmungen der §§ 63, 64 **BHO** ist grundsätzlich ein Entgelt zu fordern, das den Entgeltsätzen für vergleichbare Objekte in dem durch Angebot und Nachfrage bestimmten Marktverkehr entspricht. Grundsätzlich besteht nach § 34 Abs. 1 **BHO** zudem die Verpflichtung, Einnahmen rechtzeitig und vollständig zu erheben.

Grundsatz der Entgeltermittlung

- (23) Die Entgelte sind nach der VV-WSV **2604** zu ermitteln.

VV-WSV 2604

- (24) Das Entgelt ist ab dem - ggf. auch rückwirkenden - In-Kraft-Treten des Vertrages zu fordern. Die der WSV zustehenden Einnahmen sind rechtzeitig und vollständig zu erheben (§ 34 Abs. 1 **BHO**).

Erhebung der Einnahmen

- (25) Entgeltansprüche der WSV gegen den Nutzer während einer vertragslosen Nutzung sind nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 987 oder 988 i.V.m. §§ 812 ff **BGB** aus „ungerechtfertigter Bereicherung“ zu fordern. Die Entgeltansprüche sind als jährliche Nutzungsentschädigung auf Basis der seinerzeit gültigen VV-WSV 2604 zu ermitteln und bis zum Tage der Zahlung mit 2 v.H. jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Es ist zu beachten, dass bei Entgelten, die auf dem Verkehrswert basieren, die im jeweiligen Jahr geltenden Verkehrswerte zugrunde-zulegen sind.

**Entgeltanspruch bei:
- vertragsloser Nutzung**

Überschreitet der Nutzer das Ende des Vertragsverhältnisses bei der Beseitigung seiner Anlagen und/oder bei der Wiederherstellung des ursprünglichen oder den veränderten Verhältnissen angepassten ordnungsgemäßen Zustandes der Nutzfläche und/oder der Anlagen der WSV, ist für die Zeit der Überschreitung ein anteiliges Entgelt zu erheben (§ 546 a **BGB**).

**- verspäteter Rückgabe
der Nutzfläche**

(26) § 5 Abs. 4 Satz 1 legt die Zeitpunkte fest, zu denen aufgrund von Entgeltüberprüfungen das Entgelt geändert werden kann. Die Entgeltüberprüfungen haben rechtzeitig vor diesen Zeitpunkten zu erfolgen. Der vertraglich festgelegte Entgeltüberprüfungszeitpunkt ist zwingend einzuhalten, um rechtssicher eine Entgeltanpassung vornehmen zu können.

Entgeltüberprüfung

Nach Verstreichen dieses Zeitpunktes kann eine Entgeltanpassung erst zum nächsten Entgeltüberprüfungszeitpunkt oder nur einvernehmlich mit dem Nutzer vorgenommen werden. Dies hat keine Auswirkungen auf die folgenden Entgeltüberprüfungszeitpunkte. Die vertraglich festgelegten Überprüfungszeiträume haben weiter Bestand.

(27) Die Entgeltanpassung richtet sich nach der jeweiligen vertraglichen Regelung, Die Erläuterungen / Bearbeitungshinweise der [VV-WSV 2604](#) sind zu beachten.

Entgeltanpassung

Im Zuge der Entgeltanpassung ist die Höhe des marktüblich verlangten Entgeltes zum Überprüfungszeitpunkt festzustellen und zu begründen. Sofern das so ermittelte neue Nutzungsentgelt dem entspricht, was für vergleichbare Objekte im Marktverkehr gefordert wird, ist eine Anpassung vorzunehmen.

Eine Begrenzung des im Zuge der Nutzungsentgeltüberprüfung ermittelten Anpassungsbetrages ist nicht vorgesehen, es sei denn, es ist in der [VV-WSV 2604](#) ausdrücklich geregelt.

Die Neufestlegung von Entgelten erfolgt je nach Anpassungsklausel durch billiges Ermessen oder Schriftwechselvereinbarung. Die Neufestsetzung ist zu begründen und der Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Änderung zu benennen. Rückwirkende Entgeltanpassungen sind ausgeschlossen. Die Anpassungsforderung ist dem Nutzer durch Postzustellungsurkunde oder Übergabe-Einschreiben mit Rückschein zu übersenden.

zu § 6 Zahlungsweise

(28) Die nach VV-WSV [2604](#) zu fordernden Entgelte und Nebenkosten werden von den regional zuständigen Bundeskassen mit dem HKR-Subsystem ZÜV bei [Kapitel 1218](#) Titel 12401 vereinnahmt. Die kassentechnischen Belange sind in den [VerfRiB-MV/TV-HKR](#) geregelt. Es sind grundsätzlich jährliche Zahlungen zu vereinbaren; ferner ist darauf hinzuwirken, dass das Lastschriftinzugsverfahren angewandt wird.

ZÜV

zu § 7 Erstattung von Mehrkosten

(29) Die Berechnung und Buchung der Mehrkosten erfolgt nach der VV-WSV [1209](#).

Berechnungsgrundlagen der Mehrkosten

zu § 8 Ausübung der Nutzung

(30) Die Uferunterhaltung als Teil der Unterhaltung der Wasserstraße (§ 8 [WaStrG](#)) ist eine Hoheitsaufgabe der WSV. Diese wird jedoch in der Regel nur tätig, wenn im Interesse der Schifffahrt oder des Gewässerbetts ein Eingreifen erforderlich ist oder Fremdgrundstücke akut gefährdet sind.

**Uferunterhaltung:
- WSV**

Die Uferunterhaltung des Nutzers umfasst Maßnahmen zur Beseitigung oder Verhütung von Schäden, die durch die Nutzung verursacht werden sowie Maßnahmen, die zwar zur Ausübung der Nutzung aber nicht im WSV-Interesse erforderlich sind.

- Nutzer

(31) Obliegt die Unterhaltung und Verkehrssicherung auf einer Nutzfläche mehreren Nutzern, regelt die WSV unter Beteiligung der einzelnen Nutzer die räumliche und sachliche Abgrenzung der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

Regelung anteiliger Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten

Die Regelung erfolgt außerhalb des jeweiligen Nutzungsvertrages in einer gesonderten Vereinbarung (sogenannte Hausordnung). Die hier getroffenen Regelungen sind nur insoweit zulässig, als sie die sachliche und räumliche Verantwortung der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zwischen den Nutzern organisieren. In einer solchen Vereinbarung dürfen keine zusätzlichen, im Nutzungsvertrag nicht genannte Pflichten für die Nutzer begründet werden. Sofern sachgerecht, ist ein Kostenschlüssel zu vereinbaren.

Muster 1.5

zu § 10 Schutz des Gewässers und des Bodens

(32) Die WSV kann als Eigentümer der dem Nutzer überlassenen Land- und Wasserflächen von Landesbehörden für eingetretene Kontaminationen als Zustandsstörer in Anspruch genommen werden, auch wenn diese durch die Nutzung verursacht wurden.

Haftung des Grundstückseigentümers bei Kontaminationen

(33) § 10 gilt nur für nutzungsbedingte Schäden und Maßnahmen nach In-Kraft-Treten des Vertrages.

Zeitlicher Anwendungsbereich

(34) § 10 Abs. 2 dient nicht der Feststellung des Zustandes vor In-Kraft-Treten des Vertrages. Sind Altlasten im Gewässer oder dem Boden vorhanden oder werden dort vermutet, kann es aus Gründen der Beweissicherung erforderlich sein, den Zustand vor In-Kraft-Treten des Vertrages durch eine Untersuchung feststellen zu lassen. Der potenzielle Nutzer ist vor Erteilung des Untersuchungsauftrags zur Übernahme der Untersuchungskosten zu verpflichten.

Zustand vor In-Kraft-Treten des Vertrages

(35) Untersuchungen auf Kosten des Nutzers kann die WSV erst nach In-Kraft-Treten des Vertrages verlangen. Die WSV muss vor jedem Untersuchungsverlangen prüfen, ob konkrete Anhaltspunkte für eine Kontamination bestehen oder ob allein aufgrund der Gefährlichkeit der Nutzung eine Untersuchung zwingend erforderlich ist. Die Häufigkeit der Untersuchungen hängt vom Gefahrenpotential der Nutzung ab.

Zustand nach Inkrafttreten des Vertrages

(36) Maßnahmen nach § 10 Abs. 3 setzen voraus, dass bei einer Untersuchung nach § 10 Abs. 2 Kontaminationen festgestellt worden sind, die der derzeitige Nutzer verursacht hat.

Sanierungsmaßnahmen

(37) Der Abschluss einer Umwelthaftpflicht- sowie einer Umweltschadenversicherung oder alternativ die Stellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft nach § 10 Abs. 4 ist

Umwelthaftpflicht- und Umweltschadenversicherung

immer dann zu verlangen, wenn die beabsichtigte Nutzung im Zusammenhang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen steht. Entscheidend ist, dass innerhalb der Umwelthaftpflichtversicherung die dem Nutzer seitens des Bundes überlassenen Gegenstände von den Eigenschadensregelungen des Versicherers ausgenommen werden. Es genügt, wenn in dem Versicherungsvertrag individualvertraglich geregelt wird, dass die Rechtsgüter des Bundes in dem Versicherungsschutz mit einbezogen werden und nur insoweit die Ausschlussstatbestände für Eigenschäden nicht gelten. Bei Zweifeln über die Höhe der erforderlichen Deckungssumme ist die GDWS zu beteiligen.

Die Bürgschaft kann im Vergleich zu einer Versicherung den Vorteil nahezu lückenloser Absicherung bieten, denn eine Bürgschaft haftet grundsätzlich so weit, wie die Zweckerklärung in der Bürgschaftsurkunde reicht. Für Bürgschaften sind das Muster „Bürgschaftsurkunde“ und die „Hinweise zur Vertragserfüllungsbürgschaft“ anzuwenden.

Der Abschluss, Nachweis und die wertmäßige Fortschreibung einer Versicherung/Bürgschaft sind in § 19 zu regeln. Der Nutzer hat vor der Vertragsunterzeichnung den Abschluss der Versicherungen/Bürgschaft nachzuweisen und ggf. eine Bescheinigung des Versicherers vorzulegen, dass dieser die WSV unverzüglich unterrichten wird, falls der Versicherungsschutz gefährdet ist oder entfällt.

Wenn der Nutzer dem Verlangen der WSV nicht nachkommt, ist die Nutzung nicht zuzulassen. Von juristischen Personen des öffentlichen Rechts ist keine Versicherung/Bürgschaft zu fordern.

**Vertragserfüllungs-
Bürgschaft**

Formular 4.1

Richtlinie 6.1

Zu § 11 Duldungspflichten

(38) Die entschädigungslosen Duldungspflichten des § 11 werden allen Interessenten abverlangt, die dem Bundeswasserstraßengesetz unterliegende und dem öffentlichen Schiffsverkehr gewidmete Flächen für außerhalb der Verkehrsnutzung liegende Vorhaben nutzen möchten.

Einzelne Nutzer ganz oder teilweise von dieser Verpflichtung auszunehmen und in eine Entschädigungspflicht der WSV umzuwandeln, wäre ein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot und kommt daher nicht in Betracht.

Darüber hinaus würde die Konstituierung von Entschädigungsansprüchen der Mieter von WSV-Flächen gegen den Vermieter WSV gegen Haushaltsrecht verstoßen. § 7 BHO schreibt einen wirtschaftlichen und sparsamen Umgang mit Haushaltsmitteln vor. Dazu gehört, dass alle rechtlichen Möglichkeiten zur Kostenminimierung auszuschöpfen sind, wie z.B. der privatrechtlich zu vereinbarende Ausschluss von Entschädigungsansprüchen in Mietverträgen.

Gleichbehandlungsgebot

**Wirtschaftlichkeit und
Sparsamkeit**

zu § 13 Haftung des Nutzers

(39) Zur finanziellen Absicherung der Schadenersatzpflicht des Nutzers ist eine Haftpflichtversicherung oder eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts zu fordern, wenn

- berechnete Zweifel an der Wirtschaftskraft des Nutzers bestehen und/oder
- die Nutzung mit einem hohen finanziellen Schadensrisiko behaftet ist.

**Haftpflichtversicherung,
Bürgschaft**

Der Abschluss, Nachweis und die wertmäßige Fortschreibung einer Haftpflichtversicherung oder Bürgschaft ist in § 19 zu regeln (36). Der Nutzer hat vor der Vertragsunterzeichnung den Abschluss der Versicherung/Bürgschaft nachzuweisen und ggf. eine Bescheinigung des Versicherers vorzulegen, dass dieser die WSV unverzüglich unterrichten wird, falls der Versicherungsschutz gefährdet ist oder entfällt.

Die Bürgschaft sichert neben dem Aufwand für die Beseitigung eingetretener Schäden auch die Durchführung sonstiger Maßnahmen finanziell ab, zu denen der Nutzer vertraglich verpflichtet ist (z.B. Uferunterhaltung, Beseitigung von Anlagen).

Wenn der Vertrag mit einer Gesellschaft abgeschlossen werden soll, bei der kein Gesellschafter persönlich unbeschränkt haftet (z.B. GmbH, GmbH & Co KG), können eventuelle spätere Schadensersatzansprüche der WSV bei Nichterfüllung der Verpflichtungen des Nutzers nach den §§ 10 und 17 oder nach § 13 dadurch zusätzlich abgesichert werden, dass von einem Gesellschafter eine Schuldurkunde über seine unbeschränkte persönliche Haftung für Schadensersatzansprüche der genannten Art verlangt wird.

Wenn der Nutzer der Forderung der WSV nicht nachkommt, ist die Nutzung nicht zuzulassen. Von juristischen Personen des öffentlichen Rechts ist keine Haftpflichtversicherung zu fordern.

Schuldurkunde

zu § 16 Kündigung

(40) Die außerordentliche Kündigung nach § 16 dient der Beendigung des Vertragsverhältnisses vor Ablauf der nach § 3 geltenden Vertragsdauer. Eine außerordentliche Kündigung durch die WSV wird vom WSA/WNA erklärt. Konfliktträchtige außerordentliche Kündigungen bedürfen der Zustimmung der GDWS.

Außerordentliche Kündigung

(41) Der Kündigungsgrund „öffentliches Interesse“ nach § 16 Abs. 1 Nr. 1.1 ist nicht nur auf Maßnahmen der WSV beschränkt. Das „öffentliche Interesse“ umfasst vielmehr jedes Interesse, das von Trägern öffentlicher Belange vertreten wird, soweit es nicht privatrechtlicher (fiskalischer) Natur ist.

Öffentliches Interesse

Im „öffentlichen Interesse“ liegen auch die Nutzungsbefugnisse der Küstenländer an den Seewasserstraßen und an den angrenzenden Mündungstrichtern nach § 1 Abs. 5 WaStrG.

Die in älteren Verträgen enthaltene Klausel zur Kündigung im Insolvenzfall ist wegen der Kündigungssperre des § 112 InsO unwirksam (§ 16 Abs. 1 Nr. 1.3.2 Nutzungsvertrag, § 13 Abs. 1 Nr. 1.3.2 Mietvertrag, § 15 Abs. 1 Nr. 1.3.2 Pachtvertrag).

Kündigungssperre nach § 112 InsO

zu § 17 Rückgabe der Nutzfläche

(42) Nach der Kündigung ist eine gemeinsame Besichtigung zu verlangen, wenn der Nutzer seine und/oder die von früheren Nutzern übernommenen Anlagen (8) zu beseitigen und/oder Maßnahmen zur Herstellung des ursprünglichen oder eines anderen ordnungsgemäßen Zustandes der Nutzflächen und/oder der Anlagen der WSV durch-

**Besichtigung nach der Kündigung
Ursprünglicher Zustand der Nutzfläche/Anlagen**

zuführen hat. „Ursprünglicher Zustand“ der Nutzfläche/Anlage ist der Zustand bei Vertragsbeginn bzw. der in § 1 festgelegte maßgebende frühere Zustand. Die WSV zahlt für eine durch den Nutzer bewirkte Werterhöhung der Nutzfläche und für auf der Nutzfläche verbleibende Anlagen des Nutzers keine Entschädigung. Umgekehrt fordert die WSV keine Entschädigung, wenn der Nutzer mit Einwilligung der WSV

- den ursprünglichen, im Vergleich zur Ist-Situation minderwertigeren oder
- einen anderen, zwar ordnungsgemäßen, aber im Vergleich zum maßgebenden früheren Zustand dennoch minderwertigeren

Zustand der Nutzflächen und/oder Anlagen der WSV herstellt.

(43) Ein Gutachten ist zu verlangen, wenn Anhaltspunkte für eine Kontamination bestehen oder wenn die Nutzung besonders gefahrenträchtig war.

(44) Bei der Rückgabe sind in einer gemeinsamen Besichtigung der ordnungsgemäße Zustand der Nutzfläche und/oder der Anlagen der WSV bzw. die Erledigung der durchgeführten Maßnahmen oder die noch zu erbringenden Leistungen festzustellen.

(45) Die gemeinsamen Besichtigungen sind vom ABz wahrzunehmen und die Ergebnisse mit dem Muster „Protokoll der gemeinsamen Besichtigung“ zu dokumentieren.

zu § 18 Ersatzvornahme

(46) In Ermangelung einer gefestigten Rechtsprechung ist bis auf weiteres auf die Räumung von Nutzflächen mittels privatrechtlicher Ersatzvornahme zu verzichten und stattdessen ein Klageverfahren durchzuführen mit dem Ziel, die Zwangsvollstreckung aus einem rechtskräftigen Räumungstitel betreiben zu können.

Zur finanziellen Absicherung möglicher Vollstreckungsmaßnahmen ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft zu fordern, wenn

- a) die Nutzung aufgrund umfangreicher baulicher Veränderungen an oder auf der Nutzfläche nach Beendigung der Nutzung Rückbaukosten in Höhe von mehr als dem 30fachen (bei unentgeltlichen Nutzungen dem in einer Vergleichsrechnung unter Zugrundelegung einer entgeltpflichtigen Nutzung überschlägig zu ermittelnden 10fachen) Nutzungsentgelt entstehen lässt und
- b) das Risiko durch eine Bürgschaft nach den §§ 10 oder 13 nicht gedeckt ist und
- c) berechtigte Zweifel an der Wirtschaftskraft des Nutzers bestehen.

Der Nutzer hat die Höhe der Rückbaukosten vor Vertragsabschluss nachzuweisen.

Die Höhe der Bürgschaft richtet sich in der Regel nach den zu erwartenden Kosten. Es sind das Muster „Bürgschaftsurkunde“ und die „Hinweise zur Vertragserfüllungsbürgschaft“ anzuwenden. Die Bürgschaft und ihre wertmäßige Fortschreibung sind in § 19 zu regeln. Der Nutzer hat die Bürgschaft vor Vertragsabschluss nachzuweisen.

Wenn der Nutzer der Forderung der WSV nicht nachkommt, ist die Nutzung nicht zuzulassen. Von juristischen Personen des öffentlichen Rechts sowie für Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind keine Bürgschaften zu fordern. Hierzu zählen auch Netzanbindungen von Offshore-Windparks und Stromtransitleitungen zwischen europäischen Drittländern, die der öffentlichen Versorgung deutscher Haushalte innerhalb

**Keine Entschädigung
von Anlagen**

**Gutachten zur
Zustandsfeststellung**

**Besichtigung bei der
Rückgabe**

**Zuständigkeit
Formular 4.2**

**Vertragserfüllungs-
bürgschaft**

**Formular 4.1
Richtlinie 6.1**

des europäischen Binnenmarktes dienen, welche in ihrem Verlauf das Küstenmeer nutzen, die Küstenlinie aber nicht überqueren (also nicht in der BRD anlanden). (Bezug: Erlasse vom 09.01./ 21.08.2015-WS15/5254.4/7 sowie die Zustimmung von WS15 vom 17.09.2018)

zu § 19 Zusätzliche Vereinbarungen

(47) Zusätzliche Vereinbarungen werden erforderlich, wenn bestimmte Sachverhalte vom Regelungsumfang des bereits für eine Vielzahl von Anwendungsfällen konzipierten Vertrages nicht erfasst werden, z.B. Versicherungsschutz, Untervermietung, Zufahrtsregelungen sowie Auflagen der Wasserstraßenüberwachung für Nutzungen an Bundeswasserstraßen, die nicht dem allgemeinen Verkehr dienen.

Anwendungsbereich

(48) Im Vertrag enthaltene Regelungen dürfen nicht durch zusätzliche Vereinbarungen eingeengt werden. Bei den zusätzlichen Vereinbarungen dürfen keine inhaltlichen Kollisionen mit den übrigen Bestimmungen des Vertrages entstehen. Der Vertragswille muss eindeutig zum Ausdruck kommen.

Eindeutigkeit des
Vertrages

zu § 20 Gerichtsstand

(49) Ein Gerichtsstand kann nach § 38 Abs. 1 **ZPO** nur mit Kaufleuten, juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögen vereinbart werden, hier ist als Gerichtsstand „Bonn“ einzutragen.

Gerichtsstand

In allen anderen Fällen (z.B. wenn die Belegenheit der Nutzfläche/Anlage und/oder der Wohnsitz des Nutzers maßgebend sind) ist der fakultative Text zu streichen.

zu § 21 Schlussbestimmungen

(50) Änderungen des Vertrages sind vorzunehmen durch Nachtragsvertrag oder durch einseitige schriftliche Erklärung, z.B. bei der Entgeltanpassung nach billigem Ermessen nach § 5 Abs. 4.

Formen der
Vertragsänderung

(51) Bei einer vom Nutzer beantragten Vertragsübertragung sowie bei Firmenumwandlungen oder Firmenzusammenschlüssen ist zu prüfen, ob die Erfüllung der vom bisherigen Nutzer eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen weiterhin gewährleistet ist. In Zweifelsfällen ist die GDWS zu beteiligen.

Nutzerwechsel,
Firmenumwandlungen

(52) Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigungen sowie andere Verwaltungsakte sind nicht Bestandteil des Vertrages.

Vertragsbestandteile

(53) Der Vertrag ist vom Nutzer oder seinem Vertreter zu unterzeichnen. Bei siegelführenden Stellen ist neben der Unterschrift das Siegel erforderlich. Die Unterschrift des für die WSV Zeichnenden ist ebenfalls mit dem Siegel zu versehen.



(1) Die Verpachtung von Landflächen für landwirtschaftliche Zwecke ist mit dem Muster „Landpachtvertrag“ zu regeln. Die gärtnerische Nutzung sowie die Nutzung als Grabeland von Grundstücken sind ebenfalls mit dem Muster „Landpachtvertrag“ zu regeln, sofern die Voraussetzungen gem. BKleingG erfüllt sind (siehe [VV-WSV 2604](#), Maßgaben zu 2.4.11). Bei Grabeland ist vertraglich festzulegen, dass die Grundstücke nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden dürfen.

Landwirtschaftliche Nutzung, gärtnerische Nutzung, Grabeland
Muster 1.8

(2) Werden neben den landwirtschaftlich nutzbaren Flächen auch die deren Bewirtschaftung dienenden Wohn- und/oder Wirtschaftsgebäude (Betrieb) mitverpachtet (§ 585 [BGB](#)), ist die Nutzungsüberlassung der Gebäude ebenfalls in dem Landpachtvertrag zu regeln.

Gebäude

(3) Bei Nutzungsüberlassungen ohne Besitzeinräumung für die Fläche (z.B. Grasmahd oder Obsternte) können vereinfachte Verträge auf der Grundlage des Muster-Landpachtvertrages vereinbart werden.

Eingeschränkte Nutzung, vereinfachter Vertrag

(4) Falls für eine Verpachtung mehrere Interessenten vorhanden sind, sind Haupterwerbslandwirte grundsätzlich vor Nebenerwerbs- oder Nichtlandwirten zu berücksichtigen, sofern nicht die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und 4 [LPachtVG](#) vorliegen.

Bewerberauswahl

(5) Landpachtverträge sind nach § 2 [LPachtVG](#) grundsätzlich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe (in der Regel kleiner als 1 bis 2 ha) können von den Ländern durch Rechtsverordnung nach § 3 Abs. 2 [LPachtVG](#) von der Anzeigepflicht ausgenommen werden.

Anzeigepflicht nach LPachtVG

(6) Bei der Verpachtung von Landflächen sind erforderlichenfalls landwirtschaftliche Sachverständige zu beteiligen, z.B. bei der Erstellung des Protokolls, bei Produktions- und Lieferrechten oder bei besonderen Pachtbedingungen.

Beteiligung landwirtschaftlicher Sachverständiger

(7) Nach Art. 232 § 3 [EGBGB](#) richten sich Pachtverträge, die im Beitrittsgebiet vor dem 3. Oktober 1990 nach DDR-Recht abgeschlossen worden sind, ab dem 3. Oktober 1990 nach den §§ 581 bis 597 [BGB](#).

Landpacht im Beitrittsgebiet nach DDR-Recht

Diese Pachtverträge sind unter Beachtung der Kündigungsmöglichkeiten des BGB auf das Muster „Landpachtvertrag“ umzustellen.

Muster 1.8



zu § 1 Vertragsgegenstand

(1) Die mitverpachteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude (§ 585 **BGB**) gelten als Anlagen.

**Wohn- und
Wirtschaftsgebäude**

(2) Die ggf. auf der Pachtfläche ruhenden Produktions- und Lieferrechte sind bei den zuständigen Landwirtschaftsbehörden oder Landwirtschaftskammern zu erfragen.

**Produktions- und
Lieferrechte**

(3) Die Anwendung der „Schätzungsordnung für das landwirtschaftliche Pachtwesen“ ist nur zu vereinbaren, wenn umfangreiches Inventar mitverpachtet wird.

**Schätzungsordnung für
das landwirtschaftliche
Pachtwesen**

zu § 2 Nutzung

(4) Der Pächter kann nach den Landesjagdgesetzen Ansprüche auf den Ersatz von Wild- oder Jagdschäden anmelden. Der Pächter hat auf Ansprüche gegen die WSV zu verzichten; dies gilt auch bei selbst genutzten Eigenjagdbezirken der WSV.

Wild- und Jagdschäden

zu § 4 Vertragsdauer

(5) Verträge sind in der Regel mit einer Laufzeit von einem Jahr abzuschließen. Verträge mit längerer Laufzeit sind nur bei berechtigtem Interesse des Pächters abzuschließen, z.B. wegen landwirtschaftlicher Förderungsprogramme. Wegen der nicht abdingbaren Kündigungsmöglichkeit des § 594 b **BGB** darf die Vertragslaufzeit höchstens dreißig Jahre betragen. Verträge für die Lebenszeit des Pächters sind nicht zu schließen.

Vertragslaufzeit

zu § 18 Zusätzliche Vereinbarungen

(6) Werden Wohn- oder Wirtschaftsgebäude mitverpachtet, ist dem Pächter im Vertrag aufzuerlegen, die Gebäude auf seine Kosten zugunsten des Bundes ausreichend, insbesondere gegen Brandschaden, zu versichern. Eine Verpflichtung des Bundes zum Wiederaufbau oder zur Instandsetzung der Gebäude im Schadensfall ist auszuschließen.

Gebäudeversicherung



(1) Der WSV steht auf den Grundstücken ihres Verwaltungsgrundvermögens das Jagdrecht zu (§ 3 [BJagdG](#)).

Jagdrecht der WSV

(2) Nach § 1 Abs. 5 [WaStrG](#) kann den Ländern auf deren Antrag die Ausübung des Jagdrechts an den Seewasserstraßen und an den angrenzenden Mündungstrichtern der Binnenwasserstraßen übertragen werden.

**Jagdausübung
durch die Länder**

(3) Eigenjagdbezirke und gemeinschaftliche Jagdbezirke können nach § 5 Abs. 1 [BJagdG](#) durch Abtrennung, Angliederung oder Austausch von Grundflächen abgerundet werden. Nach den Landesjagdgesetzen (Art. 69 [EGBGB](#)) erfolgt die Abrundung entweder durch die Jagdbehörde auf Antrag von Beteiligten bzw. von Amts wegen oder durch schriftliche Vereinbarung der Beteiligten. Die jeweiligen Landesjagdgesetze bestimmen, ob eine schriftliche Vereinbarung vorgesehen und wer Vertragspartei ist.

**Gestaltung
der Jagdbezirke
Gemeinschaftliche Jagd-
bezirke
Jagdangliederungsver-
trag**

[Muster 1.9](#)

(4) Der WSV steht nach den Landesjagdgesetzen bei der Angliederung WSV-eigener Flächen an Eigenjagdbezirke Dritter eine Entschädigung zu. Die Entschädigung ist in voller Höhe zu erheben.

**Entschädigung bei
Angliederung**

(5) Bejagbare Flächen im Verwaltungsgrundvermögen der WSV, die nicht zu einem Eigenjagdbezirk gehören, bilden zusammen mit Grundstücken Dritter einen gemeinschaftlichen Jagdbezirk. Das WSA ist stimmberechtigtes Mitglied in der aus den Grundstückseigentümern bestehenden Jagdgenossenschaft.

Genossenschaftsjagd

(6) Im Regelfall sind die Flächen der WSV Teil eines gemeinschaftlichen Jagdbezirkes. Die WSV tritt als Jagdgenosse auf.

**Reinertrag
der Jagdnutzung**

Der WSV steht entsprechend ihrem Flächenanteil ein Anteil am Reinertrag der genossenschaftlichen Jagdnutzung zu. Der Anspruch der WSV ist nach § 10 Abs. 3 [BJagdG](#) binnen eines Monats nach der Bekanntmachung der Beschlussfassung schriftlich oder mündlich zu Protokoll des Jagdvorstandes geltend zu machen. Auf die Auszahlung des Anteils am Reinertrag wird verzichtet, wenn der WSV-Anteil unter die Kleinbetragsregelungen der BHO fällt (gemäß VV Nr. 7 zu § 59 [BHO](#)).

(7) Im Rahmen der jagdrechtlichen Vorschriften sind bestehende Eigenjagdbezirke zu erhalten und neue Eigenjagdbezirke zu bilden, wenn dies aus jagdlichen oder sonstigen Gründen sinnvoll erscheint. Eigenjagdbezirke können sich über die Grundstücke verschiedener WSV-Dienststellen erstrecken.

**Bildung und Erhaltung
von Eigenjagdbezirken**

(8) Soweit erforderlich, ist im Einvernehmen mit der zuständigen Jagdbehörde in befriedeten Bereichen für die Verhütung von Schäden durch Erteilung entsprechender Abschussgenehmigungen bzw. -verpflichtungen für Raubzeug und Wildkaninchen und ggf. auch für Raubwild zu sorgen (§ 27 Abs. 1 [BJagdG](#)).

Befriedete Bezirke

(9) Ansprüche der WSV auf den Ersatz von

- Wildschäden sind nach § 29 Abs. 1 und 2 [BJagdG](#),
- Jagdschäden sind nach § 33 [BJagdG](#)

**Wildschadenersatz
Jagdschadenersatz**

in Verbindung mit den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen geltend zu machen.

(10) Gemäß § 10 [RV-UA](#) kann die [BlmA](#) mit der

- a) Verpachtung von Eigenjagden,
- b) Wahrnehmung der Aufgaben des Jagdgenossen in gemeinschaftlichen Jagdbezirken,
- c) Wahrnehmung der Aufgaben des Jagdberechtigten bei der Umgestaltung von Jagdbezirken

**Beauftragung der BlmA:
- Eigenjagden
- Jagdgenossenschaften**

beauftragt werden. Es ist das entsprechend modifizierte Muster „Vereinbarung über die Wahrnehmung jagdlicher Aufgaben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Geschäftsbereich Bundesforst)“ zu verwenden.

**- Jagdangliederung
Vereinbarung
[Muster 7.14](#)**

(11) Soweit die in [\(1\)](#) genannten Liegenschaften bejagbare Flächen im Sinne des Bundesjagdgesetzes sind, die die Einrichtung von Eigenjagdbezirken erlauben und den Charakter von Landjagdrevieren haben, bei denen sich aus der Nähe der Wasserstraße und deren Betrieb keine wesentlichen Einflüsse auf die Jagdausübung ergeben, kann die Verwaltung und Verwertung der Landeigenjagd durch die [BlmA](#) erfolgen.

**- Eigenjagdbezirke
(Land)**

(12) Die Verwaltung und Verwertung von Eigenjagden vorwiegend auf Wasserflächen (Wasserjagden) kann ebenfalls durch die [BlmA](#) in enger Abstimmung mit der WSV erfolgen. Anders als bei einer reinen Landjagd erfordert die Jagd an und in Bundeswasserstraßen eine genaue Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und besonderen Umstände an einer Wasserstraße sowie Erfahrung in der Wasserjagd auf schiffbaren Gewässern. Durch die jagdliche Nutzung darf die Verkehrssicherheit auf den Bundeswasserstraßen und an ihren Ufern nicht gefährdet werden. Ein ausreichender Schutz der Schifffahrt, gewerblichen Anlagen, öffentlichen Einrichtungen und Erholungssuchenden im Bereich der Bundeswasserstraßen vor Nachteilen ist zu gewährleisten. Dieser wird vielfach auch die Beschränkung der Jagdausübung auf Wasserwild erfordern, die sich durch Vereinbarung entsprechender Jagdvorbehalte des Grundeigentümers für andere Wildarten (z.B. Fasanen, Rebhühner, Hasen, Schalenwild) erreichen lässt. In stark besuchten Erholungsgebieten (z.B. Uferpromenaden) sowie in Bereichen von gewerblichen und betrieblichen Anlagen ist in der Regel Jagdruhe anzustreben.

**- Eigenjagdbezirke
(Wasser)**

(1) Die Fischerei wird durch das Fischereigesetz des jeweiligen Bundeslandes geregelt. Danach kann zwischen Binnen- und Küstenfischerei unterschieden werden. Die Hochsee- und Küstenfischerei unterliegt der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes (Art. 74 Abs. 1 Nr. 17 [GG](#)); die Binnenfischerei ist nicht erwähnt. Die Gesetzgebungskompetenz für die Binnenfischerei ist danach Ländersache (Art. 69 [EGBGB](#)).

**Fischereigesetze
der Länder**

(2) Die Fischerei umfasst in der Regel das Hegen, Fangen und Sichaneignen von Fischen. Die Begriffe „Fische“ und „Hege“ werden in den [LFischG](#) definiert.

Fischerei

(3) Das Fischereirecht in Binnengewässern steht, mit Ausnahme der selbstständigen Fischereirechte, dem Eigentümer des Gewässergrundstücks zu.

Fischereirecht:

Nach § 2 b) [WaStrÜbgVtrG](#) steht das Fischereirecht an

- natürlichen und kanalisierten - gemeint sind staugeregelte - Wasserstraßen den Ländern und sonstigen Fischereiberechtigten zu, soweit die Rechte nach den [LFischG](#) fristgerecht geltend gemacht worden sind und die Eintragung in das Wasserbuch, das Fischereibuch oder das Grundbuch erfolgte. Rechte, die nicht fristgerecht geltend gemacht worden sind, gingen auf den Bund über.

**- an natürlichen
und kanalisierten
Wasserstraßen**

- künstlichen Wasserstraßen dem Eigentümer des Gewässergrundstücks zu.

**- an künstlichen
Wasserstraßen**

Im Beitrittsgebiet ist § 2 b) [WaStrÜbgVtrG](#) aufgrund von Art. 8 [EV](#) und § 1 Abs. 1 Satz 4 [WaStrVermRG](#) sinngemäß anzuwenden.

- im Beitrittsgebiet

Ortsfeste Fanganlagen auf den Wasserflächen sind Bestandteil des Fischereirechts.

(4) Fischereirechte, die nach bisherigem Recht einem anderen als dem Eigentümer des Gewässergrundstücks zustanden, bestehen als Belastungen des Gewässereigentums fort (selbständige Fischereirechte). Sie können hinsichtlich der Ausübung beschränkt sein und dürfen in der Regel nicht neu begründet werden.

**Selbständiges
Fischereirecht**

Ortsfeste Fanganlagen auf den Wasserflächen sind Bestandteil des Fischereirechts.

(5) Durch Gesetz oder von Amts wegen können die Gewässer in Fischereibezirke eingeteilt werden.

Fischereibezirk

Sind in einem Fischereibezirk mehrere Fischereiberechtigte vorhanden, kann nach Landesrecht die Bildung von Fischereigenossenschaften vorgesehen sein. Die Fischereigenossenschaft wird dann Fischereiberechtigte. In einer Fischereigenossenschaft ist die WSV mit ihren Anteilen Mitglied. Sie hat ein Stimmrecht nach den landesrechtlichen Bestimmungen.

Fischereigenossenschaft

Der WSV steht entsprechend ihren Anteilen ein Anspruch am Reinertrag der genossenschaftlichen Fischereieinutzung zu. Der Anspruch ist nach den landesrechtlichen Bestimmungen geltend zu machen.

**Reinertrag
der Fischereieinutzung**

(6) Nach Landesrecht kann die Ausübung des Fischereirechts einem anderen

- in vollem Umfang (Fischereipachtvertrag) oder
- unter Beschränkung auf den Fischfang (Fischereierlaubnisvertrag, Fischereierlaubnisschein)

übertragen werden, soweit die Übertragung nicht ausgeschlossen ist.

**Ausübung
des Fischereirechts**

(7) Die Ausübung des Fischereirechts der WSV ist grundsätzlich in vollem Umfang zu übertragen. Hierzu ist das Muster „Fischereipachtvertrag“ zu verwenden. Der Geltungsbereich eines Fischereipachtvertrages darf den Geltungsbereich des jeweiligen [LFischG](#) nicht überschreiten.

**Fischereipachtvertrag
Muster 1.10
Geltungsbereich**

Sofern ausnahmsweise die Übertragung einer beschränkten Ausübung des Fischereirechts der WSV zweckmäßig und nach Landesrecht zulässig ist, können vorhandene landesübliche Muster für Fischereierlaubnisvertrag und Fischereierlaubnisschein verwendet werden. Diese sind erforderlichenfalls um WSV-spezifische Regelungen zu ergänzen.

**Fischereierlaubnis-
vertrag**

Fischereierlaubnisschein

(8) Pachtverträge sind nach den Regelungen des jeweiligen [LFischG](#) anzuzeigen.

**Anzeigepflicht nach
LFischG**

(9) Pachtverträge sind vorrangig mit Erwerbsfischern (Haupterwerb), überregionalen Landesfischereiverbänden oder Vereinen zu schließen, sofern das [LFischG](#) nicht entgegensteht.

Bewerberauswahl

(10) Bei der Ausübung des Fischereirechts sind die Regelungen der [HANATSCH](#) zu beachten.

HANATSCH

(11) Die Ausübung des Fischfanges wird mit einem Fischereierlaubnisschein übertragen. Dieser wird vom Fischereiberechtigten oder vom Fischereipächter ausgestellt.

Fischereierlaubnisschein

(12) Den Fischereiausübungsberechtigten stehen besondere, in den jeweiligen [LFischG](#) beschriebene Nutzungsrechte zu, z.B. Betretungsrecht, kurzfristiges Auslegen von Schnüren. Das Befahren WSV-eigener Betriebswege richtet sich nach den geltenden Regelungen, z.B. WaStrBAV nach §§ 27, 46 [WaStrG](#).

**Nutzungsrechte nach
LFischG**

(13) Die Errichtung und der Betrieb ortsfester fischereilicher Anlagen und Einrichtungen in den Bundeswasserstraßen sind für Inhaber oder Pächter von Fischereirechten entgeltfrei. Nutzungsverträge werden nicht abgeschlossen. Die Wahrung der Belange der WSV erfolgt durch das Rechtsinstitut der formlosen Leihe nach §§ 598 ff [BGB](#).

Ortsfeste Anlagen



Beteiligung von Fachbehörden

(1) Die BfG ist grundsätzlich in allen fischereilichen Fragen zu beteiligen, insbesondere bei der Ermittlung und Überprüfung des Pachtzinses (§ 5) und der Aufstellung bzw. Prüfung von Hegeplänen/Bewirtschaftungsplänen (§ 18).

BfG

Neben der BfG können Informationen bei der **BImA**, den Fischereibehörden des Landes und den Landwirtschaftskammern eingeholt werden.

BImA

Fischereibehörden

zu § 4 Vertragsdauer

(2) Die Laufzeit des Fischereipachtvertrages richtet sich nach dem jeweiligen **LFischG**. Sie beträgt in der Regel zwölf Jahre.

Laufzeit

zu § 18 Zusätzliche Vereinbarungen

(3) Der Pächter hat für das Fischgewässer einen Hegeplan/Bewirtschaftungsplan aufzustellen. Im Hegeplan/Bewirtschaftungsplan sind mindestens Bestimmungen zu treffen über

Hegeplan,

Bewirtschaftungsplan

- Maßnahmen zur Ermittlung des Fischbestandes,
- Maßnahmen zur Erhaltung, Wiederherstellung und nachhaltigen Verbesserung der Fischgewässer und des Fischbestandes sowie zur Durchführung des Fischbesatzes,
- Hegebefischungen, z.B. Durchführung von Netzzügen zur Vermeidung der Überpopulation bestimmter Fischarten,
- Maßnahmen nach unvorhersehbaren nachteiligen Einwirkungen auf den Fischbestand oder das Gewässer,
- die statistische Erfassung des Fischfangertrages sowie des Fischbesatzes.

Der Hegeplan/Bewirtschaftungsplan ist für mindestens drei Jahre und höchstens fünf Jahre aufzustellen. Die Bestimmungen des jeweiligen **LFischG** sind zu beachten.



7 Besondere Nutzungen**7.1 Leitungen****7.1.1 Allgemeine Hinweise**

(1) Die Regelung der Nutzung WSV-eigener Grundstücke und Anlagen durch Leitungen (z.B. ober- und unterirdische Kabel, Freileitungen, Rohrleitungen, Pipelines, Abwasserkanäle) richtet sich nach

- der Anspruchsgrundlage des Nutzers (z.B. Duldungspflicht nach [RKV](#) oder [WKV](#)),
- der Zweckbestimmung (z.B. öffentliche Versorgung oder nur private Zwecke) und dem Betreiber der Leitung (z.B. Bundeswehr),
- der Art und dem Umfang der Inanspruchnahme (z.B. Kreuzung der Bundeswasserstraße, Nutzung ohne Kreuzung).

**Grundsätze der
Nutzungsregelung**

(2) Die [RKV/WKV](#) ermöglichen die Inanspruchnahme der Bundeswasserstraßen zu erleichterten Bedingungen. Ihr Anwendungsbereich ist beschränkt auf Leitungen

**RKV/WKV
Muster 1.2**

- a) bei denen die Bundeswasserstraße ein Hindernis für die Leitungsführung bildet. Dagegen fällt die Nutzung der Trasse der Bundeswasserstraße zur Linienführung von Rohr- und Starkstromleitungen nicht unter die [RKV/WKV](#).
- b) der öffentlichen Ver- und Entsorgung. Dies ergibt sich aus Anlage 1 zu den RKV/WKV. Dort wird Bezug genommen auf § 16 [WaStrÜbgVtrG](#), der u.a. die Gestattung der Leitungsführung für die öffentliche Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung regelt.
- c) die der öffentlichen Ver- und Entsorgung der Bundesrepublik Deutschland (und nicht anderer Staaten) dienen (siehe (3) a) Nrn. 1 und 2). Dies ergibt sich aus dem Zweck des [WaStrÜbgVtrG](#) und den daraus abgeleiteten Kreuzungsvorschriften. Zudem enthalten § 16 [WaStrÜbgVtrG](#) und [RKV/WKV](#) keine Regelungen zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgung von Drittstaaten.

Die RKV/WKV brauchen nicht mehr herangezogen zu werden, wenn [Muster 1.2](#) verwendet wird, da ihre leitungsspezifischen Regelungen in diesem Muster und ihre Entgeltregelungen in der VV-WSV [2604](#) Nr. 3.4 enthalten sind.

(3) Für Leitungen in Nord- und Ostsee gilt:

**Leitungen
- im Küstenmeer**

- a) Im deutschen [Küstenmeer](#) verlegte Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, die in ihrem Verlauf die deutsche Küstenlinie
 1. überqueren, sind nach [7.1.3 \(1\)](#)
 2. nicht überqueren, sind nach [7.1.3 \(2\)](#)
 zu regeln.

Bei den übrigen Fallgestaltungen ist nach [7.1.3 \(3\)](#) - (6) vorzugehen.

- b) Im oder auf dem deutschen [Festlandsockel](#) verlegte Abschnitte von Leitungen, die ihren Ursprung innerhalb der deutschen Festlandsockels haben, werden wie folgt behandelt:

**- im/auf dem
Festlandsockel**

1. Leitungen, die Zubehör zu einem Vorhaben oder einer Maßnahme nach [BBergG](#) sind, bedürfen einer vom zuständigen Bergamt zu erteilenden bergrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung.

2. Leitungen, die nicht Zubehör zu einem Vorhaben oder einer Maßnahme nach BBergG sind, bedürfen einer vom BSH zu erteilenden Genehmigung nach [See-AnIV](#).

Daneben wird weder ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen noch ein Nutzungsentgelt erhoben.

- c) Der im oder auf dem Festlandsockel liegende Abschnitt eines Transit-Unterwasserkabels oder einer Transit-Rohrleitung (§ 4 Abs. 10 BBergG) wird mit einer vom zuständigen Bergamt und vom BSH zu erteilenden Genehmigung nach BBergG geregelt (§ 133 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 BBergG). Daneben wird weder ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen noch ein Nutzungsentgelt erhoben.

Die verschiedenen Fallgestaltungen sind in den beiden Schaubildern

- „Leitungen in Nord- und Ostsee mit Kreuzung der Seewasserstraße“
 - „Leitungen in Nord- und Ostsee ohne Kreuzung der Seewasserstraße“
- dargestellt.

[Schaubild 8.4](#)

[Schaubild 8.5](#)



7 Besondere Nutzungen

7.1 Leitungen

7.1.2 Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung

(1) Der Begriff *öffentliche Versorgung* beruht auf der in § 1 **EnWG** vorgenommenen **Definition** Definition des Gesetzeszwecks:

- a) Leitungsgebundene Versorgung der Allgemeinheit mit *Elektrizität* und *Gas*.
 - b) Leistungsfähiger und zuverlässiger Betrieb von Energieversorgungsnetzen.
- Diese Merkmale gelten auch für die Versorgung der Allgemeinheit mit *Fernwärme* und *Wasser* sowie zur *Abwasserbeseitigung*.

(2) Den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung gleichgestellt sind:

**Gleichgestellte
Leitungen**

- a) Kabelleitungen zu Polizei- und Feuerwehrmeldeeinrichtungen,
- b) Leitungen für Zwecke der Straßenbeleuchtung,
- c) Mineralölför- und Mineralölproduktenleitungen,
- d) Leitungen zu Zwecken der Verteidigung,
- e) Stromleitungen zwischen den Offshore-Windparks und den Netzeinspeisungsstellen an Land,
- f) Sonstige Leitungen im öffentlichen Interesse. Dies sind alle Leitungen, für deren Verlegung Grundstücke im Wege der Enteignung in Anspruch genommen werden können. Der Nutzer hat nachzuweisen, dass ihm das Enteignungsrecht verliehen worden ist.

(3) Nicht unter die Versorgungsleitungen fallen wegen des fehlenden Öffentlichkeitsbezuges die

**Nicht zugehörige
Leitungen**

- a) Leitungen zur Eigenversorgung gewerblicher Anlagen,
- b) innerbetrieblichen Leitungen (Werksleitungen) der Versorgungsunternehmen, mögen sie auch mittelbar der öffentlichen Versorgung dienen, denn es werden nicht „andere“ versorgt (z. B. Eigenversorgung der innerbetrieblichen Anlagen und Gebäude).

(4) Zur Versorgungsleitung gehören

Leitungszubehör

- a) das im Eigentum des Versorgungsunternehmens stehende Zubehör von Leitungen der öffentlichen Versorgung (Masten, Masttransformatoren, Ausleger, Absperrvorrichtungen, Hydranten, Kontrollschächte, Alarmeinrichtungen, Steuerkabel, sowie die technischen Anlagen von Druckregel-, Druckerhöhungs- und Transformatorenstationen), das ausschließlich oder überwiegend dem Betrieb der Leitung dient,
- b) Telekommunikations- und Steuerkabel, soweit sie nicht vom **TKG** erfasst sind.

Kein Zubehör sind die Gebäude für die Anlagen, soweit sie ohne die technischen Anlagen selbständig nutzbar sind (z.B. Garagen- und Turmstationen).



7 Besondere Nutzungen**7.1 Leitungen****7.1.3 Allgemeine Hinweise zu den Mustern**

(1) Mit dem Muster „Gestattungsvertrag (Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung)“ sind Nutzungen durch Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung sowie diesen gleichgestellte Leitungen zu regeln, die im Geltungsbereich der [RKV](#) und [WKV](#) die Bundeswasserstraße kreuzen oder berühren. Zugehörige Leitungen zur Übertragung von Zeichen und Lauten sowie die Nutzung von an den Geltungsbereich der RKV und WKV unmittelbar angrenzenden kleinen Restflächen sind aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung im gleichen Vertrag mit zu regeln.

Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung nach RKV und WKV
[Muster 1.2](#)

(2) Mit dem Muster „Nutzungsvertrag (Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung)“ sind Nutzungen durch Leitungen oder Leitungsabschnitte der öffentlichen Ver- und Entsorgung sowie diesen gleichgestellte Leitungen einschließlich zugehöriger Leitungen zur Übertragung von Zeichen und Lauten zu regeln, die parallel zur Bundeswasserstraße außerhalb des Geltungsbereiches der [RKV](#) und [WKV](#) geführt werden. Mit eben diesem Muster sind auch Netzanbindungen von Offshore-Windparks und Stromtransitleitungen zwischen europäischen Drittländern zu regeln, die zwar in ihrem Verlauf das Küstenmeer nutzen, aber nicht in der BRD anlanden (die Küstenlinie also nicht überqueren), wenn sie der öffentlichen Versorgung deutscher Haushalte innerhalb des europäischen Binnenmarktes dienen (vgl. Zustimmung des BMVI, WS15 vom 17.09.2018).

Sonstige Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung
[Muster 1.2](#)

(3) Mit dem Muster „Nutzungsvertrag (Standard)“ sind Nutzungen durch

- Leitungen für private, gewerbliche und industrielle Zwecke,
- werksinterne Leitungen von Unternehmen der öffentlichen Ver- und Entsorgung,
- Leitungen zur Eigenversorgung von Unternehmen der öffentlichen Ver- und Entsorgung,

zu regeln.

Leitungen, die nicht der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen
[Muster 1.1](#)

(4) Nutzungen durch Leitungen anderer Bundesverwaltungen sind mit dem Muster „Verwaltungsvereinbarung (Vorübergehende Abgabe von Grundstücken)“ zu regeln.

Leitungen anderer Bundesverwaltungen
[Muster 2.3](#)

(5) Nutzungen durch militärische Leitungen sind mit dem Muster „Verwaltungsvereinbarung (Militärische Leitungen)“ zu regeln.

Militärische Leitungen
[Muster 2.2](#)

(6) Die verschiedenen Fallgestaltungen sind in der Übersicht „Muster und Entgelte für Leitungen“ dargestellt.

[Übersicht 8.3](#)

7 Besondere Nutzungen**7.1 Leitungen****7.1.4 Besondere Hinweise zur Bearbeitung des Musters „Gestattungsvertrag/ Nutzungsvertrag (Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung)“****zu § 1 Nutzungsrecht**

(1) Sollen Steuerkabel, die bei Vertragsabschluss Zubehör zur Versorgungsleitung sind und ausschließlich deren Betrieb dienen, später für Telekommunikationszwecke nach TKG genutzt werden, ist wie folgt zu verfahren:

1. Bei überwiegender Nutzung der Steuerkabel für Versorgungszwecke gilt der bestehende Gestattungsvertrag/Nutzungsvertrag.
2. Bei überwiegender oder ausschließlicher Nutzung der Steuerkabel für Telekommunikationszwecke scheiden die betroffenen Steuerkabel kraft Gesetzes aus dem bestehenden Vertrag aus und fallen unter die Regelungen der §§ 125 ff TKG. Dies gilt unabhängig davon, ob der Unternehmer die Telekommunikationsnutzung selbst ausübt oder an einen Dritten vermietet.

Der Unternehmer hat die Nutzungsänderung dem WSA schriftlich mitzuteilen; ein Nachtragsvertrag ist nicht erforderlich. Dasselbe gilt, wenn ein so aus dem Vertrag ausgeschiedenes Kabel später nicht mehr für Telekommunikationszwecke nach TKG genutzt und wieder den Regelungen des Vertrages unterstellt werden soll.

Nutzung**von Steuerkabeln:**

- für Telekommunikationszwecke nach TKG

(2) Sollen Steuerkabel, die bei Vertragsabschluss Zubehör zur Versorgungsleitung sind und ausschließlich deren Betrieb dienen, später für Telekommunikationszwecke genutzt werden, die nicht unter das TKG fallen, scheidet das betroffene Steuerkabel unabhängig von der Aufteilung der Leitungskapazität aus dem bestehenden Vertrag aus. Der Unternehmer hat die Nutzungsänderung dem WSA schriftlich mitzuteilen; ein Nachtragsvertrag ist nicht erforderlich.

- für sonstige Telekommunikationszwecke

Über die Nutzung des Steuerkabels ist ein Nutzungsvertrag (Standard) zu schließen und für den zu Telekommunikationszwecken genutzten Anteil der Leitungskapazität ein Entgelt nach VV-WSV 2604 zu erheben.

Muster 1.1**zu § 7 Ausbauklausel**

(3) Die Regelung des § 7 gilt nur für einen Ausbau der Bundeswasserstraße nach § 12 Abs. 1 WaStrG. Die Ausbauklausel gilt nicht für Maßnahmen, die lediglich der Erhaltung des bestehenden Zustandes dienen.

Ausbauklausel

(4) Über das Entstehen der Folgekostenpflicht nach § 7 Abs. 1 entscheidet die nach § 14 Abs. 1 WaStrG für den Wasserstraßenausbau erforderliche Planfeststellung.

Folgekostenpflicht

(5) Zur Absicherung der Rechte der Versorgungsunternehmen bei einer Grundstücksveräußerung durch die WSV kann die Eintragung einer Leitungsdienstbarkeit vereinbart werden.

**Beschränkte persönliche
Dienstbarkeit**

Auf Wunsch des Versorgungsunternehmens ist folgende Regelung aufzunehmen:

„Die WSV wird, sofern und bevor sie die Nutzfläche veräußert, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Unternehmers auf seine Kosten ins Grundbuch bewilligen. Der Unternehmer verpflichtet sich, eine durch die Dienstbarkeit bedingte Minderung des Wertes der Veräußerungsfläche auszugleichen. Diese Wertminderung wird durch die BlmA festgestellt.“



zum Rubrum

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ([BAIUDBw](#)) ist eine Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg). Im BAIUDBw werden Aufgaben, die aus dem Bundesministerium der Verteidigung abgeschichtet wurden sowie weitere Aufgaben aus dem Verteidigungsbereich zusammengeführt. Hierzu gehören u.a. die Deckung des Infrastrukturbedarfs der Bundeswehr sowie die Regelung von Mitbenutzungen aus dem zivilen Bereich.

Vertragspartner



(1) Das Wasserrecht besteht aus dem WHG des Bundes und den LWG, welche das WHG ausfüllen und ergänzen. Es erstreckt sich auch auf die im Eigentum des Bundes befindlichen Wasserstraßen.

**Anwendung des
Wasserrechts auf
Bundeswasserstraßen**

(2) Wasserwirtschaftliche Benutzungen nach § 9 WHG / den LWG

**Wasserwirtschaftliche
Benutzungen**

- sind erlaubnisfrei (z.B. § 25 WHG Gemeingebrauch) oder bedürfen nach LWG einer öffentlich-rechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung der zuständigen Behörde. Sie sind vom Gewässereigentümer grundsätzlich zu dulden. In einigen Bundesländern sind die Benutzung künstlicher Gewässer und die Entnahme fester Stoffe von der Duldungspflicht ausgenommen.

Die Erlaubnis ist widerruflich und prinzipiell ohne präklusivische Wirkung gegen Drittsprüche. Die Bewilligung ist unwiderruflich und hat eine umfassende präklusivische Wirkung gegen Drittsprüche; sie verschafft eine stärkere Rechtsposition.

- bedürfen im Bereich der Bundeswasserstraßen einer ssG (§ 31 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG).
- schließen eine Entgelterhebung durch den Gewässereigentümer in der Regel aus. Nach LWG zulässige Entgeltforderungen sind nach VV-WSV 2604 geltend zu machen.
- verpflichten den Gewässereigentümer nicht, seine Grundstücke zur Errichtung und zum Betrieb der für die Benutzung erforderlichen Anlagen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Hierüber sind Nutzungsverträge abzuschließen und Entgelte nach VV-WSV 2604 zu erheben.

VV-WSV 2604

Muster 1.1

(3) Bei entgeltlichen Wasserentnahmen bzw. -einleitungen sind im abzuschließenden Nutzungsvertrag zusätzliche Regelungen aufzunehmen.

Textbaustein 5.3

(4) Die Nutzung der Wasserkraft ist keine wasserwirtschaftliche Benutzung nach § 9 WHG / den LWG. Allerdings ist in der Regel mit der Wasserkraftnutzung auch eine wasserwirtschaftliche Benutzung nach § 9 WHG / den LWG verbunden, z.B. das Aufstauen.

Nutzung der Wasserkraft

Die WSV und ihre Rechtsvorgänger sind aufgrund von § 3 Abs. 1 WaStrÜbgVtrG bzw. § 1 Abs. 1 WaStrVermRG in Verbindung mit den LWG und Art. 31 GG stets davon ausgegangen, dass die Wasserkräfte, die aus den Wasserstraßen zu gewinnen sind, dem Reich bzw. der Bundesrepublik Deutschland zustehen und demzufolge bei der Wasserkraftnutzung durch Dritte stets ein z.B. an den Stromumsatz gekoppeltes Entgelt erhoben werden darf.

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 7. Mai 2009 - III ZR 48/08 jedoch festgestellt, dass eine Vereinbarung über die Zahlung eines laufenden Entgelts für die Nutzung der Wasserkraft gemäß § 134 BGB nichtig ist, wenn das LWG für die Gewässerbenutzung ein Entgeltverbot enthält. Die überwiegende Anzahl der LWG enthalten ein zwingendes Entgeltverbot.

BGH-Urteil vom 7.5.2009

Die Einräumung der mit der Wasserkraftnutzung verbundenen Inanspruchnahme von WSV-eigenen Grundstücken erfolgt wegen des hohen Anlagenwertes, der notwendigen langen Vertragslaufzeit und der besseren Beleihungsmöglichkeit in der Regel durch Erbbaurechtsvertrag.

Erbbaurechtsvertrag

Die Regelung der Wasserkraftnutzung einschließlich der Mitbenutzung der WSV-eigenen Wehranlage erfolgt in der Regel in einem gesonderten Vertrag.

Zusatzvertrag



(1) Die Gestattung des öffentlichen Fußgänger- und Radfahrerverkehrs auf Betriebswegen der WSV ist dann mit dem Muster „Gestattungsvertrag (Benutzung von Betriebswegen für Zwecke des Fußgänger- und Fahrradverkehrs)“ zu regeln, wenn

- ein für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr geeigneter Betriebsweg erst angelegt bzw. ausgebaut werden soll,
- eine zusätzliche Beschilderung vorgenommen oder
- der Betriebsweg in Kartenwerken als Radweg und nicht als Betriebsweg der WSV ausgewiesen werden soll.

Wenn für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr geeignete Wege von Dritten neu gebaut werden, ist nicht Muster 1.3 sondern Muster 1.1 zu verwenden.

Gestattungsvertrag

Muster 1.3

(2) Betriebswege sind Zubehör zur Bundeswasserstraße im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 WaStrG und unterliegen den von der GDWS erlassenen Rechtsverordnungen (z.B. WaStrBAV). Wegerechtlich gelten die Betriebswege als Privatwege. Zum öffentlichen Weg im Sinne des Wegerechts wird eine wie auch immer geartete (Verkehrs-)Fläche nach den maßgebenden Straßen- und Wegegesetzen nur durch eine ausdrückliche förmliche Widmung durch oder aufgrund eines Gesetzes, die eine Zustimmung des Eigentümers der Fläche voraussetzt.

Wegerecht

(3) Die zuständigen Straßenverkehrsbehörden sind grundsätzlich zu verkehrsregelnden bzw. beschränkenden Maßnahmen auf Wegen mit öffentlichem Verkehr befugt. Soweit faktisch oder mit Duldung der WSV ein öffentlicher Verkehr auf Betriebswegen stattfindet, können die zuständigen Straßenverkehrsbehörden - und nur sie - Anordnungen auf Betriebswegen der WSV treffen. Die Regelungskompetenz der Straßenverkehrsbehörde reicht nur soweit, als sie die WSV in ihrer hoheitlichen Aufgabenerfüllung nicht einschränkt.

Straßenverkehrs-behörden

Private Dritte, die sich durch eine verkehrsregelnde bzw. beschränkende Maßnahme der Straßenverkehrsbehörde auf dem Betriebsweg der WSV in ihren Rechten verletzt fühlen, müssen ihre Interessen daher gegenüber der Straßenverkehrsbehörde selbst vertreten.

(4) Ist der Abschluss eines Gestattungsvertrages erforderlich, ist im Hinblick auf § 2 Abs. 2 folgendes zu beachten: Der Betriebsweg darf aus rechtlichen Gründen nicht mit Schildern nach der StVO ausgeschildert werden. Damit wird sichergestellt, dass die durch die gesteigerte betriebsfremde Nutzung entstehenden Kosten für die erhöhten Verkehrssicherungspflichten nicht von der WSV zu tragen sind.

Beschilderung

StVO-Schilder

Entsprechendes gilt auch für die Aufstellung von Radverkehrswegweisern (z.B. D-Netz Schilder), die zwar keine Gebotsschilder im Sinne der StVO sind, aber durch die Ausweisung der D-Netz-Routen die Attraktivität und Bekanntheit der Betriebswege und damit auch den Umfang der Verkehrssicherungspflicht für die WSV erhöhen. Demgegenüber findet eine Übertragung der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf den Berechtigten durch den Gestattungsvertrag nur insoweit statt, wie es für die gestattete zusätzliche Nutzung erforderlich ist.

D-Netz-Schilder

(1) Für die Nutzung von Liegenschaften der WSV durch das Sozialwerk der Bundesverwaltung für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen e.V. sind die „Richtlinien für die Überlassung von bundeseigenen Liegenschaften des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur an das Sozialwerk der Bundesverkehrsverwaltung e. V.“ maßgebend.

[Richtlinien Sozialwerk](#)

[Richtlinie 6.3](#)

(2) Kommt für Gebäude, Einzelräume oder Grundstücke eine Nutzung durch das Sozialwerk in Betracht, meldet dies das zuständige WSA/WNA unter Verwendung des Musters „Erfassung von Liegenschaften für Zwecke des Sozialwerks“ dem Sozialwerk. Die räumliche und sachliche Abgrenzung der Nutzung bzw. Mitbenutzung der Liegenschaft durch das Sozialwerk ist darzustellen. Auf Nutzungsinteressen Dritter sowie andere Gründe, die einer Überlassung an das Sozialwerk entgegenstehen könnten, ist besonders einzugehen.

[Erfassung geeigneter](#)

[Liegenschaften](#)

[Formular 4.3](#)

(3) Nutzungen des Sozialwerks sind mit dem Muster „Nutzungsvertrag (Sozialwerk)“ zu regeln.

[Nutzungsvertrag](#)

[Muster 1.7](#)



7 Besondere Nutzungen**7.5 Vermietung von Gebäuden und Räumen****7.5.1 Allgemeine Hinweise**

(1) Gemäß § 535 [BGB](#) ist bei der Vermietung von Räumen hinsichtlich ihrer Nutzung zu unterscheiden in

- Wohnräume: Das sind Räume, die zum Wohnen - insbesondere Schlafen, Essen, Kochen, dauernde private Benutzung - bestimmt sind (§§ 535 - 577a [BGB](#)).
- Geschäftsräume: Das sind Räume, die zu geschäftlichen, insbesondere zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken angemietet werden (§§ 535 - 548, 578 [BGB](#)),
- Räume: Das sind Räume, die weder Geschäfts- noch Wohnräume sind (§§ 535 - 548, 578 [BGB](#)).

Wohnräume**Geschäftsräume****Räume**

(2) Die Vermietung von Wohnräumen ist nicht Gegenstand dieses Abschnittes. Vermietung und Verwaltung der im Verwaltungsgrundvermögen der WSV befindlichen Bundesmietwohnungen und Dienstwohnungen werden gemäß Erlass vom 10. Juni 1988 - Z 13/04.62.00/194 BM 88 von der [BlmA](#) durchgeführt.

Bundesmietwohnungen**Dienstwohnungen**

(3) Bei komplexen Nutzungen kann die Nutzung von Gebäuden und Räumen mit dem Muster „Mietvertrag (Gebäude und Räume)“ und die Nutzung der Land- und Wasserflächen sowie Anlagen mit den Mustern „Nutzungsvertrag (Standard)“ oder „Landpachtvertrag“ geregelt werden.

Mietvertrag**Muster 1.6****Muster 1.1**

(4) Bei der Vermietung von Geschäftsräumen und Räumen ist zu unterscheiden zwischen

1. Ganzvermietung: Vermietung von 100% der Gebäudenutzfläche an nur einen Mieter.
2. Teilvermietung:
 - a) Vermietung von 100% der Gebäudenutzfläche an mehrere Mieter,
 - b) Vermietung von weniger als 100% der Gebäudenutzfläche an nur einen Mieter oder an mehrere Mieter.

Ganzvermietung**Teilvermietung**

7 Besondere Nutzungen**7.5 Vermietung von Gebäuden und Räumen****7.5.2 Besondere Hinweise zur Bearbeitung des Musters „Mietvertrag (Gebäude und Räume)“****zu § 1 Vertragsgegenstand**

(1) Das Protokoll ist durch eine „Objektbeschreibung“ zu ergänzen.

Objektbeschreibung

zu § 5 Mietzins, Betriebskosten und sonstige Kosten

(2) Der Mietzins setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten. Nicht zum Mietzins gehören die Betriebskosten und die sonstigen Nebenkosten.

Mietzins

(3) Zu den Kapitalkosten gehören die

Kapitalkosten

- Sollzinsen für Kredite, die der Vermieter für das Mietobjekt aufgenommen hat.
- Untermietzuschlag bei Untervermietung (§§ 540, 553 BGB).
- Verzinsung des im Mietobjekt gebundenen Kapitals mit dem Liegenschaftszinssatz. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 (3) [ImmoWertV](#) und Nr. 7 [EW-RL](#)).

Liegenschaftszinssatz

(4) Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind (§ 19 [ImmoWertV](#) und Nr. 6 [EW-RL](#)):

Bewirtschaftungskosten

- a) Abschreibung: Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung des Mietobjektes.
- b) Verwaltungskosten: Kosten der zur Verwaltung des Mietobjektes erforderlichen Arbeitskräfte, Einrichtungen und erbrachten sonstigen Verwaltungsarbeit.
- c) Betriebskosten: Kosten, die durch das Eigentum oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Mietobjektes entstehen. Sie sind in der [BetrKV](#) erläutert. Die Betriebskosten gehören nicht zum Mietzins.
- d) Instandhaltungskosten: Kosten zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs des Mietobjektes und - falls diese vom Vermieter durchgeführt werden - die Kosten für Schönheitsreparaturen und die Beseitigung von Bagatellschäden.
- e) Mietausfallwagnis: Absicherung der Einnahmeverluste bei nicht rechtzeitiger Anschlussvermietung.

Betriebskosten

zu § 7 Instandhaltung

(5) Die Instandhaltung des Mietobjektes obliegt im Inneren grundsätzlich dem Mieter, im Übrigen der WSV. Allerdings kommt bei einer Ganzvermietung auch in Betracht, dass die gesamte Instandhaltung vom Mieter durchgeführt wird. Unter Instandhaltung sind

Instandhaltung

sämtliche Maßnahmen im Sinne von § 535 Abs. 1 Satz 2 **BGB** zu verstehen, somit auch Instandsetzungen und Erneuerungen.

zu § 10 Haftung des Mieters

(6) Der Grundsatz der Selbstdeckung, d.h. der Selbst-(Nicht)-Versicherung (VV Nr. 11 zu § 34 **BHO**), gilt u. a. nicht für vermietete Liegenschaften. Das Mietobjekt ist grundsätzlich vom Mieter auf seine Kosten zugunsten der WSV zu versichern. Wird die Versicherung von der WSV abgeschlossen, hat der Mieter die Prämien und Nebenkosten als Betriebskosten zu tragen:

- Bei der Vermietung von 100% der Gebäudenutzfläche ist das gesamte Mietobjekt zu versichern.
- Bei der Vermietung von weniger als 100% der Gebäudenutzfläche ist nur der entsprechende Gebäudeteil zu versichern. Ist dies nicht möglich, so ist das gesamte Gebäude zu versichern, wenn die Gebäudenutzfläche zu mehr als 50% vermietet ist. Die Kostenanteile für die nicht vermieteten Gebäudeteile gehen dann zu Lasten der WSV.

Mieterinvestitionen sind grundsätzlich in die Versicherungen einzubeziehen.



Versicherungen

7 Besondere Nutzungen**7.6 Dienststellen der Bundesverwaltung****7.6.1 Vorübergehende Abgabe von WSV-Grundstücken an andere Geschäftsbereiche**

(1) Die Nutzung WSV-eigener Grundstücke durch

- Dienststellen anderer Geschäftsbereiche,
- Bundesbetriebe und Sondervermögen nach § 26 [BHO](#)

ist mit dem Muster „Verwaltungsvereinbarung (Vorübergehende Abgabe von Grundstücken)“ zu regeln.

In die Verwaltungsvereinbarung sind bei Bedarf die entsprechenden Regelungen aus den Mustern „Nutzungsvertrag (Standard)“ oder „Landpachtvertrag“ aufzunehmen (z.B. § 10 Schutz der Gewässer und des Bodens).

**Verwaltungs-
vereinbarung**

Muster 2.3

**Zusätzliche
Vereinbarungen**

(2) Sind gleichzeitig mehrere Bundesverwaltungen an einer Nutzung interessiert und kann eine Einigung zwischen diesen nicht erzielt werden, ist dem [BMDV](#) zu berichten.

BMDV

(3) Von anderen Geschäftsbereichen ist für

- a) Nutzungen ab einem Entgeltbetrag von 50.000 Euro/Jahr das Entgelt in voller Höhe zu erheben (VV Nr. 6 zu § 61 [BHO](#)),
- b) Mitbenutzungen kein Entgelt zu erheben.
- c) Nutzflächen nach e) kein Entgelt zu erheben, wenn die WSV zur anteiligen Auszahlung von aus den Grundstücken gezogenen Erlösen nicht verpflichtet ist.

Entgelt:

- allgemein

Ein Entgelt ist stets zu erheben, wenn WSV-eigene Grundstücke

- d) von Bundesbetrieben, Sondervermögen, bundesunmittelbaren juristischen Personen des öffentlichen Rechts (z.B. [BlmA](#)) sowie Dienststellen und sonstigen Einrichtungen anderer juristischer Personen gemäß § 26 [BHO](#) genutzt werden,
- e) unter finanzieller Beteiligung anderer öffentlicher Hände für ein Investitionsvorhaben (z.B. Ausbau einer Bundeswasserstraße) erworben worden sind und die WSV zur anteiligen Auszahlung von aus den Grundstücken gezogenen Erlösen verpflichtet ist. Die Erstattungsbeträge sind bei dem jeweiligen Investitionstitel zu buchen, wenn und soweit der beim Investitionstitel ausgebrachte Haushaltsvermerk dies zulässt.

- BlmA

**- mischfinanzierte
Grundstücke**

Entgelte sind nach VV-WSV [2604](#) zu ermitteln.

(4) Das bei Nutzungen durch militärische Leitungen zu verwendende Muster „Verwaltungsvereinbarung (Militärische Leitungen)“ kann auch zur Regelung anderer militärischer Nutzungen herangezogen werden; [7.1.5](#) gilt sinngemäß.

Militärische Nutzungen

Muster 2.2

(5) Nutzungen durch Zuwendungsempfänger nach § 26 [BHO](#) sind mit dem Muster „Nutzungsvertrag (Standard)“ oder „Landpachtvertrag“ zu regeln. Es ist ein Entgelt nach VV-WSV [2604](#) zu erheben.

Zuwendungsempfänger



7 Besondere Nutzungen**7.6 Dienststellen der Bundesverwaltung****7.6.2 Vorübergehende Abgabe von WSV-Grundstücken an andere Dienstzweige innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV**

(1) Die Nutzung WSV-eigener Grundstücke durch andere Dienstzweige innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV (z.B. die Bundesstraßenverwaltung), ist mit dem Muster „Verwaltungsvereinbarung (Vorübergehende Abgabe von Grundstücken“ zu regeln.

In die Verwaltungsvereinbarung sind bei Bedarf die entsprechenden Regelungen aus den Mustern „Nutzungsvertrag (Standard)“ oder „Landpachtvertrag“ aufzunehmen (z.B. § 10 Schutz der Gewässer und des Bodens).

**Verwaltungs-
vereinbarung**

Muster 2.3

**Zusätzliche
Vereinbarungen**

(2) Die Nutzungsüberlassung erfolgt unentgeltlich. Von dieser Entgeltfreiheit ausgenommen sind Nutzflächen, die unter finanzieller Beteiligung anderer öffentlicher Hände für ein Investitionsvorhaben (z.B. Ausbau einer Bundeswasserstraße) erworben worden sind und die WSV zur anteiligen Auszahlung von aus den Grundstücken gezogenen Erlösen verpflichtet ist. Die Erstattungsbeträge sind bei dem jeweiligen Investitionstitel zu buchen, wenn und soweit der beim Investitionstitel ausgebrachte Haushaltsvermerk dies zulässt. Entgelte sind nach VV-WSV 2604 zu ermitteln.

Entgelt:

**- allgemein
- mischfinanzierte
Grundstücke**



(weggefallen)



(1) Auf Mietverträge sowie auf Nutzungsverträge nach den §§ 312 bis 315 ZGB, die vor dem 3. Oktober 1990 nach DDR-Recht abgeschlossen worden sind, sind nach Art. 232 §§ 2 und 4 EGBGB in Verbindung mit § 6 SchuldRAnpG die Bestimmungen des BGB über die Miete anzuwenden, soweit Art. 232 EGBGB und das SchuldRAnpG nichts anderes bestimmen.

Anwendung des BGB

Diese Miet- und Nutzungsverträge sind unter Beachtung der Kündigungsmöglichkeiten der genannten Bestimmungen auf die entsprechenden Musterregelungen umzustellen.

Umstellung der Altverträge auf die Muster

(2) Für die Nutzung von Wasserflächen waren im Beitrittsgebiet folgende Regelungen maßgebend:

Wasserrechtliche Zustimmung (WRZ)

- a) „Wasserrechtliche Zustimmung“ nach DDR-Wassergesetz (WRZ) und als Folgebescheid zur WRZ der
- b) „Veranlagungsbescheid über die Entrichtung von Wassernutzungsabgaben zur WRZ“. Die Berechnung dieser Abgaben erfolgte nach der „Anordnung über die Erhebung von Wassernutzungsabgaben im Bereich der Wasserstraßenverwaltung“ (WNAA). Gemäß § 2 Abs. 1 d) WNAA sind Wassernutzungsabgaben nicht zu entrichten für Gemeinschaftsanlagen der gesellschaftlichen Organisationen.

Veranlagungsbescheid

WRZ und Veranlagungsbescheid gelten aufgrund Art. 19 EV fort.

Für die WRZ ist nach VV-WSV 1101 AUGr 213.3 die Wasserstraßenüberwachung zuständig.

Zuständigkeit



(weggefallen)



(1) Öffentliche und private Veranstaltungen auf Grundstücken und Bauwerken der WSV sind hinsichtlich der Haftung und Verkehrssicherung in besonderem Maße risikobehaftet. Der einzelne Antrag ist daher sorgfältig zu prüfen.

Veranstaltungen

(2) Veranstaltungen in Baustellenbereichen sollten wegen des schwer zu kalkulierenden Haftungsrisikos grundsätzlich nicht gestattet werden. Ist die Durchführung einer solchen Veranstaltung allerdings unumgänglich, sollte der Veranstalter vertraglich mit allen zu erwartenden Risiken belastet werden.

Baustellenbereich

(3) Nutzungen zur Durchführung von Veranstaltungen sind grundsätzlich mit dem Nutzungsvertrag (Standard) zu regeln.

Muster 1.1

Als zusätzliche Regelung ist unter § 19 aufzunehmen:

1. Organisation und Durchführung der Veranstaltung obliegt mit allen Pflichten dem Nutzer, nicht der WSV.
2. Der Nutzer verpflichtet sich zur gemeinsamen Abnahme der Nutzfläche innerhalb von 5 Tagen nach Beendigung der Veranstaltung.

(4) Bei Veranstaltungen von 1 bis 2 Tagen und geringem organisatorischen Aufwand kann im begründeten Einzelfall ausnahmsweise anstatt des Musters „Nutzungsvertrag (Standard)“ das Muster „Nutzungsvertrag (Veranstaltungen von kurzer Dauer)“ als Minimalregelung verwendet werden.

Muster 1.4



(1) Beim Entnehmen (Baggerung) und Einbringen (Verklappung) fester Stoffe aus bzw. in Bundeswasserstraßen ist grundsätzlich ein Nutzungsvertrag abzuschließen. Es ist das Muster „Nutzungsvertrag (Standard)“ zu verwenden.

Baggerung, Verklappung

Muster 1.1

(2) In folgenden Fällen ist kein Nutzungsvertrag abzuschließen:

Vertragslose Nutzungen

1. Wenn die Entnahme fester Stoffe nach BBergG genehmigt wird.
2. Bei der Entnahme fester Stoffe aus Seewasserstraßen.
3. Wenn die WSV zur Erfüllung ihrer Verwaltungsaufgaben feste Stoffe einbringt oder entnimmt, auch wenn Dritte mit der Durchführung beauftragt werden.
4. Bei der Entnahme und Einbringung fester Stoffe durch die Küstenländer gemäß § 1 Abs. 5 WaStrG.

In den Fällen 1 und 2 steht ein eventuelles Entgelt für die Entnahme fester Stoffe gemäß BBergG den Bundesländern zu.

(3) Das Nutzungsentgelt für die Entnahme oder das Einbringen fester Stoffe aus bzw. in Bundeswasserstraßen bemisst sich nach VV-WSV 2604.
Nutzungen durch die Küstenländer nach § 1 Abs. 5 WaStrG sind unentgeltlich.
Unterhaltungsmehrkosten sind nach VV-WSV 1209 zu ermitteln.

VV WSV 2604

(4) Bei der Vertragsbearbeitung sind u.a. die Richtlinien zum Umgang mit Baggergut zu beachten.

Baggergut-Richtlinien



(1) Kommerzielle Mobilfunknutzungen können gem. § 127 [TKG](#) oder gem. § 138 [TKG](#) geregelt werden: **TKG-Nutzungen**

1. Ein Wegerecht gem. § 127 [TKG](#) kommt in Betracht, wenn ein Antragsteller, dem die [BNetzA](#) gem. § 125 [TKG](#) auf dem betreffenden WSV-eigenen Grundstück das Wegerecht übertragen hat, darauf einen Mobilfunkmast errichten und betreiben möchte. **Muster zu § 127 Abs. 1 TKG**
([VV-WSV 1401](#))

Es ist mit dem Muster „Zustimmung zur Benutzung von Bundeswasserstraßen gemäß § 68 Telekommunikationsgesetz“ zu regeln. Das Wegerecht ist unentgeltlich.

2. Ein Mitnutzungsrecht gem. § 138 [TKG](#) kommt in Betracht, wenn ein Eigentümer oder Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes (§ 3 Nr. 42 [TKG](#)), der gem. **Muster zu § 138 TKG**
([VV-WSV-1401](#))

§ 5 [TKG](#) bei der [BNetzA](#) registriert ist, seine Mobilfunkantennen an einem WSV-eigenen Antennenmast befestigen und betreiben möchte. Es ist mit dem Muster „Vertrag über die Mitnutzung passiver Netzinfrastrukturen an Bundeswasserstraßen gemäß § 77d Telekommunikationsgesetz“ zu regeln. Für die Mitnutzung ist ein Entgelt in Höhe der durch die Mitnutzung zusätzlich entstehenden Kosten zu fordern.

Die Muster zu § 127 Abs. 1 [TKG](#) und § 138 [TKG](#) sind in der VV-WSV 1401 (Bundeswasserstraßenrecht), Abschnitt 5.2 veröffentlicht. Zusätzlich sind sie im IT-Verfahren [WaAGe](#) hinterlegt. Die Rechte Dritter nach [TKG](#) sind grundsätzlich in [LIS](#) als Belastungen zu führen.

(2) Mobilfunknutzungen von Antragstellern, die weder ein Wegerecht gem. § 125 [TKG](#) besitzen, noch gem. § 5 [TKG](#) bei der [BNetzA](#) registriert sind, sind wie gewöhnliche Nutzungen mit dem Muster „Nutzungsvertrag (Standard)“ zu regeln. Für solche Nutzungen ist ein Entgelt gem. VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte Nr. 2.4.7 zu fordern. **Sonstige Mobilfunknutzungen**
Muster 1.1

Funkanlagen der WSV sind Betriebseinrichtungen mit hoheitlichem Charakter und gehen allen anderen, ausgenommen militärischen, Interessen vor. Zur Sicherung der funktechnischen Belange der WSV sind daher jeweils im Nutzungsvertrag unter **Funkanlagen der WSV**
Textbaustein 5.1 § 19 zusätzliche Regelungen aufzunehmen.

(3) Das [ABVT](#) ist stets zu beteiligen. **ABVT**

(4) Bei Mobilfunknutzungen, die der Duldungspflicht nach §§ 125, 138 [TKG](#) unterliegen und die aktuell mit Nutzungsvertrag geregelt sind, gelten die bestehenden Nutzungsverträge einschließlich der darin getroffenen Entgeltregelungen. **Behandlung von Altverträgen**

Die Kündigung eines bestehenden Nutzungsvertrages über TK-Komponenten zum Zweck des Abschlusses einer Mitnutzungsvereinbarung nach § 138 TKG ist nur möglich, wenn damit eine Verbesserung, bzw. eine Modernisierung der Infrastruktur verbunden ist ([Verfügung Dez. W13 vom 13.02.2020, Az.: 3800 W13 – 213.02/0002-001](#)).

(5) Bund und Länder errichten und betreiben gemeinsam das bundesweit einheitliche digitale Sprech- und Datenfunksystem für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben ([Digitalfunk BOS](#)). Sie bemühen sich, nach den Vorgaben der Funkplanung Bundes- und Landesliegenschaften für die Errichtung von Basisstationen bereit zu stellen. Entsprechende Inanspruchnahmen sind mit Muster 1.11 zu regeln.

[Digitalfunk BOS](#)

[Muster 1.11](#)

Hierbei sind die Regelungen der Verschlussachenanweisung (VSA) in der derzeit geltenden Fassung und das Merkblatt zur Behandlung von Verschlussachen (VS) des Geheimhaltungsgrades VS-NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH (VS-NfD-Merkblatt), Anlage V der Verschlussachenanweisung besonders zu beachten (jeweils gültige Fassung abrufbar im Internet unter www.bmi.bund.de, Suchbegriff: VSA).

Aufgrund der derzeitigen Regelungen in Bezug auf die VSA dürfen die Verträge nicht im [LIS](#) eingepflegt werden.

(6) Die Regelungen zum TKG sind in der [VV-WSV 1401](#) Bundeswasserstraßenrecht, Abschnitt 5.2 verankert.

[VV-WSV 1401](#)



(1) Bei Offshore-Windparks ist zu unterscheiden, ob sie im Küstenmeer oder in der AWZ errichtet und betrieben werden. Gleiches gilt für die Trassen der für die

- Einspeisung des erzeugten Stromes in das Stromnetz erforderlichen stromabführenden Kabel,
- Aufrechterhaltung der für die Stromversorgung der Windparks bei Flaute, Wartungsarbeiten oder Störfällen erforderlichen stromzuführenden Kabel, z.B. für den Betrieb der akustischen und optischen Warnanlagen sowie für andere sicherheits- und versorgungstechnische Einrichtungen.

In der Regel werden beide Kabel in derselben Trasse verlegt.

(2) Im Küstenmeer errichtete Offshore-Windparks werden mit Nutzungsvertrag (Standard) und die zum Land führenden Kabeltrassen mit WKV-Gestattungsvertrag (Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung) geregelt.

Für den im Küstenmeer liegenden Abschnitt einer aus der AWZ kommenden Kabeltrasse ist ebenfalls ein WKV-Gestattungsvertrag (Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung) abzuschließen.

Im Übrigen sind für die

- Windparks keine ssG'n, sondern landesbehördliche Genehmigungen mit Konzentrationswirkung gemäß §§ 4 Abs. 1, 13 BImSchG i.V.m. Nr. 1.6 der 4. BImSchV,
 - Kabeltrassen ssG'n
- erforderlich.

Für die im Küstenmeer verlaufenden Kabeltrassen kommen die §§ 133 Abs. 4 i.V.m. § 2 Abs. 3 BBergG nicht zur Anwendung, weil diese Regelungen nur für den Festlandsockel (§ 76 SRÜ) und nicht für das deutsche Hoheitsgebiet gelten.

Für die Errichtung und den Betrieb der Netzanbindung ist gemäß § 17 (2a) EnWG der Übertragungsnetzbetreiber zuständig.

(3) Für die in der AWZ errichteten Offshore-Windparks und die dort verlaufenden Kabeltrassen darf weder ein Nutzungs-/Gestattungsvertrag geschlossen noch ein Entgelt erhoben werden. Windpark einschl. Kabeltrasse werden vom BSH nach SeeAnlV genehmigt. Projektinformationen können der BSH-Interseite <http://www.bsh.de/de/Mee-resnutzung/Wirtschaft/Windparks/index.jsp> entnommen werden.

(4) § 84 EEG Nutzung von Seewasserstraßen regelt: Solange Anlagenbetreiber eine finanzielle Förderung nach § 19 in Anspruch nehmen, können sie die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone oder das Küstenmeer unentgeltlich für den Betrieb der Anlagen nutzen.

Diese Regelung hat folgende Konsequenzen:

- a) Innerhalb des Küstenmeeres bleibt der Abschluss von Nutzungs- und Gestattungsverträgen von § 84 EEG unberührt.

Grundsatz

Regelungen

im Küstenmeer:

- Muster 1.1

- Muster 1.2

- **Netzanbindung**

Regelungen

in der AWZ

Befristete

Unentgeltlichkeit

für Windenergieanlagen

im Küstenmeer

- b) Die Dauer des Vergütungsanspruchs ist gemäß [§ 22 EEG](#) auf maximal 21 Jahre ab Inbetriebnahme der Anlagen begrenzt. Während dieser Zeit kann kein Entgelt verlangt werden, auch nicht bei Direktvermarktungen gemäß [§ 20 EEG](#). Das innerhalb des Küstenmeeres vorher und nachher zu zahlende Entgelt ist - unter dem vertraglich zu vereinbarenden Vorbehalt etwaiger Vorschriftenänderungen - nach VV-WSV 2604 Nr. 6.5 zu ermitteln.
- c) Die Regelung gilt für den Betrieb der für die Energieerzeugung gemäß den [§§ 40 ff EEG](#) erforderlichen Anlagen. Wasserkraftanlagen können auch Gezeitenkraftwerke etc. sein.
- d) An Land befindliche Windenergieanlagen und sonstige Anlagen gemäß c) sowie Wasserkraftwerke an Binnenwasserstraßen werden von [§ 84 EEG](#) nicht erfasst und bleiben daher entgeltpflichtig.
- e) Sollstellungen für laufende Entgelte für Windenergieanlagen im Küstenmeer sind ab dem Zeitpunkt der Geltendmachung des Vergütungsanspruchs auf „Null“ zu setzen.
- f) Durch Windenergieanlagen im Küstenmeer verursachte Nebenkosten sind weiterhin vom Nutzer zu erstatten.



1 Allgemeine Grundsätze**1.1 Begründung des Bedarfs**

(1) Nutzung ist die Inanspruchnahme fremder Grundstücke, Grundstücksrechte oder Bauwerke im Sinne des Miet- und Pachtrechts (§§ 535 ff BGB).

Nutzung

(2) Beeinträchtigung ist eine von einem WSV-Grundstück ausgehende Einwirkung auf Dritteigentum, z.B. die Emission von Lärm, Geruch, Erschütterungen (§ 906 BGB, § 3 BImSchG). Sie tritt erwartet oder unerwartet auf, ist dauerhaft (z.B. Schleuse, Bauhof) oder zeitlich befristet (z.B. Bauarbeiten) und vom Dritten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben entweder zu dulden oder abwehrbar.

Beeinträchtigung

(3) Maßgebende Rechtsgrundlagen für Duldungspflichten und Abwehransprüche sind insbesondere:

Rechtsgrundlagen:

- a) §§ 903 - 924 **BGB**: Eigentums- und nachbarrechtliche Regelungen.
- b) Art. 124 **EGBGB**: Nachbarrechtsgesetze der Länder.
- c) § 11 Abs. 1 und 2 **WaStrG**: Im Geltungsbereich des **WaStrG** haben die Anlieger und Hinterlieger nach vorheriger Ankündigung das
 - Betreten und vorübergehende Benutzen ihrer Grundstücke durch Beauftragte des Bundes zu Zwecken der Unterhaltung,
 - dauerhafte Bepflanzen der Ufergrundstücke zum Schutz der Ufer zu dulden.
- d) § 16 Abs. 1 **WaStrG**: Duldungspflicht der Eigentümer oder Nutzungsberechtigten für rechtzeitig angekündigte Maßnahmen zur Vorbereitung der Planung und Baudurchführung. Für dabei entstehende Schäden hat der Geschädigte Anspruch auf Schadensersatz.

- BGB**- Nachbarrecht****- WaStrG**

Die für Nutzungen Dritter auf WSV-eigenen Grundstücken geltenden Regelungen von **263.04 1.1** sind sinngemäß anzuwenden.

(4) Ein Bedarf zur Nutzung fremder Grundstücke, Grundstücksrechte oder Bauwerke durch die WSV bedarf der Begründung. Gleiches gilt für deren Beeinträchtigung, wenn diese das in § 906 BGB festgelegte Maß überschreitet.

Bedarfsbegründung:

Ein Bedarf zur Durchführung des **WaStrG** ist mit den einschlägigen bundeswasserstraßengesetzlichen Regelungen zu begründen.

- WaStrG

Sonstiger Bedarf muss mit Art. 89 Abs. 2 GG und/oder § 7 BHO begründbar sein.

- GG und BHO

(5) Jeder Bedarf ist durch maßnahmenbegründende Unterlagen darzustellen und zu belegen. Der Bedarfsträger übergibt diese dem Liegenschaftsmanagement in Form eines verbindlichen Auftragsschreibens/Vermerks samt der für das Verständnis erforderlichen Unterlagen.

Maßnahmen-begründende Unterlagen

(6) Das Liegenschaftsmanagement prüft, ob alternative liegenschaftsrechtliche Lösungen zur Deckung des Bedarfs - ggf. auch mit einem gewissen Mehraufwand für die WSV - möglich und geeignet sind, die Inanspruchnahme von Dritteigentum zu vermeiden bzw. zu reduzieren. In diese Prüfung sind BImA-Flächen mit einzubeziehen.

Alternativen



1 Allgemeine Grundsätze**1.2 Deckung des Bedarfs**

(1) Besteht für den Eigentümer des Fremdgrundstücks keine Duldungspflicht und ist die Nutzung

Nutzung:

a) vorübergehend, sollte sie je nach Fallgestaltung möglichst geregelt werden mit

- **Vorübergehender Bedarf**

- Nutzungsvertrag,
- Gestattungsvertrag,
- Besitzüberlassungsvereinbarung bzw. Bauerlaubnisvertrag oder
- Verwaltungsvereinbarung.

b) dauernd, sollte der Bedarf möglichst durch Grunderwerb gedeckt werden.

- **Dauernder Bedarf**

(2) Besteht für den Eigentümer des Fremdgrundstücks keine Duldungspflicht und ist die Beeinträchtigung, die das in § 906 BGB festgelegte Maß überschreitet

Beeinträchtigung:

a) vorübergehend, sollte sie möglichst durch eine Immissionsduldungsvereinbarung o.ä. abgesichert werden.

- **vorübergehender Bedarf**

b) dauernd, sollte sie möglichst durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit abgesichert werden.

- **dauernder Bedarf**

(3) Die Besitzüberlassungsvereinbarung bzw. der Bauerlaubnisvertrag ist eine privatrechtliche Regelung, mit der ein Dritter der WSV die Inanspruchnahme seines Grundstücks (ggf. von Rechten am Grundstück) gestattet. Das Eigentum am Grundstück bleibt dadurch unberührt.

**Besitzüberlassungsvereinbarung /
Bauerlaubnisvertrag**

Diese Form der Regelung wird insbesondere beim Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen verwendet.

Besitzüberlassungsvereinbarung und Bauerlaubnisvertrag sind schriftlich abzuschließen. Sie ermöglichen der WSV die Inanspruchnahme eines Grundstücks, wenn eine Eigentumsübertragung wegen der geringen Dauer der Inanspruchnahme unzumutbar wäre oder der Zeitraum bis zum Grundbuchvollzug eines - ggf. noch abzuschließenden - Kaufvertrages überbrückt werden soll.

(4) Falls der Dritte nicht über Musterregelungen etc. verfügt, sind möglichst die Muster 1.12 und 1.13 zu verwenden.

Muster 1.12

Muster 1.13

(5) Für die Abwicklung von möglichen zukünftigen Schadensersatzansprüchen bzw. Entschädigungsleistungen auf Grund vorhersehbarer oder unvorhersehbarer Beeinträchtigungen ist eine rechtzeitige **Beweissicherung** vorzunehmen.

Beweissicherung



1 Allgemeine Grundsätze**1.3 Entgelte und Entschädigungen**

(1) Die WSV kann unter der Voraussetzung, dass der Dritte zu einer unentgeltlichen/entschädigungslosen Nutzung/Beeinträchtigung nicht verpflichtet ist, für die

- Nutzung fremder Grundstücke, Grundstücksrechte oder Bauwerke ein marktübliches Entgelt zahlen.
- Beeinträchtigung fremder Grundstücke, Grundstücksrechte oder Bauwerke eine Entschädigung zahlen.

Nutzungsentgelt**Entschädigung**

(2) Die Angemessenheit der Höhe des geforderten Nutzungsentgeltes ist unter Zugrundelegung der VV-WSV 2604 zu prüfen.

Entgelthöhe

Abweichungen bedürfen der Genehmigung der GDWS. Die/Der Beauftragte für den Haushalt des WSA/WNA ist gem. § 9 BHO zu beteiligen.

(3) Die Angemessenheit der Höhe der geforderten Entschädigung ist durch eine Entschädigungsermittlung unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit (z.B. bei Pachtaufhebungsentschädigung die ortsübliche Laufzeit von Pachtverträgen) zu prüfen. Abweichungen bedürfen der Genehmigung der GDWS. Die/Der Beauftragte für den Haushalt des WSA/WNA ist gem. § 9 BHO zu beteiligen.

Entschädigungsermittlung

(4) Die **DB AG** verlangt für die Nutzung bahneigener Grundstücke durch Dritte zusätzlich zum Entgelt („Gestattungsvergütung“) eine sog. „Prüfungsvergütung“. Beide Vergütungen sind anzuerkennen. Ein bereits im Jahre 1993 angestrebter gegenseitiger Forderungsverzicht ist nicht zustande gekommen.

DB AG

1 Allgemeine Grundsätze

1.4 Beweissicherung

(1) Bei der Beweissicherung handelt es sich um eine vorsorgliche Beweisaufnahme zugunsten des Beweispflichtigen, durch die der drohende Verlust oder die Unbrauchbarkeit eines Beweismittels verhindert werden soll (z.B. unaufhaltsame Veränderungen aufgrund fortschreitender Baumaßnahmen).

Definition

(2) Eine Beweissicherung kann durch Inanspruchnahme eines Gerichts, aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Anordnung oder durch eine private Vornahme erfolgen.

Arten der

Beweissicherung:

(3) Das gerichtliche Beweissicherungsverfahren ist in den §§ 485 - 494 [ZPO](#) geregelt. Die vor oder während eines Prozesses mögliche Einleitung des Verfahrens setzt den Antrag einer Partei bei dem zuständigen Gericht voraus. Dieses entscheidet über den Antrag und ordnet bei positiver Prüfung die Beweissicherung an, die durch Augenscheinseinnahme, Zeugenvernehmung oder die Begutachtung durch einen Sachverständigen erfolgen kann. Das Ergebnis der Feststellungen steht einer Beweisaufnahme vor dem Gericht gleich und wird bei der Sachentscheidung mitberücksichtigt.

- gerichtlich nach ZPO

(4) Unter öffentlich-rechtlicher Beweissicherung werden Maßnahmen zur Beweissicherung verstanden, die als Nebenbestimmungen bzw. Auflagen in Planfeststellungsbeschlüssen, z.B. nach § 19 Abs. 1 Ziff. 4 [WaStrG](#), aufgenommen werden. Ihre Wirkung ist nicht so umfassend wie die nach (3). Erhebt aber ein Betroffener gegen einen Beschluss keine Klage, kommt das einer Einigung über das Beweismittel gleich. Eine solche Beweissicherung ist ausreichend für die nach den Ausbaugesetzen vorgesehenen Entschädigungsverfahren, z.B. nach § 36 [WaStrG](#).

- öffentlich-rechtlich nach WaStrG

(5) Eine private Beweissicherung sollte dann durchgeführt werden, wenn für eine Maßnahme der WSV ein Prozessrisiko nicht auszuschließen ist, die Gefahr der Beweisnot besteht und eine Beweissicherung nach (3) oder (4) nicht angeordnet worden ist. Sie kann z.B. durch die Namhaftmachung von Zeugen, die Sicherstellung von Urkunden oder die Einholung von Privatgutachten erfolgen. Zu beachten ist allerdings stets, dass das Einbringen privater Beweisergebnisse im Zivilprozess prozessual als Vorbringen einer Partei gilt, für das im Bestreitensfall ein Beweisantritt mit anschließender Beweisaufnahme erforderlich ist. Insofern dienen private Maßnahmen primär der leichteren Beweisführung durch den Beweispflichtigen. Unabhängig davon können die Ergebnisse der privaten Beweissicherung im Streitfall eine Grundlage für außergerichtliche Einigungen darstellen.

- privat

Außergerichtliche Einigung



(1) Eine vorübergehende Übernahme von Grundstücken aus dem BImA-Vermögen wird bei vorübergehendem Bedarf der WSV vorgenommen. Den Entwurf des mit der WSV abzuschließenden Mietvertrages wird in der Regel die **BImA** aufstellen. Darin sind auch die berechtigten Interessen der WSV aufzunehmen.

Allgemeines

Mietvertrag

(2) Für die vorübergehende Grundstücksüberlassung ist ein marktübliches Entgelt zu zahlen.

Entgelt

(3) Werden BImA-Grundstücke für die Aufgabenerledigung der WSV vorübergehend benötigt, sind sie bei der BImA anzufordern. Der Übernahmeantrag muss insbesondere enthalten

Übernahmeantrag

- die Bezeichnung der den Bedarf auslösenden Maßnahme,
- die Angabe der Lage (in Übersichtsplan und großmaßstäbigem Lageplan), der Katasterbezeichnung und der ungefähren Größe des benötigten Grundstücks,
- eine Erklärung über die Angemessenheit des geltend gemachten Bedarfs.



(1) Eine vorübergehende Übernahme von Grundstücken aus anderen Geschäftsbereichen wird bei vorübergehendem Bedarf der WSV vorgenommen.

Allgemeines

Den Entwurf der mit der WSV abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung wird in der Regel die abgebende Dienststelle aufstellen. Falls der Entwurf von der WSV aufgestellt wird, ist das Muster „Verwaltungsvereinbarung (Vorübergehende Abgabe von Grundstücken“ in entsprechend geänderter Form zu verwenden. In die Verwaltungsvereinbarung sind auch die berechtigten Interessen der WSV aufzunehmen.

Verwaltungsvereinbarung

Muster 2.3

(2) Dem abgebenden Geschäftsbereich ist ab einem Entgeltbetrag von 50.000 Euro/Jahr das volle Entgelt zu erstatten, es sei denn, ein Haushaltsvermerk ermächtigt ihn zur unentgeltlichen Abgabe (VV Nr. 6 zu § 61 **BHO**).

Entgelt



(1) Eine vorübergehende Übernahme von Grundstücken aus anderen Dienstzweigen innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV (z.B. der Bundesstraßenverwaltung) wird bei vorübergehendem Bedarf der WSV vorgenommen.

Allgemeines

Den Entwurf der mit der WSV abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung wird in der Regel der abgebende Dienstzweig aufstellen. Falls der Entwurf von der WSV aufgestellt wird, ist das Muster „Verwaltungsvereinbarung (Vorübergehende Abgabe von Grundstücken“ in entsprechend geänderter Form zu verwenden. In die Verwaltungsvereinbarung sind auch die berechtigten Interessen der WSV aufzunehmen.

**Verwaltungs-
vereinbarung**

Muster 2.3

(2) Die vorübergehende Übernahme erfolgt unentgeltlich.

Entgelt



(1) Der Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen bedarf nach § 14 [WaStrG](#) der vorherigen Planfeststellung oder Plangenehmigung. Zuständige Behörde für die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens ist die GDWS. Sie ist Anhörungs-, Planfeststellungs- und Genehmigungsbehörde. Mit den Aus- und Neubaumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses oder der Plangenehmigung begonnen werden. Der Ablauf des Verfahrens ist in den [PlanfR-WaStrG](#) vorgegeben.

Die Durchführung des Aus- und Neubaus obliegt in der Regel dem WSA oder dem WNA/NBA als [TdV](#).

Rechtsgrundlagen:

- [WaStrG](#)

- [PlanfR-WaStrG](#)

- [VwVfG](#)

[TdV](#)

(2) Die erforderlichen Planunterlagen werden vom [TdV](#) erstellt und der Planfeststellungsbehörde für die Einleitung des Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahrens vorgelegt.

Die Planunterlagen müssen so umfassend und so klar sein, dass jedermann bei ihrer Auslegung erkennen kann, ob und inwieweit er durch das Bauvorhaben in seinen Belangen berührt wird (sog. Anstoßfunktion). Bei der Herstellung der Planunterlagen sind die einschlägigen DIN- und Verwaltungsvorschriften zu beachten.

Insbesondere müssen die Planunterlagen den Anlass sowie Art und Umfang des Bauvorhabens und die davon betroffenen Grundstücke und Anlagen erkennen lassen.

Planunterlagen

i.V.m.

§§ 72 ff VwVfG

(3) Die Eigentumsverhältnisse müssen entsprechend ihrem Nachweis im Grundbuch und Liegenschaftskataster in den Planunterlagen dargestellt werden. Sie bilden die Grundlage für die Erstellung der Grunderwerbspläne und der Grunderwerbsverzeichnisse und gehören nach [PlanfR-WaStrG](#) Teil A, 2.3 (17) und Teil B, 3.3 (17) zu den ausgelegten Planunterlagen im Planfeststellungsverfahren.

Eigentumsverhältnisse

(4) Die Grunderwerbsunterlagen werden aus dem technischen Lageplan (TLP) und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPBP) abgeleitet. Weitere Betroffenheiten können sich aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergeben.

Die frühzeitige Beteiligung des Liegenschaftsmanagements an der Planung - möglichst schon zum Scopingtermin gemäß § 15 [UVPG](#) - ist für eine zeitgerechte Deckung des Flächenbedarfs insbesondere für Kompensationsmaßnahmen unerlässlich.

Grunderwerbsunterlagen

Frühzeitige

Beteiligung

(5) Der Grunderwerbsplan stellt alle Eingriffe in das Eigentum der vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücke graphisch dar.

Grunderwerbsplan

(6) Das Grunderwerbsverzeichnis enthält flurstücksbezogen die im Grunderwerbsplan dargestellten Inanspruchnahmen mit den aktuellen Daten aus Grundbuch und Liegenschaftskataster sowie die entsprechenden Flächengrößen bezüglich Art und Zweck der

Grunderwerbsverzeichnis

Inanspruchnahme, welche mit der zeichnerischen Darstellung im Grunderwerbsplan übereinstimmen müssen.

(7) Zur Gewährleistung des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung der betroffenen Grundstückseigentümer sind die Namen aller natürlichen Personen in geeigneter Weise zu verschlüsseln. Weder der Grunderwerbsplan noch das Grunderwerbsverzeichnis dürfen daher Angaben über die Grundstückseigentümer enthalten, es sei denn, es handelt sich um die Bundesrepublik Deutschland, ein Bundesland oder sonstige Gebietskörperschaften (Städte, Gemeinden, Landkreise). Hinweise zum Datenschutz in der Planfeststellung sind [hier](#) zusammengefasst.

[DS-GVO](#)

(8) Den betroffenen Eigentümern sind persönliche Kennziffern zuzuordnen, die im Grunderwerbsplan und im Grunderwerbsverzeichnis erscheinen. Über ihre jeweilige Kennziffer sind die Eigentümer von der Planfeststellungsbehörde zu unterrichten. Die persönlichen Kennziffern sind gemarkungsübergreifend für den gesamten Planfeststellungsabschnitt beizubehalten, sodass jeder Eigentümer in einem Planfeststellungsverfahren nur eine Kennziffer hat.

**Persönliche
Kennziffer**

Für den internen Dienstgebrauch bei der GDWS und dem [TdV](#) ist die Anfertigung von nicht anonymisierten Grunderwerbsverzeichnissen zulässig.

(9) Betroffener ist, wer eigene Rechte oder rechtlich geschützte Interessen hat, die vom Vorhaben berührt werden. Hierzu gehören insbesondere:

Betroffene

- Grundstückseigentümer,
- Erbbauberechtigte,
- Wohnungseigentümer,
- Fischereiberechtigte,
- Inhaber von dinglichen Rechten
- Mieter und Pächter.

Die aktuelle Anschrift der Betroffenen ist, sofern möglich, für die Planfeststellung zu ermitteln.

(10) Passungenauigkeiten sind Abweichungen des Kartenbildes von Katasterbestand und aufgemessener Topographie. Dadurch können neue und zusätzliche Betroffenheiten entstehen.

Passungenauigkeiten

(11) Gegenstand der Qualitätssicherung ist die Vollständigkeit und Korrektheit der Planfeststellungsunterlagen. Der Prüfer sollte unbefangen sein und deshalb vorher nicht bei der Aufstellung der Planfeststellungsunterlagen mitgearbeitet haben.

Qualitätssicherung

(1) Bei Planungsvorhaben der WSV ist in der Regel die DBWK 2 Grundlage für den Grunderwerbsplan. In der DBWK 2 sind die in den Katasterkarten dargestellten Grenzen, die Topographie und die Anlagen wiedergegeben.

Kartengrundlage
DBWK 2

(2) Der Grunderwerbsplan ist grundsätzlich in Maßstab, Ausschnitt und Art wie der technische Lageplan zu fertigen. An die Lesbarkeit sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Deshalb kann bei besonders kleinteiliger Grundstücksstruktur ein größerer Maßstab verwendet werden.

Äußere Form

(3) Der Grunderwerbsplan muss die zum Zeitpunkt seiner Fertigung verfügbaren Katasterinformationen enthalten.

Aktualität

(4) Im Grunderwerbsplan sind die Grundstücksgrenzen der betroffenen Grundstücke und die Grundstücksinanspruchnahme mit den voraussichtlich zu erwerbenden, dauernd zu beschränkenden und vorübergehend zu beschränkenden Flächen mit unterschiedlichen Farben zu kennzeichnen.

Darstellung
der Bedarfsflächen

Nach der Art der Inanspruchnahme sind darzustellen:

- a) zu erwerbende Flächen in der Farbe Rot,
- b) dauernd zu beschränkende Flächen in der Farbe Gelb,
- c) vorübergehend zu beschränkende Flächen in der Farbe Violett.

Zusätzlich kann auch nach dem Zweck der Inanspruchnahme unterschieden werden.

Die Flächen sind dann wie folgt darzustellen:

- d) für Baumaßnahmen zu erwerbende Flächen in der Farbe Rot,
- e) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwerbende Flächen in der Farbe Grün,
- f) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauernd zu beschränkende Flächen in der Farbe Hellgrün,
- g) für Baumaßnahmen dauernd zu beschränkende Flächen in der Farbe Gelb,
- h) vorübergehend zu beschränkende Flächen in der Farbe Violett.

(5) Sind Flächen bzw. Teilflächen nach Art und/oder Zweck der Inanspruchnahme mehrfach betroffen, ist immer der eigentumsrechtlich erheblichere Eingriff darzustellen, der sich aus der in (4) aufgeführten Rangfolge ergibt.

Mehrfach-inanspruchnahme

Das Gleiche gilt bei Ungewissheit über die Art der Durchsetzung der Inanspruchnahme.

(6) Sind Eigentumsflächen der WSV in Anspruch zu nehmen, unterliegen diese nicht einem Erwerb oder einer Beschränkung. Um die Betroffenheit der WSV jedoch zu dokumentieren, sind Eigentumsflächen der WSV im Planungsbereich in der Farbe Grau darzustellen.

Darstellung
der WSV-Flächen

(7) Die persönliche Kennziffer der Eigentümer aus dem Grunderwerbsverzeichnis ist jedem betroffenen Flurstück eindeutig zuzuordnen. Die Darstellung erfolgt als Ziffer im Kreis, die in der Nähe der Flurstücksnummer zu platzieren ist. **Anonymisierung**

(8) Das Schriftfeld ist nach VV-WSV [2107](#) zu fertigen. Die Legende ist entsprechend den Darstellungen im Grunderwerbsplan vorgegeben und soll nach Möglichkeit oberhalb des Schriftfeldes angeordnet sein. **Schriftfeld**

(9) Die äußere Begrenzung des Baufeldes ist durchgängig mit einer rot gestrichelten Linie kenntlich zu machen. **Baufeld**



(1) Das Grunderwerbsverzeichnis eines Planfeststellungsverfahrens ist nach Gemarkungen aufzustellen. Diese können zu einem Band zusammengefasst werden.

**Gemarkungsweise
Aufstellung**

(2) Um den Grundstückseigentümern das Auffinden ihrer Grundstücke im Grunderwerbsverzeichnis zu erleichtern, empfiehlt es sich, die betroffenen Grundstücke einer Gemarkung aufsteigend nach Fluren und Flurstücksnummern zu sortieren und mit der zugeordneten persönlichen Kennziffer zu versehen.

Sortierung

(3) Die Zuordnung der persönlichen Kennziffer erfolgt beginnend mit Ziffer „1“ in der Reihenfolge Bund, Land, Kreis, Gemeinde, sonstige Körperschaften und private Eigentümer.

**Vergabe der
persönlichen
Kennziffer**

(4) Grundsätzlich wird das Grunderwerbsverzeichnis in zwei Ausfertigungen geführt:
- eine anonymisierte Ausfertigung für die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens,
- eine nicht anonymisierte Ausfertigung für den internen Dienstgebrauch.

Anonymisierung

Aus Datenschutzgründen dürfen die Grundstückseigentümer in dem öffentlich ausgelegten Grunderwerbsverzeichnis nicht mit Namen und Anschrift genannt werden, hiervon ausgenommen sind die öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften.

In der Ausfertigung für den internen Dienstgebrauch werden die personenbezogenen Daten der Betroffenen vollständig angegeben. Diese Verzeichnisse sind deutlich als „Nur für den Dienstgebrauch“ zu kennzeichnen.

(5) Das Grunderwerbsverzeichnis muss die zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren flurstücksbezogenen Kataster- und Grundbuchdaten (Katasterfläche, Nutzungsart, Grundbuchbezirk und -blatt, Grundstücksbelastungen) enthalten.

Aktualität

(6) Analog zur Darstellung im Grunderwerbsplan sind die Grundstücke nach Art, Zweck und Flächengröße der Inanspruchnahme aufzulisten.

**Größenangabe
der Bedarfsflächen**

(7) Soweit Bedarfsflächen für eine Kompensationsmaßnahme zunächst ganz oder teilweise als Arbeitsfläche vorgesehen sind, ist die Flächengröße der Arbeitsfläche unter „Bemerkungen“ anzugeben.

Mehrfachbetroffenheit

(8) Eigentumsflächen der WSV im Planungsbereich sind nicht im Grunderwerbsverzeichnis auszuweisen. Um jedoch die Betroffenheit der WSV zu dokumentieren, können sie gekennzeichnet werden.

**Betroffenheit der
WSV-Flächen**

(9) Dem Grunderwerbsverzeichnis ist ein Deckblatt mit folgenden Angaben vorzuheften:

Deckblatt

- Benennung der Baumaßnahme mit Angabe der Wasserstraßen-km,
- Bezeichnung der Gemarkung,
- Hinweise zur Passungenaugigkeit, sofern erforderlich,
- Abkürzung der Nutzungsarten,
- Aufstellungsvermerk.



(1) Der Erläuterungsbericht stellt das Bauvorhaben dar und enthält im liegenschaftsbezogenen Teil allgemeine Angaben über Kartengrundlagen und Grunderwerb.

Zweck

(2) Erwerb, dauernde und vorübergehende Beschränkung von Flurstücken im Eigentum Dritter sind im Erläuterungsbericht mindestens wie folgt zu beschreiben:

- a) Zu erwerbende Flächen: Hier werden Anlagen dauerhaft errichtet oder es wird bei Kompensationsmaßnahmen in bestehende Nutzungen derart eingegriffen, dass für den Eigentümer keine nennenswerte Restnutzung mehr verbleibt.
- b) Dauernd zu beschränkende Flächen: Hier werden den Eigentümern Duldungspflichten für Bau- und Kompensationsmaßnahmen auferlegt, deren Sicherung durch Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch erfolgen soll.
- c) Vorübergehend zu beschränkende Flächen: Diese werden zeitlich begrenzt in Anspruch genommen und nach Abschluss der Maßnahme dem Eigentümer zurückgegeben.

Zu erwerbende Flächen

Dauernd zu beschränkende Flächen

Vorübergehend zu beschränkende Flächen

(3) Werden Flächen mehrfach in Anspruch genommen, so ist dies besonders zu erläutern.

Mehrfachinanspruchnahme

(4) In den Erläuterungsbericht sind folgende Hinweise aufzunehmen:

Notwendige Hinweise

- a) Mit der Planauslegung tritt gemäß § 15 [WaStrG](#) für die betroffenen Flächen eine Veränderungssperre in Kraft und dem [TdV](#) steht ein Vorkaufsrecht zu.
- b) Die für die Umsetzung der Inanspruchnahme notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen und Entschädigungsregelungen sind nicht Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens.
- c) Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so wird diese im selbständigen Entschädigungsfestsetzungsverfahren bzw. Entschädigungsfeststellungsverfahren von der zuständigen Landesbehörde festgelegt.
- d) Kommt eine Einigung über die Inanspruchnahme nicht zustande, so kann die Enteignung nach § 44 Abs. 1 [WaStrG](#) durchgeführt werden.

(5) Im Erläuterungsbericht sind erforderlichenfalls Hinweise zur Genauigkeit der verwendeten Kartengrundlagen zu geben.

Genauigkeit des Grunderwerbsplans

(1) Der [BGH](#) hat in seinem Urteil vom 1.6.1989 - III ZR 286/87 festgestellt, dass seit dem [Übergang](#) der Wasserstraßen von den Ländern auf das Reich die am Stichtag 1. April 1921 durch die Uferlinie gebildete Eigentumsgrenze - in (2) bis (8) „1921er Grenze“ genannt - nicht mehr verändert („eingefroren“) worden ist. Für diese Eigentumsgrenze gelten folgende Einschränkungen bzw. Besonderheiten.

[WaStrÜbgVtrG](#)
- [Richtlinie 6.4](#)

(2) Die 1921er Grenze bedurfte bzw. bedarf nach Landesrecht bzw. [LWG](#) der Feststellung durch die zuständige Behörde. Die festgestellte Uferlinie stellt die rechtsverbindliche Grenze gemäß [WaStrÜbgVtrG](#) zum Stichtag 1. April 1921 dar; sie wird in das Liegenschaftskataster übernommen. Sofern der zuständigen Behörde Informationen zur Lage der Uferlinie am 1. April 1921 fehlen, kann auf Unterlagen der WSV zurückgegriffen werden.

[Eigentumsgrenze am 1. April 1921:](#)
- [Uferlinie](#)

(3) Eine landseitig der Uferlinie liegende Eigentumsgrenze, die am 1. April 1921 vorhanden war - oder später entstanden ist -, behält ihre Gültigkeit unter der Voraussetzung, dass das Gewässer diese Eigentumsgrenze seitdem nicht dauernd überschritten hat.

- [landseitig der Uferlinie](#)

(4) Die Küstengewässer waren bis zum 1. April 1921 nicht privateigentumsfähig, sie gehörten niemandem. Mit Inkrafttreten des [WaStrÜbgVtrG](#) erlangte das Reich das Eigentum an den Wasserflächen bis zur 1921er Grenze.

- [Küstengewässer](#)

(5) Nur die 1921er Grenze gilt als „eingefroren“. Verlagert sich diese in der Folgezeit, gelten für Erweiterungen die Ausführungen nach Abs. 6 und für Anlandungen die Ausführungen nach Abs. 7 (außerhalb von Haffen, Seen und seenartigen Erweiterungen) oder Abs. 8 (innerhalb von Haffen, Seen und seenartigen Erweiterungen).

- [Wegfall des Uferlinienprivilegs](#)

(6) Wird die 1921er Grenze durch natürliche oder künstliche Erweiterungen des Gewässers überschritten und die dahinterliegende Landfläche auf Dauer zum Gewässer, so folgt die Eigentumsgrenze der Erweiterung. Die neue Eigentumsgrenze wird durch die gegenwärtig vorliegende Uferlinie nach § 1 Abs. 2 WaStrG bestimmt.

[Seit 1. April 1921 entstandene:](#)
- [Erweiterungen und Durchstiche](#)

(7) Seit dem 1. April 1921 entstandene natürliche und künstliche Anlandungen, die sich an die 1921er Grenze anschließen und sich außerhalb von Haffen, Seen und seeartigen Erweiterungen befinden, verbleiben beim Bund als Gewässereigentümer. Die 1921er Grenze wird durch solche Anlandungen nicht verändert.

- [Anlandungen außerhalb von Haffen, Seen und seeartigen Erweiterungen](#)

(8) Seit dem 1. April 1921 entstandene natürliche und künstliche Anlandungen, die sich an die 1921er Grenze anschließen und sich innerhalb von Haffen, Seen und seeartigen Erweiterungen befinden, werden, sofern es keine Hinderungsgründe gemäß §2 a) WaStrÜbgVtrG gibt, wie folgt zugeordnet:

- in den alten Bundesländern und Westberlin durch das seit dem 1. April 1921 während der Anlandungen maßgebende jeweilige Landesrecht bzw. LWG.
- in den neuen Bundesländern durch Art. 21, 22 EV in Verbindung mit dem seit dem 1. April 1921 anzuwendenden jeweiligen Landesrecht bzw. LWG.

Ob dem Bund oder dem Land die Anlandung innerhalb von Haffen, Seen und seenartigen Erweiterungen eigentumsrechtlich zusteht, ist davon abhängig, ob am 1. April 1921 vor Ort ein Landesgesetz galt, in dem das Eigentumsrecht für das Land auf Anlandungen verbrieft war (z. B. Preußisches Wassergesetz vom 07. April 1913 (PrWG), Jütische Low von 1241). Dies gilt es zu prüfen.



- Anlandungen innerhalb von Haffen, Seen und seeartigen Erweiterungen
- Schaubild 8.9

(1) Die WSV wird in ihrer Eigenschaft als **TöB** bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder Personen des Privatrechts beteiligt. **Beteiligung**

(2) Stellungnahmen zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen werden vom regional zuständigen WSA abgegeben. Sind mehrere WSÄ betroffen, gibt die GDWS die Stellungnahme ab. Das Liegenschaftsmanagement beteiligt sich durch Fachbeiträge. **Zuständigkeiten**



(1) Die WSV ist als **TöB** von den Gemeinden zu beteiligen, wenn ihr gesetzlicher Aufgabenbereich durch gemeindliche Planungen berührt werden kann (§ 4 **BauGB**). Die Gemeinden sind verpflichtet, die wesentlichen Planunterlagen (Planentwurf, Entwurf zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans oder zur Begründung des Bebauungsplans) zu übersenden.

Beteiligung der TöB

(2) Ergänzend zu (1) hat die WSV als Eigentümerin fiskalischer Flächen im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 **BauGB** die Möglichkeit, sich während der Auslegung des Planentwurfs zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.

Planauslegung

(3) Gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 **BauGB** ist die Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll die Gemeinde die Monatsfrist angemessen verlängern.

Frist

(4) Die Stellungnahme soll sich auf WSV-Belange beschränken, diese können sowohl hoheitlich als auch fiskalisch sein. Sie beinhaltet ferner beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung.

Stellungnahme

(5) Die von den **TöB** vorgebrachten Belange unterliegen dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 **BauGB**. Die Gemeinde kann sie anderen gewichtigeren Belangen gegenüber einschränken oder ausschließen. Das Ergebnis ist mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 S. 4 **BauGB**).

Abwägung

(6) Im Anschluss an die Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Bauleitplan folgt der Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan.

Beschluss

(7) Zur Prüfung der Gültigkeit eines Bebauungsplanes kann innerhalb eines Jahres nach dessen Bekanntmachung ein Normenkontrollantrag beim zuständigen Obergerverwaltungsgericht gestellt werden. Nach § 47 Abs. 2 S. 1 **VwGO** antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen sowie Behörden. Der Normenkontrollantrag ist von der GDWS gegen die Gemeinde zu richten, die den Bebauungsplan beschlossen hat.

Normenkontrolle

(1) Die WSV kann - neben der Bauleitplanung der Gemeinden - von Fachplanungen sonstiger Dritter betroffen sein, z.B. nach den Vorschriften des FStrG, AEg, TKG und PBefG. Die Planfeststellungsverfahren werden nach dem jeweiligen Fachplanungsrecht in Verbindung mit den §§ 72 bis 78 VwVfG durchgeführt.

Andere Fachplanungen

(2) Die Beteiligung der Behörden ist in § 73 VwVfG geregelt:

Behördenbeteiligung

- Sind hoheitliche WSV-Belange betroffen, fordert die Anhörungsbehörde innerhalb eines Monats nach vollständiger Vorlage des Plans die WSV zur Stellungnahme auf (§ 73 Abs. 2 VwVfG).
- Sind erkennbar ausschließlich fiskalische WSV-Belange betroffen, erfolgt die Beteiligung nur im Rahmen der Offenlegung und der damit verbundenen Fristen (§ 73 Abs. 4 VwVfG).

In der Praxis wird der TdV die WSV schon im Vorfeld des förmlichen Anhörungsverfahrens informieren und um Mitteilung ihrer Belange bitten. Dadurch ist es möglich, der Öffentlichkeit in der Offenlegungsphase eine konkretere Planung zu präsentieren. Dies führt jedoch nicht zu einer Beschneidung der durch das Anhörungsverfahren garantierten Rechte oder einer Verkürzung des Ablaufs.

(3) Bei hoheitlichen WSV-Belangen ist die Stellungnahme der WSV innerhalb einer Frist, die drei Monate nicht überschreiten darf, bei der Anhörungsbehörde abzugeben (sog. Behördenanhörung). Aus der Stellungnahme muss erkennbar sein, ob und welche Belange aufgrund welchen Rechts zu berücksichtigen sind. Sie soll sich auf alle für die Entscheidung erheblichen tatsächlichen und rechtlichen Aspekte der Aufgabenerledigung der WSV beziehen.

Stellungnahme

(4) Bei ausschließlich fiskalischen WSV-Belangen sind Einwendungen bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist bei der Anhörungsbehörde oder bei der planauslegenden Gemeinde schriftlich zu erheben.

Einwendungen

(5) Nachdem die Stellungnahmen der Behörden zu dem Plan abgegeben und Einwendungen gegen den Plan erhoben worden sind, führt die Anhörungsbehörde innerhalb von drei Monaten einen Erörterungstermin durch. Hierzu wird die WSV schriftlich eingeladen und hat in dem Termin die Möglichkeit, ihre Belange vorzutragen.

Erörterungstermin

(6) Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens stellt die Planfeststellungsbehörde den Plan fest (Planfeststellungsbeschluss). Die Vorschriften über die Entscheidung und die Anfechtung der Entscheidung im förmlichen Verwaltungsverfahren (§§ 69 und 70 VwVfG) sind anzuwenden, d.h. es gibt kein Widerspruchsverfahren wie bei sonstigen Verwaltungsakten. Für die Erhebung einer Klage ist die GDWS zuständig.

Planfeststellungsbeschluss

(1) Unterhaltungsverpflichtungen der WSV entstehen primär aus Planfeststellungsverfahren gemäß §§ 12 ff [WaStrG](#). Auch Verwaltungsvereinbarungen oder privatrechtliche Verträge können diese begründen. § 7 Abs. 2 [WaStrG](#) ist zu beachten.

Rechtsgrundlage

(2) Die WSV ist bestrebt, Unterhaltungsverpflichtungen abzulösen. Dies bedeutet, dass die WSV entsprechende Verpflichtungen dauerhaft auf Dritte überträgt und diesen dafür einen einmaligen Ausgleich in Geld zahlt.

Ablösung der Unterhaltungs-verpflichtung

In Ausnahmefällen kann die WSV Unterhaltungsverpflichtungen Dritter übernehmen.

(3) Die Ablösebeträge für Bau- und Kompensationsmaßnahmen sind durch Fachbeiträge der dafür zuständigen Organisationseinheiten zu ermitteln.

Ablösebetrag

Vom Vertragspartner mit dem Ablöseobjekt künftig erzielte Einnahmen sind diskontiert in Abzug zu bringen.

Steuerliche Gesichtspunkte sind nicht Gegenstand von Ablöseberechnungen.

(4) Die WSV schließt mit dem Dritten eine Vereinbarung über das abzulösende Objekt mit folgendem Inhalt:

Inhalt der Ablösevereinbarung

- Anlass der (Bau-)Maßnahme an der Bundeswasserstraße,
- Planfeststellungsbeschluss mit den getroffenen Anordnungen,
- Beschreibung der Bau-/Kompensationsmaßnahme,
- Gegenstand der Ablösung (z.B. Mehrkosten der Unterhaltung an dem angepassten Gewässer),
- Grundlage der Ermittlung des Ablösebetrages,
- Zahlungstermin des Ablösebetrages,
- Übergang der Erhaltungslast (z.B. Brückenbauwerk),
- Zeitplan der Ausführungskontrolle.

(5) Erfolgte Ablösungen sind im [LIS](#) nachzuweisen.

Nachweis im LIS



(1) Die WSV kann in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin durch Dienstbarkeiten verpflichtet oder beschränkt werden. Ebenso kann die WSV durch Dienstbarkeiten an Grundstücken Dritter begünstigt werden bzw. Rechte in Anspruch nehmen.

**Auswirkungen
für die WSV**

(2) Dienstbarkeiten sind Belastungen eines Grundstückes zugunsten eines anderen Grundstückes, einer Person oder einer Personenmehrheit. Sie gehören zu den subjektiv-dinglichen Rechten, die nach BGB als Bestandteile des herrschenden Grundstückes behandelt werden müssen.

Dienstbarkeiten

Das BGB unterscheidet:

- Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 - 1029 **BGB**),
- Nießbrauch (§§ 1030 - 1089 **BGB**),
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten §§ 1090 - 1093 **BGB**.

Dienstbarkeiten sind nach ihrem Inhalt darauf ausgerichtet, dem Berechtigten einzelne Nutzungen und Vorteile an dem belasteten Grundstück zu gewähren. Außerdem kann durch Dienstbarkeiten die Vornahme bestimmter Handlungen auf dem belasteten Grundstück ausgeschlossen werden.

(3) Eine Reallast (§§ 1105 - 1112 **BGB**) verpflichtet den Eigentümer zu einem positiven Tun oder einer positiven Leistung.

Reallast

(4) Dienstbarkeiten und Reallasten liegt regelmäßig eine vertragliche Vereinbarung zugrunde, die keiner notariellen Beurkundung bedarf. Sie entstehen durch Abgabe einer Eintragungsbewilligung (§ 29 **GBO**) gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung in das Grundbuch.

**Begründung
Muster 3.10**

(5) Dienstbarkeiten und Reallasten sollen als solche bezeichnet werden. Sie sind knapp aber präzise abzufassen. Es sollte eine Überschrift für die Dienstbarkeit ausformuliert werden. Ein Verweis auf die Grundakten (§§ 24 ff **GBVfg**) muss nicht erfolgen, da der Vertrag in den Grundakten (normalerweise) vorhanden ist.

Formulierung

(6) Die Rechtspfleger der Grundbuchämter formulieren Dienstbarkeiten häufig um. Die Eintragung ist daher immer zu prüfen und erforderlichenfalls ist das Grundbuchamt aufzufordern, die Eintragung umzuschreiben.

Rechtspfleger

(7) Die Grundbuchämter gehen dazu über, nur noch kurze Überschriftstexte als Grundbucheintragung vorzunehmen. Es ist zu versuchen, mit Hilfe von § 44 Abs. 2 **GBO** die genauen Texte aus der vertraglichen Vereinbarung durchzusetzen.

Verkürzte Eintragung

(8) Altrechtliche Dienstbarkeiten sind solche, die vor Führung eines Grundbuchs begründet worden sind. Sie stehen daher nicht im Grundbuch, sondern sind in gesonderter Unterlagen aus der damaligen Zeit nachgewiesen. Sofern diese bekannt sind (Unterlagen der WSV oder Dritter), sind sie im **LIS** nachzuweisen.

**Altrechtliche
Dienstbarkeiten**

(1) Dienstbarkeiten und Reallasten müssen getrennt als jeweils eigenständige Rechte im Grundbuch eingetragen werden. Eine Vermischung ist zu vermeiden.

Getrennte Eintragung

(2) Dienstbarkeiten und Reallasten sind im LIS in den Sach- und Grafikdaten zu führen.

LIS

(3) Wenn der Eigentümer eines zu belastenden Grundstücks für die Eintragung eines Rechts ein Entgelt fordert, ist dieses entsprechend VV Nr. 5.1 zu § 64 BHO zu ermitteln.

Entgelt

(4) Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des belasteten Grundstücks ist bei schutzwürdigem Interesse zulässig. Dieses ist regelmäßig bei einer beabsichtigten Veräußerung des Grundstücks gegeben. Das schutzwürdige Interesse ist in der Eintragungsbewilligung darzulegen; die Bekundung der Veräußerungsabsicht ist dabei ausreichend.

Eigentümer-Dienstbarkeit

Ferner ist bei rechtlich selbständigen Grundstücken und Personengleichheit des Eigentümers des herrschenden und des dienenden Grundstücks die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zulässig.

Dagegen ist die Bestellung einer Grunddienstbarkeit an einem Grundstücksteil zugunsten eines anderen Teils desselben Grundstücks nicht möglich, weil ein Grundstück für dasselbe Recht nicht zugleich herrschend und dienend sein kann.

Für die WSV eröffnet sich somit die Möglichkeit, vor einer Veräußerung oder einer Übergabe an die BlmA zu ihren Gunsten z.B. Wegerechte oder Einwirkungsrechte in das Grundbuch eintragen zu lassen; Antrag und Eintragungsbewilligung bedürfen keiner notariellen Beurkundung. Hiervon zu unterscheiden ist die Eintragung von z.B. Leitungsrechten zugunsten von Energieversorgern, bevor bislang mit Gestattungsvertrag (Leitungen) überlassene Nutzflächen verkauft oder der BlmA übergeben werden.

Anwendungsfälle



(1) Die Bestellung dinglicher Rechte bedarf der Einwilligung von [BMF](#) und BMDV (§ 64 Abs. 4 [BHO](#)).

Einwilligungserfordernis

Das BMF und das BMDV verzichten gem. VV Nr. 5.2 zu § 64 BHO auf ihre Mitwirkung, wenn die Eintragung des dinglichen Rechts rechtlich erzwungen werden könnte (z. B. aufgrund gesetzlicher [Duldungspflichten](#) wie Anschluss- und Benutzungszwang, Planfeststellungsbeschlüsse/Plangenehmigungen) oder es sich um die Erschließung von BImA-Grundstücken handelt.

**Mitwirkungsverzicht
BMF und BMDV**

(2) Dingliche Rechte am Betriebsgelände der WSV sind grundsätzlich nicht zu bestellen. In ihrer Wirkung kommen sie einer Eigentumsübertragung gleich, was sowohl gegen Art. 89 [GG](#) als auch gegen § 1 [WaStrG](#) verstoßen würde. Ausgenommen hiervon sind gesetzliche Duldungspflichten.

Betriebsgelände

Im Beitrittsgebiet können sie unter Verweis auf § 9 Abs. 2 [GBBerG](#) abgelehnt werden.

(3) Sind zu belastende [fiskalische](#) Flächen entbehrlich, so sind diese der BImA zu übergeben. Andernfalls ist - sofern keine gesetzliche [Duldungspflicht](#) besteht - die Zustimmung des [BMF](#) einzuholen.

Fiskalische Flächen

Eine dingliche Absicherung von schuldrechtlichen Ansprüchen Dritter ist grundsätzlich nicht erforderlich, da seitens des Bundes keine Gefahr besteht, dass die Ansprüche wegen Insolvenz nicht mehr realisiert werden können. Eine Nutzungsüberlassung ist ausreichend.

**Vermeidung
dinglicher
Belastungen**

(4) Für die Bestellung dinglicher Rechte an bundeseigenen Grundstücken ist ein Entgelt zu fordern, das der Interessenlage der Beteiligten angemessen ist. Das als laufende oder einmalige Zahlung zu fordernde Entgelt (voller Wert im Sinne des § 63 Abs. 3 [BHO](#)) muss - sofern nicht nach Satz 1 ein höheres Entgelt zu fordern ist - mindestens der durch die Bestellung des Rechts eintretenden Minderung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks entsprechen (VV Nr. 5.1 zu § 64 [BHO](#)).

Entgelt

(1) Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018 - 1029 **BGB**) ist ein subjektiv-dingliches Recht. Sie steht dem Berechtigten nicht als Person, sondern als Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu und beinhaltet die Belastung eines Grundstückes zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstückes.

**Subjektiv-dingliches
Recht**

(2) Das Grundstück, auf dem die Belastung ruht, wird „dienendes“ Grundstück genannt, während dasjenige, zugunsten dessen die Belastung eingetragen wird, als „herrschendes“ Grundstück bezeichnet wird.

**Dienendes
und herrschendes
Grundstück**



(1) Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 - 1093 BGB) ist ein subjektiv-persönliches Recht und steht dem Berechtigten als natürliche oder juristische Person ohne Rücksicht darauf zu, ob er Eigentümer eines Grundstücks ist.

**Subjektiv-persönliches
Recht**

(2) Die Dienstbarkeit ist nicht übertragbar (§ 1092 BGB). Die Ausübung der Befugnisse des Berechtigten kann jedoch einem anderen überlassen werden, wenn dies nach dem Inhalt der Dienstbarkeit gestattet ist, z.B. im Rahmen eines Miet- oder Pachtvertrages.

Übertragbarkeit

(3) Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat zu dulden, dass der Berechtigte das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzt, z.B. als Zufahrt, zur Leitungsverlegung, zum Kiesabbau.

**Nutzung in einzelnen Be-
ziehungen**

(4) Inhalt einer Dienstbarkeit kann auch sein, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks auf seinen Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB ganz oder teilweise verzichtet und z.B.

**Ausschluss
von § 1004 BGB**

- Lärmimmission eines Tonnenhofes,
- Heben und Senken des Wasserspiegels,
- alle Einwirkungen auf das Grundstück, die von der Wasserstraße ausgehen entschädigungslos duldet.



(1) Nießbrauch ist das unvererbliche und unveräußerliche dingliche Recht, alle Nutzungen (§ 100 BGB) aus dem belasteten Gegenstand oder Recht zu ziehen.

**Allumfassendes
Nutzungsrecht**

(2) Im Gegensatz zu den anderen Dienstbarkeiten ist der Nießbrauch außer an Grundstücken auch an beweglichen Sachen und Rechten möglich.



(1) Ein Grundstück, das mit einer Reallast (§§ 1105 - 1112 **BGB**) belastet ist, gewährt dem Berechtigten das Recht auf wiederkehrende Dienst- und Sachleistungen.

**Wiederkehrende
Leistung**

(2) Werden die Leistungen durch den Grundeigentümer nicht erbracht, kann der Berechtigte die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben, um sich mit dem Erlös aus der Zwangsversteigerung die Leistung anderweitig zu beschaffen.

Zwangsvollstreckung

(3) Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks haftet nicht nur dinglich, sondern auch persönlich mit seinem ganzen Vermögen für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Einzelleistungen.

Haftung

(4) Der Berechtigte kann die Reallast grundsätzlich weder übertragen noch vererben.

Rechtsnachfolge:
- **nicht möglich**

(5) Eine Reallast kann nicht nur für einen bestimmten Berechtigten, sondern auch zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden. Sie ist dann vererblich und übertragbar.

- **möglich**



(1) Nach § 1 Abs. 1 [ErbbauRG](#) hat der Erbbauberechtigte das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des belasteten Grundstücks ein Bauwerk zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten. Das Erbbaurecht gehört zu den grundstücksgleichen Rechten. Das Bauwerk ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

Definition

(2) Das Erbbaurecht wird begründet durch einen notariellen Vertrag (Erbbaurechtsvertrag) zwischen dem Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) und dem Erbbauberechtigten (Erbbaurechtsnehmer). Es kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden.

Erbbaurechtsvertrag

(3) Für das Erbbaurecht wird gemäß § 14 [ErbbauRG](#) bei der Eintragung in das Grundbuch von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt.

Erbbaugrundbuch

(4) Das Erbbaurecht kann gemäß § 10 [ErbbauRG](#) nur zur ausschließlich ersten Rangstelle im Grundbuch des Erbbaurechtsgebers bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden. Neben der Erklärung des Grundstückseigentümers im Erbbaurechtsvertrag ist auch die Zustimmung aller anderen Berechtigten in Abteilung II und III des Grundbuchs erforderlich.

Rangstelle

(5) Erlischt das Recht nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit, so fällt das aufstehende Gebäude gegen eine angemessene Entschädigung in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Eine Entschädigung ist ausgeschlossen, falls das WSV-eigene Erbbaugrundstück nach Erlöschen des Erbbaurechts für WSV-Aufgaben verwendet wird und das Bauwerk hierfür nicht benötigt wird.

Entschädigung

(6) Erbbaurechte an WSV-eigenen Grundstücken sollen nur zur Errichtung von Wasserkraftanlagen bestellt werden und bedürfen der vorherigen Zustimmung der GDWS. Die Bestellung zu anderen Zwecken bedarf der vorherigen Zustimmung des BMDV.

Zustimmungserfordernis

(7) Liegen Informationen über schädliche Bodenveränderungen vor, ist der Erbbaurechtsvertrag durch eine an den Einzelfall angepasste [Altlastenklausel](#) zu ergänzen.

Altlastenklausel

(1) Die Inhalte des Erbbaurechts ergeben sich aus dem gesetzlichen Inhalt (§ 1 [Erbbaurecht](#)), dem vertragsmäßigen Inhalt (§ 2 [Erbbaurecht](#)) und den weiteren Inhalten (§§ 5, 27 Abs. 1 Satz 2, 32 Abs. 1 Satz 2 [Erbbaurecht](#)). Sie sind Gegenstand des Erbbaurechtsvertrages.

**Inhalt
des Erbbaurechts
Muster 3.8**

(2) Das Erbbaurecht ist in das Erbbaugrundbuch einzutragen (§ 14 Abs. 3 Satz 1 [Erbbaurecht](#)). Die Eintragung ist rechtswirksames Erfordernis für die Begründung des Rechtsinhalts, der Übertragung und der Belastung. Andere Vereinbarungen können nicht Rechtsinhalt werden; sie wirken nur schuldrechtlich und ihre Sicherung ist nur über Dienstbarkeiten möglich.

Grundbucheintragungen

Das Erbbaurecht wird ferner in Abt. II des belasteten WSV-Grundstücks an 1. Rangstelle eingetragen.

(3) Nach § 9 [Erbbaurecht](#) kann für die Bestellung des Erbbaurechts ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins) ausbedungen werden. Dieser Erbbauzins ist vom Erbbaurechtsnehmer an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten und stellt eine Belastung des Erbbaurechts dar. Die Höhe dieses Erbbauzinses wird in aller Regel nach einem festen Prozentsatz vom Bodenwert im Zeitpunkt der Erbbaurechtsbestellung vereinbart; als Zinssatz sind 6,5% anzusetzen.

Erbbauzins

(4) § 9a [Erbbaurecht](#) regelt den Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses bei zu Wohnzwecken dienenden Bauwerken. Die Erhöhung muss sich dabei an der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, nicht jedoch an der Änderung der Grundstückswerte orientieren.

Anpassungsklausel:

Der BGH hat in mehreren Entscheidungen als Maßstab für diese Erhöhung einen Durchschnittswert befürwortet, der aus der prozentualen Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten ([Verbraucherpreisindex für Deutschland](#)) und der Einkommensverhältnisse ([Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland](#) (ohne Sonderzahlungen) – als Ersatz für die bis 2021 verwendete Indexreihe „Verdienstindex für Erbbauzinsberechnungen“) gebildet wird. Er ist die Billigkeitsschranke, die das Erhöhungsverlangen regelmäßig nicht überschreiten darf (vgl. BGHZ 75, 279, 283, 77, 188, 190).

- Indizes

Diese höchstrichterliche Definition stellt somit die Angemessenheit einer Erhöhung sicher und wird deshalb in der WSV auch bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Erbbaurechten als Anpassungsmaßstab benutzt (vgl. VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte, Arbeitshilfe zu Nr. 1.2.3).

- Billigkeitsschranke

(5) Macht die WSV von ihrem Heimfallrecht Gebrauch (§ 2 Nr. 4 [Erbbaurecht](#)), ist für das Erbbaurecht keine Vergütung zu zahlen, weil es regelmäßig dem Erbbauberechtigten zuzurechnen ist, dass die Heimfallvoraussetzungen eintreten und das Erbbaurecht vorzeitig auf die WSV übertragen wird.

**Vergütung
für das Erbbaurecht
beim Heimfall**

Der Wert des Erbbaurechts ist in § 19 Abs. 1 **Erbbaurechtsgesetz** definiert.

(6) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf (§ 27 **Erbbaurechtsgesetz**) und wird anschließend ausnahmsweise das Bauwerk für WSV-Zwecke genutzt, so bemisst sich die zwei Jahre nach Räumung und Herausgabe des Objekts fällige Entschädigung nach der Formel: Verkehrswert des Bauwerks im Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts minus Abrisskosten. Die so ermittelte Entschädigung ist auf maximal 50% des Verkehrswertes begrenzt.

**Entschädigung
für das Bauwerk
nach Zeitablauf**

Wird das Bauwerk nach Erlöschen des Erbbaurechts nicht von der WSV genutzt, wird keine Entschädigung gezahlt.

(7) Bei einer Zwangsversteigerung des
- Erbbaurechts ist der Grundstückseigentümer Beteiligter,
- Grundstücks bleibt das Erbbaurecht bestehen.

Zwangsversteigerung

(8) Der Erbbauberechtigte ist nicht berechtigt, beim Erlöschen des Erbbaurechts oder Heimfall das Bauwerk wegzunehmen.

Wegnahme



(1) Die Löschung von Rechten und Verfügungsbeschränkungen ist in § 875 **BGB** i. V. m. § 46 **GBO** geregelt. Falls der Antragsteller keinen Urkundsentwurf für die Bewilligung der Rechtsänderung beibringt, ist das Muster „Löschungsbewilligung“ zu verwenden.

Rechtsgrundlagen

Muster 3.11

(2) Bei der Bearbeitung der Anträge ist folgendes zu beachten:

Bearbeitungshinweise:

a) Ist das Recht in Abteilung II des Grundbuchs nicht eindeutig beschrieben, muss Einsicht in die Grundakten genommen werden.

- Rechtsinhalt

b) Bei älteren Rechten sind regelmäßig das Deutsche Reich (Reichswasserstraßenverwaltung) oder der Preußische Staat bzw. das jeweilige Land (Wasserbauverwaltung) als Rechtsinhaber eingetragen. Bei anderen Klammerzusätzen (z.B. Domänenverwaltung, Staatsbauverwaltung o.ä.) ist die Zuständigkeit der WSV anhand des Sachzusammenhanges zu klären.

- Rechtsinhaber

c) Durch katastertechnische Flurstückszerlegung mit anschließender grundbuchlicher Vereinigung oder Zuschreibung (§ 890 **BGB**) der daraus entstandenen Teile sowie der katastertechnischen Verschmelzung von Flurstücken eines Grundstücks kann es trotz § 1026 **BGB** zu einer Belastungsausdehnung (§ 1131 **BGB**) auf ursprünglich unbelastete Flächen kommen. Eine Identifizierung der belasteten Flurstücks(teil)fläche zum Zeitpunkt der Rechtsbegründung ist deshalb vielfach nur durch Vergleich der alten und neuen Katasterkarten möglich.

- Belastungsausdehnung

d) Die Vereinbarkeit der beantragten Löschung mit den langfristigen WSV-Interessen ist unter Anlegung eines strengen Maßstabs in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht zu prüfen.

- Kriterien

(3) Für die Löschung von WSV-Rechten ist eine Entschädigung zu fordern, die dem vollen Wert im Sinne des § 63 Abs. 3 **BHO entspricht**.

Entschädigung

(4) Der Antragsteller ist auf die Kostenbefreiung des Bundes gemäß § 2 Abs. 1 **GNotKG** hinzuweisen und um Zusendung der Mitteilung über die erfolgte Löschung an das zuständige WSA/WNA zu bitten.

Kostenbefreiung



(1) Die im Grundbuch bei einem Grundstück in Abteilung II eingetragenen Lasten und Beschränkungen und in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechte sind dingliche Rechte Dritter, die nach § 879 **BGB** in einem gesetzlich bestimmten Rangverhältnis stehen. Für Rechte, die in derselben Abteilung im Grundbuch eingetragen sind, bestimmt sich das Rangverhältnis nach der Reihenfolge der vorgenommenen Eintragungen. Sind Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen, so hat das Recht mit dem früheren Datum den Vorrang. Rechte, die unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben den gleichen Rang untereinander.

Rangverhältnis

Das Rangverhältnis kann jedoch von den Beteiligten bei der Bestellung der Rechte abweichend bestimmt und im Grundbuch eingetragen werden (§ 879 Abs. 3 **BGB** und § 45 Abs. 3 **GBO**).

Vorrang**Rangbestimmung
durch Rechtsgeschäft**

(2) Das Rangverhältnis von bestehenden dinglichen Rechten kann nachträglich geändert werden. Bei der Rangänderung kommt es zu einem Rangtausch durch Rücktritt eines schon eingetragenen Rechtes unter Einräumung eines Vor- oder Gleichranges für ein schon eingetragenes oder gleichzeitig einzutragendes Recht. Voraussetzung für die Rangänderung ist die Einigung des zurücktretenden und des vortretenden Berechtigten und die Eintragung der Änderung in das Grundbuch. Soll ein Grundpfandrecht (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) zurücktreten, so ist zusätzlich die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

**Rangänderung
§ 880 **BGB****

Die Rangänderung bewirkt im Nachhinein eine Änderung des gesetzlich bestimmten Rangverhältnisses. Rechte, die im Rang zwischen dem zurücktretenden und dem vortretenden Recht stehen, werden durch die Rangänderung nicht berührt.

Zum Vollzug der Rangänderung im Grundbuch ist die Vorlage einer öffentlich beglaubigten Rangrücktritts-/Vorrangseinräumungserklärung des Berechtigten des zurücktretenden Rechts erforderlich.

Rangrücktrittserklärung

(3) Beim Rangrücktritt ist zu beachten, dass der Rang eines Rechts dessen Berücksichtigung und Befriedigungsaussichten in Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks bestimmt (§§ 11, 44, 52, 90, 155 **ZVG**). Er hat somit Bedeutung für dessen Sicherheit und Wert.

Konsequenzen

(4) Wird der Rangrücktritt für eine Dienstbarkeit oder Reallast durch einen Dritten beantragt, so ist dieser grundsätzlich abzulehnen. Bei Erbbaurechten ist der Rangrücktritt allerdings zu gewähren, da das Erbbaurecht gesetzlich an erster Rangstelle steht (§ 10 **Erbbaurechtsgesetz**).

Anwendungsfälle

(1) Eine Baulast ist die freiwillige öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, welche sich nicht schon aus dem öffentlichen Recht ergibt.

Begriffsbestimmung

(2) Rechtliche Grundlage der Baulast ist die Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Mit Ausnahme von Bayern haben alle Bundesländer die Baulast in ihre Landesbauordnungen aufgenommen. Sieht das Landesrecht keine Baulast vor, kann der Eigentümer eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft einräumen.

Rechtsgrundlage

(3) Eine Baulast entsteht durch eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Sie kann nur durch diese Behörde aufgehoben werden, wenn ein öffentliches Interesse am Fortbestand nicht mehr besteht.

Entstehung

Aufhebung

(4) Die Baulast dient der Durchführung von Bauvorhaben, die auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften sonst nicht genehmigungsfähig wären. Sie kann beispielsweise als Wegerechts-, Leitungsrechts-, Vereinigungs-, Abstandsflächen-, Stellplatz- und Aufwuchshöhenbaulast auftreten.

Zweck

Baulastenarten

(5) Baulasten werden nicht im Grundbuch, sondern in einem gesonderten Baulastenverzeichnis der zuständigen Baubehörde eingetragen. In einigen Ländern ist die Eintragung in das Baulastenverzeichnis zusätzliche Wirksamkeitsvoraussetzung, in anderen hat sie lediglich informativen Charakter. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann das Baulastenverzeichnis einsehen.

Baulastenverzeichnis

(6) Neben der Baulast ist die Einräumung einer Grunddienstbarkeit grundsätzlich möglich, wenn eine zusätzliche privatrechtliche Interessenabsicherung notwendig ist.

Grunddienstbarkeit

(7) Vor der Einräumung einer Baulasterklärung ist stets eine Einigung über den Ausgleich der Verkehrswertminderung des zu belastenden und der Verkehrswertsteigerung des zu begünstigenden Grundstücks herbeizuführen.

Wertausgleich/Entgelt

Das zu fordernde Entgelt (voller Wert im Sinne des § 63 Abs. 3 [BHO](#)) muss mindestens der durch die Bestellung des Rechts eintretenden Minderung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks entsprechen (VV Nr. 5.1 zu § 64 [BHO](#)).



(1) Auf Betriebsgelände sollen Baulasten grundsätzlich nicht eingeräumt werden.

Betriebsgelände

(2) Die Betriebswege als Zubehör zur Bundeswasserstraße unterliegen der wegrechtlichen Widmung und teilen grundsätzlich das rechtliche Schicksal der Bundeswasserstraßen.

Betriebswege

Auf Betriebswegen können keine Wegerechtsbaulasten eingeräumt werden.

Wegerechtsbaulast

Gem. § 2 Abs. 1, Nr. 2 Wasserstraßen-Betriebsanlagenverordnung ([WaStrBAV](#)) ist es verboten, bundeseigene Betriebswege außerhalb ihrer Zweckbestimmung zu benutzen. Ausgenommen sind hiervon gem. § 2 Abs. 2, Nr. 1. und 2. WaStrBAV lediglich Fußgänger und Fahrradfahrer. Gem. § 3 WaStrBAV sind Ausnahmen vom Benutzungsverbot möglich, entweder als Einzelgenehmigung (Abs. 2) oder als allgemeine Genehmigung (Abs. 3) durch das Aufstellen eines Schildes. Die WaStrBAV sieht Ausnahmen nur in Form eines Verwaltungsaktes vor. Eine Ausnahme in Form einer Baulast ist nicht vorgesehen, da die Baulast eine umfassendere Wirkung hat und nur durch Verzicht der Bauaufsichtsbehörde untergeht.

Im Gegensatz zu den Wasserstraßen sind Betriebswege keine öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der Bauordnungen der Bundesländer. Der Ausnahmetatbestand für Abstandsflächen bei öffentlichen Verkehrsflächen findet bei Betriebswegen keine Anwendung.

Abstandsflächenbaulast

(3) Baulasterklärungen für fiskalische Grundstücke kann zugestimmt werden, wenn WSV-Belange nicht entgegenstehen.

Fiskalische Grundstücke



(1) Kommt es zur Zwangsversteigerung eines mit Rechten der WSV belasteten Grundstücks eines Dritten, ist sie gemäß § 9 Ziffer 1 [ZVG](#) auch ohne weitere Anmeldung Beteiligte des Verfahrens, sofern das Recht im Zeitpunkt der Eintragung des Versteigerungsvermerks im Grundbuch ausgewiesen ist.

Verfahrensbeteiligte

(2) Ist das Recht der WSV noch nicht im Grundbuch eingetragen, so ist zur Beteiligung am Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 9 Ziffer 2 [ZVG](#) die rechtzeitige Anmeldung und ggf. Glaubhaftmachung des Rechts beim Vollstreckungsgericht erforderlich. Eine bestimmte Form ist nicht vorgeschrieben. Die Anmeldung sollte jedoch durch Schreiben an das Gericht erfolgen. Die Notwendigkeit der Anmeldung besteht auch dann, wenn das Gericht inzwischen vom Bestehen des Rechts auf andere Weise Kenntnis erlangt hat.

Anmeldung von Rechten

Mieter und Pächter sind auf Anmeldung verfahrensbeteiligt, wenn ihnen das Grundstück vor oder nach der Beschlagnahme überlassen worden ist.

Mieter und Pächter

Als Verfahrensbeteiligte hat die WSV neben dem Recht auf Akteneinsicht eines auf Information über den Verfahrensstand; ihr ist insbesondere gemäß § 41 [ZVG](#) die Terminbestimmung für die Versteigerung mitzuteilen.

Informationsrecht

(3) Das geringste Gebot ist in der Zwangsversteigerung ein Gebot, das mindestens die dem Anspruch des Vollstreckungsgläubigers vorstehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Verfahrenskosten deckt.

Geringstes Gebot

Gemäß § 45 Abs. 1 [ZVG](#) wird ein Recht bei der Feststellung des geringsten Gebots nur dann berücksichtigt, wenn es zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch ersichtlich bzw. rechtzeitig angemeldet worden war. Es werden zudem nur die Rechte im geringsten Gebot aufgenommen, die gegenüber dem Recht, aus dem die Vollstreckung betrieben wird, als vorrangig anzusehen sind.

(4) Nach Bekanntwerden des Zwangsvollstreckungsverfahrens ist beim zuständigen Rechtspfleger der Vollstreckungsgläubiger und das Rangverhältnis zwischen dem Recht der WSV und dem, aus dem die Vollstreckung betrieben wird, zu ermitteln.

Rangermittlung

(5) Die Rangordnung der Rechte auf Befriedigung aus einem Grundstück bestimmt sich zunächst nach § 10 [ZVG](#). Nach dieser Vorschrift werden die Beteiligten in acht Rangklassen eingeteilt, die einander jeweils vorgehen. Eine Befriedigung der Gläubiger findet in der Weise statt, als zunächst die vorrangige Rangklasse in Gänze aus dem Erlös befriedigt wird. Die nachrangige dann insoweit, als noch Erlös vorhanden ist. Grundstücksrechte wie Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten finden in der Rangklasse 4 Berücksichtigung (§ 10 Abs. 1 Ziff. 4 [ZVG](#)), soweit sie nicht in die Klasse 6 oder 8 fallen. Diese Einstufung gilt auch für die Auflassungsvormerkung. Sind mehrere Rechte in der gleichen Rangklasse, so bestimmt sich die Reihenfolge der Berücksichtigung nach der Regelung des § 879 [BGB](#).

Rangklasse

Rangverhältnis

(6) Wird ein Recht nicht in das geringste Gebot aufgenommen (weil es dem Recht, aus dem vollstreckt wird, im Rang nachgeordnet ist), so erlischt es (§ 52 Abs. 1 Satz 2 [ZVG](#)), wobei das Erlöschen mit Erteilung des Zuschlags erfolgt (§ 91 Abs. 1 [ZVG](#)).

Erlöschen von Rechten

(7) Der Gefahr des Erlöschens ist insbesondere die dem Erwerb von Teilgrundstücken und der Sicherung von Abschlagszahlungen dienende Auflassungsvormerkung ausgesetzt. Nach § 883 Abs. 2 [BGB](#) vereitelt eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung eine Verfügung im Rahmen der Zwangsversteigerung. Die Auflassungsvormerkung für eine noch nicht vermessene Teilfläche ist allerdings wegen ihrer Unbestimmtheit kein Recht, welches einer Verfügung im Zwangsversteigerungsverfahren entgegensteht. Die Teilzahlung und der Eigentumsanspruch können in diesem Fall nur durch Vermessung und Umschreibung, die noch vor dem Versteigerungstermin durchgeführt werden sollen, vor dem Erlöschen bewahrt werden.

Auflassungsvormerkung

(8) Ebenfalls gefährdet sind Dienstbarkeiten wie Wegerechte, Spundwandverankerungen oder die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen, sofern diese Rechte nicht erstrangig bzw. vorrangig im Grundbuch eingetragen sind und das Recht, aus dem vollstreckt wird, ihnen vorgeht.

Dienstbarkeiten

(9) Nicht erlöschen können öffentlich-rechtliche Ansprüche (z.B. aus einem Planfeststellungsverfahren). Diese sollten jedoch stets beim Amtsgericht angezeigt werden, um Zweifel hinsichtlich der Belastung des Grundstücks auszuschließen.

Öffentlich-rechtliche Ansprüche

(10) Bei der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens steht der WSV gemäß § 15 Abs. 3 [WaStrG](#) ein Vorkaufsrecht zu. Nach § 471 [BGB](#) ist das Vorkaufsrecht jedoch ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse heraus erfolgt. In diesem Fall ist es jedoch sinnvoll, dies mit dem Vollstreckungsgläubiger sowie dem zuständigen Rechtspfleger abzustimmen, d.h. dem Gläubiger darzulegen, dass eine der Planfeststellung unterliegende Grundstücksfläche für potentielle Bieter kaum von Interesse sein dürfte. Ein Grundstückserwerb durch die WSV könnte hier sowohl außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens als auch durch Ersteigerung selbst erfolgen.

Vorkaufsrecht

(11) Schließlich bleibt ein Recht an einem Grundstück bestehen, wenn dies zwischen dem Berechtigten und dem Ersteher vereinbart worden ist und die Erklärungen entweder im Verteilungstermin abgegeben oder, bevor das Grundbuchamt um Berichtigung des Grundbuchs ersucht worden ist, durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden (§ 91 Abs. 2 [ZVG](#)).

Parteivereinbarung

(12) Für das erloschene Recht besteht ein Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös, dem bei Grunddienstbarkeiten durch die Zahlung eines einmaligen Betrags (§ 92 Abs. 1 [ZVG](#)) und bei beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten durch Zahlung einer Geldrente (§ 92 Abs. 2 [ZVG](#)) Rechnung getragen wird.

Wertersatz

(13) Der Wert des Rechtes ist gegenüber dem Vollstreckungsgericht nachvollziehbar darzulegen und zu begründen. Für seine Berücksichtigung ist die Anmeldung spätestens bis zum Verteilungstermin erforderlich (§ 106 **ZVG**). Das Gericht selbst nimmt keine Ermittlungen zur Höhe des Wertersatzes vor und ist an die Höhe der Berechnung nicht gebunden.

Bei der Anmeldung unbestimmter Beträge erfolgt eine Auszahlung auf der Grundlage des Teilungsplans erst dann, wenn der angemessene Betrag festgestellt worden ist (§ 14 **ZVG**), worauf zu achten ist.



(1) Wird durch amtliche Mitteilung oder durch öffentliche **Bekanntmachung** im Internet bekannt, dass gegen einen Vertragspartner der WSV ein Insolvenzverfahren bei Gericht anhängig ist, ist diese umgehend an die GDWS weiterzuleiten, die für die weitere Sachbearbeitung zuständig ist. Dem Insolvenzgericht bzw. dem Insolvenzverwalter ist eine Abgabennachricht zu erteilen.

Zuständigkeit der GDWS

(2) Für die GDWS ist anschließend ein Bericht mit einer Stellungnahme zum Sachverhalt zu fertigen. Dem Bericht sind neben der Sachakte Daten über ausstehende Zahlungen (LIS-Abfrage) beizufügen, wobei die Forderungen genau zu differenzieren sind nach Forderungen aus der Zeit bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens (sofern erfolgt) und solchen, die nach der Insolvenzeröffnung entstanden sind. Angaben über eventuell bestehende Zahlungsverpflichtungen der WSV sowie Rückbauverpflichtungen des Nutzers und mögliche Pfandrechte sind ebenfalls beizufügen.

Sachstandsbericht

(3) Besteht lediglich die begründete Vermutung, dass gegen einen Vertragspartner ein Insolvenzverfahren drohen könnte, sollte vorab Kontakt zum WSA/NBA-Sachbereich 1 (Haushaltsbüro) aufgenommen werden, um bereits zu diesem Zeitpunkt den Umfang ausstehender Zahlungen festzustellen. Auch in diesem Stadium sollte die GDWS informiert werden.

Verdacht der Insolvenz

(4) Zu beachten ist, dass insbesondere mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Verfügungsbefugnis auf den Insolvenzverwalter übergeht mit der Folge, dass nur er rechtswirksam über die Anlagenmasse des Schuldners und deren Verwertung verfügen kann. Das bedeutet, dass alle Willenserklärungen ausschließlich gegenüber dem Insolvenzverwalter abzugeben sind.

Verfügungsbefugnis

(5) Bei Miet- und Pachtverhältnissen hat der Insolvenzgläubiger die Kündigungssperre des § 112 **InsO** zu berücksichtigen. Das bedeutet insbesondere, dass wegen eines vor der Antragstellung auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandenen Zahlungsverzuges (§ 543 Abs. 2 Ziffer 3 **BGB**) nicht nach der Antragstellung gekündigt werden darf, wohl aber wegen eines Zahlungsverzuges, der erst nach der Antragstellung entsteht.

Kündigungssperre



(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes (dann Herausgabeanspruch nach § 985 [BGB](#)) rechtswidrig beeinträchtigt, so kann von dem Störer die Beseitigung oder (zukünftige) Unterlassung der Beeinträchtigung auf dessen Kosten verlangt werden.

**Abwehransprüche
aus Vertrag
oder Gesetz**

Die privatrechtlichen Abwehransprüche bei Eigentumsstörungen können sich aufgrund eines Vertrages (z.B. § 541 [BGB](#)) oder aus dem Gesetz (z.B. § 1004 [BGB](#)) ergeben.

(2) Bestehen keine vertraglichen Ansprüche, ist § 1004 [BGB](#) die zentrale Anspruchsgrundlage bei Eigentumsstörungen. Sie steht dem Eigentümer von beweglichen wie unbeweglichen Sachen unabhängig von der Besitzlage zu und richtet sich gegen den Störer. Der Anspruch kann allerdings nicht im Wege der Selbstvornahme, sondern nur durch Klage vor einem Gericht geltend gemacht und das Urteil nach § 887 [ZPO](#) vollstreckt werden.

§ 1004 BGB

Keine Selbstvornahme

(3) Erscheint dagegen die kurzfristige Beseitigung einer Eigentumsstörung geboten, kann die Selbstvornahme und Kostenerstattung beim Fehlen einer vertraglich wirksamen Regelung unter Umständen nach den Grundsätzen der berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA) gemäß §§ 677 ff [BGB](#) durchgeführt werden.

**Geschäftsführung
ohne Auftrag**

Ist der Störer allerdings einer Aufforderung zur Störungsbeseitigung trotz Fristsetzung nicht nachgekommen, scheidet ein Vorgehen nach der GoA aus, da es regelmäßig an dem Willen des Störers zur Übernahme der Geschäftsführung fehlen und ein öffentliches Interesse an der Selbstvornahme (§ 679 [BGB](#)) selten vorliegen dürfte.

**Nichthandeln
des Störers**

Die Störungsbeseitigung kann dann wiederum nur auf der Grundlage der §§ 887 [ZPO](#), 1004 [BGB](#) erfolgen.

(4) Im deutschen Recht ist die Beseitigung einer Eigentumsstörung streng von dem Ersatz des aus ihr entstandenen Schadens als Störungsfolge zu trennen. Während ein Schadensersatzanspruch (bspw. § 823 [BGB](#)) ein Verschulden voraussetzt, ist dies für einen Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch nicht erforderlich.

**Eigentumsstörung
und Schaden**

(5) Das hoheitliche Vorgehen gegen Eigentumsstörungen, welches gleichzeitig eine Maßnahme zur Gefahrenabwehr gemäß §§ 24, 28, 30 [WaStrG](#) darstellt, bleibt von der jeweiligen privatrechtlichen Rechtslage unberührt.

**Hoheitliches Handeln
nach WaStrG**

Die Sicherung von WSV-Interessen an Grundstücken Dritter kann schuldrechtlich (z.B. durch Nutzungsvertrag) oder sachenrechtlich (z.B. durch Dienstbarkeit) erfolgen. Die verfügbaren schuld- und sachenrechtlichen Instrumente werden unter Berücksichtigung des Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrechts in der Arbeitshilfe 6.5 bezüglich ihrer Tauglichkeit miteinander verglichen.

[Arbeitshilfe 6.5](#)



(1) Ein Überbau gemäß § 912 Abs. 1 **BGB** liegt vor, wenn ein Gebäude über die Grenzen des Nachbargrundstücks hinausragt. Dabei ist unerheblich, ob die Überbauung oberirdisch, unterirdisch oder ebenerdig vorhanden ist.

Definition

(2) Überbauungen sind als dauerhafte Inanspruchnahmen anzusehen. Dauerhafte Inanspruchnahmen von WSV-Flächen sind grundsätzlich **abzulehnen**.

Dauerhafte Inanspruchnahmen

Somit ist eine Zustimmung zur Überbauung von WSV-Flächen nicht zu erteilen, auch wenn sie nach § 31 Abs. 5 WaStrG genehmigungsfähig wäre.

Ablehnung Anträge

(3) Ist ein Überbau bereits entstanden, sind §§ 912 ff. **BGB** zu beachten. Kann eine Beseitigung nicht verlangt werden, ist eine Überbaurente zu vereinbaren. Maßgebend für die Höhe der Überbaurente ist der Verkehrswert der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Die Überbaurente und ihre wertmäßige Fortschreibung sind in Form einer **Reallast** zu regeln.

Überbaurente

(4) Ist die überbaute Grundstücksfläche für die WSV entbehrlich, ist der Verkauf der Fläche zum Verkehrswert anzustreben.

Entbehrlichkeitsprüfung



Verträge zum Grundstücksverkehr sind ausgehend von den Vertragsmustern der VV-WSV 2603 zu verhandeln und zur Beurkundung zu bringen. In fachlich begründeten Einzelfällen ist die Abweichung von diesen Vertragsmustern zulässig und zu dokumentieren – die Abweichungen dürfen keinen Nachteil für den Bund bewirken. Im Zweifelsfall ist die GDWS zu beteiligen. Dasselbe gilt, wenn ein anderes als das vorgegebene Vertragsmuster verwendet werden soll.

Die in den Vertragsmustern enthaltenen *Kursivtexte* sind nur entsprechend den Gegebenheiten und Regelungserfordernissen zu verwenden.

Textteile oder Textalternativen sind durch * voneinander getrennt. Im ausgearbeiteten Vertrag sind Kursivtexte in Normalschrift umzuwandeln und die * zu löschen.

Beim Wegfall von ganzen Paragraphen oder Absätzen ist zur Beibehaltung der Nummerierungssystematik unter die Paragraphenüberschrift oder neben die Absatznummer anstelle des gestrichenen Textes „(weggefallen)“ einzufügen.

Verbindlichkeit



(1) Der Grundstücksbedarf der WSV ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BlmAG in erster Linie mit BlmA-Flächen zu decken. Da jedoch für BlmA-Flächen der Verkehrswert zu zahlen ist, dürfen wirtschaftlichere Erwerbsalternativen den BlmA-Flächen vorgezogen werden (§ 7 [BHO](#)). In jedem Fall setzt der Erwerb auf dem freien Grundstücksmarkt eine entsprechende Negativauskunft der [BlmA](#) voraus.

BlmA-Vermögen

(2) Wenn die von der BlmA an die WSV vermieteten Verwaltungsgebäude den Raumbedarf nicht mehr decken, ist nach dem vom BMF herausgegebenen Ablaufplan für neue Unterbringungsmaßnahmen im [ELM](#) zu verfahren.

Verwaltungsgebäude

Richtlinie 7.13



(1) Die Prüfung und Feststellung der Entbehrlichkeit von für die Aufgabenerledigung auf Dauer nicht mehr benötigten WSV-eigenen Flächen und Anlagen obliegt nach Art. 65 Satz 2 GG i. V. m. § 45 WaStrG ausschließlich der WSV und unterliegt nicht dem Einvernehmen mit der BImA.

Zuständigkeit

(2) Die Entbehrlichkeitsprüfung ist ein unter Langfristaspekten zu erstellender Fachbeitrag der für Aus- und Neubau und/oder Betrieb und Unterhaltung zuständigen Organisationseinheiten einschließlich der ABz. In der abschließenden Bewertung sind die Fachanforderungen des Liegenschaftsmanagements mit zu berücksichtigen.

Grundsatz

(3) Bei der Entbehrlichkeitsprüfung sind insbesondere zu berücksichtigen:

Kriterien

- Zugehörigkeit der Fläche zu einer Binnenwasserstraße oder Seewasserstraße nach § 1 WaStrG. Wegen § 3 WaStrG sind Wasserflächen der Binnenwasserstraßen erst nach ihrer Umwandlung in eine Landfläche und Wasserflächen der Seewasserstraßen erst nach ihrer räumlichen Abgrenzung veräußerbar.
- betriebliche und verwaltungsmäßige Gegebenheiten,
- Verwendung als Tauschobjekt für den Erwerb eines benötigten und im Fremdeigentum stehenden Grundstücks,
- absehbare Nutzungsänderungen,
- Zuwegung,
- Verkehrssicherung und Grundstücksunterhaltung,
- Ver- und Entsorgung (z.B. Mitbenutzung verwaltungseigener Leitungen),
- Maßnahmen der ökologische Durchgängigkeit (§ 1 Abs. 6, Nr. 3. [WaStrG](#)), der [WRRL](#), des [BBD](#),
- Kompensationsbedarf der WSV (WSV-eigene Fläche, die heute oder zukünftig zur Kompensation von WSV-typischen Eingriffen herangezogen werden können, weil sie in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang stehen, sind bis auf Weiteres nicht an Dritte abzugeben, solange nicht sichergestellt ist, dass der Kompensationsbedarf der WSV auf andere Weise gedeckt werden soll.).

Eckpunkte für die Realisierung von ökologischen Maßnahmen

(4) Ufersicherungen wie Spundwände, Ufermauern etc. und deren landseitige Verankerungen sind wesentliche Bestandteile (§§ 93, 94, 946 ff BGB) von im WSV-Eigentum befindlichen Ufergrundstücken (Friecke, § 1 Rdnr. 9, § 8 Rdnr. 8).

Ufersicherungen

Werden Ufersicherungen und Verankerungen auf der Grundlage von Dienstbarkeiten ganz oder teilweise auf Grundstücken Dritter errichtet, handelt es sich insoweit um Scheinbestandteile gemäß § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Vorhandene Anlagen auf WSV-eigenen Grundstücken werden durch die nachträgliche Eintragung einer Eigentümer-Dienstbarkeit zu Scheinbestandteilen. Damit wird sichergestellt, dass die Anlagen bei einem Grundstücksverkauf im WSV-Eigentum bleiben. Ufersicherungen sind

- a) nicht entbehrlich, wenn sie eine sicherheitsrelevante Funktion haben wie z.B. in Dammstrecken, wo der Wasserspiegel der Bundeswasserstraße über Geländeneiveau liegt und Gewässersohle und Ufersicherung ein in sich geschlossenes System zur Abdichtung des Gewässers bilden müssen (§ 48 WaStrG).
- b) entbehrlich, wenn sie keine sicherheitsrelevante Funktion für die Bundeswasserstraße haben und an ihrer Stelle ein naturbelassenes oder mit Wasserbausteinen befestigtes Ufer denkbar wäre.

Potenzielle Erwerber eines mit einer entbehrlichen Ufersicherung versehenen entbehrlichen Ufergrundstücks müssen solche Anlagen mit übernehmen und entsprechend § 10 WaStrG unterhalten, andernfalls wird das Eigentum nicht übertragen.

Würden stattdessen z.B. Spundwand und Verankerung im WSV-Eigentum bleiben, hätte man einen mit Haushaltsrecht (§ 7 BHO) und Verkehrsauffassung nicht vereinbaren Vertrag zum Nachteil des Bundes geschlossen, da alle Vorteile der Ufersicherung (z.B. unmittelbarer Zugang zum Gewässer mit dadurch bewirkter erheblicher Wertsteigerung des Anliegergrundstücks; volle Ausnutzbarkeit des Ufergrundstücks) dem Erwerber und alle Aufwendungen für deren Instandhaltung und Instandsetzung der WSV zufließen, obgleich § 10 WaStrG die Möglichkeit eröffnet, sich hiervon freizustellen.

(5) Die Widmung der Bundeswasserstraßen als Verkehrsweg bewirkt ein Zurücktreten der gemeindlichen Bauleitplanung hinter die Fachplanung der WSV (§§ 37, 38 BauGB). Somit unterliegen alle Flächen gemäß § 1 WaStrG sowie nach § 13 WaStrG überplante Flächen der Planungshoheit der WSV. Diese wird gemäß § 14 Abs. 1 WaStrG von der GDWS in ihrer Funktion als Planfeststellungsbehörde ausgeübt. Dort wird entschieden, ob die WSV auf ihre Planungshoheit verzichten und diese auf eine Gemeinde oder einen anderen Planungsträger übertragen werden kann.

Bei jeder Entbehrlichkeitsprüfung von Flächen gemäß § 1 WaStrG sowie nach § 13 WaStrG überplanten oder von einer Planfeststellung/-genehmigung erfassten Flächen ist eine entsprechende Abfrage durchzuführen.

Bei zuzuführenden Flächen, sofern die BImA dies angefordert hat, erfolgt die Übertragung an die zuständige Belegenheitsgemeinde durch die GDWS in ihrer Funktion als Planfeststellungsbehörde.

(6) Nrn. 7 bis 12 des Protokolls zur Besprechung zwischen BMVBS/BMF/BImA am 14.01.2013 sind zu beachten.

**Entlassung von
Grundstücken
aus der Planungshoheit
der WSV**

**Absprachen mit BMF
und BImA
Protokoll 7.4**



(1) Eingriffe in die Natur und Landschaft sind auf unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu beschränken und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) zu kompensieren.

Grundsatz

(2) Kompensationsmaßnahmen sind bei Bauvorhaben der WSV fester Bestandteil der Planfeststellungsverfahren. Durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan ist der Umfang der Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die betroffenen Grundstücke werden im Grunderwerbsplan und -verzeichnis erfasst.

Planfeststellungsverfahren

(3) Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist zu untersuchen, welche Flächen geeignet und verfügbar sind. Hierbei sind insbesondere BlmA-Flächen mit einzu-beziehen. Das Liegenschaftsmanagement ist frühzeitig bei der Planung der Maßnahme zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung

(4) Die BlmA ist vom BRH aufgefordert worden, für Kompensationsmaßnahmen geeignete Flächen nicht zu veräußern sondern vermehrt in Flächenpools zusammen zu fassen, um damit bei Infrastrukturmaßnahmen des Bundes die Grunderwerbskosten zu reduzieren.

BlmA-Flächenpools

(5) Soweit BlmA-Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen in Anspruch genommen werden sollen, kommt - neben einem Erwerb - auch der Abschluss eines Vertrages über die Nutzung der BlmA-Flächen in Betracht, wenn dies für die WSV wirtschaftlich und zweckmäßig erscheint.

Zusammenarbeit mit der BlmA

Das jährliche Nutzungsentgelt beträgt für Grundstücke, die vor der Inanspruchnahme für landschaftspflegerische Maßnahmen als Ackerland oder intensives Grünland (ohne Ödland, Hutung, Unland) genutzt worden sind, 3% des Ausgangsverkehrswertes zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 30,00 €/ha.

Für Grundstücke mit geringeren Bodenwerten (z.B. Ödland, Unland, Wald) beträgt das Nutzungsentgelt 2% des Ausgangsverkehrswertes zuzüglich Nebenkostenpauschale.

Falls die BlmA mit der Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen beauftragt werden soll, ist zusätzlich eine Vereinbarung über die Wahrnehmung umweltbezogener Aufgaben abzuschließen; hierfür in den WSÄWNÄ getroffene Zuständigkeitsregelungen sind zu beachten.

RV-UA - Anlage 1

Die Übertragung der Durchführung von Pflegemaßnahmen an die BlmA ist unabhängig von der Zahlung der Nebenkostenpauschale gesondert abzulösen.

Nebenkosten werden nur erhoben für Flächen, die im Eigentum der der BlmA stehen; mit ihnen werden grundstückbezogene Steuern und Abgaben abgegolten. Die Nebenkostenpauschale wird regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Für Grundstücke mit andauernder Verpflichtung zur Durchführung bzw. zur Erhaltung landschaftspflegerischer Maßnahmen, die der BlmA übergeben werden, ist eine jährliche Nebenkostenpauschale in Höhe von 30,00 €/ha zu zahlen.

Nutzungsentgelt und Nebenkostenpauschale sind als nachschüssige konstante Rente mit einem Zinssatz von 4% zu kapitalisieren und am Vertragsbeginn zu entrichten (Vielfältigertabelle siehe [ImmoWertV](#) Anlage 1).

(6) Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind die erforderlichen Grundstücke/Grundstücksrechte durch das Liegenschaftsmanagement bereitzustellen und eigentumsrechtlich abzusichern.

**Eigentumsrechtliche
Absicherung**

(7) Die Planung und Umsetzung sowie langfristige Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfordern die interdisziplinäre Zusammenarbeit der Fachbereiche Bautechnik, Ökologie, Landschaftsplanung und Liegenschaftsmanagement.

**Interdisziplinäre
Zusammenarbeit**

Die im Handbuch *Umweltbelange an Bundeswasserstraßen* in Kapitel 2.6 enthaltenen Empfehlungen für die Planung, Umsetzung und Sicherung von Kompensationsmaßnahmen an Bundeswasserstraßen sind anzuwenden.

**Handbuch
Umweltbelange an
Bundeswasserstraßen**

(8) Um die Realisierung von notwendigen verkehrlichen Ersatz- und Ausbaumaßnahmen zu beschleunigen, können frühzeitig (vorgezogen) geeignete Flächen für potentielle Kompensationsmaßnahmen zukünftiger Wasserstraßenprojekte erworben werden, ohne dass schon konkrete Ausbauplanungen vorliegen. Es reicht der Bezug auf die im Bundesverkehrswegeplan ([BVWP](#)) und im Investitionsrahmenplan ([IRP](#)) verankerten Maßnahmen.

Vorgezogene Grunderwerb für Kompensationsbedarf

Die haushaltsrechtlichen Regelungen sind zu beachten.

Eckpunkte für die Realisierung von ökologischen Maßnahmen



1 Allgemeine Grundsätze

1.5 Widmung und Entwidmung von Bundeswasserstraßen

(1) Die wegerechtliche Widmung von Flächen und Anlagen zu Bundeswasserstraßen erfolgt in § 1 Abs. 1 WaStrG in Verbindung mit Anlage 1 zum WaStrG sowie § 1 Abs. 4 und Abs. 6 WaStrG. Sie wird in § 5 WaStrG durch die Nutzungsgewährung für das Befahren mit Wasserfahrzeugen näher ausgestaltet.

Widmung:

- Grundsatz

(2) Zu neuen Bundeswasserstraßen werden gewidmet

- a) Gewässer, die durch das Verfahren nach § 2 WaStrG neu in die Anlage 1 zum WaStrG aufgenommen werden.
- b) Gewässerflächen durch Hinausschieben der in der Anlage 1 zum WaStrG bezeichneten Endpunkte. Auch dafür ist das Verfahren nach § 2 WaStrG erforderlich. Hier- von zu unterscheiden ist das Verfahren nach § 1 Abs. 7 WaStrG, das zu keiner räumlichen Ausdehnung der Bundeswasserstraßen führt.
- c) Gewässerflächen, die das Gewässerbett der Binnen- oder Seewasserstraße für dau- ernd erweitern, aufgrund von § 3 WaStrG kraft Gesetzes.
- d) Gewässerteile von Binnenwasserstraßen mit erstmaliger Erfüllung der Anforderun- gen des § 1 Abs. 1 Halbsatz 3 WaStrG kraft Gesetzes.
- e) Zubehör gemäß § 1 Abs. 6 WaStrG (insbesondere Ufergrundstücke) durch funktio- nale Zweckbestimmung als Zubehör zur Bundeswasserstraße, soweit es sich um bundeseigene Anlagen, Grundstücke, Einrichtungen oder Gewässerteile handelt.

- neue Gewässer

- neues Zubehör

(3) Voraussetzung für eine Entwidmung ist, dass die Flächen oder Anlagen ihre was- serstraßenrechtlich bestimmte Funktion (z.B. als Zubehör nach § 1 Abs. 6 WaStrG) verloren haben. Es ist daher z.B. rechtzeitig zu prüfen, ob

Entwidmung:

- Grundsatz

- a) Gewässerteile ihre Eigenschaft als Bundeswasserstraße durch Aufgabe des Eigen- tums gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 c) WaStrG verlieren, also die Entwidmung eine Folge der Veräußerung oder Zuführung ist, oder ob
- b) nach § 2 WaStrG vorzugehen ist mit dem Käufer oder der BlmA als Verfahrensbe- teiligte(r) in seiner/ihrer Rolle als künftiger Eigentümer.

(4) Gewässerteilflächen der Binnenwasserstraßen, die unter § 1 Abs. 1 Nr. 1, Halbsatz 3 WaStrG fallen, können nicht entwidmet und damit auch nicht veräußert werden. Dies ist erst nach deren Umwandlung in Landflächen und einem Verfahren nach (5) möglich.

- Gewässerteilflächen

(5) Uferflächen, die Zubehör zur Bundeswasserstraße gemäß § 1 Abs. 6 WaStrG sind, werden in der Regel durch Wegfall ihrer Zubehöreigenschaft (= Feststellung ihrer Ent- behrlichkeit) und daran anschließende Übertragung des Eigentums an diesen Flächen entwidmet.

- Uferflächen

(6) Eine durch planungsrechtliche Zulassung geschaffene besondere Zweckbestim- mung einer Anlage kann grundsätzlich durch einen ausdrücklichen, eindeutigen und bekannt zu machenden Hoheitsakt beseitigt werden (Entwidmung). Die Entwidmung

Anlagen

stellt eine Allgemeinverfügung im Sinne von § 35 Satz 2 [VwVfG](#) dar; sie beendet die Eigenschaft einer Anlage als Zubehör einer Bundeswasserstraße und damit das Benutzungsrecht im Rahmen des bisherigen Widmungszweckes.

(7) Die Entwidmung und [Veräußerung](#) von Gewässerteilflächen der Seewasserstraßen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 [WaStrG](#)) ist nur möglich bei einer räumlichen Abgrenzung von der Seewasserstraße z.B. durch Molen. Sie verlieren ihre Eigenschaft als Bundeswasserstraße durch das Verfahren nach § 1 Abs. 5 WaStrG oder aufgrund eines den bisherigen Widmungszweck der Gewässerteilfläche aufhebenden Verwaltungsaktes oder einer anderen publizierenden Erklärung.

- **Seewasserstraßen**

(8) Soll die Eigenschaft eines Hafens als Schutzhafen aufgehoben werden, muss dies sowohl im Binnen- als auch im Seebereich durch Rechtsverordnung oder Bekanntmachung veröffentlicht werden.

- **Schutzhäfen**



(1) Wenn an einer Bundeswasserstraße landseitig der Eigentumsgrenze gelegene Flächen überflutet werden und das Gewässerbett der Bundeswasserstraße dauernd erweitern, wird der Bund gemäß § 3 Abs. 2 [WaStrG](#) Eigentümer. Er erlangt das Eigentum unabhängig davon, ob die Erweiterung natürlich oder künstlich entstanden ist. Der Eigentumsübergang erfolgt unmittelbar, ein besonderer Rechts- oder Verwaltungsakt ist nicht erforderlich. Das Grundbuch wird unrichtig und ist zu berichtigen (§ 82 [GBO](#)). Die Zustimmung des bisherigen Eigentümers für eine Grundbuchberichtigung ist nicht erforderlich.

Gesetzliche Grundlage

(2) Eine Erweiterung ist dauernd, wenn sie

Dauernde Überflutung

- aufgrund natürlicher Vorgänge nicht nur vorübergehend ist oder
 - bei künstlicher Herbeiführung nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt.
- Das bloße lange Andauern einer Überschwemmung genügt nicht.

(3) Eine Erweiterung des Gewässerbettes liegt vor, wenn der neu zum Gewässer gewordene Bereich mit dem vorhandenen Bett der Bundeswasserstraße eine räumliche Einheit bildet.

**Erweiterung
des Gewässerbettes**

Durch die Schifffahrt entstandene Uferabbrüche sind keine Erweiterung des Gewässerbettes sondern gemäß § 8 Abs. 4 [WaStrG](#) von der WSV zu beseitigen.

(4) Das Eigentum wächst dem Bund im Falle des § 3 WaStrG lastenfrei zu, d.h. dingliche Rechte an den ehemaligen Landflächen gehen unter (OLG Celle, Beschluss vom 16.09.1983 - 4 W 53/83).

Lastenfreier Übergang

(5) Voraussetzungen der in § 3 Abs. 2 Satz 2 [WaStrG](#) vorgeschriebenen Entschädigung des bisherigen Eigentümers sind:

Entschädigungspflicht

- Die Erweiterung muss künstlich herbeigeführt worden sein und
- sie muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Die WSV ist bei den von ihr durchgeführten Maßnahmen zur Erweiterung des Gewässerbettes somit stets entschädigungspflichtig, Dritte nur bei Vorliegen der Voraussetzungen.



Falls die Länder Nutzungsbefugnisse nach § 2 Buchstabe a WaStrÜbgVtrG oder § 1 **GDWS-Beteiligung** Abs. 5 WaStrG in Verbindung mit dem Übergang des Eigentums an den genutzten Flächen geltend machen, ist die GDWS zu beteiligen.

Die Ausführungen von Friesecke zum WaStrÜbgVtrG und zu § 1 Abs. 5 WaStrG sowie die in der VV-WSV 1401 unter Nr. 5.3 geführten Erlasse sind zu beachten.



(1) Die gemäß BlmAG vorzunehmende Übertragung der WSV-Dienstliegenschaften an die BlmA ist in der zwischen BMVBS, BMF und BlmA abgeschlossenen DV BVBS geregelt.

Vereinbarung 7.5

(2) Der Eigentumsübergang erfolgte gemäß § 2 Abs. 3 Satz 4 BlmAG zum 1.1.2012 kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuchs. § 6 DV-BVBS kam nicht zur Anwendung. Beim Abschluss der Mietverträge zur Rückanmietung der gemäß (1) übertragenen Dienstliegenschaften ist folgendes zu beachten:

Umsetzung

Muster 7.7

Muster 7.8

- a) Die Mietverträge können auch noch nach dem 1.1.2009 abgeschlossen werden; sie sind dann auf den 1.1.2009 rückzudatieren.
- b) Die Regelungen der DV BVBS sind höherrangig als die in den Mietverträgen getroffenen Vereinbarungen.
- c) § 17 (1) Satz 2 Mustermietvertrag sieht ein außerordentliches Kündigungsrecht der BlmA bei schwerwiegenden Verletzungen von Vertragspflichten durch die WSV vor. Deshalb ist bei sich abzeichnenden mietvertraglichen Problemen unverzüglich dem BMDV zu berichten.
- d) Die zu verwendenden Mietvertragsmuster dürfen nicht verändert werden. Jedoch können Abweichungen und/oder Besonderheiten in den darin vorgesehenen *Sondervereinbarungen* geregelt werden.
- e) In einer Anlage zum Mietvertrag ist aufzulisten, welche Sachen und Dienstleistungen Vertragsgegenstand sind; u.U. kann es auch zweckmäßig sein, das vom Vertrag nicht Erfasste zu benennen.

BMDV

(3) Das Gebot der Zuführung entbehrlicher Liegenschaften gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BlmAG bleibt von (1) und (2) unberührt.

Muster 7.1

Muster 7.2

(4) Der BlmA werden nur die in Anlage 2 zur DV BVBS (Positivliste) genannten WSV-Dienstliegenschaften übertragen. Änderungen dieser Liste sind nicht auszuschließen. Alle anderen WSV-Liegenschaften bleiben im Ressortvermögen des BMDV. Dies ergibt sich aus den Regelungen des WaStrG sowie aus Art. 89 Abs. 1 GG in Verbindung mit §§ 1, 8 WaStrVermRG, die durch § 2 DV BVBS entsprechend umgesetzt werden.

Positivliste

(5) Die DV BVBS wird ergänzt durch ein

- Argumentationspapier, das die rechtliche Begründung liefert, weshalb die Bundeswasserstraßen und deren Zubehör zwingend vom BlmAG auszunehmen sind.
- Interpretationspapier, das den Ausnahmetatbestand bekräftigt und in Form eines nicht abschließenden („insbesondere“) Kataloges beschreibt, welche WSV-Liegenschaften nicht auf die BlmA übergehen (Negativliste).

Argumentationspapier

Interpretationspapier
(Negativliste)

(6) Grundlagen und Verfahren des auf die übertragenen Liegenschaften angewandten ELM der BlmA sind in einer von der BlmA herausgegebenen Richtlinie geregelt.

Richtlinie 7.12

(7) Im Übrigen gelten die Regelungen der BMVBS-Erlasse vom

Erlasse

- 20.10.2008 - Z 36/2839.6/6 (Übersendung der unterzeichneten DV BVBS),
- 01.12.2008 - Z 31/2124.1/18 (Personalwirtschaftliche Umsetzung der DV BVBS).

(8) Nrn. 7 und 31 des Protokolls zur Besprechung zwischen BMVBS/BMF/BlmA am 14.01.2013 sind zu beachten.

**Absprachen mit BMF
und BlmA**

Protokoll 7.4



(1) Grundstücke der WSV, die nicht für eigene Zwecke benötigt werden, sind gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 [BlmAG](#) der BlmA zuzuführen.

Zuführungsgebot

Der BlmA können auch Grundstücke zugeführt werden, für die noch andauernde landschaftspflegerische Verpflichtungen (insbesondere naturschutz- oder waldrechtlicher Art) bestehen, mit deren Erfüllung die BlmA beauftragt werden soll.

Die [Entbehrlichkeit](#) der Grundstücke ist sorgfältig zu prüfen.

Zuführungen sind mit dem von der BlmA zur Verfügung gestellten Muster „Vereinbarung (Übergabe entbehrlicher Grundstücke an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)“ zu [regeln](#).

Muster 7.2

Die Zuführung gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 [BlmAG](#) ist ein von der nach [BlmAG](#) vorzunehmenden [Übertragung](#) von Dienstliegenschaften an die BlmA zu unterscheidendes eigenständiges Verfahren.

(2) Das der BlmA rechts- und fachaufsichtlich vorgesetzte [BMF](#) hat klargestellt, dass die BlmA zur Übernahme aller für die WSV entbehrlichen Grundstücke verpflichtet ist ([VV-WSV 2605](#), Teil 263.07, Erlass vom 16.07.2010). Die BlmA hat die Grundstücke in dem Zustand zu übernehmen, in dem sie sich im Zeitpunkt der Zuführung befinden. Jedoch werden Flächen, von denen im Einzelfall eine akute ordnungsrechtliche Gefährdung ausgeht, von der BlmA erst übernommen, wenn die WSV die akute Gefahrenstelle auf eigene Kosten beseitigt hat. *Akute Gefährdung* bedeutet, dass ein Schaden sofort oder in allernächster Zukunft zu erwarten ist.

Übernahmepflicht der BlmA

Vorherige Gefahrenbeseitigung durch die WSV

(3) Für die nachträgliche Beseitigung akuter Gefahrenstellen maßgebend sind die Regelungen [Nr. 2 Abs. 3](#) des Musters 7.2. Diese verpflichten die WSV, zum Zeitpunkt des Besitzüberganges vorhandene akute Gefahrenstellen, die innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Besitzübergang erkannt werden, auf ihre Kosten zu beseitigen. Ab dem Zeitpunkt des Besitzüberganges entstehende akute Gefahrenstellen müssen demnach nicht von der WSV beseitigt werden. Bei allen innerhalb des 2-Jahres-Zeitraums erkannten akuten Gefahrenstellen wird daher zu entscheiden sein, ob die BlmA oder die WSV für deren Beseitigung zuständig ist.

Nachträgliche Gefahrenbeseitigung durch die WSV

Diese Entscheidung setzt die Kenntnis des Beginns der akuten Gefährdung voraus. Weil dieser in der Regel nicht auf den Tag genau bekannt ist, liegt es im Zuführungsinteresse der WSV, die Gefahrenprognose nicht auf den Zeitpunkt des Besitzüberganges, sondern, wie in (4) und (5) vorgesehen, den gesamten 2-Jahres-Zeitraum zu beziehen.

(4) Zur Kategorie *akute Gefahrenstelle* - und damit in die Zuständigkeit der WSV fallend - gehören insbesondere

Akute Gefahrenstelle

a) als einsturzgefährdet identifizierte bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Mauern, Spundwände etc., bei denen z.B. aufgrund von § 48 WaStrG bereits ein Benutzungsverbot verfügt oder innerhalb der nächsten zwei Jahre zu erwarten ist.

- b) Altlasten, deren Beseitigung aufgrund ihres Gefährdungspotenzials keinen Aufschub duldet und von der zuständigen Landesbehörde bereits verfügt worden ist oder innerhalb der nächsten zwei Jahre voraussichtlich verfügt werden könnte.
- c) Baumschäden, die sofort oder innerhalb der nächsten zwei Jahre ein Eingreifen erfordern.

(5) Zur Kategorie *keine akute Gefahrenstelle* - und damit nicht in die Zuständigkeit der WSV fallend - gehören insbesondere

**Keine
akute Gefahrenstelle**

- a) ein Unterhaltungs-/Instandsetzungsstau, wenn daraus innerhalb der nächsten zwei Jahre keine akute Gefahr erwachsen kann.
- b) im Gewässerbett eingelagerte Kontaminationen. Diese stammen regelmäßig nicht von der WSV, sondern sind durch Einleitungen auf der Grundlage wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen und/oder andere Benutzungen der Bundeswasserstraße in diese gelangt. Kontaminationen in Bundeswasserstraßen sind daher keine Seltenheit.

Eine flächendeckende vorbeugende Beseitigung der Kontaminationen ist weder leistbar noch ist sie in der Regel öffentlich-rechtlich geboten.

Vorhandene Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind der Vereinbarung beizufügen.

Mit etwaigen Bodenuntersuchungen ist die **BfG** - Abteilung *Qualitative Gewässerkunde* - zu beauftragen.

BfG-Beteiligung

(6) Bei Objekten nach (5) sind vorsorglich vor Abschluss der Vereinbarung eine auf den Zeitpunkt des Besitzübergangs bezogene belastbare Beweissicherung sowie eine Gefahrenprognose für die folgenden zwei Jahre vorzunehmen. Der Gefahrenprognose ist stets die ungünstigste Schadensentwicklung zugrunde zulegen.

**Beweissicherung
Gefahrenprognose**

(7) Das BImAG sieht bei Zuführungen keine Werterstattung vor.

Werterstattung

(8) Im Verwaltungsgrundvermögen der WSV verbleiben insbesondere:

**Fallbeispiele für
Keine Zuführung**

- a) Bundeswasserstraßen gemäß § 1 Abs. 1 **WaStrG** und ihr Zubehör gemäß § 1 Abs. 6 **WaStrG**.
- b) Flächen mit Holzbestand, die als Windschutzstreifen dienen und diesem Zweck entsprechend bewirtschaftet werden müssen.
- c) Flächen, die für geplante Baumaßnahmen benötigt werden.
- d) Flächen, die als Lagerflächen z.B. für Baustoffe und Bodenmassen benutzt werden oder benutzt werden könnten.
- e) Holzungsflächen und Flächen mit Weidenkulturen, die der Gewinnung von Faschinen und dergleichen dienen.
- f) Lehm-, Ton-, Mergel-, Kies- und Sandgruben, aus denen Baustoffe für die WSV gewonnen werden.
- g) Flächen an Anlagen (z.B. Kanäle), die zur Aufnahme und Abführung von Druckwasser dienen und daher in engem Zusammenhang mit der Unterhaltung der Anlagen zu bewirtschaften sind.

- h) Flächen, die unmittelbar veräußert werden dürfen.
- i) Mischfinanzierte Flächen: Bei einer Aus- und Neubaumaßnahme, an der sich Finanzierungspartner beteiligen, muss der Erlös aus der Veräußerung mischfinanzierter Flächen aufgrund des dem Finanzierungspartner zustehenden Anteils beim entsprechenden Investitionstitel vereinnahmt werden. Eine unentgeltliche Übergabe an die BlmA ist somit erst nach Beendigung der Maßnahme und Schließung des Investitionstitels möglich.
- j) Flächen, die in der Planungshoheit der WSV bleiben müssen.

(9) Der BlmA sind insbesondere zuzuführen:

Fallbeispiele für Zuführung

- a) Entbehrliche Flächen, für die Kaufanträge Dritter vorliegen.
 - b) Flächen, die für zwischenzeitlich gestrichene Aus- oder Neubauprojekte erworben wurden und nicht an die ehemaligen Eigentümer rückübertragen werden.
 - c) Domänen, Bauernhöfe und ähnliche geschlossene Gebäudekomplexe, die für die Durchführung größerer Baumaßnahmen angekauft werden mussten, jetzt aber für WSV-Zwecke nicht mehr benötigt werden und nicht an die ehemaligen Eigentümer rückübertragen werden.
 - d) Gebäude mit Bundesdienst- und/oder Bundesmietwohnungen einschließlich der Flächen, die der Wohnungsnutzung unmittelbar dienen, z.B. Zuwegungen, Hofräume, Nebengebäude, Kfz-Stellflächen, Haus- und Vorgärten.
- Dies gilt nicht, wenn sich die Gebäude auf Betriebsgelände oder sonstigen Flächen im Sinne von § 1 Abs. 6 WaStrG befinden und sich nicht ohne wesentliche Nachteile für die verwaltungsmäßige oder betriebliche Aufgabenerledigung von diesen abtrennen lassen.

(10) Falls die BlmA ihr zugeführte Flächen an Dritte veräußern möchte ohne selbst im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen zu werden (sog. *Kettenauflassung* oder auch *Sprungauflassung*), ist folgendes zu beachten:

Direktverkauf durch die BlmA

- a) Die BlmA ist gemäß § 2 Abs. 6 S. 1 BlmAG im Außenverhältnis zur Vertretung der *Bundesrepublik Deutschland* - und damit auch der WSV - bevollmächtigt. Im Innenverhältnis darf sie diese Vollmacht nur im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben ausüben; diese Einschränkung darf von den Grundbuchämtern jedoch nicht überprüft werden. Aus Gründen der Rechtsklarheit liegt es somit im beiderseitigen Interesse von WSV und BlmA, dass im Innenverhältnis die WSV die BlmA für jeden dieser Verkaufsfälle gesondert bevollmächtigt. Bei der Vollmachterteilung muss die Erklärung nach c) vorliegen. Für den Vollmachtentwurf ist die BlmA zuständig.
- b) Eine etwaige im Käuferinteresse liegende Vergrößerung oder Verkleinerung der von der WSV als entbehrlich identifizierten Flächen kommt nicht in Betracht.
- c) Eine Belastung eines noch ungeteilten Grundstücks - also auch des bei der WSV verbleibenden Teils der Bundeswasserstraße - mit Hypotheken etc. einschließlich der dinglichen Unterwerfung in die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO ist zu akzeptieren, wenn der Kreditgeber in der Form des § 29 GBO erklärt

1. die nicht mitverkaufte Restfläche auflagenfrei und unverzüglich nach Vorlage des Veränderungsnachweises aus der Mithaft freizugeben und hierfür die Löschung der Hypothek etc. zu bewilligen,
2. auf eine Zwangsvollstreckung in das ungeteilte Grundstück bis zur Pfandentlassung des bei der Bundeswasserstraßenverwaltung verbleibenden Restgrundstücks zu verzichten.

d) Der Kaufvertragsentwurf ist mit der WSV abzustimmen.

(11) Der **BlmA** sind folgende objektbezogenen Informationen zur Verfügung zu stellen:

**Objektbezogene
Informationen**

- a) Lageplan, Katasterkarte, Grundbuchauszug,
- b) Nutzungs-/Miet-/Pachtverträge,
- c) Unterlagen zu dinglichen Belastungen,
- d) Bauliche Nutzung der Liegenschaft,
- e) Höhe der jährlichen Unterhaltungskosten,
- f) Ver- und Entsorgung sowie Zuwegung,
- g) Erschließungszustand gemäß **BauGB**,
- h) **Planungsrechtlicher** Status der Liegenschaft,
- i) Erwerbsinteressenten.

**Absprachen mit BMF
und BlmA**
Protokoll 7.4

(12) Das Protokoll zur Besprechung zwischen BMVBS/BMF/BlmA am 14.01.2013 ist zu beachten.

(13) Soll der Eigentumsübergang von der WSV zur BlmA mit der Zuführung erfolgen, ist dies mit notariellem Kaufvertrag auf Kosten der WSV zu veranlassen. (siehe auch Protokoll 7.4 Abs. 32)

Eigentumsübergang

(14) Dienstbarkeiten zugunsten der WSV sind grundsätzlich vor der Zuführung grundbuchlich zu sichern (siehe auch Protokoll 7.4 Abs. 22), z. B. um:

**Eigentümer-Dienstbar-
keit**

- bestimmte Nutzungen neben der Bundeswasserstraße zu verhindern, z.B. bauliche Anlagen, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Zuwegungen für die WSV zu erhalten,
- Entschädigungsansprüche für Nachteile auszuschließen, die durch Ausbau, Betrieb und Unterhaltung der Wasserstraße bedingt sind,
- Mitbenutzungsrechte zu sichern, z.B. an Leitungen,
- Setzen und Unterhalten der Vermarkungen von Vermessungspunkten.



(1) Voraussetzung für eine unmittelbare, dauernde Abgabe von Grundstücken der WSV an andere Geschäftsbereiche ist, dass die Flächen entbehrlich und die Voraussetzungen für eine unmittelbare Veräußerung gegeben sind.

Voraussetzung

Dauernde Abgaben sind mit dem Muster „Verwaltungsvereinbarung (Dauernde Abgabe von Grundstücken)“ zu regeln.

Muster 2.1

(2) Ab einem Grundstückswert von 50.000 Euro ist die Erstattung des vollen Wertes zu fordern (VV Nr. 4 zu § 61 **BHO**).

Werterstattung:

Die Abgabe von Grundstücken der WSV, die bei einem Investitionsvorhaben unter finanzieller Beteiligung anderer öffentlicher Hände über den Bedarf hinaus erworben worden sind, erfolgt ohne Werterstattung, es sei denn,

- **allgemein**
- **mischfinanzierte Grundstücke**

- das Grundstück geht an einen Bundesbetrieb oder ein Sondervermögen des Bundes,
- die WSV ist aufgrund bestehender Verträge den Finanzierungspartnern gegenüber zur Kostenerstattung verpflichtet. Dann bedarf es insoweit einer Werterstattung, damit die WSV in der Lage ist, aus diesen Beträgen ihrer Erstattungspflicht nachzukommen. Die Erstattungsbeträge sind bei dem jeweiligen Investitionstitel zu buchen, wenn und soweit der beim Investitionstitel ausgebrachte Haushaltsvermerk dies zulässt.

Wenn die WSV für abzugebende Gebäude oder Anlagen Ersatz schaffen muss, ist eine Werterstattung in Höhe des Verkehrswertes der Gebäude oder Anlagen zu fordern.

- **Ersatzbauten**

Gleiches gilt, wenn die WSV als Folge der Abgabe ein Ersatzgrundstück beschaffen muss und hierfür den Erlös aus der Abgabe des Grundstücks benötigt.

- **Ersatzgrundstücke**



(1) Voraussetzung für eine unmittelbare, dauernde Abgabe WSV-eigener Grundstücke an andere Dienstzweige innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV (z.B. die Bundesstraßenverwaltung) ist, dass die Flächen entbehrlich und die Voraussetzungen für eine unmittelbare Veräußerung gegeben sind.

Voraussetzung

Dauernde Abgaben innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV sind mit dem Muster „Verwaltungsvereinbarung (Dauernde Abgabe von Grundstücken)“ zu regeln.

Muster 2.1

(2) Die Abgabe erfolgt **ohne Werterstattung**, es sei denn, die Grundstücke sind bei einem Investitionsvorhaben unter finanzieller Beteiligung anderer öffentlicher Hände über den Bedarf hinaus erworben worden und die WSV ist aufgrund bestehender Verträge den Finanzierungspartnern gegenüber zur Kostenerstattung verpflichtet. Dann bedarf es insoweit einer Werterstattung, damit die WSV in der Lage ist, aus diesen Beträgen ihrer Erstattungspflicht nachzukommen. Die Erstattungsbeträge sind bei dem jeweiligen Investitionstitel zu buchen, wenn und soweit der beim Investitionstitel ausgebrachte Haushaltsvermerk dies zulässt.

Werterstattung

- **allgemein**
- **mischfinanzierte Grundstücke**

Wenn die WSV für abzugebende Gebäude oder Anlagen Ersatz schaffen muss, ist eine Werterstattung in Höhe des Verkehrswertes der Gebäude oder Anlagen zu fordern.

- **Ersatzbauten**

Gleiches gilt, wenn die WSV als Folge der Abgabe ein Ersatzgrundstück beschaffen muss und hierfür den Erlös aus der Abgabe des Grundstücks benötigt.

- **Ersatzgrundstücke**



(1) Eine dauernde Übernahme von BImA-Grundstücken ist bei Dauerbedarf der WSV vorzunehmen. Für Flächen aus dem sog. BImA-Umlaufvermögen ist ein notariell zu beurkundender Kaufvertrag abzuschließen. Flächen aus dem von der BImA treuhänderisch verwalteten Finanzvermögen nach Art. 22 [EV](#) werden mit Verwaltungsvereinbarung übertragen.

Allgemeines**Kaufvertrag**

(2) Für das übernommene Grundstück ist der Verkehrswert zu zahlen.

Werterstattung

(1) Eine dauernde Übernahme von Grundstücken aus anderen Geschäftsbereichen ist bei Dauerbedarf der WSV vorzunehmen.

Allgemeines

Den Entwurf der mit der WSV abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung wird in der Regel die abgebende Verwaltung aufstellen. Falls der Entwurf von der WSV aufgestellt wird, ist das Muster „Verwaltungsvereinbarung (Dauernde Abgabe von Grundstücken)“ in entsprechend geänderter Form zu verwenden. Berechtigte WSV-Interessen sind in die Verwaltungsvereinbarung aufzunehmen.

Verwaltungsvereinbarung

Muster 2.1

(2) Dem abgebenden Geschäftsbereich ist ab einem Grundstückswert von 50.000 Euro der volle Wert zu erstatten, es sei denn, ein Haushaltsvermerk ermächtigt ihn zur unentgeltlichen Abgabe (VV Nr. 4 zu § 61 **BHO**).

Werterstattung



(1) Eine dauernde Übernahme von Grundstücken aus anderen Dienstzweigen innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV ist bei Dauerbedarf der WSV vorzunehmen. Den Entwurf der mit der WSV abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung wird in der Regel der abgebende Dienstzweig aufstellen. Falls der Entwurf von der WSV aufgestellt wird, ist das Muster „Verwaltungsvereinbarung (Dauernde Abgabe von Grundstücken)“ in entsprechend geänderter Form zu verwenden. Berechtigte WSV-Interessen sind in die Verwaltungsvereinbarung aufzunehmen.

Allgemeines

Verwaltungsvereinbarung

Muster 2.1

(2) Die Übernahme erfolgt ohne Werterstattung.

Werterstattung



Vereinbarungsgegenstand

(1) Erforderliche Grundstücksteilungen sind so vorzunehmen, dass für die bei der WSV verbleibenden Restgrundstücke Wertminderungen vermieden werden. Die neu zu ziehende Grenze ist in einem großmaßstäbigen Lageplan mit ergänzenden Abstandsmaßen etc. darzustellen.

Restgrundstücke

(2) Als Belastungen aufzuführen sind Eintragungen in Abt. II/III des Grundbuchs sowie alle sonstigen, in der Regel öffentlich-rechtlichen Belastungen wie z.B. Baulasten, Eintragungen im Wasserbuch, Verpflichtungen aus Planfeststellungsbeschlüssen.

Grundstücksbelastungen

Grundstückszustand

(3) Die Grundstücke sind der übernehmenden Verwaltung in dem Zustand zu übergeben, in dem sie sich im Übergabezeitpunkt befinden. Soweit von einem solchen Grundstück eine Gefahr ausgeht, deren Beseitigung unaufschiebbar ist, sind die zur Abwendung der Gefährdung erforderlichen Arbeiten noch von der abgebenden Verwaltung durchzuführen.

Grundstückszustand bei der Übergabe

Bei Zuführungen können in Muster 7.1 Nr. 3 Abs. 4 und Muster 7.2 Nr. 2 Abs. 3 die Sätze 2 und 3 entfallen, wenn aufgrund der bisherigen Nutzung und Verwendung des Grundstückes akute Gefahrenstellen nicht zu vermuten sind.

Kontaminierte Grundstücke, welche die WSV von der BImA auf Dauer übernehmen möchte, sind grundsätzlich von der WSV auf eigene Kosten zu sanieren. Allerdings dürfen solche Grundstücke grundsätzlich nur dann übernommen werden, wenn die Kosten für Kaufpreis und Sanierung niedriger sind als der Kaufpreis für ein auf dem freien Grundstücksmarkt zu erwerbendes Alternativgrundstück.

Besitzübergang, Haftung, Kostenabrechnung

(4) Bei Zuführungen und Abgaben entstehende Sachkosten (z.B. durch bauliche Maßnahmen, Vermessung, Gebühren) trägt grundsätzlich die übernehmende Bundesverwaltung.

Kostenübernahme

Bei laufenden Grundstückseinnahmen und -ausgaben, die im Voraus oder nachträglich zu vereinnahmen oder zu entrichten sind, kann aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung von einer Abrechnung auf anteilige Zeiträume abgesehen werden.

Für grundstücksbezogene Gebühren und Beiträge, Grundgebühren für Versorgungseinrichtungen u.dgl. ist eine gesonderte Veranlagung für das zugeführte/abgegebene

Objekt anzustreben. Sofern diese nicht erreichbar sein sollte, ist in einfacher Weise eine abgestimmte Kostenaufschlüsselung vorzunehmen, bei der Teilbeträge unter 50 Euro nicht zu berücksichtigen sind.

Werterstattung

(5) In der Verwaltungsvereinbarung sowie im Übergabeschein (Nr. 2.2.8 [VV-ReVuS](#)) ist als Buchwert anzugeben **Buchwert**

- bei unbebauten Grundstücken deren Verkehrswert im Zeitpunkt der Zuführung und
- bei bebauten Grundstücken der Bauwert (Neubauwert 1936, ggf. aufgegliedert auf einzelne Gebäude) und der Verkehrswert des Grund und Bodens im Zeitpunkt der Zuführung.

Ist bei der Abgabe eine Werterstattung vorgesehen, so bemisst sich diese nach dem Verkehrswert. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die einschlägigen Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Soweit der Grundstücksverkehrswert nicht bekannt ist, kann er überschlägig ermittelt werden. **Verkehrswert**

Eine Werterstattung ist als Entgelt und nicht als Kaufpreis oder Miet-/Pachtzins zu bezeichnen.

Zuführung an die BlmA/Übernahme in das Verwaltungsgrundvermögen

(6) Die beteiligten Geschäftsbereiche oder Dienstzweige haben die dauernde Abgabe und die dauernde Übernahme eines Grundstückes in ihren Vermögensrechnungen nach [VV-ReVuS](#) nachzuweisen. **VV-ReVuS**

Die Vermögensrechnung bleibt von einer vorübergehenden Abgabe unberührt.

Grundbuchänderung

(7) Im Grundbuch wird

- die [BlmA](#) eingetragen als „Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bonn“. **BlmA**
- bei einer dauernden Abgabe hinter der Eigentümerbezeichnung „Bundesrepublik Deutschland“ der Klammerzusatz (statio fisci) auf den Namen des empfangenden Geschäftsbereichs oder Dienstzweigs geändert. **Statio fisci**

Die statio fisci bleibt von einer vorübergehenden Abgabe unberührt.

Besondere Vereinbarungen

(8) In die Verwaltungsvereinbarungen sind sinngemäß alle Bestimmungen aufzunehmen, die in entsprechenden Kaufverträgen vorzusehen wären. **Allgemeine Vertragsbestimmungen**

(9) Berechtigte Interessen der WSV an der künftigen Verwendung zugeführter oder abgegebener Objekte sind in den Verwaltungsvereinbarungen zu sichern. Dies ist z.B. erforderlich, wenn

- a) bei einer Veräußerung die Zustimmung der WSV vorbehalten werden muss.
- b) bei Dienstwohnungen das Besetzungsrecht und die Gestaltung der Dienstwohnungsverhältnisse bei der WSV bleiben müssen.
- c) bei Mietwohnungen die vorrangige Vermietung an Beschäftigte der WSV sicherzustellen ist.
- d) eine Nutzung durch das Sozialwerk vorhanden oder beabsichtigt ist.
- e) die Beteiligung der WSV bei der Aufstellung des Vertragsentwurfs über eine künftige Nutzung vorbehalten werden muss.

Berechtigte WSV-Interessen:

- Veräußerungsvorbehalt
- Besetzungsrecht
- Vorrang bei Vermietung
- Sozialwerk
- Nutzungsverträge

(10) Bauliche Maßnahmen sind nur in unbedingt erforderlichem Maße vorzusehen, z.B. Einbau von Zwischenzählern, Bau neuer Wege oder Verlegung von Leitungen.

Bauliche Maßnahmen

(11) Die Nutzer zugeführter oder dauernd abgegebener Dienst- und Mietwohnungen dürfen im erforderlichen Umfang im Verwaltungsgrundvermögen der WSV verbliebene Grundstücke und Anlagen (z.B. Zuwegungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabeltrassen) unentgeltlich mitbenutzen, wenn sie Dienststellen des Bundes, Beschäftigte oder Mieter des Bundes sind. Durch die Mitbenutzung verursachte, in besonderem Maße erhöhte Aufwendungen für Instandsetzung, Unterhaltung oder Veränderungen haben die Nutzer zu erstatten.

Mitbenutzung WSV-eigener Grundstücke und Anlagen

Erfordert die Mitbenutzung Verkehrssicherungsmaßnahmen, die über die von der WSV im Rahmen ihrer Aufgabenerledigung erbrachten Verkehrssicherungsmaßnahmen hinausgehen (z.B. Streuen bei Glätte außerhalb der Dienstzeit), obliegt die Verkehrssicherungspflicht der für die Mitbenutzung zuständigen Verwaltung. Ein Schadensausgleich zwischen den Dienststellen findet nicht statt (§ 61 Abs. 1 [BHO](#)).

Liegenschaftsakt

(12) Die übernehmende Verwaltung muss alle für ihr Liegenschaftsmanagement benötigten Unterlagen erhalten, insbesondere die Unterlagen über etwa bestehende besondere Rechtsverhältnisse an den Grundstücken.

Liegenschaftsakt



(1) Bei der Einstellung der für den Erwerb und Tausch von Grundstücken benötigten Finanzmittel in den Bundeshaushalt ist die VV-WSV 2107 „Entwurfsaufstellung“ zu beachten.

VV-WSV 2107

Entwurfsaufstellung

Die für den Erwerb von Flächen erforderlichen Entwurfsunterlagen sind auf Grundlage der VV-WSV 2107 zu erstellen. Mit dem Grunderwerb darf erst nach Genehmigung der Entwurfsunterlage begonnen werden.

(2) Verpflichtungsverträge zur Übereignung eines Grundstücks bedürfen der notariellen Beurkundung (§ 311b [BGB](#) in Verbindung mit §§ 1 ff [BeurkG](#)); dies gilt auch für die dauernde Übernahme von BImA-Grundstücken. Ausnahmen ergeben sich nur aus Sondervorschriften wie § 110 [BauGB](#) oder den Enteignungsgesetzen der Länder.

Beurkundung

Vereinbarungen mit anderen Bundesdienststellen über Grundstücksübergaben bedürfen dagegen keiner Beurkundung.

Grundstücksverträge oder Vorverträge können in einer Urkunde (bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragspartner) oder auch in mehreren Urkunden als gesonderte Vertragsangebote und Vertragsannahmeerklärungen abgeschlossen werden.

(3) Gemäß § 8 Abs. 1 [WaStrVermRG](#) wird das WSV-Eigentum im Grundbuch unter der Eigentümerbezeichnung *Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung)* eingetragen.

Eigentümerbezeichnung

(4) Beim Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen unterliegt der Grunderwerb mit der Auslegung der Planfeststellungsunterlagen den entschädigungsrechtlichen Grundsätzen eines Enteignungsverfahrens.

Entschädigungs-rechtliche Grundsätze

(5) Grundstücke sind nach Möglichkeit frei von Lasten und Beschränkungen zu erwerben.

Lastenfreier Erwerb

Bei Abweichung hiervon sind die Lasten und Beschränkungen wertmindernd zu berücksichtigen.

(6) Die [Veräußerbarkeit](#) von [Gewässerflächen](#) aus

Veräußerbarkeit von:

- Binnenwasserstraßen ist in der [VV-WSV 1401](#), Abschnitt 5.1, Erlass vom 1.2.1999 - EW 25/52.01.02-2/5 VA 99,
- Seewasserstraßen ist in der [VV-WSV 1401](#), Abschnitt 5.3, Erlass vom 25.10.1999 - EW 25/EW 24/52.01.00-0/67 VA 00

- Gewässerflächen

geregelt.

Für die Zugehörigkeit von Häfen zu Bundeswasserstraßen sind die in der [VV-WSV 1401](#) in Abschnitt 5.10 genannten Erlasse maßgebend.

- Häfen

(7) Grundstücke sind grundsätzlich frei von Lasten und Beschränkungen zu veräußern. Tritt der Käufer in Nutzungs-, Pacht-, Gestattungs- und Mietverträge ein (§§ 593b, 578, 566 **BGB**), so ist im Einzelnen zu prüfen, ob die in diesen Verträgen enthaltenen schuldrechtlichen Verpflichtungen (z.B. Rückbauverpflichtung) zu Gunsten der WSV im Kaufvertrag gesondert zu regeln und ggf. durch Reallasten oder Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern sind. Da schuldrechtliche Ansprüche nicht ins Grundbuch eingetragen werden können, müssen sie als eintragungsfähiges Dulden, Unterlassen oder aktives Handeln formuliert werden.

**Bestehende Lasten,
Beschränkungen,
Vertragsverhältnisse**

Darüber hinaus ist der BlmA (Sparte Bundesforst) die Veräußerung von WSV-Flächen, auf denen sie Aufgaben gemäß **RV-UA** wahrnimmt, vorab anzuzeigen.

BlmA; RV-UA

(8) Bei der Veräußerung von Grundstücken ist in begründeten Einzelfällen ein **Einwirkungsrecht** zur Abwendung künftiger Schadensersatzansprüche zu vereinbaren.

Einwirkungsrecht

(9) Bei der Veräußerung von Ufergrundstücken mit zugehörigen Ufersicherungen wie Ufermauern, Spundwände etc. gelten bzgl. der Unterhaltung dieser Anlagen folgende gesetzliche Regelungen:

**Unterhaltung von
Ufersicherungen:
- gesetzliche Regelungen**

- a) Gemäß § 8 Abs. 4 **WaStrG** ist die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes öffentlich-rechtlich zur Beseitigung und Verhütung schifffahrtsbedingter Schäden an den Grundstücken der Anlieger verpflichtet, soweit die Schäden den Bestand der Ufergrundstücke gefährden.
- b) Nach § 10 **WaStrG** haben die Anlieger (d.h. die Eigentümer der an die Uferlinie angrenzenden Ufergrundstücke) ihre Grundstücke und Anlagen so zu unterhalten, dass die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.
- c) Änderungen an Ufersicherungen, die im Eigentum Dritter stehen, bedürfen gemäß § 31 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 **WaStrG** einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung.
- d) § 28 **WaStrG** eröffnet die Möglichkeit, Verstößen gegen § 10 **WaStrG** mittels strompolizeilicher Verfügung und ggf. auch zwangsweise entgegenzutreten. Alternativ steht die Ersatzvornahme aufgrund Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß §§ 677 ff **BGB** zur Verfügung, da es sich bei § 10 **WaStrG** um eine öffentlich-rechtliche Pflicht handelt.
- e) Einige **LWG** enthalten mit den §§ 8 Abs. 4, 10 **WaStrG** vergleichbare Regelungen.
- f) Der Eigentümer/Besitzer einer Ufersicherung haftet gemäß § 836 **BGB**, wenn diese wegen unzureichender Unterhaltung Schäden an einer Bundeswasserstraße verursacht.

**- Absprachen mit BMF
und BlmA
Protokoll 7.4**

Nrn. **1** bis 5, **13** bis 18 und **21** des Protokolls zur Besprechung zwischen BMVBS/ BMF/BlmA am 14.01.2013 sind zu beachten.

(10) Beim Verkauf von mit Ufersicherungen bebauten WSV-Ufergrundstücken ist der Käufer im Kaufvertrag auf Folgendes hinzuweisen:

**- kaufvertragliche
Hinweise**

- a) Die WSV wird ggf. gemeinsam mit dem Käufer die künftige gemeinsame Grundstücksgrenze so festlegen, dass aus ihrer Lage eindeutig hervorgeht, dass die Ufersicherung zum Landgrundstück gehört.

- b) Der Käufer übernimmt, unabhängig von der Lage der Grundstücksgrenze, das Eigentum an der gesamten Ufersicherung einschl. ihres Fundaments am Gewässerboden sowie an ihrer landseitigen Verankerung (§§ 94, 912, 946 BGB).
- c) Der Käufer übernimmt, unabhängig von der Lage der Grundstücksgrenze, die Unterhaltung der gesamten Ufersicherung einschl. ihres Fundaments am Gewässerboden sowie ihrer landseitigen Verankerung unter Beachtung des § 10 [WaStrG](#).
- d) Der Käufer wird beim etwaigen Weiterverkauf des Grundstücks auf b) und c) hinweisen und den Dritten zu einer entsprechenden Vorgehensweise auffordern.



(1) Der Erwerb von Grundstücken wird von der WSV unter Beachtung von § 64 BHO in eigener Zuständigkeit durchgeführt. Dies umfasst sowohl die Wertermittlung und Festlegung des Kaufpreises als auch die Vertragsgestaltung. Es bestehen keine Wertgrenzen.

Erwerb

Zum 02.01. eines jeden Jahres sind die vom 01.01. – 31.12. des Vorjahres beurkundeten Grunderwerbsverträge an die GDWS zu melden. Für die Meldung ist das Formular 4.6 zu verwenden.

Meldung Erwerb

Formular 4.6

(2) Im Regelfall sind entbehrliche WSV-Flächen aufgrund von § 2 Abs. 1 S. 2 BImAG der BImA für die Verwaltung und Verwertung zu übertragen.

Veräußerung

Schaubild 8.6

Soweit es die Aufgabenerfüllung der WSV erfordert, besteht die Möglichkeit WSV Flächen in Eigenregie zu veräußern oder zu tauschen. Besteht dieses Erfordernis nicht, ist auf das Instrument der Zuführung zurückzugreifen. Die GDWS hat dies sicher zu stellen.

Fachaufsicht der GDWS

Bis auf Weiteres ist der Genehmigungsvorbehalt gem. Verfügung vom 16.11.2021, Az.: 3800U22-263.07/0004/1 zu beachten.

(3) Im Falle eines eigenständigen Verkaufs oder Tauschs verzichtet das BMF gemäß VV Nr. 2 zu § 64 Abs. 1 BHO auf seine Einwilligung bis zu einem Wert von 100.000 € im Einzelfall für das abzugebende WSV-Grundstück unter den in Schaubild 8.10 dargestellten Rahmenbedingungen. *Grundstück* entspricht dem Grundstücksbegriff im Sinne des Grundbuchs, d. h. der unter einer fortlaufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes gebuchte Grundbesitz. Soweit nach dem Schaubild 8.10 die Einwilligung des BMF erforderlich ist, wird diese durch die GDWS über das BMDV beim BMF eingeholt.

Einwilligung des BMF

Schaubild 8.10

Hinweis: Die Beteiligung an **Bodenordnungsverfahren** ist keine Grundstücksveräußerung im Sinne von § 64 Abs. 1 BHO.

(4) Das BMDV hat dem BMF zu Beginn eines jeden Jahres die vom 01.01. bis 31.12. des Vorjahres beurkundeten Verkaufs- und Tauschfälle anzuzeigen. Klein(st)flächen sind in fachlich sinnvoller Weise zusammenzufassen.

Meldung Verkauf/Tausch

Das entsprechend ausgefüllte Formular 4.5 ist jeweils bis zum 02.01. eines jeden Jahres an die GDWS zu berichten.

Formular 4.5

(5) In den VV zu § 64 BHO ist bzgl. Wertermittlung und Kaufpreis die Beteiligung der BImA **nicht mehr vorgeschrieben**.

Beteiligung der BImA

Weil jedoch davon auszugehen ist, dass das BMF in den Fällen, in denen es sich seine Einwilligung vorbehalten hat, die BImA um Stellungnahme bitten wird, kann es sinnvoll sein, bei einwilligungspflichtigen Veräußerungen die BImA zu beteiligen.

(6) Das Protokoll zur Besprechung zwischen BMVBS/BMF/BlmA am 14.01.2013 ist zu beachten.

**Absprachen mit BMF
und BlmA**

Protokoll 7.4



(1) Die Ausstellung der für die Vertretung des Bundes bei Beurkundungen erforderlichen Vollmachten einschließlich der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten obliegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 6 VertrOBVI und den hierzu ergangenen GDWS-Verfügungen der Amtsleitung.

WSV

Generalvollmacht

Einzelvollmacht

(2) Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar mit der Durchführung des Vertrages. Zur Durchführung gehört z.B. das Einholen verschiedener behördlicher Genehmigungen oder Zeugnisse und die Abgabe sachdienlicher Erklärungen; hierzu kann auch die Abgabe der Identitätserklärung gehören.

Notar

(3) Nach § 181 BGB ist ein Vertreter grundsätzlich nicht zur Vornahme von Insichgeschäften befugt. Dies gilt grundsätzlich für alle Rechtsgeschäfte. Bevollmächtigte Personen sind daher soweit erforderlich von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

Insichgeschäfte



(1) Der beurkundete Kaufvertrag ist nachträglich zu genehmigen (§ 184 BGB), falls die für die WSV handelnde Person ohne Vertretungsvollmacht gehandelt hat.

**Nachträgliche
Genehmigung**

(2) Bei der Teilung von Grundstücken sind die Regelungen des § 19 BauGB bzw. die Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung zu beachten. Im Regelfall ist eine Teilungsgenehmigung nicht erforderlich. Wird auf Veranlassung der WSV außerhalb des Geltungsbereichs eines förmlichen Planfeststellungs- oder Bodenordnungsverfahrens ein Grundstück geteilt und ist unklar, ob durch die Teilung Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen, ist die Gemeinde vor Vertragsabschluss und vor Beauftragung der Teilungsvermessung zu beteiligen.

Teilung von Grundstücken

(3) Der Gemeinde steht beim Kauf von Grundstücken nach §§ 24, 25 BauGB ein Vorkaufsrecht zu. Der Nachweis der Nichtausübung oder des Nichtbestehens des Vorkaufsrechts erfolgt durch ein Zeugnis, das die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten ausstellt.

**Gesetzliches
Vorkaufsrecht
der Gemeinde**

Schließt die WSV einen Kaufvertrag über ein Grundstück, das mit einem Planfeststellungsverfahren nach WaStrG rechtskräftig überplant ist, besteht kein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde und die Ausstellung des Zeugnisses entfällt.

(4) Der Bund ist beim Erwerb von Grundstücken, die als land- oder forstwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Moor- oder Ödland gelten, gemäß § 4 Nr. 1 GrdstVG von der Genehmigungspflicht nach § 2 Abs. 1 GrdstVG ausgenommen. Die Genehmigungsbehörde stellt auf Antrag darüber ein entsprechendes Zeugnis aus (§ 5 GrdstVG).

**Genehmigung für land-
und forstwirtschaftliche
Flächen**

Kein Zeugnis ist erforderlich für nach WaStrG planfestgestellte Erwerbsflächen.

(5) In den neuen Ländern bedürfen Kaufvertrag und Auflassung der Grundstücksverkehrsgenehmigung (§ 2 Abs. 1 GVO), sofern ein Anmeldevermerk gem. § 30b VermG im Grundbuch eingetragen ist.

**Grundstücks-
verkehrsgenehmigung
in den neuen Ländern**

(6) Die vorgenannten behördlichen Genehmigungen sind Eintragungsvoraussetzungen für den Grundbuchvollzug. Mit ihrer Beibringung sollte weitestgehend der beurkundende Notar beauftragt werden. Beim planfestgestellten Grunderwerb sind ihm die zugehörigen Auszüge aus dem Planfeststellungsbeschluss zu übergeben.

Notar

Im Kaufvertrag sind entsprechende Regelungen vorzusehen.



(1) Beim Verkauf von Grundstücken muss gemäß § 63 Abs. 3 **BHO** der Verkehrswert erzielt werden.

Veräußerung

(2) Beim Grunderwerb außerhalb einer Planfeststellung/Plangenehmigung muss im Regelfall gemäß § 64 Abs. 3 **BHO** in Verbindung mit § 7 **BHO** für die Ermittlung des Kaufpreises der Verkehrswert zugrundegelegt werden. Ein darüber liegender Kaufpreis ist nur zulässig, wenn die Erwerbsalternativen die Wirtschaftlichkeit der den Erwerb auslösenden Maßnahme insgesamt verschlechtern würden. Allerdings kann sich eine solche Vorgehensweise preistreibend auf künftigen Grunderwerb auswirken. Kann der Grunderwerb nicht zum Verkehrswert erfolgen, ist gemäß Abs. 5 der GDWS zu berichten.

Erwerb:

- außerhalb Planfeststellung/Plangenehmigung

(3) Beim Grunderwerb vor Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses (vorzeitiger Grunderwerb) muss gemäß § 64 Abs. 3 **BHO** in Verbindung mit § 7 **BHO** für die Ermittlung des **Kaufpreises** der Verkehrswert zugrundegelegt werden. Kann der vorzeitige Grunderwerb nicht zum Verkehrswert erfolgen, ist gemäß Abs. 5 der GDWS zu berichten. Hierbei ist eine Abwägung zwischen dem vorzeitigen Grunderwerb zu einem über dem Verkehrswert liegendem Kaufpreis unter Betrachtung der Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme und den Auswirkungen auf den weiteren Grunderwerb bei Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung und der Flächenbereitstellung zum Verkehrswert nach Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses - gegebenenfalls durch ein Enteignungsverfahren - erforderlich.

planfestzustellender Grunderwerb

(4) Beim Grunderwerb im Zusammenhang mit einer Planfeststellung/Plangenehmigung muss gemäß § 64 Abs. 3 **BHO** in Verbindung mit § 7 **BHO** für die Ermittlung des **Kaufpreises** der Verkehrswert zugrundegelegt werden. Kann der Grunderwerb nicht zum Verkehrswert erfolgen, ist gemäß Abs. 5 der GDWS zu berichten.

planfestgestellter Grunderwerb

(5) Die Zahlung eines über dem Verkehrswert liegenden Kaufpreises beim Grunderwerb außerhalb einer Planfeststellung/Plangenehmigung und beim planfestzustellenden Grunderwerb vor bzw. nach Bestandskraft des Plangenehmigungs-/Planfeststellungsbeschlusses (vorzeitiger Grunderwerb) bedarf für jeden Einzelfall der Genehmigung der GDWS. Die/Der Baufragte für den Haushalt des WSA/WNA ist gem. § 9 **BHO** zu beteiligen.

Abweichungen vom Verkehrswert

(6) Beim Erwerb von Flächen mit aufstehenden Gebäuden ist der Kaufpreis inklusive der dazugehörenden Entschädigungszahlung von der GDWS zu genehmigen.

Erwerb bebauter Flächen

(7) Falls es sich aus den persönlichen Gegebenheiten des Vertragspartners heraus ergibt, darf im Fall von Abs. 1 über dem Verkehrswert verkauft und im Fall von Abs. 2-4 unter dem Verkehrswert gekauft werden.

Abweichungen vom Verkehrswert zugunsten der WSV

(1) Der bei einem Tausch für das hingegebene Grundstück erzielte Veräußerungserlös und der für das erworbene Grundstück gezahlte Kaufpreis sind grundsätzlich getrennt voneinander und in voller Höhe zu vereinnahmen bzw. zu zahlen und bei den entsprechenden Einnahme- bzw. Ausgabetiteln zu buchen. Diese Vorgehensweise wird entsprechend § 35 Abs. 1 [BHO](#) als *Bruttoprinzip* bezeichnet.

Bruttoprinzip

(2) Beim *Nettoprinzip* wird lediglich der aus der Verrechnung von Einnahme und Ausgabe sich ergebende Differenzbetrag (der sog. Spitzenbetrag) als

Nettoprinzip

- Einnahme (wenn der Veräußerungserlös größer ist als der zu zahlende Kaufpreis) oder als
- Ausgabe (wenn der Veräußerungserlös kleiner ist als der zu zahlende Kaufpreis) vereinnahmt oder gezahlt und gebucht.

(3) Abweichungen von der Bruttoveranschlagung bedürfen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 3 BHO einer Zulassung durch Haushaltsvermerk im betreffenden Einzelplan. Vor dem Abschnitt *Ausgaben* des Kapitels 1203 ist - ab dem Haushaltsjahr 2014 - folgender Haushaltsvermerk ausgebracht: *Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen fließen den Ausgaben zu.*

**Haushaltsvermerk
vor dem Abschnitt
Ausgaben
[Schaubild 8.7](#)**

(4) Dieser Haushaltsvermerk ersetzt nicht

BMF/BImA

- die [Einwilligung](#) des BMF nach VV Nr. 2 zu § 64 BHO zu Verkauf und Tausch, wenn der Wert des hinzugebenden Grundstücks mehr als 100.000 € beträgt

(5) Der in Kapitel 1203 vor dem Abschnitt *Ausgaben* ausgebrachte Haushaltsvermerk *Erstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter fließen den Ausgaben zu*, dient dazu, die Finanzierungsbeiträge Dritter an Maßnahmen der WSV bei den jeweiligen Ausgabetiteln verbuchen zu können.

Haushaltsvermerk

(6) Beim Grundstücksverkehr in Verbindung mit Unterhaltungs-, Aus- und Neubaumaßnahmen, für die im Bundeshaushaltsplan im Abschnitt *Ausgaben* Haushaltsmittel veranschlagt sind, sind die Ausgaben und/oder Einnahmen bei dem für die jeweilige Maßnahme ausgebrachten Ausgabetitel zu buchen.

Verbuchung bei:

- **Unterhaltung,
Aus- und Neubau**
- **[Schaubild 8.7](#)**

(7) Beim Grundstücksverkehr ohne Verbindung mit Unterhaltungs-, Aus- und Neubaumaßnahmen sind die Ausgaben und/oder Einnahmen wie folgt zu buchen:

- sonstigen Maßnahmen

- a) Erwerb: Kaufpreis bei Kapitel 1203 Titel 82101.
- b) Veräußerung: Veräußerungserlös bei Kapitel 1218 Titel 13101.
- c) [Nettotausch](#):
 1. Wenn Veräußerungserlös < Kaufpreis:
Spitzenbetrag_{Ausgabe} bei Kapitel 1203 Titel 82101.
 2. Wenn Veräußerungserlös > Kaufpreis:

Spitzenbetrag_{Einnahme} bei Kapitel 1218 Titel 13101.



(1) In jedem notariellen Grundstückskaufvertrag sind Regelungen zu treffen über die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sowie Befreiungen und Ermäßigungen von Steuern und Gebühren.

**Kostentragung
durch den Käufer**

Grundsätzlich hat der Käufer die Kosten für die Durchführung eines Grundstückskaufvertrages einschließlich der Vermessungskosten, der Gebühr für die Katasterübernahme sowie die Grunderwerbsteuer zu tragen.

(2) Der Bund ist gemäß § 2 Abs. 1 **GNotKG** von der Zahlung der Gerichtskosten (Gebühren und Auslagen) befreit. Diese Kostenbefreiung erstreckt sich auf alle Amtshandlungen des Gerichts.

Gerichtskosten

(3) Die gemäß **GNotKG** anfallenden Notargebühren hat der Käufer zu tragen. Ist die WSV Kostenschuldner, ermäßigen sich die Notargebühren gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1 **GNotKG** ab einem Geschäftswert von mehr als 25.000 €. Die Auslagen des Notars sind in voller Höhe zu zahlen.

Notargebühren

(4) Für alle übrigen Kosten und Gebühren sind im Rahmen der einschlägigen Vorschriften Befreiungen und Ermäßigungen in Anspruch zu nehmen, z.B. bei der Grunderwerbsteuer nach §§ 3, 4 **GrEStG** in Verbindung mit § 9 **GrEStG**.

Sonstige Kosten

(5) Der Verkäufer hat die Kosten für ggf. erforderliche Lastenfreistellungen in Abt. II und Pfandfreigaben in Abt. III des Grundbuchs zu tragen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die WSV ein planfestgestelltes Grundstück zur Vermeidung eines Enteignungsverfahrens erwirbt.

**Lastenfreistellung
Pfandfreigabe**

(6) Muss das Grundbuch z.B. aufgrund eines Erbfalles noch berichtigt werden, so sind die hiermit verbundenen Kosten keine Kosten der Vertragsabwicklung; die Kosten hat dann z.B. der Erbe zu tragen.

Grundbuchberichtigung

(7) Die Kosten der Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch hat der Käufer zu tragen.

Auflassungsvormerkung

(8) Für die Ausstellung von Zeugnissen oder die Fertigung von Auszügen aus dem Katasternachweis können Verwaltungsgebühren erhoben werden.

Verwaltungsgebühr

(9) Wird ein Grundstückstausch im

Tausch im:

- ausschließlichen WSV-Interesse vorgenommen, trägt die WSV alle Kosten.
- ausschließlichen Partnerinteresse vorgenommen und erhält die WSV ein für ihre Zwecke uneingeschränkt geeignetes Ersatz-/Tauschgrundstück, hat der Vertragspartner alle Kosten zu übernehmen.

- **WSV-Interesse**
- **Partnerinteresse**

- beiderseitigen Interesse vorgenommen, sind die Gesamtkosten proportional zum Wert der Tauschgrundstücke aufzuteilen. Jede Partei trägt den auf das von ihr zu erwerbende Grundstück entfallenden Kostenanteil.

- **beiderseitigen
Interesse**

(10) Wird eine Restfläche im

Restflächenübernahme:

- ausschließlichen WSV-Interesse übernommen, oder ist die durch den Erwerb entstehende Restfläche unwirtschaftlich, trägt die WSV alle Kosten.
- im Rahmen eines Erwerbs ausschließlich im Partnerinteresse übernommen, hat der Vertragspartner die Kosten der Pfandfreistellung zu übernehmen.

- **WSV-Interesse und bei
Unwirtschaftlichkeit**

- **Partnerinteresse**



(1) Besitz und Eigentum an einem Grundstück gehen üblicherweise zu verschiedenen Zeitpunkten über. Der bisherige Eigentümer kann in der Zwischenzeit weder über das Grundstück noch über den Kaufpreis verfügen. Dies ist durch die Verzinsung des Kaufpreises auszugleichen.

**Verzinsung
des Kaufpreises:**

(2) Bei einer Enteignung sehen die gemäß § 44 Abs. 3 **WaStrG** maßgeblichen Enteignungsgesetze der Länder einen Zins in Höhe von 2 % über dem Basiszinssatz (§ 247 **BGB**) vor. Dieser Zinssatz ist gleichermaßen beim planfestgestellten Erwerb anzuwenden.

- **Enteignung,
planfestgestellter
Erwerb**

(3) Wird beim nicht planfestgestellten Erwerb vom Verkäufer eine höhere Verzinsung gefordert, gelten die Regelungen für einen den Verkehrswert **überschreitenden** Kaufpreis entsprechend.

- **nicht planfest-gestellter
Erwerb**

(4) Bei der Veräußerung von Grundstücken durch die WSV ist eine Verzinsung des Kaufpreises in Höhe von 2 % über dem Basiszinssatz (§ 247 **BGB**) zu fordern.

- **Veräußerung**

(5) Beim planfestgestellten Erwerb durch die WSV ist die Vereinbarung von Verzugszinsen bis zu der in § 288 **BGB** bestimmten Höhe unbedenklich. Es ist jedoch durch rechtzeitige Zahlung sicherzustellen, dass Verzugszinsen nicht entstehen.

Verzugszinsen:
- **planfestgestellter
Erwerb**

(6) Werden beim nicht planfestgestellten Erwerb vom Verkäufer höhere Verzugszinsen gefordert, gelten die Regelungen für einen den Verkehrswert **überschreitenden** Kaufpreis entsprechend.

- **nicht planfest-gestellter
Erwerb**

(7) Bei der Veräußerung von Grundstücken durch die WSV sind Verzugszinsen gemäß § 288 **BGB** zu fordern.

- **Veräußerung**

(8) In Kaufverträgen über unvermessene Grundstücksteile sind Rück- bzw. Nachzahlungsvereinbarungen für den Fall aufzunehmen, dass die vermessene Grundstücksfläche von der Flächenangabe im Vertrag abweicht.

- **aufgrund
Vermessungsergebnis**

Daher wird gemäß § 158 **BGB** eine durch ein abweichendes Vermessungsergebnis bedingte Kaufpreisdifferenz erst mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung fällig, d.h. bei Vorliegen des entsprechenden Katasternachweises. Infolgedessen ist in der Rück- bzw. Nachzahlungsvereinbarung bis zu diesem Zeitpunkt keine zur Zinszahlung verpflichtende Stundung zu erblicken. Es ist allerdings dafür zu sorgen, dass der Korrekturbetrag unmittelbar nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses und nicht erst bei einer später erklärten Auflassung entrichtet wird.



(1) Zur Übertragung des Eigentums ist die Einigung des Verkäufers und Erwerbers über die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich (§ 873 **BGB**). Die Einigung wird als Auflassung (§ 925 BGB) bezeichnet. Sie muss vor einem Notar bei gleichzeitiger, jedoch nicht persönlicher Anwesenheit erklärt werden. Die Auflassung muss ohne Bedingungen und unbefristet erklärt werden (§ 925 Abs. 2 BGB). Die Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich erklärt werden.

Auflassung

(2) Das aufgelassene Grundstück ist genau zu bezeichnen (§ 28 **GBO**). Eine noch zu vermessende aber durch Circa-Fläche und Lageplan möglichst genau beschriebene Teilfläche kann demzufolge aufgelassen werden, sodass eine zweite Beurkundung nicht erforderlich ist. Nach der amtlichen Katastervermessung ist lediglich die Übereinstimmung der vermessenen mit der aufgelassenen Fläche in einer sogenannten Identitätserklärung zu bestätigen. Diese kann auch vom beurkundenden Notar abgegeben werden.

Identitätserklärung

(3) Die in Abteilung II des Grundbuchs einzutragende Auflassungsvormerkung wird auch als Eigentumsverschaffungsvormerkung bezeichnet. Sie ist vom Verkäufer zu bewilligen und vom Käufer zu beantragen. Sie dient dem Schutz der Rechtsposition des Käufers.

Auflassungs-vormerkung:

(4) Beim Erwerb soll die Zahlung des Kaufpreises erst nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung erfolgen.

- Erwerb

(5) Bei einer Veräußerung ist eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers möglichst zu vermeiden, da der Vertragspartner WSV die Gewähr für eine ordnungsgemäße Vertragsabwicklung bietet und zudem Verwaltungsaufwand und Kosten reduziert werden.

- Veräußerung

(1) Entsprechend § 854 Abs. 2 BGB ist ein Bauerlaubnisvertrag mit vorzeitiger Besitzüberlassung abzuschließen, wenn

Bauerlaubnisvertrag

Muster 1.12

- a) der Abschluss eines Kaufvertrages wegen nur temporärer Inanspruchnahme nicht erforderlich ist oder derzeit nicht möglich und die Besitznahme der Grundstücke absehbar notwendig ist.
- b) der Abschluss eines Kaufvertrages wegen Nichteinigung über die endgültige Entschädigung gescheitert ist. Die Rechte des Eigentümers auf Entschädigung bleiben hierdurch unberührt.
- c) aus den Planunterlagen maßstabsbedingt nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Drittgrundstück in Anspruch genommen werden muss.

(2) Bei Bestehen eines Pachtverhältnisses ist mit dem Pächter in der Regel ein zusätzlicher Vertrag abzuschließen.

Pachtverhältnisse

Muster 1.13

(3) Kommt ein Bauerlaubnisvertrag nicht zustande, kann die WSV in Verfahren nach WaStrG oder FlurbG aufgrund eines vollziehbaren Planfeststellungsbeschlusses/Flurbereinigungsplanes durch die Planfeststellungs-/Flurbereinigungsbehörde vorzeitig in den Besitz der für den Bau benötigten Flächen eingewiesen werden.

Planfeststellung

(4) In Kaufverträgen wird für den Besitzübergang häufig ein Termin vereinbart, der vor dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs liegt.

Kaufvertrag



(1) Die nachstehenden Ausführungen (2) bis (11) gelten ausschließlich für Boden- und Grundwasserkontaminationen und finden keine Anwendung bei einer Kontamination des Bodens mit Kampfmitteln. Die Ausführungen (2) bis (9) gelten ferner nur bei Grundstücksverkäufen sowie der Bestellung von Erbbaurechten durch den Bund.

Geltungsbereich

(2) Für den Fall, dass im Vertrag über den allgemeinen Gewährleistungsausschluss hinaus ein Haftungsausschluss für Bodenkontaminationen ausdrücklich erwähnt werden soll, ist dieser auf alle nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu beziehen, die vom Vertragsgegenstand ausgehen können. Insbesondere sind alle schädlichen Bodenveränderungen im Sinne einer Beeinträchtigung des Bodens und Störung der Bodenfunktion nebst ihren Folgeerscheinungen (z.B. Gewässer- oder Grundwasserverunreinigungen) durch Altlasten im Sinne von Altablagerungen und Altstandorten in die Regelung aufzunehmen, die geeignet sind, Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**Erweiterter
Gewährleistungs-aus-
schluss**

(3) Besteht vor Abschluss eines Vertrages bereits eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der WSV zu bestimmten Maßnahmen aufgrund einer behördlichen Anordnung oder kraft Gesetzes, z.B. gemäß § 4 Abs. 2 oder 3 BBodSchG, kann die WSV dafür die Kosten im Rahmen ihrer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ohne Kostenbeteiligung des Käufers/Erbbauberechtigten in voller Höhe übernehmen. Zunächst ist in den Verhandlungen jedoch die Bereitschaft des Käufers/Erbbauberechtigten zu einer Kostenbeteiligung im Sinne von (6) anzustreben.

**Kostenübernahme
durch die WSV**

(4) Im Einzelfall, insbesondere wenn der Käufer/Erbbauberechtigte Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist und ein hinreichender Verdacht auf eine Kontamination des Bodens besteht, kann eine Übertragung der potentiellen Sanierungspflicht (bzw. deren Kostenübernahme) im Vertrag auf den Käufer/Erbbauberechtigten dann erfolgen, wenn dieser ausdrücklich auf die erhöhte Wahrscheinlichkeit der Kontamination des Bodens hingewiesen wird und eine angemessene Reduzierung des Kaufpreises/Erbbauzinses erfolgt und/oder seitens des Käufers/Erbbauberechtigten ein einseitiges Interesse an der Liegenschaft besteht.

**Kostenübertragung
auf den Käufer**

(5) Eine Altlast, für deren Sanierung die Kosten bereits feststehen oder zumindest hinreichend bestimmt sind, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt namentlich bei weniger gravierenden Altlasten, bei denen die Käufer/Erbbauberechtigten noch am ehesten die Übernahme von Sanierungskosten akzeptieren. In diesen Fällen entfällt eine Regelung gemäß (6).

**Berücksichtigung des
Sanierungsaufwandes
bei Kaufpreis
und Erbbauzins**

(6) In den übrigen Fällen oder bei erheblicher Unsicherheit über das Vorhandensein von Altlasten ist die WSV bereit, sich an den Kosten der Sanierung - entsprechend dem Gedanken der Sachmangelhaftung des BGB - zu beteiligen. Dies kommt - im Übrigen

WSV-Kostenbeteiligung

auch bei nachträglich festgestellten Altlasten - insoweit in Betracht, als das Grundstück für den im Vertrag vorausgesetzten Gebrauch hergerichtet werden muss oder soweit eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Sanierung besteht. Diese Einstandspflicht der WSV gilt nur, sofern eine Sanierung innerhalb von drei Jahren seit Vertragsabschluss notwendig wird.

Im Vertrag ist deutlich zu machen, dass sich diese Regelung ausschließlich auf Bodenkontaminationen oder -veränderungen sowie deren Auswirkungen auf die Umwelt bezieht und nicht auf eventuelle Verunreinigungen der Gebäude und ihrer Baustoffe. Die Kostenbeteiligung der WSV in Höhe von 90 v.H. begrenzt sich höchstens auf den Kaufpreis/kapitalisierten Erbbauzins für das unbelastete Grundstück (Kappungsgrenze). Als Eigenbeteiligung des Käufers/Erbbauberechtigten sind 10 v.H. der aufzuwendenden Sanierungskosten vorzusehen.

90/10-Regelung

(7) Nach § 4 Abs. 4 [BBodSchG](#) wird das Schutzbedürfnis von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks bestimmt. Maßstab sind die in der [BBodSchV](#) vorgegebenen Werte. Wegen des Vorrangs des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 [BBodSchG](#)) sind aber auch Werte unterhalb der durch die BBodSchV festgelegten Schwelle denkbar, die eine Sanierung erforderlich machen können. In diesem Zusammenhang ist eine möglichst konkrete Formulierung der künftigen Nutzung des Grundstücks im Vertrag als Grenze der Kostenbeteiligung der WSV erforderlich. Möglich sind aber auch nutzungsunabhängige Sanierungsmaßnahmen, z.B. nach wasserrechtlichen Bestimmungen.

Schutzbedürfnis

(8) Nach § 24 Abs. 1 [BBodSchG](#) können u.a. Eigentümer und frühere Eigentümer von Grundstücken zur Kostentragung für bestimmte Maßnahmen (u.a. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, Sanierungsmaßnahmen u.a.) herangezogen werden. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme des früheren Eigentümers ist u.a., dass dieser gemäß § 4 Abs. 6 [BBodSchG](#) das Eigentum an dem Grundstück nach dem 1. März 1999 übertragen hat.

Kostentragungspflicht der Eigentümer

Nach § 24 Abs. 2 S. 1 [BBodSchG](#) haben mehrere Verpflichtete untereinander einen Ausgleichsanspruch. Die Verpflichtung zum Ausgleich sowie dessen Umfang hängt dabei davon ab, inwieweit die Gefahr oder der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist. Es kann somit der Fall eintreten, dass der jetzige, von der zuständigen Behörde zur Kostentragung herangezogene Eigentümer einen Ausgleichsanspruch gegen einen Voreigentümer hat. Auch der umgekehrte Fall ist möglich: Ein zahlungspflichtiger früherer Eigentümer macht einen Ausgleichsanspruch gegen den jetzigen Eigentümer geltend.

Ausgleichsanspruch zwischen den Eigentümern

Allerdings haben nach § 24 Abs. 2 S. 2 [BBodSchG](#) vertragliche Vereinbarungen gegenüber der gesetzlichen Ausgleichspflicht den Vorrang. Zur Klarstellung ist daher künftig in Kaufverträgen/Erbbauverträgen durch ausdrückliche Bezugnahme auf diese Vorschrift sicherzustellen, dass die vertraglichen Regelungen zur Kostentragung die Ausgleichspflicht der WSV nach § 24 [BBodSchG](#) gegenüber den späteren Eigentümern abschließend regeln. Dies betrifft sowohl den Fall der Kostenbeteiligung nach der Altlastenklausel als auch den umfassenden Gewährleistungsausschluss. Der Käufer ist zu verpflichten, im Falle des Weiterverkaufs diese Verpflichtung auf weitere Käufer zu

Vorrang vertraglicher Vereinbarungen

Altlastenklausel Textbaustein 5.5

übertragen. Ferner ist zu vereinbaren, dass die WSV für den Fall ihrer Inanspruchnahme nach § 24 [BBodSchG](#) einen Freistellungsanspruch gegenüber dem Käufer - ebenso dessen Rechtsnachfolger - hat.

Im Ergebnis ist sicherzustellen, dass die WSV keine höhere Kostenbelastung zu tragen hat als bisher bei Abwicklung der Altlastenklausel, bzw. dass ein vereinbarter Gewährleistungsausschluss bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erhalten bleibt.

(9) Wegen des Insolvenzrisikos eines Käufers/Erbbauberechtigten altlastenbehafteter Grundstücke, welches einen Freistellungsanspruch der WSV entwerten würde, ist der Bonitätsprüfung des Käufers/Erbbauberechtigten künftig besondere Bedeutung zuzumessen.

Bonitätsprüfung

(10) Tritt der Bund dagegen als Käufer von Grundstücksflächen auf, ist folgendes zu beachten:

**Grunderwerb
durch den Bund**

Während bei der Durchführung von Planfeststellungsverfahren die Altlastensituation von Grundstücken im Regelfall hinreichend geklärt wird, ist diese beim Grunderwerb außerhalb dieser Verfahren oftmals ungewiss, sodass eine besondere Sensibilität auf der Erwerberseite geboten ist.

Ein umfassender Gewährleistungsausschluss zugunsten des Verkäufers ist für den Bund als Erwerber grundsätzlich nicht akzeptabel. Umgekehrt dürfte dessen uneingeschränkte Haftung in der Praxis auch nicht durchsetzbar sein.

Deshalb wird sich die vertragliche Gestaltung der Altlastenproblematik sehr oft darauf beschränken müssen, zumindest ein arglistiges Verschweigen herauszuarbeiten, um die Wirkung eines eventuellen Gewährleistungsausschlusses zu reduzieren (§ 444 [BGB](#)). Muster [3.1](#) und [3.2](#) sind entsprechend gefasst worden.

In allen anderen Fällen (Altlasten sind bekannt bzw. es besteht Altlastenverdacht) sind die Regelungen über die Behandlung der Altlasten unter Beteiligung der [GDWS](#) auf den konkreten Einzelfall abzustimmen und auszuhandeln. Die alleinige Verwendung einer Standardklausel ist hier nicht ausreichend! Gegebenenfalls ist vom Grunderwerb ganz abzusehen.

(11) Ansonsten ist beim Grunderwerb bzw. der Grundstücksinanspruchnahme bei Altlastenverdacht unter sachgerechter Beteiligung des bautechnischen Dienstes wie folgt vorzugehen:

**Prüfverfahren
bei Altlastenverdacht**

- Einsichtnahme in das amtliche Altlastenkataster.
- Gezielte Nachfrage bei der Gemeinde und dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks.
- Gegebenenfalls Einschaltung der für die Überwachung derartiger Altlasten zuständigen Behörde (Umweltamt, Wasserbehörde, Abfallbeseitigungsbehörde).
- Unter Umständen Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unter Einschaltung der zuständigen Behörde nach dem Landesabfallrecht anordnen lassen.
- Erforderlichenfalls auf die Inanspruchnahme altlastenverdächtiger Flächen verzichten, soweit dies sachgerecht und möglich ist.
- Ansonsten Sicherstellung der Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers durch eine entsprechende Vertragsgestaltung.

(1) Bei Kaufverträgen über Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die zum Ausbau von Wasserstraßen benötigt werden, vergehen bis zur Eigentumsübertragung aufgrund des Planfeststellungsverfahrens, des Abschlusses der Baumaßnahmen und der notwendigen Vermessung häufig mehrere Jahre.

Grundbuchvollzug

Da Ansprüche auf Übertragung des Eigentums (§ 433 Abs. 1 Satz 1 **BGB**) gemäß § 196 BGB in 10 Jahren verjähren, droht die Gefahr, dass diese Erfüllungsansprüche nicht mehr durchsetzbar sind.

Verjährung

Um eine vorzeitige Verjährung zu verhindern, ist im **Grundstückskaufvertrag** eine Verlängerung der Verjährungsfrist im Regelfall auf 20 Jahre und maximal auf 30 Jahre vorzusehen.

(2) Durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz ist der Begriff des Sachmangels und die damit verbundene Haftung erweitert worden. Da die **WSV** als Verkäuferin eines Grundstücks ein weitgehendes Interesse an einem möglichst umfassenden Haftungsausschluss hat, sind die Muster **3.3** und **3.4** entsprechend gefasst worden.

Haftungsbeschränkung

(3) Sind keine besonderen Fristen vereinbart, gelten bei Mängelansprüchen aus Kaufverträgen über Grundstücke insbesondere die gesetzlichen Fristen des § 438 **BGB**. Danach verjähren Mängelansprüche nach § 437 Nr. 1 und 3 **BGB** gemäß § 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB nach zwei Jahren. Bei arglistigem Verschweigen des Sachmangels beträgt die Frist nach §§ 438 Abs. 3, 195 BGB drei Jahre.

Verjährung von Mängelansprüchen



(1) Ein Eigentümer wird als *unbekannter Eigentümer* bezeichnet, wenn er entweder der Person nach oder aus Rechtsgründen nicht bekannt ist und trotz ausführlicher Recherchen nicht ermittelt werden konnte. Ebenso darf weder eine Nachlasspflegschaft angeordnet noch ein Testamentsvollstrecker bestimmt worden sein.

**Unbekannter
Eigentümer**

(2) *Unbekannter Erbe* ist, wer entweder der Person nach unbekannt ist, eine Erbschaft (noch) nicht angenommen hat oder bei dem ungewiss ist, ob er die Erbschaft angenommen hat. Er stellt einen Sonderfall des unbekannten Eigentümers dar.

Unbekannter Erbe

(3) Die Voraussetzung für die Bestellung eines gesetzlichen Vertreters oder Nachlasspflegers für einen unbekannten Eigentümer oder Erben ist gegeben, wenn ein Bedürfnis für die Vertretung des Eigentümers oder Erben im Hinblick auf seine privatrechtliche Stellung als Grundstückseigentümer besteht. Dies ist der Fall, wenn

**Bedürfnis
für eine Vertretung**

- a) ein Rechtsverhältnis in Bezug auf sein Grundstück verbindlich begründet werden soll,
- b) eine Beeinträchtigung seiner Rechte aus den §§ 903 ff und 985 **BGB** droht.

Beim Grunderwerb für ein planfestgestelltes Aus- oder Neubauvorhaben kann der Nachweis des Bedürfnisses der Grundstücksinanspruchnahme bzw. des Erwerbs anhand der Planfeststellungsunterlagen *Grunderwerbsplan* und *-verzeichnis* erfolgen.

(4) Der gesetzliche Vertreter hat die wohlverstandenen Interessen des Grundstückseigentümers wahrzunehmen insbesondere dessen Eigentum festzustellen und in Besitz zu nehmen soweit nicht Rechte anderer entgegenstehen (§§ 903, 986 **BGB**). Er muss mit dem Grundeigentum so verfahren, wie es ein vernünftiger Grundstückseigentümer tun würde. Er untersteht allein der Aufsicht der Behörde, von der er bestellt worden ist.

Gesetzlicher Vertreter

(5) Die Pflegschaft greift bei einem Fürsorgebedürfnis für besondere Angelegenheiten ein. Der Pfleger hat im Gegensatz zum gesetzlichen Vertreter nur Vertretungsberechtigung innerhalb der ihm von der bestellenden Stelle (Vormundschafts-/Nachlassgericht) zugewiesenen Grenzen.

Pfleger

(6) Beim nicht planfestgestellten Grunderwerb wird in den alten Bundesländern bei einem unbekannten Eigentümer gemäß § 1913 **BGB** durch das Vormundschaftsgericht ein Pfleger bestellt.

**Unbekannter
Eigentümer:**

In den neuen Bundesländern wird gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 **EGBGB** durch den Landkreis oder die kreisfreie Stadt ein gesetzlicher Vertreter bestellt.

**- nicht planfestgestellter
Grunderwerb**

(7) Beim planfestgestellten Grunderwerb wird bei einem unbekannten Eigentümer gemäß § 16 **VwVfG** durch das Vormundschaftsgericht ein gesetzlicher Vertreter bestellt. In den neuen Bundesländern wird für eine Plangenehmigung und vorzeitige Besitzeinweisung gemäß § 8 Satz 1 **VerkPBG** durch den Landkreis oder die kreisfreie Stadt ein gesetzlicher Vertreter bestellt.

**- planfestgestellter
Grunderwerb**

(8) Beim nicht planfestgestellten Grunderwerb (Privatrecht) wird für den unbekannten Erben gemäß § 1960 **BGB** durch das Nachlassgericht ein Nachlasspfleger bestellt. In den neuen Bundesländern kann alternativ zum Nachlasspfleger gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 **EGBGB** durch den Landkreis oder die kreisfreie Stadt ein gesetzlicher Vertreter bestellt werden.

Unbekannter Erbe:

- **nicht planfestgestellter Grunderwerb**

(9) Beim planfestgestellten Grunderwerb wird für den unbekannten Erben gemäß § 16 **VwVfG** durch das Vormundschaftsgericht ein Vertreter bestellt.

- **planfestgestellter Grunderwerb**

(10) Beim nicht planfestgestellten Grunderwerb wird in den alten Bundesländern ein abwesender Eigentümer mit unbekanntem Aufenthalt gemäß § 1911 **BGB** von einem durch das Vormundschaftsgericht bestellten Abwesenheitspfleger vertreten.

Abwesender Eigentümer:

In den neuen Bundesländern wird der abwesende Eigentümer gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 **EGBGB** durch einen vom Landkreis oder die kreisfreie Stadt bestellten gesetzlichen Vertreter vertreten.

- **nicht planfestgestellter Grunderwerb**

Ist ein Eigentümer an der Rückkehr oder Besorgung (Erledigung) verhindert, gilt er als abwesender Eigentümer, für den in den alten und neuen Bundesländer gemäß § 1911 **BGB** durch das Vormundschaftsgericht ein Abwesenheitspfleger bestellt wird.

(11) Beim planfestgestellten Grunderwerb wird der abwesende Eigentümer in den alten und neuen Bundesländer gemäß § 16 **VwVfG** durch einen vom Vormundschaftsgericht bestellten Vertreter vertreten.

- **planfestgestellter Grunderwerb**

(12) Die dargestellten Fälle sind in der Übersicht 8.8 zusammengefasst.

Übersicht 8.8



(1) Für Volljährige, die infolge körperlicher oder geistiger Gebrechen ihre Angelegenheiten nicht selbst besorgen können (§§ 1896 ff. [BGB](#)) kann gemäß [BtBG](#) durch das Vormundschaftsgericht eine Gebrechlichkeitspflegschaft angeordnet werden.

**Gebrechlicher
Eigentümer:**

(2) Beim nicht planfestgestellten Grunderwerb wird bei einem gebrechlichen Eigentümer gemäß [BtBG](#) durch das Vormundschaftsgericht ein Betreuer bestellt.

**- nicht planfestgestellter
Grunderwerb**

(3) Beim planfestgestellten Grunderwerb wird bei einem gebrechlichen Eigentümer gemäß § 16 [VwVfG](#) durch das Vormundschaftsgericht ein Vertreter bestellt.

**- planfestgestellter
Grunderwerb**

(4) Beim planfestgestellten und nicht planfestgestellten Grunderwerb wird für minderjährige Eigentümer gemäß § 1909 [BGB](#) durch das Vormundschaftsgericht ein Ergänzungspfleger bestellt.

**Minderjähriger
Eigentümer**

(5) Die dargestellten Fälle sind in der Übersicht 8.8 zusammengefasst.

Übersicht 8.8



(1) Die WSV kann als Eigentümerin von Grundstücken Beteiligte in Bodenordnungsverfahren sein. In Betracht kommen die Verfahren nach dem

Beteiligung der WSV:

a) Baugesetzbuch:

- Umlegung (§§ 45 ff [BauGB](#)),
- Vereinfachte Umlegung (§§ 80 ff BauGB).

b) Flurbereinigungsgesetz:

- Regelflurbereinigung (§§ 1 ff [FlurbG](#)),
- Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren (§ 86 FlurbG),
- Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren (§§ 91 ff FlurbG),
- Unternehmensflurbereinigung (§ 87 ff FlurbG),
- Freiwilliger Landtausch (§§ 103a ff FlurbG).

c) Landwirtschaftsanpassungsgesetz:

- freiwilliger Landtausch (§ 54 [LwAnpG](#)),
- Bodenordnungsverfahren (§ 56 LwAnpG).

(2) Flächen nach § 1 [WaStrG](#) (Betriebsgelände) können in Bodenordnungsverfahren einbezogen werden. Wenn daraus kein Vorteil erwächst, ist eine etwa erforderliche Zustimmung zur Verfahrensteilnahme zu versagen und auf eine Herausnahme der Flächen aus dem Verfahren oder zumindest deren beitragsfreie Einbeziehung hinzuwirken.

- Betriebsgelände

(3) Bei der beitragspflichtigen Einbeziehung nicht entbehrlicher fiskalischer Flächen ist auf eine Zuteilung hinzuwirken, die eine Nutzung der Grundstücke für Betrieb und Unterhaltung der Wasserstraße ermöglicht.

- fiskalische Flächen

Bei entbehrlichen fiskalischen Flächen, die noch nicht der [BlmA](#) übergeben worden sind, ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Verwertbarkeit erhalten bleibt oder verbessert wird.

(4) Im Zuge des Bodenordnungsverfahrens besteht u.U. die Möglichkeit, sich über den Zuteilungsanspruch hinaus Grundstücke gegen Geldzahlung zuteilen zu lassen. Hier- von ist Gebrauch zu machen, wenn aus betrieblichen Gründen Bedarf besteht oder diese Flächen für Aus- und Neubaumaßnahmen benötigt werden.

**Entgeltspflichtige
Mehrzuteilungen**

Für den Erwerb von Flächen in Bodenordnungsverfahren gelten die gleichen haushalts- rechtlichen Voraussetzungen wie für einen freihändigen Erwerb, es sei denn, es handelt sich um unvermeidbare Mehrzuteilungen.

(5) Die Beteiligung an Bodenordnungsverfahren ist keine Grundstücksveräußerung im Sinne von § 64 Abs. 1 BHO und unterliegt daher nicht VV Nr. 2 zu § 64 BHO.

**Keine Beteiligung
der BlmA**

(1) Beim Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen kann die Inanspruchnahme fremder Grundstücke mit einer Unternehmensflurbereinigung geregelt werden, wenn die Voraussetzungen des § 87 Abs. 1 FlurbG erfüllt sind, d.h. es muss die Enteignung zulässig sein und ländliche Grundstücke müssen in großem Umfang in Anspruch genommen werden. Durch die Unternehmensflurbereinigung wird der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder es werden die vom Unternehmen verursachten Nachteile für die allgemeine Landeskultur vermieden.

Voraussetzungen

(2) Die Enteignungsbehörde ist zu ersuchen, bei der zuständigen Flurbereinigungsbehörde eine Unternehmensflurbereinigung zu beantragen. Diese kann nach Einleitung des WSV-Planfeststellungsverfahrens angeordnet werden.

Beantragung



(1) Das Eigentum genießt den besonderen Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG. Sein hoheitlicher, zwangsweiser Entzug (Enteignung) ist daher stets nur als letztes Mittel zulässig.

Schutz des Eigentums

(2) Eine Enteignung ist nach Artikel 14 Abs. 3 GG grundsätzlich zulässig, wenn sie dem Wohl der Allgemeinheit dient und durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgt, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.

**Zulässigkeit
der Enteignung**

(3) Gemäß § 44 WaStrG ist für folgende WSV-Maßnahmen die Enteignung zulässig:

Gesetzliche Grundlage

- Unterhaltung von Bundeswasserstraßen,
- Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen,
- Errichtung von Schifffahrtsanlagen und Schifffahrtszeichen,
- Maßnahmen zugunsten des Gewässerbetts.

(4) Gegenstand der Enteignung ist der Entzug oder die Belastung des Eigentums an Grundstücken und Gebäuden sowie der Entzug oder die Begründung von Rechten an Grundstücken.

**Gegenstand
der Enteignung**



(1) Die WSV hat sich vor Beantragung der Enteignung ernsthaft um den freihändigen Erwerb der benötigten Flächen zu angemessenen Bedingungen zu bemühen.

**Bemühen
um freihändigen Erwerb**

(2) Eine Enteignung darf nur erfolgen, wenn der Enteignungszweck nicht auf andere zumutbare Weise erreicht werden kann. Dies bedeutet insbesondere die Wahl des mildesten Mittels (z.B. Flurbereinigung oder vereinfachte Umlegung statt Enteignung).

Mildestes Mittel

(3) Die Enteignung muss sich auf den geringstmöglichen Eingriff beschränken (z.B. Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit statt Eigentumsentzug), siehe hierzu auch das BVerwG-Urteil vom 6.6.2002 Az.: 4 CN 6/01: „Auch bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum ist dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips Geltung zu verschaffen. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderer Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Als milderer Mittel ist es anzusehen, wenn das Planvorhaben gleich gut auch auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann. In der Abwägung hat das Eigentum der öffentlichen Hand nämlich ein geringeres Gewicht als das Eigentum Privater, weil Hoheitsträger angesichts des personalen Schutzzwecks der Eigentumsgarantie nicht Inhaber des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG sind. Mit dem stärkeren Schutz des Privateigentums im Rahmen der Abwägung wird auch der Gleichklang mit § 90 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hergestellt, wonach Grundstücke Privater zur Beschaffung von Ersatzland nur enteignet werden dürfen, wenn die öffentliche Hand über geeignetes Ersatzland nicht verfügt. Ein Grundstück der öffentlichen Hand ist für Gemeinbedarfszwecke gleich geeignet wie ein Grundstück eines Privaten, wenn sich seine Inanspruchnahme mit dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde verträgt und keine Gründe, etwa die Auswirkungen der Vorhaben auf die Umgebung, für die Ausweisung gerade auf dem Privatgrundstück sprechen.“

**Geringstmöglicher
Eingriff**

(4) Erfordert das Vorhaben einen Planfeststellungsbeschluss oder einen anderen Verwaltungsakt, muss dieser unanfechtbar sein oder ein Rechtsmittel darf keine aufschiebende Wirkung haben.

**Unanfechtbarkeit
des Verwaltungsakts**

(1) Die Durchführung der Enteignung richtet sich nach Landesrecht. Das Landesenteignungsgesetz bestimmt u.a. auch die für die Durchführung zuständige Enteignungsbehörde.

Landesrecht

(2) Die Festlegungen eines Planfeststellungsbeschlusses sind für die Enteignungsbehörde bindend.

Bindung an Planfeststellungsbeschluss

(3) Der Antrag auf Enteignung ist vom Träger des Vorhabens bei der Enteignungsbehörde zu stellen. Der Inhalt des Antrags richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

Enteignungsantrag

(4) Der Antrag ist so rechtzeitig zu stellen, dass der Enteignungsbeschluss vor der Inanspruchnahme ergehen kann. Gegebenenfalls ist eine vorzeitige Besitzeinweisung nach § 20 WaStrG zu beantragen.

**Rechtzeitige
Antragstellung**



(1) Enteignungsbehörden und Rechtsprechung stellen hohe Anforderungen an das Bemühen um einen freihändigen Erwerb.

Die Vertragsverhandlungen sind daher schriftlich zu dokumentieren und aktenkundig zu machen. Verweigert der Eigentümer die Aufnahme von Verhandlungen, sind die Angebote schriftlich nachweisbar in geeigneter Form zu unterbreiten.

**Nachweis
des Bemühens**

**Schriftliche
Dokumentation**

(2) Die Anerkennung des ernsthaften Bemühens setzt - auch im Fall einer Vertragsablehnung - mehrfache Verhandlungen mit dem Eigentümer voraus. Bittet der Eigentümer von sich aus um weitere Verhandlungen, ist diesem Wunsch grundsätzlich zu entsprechen.

**Mehrfache
Verhandlungen**

Falls durch die Dauer der Verhandlungen die Realisierung des Vorhabens übermäßig verzögert wird, ist beim Vorliegen der Voraussetzungen unabhängig vom Enteignungsverfahren die vorzeitige Besitzeinweisung zu beantragen.

(3) Ein Anspruch auf die Bereitstellung von Ersatzland für das zu enteignende Grundstück besteht grundsätzlich nicht. Jedoch können die Landesenteignungsgesetze bei Existenzgefährdung auf Antrag des Eigentümers Entschädigung in Land vorsehen. Darüber hinaus kann unabhängig von einer solchen rechtlichen Verpflichtung dem Eigentümer jederzeit geeignetes Tauschland angeboten werden.

Ersatzland

(4) Vor Beantragung der Enteignung ist dem Eigentümer ein angemessenes Kaufpreisangebot zu unterbreiten. Als angemessen für die Entschädigung des Substanzverlustes, d.h. dem Entzug des Grundstückseigentums, gilt ein Angebot in Höhe des Verkehrswertes.

Angemessenes Angebot

Zum angemessenen Angebot gehört auch die Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile, z.B. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen für Anschneidung und Umwege, bei Wohngrundstücken für Umzugskosten.

Unzulässig ist die Zahlung eines über dem Verkehrswert liegenden Preises zur Förderung der Verkaufsbereitschaft (sog. „Beschleunigungspreis“).

(5) Zur Bestimmung des Verkehrswertes ist bei einem unabhängigen Dritten die Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens zu beauftragen. Dies soll vorzugsweise beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte geschehen, da sich die Enteignungsbehörde in der Regel dem Ergebnis dieser Wertermittlung anschließt. Die Erstellung des Gutachtens kann auch durch einen vereidigten Sachverständigen oder die BImA erfolgen.

**Unabhängiges
Gutachten**

(6) Dem enteigneten Eigentümer kann ein Anspruch auf Rückenteignung entstehen, wenn der Enteignungszweck entfällt oder die Frist überschritten wird, innerhalb derer das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist. Einzelheiten regeln die Landesenteignungsgesetze.

Rückenteignung

(1) Wenn der sofortige Beginn der Bauarbeiten geboten ist und der Eigentümer sich weigert, den Besitz an den benötigten Flächen durch Bauerlaubnisvertrag zu überlassen, kann die WSV nach § 20 Abs. 1 WaStrG vorzeitig in deren Besitz eingewiesen werden. Für das zu realisierende Vorhaben muss ein vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss vorliegen.

Voraussetzung

(2) Die vorzeitige Besitzeinweisung ist bei der Enteignungsbehörde zu beantragen. Dort sind rechtzeitig Art und Umfang der Antragsunterlagen zu erfragen wie die Zahl der Ausfertigungen, Farblegende etc... Üblicherweise sind mindestens die Grundbuch- und Katasterbezeichnungen des betreffenden Grundstücks sowie dessen Eigentümer anzugeben. Weiterhin sind beizufügen die erforderlichen Unterlagen wie Planfeststellungsbeschluss, Nachweis der Weigerung des Eigentümers zum Abschluss eines Bauerlaubnisvertrages, Darlegung der Notwendigkeit des sofortigen Baubeginns etc...

Beantragung

(3) Die Begründung des sofortigen Baubeginns obliegt den für das Vorhaben zuständigen Organisationseinheiten.

Begründung

Bei Kompensationsmaßnahmen ist in der Regel eine sofortige Durchführung nicht erforderlich und eine vorzeitige Besitzeinweisung daher nicht möglich.

(4) Die Verhandlungen über den Abschluss des Bauerlaubnisvertrages sind schriftlich zu dokumentieren und aktenkundig zu machen. Verweigert der Eigentümer die Aufnahme von Verhandlungen, ist der Vereinbarungsentwurf schriftlich nachweisbar in geeigneter Form (Postzustellungsurkunde oder Übergabe-Einschreiben mit Rückschein) zu unterbreiten.

**Weigerung
des Eigentümers**

(5) Die vorzeitige Besitzeinweisung ist so frühzeitig zu beantragen, dass sie rechtzeitig vor dem Beginn der Bauarbeiten erlassen werden kann. Gemäß WaStrG muss die Besitzeinweisung spätestens 10 Wochen nach Antragseingang erfolgen.

Fristen



Wenn der Eigentümer der Inanspruchnahme seines Grundstücks, Rechtes, Gebäudes etc. zwar zustimmt aber die angebotene Entschädigung als zu niedrig ablehnt, kann bei der Enteignungsbehörde ein Entschädigungsfestsetzungs- bzw. -feststellungsverfahren beantragt werden.

Anwendbarkeit



Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * / * r* Ufer

Kassenzeichen: (Bei Zahlungen bitte stets angeben!)

Nutzungsvertrag Nr. ...

- Standard -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... ,

im Folgenden „WSV“ genannt,

und

..... ,
im Folgenden „Nutzer“ genannt,

{erforderlichenfalls „Nutzerin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

schließen folgenden Nutzungsvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Die WSV überlässt dem Nutzer die nachstehend aufgeführten Land- *und Wasser*flächen aus ihrem Grundbesitz (Nutzfläche) *einschließlich der im Folgenden bezeichneten Anlagen* zur Nutzung (§ 2 Abs. 1).

1. Nutzfläche:

Lage der Nutzfläche			Größe der Nutzfläche (m ²)		
Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Land <i>und Wasser</i>	<i>Wasser</i>	<i>zusammen</i>
<i>Größe Nutzfläche insgesamt:</i>					

2. Anlagen:

In dem beigefügten Lageplan sind die Land- *und Wasserflächen* *und die Wasserflächen* gefärbt. *Die Anlagen sind gekennzeichnet.*

(2) *Der Nutzer übernimmt die Nutzfläche und die Anlagen in dem Zustand, der bei der gemeinsamen Besichtigung am 20.. festgestellt worden ist. * Dieser Zustand ist in dem Protokoll über diese Besichtigung vermerkt worden.*

§ 2

Nutzung

(1) Der Nutzer wird die Nutzfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1) *und die Anlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2)* zu folgenden Zwecken nutzen und betreiben (Nutzung):

(2) Der Nutzer wird mit der Nutzung am 20.. beginnen, sofern der Vertrag in diesem Zeitpunkt in Kraft ist (§ 3 Abs. 1).

(3) Die Nutzung ist durch Rechte Dritter wie folgt eingeschränkt:

-

(4) Dieser Vertrag ersetzt nicht die für die Nutzung der Nutzfläche sowie für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen erforderlichen Verwaltungsakte. Der Nutzer übergibt der WSV auf Verlangen Abdruck der ihm von den zuständigen Behörden erteilten Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen. Er unterrichtet die WSV unverzüglich, sobald ein derartiger Verwaltungsakt nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist.

§ 3

Vertragsdauer

(1) Dieser Vertrag tritt am 20.. in Kraft.

(2) Das Vertragsverhältnis endet am 20.. . Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn es nicht drei Monate vor Ablauf eines Kalenderjahres von der WSV oder dem Nutzer schriftlich gekündigt wird. Die Kündigung aus den in § 16 genannten Gründen bleibt unberührt.

§ 4

Anlagen

(1) Der Nutzer wird im Rahmen der Nutzung erst nach schriftlicher Einwilligung der WSV vorhandene Anlagen ändern oder beseitigen sowie neue Anlagen errichten. Das gilt auch für Anschüttungen, Abgrabungen und Vertiefungen auf der Nutzfläche. § 9 Abs. 4 ist zu beachten.

(2) Der Nutzer wird neue Anlagen nur für die Dauer dieses Vertrages mit der Nutzfläche verbinden. *Ihm ist bekannt, dass die Anlagen, die er von dem früheren Nutzer übernimmt, ebenfalls nur zu einem vorübergehenden Zweck mit der Nutzfläche verbunden worden sind.*

(3) Der Nutzer wird auf Verlangen der WSV die von ihm auf der Nutzfläche vorgenommenen ober- und unterirdischen Veränderungen nach einer von der WSV zur Verfügung gestellten Spezifikation auf eigene Kosten einmessen, auswerten und dokumentieren und die entsprechenden Unterlagen der WSV bis zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt übergeben.

§ 5

Nutzungsentgelt und Nebenkosten

(1) Der Nutzer zahlt gemäß der vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr herausgegebenen Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VV-WSV) VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte Version ... für die Nutzung

*1. ein laufendes Entgelt für die Zeit ab 20.. in Höhe von Euro im * Monat * Vierteljahr * Halbjahr * Jahr * sowie **

*2. ein Entgelt für die Zeit vom 20.. bis zum 20.. in Höhe von Euro * sowie **

3. ein einmaliges Entgelt in Höhe von ... Euro.

(2) Das Nutzungsentgelt ist auch dann zu zahlen, wenn die Nutzung nicht oder nur teilweise ausgeübt wird. Bei schwerwiegender dauernder Beeinträchtigung der Nutzung durch Maßnahmen der WSV, die der Nutzer dulden muss (§ 11), ermäßigt die WSV das Entgelt angemessen.

(3) Der Nutzer trägt die durch die Nutzung entstehenden Nebenkosten, insbesondere öffentliche Abgaben und Lasten (zum Beispiel Steuern, Beiträge, Gebühren). Die Grundsteuer ist mit dem Entgelt abgegolten; das gilt jedoch nicht für einen Mehrbetrag, wenn die Grundsteuer infolge der Nutzung erhöht wird.

(4) Die WSV prüft nach Ablauf von jeweils ... Jahren, erstmals zum 1. Januar 20.., ob das Nutzungsentgelt der VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte in der dann geltenden Fassung entspricht. Bei einer Änderung stellt sie den zusätzlich oder den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest und teilt dem Nutzer die Höhe des künftig zu zahlenden Nutzungsentgelts schriftlich mit.

(5) Der Nutzer kann gegen das Entgelt nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

§ 6

Zahlungsweise

(1) Der Nutzer überweist das Nutzungsentgelt (§ 5 Abs. 1) unter Angabe des Kassenz Zeichens (siehe Seite 1) an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC Hat sich der Nutzer für das Lastschriftinzugsverfahren entschieden, wird das Nutzungsentgelt von der Bundeskasse ... an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) eingezogen.

*(2) Das erstmalig gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 * sowie Nr. 2 zu zahlende Nutzungsentgelt ist am 1. Werktag des * auf die Vertragsunterzeichnung folgenden übernächsten * Monats * ... fällig. Im Übrigen ist das laufende Nutzungsentgelt im Voraus fällig am 1. Werktag * eines jeden Monats bei monatlicher * der Monate Januar, April, Juli und Oktober bei vierteljährlicher * der Monate Januar und Juli bei halbjährlicher * des Monats Januar bei jährlicher Zahlung.*

** Das gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 zu zahlende Nutzungsentgelt * sowie das einmalig zu zahlende Nutzungsentgelt (§ 5 Abs. 1 Nr. 3) ist am 1. Werktag des auf die Vertragsunterzeichnung folgenden übernächsten Monats fällig.*

(3) Bei Zahlungsverzug zahlt der Nutzer, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist*, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 1 BGB * *kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist*, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 2

BGB in der jeweils geltenden Fassung. Darüber hinaus leistet der Nutzer Ersatz für den sonstigen nachweisbaren Verzugsschaden. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz wird für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde gelegt. Der Nutzer, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten. * kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt eine Verzugs pauschale gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 5 BGB in der jeweils geltenden Fassung.* Verzugszinsen, sonstigen Schadensersatz und *Mahnkosten * Verzugs pauschale* hat der Nutzer nach Maßgabe einer besonderen Aufforderung an die Bundeskasse ... zu zahlen.

(4) Die Nebenkosten (§ 5 Abs. 3) *zahlt der Nutzer fristgerecht an die fordernden Stellen * sind bereits mit dem Nutzungsentgelt nach § 5 Abs. 1 abgegolten * werden von der WSV dem Nutzer gesondert in Rechnung gestellt.*

§ 7

Erstattung von Mehrkosten

(1) Der Nutzer erstattet der WSV die durch die Nutzung, *insbesondere durch Ablagerungen in der Wasserstraße,* verursachten Mehrkosten für die Unterhaltung der Wasserstraße *einschließlich der Zufahrten zu der Nutzfläche,* für die Verkehrssicherung in der Wasserstraße und für den Betrieb der Schifffahrtsanlagen. Für die Aufrechnung gilt § 5 Abs. 5 entsprechend.

(2) Die Mehrkosten werden durch die WSV zur Zahlung an die Bundeskasse ... in Rechnung gestellt. Wird die Forderung nicht beglichen, setzt die Bundeskasse ... den Nutzer durch Mahnschreiben in Verzug. Für die Verzugszinsen, sonstigen Verzugschaden und die *Mahnkosten * Verzugs pauschale* gilt § 6 Abs. 3.

§ 8

Ausübung der Nutzung

(1) Der Nutzer übt die Nutzung so aus, dass der Zustand der Wasserstraße, der Zustand und der Betrieb der Schifffahrtsanlagen und der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden.

(2) Der Nutzer erhält auf seine Kosten die Nutzfläche und die Anlagen in ordnungsgemäßigem Zustand. Bagger- und Räumungsarbeiten führt er erst nach schriftlicher Einwilligung der WSV durch. *Der Nutzer unterhält nach den Vorgaben der WSV das Ufer im Bereich der Nutzfläche/von ... m oberstrom bis ... m unterstrom (siehe Lageplan), und zwar sowohl oberhalb der Uferlinie bis zur Böschungsoberkante als auch unterhalb der Uferlinie bis zum Böschungsfuß. * In den Wasserflächen und ihren Zufahrten, und zwar auch soweit die Zufahrten außerhalb der Nutzfläche liegen, hält der Nutzer bis zur Fahrrinne die für seine Nutzung erforderliche Wassertiefe vor.*

(3) Der Nutzer hat die Verkehrssicherungspflicht für die Nutzfläche und für die Anlagen, *bei Wasserflächen auch für die Zufahrten bis zur Fahrrinne. * Er untersucht die Wasserflächen mit den Zufahrten mindestens einmal jährlich daraufhin, ob die für die Nutzung erforderliche Wassertiefe vorhanden und die Sohle frei von Hindernissen ist. Auf Veränderungen, die er nicht unverzüglich beseitigt, weist er in schifffahrtsüblicher Weise hin; außerdem unterrichtet er die WSV.*

(4) Sind für Land- und Wasserflächen, *insbesondere für die Zufahrten,* mehrere Nutzer unterhaltungs- und verkehrssicherungspflichtig, regelt die WSV unter Beteiligung der einzelnen Nutzer die räumliche und sachliche Abgrenzung der Verpflichtungen.

§ 9

Schutz von Natur und Landschaft

- (1) Der Nutzer übt die Nutzung so aus, dass Landschafts- und Naturschutzgebiete, schutzwürdige Biotop und andere für Naturschutz und Landschaftspflege erhaltenswerte Flächen und Objekte auf der Nutzfläche und auf den angrenzenden Grundstücken und Wasserflächen nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Der Nutzer wird Art und Ausmaß des Bewuchses (zum Beispiel Bäume, Sträucher, Schilf) auf der Nutzfläche nur verändern, wenn die WSV in die von ihm geplanten Maßnahmen eingewilligt hat.
- (3) Der Nutzer verwendet keine Pestizide (zum Beispiel Herbizide, Fungizide, Insektizide) auf der Nutzfläche und im Bereich der Anlagen.
- (4) Zur Vermeidung einer Ausbreitung invasiver Arten (Neophyten) darf der Nutzer nur Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft auf die Nutzfläche auf- oder einbringen.
- (5) Bei Vorkommen invasiver Arten ist eine sachgerechte Bekämpfung und Entsorgung durch den Nutzer durchzuführen bzw. zu veranlassen. Die Art und der Zeitpunkt der Bekämpfung ist vorab mit der WSV und der zuständigen Behörde abzustimmen. Ein Entsorgungsnachweis kann verlangt werden. Die Kosten trägt der Nutzer.

§ 10

Schutz der Gewässer und des Bodens

- (1) Der Nutzer verhindert durch sachgemäße Maßnahmen, dass bei der Nutzung, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, unzulässig Stoffe in die Gewässer einschließlich des Grundwassers oder in den Boden gelangen können, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers (wassergefährdende Stoffe) oder des Bodens (bodengefährdende Stoffe) zu verändern.
- (2) Sofern auf der Nutzfläche, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, wasser- oder bodengefährdende Stoffe hergestellt, verarbeitet, gelagert, abgelagert, umgeschlagen, befördert oder weggeleitet werden, ist die WSV berechtigt, vom Nutzer unter Fristsetzung zu verlangen, dass er auf seine Kosten, erforderlichenfalls in regelmäßigen Abständen, durch ein von den zuständigen Landesbehörden für derartige Untersuchungen anerkanntes Institut prüfen lässt, ob und in welcher Menge wasser- oder bodengefährdende Stoffe in die Gewässer oder den Boden der Nutzfläche gelangt sind und welche Maßnahmen im Falle einer Kontaminierung zu ergreifen sind. Der Nutzer übersendet der WSV jeweils unverzüglich Abdruck des Auftragsschreibens und des Untersuchungsberichts.
- (3) Der Nutzer führt die in dem Untersuchungsbericht vorgeschlagenen Maßnahmen oder andere zur Beseitigung einer bestehenden Gefahr geeignete Maßnahmen nach Einwilligung der WSV unverzüglich auf seine Kosten durch. Sofern der Nutzer gegen die Vorschriften zum Schutz der Gewässer und des Bodens verstößt und die WSV dadurch zu einer entsprechenden wasser- oder bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahme verpflichtet wird, hat der Nutzer die WSV von allen aus dieser Verpflichtung erwachsenden Kosten freizustellen (§ 257 [BGB](#)). Schadensersatzansprüche der WSV bleiben unberührt (§ 13).
- (4) Sofern bei der Nutzung, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, Schäden dadurch entstehen können, dass wasser- und/oder bodengefährdende Stoffe in ein Gewässer und/oder in den Boden gelangen, schließt der Nutzer auf Verlangen der WSV eine Umwelthaftpflicht- sowie eine Umweltschadenversicherung, die die in § 1 bezeichnete

Nutzfläche einbeziehen, mit ausreichender Deckung ab. Der Nutzer erhält die Versicherungen für die Dauer dieses Nutzungsvertrages aufrecht. Der Nutzer wird der WSV den Abschluss der Versicherungsverträge und deren Fortbestand auf Verlangen nachweisen. Alternativ ist auf Verlangen der WSV eine selbstschuldnerische Bürgschaft in entsprechender Höhe zu stellen. Die selbstschuldnerische Bürgschaft muss von einem in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer ohne zeitliche Begrenzung erklärt sein.

§ 11

Duldungspflichten

(1) Der Nutzer duldet entschädigungslos, dass die Nutzung durch Maßnahmen der WSV zum Ausbau der Wasserstraße, zur Durchführung von Maßnahmen, die die Planfeststellungsbehörde im öffentlichen Interesse angeordnet hat, oder durch Maßnahmen zur Unterhaltung, zur Verkehrssicherung der Wasserstraße sowie zur Errichtung und zum Betrieb von Schifffahrtsanlagen, Schifffahrtszeichen oder Betriebsleitungen vorübergehend oder geringfügig dauernd beeinträchtigt wird.

(2) Der Nutzer wird, soweit der Ausbau der Wasserstraße oder im öffentlichen Interesse von der Planfeststellungsbehörde angeordnete Maßnahmen es erfordern, auf seine Kosten die von ihm errichteten Anlagen ändern, verlegen oder, falls unvermeidbar, beseitigen sowie die Nutzung dem neuen Zustand anpassen.

(3) Der Nutzer duldet, falls die WSV als Eigentümer verpflichtet wird, auf der Nutzfläche Gefahren zu beseitigen, die bei einer Nutzung durch wasser- oder bodengefährdende Stoffe entstanden sind, entschädigungslos die erforderlichen Maßnahmen. Sind die Gefahren durch seine Nutzung entstanden, trägt der Nutzer die der WSV entstehenden Kosten; Schadensersatzansprüche der WSV bleiben unberührt (§ 13).

§ 12

Natürliche und sonstige Einwirkungen

(1) Der Nutzer verlangt nicht, dass die WSV die Nutzfläche sowie die Anlagen und ihren Betrieb vor Schäden durch natürliche Einwirkungen (zum Beispiel Hochwasser, Eisgang oder Strömung) sowie durch Einwirkungen der Schifffahrt oder durch andere Benutzungen der Wasserstraße schützt; das gilt auch bei natürlichen Veränderungen der Wasserstraße.

(2) Der Nutzer verlangt nicht, dass der hydrostatische Stauspiegel in der Stauhaltung stets auf Normalstauhöhe gehalten wird. Der WSV bleiben insbesondere vorübergehende und dauerhafte Veränderungen des Stauspiegels entsprechend den strom- und schifffahrtspolizeilichen Belangen sowie im Interesse von Unterhaltungs-, Erneuerungs- oder Verkehrssicherungsmaßnahmen an der Wasserstraße vorbehalten.

(3) Der Nutzer wird nicht verlangen, dass die WSV wegen der Einwirkungen (Abs. 1 *und* 2) das Nutzungsentgelt herabsetzt oder entstandene Schäden beseitigt oder ersetzt.

§ 13

Haftung des Nutzers

(1) Der Nutzer haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten oder ihren Beauftragten für alle Schäden, die durch die Nutzung verursacht werden.

(2) Der Nutzer stellt die WSV, ihre Beschäftigten oder ihre Beauftragten von allen durch die Nutzung begründeten Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Die WSV wird diese Ansprüche nur nach Einwilligung des Nutzers anerkennen oder durch Vergleich erledigen. Rechtsstreitigkeiten führt die WSV nach Abstimmung mit dem Nutzer, der die der WSV dabei entstehenden Kosten trägt.

§ 14

Haftung der WSV

(1) Die WSV haftet dem Nutzer nur für solche Schäden, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten bei der Erfüllung der Aufgaben der WSV vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**.

(2) Schadensersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Art. 34 Satz 1 **GG** in Verbindung mit § 839 **BGB**) bleiben unberührt.

§ 15

Betreten der Nutzfläche

Der Nutzer ist damit einverstanden, dass Beschäftigte oder Beauftragte der WSV die Nutzfläche und die Anlagen betreten, um die Einhaltung der vom Nutzer in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu prüfen, die der WSV in diesem Vertrag eingeräumten Rechte auszuüben oder die der WSV obliegenden Aufgaben zu erfüllen. Das gilt auch für die Entnahme von Wasser- oder Bodenproben.

§ 16

Kündigung

(1) Der Vertrag kann unbeschadet der ordentlichen Kündigung nach § 3 Abs. 2 gekündigt werden,

1. von der WSV

1.1 mit einer Frist von sechs Monaten, wenn die Beendigung der Nutzung oder die Stilllegung oder Beseitigung von Anlagen im öffentlichen Interesse notwendig ist oder die Nutzfläche in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist;

1.2 mit einer Frist von drei Monaten, wenn

1.2.1 der Nutzer die Nutzung der Nutzfläche oder den Betrieb der Anlagen nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem für den Beginn der Nutzung vereinbarten Zeitpunkt (§ 2 Abs. 2) begonnen oder die Nutzung drei Jahre lang ununterbrochen nicht ausgeübt hat; daneben besteht für den Nutzer keine Verpflichtung zur Errichtung der für die Nutzung notwendigen Anlagen;

1.2.2 ein Verwaltungsakt, der für die Nutzung der Nutzfläche oder den Betrieb der Anlagen erforderlich ist, rechtskräftig nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist;

1.2.3 die landseitige Zuwegung zur Nutzfläche nicht mehr gegeben ist;

1.3 fristlos, wenn der Nutzer eine von ihm in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung nicht innerhalb der ihm von der WSV gesetzten Frist erfüllt oder ein vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt;

2. vom Nutzer mit einer Frist von drei Monaten, wenn

2.1 der Nutzer die Nutzung, insbesondere wegen entschädigungslos zu duldender Maßnahmen der WSV, nicht mehr zu den in diesem Vertrag genannten Zwecken (§ 2 Abs. 1) ausüben kann oder die Nutzung unwirtschaftlich geworden ist;

- 2.2 ein Verwaltungsakt, der für die Nutzung der Nutzfläche oder den Betrieb der Anlagen erforderlich ist, nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist;
- 2.3 die landseitige Zuwegung zur Nutzfläche nicht mehr gegeben ist.

(2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Bei einer Kündigung im öffentlichen Interesse (Nr. 1.1) erstattet die WSV dem Nutzer zeitanteilig das gezahlte Entgelt.

§ 17

Rückgabe der Nutzfläche

(1) Nach der Kündigung wird der Nutzer auf Verlangen der WSV innerhalb einer Woche die Nutzfläche und die Anlagen mit der WSV besichtigen, um gemeinsam den Zustand der Nutzfläche und der Anlagen festzustellen. *Das Ergebnis der gemeinsamen Besichtigung und die vom Nutzer bei der Rückgabe zu erfüllenden Verpflichtungen werden in einem von der WSV und dem Nutzer zu unterschreibenden Protokoll vermerkt.*

(2) Der Nutzer wird nach der Kündigung bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages auf seine Kosten die von ihm errichteten *und die von früheren Nutzern übernommenen* Anlagen beseitigen sowie die Nutzfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1) *und die anderen Anlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2)* in den ursprünglichen Zustand oder, soweit die WSV eingewilligt hat, in einen den veränderten Verhältnissen angepassten ordnungsgemäßen Zustand versetzen. Der Nutzer wird Boden der Nutzfläche, in den bei seiner Nutzung wasser- oder bodengefährdende Stoffe gelangt sind (§ 10 Abs. 1), auf seine Kosten gefahrlos beseitigen und durch nicht kontaminierten Boden ersetzen.

(3) Die WSV kann verlangen, dass der Nutzer, nachdem der Vertrag von ihm oder der WSV gekündigt worden ist, spätestens bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages ein Gutachten eines von den zuständigen Landesbehörden dafür anerkannten Instituts darüber vorlegt, ob und in welcher Menge während der Vertragsdauer wasser- oder bodengefährdende Stoffe in den Boden der Nutzfläche gelangt sind und welche Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung erforderlich sind. Kündigt die WSV den Nutzungsvertrag fristlos, ist sie zur Wahrung ihrer Schadensersatzansprüche berechtigt, sofort selbst das Gutachten über die Kontaminierung der Nutzfläche oder der angrenzenden Grundstücke und Wasserflächen auf Kosten des Nutzers in Auftrag zu geben.

(4) Der Nutzer gibt der WSV die Nutzfläche *und ihre Anlagen* spätestens am Tag der Beendigung dieses Vertrages zurück. *Die Rückgabe wird in einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Protokoll festgestellt. * In dem Protokoll wird auch vermerkt, welche Leistungen der Nutzer bis zu welchem Zeitpunkt noch erbringen muss, um die Nutzfläche und die Anlagen in ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.*

§ 18

Ersatzvornahme

Erfüllt der Nutzer die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung durch die WSV nicht innerhalb der ihm gesetzten Nachfrist, ist die WSV berechtigt, auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen oder selbst durchzuführen.

§ 19

Zusätzliche Vereinbarungen

Textbausteine beachten zu

- Mobilfunkantennen

- Private und öffentliche Umschlagstellen und Häfen
- Wasserentnahmen bzw. -einleitungen
- Gemeinnützige Vereine der Sport- und Freizeitschifffahrt

§ 20

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

§ 21

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen dieses Vertrages, insbesondere die Änderung der Nutzung (§ 2 Abs. 1), bedürfen der Schriftform.
- (2) Der Nutzer wird seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Einwilligung der WSV übertragen.
- (3) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen unterzeichnet, und zwar zuerst von dem Nutzer, anschließend von der WSV. Sie übersendet dem Nutzer die für ihn bestimmte Vertragsausfertigung.
- (4) Die folgenden Unterlagen sind Bestandteil dieses Nutzungsvertrages:
 - Lageplan (§ 1 Abs. 1)
 - VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte (§ 5). Die jeweils aktuelle Fassung der Verwaltungsvorschrift VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte steht auf der WSV-Internetseite zum Download bereit.
 - *Protokoll über den Zustand der Nutzfläche und Anlagen (§ 1 Abs. 2)*
 - ...

....., den 20..

....., den 20..

*Im Auftrag*¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Nutzer

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * I * r* Ufer

Kassenzeichen: (Bei Zahlungen bitte stets angeben!)

Nutzungsvertrag Nr. ...

- Standard mit mehreren wirtschaftlichen Einheiten -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... ,

im Folgenden „WSV“ genannt,

und

..... ,

im Folgenden „Nutzer“ genannt,

{erforderlichenfalls „Nutzerin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

schließen folgenden Nutzungsvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Die WSV überlässt dem Nutzer die nachstehend aufgeführten Land- *und Wasser*flächen aus ihrem Grundbesitz (Nutzfläche) *einschließlich der im Folgenden bezeichneten Anlagen* zur Nutzung (§ 2 Abs. 1).

1. Nutzfläche bestehend aus folgenden Teilnutzflächen:

Es ist zu beachten, dass aus technischen Gründen die einzelnen Teilnutzflächen dieser Tabelle nicht automatisch aus LIS generiert werden.

Lage der Nutzfläche			Größe der Nutzfläche (m²)		
Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Land <i>und Wasser</i>	<i>Wasser</i>	<i>zusammen</i>
1. Teilnutzfläche ...					
Größe 1. Teilnutzfläche:					
2. Teilnutzfläche ...					
Größe 2. Teilnutzfläche:					
<i>3. Teilnutzfläche</i> ...					
<i>Größe 3. Teilnutzfläche:</i>					
...					
Größe Nutzfläche insgesamt:					

2. Anlagen:

In dem beigefügten Lageplan sind die Land- *und Wasser*flächen , *die Wasserflächen* gefärbt und die Teilnutzflächen kenntlich gemacht. *Die Anlagen sind gekennzeichnet.*

(2) *Der Nutzer übernimmt die Nutzfläche und die Anlagen in dem Zustand, der bei der gemeinsamen Besichtigung am 20.. festgestellt worden ist. * Dieser Zustand ist in dem Protokoll über diese Besichtigung vermerkt worden.*

§ 2

Nutzung

(1) Der Nutzer wird die Nutzfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1) *und die Anlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2)* zu folgenden Zwecken nutzen und betreiben (Nutzung):

1. Teilnutzfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1-1. Teilnutzfläche):,

2. Teilnutzfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1-2. Teilnutzfläche):,

3. Teilnutzfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1-3. Teilnutzfläche):

...

(2) Der Nutzer wird mit der Nutzung am 20.. beginnen, sofern der Vertrag in diesem Zeitpunkt in Kraft ist (§ 3 Abs. 1).

(3) Die Nutzung ist durch Rechte Dritter wie folgt eingeschränkt:

-

(4) Dieser Vertrag ersetzt nicht die für die Nutzung der Nutzfläche sowie für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen erforderlichen Verwaltungsakte. Der Nutzer übergibt der WSV auf Verlangen Abdruck der ihm von den zuständigen Behörden erteilten Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen. Er unterrichtet die WSV unverzüglich, sobald ein derartiger Verwaltungsakt nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist.

§ 3

Vertragsdauer

(1) Dieser Vertrag tritt am 20.. in Kraft.

(2) Das Vertragsverhältnis endet am 20.. . Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn es nicht drei Monate vor Ablauf eines Kalenderjahres von der WSV oder dem Nutzer schriftlich gekündigt wird. Die Kündigung aus den in § 16 genannten Gründen bleibt unberührt.

§ 4

Anlagen

(1) Der Nutzer wird im Rahmen der Nutzung erst nach schriftlicher Einwilligung der WSV vorhandene Anlagen ändern oder beseitigen sowie neue Anlagen errichten. Das gilt auch für Anschüttungen, Abgrabungen und Vertiefungen auf der Nutzfläche. § 9 Abs. 4 ist zu beachten.

(2) Der Nutzer wird neue Anlagen nur für die Dauer dieses Vertrages mit der Nutzfläche verbinden. *Ihm ist bekannt, dass die Anlagen, die er von dem früheren Nutzer übernimmt, ebenfalls nur zu einem vorübergehenden Zweck mit der Nutzfläche verbunden worden sind.*

(3) Der Nutzer wird auf Verlangen der WSV die von ihm auf der Nutzfläche vorgenommenen ober- und unterirdischen Veränderungen nach einer von der WSV zur Verfügung gestellten Spezifikation auf eigene Kosten einmessen, auswerten und dokumentieren und die entsprechenden Unterlagen der WSV bis zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt übergeben.

§ 5

Nutzungsentgelt und Nebenkosten

(1) Der Nutzer zahlt gemäß der vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr herausgegebenen Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VV-WSV) VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte Version ... für die Nutzung

1.

- *der Teilnutzfläche 1 ein laufendes Entgelt für die Zeit ab 20.. in Höhe von Euro im * Monat * Vierteljahr * Halbjahr * Jahr * sowie **
- *der Teilnutzfläche 2 ein laufendes Entgelt für die Zeit ab 20.. in Höhe von Euro im * Monat * Vierteljahr * Halbjahr * Jahr * sowie**
- *der Teilnutzfläche 3 ein laufendes Entgelt für die Zeit ab 20.. in Höhe von Euro im * Monat * Vierteljahr * Halbjahr * Jahr * sowie**
- ...

*somit für die Nutzfläche in Summe ein laufendes Entgelt für die Zeit ab 20.. in Höhe von Euro im * Monat * Vierteljahr * Halbjahr * Jahr * sowie**

*2. ein Entgelt für die Zeit vom 20.. bis zum 20.. in Höhe von Euro * sowie **

3. ein einmaliges Entgelt in Höhe von ... Euro.

(2) Das Nutzungsentgelt ist auch dann zu zahlen, wenn die Nutzung nicht oder nur teilweise ausgeübt wird. Bei schwerwiegender dauernder Beeinträchtigung der Nutzung durch Maßnahmen der WSV, die der Nutzer dulden muss (§ 11), ermäßigt die WSV das Entgelt angemessen.

(3) Der Nutzer trägt die durch die Nutzung entstehenden Nebenkosten, insbesondere öffentliche Abgaben und Lasten (zum Beispiel Steuern, Beiträge, Gebühren). Die Grundsteuer ist mit dem Entgelt abgegolten; das gilt jedoch nicht für einen Mehrbetrag, wenn die Grundsteuer infolge der Nutzung erhöht wird.

(4) Die WSV prüft nach Ablauf von jeweils ... Jahren, erstmals zum 1. Januar 20.., ob das Nutzungsentgelt der VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte in der dann geltenden Fassung entspricht. Bei einer Änderung stellt sie für die Teilnutzflächen den zusätzlich oder den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest und teilt dem Nutzer die Höhe des künftig zu zahlenden Nutzungsentgelts schriftlich mit.

(5) Der Nutzer kann gegen das Entgelt nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

§ 6

Zahlungsweise

(1) Der Nutzer überweist das Nutzungsentgelt (§ 5 Abs. 1) unter Angabe des Kassenzeichens (siehe Seite 1) an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC Hat sich der Nutzer für das Lastschriftinzugsverfahren entschieden, wird das Nutzungsentgelt von der Bundeskasse ... an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) eingezogen.

*(2) Das erstmalig gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 * sowie Nr. 2 zu zahlende Nutzungsentgelt ist am 1. Werktag des * auf die Vertragsunterzeichnung folgenden übernächsten * Monats * ... fällig. Im Übrigen ist das laufende Nutzungsentgelt im Voraus fällig am 1. Werktag * eines jeden Monats bei monatlicher * der Monate Januar, April, Juli und Oktober bei vierteljährlicher * der Monate Januar und Juli bei halbjährlicher * des Monats Januar bei jährlicher Zahlung.*

** Das gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 zu zahlende Nutzungsentgelt * sowie das einmalig zu zahlende Nutzungsentgelt (§ 5 Abs. 1 Nr. 3) ist am 1. Werktag des auf die Vertragsunterzeichnung folgenden übernächsten Monats fällig.*

(3) Bei Zahlungsverzug zahlt der Nutzer, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 1 BGB * kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 2 BGB* in der jeweils geltenden Fassung. Darüber hinaus leistet der Nutzer Ersatz für den sonstigen nachweisbaren Verzugsschaden. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz wird für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde gelegt. Der Nutzer, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten. * kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt eine Verzugs pauschale gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 5 BGB in der jeweils geltenden Fassung.* Verzugszinsen, sonstigen Schadensersatz und *Mahnkosten * Verzugs pauschale* hat der Nutzer nach Maßgabe einer besonderen Aufforderung an die Bundeskasse ... zu zahlen.

(4) Die Nebenkosten (§ 5 Abs. 3) *zahlt der Nutzer fristgerecht an die fordernden Stellen * sind bereits mit dem Nutzungsentgelt nach § 5 Abs. 1 abgegolten * werden von der WSV dem Nutzer gesondert in Rechnung gestellt.*

§ 7

Erstattung von Mehrkosten

(1) Der Nutzer erstattet der WSV die durch die Nutzung, *insbesondere durch Ablagerungen in der Wasserstraße*, verursachten Mehrkosten für die Unterhaltung der Wasserstraße *einschließlich der Zufahrten zu der Nutzfläche*, für die Verkehrssicherung in der Wasserstraße und für den Betrieb der Schifffahrtsanlagen. Für die Aufrechnung gilt § 5 Abs. 5 entsprechend.

(2) Die Mehrkosten werden durch die WSV zur Zahlung an die Bundeskasse ... in Rechnung gestellt. Wird die Forderung nicht beglichen, setzt die Bundeskasse ... den Nutzer durch Mahnschreiben in Verzug. Für die Verzugszinsen, sonstigen Verzugschaden und die *Mahnkosten * Verzugs pauschale* gilt § 6 Abs. 3.

§ 8

Ausübung der Nutzung

(1) Der Nutzer übt die Nutzung so aus, dass der Zustand der Wasserstraße, der Zustand und der Betrieb der Schifffahrtsanlagen und der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden.

(2) Der Nutzer erhält auf seine Kosten die Nutzfläche und die Anlagen in ordnungsgemäßigem Zustand. Bagger- und Räumungsarbeiten führt er erst nach schriftlicher Einwilligung der WSV durch. *Der Nutzer unterhält nach den Vorgaben der WSV das Ufer im Bereich der Nutzfläche/von ... m oberstrom bis ... m unterstrom (siehe Lageplan), und zwar sowohl oberhalb der Uferlinie bis zur Böschungsoberkante als auch unterhalb der Uferlinie bis zum Böschungsfuß. * In den Wasserflächen und ihren Zufahrten, und zwar auch soweit die Zufahrten außerhalb der Nutzfläche liegen, hält der Nutzer bis zur Fahrrinne die für seine Nutzung erforderliche Wassertiefe vor.*

(3) Der Nutzer hat die Verkehrssicherungspflicht für die Nutzfläche und für die Anlagen, *bei Wasserflächen auch für die Zufahrten bis zur Fahrrinne. * Er untersucht die Wasserflächen mit den Zufahrten mindestens einmal jährlich daraufhin, ob die für die Nutzung erforderliche Wassertiefe vorhanden und die Sohle frei von Hindernissen ist. Auf Veränderungen, die er nicht unverzüglich beseitigt, weist er in schifffahrtsüblicher Weise hin; außerdem unterrichtet er die WSV.*

(4) Sind für Land- und Wasserflächen, *insbesondere für die Zufahrten*, mehrere Nutzer unterhaltungs- und verkehrssicherungspflichtig, regelt die WSV unter Beteiligung der einzelnen Nutzer die räumliche und sachliche Abgrenzung der Verpflichtungen.

§ 9

Schutz von Natur und Landschaft

(1) Der Nutzer übt die Nutzung so aus, dass Landschafts- und Naturschutzgebiete, schutzwürdige Biotope und andere für Naturschutz und Landschaftspflege erhaltenswerte Flächen und Objekte auf der Nutzfläche und auf den angrenzenden Grundstücken und Wasserflächen nicht beeinträchtigt werden.

(2) Der Nutzer wird Art und Ausmaß des Bewuchses (zum Beispiel Bäume, Sträucher, Schilf) auf der Nutzfläche nur verändern, wenn die WSV in die von ihm geplanten Maßnahmen eingewilligt hat.

(3) Der Nutzer verwendet keine Pestizide (zum Beispiel Herbizide, Fungizide, Insektizide) auf der Nutzfläche und im Bereich der Anlagen.

(4) Zur Vermeidung einer Ausbreitung invasiver Arten (Neophyten) darf der Nutzer nur Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft auf die Nutzfläche auf- oder einbringen.

(5) Bei Vorkommen invasiver Arten ist eine sachgerechte Bekämpfung und Entsorgung durch den Nutzer durchzuführen bzw. zu veranlassen. Die Art und der Zeitpunkt der Bekämpfung ist vorab mit der WSV und der zuständigen Behörde abzustimmen. Ein Entsorgungsnachweis kann verlangt werden. Die Kosten trägt der Nutzer.

§ 10

Schutz der Gewässer und des Bodens

(1) Der Nutzer verhindert durch sachgemäße Maßnahmen, dass bei der Nutzung, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, unzulässig Stoffe in die Gewässer einschließlich des Grundwassers oder in den Boden gelangen können, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers (wassergefährdende Stoffe) oder des Bodens (bodengefährdende Stoffe) zu verändern.

(2) Sofern auf der Nutzfläche, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, wasser- oder bodengefährdende Stoffe hergestellt, verarbeitet, gelagert, abgelagert, umgeschlagen, befördert oder weggeleitet werden, ist die WSV berechtigt, vom Nutzer unter Fristsetzung zu verlangen, dass er auf seine Kosten, erforderlichenfalls in regelmäßigen Abständen, durch ein von den zuständigen Landesbehörden für derartige Untersuchungen anerkanntes Institut prüfen lässt, ob und in welcher Menge wasser- oder bodengefährdende Stoffe in die Gewässer oder den Boden der Nutzfläche gelangt sind und welche Maßnahmen im Falle einer Kontaminierung zu ergreifen sind. Der Nutzer übersendet der WSV jeweils unverzüglich Abdruck des Auftragsschreibens und des Untersuchungsberichts.

(3) Der Nutzer führt die in dem Untersuchungsbericht vorgeschlagenen Maßnahmen oder andere zur Beseitigung einer bestehenden Gefahr geeignete Maßnahmen nach Einwilligung der WSV unverzüglich auf seine Kosten durch. Sofern der Nutzer gegen die Vorschriften zum Schutz der Gewässer und des Bodens verstößt und die WSV dadurch zu einer entsprechenden wasser- oder bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahme verpflichtet wird, hat der Nutzer die WSV von allen aus dieser Verpflichtung erwachsenden Kosten freizustellen (§ 257 [BGB](#)). Schadensersatzansprüche der WSV bleiben unberührt (§ 13).

(4) Sofern bei der Nutzung, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, Schäden dadurch entstehen können, dass wasser- und/oder bodengefährdende Stoffe in ein Gewässer und/oder in den Boden gelangen, schließt der Nutzer auf Verlangen der WSV eine Umwelthaftpflicht- sowie eine Umweltschadenversicherung, die die in § 1 bezeichnete Nutzfläche einbeziehen, mit ausreichender Deckung ab. Der Nutzer erhält die Versicherungen für die Dauer dieses Nutzungsvertrages aufrecht. Der Nutzer wird der WSV den Abschluss der Versicherungsverträge und deren Fortbestand auf Verlangen nachweisen. Alternativ ist auf Verlangen der WSV eine selbstschuldnerische Bürgschaft in entsprechender Höhe zu stellen. Die selbstschuldnerische Bürgschaft muss von einem in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer ohne zeitliche Begrenzung erklärt sein.

§ 11

Duldungspflichten

(1) Der Nutzer duldet entschädigungslos, dass die Nutzung durch Maßnahmen der WSV zum Ausbau der Wasserstraße, zur Durchführung von Maßnahmen, die die Planfeststellungsbehörde im öffentlichen Interesse angeordnet hat, oder durch Maßnahmen zur Unterhaltung, zur Verkehrssicherung der Wasserstraße sowie zur Errichtung und zum Betrieb von Schifffahrtsanlagen, Schifffahrtszeichen oder Betriebsleitungen vorübergehend oder geringfügig dauernd beeinträchtigt wird.

(2) Der Nutzer wird, soweit der Ausbau der Wasserstraße oder im öffentlichen Interesse von der Planfeststellungsbehörde angeordnete Maßnahmen es erfordern, auf seine Kosten die von ihm errichteten Anlagen ändern, verlegen oder, falls unvermeidbar, beseitigen sowie die Nutzung dem neuen Zustand anpassen.

(3) Der Nutzer duldet, falls die WSV als Eigentümer verpflichtet wird, auf der Nutzfläche Gefahren zu beseitigen, die bei einer Nutzung durch wasser- oder bodengefährdende Stoffe entstanden sind, entschädigungslos die erforderlichen Maßnahmen. Sind die Gefahren durch seine Nutzung entstanden, trägt der Nutzer die der WSV entstehenden Kosten; Schadensersatzansprüche der WSV bleiben unberührt (§ 13).

§ 12

Natürliche und sonstige Einwirkungen

(1) Der Nutzer verlangt nicht, dass die WSV die Nutzfläche sowie die Anlagen und ihren Betrieb vor Schäden durch natürliche Einwirkungen (zum Beispiel Hochwasser, Eisgang oder Strömung) sowie durch Einwirkungen der Schifffahrt oder durch andere Benutzungen der Wasserstraße schützt; das gilt auch bei natürlichen Veränderungen der Wasserstraße.

(2) Der Nutzer verlangt nicht, dass der hydrostatische Stauspiegel in der Stauhaltung stets auf Normalstauhöhe gehalten wird. Der WSV bleiben insbesondere vorübergehende und dauerhafte Veränderungen des Stauspiegels entsprechend den strom- und schifffahrtspolizeilichen Belangen sowie im Interesse von Unterhaltungs-, Erneuerungs- oder Verkehrssicherungsmaßnahmen an der Wasserstraße vorbehalten.

(3) Der Nutzer wird nicht verlangen, dass die WSV wegen der Einwirkungen (Abs. 1 *und* 2) das Nutzungsentgelt herabsetzt oder entstandene Schäden beseitigt oder ersetzt.

§ 13

Haftung des Nutzers

(1) Der Nutzer haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten oder ihren Beauftragten für alle Schäden, die durch die Nutzung verursacht werden.

(2) Der Nutzer stellt die WSV, ihre Beschäftigten oder ihre Beauftragten von allen durch die Nutzung begründeten Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Die WSV wird diese Ansprüche nur nach Einwilligung des Nutzers anerkennen oder durch Vergleich erledigen. Rechtsstreitigkeiten führt die WSV nach Abstimmung mit dem Nutzer, der die der WSV dabei entstehenden Kosten trägt.

§ 14

Haftung der WSV

(1) Die WSV haftet dem Nutzer nur für solche Schäden, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten bei der Erfüllung der Aufgaben der WSV vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**.

(2) Schadensersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Art. 34 Satz 1 **GG** in Verbindung mit § 839 **BGB**) bleiben unberührt.

§ 15

Betreten der Nutzfläche

Der Nutzer ist damit einverstanden, dass Beschäftigte oder Beauftragte der WSV die Nutzfläche und die Anlagen betreten, um die Einhaltung der vom Nutzer in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu prüfen, die der WSV in diesem Vertrag eingeräumten Rechte auszuüben oder die der WSV obliegenden Aufgaben zu erfüllen. Das gilt auch für die Entnahme von Wasser- oder Bodenproben.

§ 16

Kündigung

(1) Der Vertrag kann unbeschadet der ordentlichen Kündigung nach § 3 Abs. 2 gekündigt werden,

1. von der WSV

1.1 mit einer Frist von sechs Monaten, wenn die Beendigung der Nutzung oder die Stilllegung oder Beseitigung von Anlagen im öffentlichen Interesse notwendig ist oder die Nutzfläche in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist;

1.2 mit einer Frist von drei Monaten, wenn

1.2.1 der Nutzer die Nutzung der Nutzfläche oder den Betrieb der Anlagen nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem für den Beginn der Nutzung vereinbarten Zeitpunkt (§ 2 Abs. 2) begonnen oder die Nutzung drei Jahre lang ununterbrochen nicht ausgeübt hat; daneben besteht für den Nutzer keine Verpflichtung zur Errichtung der für die Nutzung notwendigen Anlagen;

1.2.2 ein Verwaltungsakt, der für die Nutzung der Nutzfläche oder den Betrieb der Anlagen erforderlich ist, rechtskräftig nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist;

1.2.3 die landseitige Zuwegung zur Nutzfläche nicht mehr gegeben ist;

1.3 fristlos, wenn der Nutzer eine von ihm in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung nicht innerhalb der ihm von der WSV gesetzten Frist erfüllt oder ein vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt;

2. vom Nutzer mit einer Frist von drei Monaten, wenn

2.1 der Nutzer die Nutzung, insbesondere wegen entschädigungslos zu duldender Maßnahmen der WSV, nicht mehr zu den in diesem Vertrag genannten Zwecken (§ 2 Abs. 1) ausüben kann oder die Nutzung unwirtschaftlich geworden ist;

2.2 ein Verwaltungsakt, der für die Nutzung der Nutzfläche oder den Betrieb der Anlagen erforderlich ist, nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist.

2.3 die landseitige Zuwegung zur Nutzfläche nicht mehr gegeben ist.

(2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Bei einer Kündigung im öffentlichen Interesse (Nr. 1.1) erstattet die WSV dem Nutzer zeitanteilig das gezahlte Entgelt.

§ 17

Rückgabe der Nutzfläche

(1) Nach der Kündigung wird der Nutzer auf Verlangen der WSV innerhalb einer Woche die Nutzfläche und die Anlagen mit der WSV besichtigen, um gemeinsam den Zustand der Nutzfläche und der Anlagen festzustellen. *Das Ergebnis der gemeinsamen Besichtigung und die vom Nutzer bei der Rückgabe zu erfüllenden Verpflichtungen werden in einem von der WSV und dem Nutzer zu unterschreibenden Protokoll vermerkt.*

(2) Der Nutzer wird nach der Kündigung bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages auf seine Kosten die von ihm errichteten *und die von früheren Nutzern übernommenen* Anlagen beseitigen sowie die Nutzfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1) *und die anderen Anlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2)* in den ursprünglichen Zustand oder, soweit die WSV eingewilligt hat, in einen den veränderten Verhältnissen angepassten ordnungsgemäßen Zustand versetzen. Der Nutzer wird Boden der Nutzfläche, in den bei seiner Nutzung wasser- oder bodengefährdende Stoffe gelangt sind (§ 10 Abs. 1), auf seine Kosten gefahrlos beseitigen und durch nicht kontaminierten Boden ersetzen.

(3) Die WSV kann verlangen, dass der Nutzer, nachdem der Vertrag von ihm oder der WSV gekündigt worden ist, spätestens bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages ein Gutachten eines von den zuständigen Landesbehörden dafür anerkannten Instituts darüber vorlegt, ob und in welcher Menge während der Vertragsdauer wasser- oder bodengefährdende Stoffe in den Boden der Nutzfläche gelangt sind und welche Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung erforderlich sind. Kündigt die WSV den Nutzungsvertrag fristlos, ist sie zur Wahrung ihrer Schadensersatzansprüche berechtigt, sofort selbst das Gutachten über die Kontaminierung der Nutzfläche oder der angrenzenden Grundstücke und Wasserflächen auf Kosten des Nutzers in Auftrag zu geben.

(4) Der Nutzer gibt der WSV die Nutzfläche *und ihre Anlagen* spätestens am Tag der Beendigung dieses Vertrages zurück. *Die Rückgabe wird in einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Protokoll festgestellt. * In dem Protokoll wird auch vermerkt, welche Leistungen der Nutzer bis zu welchem Zeitpunkt noch erbringen muss, um die Nutzfläche und die Anlagen in ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.*

§ 18

Ersatzvornahme

Erfüllt der Nutzer die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung durch die WSV nicht innerhalb der ihm gesetzten Nachfrist, ist die WSV berechtigt, auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen oder selbst durchzuführen.

§ 19

Zusätzliche Vereinbarungen

Textbausteine beachten zu

- Mobilfunkantennen
- Private und öffentliche Umschlagstellen und Häfen
- Wasserentnahmen bzw. -einleitungen
- Gemeinnützige Vereine der Sport- und Freizeitschifffahrt

.....

§ 20

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

§ 21

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen dieses Vertrages, insbesondere die Änderung der Nutzung (§ 2 Abs. 1), bedürfen der Schriftform.
- (2) Der Nutzer wird seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Einwilligung der WSV übertragen.
- (3) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen unterzeichnet, und zwar zuerst von dem Nutzer, anschließend von der WSV. Sie übersendet dem Nutzer die für ihn bestimmte Vertragsausfertigung.
- (4) Die folgenden Unterlagen sind Bestandteil dieses Nutzungsvertrages:
- Lageplan (§ 1 Abs. 1)
 - VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte (§ 5). Die jeweils aktuelle Fassung der Verwaltungsvorschrift VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte steht auf der WSV-Internetseite zum Download bereit.
 - *Protokoll über den Zustand der Nutzfläche und Anlagen (§ 1 Abs. 2)*
 - ...

....., den 20..

....., den 20..

*Im Auftrag*¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Nutzer

(Dienstsiegel)

¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km bis km *N- * S- * I * r* Ufer

Kassenzeichen: (Bei Zahlungen bitte stets angeben!)

Gestattungsvertrag ¹ * Nutzungsvertrag ² Nr. ...

über Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung

zwischen der Bundesrepublik Deutschland

und

.....

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ...,

- im Folgenden „WSV“ genannt -

und

.....

im Folgenden „Unternehmer“ genannt,

{erforderlichenfalls „Unternehmerin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

schließen *auf der Grundlage der*

Vorschriften für die Kreuzung von Reichswasserstraßen durch fremde Rohrleitungen (RKV) vom 14. Dezember 1933 (Reichsverkehrsblatt 1933 S. 149 ff.)

** Wasserstraßen-Kreuzungsvorschriften für fremde Starkstromanlagen (WKV) vom 15. Dezember 1934 (Reichsverkehrsblatt 1935 S. 7 ff.) mit der Ergänzung vom 27. Mai 1938 (Reichsverkehrsblatt 1938 S. 83)*

nachstehenden *Gestattungsvertrag * Nutzungsvertrag*:

¹ Nur bei Leitungen im Sinne der RKV und WKV, die Bundeswasserstraßen kreuzen („kreuzende Leitungen“)

² Für Leitungen oder Leitungsabschnitte ohne Kreuzung („Leitungen ohne Kreuzung“)

§ 1

Nutzungsrecht

(1) Die WSV als Eigentümerin gestattet dem Unternehmer, ab 20.. auf unbestimmte Zeit

- die Flächen

Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.

- *die Bauwerke (im Lageplan eingetragen):*
zur Errichtung und zum Betrieb der im Lageplan gelb eingetragenen Anlagen zu nutzen:.....
Kreuzung des/der mit einem Düker/ bestehend aus:
Art der Nutzung:

(2) Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

1. Lagepläne
2.

(3) Die in Abs. 1 bezeichneten Flächen *und Bauwerke* wird der Unternehmer nur zu den angegebenen Zwecken nutzen. Dabei wird er folgende Beschränkungen zugunsten Dritter entschädigungslos dulden:

(4) Dieser Vertrag ersetzt nicht die für die Nutzung der Flächen *und der Bauwerke* sowie für die Errichtung und den Betrieb der Anlagen erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Bewilligungen.

§ 2

Entgelt

(1) Der Unternehmer zahlt für die Nutzung gemäß der vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr herausgegebenen Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VV-WSV) VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte Version ... ein einmaliges Entgelt in Höhe von Euro. Er zahlt das Entgelt auch dann, wenn er die Nutzung nicht oder nicht in vollem Umfang ausübt. *Mit dem Entgelt ist die jährliche Anerkennungsgebühr abgegolten.*

(2) Der Unternehmer überweist das Entgelt kostenfrei unter Angabe des Kassenzzeichens (siehe Seite 1) zum Ersten des zweiten Monats, der auf den Tag folgt, an dem ihm die Vertragsaufsertigung zugegangen ist, an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC

(3) Bei Zahlungsverzug zahlt der Unternehmer Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 2 BGB in der jeweils geltenden Fassung. Darüber hinaus leistet der Unternehmer Ersatz für den sonstigen nachweisbaren Verzugsschaden. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz wird für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde gelegt. Der Unternehmer zahlt eine Verzugspauschale gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 5 BGB in der jeweils geltenden Fassung. Verzugszinsen, sonstigen Schadensersatz und Verzugspauschale hat der Unternehmer nach Maßgabe einer besonderen Aufforderung an die Bundeskasse ... zu zahlen.

(4) Der Unternehmer wird gegen das Entgelt nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

§ 3

Weitere Kosten

(1) Der Unternehmer trägt die Lasten und Abgaben, insbesondere die öffentlichen Lasten, Steuern und Vergütungen für Sonderleistungen, die aufgrund der Nutzung der Flächen **und der Bauwerke** oder aufgrund der Errichtung und des Betriebs der Anlagen entstehen. Die Grundsteuer ist mit dem Entgelt abgegolten.

(2) Der Unternehmer erstattet der WSV die durch die Nutzung verursachten Mehrkosten der Unterhaltung der Wasserstraße **und der Bauwerke**, nach einer der beiden folgenden, wahlweise anzuwendenden, Regelungen.

1. Für die Mehrkosten leistet der Unternehmer jährlich, beginnend am 1. Januar 20..., im Voraus einen Pauschalbetrag in Höhe von ... Euro an die Bundeskasse Nach Ablauf von jeweils fünf Jahren, erstmals im Jahre 20..., wird der Pauschalbetrag von der WSV unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Kostenänderungen neu berechnet und dem Unternehmer mitgeteilt.
2. Die Mehrkosten werden durch die WSV im Einzelfall festgesetzt. Die Beträge werden binnen eines Monats nach Zugang der Rechnung fällig. Die Berechnung der Mehrkosten erfolgt auf Grundlage der Kostenerstattungsvorschrift der WSV (VV-WSV 1209) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Der Unternehmer übernimmt die Kosten der Unterhaltung des Ufers auf einer Länge von ... m oberhalb und ... m unterhalb der Achse der Anlagen zum Ufer, soweit sie durch die Nutzung verursacht wird oder notwendig ist, um die Sicherheit oder den Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.

(4) Der Unternehmer trägt die Kosten der Maßnahmen, die die WSV zum Schutz der Flächen, **Bauwerke** und Anlagen vor Hochwasser ausführt.

(5) Die Bestimmungen des § 2 Abs. 2 bis 4 gelten für die Zahlung der weiteren Kosten entsprechend.

§ 4

Verpflichtungen des Unternehmers

(1) Der Unternehmer unterrichtet die WSV rechtzeitig über den Zeitpunkt des Beginns der Errichtung, der Fertigstellung und der Inbetriebnahme der Anlagen.

(2) Der Unternehmer wird die Flächen **und die Bauwerke** in ordnungsgemäßem Zustand erhalten und die Anlagen sachgemäß unterhalten und betreiben.

(3) Der Unternehmer wird im Bereich der Anlagen die für deren sicheren Betrieb erforderliche Mindestüberdeckung herstellen und erhalten. Bagger- und Räumungsarbeiten wird er nur nach Einwilligung der WSV durchführen.

(4) Dem Unternehmer obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die von ihm errichteten Anlagen. Sie obliegt ihm auch für die übrigen Flächen **und Bauwerke**, soweit deren Verkehrssicherheit durch die Nutzung gefährdet ist.

(5) Der Unternehmer wird auf Verlangen der WSV die von ihm auf der Nutzfläche vorgenommenen ober- und unterirdischen Veränderungen nach der Spezifikation gemäß Anlage ... auf eigene Kosten einmessen, auswerten und dokumentieren. Die Unterlagen sind bis ... dem WSA ... zu übergeben.

(6) Erfüllt der Unternehmer eine der von ihm in den Absätzen 2 bis 5 übernommenen Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung durch die WSV nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist, ist die WSV, soweit sie den Vertrag nicht kündigt (§ 11 Abs. 1 Nr. 3.1), berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen oder selbst durchzuführen.

§ 5

Haftung des Unternehmers

(1) Der Unternehmer haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten oder ihren Beauftragten für alle Schäden, die ihnen durch die Nutzung der Flächen **und der Bauwerke** oder durch die Errichtung, das Bestehen, den Betrieb, die Unterhaltung, die Änderung oder die Beseitigung der Anlagen entstehen.

(2) Der Unternehmer stellt die WSV, ihre Beschäftigten oder ihre Beauftragten von allen begründeten Ansprüchen Dritter frei. Die WSV wird derartige Ansprüche nur nach Einwilligung des Unternehmers anerkennen oder durch Vergleich erledigen. Etwaige Rechtstreitigkeiten führt die WSV in Abstimmung mit dem Unternehmer, der die der WSV dabei entstehenden Kosten trägt.

§ 6

Beeinträchtigung der Nutzung

(1) Der Unternehmer wird gegenüber der WSV einen Anspruch auf Schutz der Flächen, **der Bauwerke** oder der Anlagen und ihres Betriebes gegen Einwirkungen oder auf Beseitigung von Schäden durch z.B. Hochwasser, Eisgang oder Strömung sowie durch die Schifffahrt oder andere Benutzungen der Wasserstraße nicht geltend machen; das gilt auch bei natürlichen Veränderungen der Wasserstraße.

(2) Der Unternehmer kann nicht verlangen, dass der Stauspiegel in der Stauhaltung stets auf Normalstau gehalten wird. Der WSV bleiben insbesondere vorübergehende Veränderungen des Stauspiegels entsprechend den strom- und schifffahrtspolizeilichen Belangen sowie im Interesse von Unterhaltungs-, Erneuerungs- oder Verkehrssicherungsmaßnahmen an der Wasserstraße vorbehalten.

(3) Der Unternehmer wird ohne Entschädigung dulden, dass die Nutzung der Flächen **und Bauwerke** oder der Betrieb der Anlagen durch Maßnahmen der WSV zum Bau, zum Betrieb und zur Unterhaltung der Wasserstraße, der Schifffahrtsanlagen, der Schifffahrtszeichen und der Leitungen vorübergehend oder geringfügig dauernd beeinträchtigt wird.

(4) Werden die Anlagen bei Durchführung der in Abs. 3 genannten Maßnahmen beschädigt, wird der Unternehmer von der WSV Schadensersatz nur verlangen, wenn Beschäftigte oder Beauftragte der WSV den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**. Gesetzliche Schadensersatzansprüche nach Art. 34 Satz 1 **GG** in Verbindung mit § 839 **BGB** bleiben unberührt.

§ 7

Ausbauklausel

(1) Der Unternehmer wird beim Ausbau der Wasserstraße die Anlagen auf seine Kosten ändern, verlegen oder, soweit es unvermeidbar ist, beseitigen, ohne von der WSV Schadensersatz zu beanspruchen. Das gilt auch für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Ausbau zum Schutz der Flächen, *der Bauwerke* oder der Anlagen durchgeführt werden müssen. Führt der Unternehmer die ihm obliegenden Maßnahmen nicht aus, gilt die Regelung des § 4 Abs. 6.

(2) Der Unternehmer trägt die Mehrkosten, die infolge des Ausbaus der Wasserstraße bei der Nutzung der Flächen *und Bauwerke* sowie beim Betrieb der Anlagen entstehen.

§ 8

Schutzpflichten des Unternehmers

(1) Der Unternehmer wird das Recht zur Nutzung der Flächen *und Bauwerke* so ausüben sowie den Betrieb der Anlagen und die Arbeiten zu ihrer Errichtung, Unterhaltung oder Beseitigung so ausführen, dass Zustand und Betrieb der Wasserstraße, der Schifffahrtsanlagen und der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden.

(2) Der Unternehmer verpflichtet sich, die Vermarkungen von Grenz- und Vermessungspunkten und Markierungszeichen nicht zu beseitigen, zu beschädigen, zu versetzen oder zu überschütten.

§ 9

Schutz der Gewässer und des Bodens

(1) Der Unternehmer verhindert durch sachgemäße Maßnahmen, dass bei der Nutzung, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, Stoffe in die Gewässer einschließlich des Grundwassers oder in den Boden gelangen können, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers (wassergefährdende Stoffe) oder des Bodens (bodengefährdende Stoffe) zu verändern.

(2) Soweit auf der Nutzfläche, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, wasser- oder bodengefährdende Stoffe hergestellt, verarbeitet, gelagert, abgelagert, umgeschlagen, befördert oder weggeleitet werden, ist die WSV berechtigt, vom Unternehmer unter Fristsetzung zu verlangen, dass er auf seine Kosten, erforderlichenfalls in regelmäßigen Abständen, durch ein von den zuständigen Landesbehörden für derartige Untersuchungen anerkanntes Institut prüfen lässt, ob und in welcher Menge wasser- oder bodengefährdende Stoffe in die Gewässer oder den Boden der Nutzfläche gelangt sind und welche Maßnahmen im Falle einer Kontaminierung zu ergreifen sind. Der Unternehmer übersendet der WSV jeweils unverzüglich Abdruck des Auftragschreibens und des Untersuchungsberichts.

(3) Der Unternehmer führt die in dem Untersuchungsbericht vorgeschlagenen Maßnahmen oder andere zur Beseitigung einer bestehenden Gefahr geeignete Maßnahmen nach Einwilligung der WSV unverzüglich auf seine Kosten durch. Sofern der Unternehmer gegen die Vorschriften zum Schutz der Gewässer und des Bodens verstößt und die WSV dadurch zu einer entsprechenden wasser- oder bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahme verpflichtet wird, hat der Unternehmer die WSV von allen aus dieser Verpflichtung erwachsenden Kosten freizustellen (§ 257 *BGB*). Schadensersatzansprüche der WSV bleiben unberührt (§ 5).

(4) Sofern bei der Nutzung, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, Schäden dadurch entstehen können, dass wasser- und/oder bodengefährdende Stoffe in ein Gewässer und/oder in den Boden gelangen, schließt der Unternehmer auf Verlangen der WSV eine Umwelthaftpflicht- sowie eine Umweltschadenversicherung, die die in § 1 bezeichneten Flächen einbeziehen, mit ausreichender Deckung ab. Der Unternehmer erhält die Versicherungen für die Dauer dieses Vertrages aufrecht. Der Unternehmer wird der WSV den Abschluss der Versicherungsverträge und deren Fortbestand auf Verlangen nachweisen. Alternativ ist auf Verlangen der WSV eine selbstschuldnerische Bürgschaft in entsprechender Höhe zu stellen. Die selbstschuldnerische Bürgschaft muss von einem in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer ohne zeitliche Begrenzung erklärt sein.

§ 10

Betretungsrecht der WSV

Die Beschäftigten oder Beauftragten der WSV sind befugt, die Flächen *und die Bauwerke* sowie die Anlagen zu betreten, um sie zu besichtigen und die Einhaltung der vom Unternehmer in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu prüfen oder um die der WSV obliegenden Aufgaben zu erfüllen.

§ 11

Kündigung

(1) Die WSV kann den Vertrag kündigen

1. mit einer Frist von zwei Jahren, wenn die Beseitigung oder Stilllegung der Anlagen zum Wohl der Allgemeinheit aus Gründen, die im Bereich der Bundeswasserstraße liegen, notwendig ist, und zwar auch nach Abwägung mit den Belangen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung;
2. mit einer Frist von drei Monaten, wenn
 - 2.1 der Unternehmer die Nutzung der Flächen *oder der Bauwerke* nicht innerhalb seit Zugang der Vertragsausfertigung beginnt oder die Nutzung drei Jahre lang ununterbrochen nicht ausgeübt hat,
 - 2.2 ein Verwaltungsakt, der die Nutzung der Flächen, *der Bauwerke* oder den Betrieb der Anlagen betrifft, unanfechtbar widerrufen oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist;
3. fristlos, wenn
 - 3.1 der Unternehmer eine von ihm in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung nicht innerhalb der ihm von der WSV gesetzten Frist erfüllt oder ein vertragswidriges Verhalten trotz Mahnung fortsetzt;
 - 3.2 der Unternehmer in seiner Geschäftsfähigkeit beschränkt ist.

(2) Der Unternehmer kann den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn

1. unvorhersehbare Umstände eintreten, die eine wirtschaftliche Ausübung der Nutzung nicht mehr zulassen,
2. ein Verwaltungsakt, der die Nutzung der Flächen, *der Bauwerke* oder den Betrieb der Anlagen betrifft, unanfechtbar widerrufen oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist.

§ 12

Beendigung der Nutzung

Der Unternehmer wird, wenn der Vertrag gekündigt worden ist (§ 11), auf Verlangen der WSV auf seine Kosten die von ihm errichteten *und die von früheren Nutzern übernommenen* Anlagen beseitigen und die WSV-eigenen Flächen *und Bauwerke* auf Verlangen der WSV in den ursprünglichen Zustand oder, wenn die Kosten hierfür nicht wesentlich

höher sind, nach Einwilligung der WSV in einen den veränderten Verhältnissen angepassten ordnungsgemäßen Zustand versetzen; die Regelung des § 4 Abs. 6 gilt entsprechend.

§ 13

Übertragung der Rechte und Pflichten des Unternehmers

Der Unternehmer wird seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach schriftlicher Einwilligung der WSV auf einen anderen ganz oder teilweise übertragen; das gilt auch für die Untervermietung der Flächen *oder der Bauwerke*. Die WSV wird ihre Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 14

Änderung des Vertrages

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 15

Zusätzliche Vereinbarungen

.....
Auf Wunsch des Unternehmers ist folgende Regelung aufzunehmen:

Die WSV wird, sofern und bevor sie die Nutzfläche veräußert, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Unternehmers in das Grundbuch bewilligen. Der Unternehmer verpflichtet sich, eine durch die Dienstbarkeit bedingte Minderung des Wertes der Veräußerungsfläche auszugleichen. Diese Wertminderung wird durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben festgestellt. Der Unternehmer trägt alle entstehenden Kosten.

§ 16

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

§ 17

Schlussbestimmungen

(1) Dieser Vertrag tritt am 20.. in Kraft.

(2) Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine Vertragsausfertigung.

....., den 20..

Im Auftrag¹

....., den 20..

.....
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....
Der Unternehmer

(Dienstsiegel)



.....
¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km bis km *N- * S- * / * r* Ufer

Gestattungsvertrag Nr. ...

- Benutzung von Betriebswegen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
für Zwecke des Fußgänger- und Fahrradverkehrs -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... ,

im Folgenden „WSV“ genannt,

und

.....
im Folgenden „Berechtigter“ genannt,

{erforderlichenfalls „Berechtigte“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

schließen nachstehenden Gestattungsvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Die WSV als Eigentümerin gestattet dem Berechtigten ab 20 .. auf unbestimmte Zeit unentgeltlich, auf den bundeseigenen Ufergrundstücken - Betriebsweg - am *linken * rechten* Ufer im Bereich von *Fluss-km * Kanal-km ...* bis *Fluss-km * Kanal-km ...* einen *Fußweg* und * Radweg* zu betreiben. *Die Mindestlaufzeit beträgt unbeschadet der Kündigungsmöglichkeit der WSV nach § 7 Abs. 2 des Gestattungsvertrages ... Jahre.*

(2) Die Gestattung erstreckt sich auf die in dem Lageplan (Anlage 1) rot eingezeichneten Grundstücke bzw. Grundstücksteile (Anlage 2).

(3) Der Berechtigte kann mit schriftlicher Zustimmung der WSV dem Vertragszweck dienende Anlagen, wie z.B. Ruhebänke, Hinweiszeichen usw. aufstellen und Anpflanzungen durchführen.

§ 2

Gestattungsumfang

(1) Die Zweckbestimmung als Betriebsweg der WSV hat grundsätzlich Vorrang vor der Nutzung als **Fußweg * und * Radweg**. Insoweit kann daher die Gestattung im Einzelfall entsprechend § 6 Wasserstraßen-Betriebsanlagenverordnung - WaStrBAV (VkB. 2016 S. 435) eingeschränkt werden. Eine Widmung des Betriebsweges zum öffentlichen Weg erfolgt nicht.

(2) Der Berechtigte kann eine mit dem Vertragszweck zusammenhängende zusätzliche Beschilderung im Benehmen mit der WSV vornehmen; dabei darf die Benutzung durch Fahrzeuge der WSV, ihrer Beschäftigten, Beauftragten und sonstiger Nutzungsberechtigter nicht eingeschränkt werden. Der Betriebsweg darf nicht mit Schildern nach der StVO ausgeschildert werden.

(3) Soweit der Berechtigte den Weg ausbaut oder Anlagen errichtet, hat er sicherzustellen, dass die Benutzbarkeit für die Zwecke der WSV nicht beeinträchtigt wird. Der Ausbau ist im Einvernehmen mit dem WSA festzulegen.

(4) Es bestehen folgende Rechte Dritter zum Befahren des Weges:

.....
Die WSV behält sich das Recht vor, Dritten im Benehmen mit dem Berechtigten Rechte für eine anderweitige Nutzung einzuräumen, sofern diese den Vertragszweck nicht erheblich beeinträchtigen.

(5) Die Vermarkungen von Grenz- und Vermessungspunkten und Markierungszeichen dürfen nicht beseitigt, beschädigt, versetzt oder verdeckt werden.

(6) Der Berechtigte hat zu berücksichtigen, dass sich folgende Einrichtungen in einer Tiefe von ca. ... m befinden:

.....

§ 3

Unterhaltung

(1) Die WSV unterhält den Betriebsweg nur insoweit, wie es für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist. Im Übrigen obliegt die Unterhaltung dem Berechtigten; die dabei angewandten Maßnahmen und eingesetzten Stoffe müssen umweltverträglich sein.

(2) Wird der Weg durch natürliche Einwirkungen, wie z.B. Hochwasser, Eisgang, Strömung oder durch Einwirkungen der Schifffahrt beschädigt oder zerstört, stellt ihn die WSV nur in dem Umfang wieder her, wie dies für ihre Belange erforderlich ist. Im Übrigen obliegt die Wiederherstellung des Weges und der zugehörigen Anlagen dem Berechtigten. Die Wiederherstellung wird zwischen den Vertragsparteien abgestimmt.

§ 4

Verkehrssicherungspflicht

Der Berechtigte übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die Flächen einschließlich der dort befindlichen Anlagen, auf die sich die Gestattung nach § 1 Abs. 2 erstreckt, insoweit wie es für die nach § 1 Abs. 1 gestattete Nutzung erforderlich ist. Dazu gehört insbesondere die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines verkehrssicheren Zustandes des Baumbestandes und sonstigen Bewuchses sowie die Beseitigung von Hindernissen (Schlamm und angetriebene

Gegenstände) nach einem Hochwasser. Er ist für etwaige Sicherheitsvorkehrungen, wie z.B. Absperrungen, Beschil-derungen und Hinweise allein verantwortlich.

§ 5

Haftung

(1) Der Berechtigte haftet gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten oder ihren Beauftragten nach den gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die aufgrund der Gestattung verursacht werden.

(2) Die WSV haftet gegenüber dem Berechtigten nur für solche Schäden des Berechtigten, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachen. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**. Schadenersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Art. 34 Satz 1 **GG** in Verbindung mit § 839 **BGB**) bleiben unberührt.

§ 5a

Freistellung

Der Berechtigte stellt die WSV, ihre Beschäftigten oder ihre Beauftragten von allen durch die Gestattung begründeten Schadenersatzansprüchen Dritter frei, soweit die WSV dem Geschädigten nicht nach diesem Vertrag haftet. Die WSV wird diese Ansprüche nur nach Einwilligung des Berechtigten anerkennen oder durch Vergleich erledigen. Rechtsstreitigkeiten führt die WSV nach Abstimmung mit dem Berechtigten, der die der WSV dabei entstehenden Kosten trägt. Diese Freistellungsregelung gilt nicht, soweit die WSV, ihre Beschäftigten oder Beauftragten vorsätzlich oder grob fahrlässig an der Schadensentstehung mitgewirkt haben. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**.

§ 6

Ausbauklausel

Der Berechtigte wird, soweit der Ausbau der Wasserstraße oder im öffentlichen Interesse von der Planfeststellungs-behörde angeordnete Maßnahmen es erfordern, auf seine Kosten die von ihm errichteten Anlagen ändern, verlegen oder, falls unvermeidbar, beseitigen.

§ 7

Kündigung

(1) Dieser Vertrag kann **ab dem Jahre 20..** von der WSV oder dem Berechtigten sechs Monate vor Ablauf eines Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden. Die WSV wird nur kündigen, wenn die ordnungsgemäße Verwaltung der Wasserstraßen eine Beendigung der Gestattung oder die Stilllegung oder Beseitigung von Anlagen erfordert.

(2) Die WSV kann fristlos kündigen, wenn der Berechtigte eine von ihm in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung nicht innerhalb der ihm von der WSV gesetzten Frist erfüllt oder ein anderes vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt.

(3) Nach Beendigung des Vertrages hat der Berechtigte die von ihm errichteten baulichen Anlagen, wie z.B. Bänke und Schilder zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, soweit die WSV es fordert.

§ 8

Zusätzliche Vereinbarungen

.....

§ 9

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

Anlagen: - Lageplan

- Verzeichnis der von der Gestattung betroffenen Flurstücke

..... , den 20..

..... , den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Berechtigter

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * / * r* Ufer

Kassenzeichen: (Bei Zahlungen bitte stets angeben!)

Nutzungsvertrag

- Veranstaltungen von kurzer Dauer -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ...,

im Folgenden „WSV“ genannt,

und

.....
im Folgenden „Veranstalter“ genannt,

{erforderlichenfalls „Veranstalterin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

schließen folgenden Nutzungsvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

Die WSV überlässt dem Veranstalter die nachstehend aufgeführten Land- *und Wasser*flächen aus ihrem Grundbesitz (Nutzfläche) zur Nutzung (§ 2):

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Größe m²

In dem beigefügten Lageplan sind die *Wasserflächen ... * und die Landflächen ...* gefärbt.

§ 2

Beschreibung der Nutzung

Der Veranstalter wird die Nutzfläche (§ 1) für nachstehenden Zweck zu nutzen:

§ 3

Vertragsdauer

Die Nutzung beginnt am20.. und endet am20.., sofern dieser Vertrag rechtskräftig unterzeichnet ist.

§ 4

Genehmigungen

Dieser Vertrag ersetzt nicht die für die Veranstaltung sowie für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen erforderlichen Verwaltungsakte. Der Veranstalter weist der WSV auf Verlangen die ihm von den zuständigen Behörden erteilten Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach. Er unterrichtet die WSV unverzüglich, sobald ein derartiger Verwaltungsakt nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist.

Die Nutzung endet ohne Frist, wenn ein für die Nutzung erforderlicher Verwaltungsakt widerrufen ist oder aus anderen Gründen nicht besteht.

§ 5

Verantwortung für die Veranstaltung

Organisation und Durchführung der Veranstaltung obliegt mit allen Pflichten dem Veranstalter, nicht der WSV.

§ 6

Entgelt

(1) Der Veranstalter zahlt gemäß der vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr herausgegebenen Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VV-WSV) VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte Version ... für die Nutzung ein einmaliges Entgelt in Höhe von ... €.

Der Veranstalter überweist das Nutzungsentgelt unter Angabe des Kassenz Zeichens (siehe Seite 1) an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC Das Nutzungsentgelt ist am 1. Werktag des auf die Vertragsunterzeichnung folgenden übernächsten Monats fällig.

Mehrkosten, die der WSV aufgrund der Nutzung entstehen, erstattet der Veranstalter der WSV auf Anforderung.

(2) Bei Zahlungsverzug zahlt der Veranstalter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 1 BGB* * *kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 2 BGB* in der jeweils geltenden Fassung. Darüber hinaus leistet der Veranstalter Ersatz für den sonstigen nachweisbaren Verzugsschaden. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz wird für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde gelegt. Der Veranstalter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten.* * *kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt eine Verzugs pauschale gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 5 BGB in der jeweils geltenden Fassung.* Verzugszinsen, sonstigen Schadensersatz und *Mahnkosten* * *Verzugs pauschale* hat der Veranstalter nach Maßgabe einer besonderen Aufforderung an die Bundeskasse ... zu zahlen.

§ 7

Ausübung der Nutzung

Der Veranstalter übt die Nutzung so aus, dass der Zustand und der Betrieb der Wasserstraße, der Schifffahrtsanlagen und der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden. Er vermeidet alle schädigenden Einwirkungen auf den Boden und das Wasser. Tritt ein Schaden aufgrund der Nutzung ein und wird die WSV zu Maßnahmen nach dem Bodenschutzgesetz verpflichtet, tritt der Veranstalter in die Verpflichtung ein.

§ 8

Verkehrssicherung

Der Veranstalter hat die Verkehrssicherungspflicht für die Nutzfläche und für die Anlagen.

§ 9

Duldungspflicht

Einwirkungen auf die Nutzung, die durch natürliche Einwirkungen, durch Einwirkungen der Schifffahrt oder durch andere Benutzungen der Wasserstraße entstehen können hat der Veranstalter ohne Anspruch auf Ersatz oder Entschädigung zu dulden.

§ 10

Haftung des Veranstalters

Der Veranstalter haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten oder ihren Beauftragten für alle Schäden, die durch die Nutzung verursacht werden. Er stellt die WSV, ihre Beschäftigten oder ihre Beauftragten von allen durch die Nutzung begründeten Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Die WSV wird diese Ansprüche nur nach Einwilligung des Veranstalters anerkennen oder durch Vergleich erledigen. Rechtsstreitigkeiten führt die WSV nach Abstimmung mit dem Veranstalter, der die der WSV dabei entstehenden Kosten trägt.

§ 11

Haftung der WSV

Die WSV haftet dem Veranstalter nur für solche Schäden, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten bei der Erfüllung der Aufgaben der WSV vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**. Schadensersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Art. 34 Satz 1 **GG** in Verbindung mit § 839 **BGB**) bleiben unberührt.

§ 12

Betreten der Nutzfläche

Der Veranstalter ist damit einverstanden, dass Beschäftigte oder Beauftragte der WSV die Nutzfläche und die Anlagen betreten, um die Einhaltung der vom Veranstalter in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu prüfen, die der WSV in diesem Vertrag eingeräumten Rechte auszuüben oder die der WSV obliegenden Aufgaben zu erfüllen. Das gilt auch für die Entnahme von Wasser- oder Bodenproben.

§ 13

Rückgabe der Nutzfläche

Nach Ende der Nutzung hat der Veranstalter der WSV die Fläche in einem sauberen und ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben.

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * / * r* Ufer

Vereinbarung

über die sachliche und räumliche Verantwortung der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf Flächen, die von mehreren Nutzern gemeinschaftlich genutzt werden

Diese Vereinbarung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages Nr. ... vom ... zwischen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ...

im Folgenden „WSV“ genannt

und

*Firma * Herr * Frau*
vertreten durch

im Folgenden „Nutzer“ genannt.

{erforderlichenfalls „Nutzerin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

§ 1

Gegenseitige Rücksichtnahme

Der Nutzer ist zu einer rücksichtsvollen die verschiedenen Interessen aller Nutzer berücksichtigenden Nutzung verpflichtet.

§ 2

Gemeinschaftlich genutzte Flächen ** und Anlagen*

Der Nutzer nutzt nach den Bestimmungen des Nutzungsvertrages die im Lageplan zu dieser Vereinbarung farblich gekennzeichnete und im Folgenden beschriebene Fläche ** und Anlage/Einrichtung* gemeinschaftlich mit

§ 3

Verkehrssicherungspflicht

Jeder Nutzer ist für die Verkehrssicherung der gemeinsam genutzten Fläche und Anlage/Einrichtung in dem Umfang verantwortlich, wie es der von ihm eröffnete Verkehr zur Vermeidung von sachlichen und körperlichen Schäden erfordert.

Wird der Verkehr auch im Winter gemeinschaftlich aufrechterhalten, so obliegt den Nutzern die Räum- und Streupflicht. Sie erfolgt nach Maßgabe - einer zwischen den Nutzern vereinbarten und der WSV mitgeteilten Form - eines

von der WSV aufgestellten Zeitplanes. Wird der Verkehr im Winter einseitig aufrechterhalten, so obliegt die Räum- und Streupflicht allein dem Nutzer, der diese Nutzung ausübt.

Gegenüber der WSV sind die Nutzer gesamtschuldnerisch verantwortlich.

§ 4

Unterhaltung

Die Nutzer sind für die Unterhaltung der gemeinsam genutzten Fläche und Anlage/Einrichtung gemeinschaftlich verantwortlich. Sie tragen die hierdurch entstehenden vollen Kosten je zu ... (100 dividiert durch Anzahl der Nutzer) ... %.

Unterhaltungsmaßnahmen, die aufgrund eines erwerbsmäßigen Betriebes zusätzlich anfallen oder wegen des Betriebes von anderen Stellen gefordert werden, trägt der Nutzer zum Nutzungsvertrag Nr. ... alleine.

§ 5

Haftpflichtversicherung

Die Nutzer schließen eine Haftpflichtversicherung und führen gegenüber der WSV hierüber den Nachweis.

§ 6

Änderungen

Die WSV behält sich eine schriftliche Änderung dieser Vereinbarung vor, wenn und soweit sachliche Gründe dieses erfordern

§ 7

Zusätzliche Vereinbarungen

Des Weiteren sind folgende Regelungen Bestandteil dieser Vereinbarung:

§ 8

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

§ 9

Schlussbestimmungen

Falls Bestimmungen des Nutzungsvertrages eine von den Bestimmungen dieser Vereinbarung abweichende Regelung treffen, so geht die jeweilige Bestimmung des Nutzungsvertrages vor.

....., den 20.. , den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Nutzer

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

*von km, bis km, N- * S- * I * r Ufer*

Kassenzeichen: (Bei Zahlungen bitte stets angeben!)

Mietvertrag Nr. ...

- Gebäude und Räume -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... ,

im Folgenden „WSV“ genannt,

und

.....
im Folgenden „Mieter“ genannt,

{erforderlichenfalls „Mieterin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Die WSV überlässt dem Mieter auf dem Grundstück Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... folgende WSV-eigene Objekte zur Miete (§ 2 Abs. 1):

1. *Gebäude * Räume:*

Anschrift:

Stockwerk:

Mietfläche: ... m²

2. *Garagen * Stellplätze:*

3. *Anlagen * und Einrichtungen:*

4. *Grundstücksflächen:* ... m²:

(2) Die WSV überlässt dem Mieter auf dem Grundstück Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... folgende WSV-eigene Objekte zur Mitbenutzung (§ 2 Abs. 1):

1. Gebäude * Räume:
Anschrift:
Stockwerk:
Mietfläche: ... m²
2. Garagen * Stellplätze:
3. Anlagen * und Einrichtungen:
4. Grundstücksflächen: ... m²:

(3) In den beigegeführten Lageplänen sind die Gebäude ... * Räume ... * Garagen ... * Stellplätze ... * Anlagen ... * Grundstücksflächen ...

* mitbenutzten Gebäude ... * mitbenutzten Räume ... * mitbenutzten Garagen ... * mitbenutzten Stellplätze ... * mitbenutzten Anlagen ... * mitbenutzten Grundstücksflächen ... gefärbt.

(4) Der Mieter übernimmt den Vertragsgegenstand (Abs. 1 * und 2) in dem Zustand, der bei der gemeinsamen Besichtigung am 20.. festgestellt worden ist. Dieser Zustand ist in dem Protokoll über diese Besichtigung und der Objektbeschreibung vermerkt worden.

§ 2

Miete

(1) Der Mieter wird den Vertragsgegenstand zu folgenden Zwecken nutzen (Miete):

(2) Der Mieter wird mit der Miete am 20.. beginnen, sofern der Vertrag in diesem Zeitpunkt in Kraft ist (§ 3 Abs. 1).

(3) Die Miete ist durch Rechte Dritter wie folgt eingeschränkt:

(4) Dieser Vertrag ersetzt nicht die für die Miete des Vertragsgegenstandes sowie für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen erforderlichen Verwaltungsakte. Der Mieter übergibt der WSV auf Verlangen Abdruck der ihm von den zuständigen Behörden erteilten Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen. Er unterrichtet die WSV unverzüglich, sobald ein derartiger Verwaltungsakt nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist.

§ 3

Vertragsdauer

(1) Dieser Vertrag tritt am 20.. in Kraft.

(2) Das Vertragsverhältnis endet am 20.. . Es verlängert sich jeweils um ein *viertel* * *halbes* * *ganzes* Jahr, wenn es nicht drei Monate vor Ablauf von der WSV oder dem Mieter schriftlich gekündigt wird. Die Kündigung aus den in § 13 genannten Gründen bleibt unberührt.

§ 4

Änderungen am Vertragsgegenstand

(1) Veränderungen im Umfang, in der Anordnung und in der Einrichtung des Vertragsgegenstandes nebst Zubehör, insbesondere Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung und unter der Bauaufsicht der WSV ausgeführt werden. Das Recht zur Bauaufsicht der WSV begründet keine Verpflichtung gegenüber dem Mieter. Die unbefugte Vornahme von Veränderungen berechtigt die WSV, vom Mieter unverzügliche Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen.

(2) Der Mieter wird neue *Gebäude * Räume * und Anlagen* nur für die Dauer dieses Vertrages mit *dem Grundstück * dem Gebäude * den Räumen* verbinden. *Ihm ist bekannt, dass die Gebäude * Räume * und Anlagen, die er von dem früheren Mieter übernimmt, ebenfalls nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück * dem Gebäude * den Räumen verbunden worden sind.*

(3) Der Mieter übergibt der WSV zur Fortführung ihres Bestandswerkes auf Verlangen unentgeltlich geeignete Unterlagen über Gebäude, Räume und Anlagen, die er errichtet, geändert oder beseitigt hat; das gilt auch für Veränderungen auf dem Grundstück.

§ 5

Mietzins, Betriebskosten und sonstige Kosten

(1) Der Mieter zahlt gemäß der vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr herausgegebenen Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VV-WSV) VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte Version ... für die Miete

- 1. einen Mietzins für die Zeit ab 20.. in Höhe von Euro im Monat
zuzüglich einen Abschlag auf die zu zahlenden Betriebskosten in Höhe von ... Euro im Monat * sowie*
- 2. einen Mietzins für die Zeit vom 20.. bis zum 20.. in Höhe von Euro
zuzüglich anteiliger Betriebskosten in Höhe von ... Euro.*

(2) Der Mietzins ist auch dann zu zahlen, wenn die Miete nicht oder nur teilweise ausgeübt wird. Bei schwerwiegender dauernder Beeinträchtigung der Miete durch Maßnahmen der WSV, die der Mieter dulden muss (§ 8), ermäßigt die WSV den Mietzins angemessen.

(3) Der Mieter trägt die auf den Vertragsgegenstand entfallenden Betriebskosten (§ 19 Abs. 4) in voller Höhe. Die Betriebskosten werden jährlich zum ... unter Berücksichtigung der geleisteten Abschlagszahlungen abgerechnet. Differenzbeträge sind mit der nächsten Mietzinszahlung auszugleichen. Die monatlichen Abschlagszahlungen sind anzupassen, wenn der Differenzbetrag 10 % der zu zahlenden Betriebskosten übersteigt.

(4) Der Mieter trägt die übrigen, durch die Miete entstehenden sonstigen Kosten in voller Höhe.

(5) Die WSV prüft nach Ablauf von jeweils ... Jahren, erstmals zum 1. Januar 20.., ob der Mietzins der VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte in der dann geltenden Fassung entspricht. Bei einer Änderung stellt sie den zusätzlich oder den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest und teilt dem Mieter die Höhe des künftig zu zahlenden Mietzinses schriftlich mit.

(6) Der Mieter kann gegen den Mietzins nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

§ 6

Zahlungsweise

(1) Der Mieter überweist den Mietzins (§ 5 Abs. 1) unter Angabe des Kassenzeichens (siehe Seite 1) an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC

Hat sich der Mieter für das Lastschriftinzugsverfahren entschieden, wird der Mietzins von der Bundeskasse ... an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) eingezogen.

(2) Der erstmalig gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 zu zahlende Mietzins zuzüglich Abschlag auf die Betriebskosten sowie Nr. 2 zu zahlende Mietzins zuzüglich anteiliger Betriebskosten sind am 1. Werktag des auf die Vertragsunterzeichnung folgenden übernächsten Monats fällig. Im Übrigen sind der Mietzins und der Abschlag auf die Betriebskosten im Voraus fällig am 1. Werktag eines jeden Monats.*

** Der erstmalig gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 zu zahlende Mietzins zuzüglich Abschlag auf die Betriebskosten* sowie Nr. 2 zu zahlende Mietzins zuzüglich anteiliger Betriebskosten sind am 1. Werktag des auf die Vertragsunterzeichnung folgenden übernächsten Monats fällig.*

(3) Bei Zahlungsverzug zahlt der Mieter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist*, *Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 1 BGB* * *kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist*, *Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 2 BGB* in der jeweils geltenden Fassung. Darüber hinaus leistet der Mieter Ersatz für den sonstigen nachweisbaren Verzugsschaden. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz wird für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde gelegt. Der Mieter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist*, *zahlt für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten*. * *kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist*, *zahlt eine Verzugs pauschale gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 5 BGB in der jeweils geltenden Fassung*. Verzugszinsen, sonstigen Schadensersatz und *Mahnkosten* * *Verzugs pauschale* hat der Mieter nach Maßgabe einer besonderen Aufforderung an die Bundeskasse ... zu zahlen.

(4) Die sonstigen Kosten (§ 5 Abs. 4) *zahlt der Mieter fristgerecht an die fordernden Stellen * werden von der WSV dem Mieter gesondert in Rechnung gestellt.*

§ 7

Instandhaltung

(1) Der Mieter erhält den Vertragsgegenstand auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand.

*(2) Dem Mieter obliegt die gesamte Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Erneuerung des Gebäudes * der Räume. Zu den vom Mieter durchzuführenden Maßnahmen gehören die Instandhaltung*

- des Gebäudes * der Räume außen * und innen (einschließlich Fenster und Außentüren in ihrer Gesamtheit),*
- der eingebauten oder mit dem Gebäude * den Räumen fest verbundenen Sachen im Innern, insbesondere der baulichen Betriebseinrichtungen, wie z.B. mitbenutzte Anlagen zur*
 - Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen,*
 - Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser,*
 - Entsorgung**und der besonderen Betriebseinrichtungen, wie z.B.*
 - Personen und Lastenaufzüge,*
 - Müllbeseitigungsanlagen.*

*- aller nicht eingebauten oder mit dem Gebäude nicht fest verbundenen Sachen im Inneren - soweit zum Vertragsgegenstand gehörend -, die der Benutzung, dem Betrieb oder dem Schutz des Gebäudes * der Räume dienen. Verstopfungen der Abflussrohre - * bei Teilnutzung eines Gebäudes bis zum Hauptrohr - hat der Mieter auf seine Kosten ohne Rücksicht auf die Ursache zu beseitigen.*

(3) Schönheitsreparaturen im Inneren *des Gebäudes * der Räume* einschließlich der Fenster und Türen innen und außen sowie der Heizkörper sind in angemessenen Abständen während der Laufzeit des Vertrages und hiervon unabhängig, soweit es die WSV verlangt, gegen Ende des Vertragsverhältnisses durchzuführen. Die WSV kann dem Mieter schriftlich die Auflage erteilen, Renovierungen nach Maßgabe des Fristenplanes für die Durchführung von Schönheitsreparaturen (§ 19 Abs. 4) vorzunehmen.

(4) Schäden am Vertragsgegenstand oder den gemeinschaftlich benutzten Anlagen/Einrichtungen hat der Mieter der WSV anzuzeigen, sobald er sie bemerkt. Die Notwendigkeit einer Benachrichtigung entfällt, falls der Mieter verpflichtet ist, die Schäden selbst zu beseitigen.

(5) Der Mieter hat die Verkehrssicherungspflicht für den Vertragsgegenstand.

(6) Sind für den Vertragsgegenstand mehrere Mieter unterhaltungs- und verkehrssicherungspflichtig, regelt die WSV unter Beteiligung der einzelnen Mieter die räumliche und sachliche Abgrenzung der Verpflichtungen.

§ 8

Duldungspflichten

(1) Der Mieter duldet entschädigungslos, dass die Miete durch Maßnahmen der WSV zum Ausbau der Wasserstraße, zur Durchführung von Maßnahmen, die die Planfeststellungsbehörde im öffentlichen Interesse angeordnet hat, oder durch Maßnahmen zur Unterhaltung, zur Verkehrssicherung der Wasserstraße sowie zur Errichtung und zum Betrieb von Schifffahrtsanlagen, Schifffahrtszeichen oder Betriebsleitungen vorübergehend oder geringfügig dauernd beeinträchtigt wird.

(2) Die WSV darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Vertragsgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat den Vertragsgegenstand nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten zugänglich zu halten. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn drohende Gefahren abgewendet oder Schäden verhütet werden sollen.

(3) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.

(4) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch des Vertragsgegenstandes zu dem vereinbarten Zweck ausschließen oder ihn länger als zwei Wochen erheblich beeinträchtigen.

(5) Im Falle des Untergangs (Zerstörung) oder einer die weitere Miete ausschließenden Beschädigung des Vertragsgegenstandes besteht keine Wiederaufbauverpflichtung der WSV.

§ 9

Natürliche und sonstige Einwirkungen

(1) Der Mieter verlangt nicht, dass die WSV den Vertragsgegenstand vor Schäden durch natürliche Einwirkungen (zum Beispiel Hochwasser, Eisgang oder Strömung) sowie durch Einwirkungen der Schifffahrt oder durch andere Benutzungen der Wasserstraße schützt; das gilt auch bei natürlichen Veränderungen der Wasserstraße.

(2) Der Mieter wird nicht verlangen, dass die WSV wegen der Einwirkungen den Mietzins herabsetzt oder entstandene Schäden beseitigt oder ersetzt.

§ 10

Haftung des Mieters

(1) Der Mieter haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten oder ihren Beauftragten für alle Schäden, die durch die Miete verursacht werden.

(2) Der Mieter stellt die WSV, ihre Beschäftigten oder ihre Beauftragten von allen durch die Miete begründeten Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Die WSV wird diese Ansprüche nur nach Einwilligung des Mieters anerkennen oder durch Vergleich erledigen. Rechtsstreitigkeiten führt die WSV nach Abstimmung mit dem Mieter, der die der WSV dabei entstehenden Kosten trägt.

(3) Der Mieter wird auf seine Kosten folgende Versicherungen mit einem ausreichenden Deckungsumfang zugunsten der WSV abschließen und für die Zeit bis zur Rückgabe des Vertragsgegenstandes beibehalten:

** Gebäudefeuerversicherung unter Einbeziehung von Explosionen aller Art zum Neuwert mit Wertzuschlag nebst Zusatzversicherung für Aufräums-, Abbruchs- und Löschkosten, wobei der Mieter die Anfangswerte auf Verlangen der WSV auf seine Kosten durch anerkannte Sachverständige ermitteln lassen wird,*

** Versicherung der Fenster gegen Scheibenbruch,*

** Sturmversicherung,*

** Leitungswasserversicherung.*

** Haftpflichtversicherung, wobei der Mieter gehalten ist, in seine Versicherungspolice folgende Zusätze aufnehmen zu lassen:*

„In Abänderung von –Ziffer 7.3 und 7.6 der Allgemeinen Haftpflichtversicherungsbedingungen (AHB) wird der Versicherungsschutz auf die der WSV gesetzlich obliegende und vom Versicherungsnehmer vertraglich übernommene Haftpflicht - sowie auf den Vertragsgegenstand - ausgedehnt.“

und

„Gewässerschäden nach § 22 Wasserhaushaltsgesetz sind in den Versicherungsschutz einbezogen.“

Für Schäden am Vertragsgegenstand (Mietsachschäden) - Ziffer 7.6 AHB - ist eine Höchstersatzleistung des Versicherers von mindestens Euro je Schadensereignis zu vereinbaren.

(4) Der Mieter wird der WSV den Abschluss des Versicherungsvertrages und dessen Fortbestand auf Verlangen nachweisen. Der Mieter hat darüber hinaus den Versicherer vertraglich zu verpflichten, jede Veränderung des Umfangs des Vertrages und sein Auslaufen sowie die Nichtzahlung der Prämien der WSV anzuzeigen.

(5) Der Mieter verpflichtet sich, über die im Versicherungsfalle zu zahlenden Entschädigungen nur mit Zustimmung der WSV rechtsgeschäftlich zu verfügen und insbesondere ohne Einwilligung der WSV Zahlungen nicht entgegenzunehmen. Die Verfügungsberechtigung wird vom Mieter unwiderruflich - auch für den Fall der Vertragskündigung - auf die WSV übertragen.

Der Mieter wird den Versicherer von dieser Vereinbarung über die Verfügungsberechtigung unterrichten. Der Mieter wird zusammen mit den nach Abs. 4 beizubringenden Nachweisen über das Bestehen der Versicherungen eine besondere Bestätigung des Versicherers vorlegen, aus der hervorgeht, dass der Versicherer von dieser Vereinbarung Kenntnis hat.

§ 11

Haftung der WSV

(1) Die WSV haftet dem Mieter nur für solche Schäden, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten bei der Erfüllung der Aufgaben der WSV vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**.

(2) Schadensersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Art. 34 Satz 1 **GG** in Verbindung mit § 839 **BGB**) bleiben unberührt.

§ 12

Betreten des Vertragsgegenstandes

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Beschäftigte oder Beauftragte der WSV den Vertragsgegenstand betreten, um die Einhaltung der vom Mieter in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu prüfen, die der WSV in diesem Vertrag eingeräumten Rechte auszuüben oder die der WSV obliegenden Aufgaben zu erfüllen. Das gilt auch für die Entnahme von Wasser- oder Bodenproben.

§ 13

Kündigung

(1) Der Vertrag kann unbeschadet der ordentlichen Kündigung nach § 3 Abs. 2 gekündigt werden,

1. von der WSV

1.1 mit einer Frist von sechs Monaten, wenn die Beendigung der Miete oder die Stilllegung oder Beseitigung von **Gebäuden * Räumen * und Anlagen** im öffentlichen Interesse notwendig ist.

1.2 mit einer Frist von drei Monaten, wenn

1.2.1 der Mieter die Nutzung der **Gebäude * Räume** nicht innerhalb von drei Monaten nach dem für den Beginn der Miete vereinbarten Zeitpunkt (§ 2 Abs. 2) begonnen oder die Miete drei Monate lang ununterbrochen nicht ausgeübt hat;

1.2.2 ein Verwaltungsakt, der für die Miete der **Gebäude * Räume * oder den Betrieb der Anlagen** erforderlich ist, nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist;

1.3 fristlos, wenn der Mieter eine von ihm in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung nicht innerhalb der ihm von der WSV gesetzten Frist erfüllt oder ein vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt;

2. vom Mieter mit einer Frist von drei Monaten, wenn

2.1 der Mieter die Miete, insbesondere wegen entschädigungslos zu duldender Maßnahmen der WSV, nicht mehr zu den in diesem Vertrag genannten Zwecken (§ 2 Abs. 1) ausüben kann oder die Miete unwirtschaftlich geworden ist;

2.2 ein Verwaltungsakt, der für die Miete **des Gebäudes * der Räume * oder den Betrieb der Anlagen** erforderlich ist, nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist.

(2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Bei einer Kündigung im öffentlichen Interesse (Nr. 1.1) erstattet die WSV dem Mieter zeitanteilig den gezahlten Mietzins.

§ 14

Rückgabe des Vertragsgegenstandes

(1) Nach der Kündigung wird der Mieter auf Verlangen der WSV innerhalb einer Woche den Vertragsgegenstand mit der WSV besichtigen, um gemeinsam den Zustand des Vertragsgegenstandes festzustellen. Das Ergebnis der gemeinsamen Besichtigung und die vom Mieter bei der Rückgabe zu erfüllenden Verpflichtungen werden in einem von der WSV und dem Mieter zu unterschreibenden Protokoll vermerkt.

(2) Der Mieter wird nach der Kündigung bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages auf seine Kosten die von ihm errichteten *und die von früheren Mietern übernommenen * Gebäude * Gebäudeteile * Zwischenwände * Anlagen* beseitigen sowie den Vertragsgegenstand in den ursprünglichen Zustand oder, soweit die WSV eingewilligt hat, in einen den veränderten Verhältnissen angepassten ordnungsgemäßen Zustand versetzen.

Für werterhöhende Veränderungen des Vertragsgegenstandes erhält der Mieter keine Vergütung.

(3) Der Mieter gibt der WSV den Vertragsgegenstand spätestens am Tag der Beendigung dieses Vertrages in vertragsgemäßem Zustand und ordnungsgemäß geräumt mit sämtlichen überlassenen Ausstattungsgegenständen, wie z.B. Geräten, Schlüsseln - auch den selbst beschafften - zurück. Die Rückgabe wird in einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Protokoll festgestellt. In dem Protokoll wird auch vermerkt, welche Leistungen der Mieter bis zu welchem Zeitpunkt noch erbringen muss, um den Vertragsgegenstand in ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

§ 15

Ersatzvornahme

Erfüllt der Mieter die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung durch die WSV nicht innerhalb der ihm gesetzten Nachfrist, ist die WSV berechtigt, auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen oder selbst durchzuführen.

§ 16

Konkurrenzklausele, Reklame, *Hausordnung*

(1) Die WSV ist nicht verpflichtet, gleiche oder ähnliche Geschäftszweige, wie sie vom Mieter betrieben werden, von dem Grundstück fernzuhalten; auch kann sie anderen Mietern die Genehmigung für die Umstellung ihres Geschäftsbetriebes oder für die Aufnahme neuer Geschäftszweige, durch die sie Wettbewerber des Mieters werden, erteilen.

(2) Jegliche Art von Reklame auf dem Grundstück einschließlich der Außenwände der Gebäude und Einzäunungen bedarf - auch wenn es sich lediglich um die Anbringung von Automaten und Schildern handelt - der besonderen schriftlichen Vereinbarung. Geht die Reklame über den Rahmen eines ortsüblichen Hinweisschildes hinaus, ist die WSV berechtigt, einen Mietzins zu erheben.

(3) Die Haus- und Benutzungsordnung (§ 19 Abs. 4) ist Vertragsbestandteil. Die WSV kann sie ändern, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung es erfordern. Etwaige Neufassungen werden dem Mieter bekanntgegeben.

§ 17

Zusätzliche Vereinbarungen

.....

§ 18

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

§ 19

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieses Vertrages, insbesondere die Änderung der Miete (§ 2 Abs. 1), bedürfen der Schriftform.

(2) Der Mieter wird seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Einwilligung der WSV übertragen.

(3) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen unterzeichnet, und zwar zuerst von dem Mieter, anschließend von der WSV. Sie übersendet dem Mieter die für ihn bestimmte Vertragsausfertigung.

(4) Die folgenden Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Lageplan (§ 1 Abs. 3),
- VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte (§ 5). Die jeweils aktuelle Fassung der Verwaltungsvorschrift VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte steht auf der WSV-Internetseite zum Download bereit.
- *Raumaufteilungsplan, **
- *Protokoll über den Zustand des Vertragsgegenstandes (§ 1 Abs. 4), **
- *Objektbeschreibung, **
- *Mietflächenberechnung, **
- *Fristenplan für Schönheitsreparaturen **
- *Haus- und Benutzungsordnung (§ 16 Abs. 3),*
- Aufstellung der Betriebskosten.
- ...

....., den ... 20..

....., den ... 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Mieter

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * / * r* Ufer

Nutzungsvertrag Nr. ...

- Sozialwerk -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ...,

im Folgenden „WSV“ genannt

schließt mit

dem Sozialwerk der Bundesverkehrsverwaltung e.V., Robert-Schumann-Platz 1, 53175 Bonn,

im Folgenden „Sozialwerk“ genannt,

folgenden Nutzungsvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand, Nutzungszweck

(1) Die WSV überlässt dem Sozialwerk zur Nutzung als Ferienwohnheim *die nachstehend aufgeführten, im beigefügten Lageplan ... gefärbten bundeseigenen Grundstücke (Nutzfläche)*

** mit den darauf befindlichen, * im beigefügten Lageplan * ... gefärbten Baulichkeiten und Außenanlagen*

** die im beigefügten Lageplan ... gefärbten Teile der auf den nachstehend aufgeführten bundeseigenen Grundstücken befindlichen ... gefärbten Gebäude in(Postleitzahl, Ort, Straße, Haus-Nr.)..... **

Mit dem Gebäude/Gebäudeteil werden auch die in der Objektbeschreibung aufgeführten Gegenstände überlassen.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe der Nutzfläche m ²	Größe der nutzbaren Räume (<i>Nur ausfüllen bei Nutzung von Gebäudeteilen</i>)	
				lfd. Nr. der Anl. 2	m ²

(2) Die WSV gestattet dem Sozialwerk außerdem die Mitbenutzung der nachstehend aufgeführten, im beigefügten Lageplan ... umrandeten Grundstücke * der im beigefügten Lageplan ... umrandeten Gebäudeteile auf den unter Abs. 1 bzw. nachstehend aufgeführten Grundstücken:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe der mitbenutzten Fläche m ²	Lfd. Nr. der Anl. 2

(3) Der Vertragsgegenstand befindet sich bei der Übergabe in dem Zustand, der sich aus der als Anlage 4 beigefügten Protokoll ergibt. Dem Sozialwerk ist der Zustand bekannt.

§ 2

Besondere Nutzungsbedingungen, Nutzungsänderung

(1) Das Sozialwerk darf die Liegenschaft nur zu dem in § 1 angegebenen Zweck nutzen. Soll die Liegenschaft aus wichtigem Grunde ganz oder teilweise zu anderen Zwecken genutzt werden, so bedarf die Nutzungsänderung der schriftlichen Einwilligung der WSV. Diese kann eine erteilte Einwilligung aus wichtigem Grunde widerrufen.

(2) Eingriffe in den Bestand an Bäumen und Sträuchern sind außerhalb der üblichen Pflege nur mit schriftlicher Einwilligung der WSV zulässig.

(3) Die Nutzung umfasst nicht das Recht auf Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm oder sonstigen Bodenvorkommen.

(4) Das Sozialwerk hat sich den geltenden bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen zu unterwerfen, insbesondere sich vor Inbetriebnahme des Ferienwohnheimes mit den in Frage kommenden Stellen (Gewerbeaufsichtsamt, Baupolizei) abzustimmen. Die WSV übernimmt keine Gewähr für die Erteilung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

§ 3

Vertragsdauer, Kündigung

(1) Das Nutzungsverhältnis beginnt am 20.. . Die WSV kann das Nutzungsverhältnis spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres kündigen. Die WSV kann das Nutzungsverhältnis nur bei schwerwiegenden Verletzungen von Vertragspflichten durch das Sozialwerk kündigen. Die Parteien sind darin frei, den Nutzungsvertrag jederzeit einvernehmlich aufzuheben.

(2) Bei unvorhersehbarem Eigenbedarf oder bei im Verhältnis zum Verkehrswert hohen Aufwendungen im Bereich der Bauunterhaltung bzw. bei den Investitionen steht der WSV ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Falle 3 Monate.

(3) Für den Notbedarfsfall steht der WSV ebenfalls ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Das Sozialwerk ist verpflichtet, das Objekt innerhalb von 2 Wochen der WSV zur Verfügung zu stellen.

(4) Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 4

Mietzins

(1) Der jährliche ortsübliche Mietwert für die überlassene Liegenschaft beträgt ... Euro (i. W. ... Euro). Ein Mietzins wird auf Grund des bei Kapitel 1218 Titel 12401 ausgebrachten Haushaltsvermerks nicht erhoben.

(2) Die Mietzinsfreiheit umfasst auch die zum Nutzungsgegenstand gehörenden *Hof- und Gartenflächen, * Grünanlagen, * Liegewiesen, * Parkräume und dgl. * sowie vorhandene Einrichtungs- und Ausrüstungsgegenstände (Geräte), * ferner das Zubehör zu * Gebäuden, * Außenanlagen * und die besonderen Betriebseinrichtungen.*

(3) Der ortsübliche Mietwert ist regelmäßig in Abständen von 3 Jahren, mithin erstmals zum 20.., auf seine Angemessenheit zu überprüfen und von der WSV ggf. neu zu bestimmen.

(4) Unbeschadet der Frist des Abs. 3 ist die Angemessenheit des Mietwertes stets dann zu überprüfen und neu zu bestimmen, wenn Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen auf Kosten der WSV durchgeführt worden sind, durch die der Gebrauchswert der überlassenen Liegenschaft nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Unterbringungsverhältnisse auf Dauer verbessert worden sind. Die Kostenbeteiligung des Sozialwerks an diesen Baumaßnahmen ist bei der Mietwertüberprüfung angemessen zu berücksichtigen.

§ 5

Grundinstandsetzung

(1) Die WSV hat die Liegenschaft vor Überlassung an das Sozialwerk mit einem Gesamtkostenaufwand in Höhe von ... Euro erstmalig hergerichtet.

(2) In den Gesamtausgaben sind Kosten in Höhe von Euro für Maßnahmen enthalten, die weitgehend Zwecken des Sozialwerks zu dienen bestimmt sind.

(3) Maßnahmen, die weitgehend Zwecken des Sozialwerks zu dienen, bestimmt sind, sind u.a.:

- a) das Vergrößern oder Verkleinern von Räumen,
- b) der Ausbau von weiterer Nutzfläche (z.B. Dachausbau),
- c) der Einbau von Waschbecken in den Übernachtungsräumen, von Bade- und Duscheinrichtungen,
- d) die Errichtung von Kinderspielplätzen.

(4) Von den Gesamtkosten der Erstherrichtung erstattet das Sozialwerk der WSV 10 v. H., darüber hinaus 1/3 der Kosten, doch nicht mehr als die Hälfte des jährlichen Mietwertes (siehe § 4 Abs. 1 dieses Vertrages), für solche Maßnahmen, die weitgehend Zwecken des Sozialwerks zu dienen bestimmt sind, mithin ... Euro. Dieser Betrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss dieses Vertrages an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC ... unter Angabe der Zweckbestimmung ... zu zahlen.

§ 6

Betriebskosten

(1) Das Sozialwerk trägt die auf *der Liegenschaft * dem überlassenen Teil der Liegenschaft * ruhenden, auf die vereinbarte Nutzungszeit entfallenden derzeitigen und künftigen Betriebskosten * anteilig * in voller Höhe*. Die Betriebskosten umfassen die nachstehenden Kosten, soweit sie der WSV für die Liegenschaft laufend entstehen (vgl. § 27 II. Berechnungsverordnung i.V.m. der Betriebskostenverordnung):

- a) die laufenden öffentlichen Abgaben und Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, Siel- und Deichverbandgebühren, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
- b) die Kosten der Wasserversorgung,
- c) die Kosten des Betriebes von zentralen Warmwasserversorgungsanlagen, zentralen Heizungsanlagen, Fahrstühlen und Aufzügen,
- d) die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Entwässerung, der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, der Sauberhaltung des Grundstückes, des Schneeräumens und des Streuens bei Glätte, der Pflege der Gärten, Grünanlagen und Spielplätze, der Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflicht-versicherungen,
- e) die Kosten des Betriebs von Rundfunk- und Fernsehantennen sowie von Breitbandkabelanschlüssen, von Kocheinrichtungen und von maschinellen Wascheinrichtungen,
- f) die Kosten für das Hauspersonal, soweit es für das Sozialwerk tätig ist.

(2) Das Sozialwerk hat auf seine Kosten hinsichtlich der in Abs. 1 Buchstaben c) und e) angesprochenen - bundes-eigenen - Anlagen entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

(3) Das Sozialwerk hat auf seine Kosten für die Aufstellung von Strom- und Wasserzählern zu sorgen.

(4) Das Sozialwerk hat die von ihm zu tragenden Kosten - soweit sie die WSV verauslagt hat - innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die WSV an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC ... unter Angabe der Zweckbestimmung zu überweisen.

§ 7

Bauunterhaltung

(1) Im Rahmen der Bauunterhaltung hat das Sozialwerk durchzuführen:

- a) die Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Innenwände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, Innentüren, Einbauschränke, Verkleidungen und Wascheinrichtungen und Gepäckaufbewahrungsräumen sowie der Fenster und Außentüren von innen), spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume:
 - in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, dabei die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre spätestens alle 4 Jahre,
 - in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre,
 - in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.Die Fristen beginnen erstmals mit dem Abschluss des Vertrages zu laufen.
- b) die kleinen Instandhaltungsarbeiten bis zum Betrage von 100,- Euro im Einzelfall, z.B. Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen (Elektrizität, Wasser und Gas), den Heiz- und den evtl. von der WSV

bereitgestellten Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden,

c) die Beseitigung von Glasschäden.

(2) Die sonstigen, über den Abs. 1 hinausgehenden Bauunterhaltungskosten werden anteilmäßig von der WSV und vom Sozialwerk getragen.

(3) Das Sozialwerk trägt 1/3 dieser jährlich anfallenden Bauunterhaltungskosten, aber nicht mehr als 20 % des Mietwertes (siehe § 4 Abs. 1 dieses Vertrages).

(4) Eine Kostenbeteiligung des Sozialwerks entfällt grundsätzlich für

a) Baumaßnahmen, die auf vernachlässigten Bauunterhalt vor Beginn des Nutzungsverhältnisses beruhen, soweit ihre Notwendigkeit erst während der Nutzungszeit erkennbar wird,

b) Baumaßnahmen, die zur Beseitigung von Schäden durch Blitzschlag, Sturm, Hochwasser, neu aufgestautem Grundwasser und Explosionen erforderlich sind. Wenn und soweit das Sozialwerk wegen solcher Schäden Versicherungsleistungen erhält, sind diese an die WSV abzutreten.

(5) Sofern im Einzelfall der durchzuführende Bauunterhaltungsaufwand mehr als 50.000,- Euro beträgt, ist hierzu die Einwilligung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur einzuholen.

(6) Das Sozialwerk hat den von ihm zu tragenden Kostenanteil innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die WSV an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC ... unter Angabe der Zweckbestimmung ... zu überweisen.

§ 8

Bauliche Maßnahmen der WSV zur Substanzveränderung

(1) Die WSV kann während der Überlassungszeit bauliche Maßnahmen, die die überlassene Liegenschaft in ihrer baulichen Substanz wesentlich verändern (z.B. Ausbau des Dachgeschosses, Modernisierungen, Umbau), im Rahmen ihrer haushaltsmäßigen Möglichkeiten durchführen. Der WSV steht es frei, ob sie entsprechenden Anträgen des Sozialwerks stattgeben wird.

(2) Von den Gesamtkosten der Maßnahmen nach Abs. 1 hat das Sozialwerk 10 v. H. zu tragen, darüber hinaus 1/3 der Kosten für solche Maßnahmen, die weitgehend Zwecken des Sozialwerks zu dienen bestimmt sind, jedoch nicht mehr als die Hälfte des Mietwertes (siehe § 4 Abs. 1 dieses Vertrages), der sich nach Durchführung der Maßnahmen ergibt

(3) Das Sozialwerk hat den von ihm zu tragenden Kostenanteil innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die WSV an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC ... unter Angabe der Zweckbestimmung ... zu überweisen.

§ 9

Bauliche Maßnahmen der WSV zur Gebäudeerhaltung, Gefahrenabwehr und Schadensbeseitigung

Die WSV darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung der Gebäude oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Sozialwerks durchführen.

§ 10

Bauliche Maßnahmen des Sozialwerks ohne Kostenbeteiligung der WSV

Wenn und soweit bauliche Maßnahmen vom Sozialwerk gewünscht, von der WSV aber - aus welchen Gründen auch immer - nicht durchgeführt werden, können diese unter Beachtung der Bestimmungen der RBBau ohne Kostenbeteiligung der WSV vom Sozialwerk durchgeführt werden, wenn die WSV dazu ihre schriftliche Einwilligung erteilt hat.

§ 11

Ansprüche des Sozialwerks bei Vertragsbeendigung

Das Sozialwerk hat bei Beendigung dieses Vertrages keinen Anspruch auf Abgeltung seiner Investitionen oder seiner Investitionsanteile. Ein Wegnahmerecht steht dem Sozialwerk nur insoweit zu, als es sich um Einrichtungen handelt, die mit dem Grund und Boden und den Gebäuden nicht fest verbunden sind. Die WSV verzichtet andererseits auf die Wiederherstellung des alten Zustandes der Liegenschaft.

Dem Sozialwerk steht auch kein Ausgleichsanspruch zu für Maßnahmen, an deren Kosten es sich beteiligt hat.

§ 12

Verkehrssicherungspflicht, Haftung

(1) Die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Sozialwerk. Es stellt die WSV von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen, die sich aus der gesetzlichen Haftung oder Verletzung von Verkehrssicherungspflichten ergeben können, frei und tritt in rechtlich zulässigem Umfang an die Stelle der WSV.

(2) Das Sozialwerk hat für alle Schäden Ersatz zu leisten, die während des Nutzungsverhältnisses durch es oder seine Bediensteten, Besucher, Feriengäste, die von ihm beauftragten Handwerker oder auf andere Weise verursacht werden.

Das Sozialwerk haftet insbesondere für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit den Installationen, Wasser- und Stromeinrichtungen, Offenstehenlassen von Türen, Fenstern oder durch sonstige Nichterfüllung ihm obliegender Pflichten entstehen.

(3) Das Sozialwerk ist verpflichtet, gegen die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Schäden eine ausreichende Versicherung zugunsten der WSV abzuschließen und der WSV den Nachweis hierüber zu führen.

§ 13

Feuerversicherung

(1) Das Sozialwerk ist verpflichtet, eine Feuerversicherung zum gleitenden Neubauwert abzuschließen. Die Versicherung ist gemäß § 43 des Gesetzes über den Versicherungsvertrag (Versicherungsvertragsgesetz - VVG) vom 23.11.2007 - BGBl. I Nr. 59 S. 2631 - zugunsten der WSV abzuschließen. Im Versicherungsvertrag ist folgendes zu vereinbaren:

„Der Versicherer wird bei nicht rechtzeitiger Prämienzahlung durch das Sozialwerk auf dessen Kosten den Versicherten (Grundstückseigentümer) von der nicht rechtzeitigen Zahlung unterrichten, um diesem Gelegenheit zu geben, von der in § 34 VVG vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch zu machen.“

(2) Nach Abschluss des Versicherungsvertrages hat das Sozialwerk der WSV den Versicherungsschein auszuhändigen.

§ 14

Duldungspflichten des Sozialwerks

(1) Das Sozialwerk hat ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden, dass die vertraglich vereinbarte Nutzung durch Maßnahmen der WSV zu Bau, Unterhaltung oder Betrieb der Wasserstraßen sowie zur Verlegung und Unterhaltung von Leitungen vorübergehend beeinträchtigt wird. Die WSV wird - ausgenommen bei Gefahr im Verzuge - das Sozialwerk rechtzeitig von derartigen Maßnahmen unterrichten.

(2) Mitbenutzungen durch Dritte, die aufgrund von Verträgen oder Genehmigungen den Vertragsgegenstand berühren, muss das Sozialwerk unentgeltlich dulden, soweit dadurch der vertraglich vereinbarte Nutzungszweck nicht dauernd wesentlich eingeschränkt wird.

§ 15

Gerichtsstand

Für Rechtsstreitigkeiten aus dem Vertrag wird der Gerichtsstand Bonn vereinbart.

§ 16

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Der Vertrag wird zweifach vollzogen. Die Erstschrift erhält die WSV, die Zweitschrift das Sozialwerk.

(3) Die folgenden Unterlagen sind Bestandteil dieses Nutzungsvertrages:

- Lageplan - Grundstücke - (§ 1 Abs. 1) *
- Lageplan - Baulichkeiten und Außenanlagen - (§ 1 Abs. 1) *
- Lageplan - Gebäudeteile - (§ 1 Abs. 1) *
- Objektbeschreibung (§ 1 Abs. 1)
- Protokoll der gemeinsamen Besichtigung (§ 1 Abs. 3)
- ...

....., den 20..

Im Auftrag¹

....., den 20..

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Sozialwerk

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * / * r* Ufer

Kassenzeichen: (Bei Zahlungen bitte stets angeben!)

Landpachtvertrag Nr. ...

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... ,

im Folgenden „WSV“ genannt,

und

..... ,

im Folgenden „Pächter“ genannt,

{erforderlichenfalls „Pächterin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

schließen folgenden Landpachtvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Die WSV überlässt dem Pächter die nachstehend aufgeführten Landflächen aus ihrem Grundbesitz (Pachtfläche) *einschließlich der im Folgenden bezeichneten Anlagen* zur Nutzung (§ 2 Abs. 1):

1. Pachtfläche:

Lage der Pachtfläche			Größe der Pachtfläche
Gemarkung	Flur	Flurstück	<i>(m² * ha)</i>
Insgesamt:			

2. Anlagen:

3. Produktions- und Lieferrechte

Auf der Pachtfläche ruht: - eine Milchquote von ... l/ha

- ein Rübenkontingent von ...

- ...

In dem beigefügten Lageplan ist die Pachtfläche gefärbt. *Die Anlagen sind gekennzeichnet.*

(2) Der Pächter übernimmt die Pachtfläche *und die Anlagen* in dem Zustand, *der am Tage der Inbesitznahme besteht * der bei der gemeinsamen Besichtigung am 20.. festgestellt worden ist. * Dieser Zustand ist in dem als Anlage beigefügten Protokoll über diese Besichtigung vermerkt worden. * Es enthält auch Angaben über vorhandene Vermarkungen von Grenz- und Vermessungspunkten.*

(3) Der Pächter übernimmt das Inventar, das in dem von der WSV mit ihm angefertigten Verzeichnis aufgeführt ist, zum Schätzwert mit der Verpflichtung, es bei Beendigung des Vertrages zum Schätzwert zurückzugewähren; im einzelnen gilt § 582 a BGB. Die Schätzung erfolgte nach der Schätzungsordnung für das landwirtschaftliche Pachtwesen. Der Schätzwert beträgt Euro.

§ 2

Nutzung

(1) Der Pächter wird die Pachtfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1) *und die Anlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2)* zu folgenden Zwecken nutzen *und betreiben* (Nutzung):

Eine Änderung der Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der WSV.

*Der Pächter wird die Pachtfläche, welche in einem * 20 m (Binnenbereich) * 50 m (Tidebereich) breiten Uferstreifen liegt, zu folgenden Zwecken extensiv nutzen:*

(2) Die Nutzung ist durch Rechte Dritter wie folgt eingeschränkt:

-

Der Pächter darf die Ausübung des Jagdrechts *und des Fischereirechts* durch den Berechtigten nicht behindern; *er verzichtet auf Ersatz von Wild- oder Jagdschäden durch die WSV; * Ansprüche dieser Art gegen Dritte bleiben unberührt.*

(3) Dieser Vertrag ersetzt nicht die für die Nutzung (Abs. 1) erforderlichen Verwaltungsakte. Der Pächter übergibt der WSV auf Verlangen Abdruck der ihm von den zuständigen Behörden erteilten Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen. Er unterrichtet die WSV unverzüglich, sobald ein derartiger Verwaltungsakt nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist.

§ 3

Anlagen

(1) Der Pächter wird erst nach schriftlicher Einwilligung der WSV *vorhandene Anlagen ändern oder beseitigen sowie* neue Anlagen errichten. Das gilt auch für Anschüttungen, Abgrabungen und Vertiefungen.

(2) Der Pächter wird neue Anlagen nur für die Dauer dieses Vertragsverhältnisses mit der Pachtfläche verbinden. Ihm ist bekannt, dass bereits vorhandene Anlagen, die er von dem früheren Pächter übernimmt, ebenfalls nur zu einem vorübergehenden Zweck mit der Pachtfläche verbunden worden sind.

(3) Der Pächter hat die Anlagen ordnungsgemäß zu unterhalten.

(4) Der Pächter wird auf Verlangen der WSV die von ihm auf der Pachtfläche vorgenommenen ober- und unterirdischen Veränderungen nach einer von der WSV zur Verfügung gestellten Spezifikation auf eigene Kosten einmessen, auswerten und dokumentieren und die entsprechenden Unterlagen der WSV bis zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt übergeben.

§ 4

Vertragsdauer

(1) Das Vertragsverhältnis beginnt am 20.. und endet am 20.. .

(2) Es verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Pachtjahr, wenn es nicht mit einer Frist von sechs Monate vor Ablauf eines Pachtjahres von der WSV oder dem Pächter schriftlich gekündigt wird. Die Kündigung aus den in § 15 genannten Gründen bleibt unberührt.

(3) Als Pachtjahr gilt die Zeit vom *1. Januar bis 31. Dezember * 1. Oktober bis zum 30. September * 1. November bis 31. Oktober.*

§ 5

Pachtzins und Nebenkosten

(1) Der Pächter zahlt gemäß der vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr herausgegebenen Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VV-WSV) VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte Version ... für die Nutzung ab 20.. einen Pachtzins einschließlich eines Betrages für Lasten und Abgaben (z.B. Steuern, Gebühren, Beiträge) in Höhe von insgesamt Euro/Jahr. Der Pachtzins umfasst nicht die Beiträge zur Berufsgenossenschaft; diese trägt der Pächter. ** Die Grundsteuer ist im Pachtzins enthalten; das gilt jedoch nicht für einen Mehrbetrag, wenn die Grundsteuer infolge der Nutzung erhöht wird. * Der Pächter zahlt für die Zeit vom 20.. bis zum 20.. einen Betrag in Höhe von Euro.*

(2) Der Pachtzins ist auch dann zu zahlen, wenn die Nutzung nicht oder nur teilweise ausgeübt wird. Bei schwerwiegender dauernder Beeinträchtigung der Nutzung durch Maßnahmen der WSV, die der Pächter dulden muss (§ 11 Abs. 1), ermäßigt die WSV den Pachtzins angemessen.

(3) Die WSV prüft nach Ablauf von jeweils ... Jahren, erstmals zum *1. Januar * 1. Oktober * 1. November* 20.., ob der Pachtzins der VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte in der dann geltenden Fassung entspricht. Bei einer Änderung stellt sie den zusätzlich oder den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest und teilt dem Pächter die Höhe des künftig zu zahlenden Pachtzinses schriftlich mit.

(4) Der Pächter kann gegen den Pachtzins nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

§ 6

Zahlungsweise

(1) Der Pächter überweist den Pachtzins sowie eventuelle zusätzliche Beträge (§ 5 Abs. 1) unter Angabe des Kasenzeichens (Seite 1) an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC

Hat sich der Pächter für das Lastschriftinzugsverfahren entschieden, werden der Pachtzins sowie zusätzliche Beträge von der Bundeskasse ... an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) eingezogen.

(2) *Der erstmalig gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 * und * der gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 zu zahlende Pachtzins * sowie eventuelle zusätzliche Beträge nach § 5 Abs. 1 Satz * 2 * und 3 * werden * wird am 1. Werktag des auf die Vertragsunterzeichnung folgenden übernächsten Monats fällig. Im Übrigen ist der Pachtzins im Voraus fällig am 1. Werktag des Monats Januar * Oktober * November.*

(3) Wird ein fälliger Betrag nicht fristgerecht überwiesen oder bei Einziehung nicht dem Konto der Bundeskasse ... gutgeschrieben, setzt in den Fällen des Abs. 2 Satz 1 die Bundeskasse ... den Pächter durch Mahnschreiben in Zahlungsverzug; in den Fällen des Abs. 2 Satz 2 tritt der Zahlungsverzug des Pächters ohne Mahnschreiben ein.

(4) Bei Zahlungsverzug zahlt der Pächter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 1 BGB * kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 2 BGB* in der jeweils geltenden Fassung. Darüber hinaus leistet der Pächter Ersatz für den sonstigen nachweisbaren Verzugsschaden. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz wird für jeden Zinstag dieses Monats zugrundegelegt. Der Pächter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten. * kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt eine Verzugs pauschale gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 5 BGB in der jeweils geltenden Fassung.* Verzugszinsen, sonstigen Schadensersatz und *Mahnkosten * Verzugs pauschale* hat der Pächter nach Maßgabe einer besonderen Aufforderung an die Bundeskasse ... zu zahlen.

§ 7

Erstattung von Mehrkosten

(1) *Der Pächter erstattet der WSV die Mehrkosten für die Unterhaltung der Wasserstraße, die durch die Nutzung verursacht werden. Für die Aufrechnung gilt § 5 Abs. 4 entsprechend.*

(2) *Die Mehrkosten werden dem Pächter von der WSV in Rechnung gestellt; die zu erstattenden Beträge werden mit schriftlicher Benachrichtigung durch die Bundeskasse fällig; sie sind innerhalb der gesetzten Frist an die Bundeskasse zu zahlen. Wird die Forderung nicht fristgerecht beglichen, setzt die Bundeskasse den Pächter durch Mahnschreiben in Zahlungsverzug. Für die Verzugszinsen, sonstigen Verzugsschaden und die Mahnkosten * Verzugs pauschale gilt § 6 Abs. 4.*

§ 8

Belange der Wasserstraße, Grenz- und Vermessungspunkte, Verkehrssicherungs- und Reinhaltspflicht

(1) Der Pächter übt die Nutzung so aus, dass der Zustand der Wasserstraße, der Zustand und der Betrieb der Schifffahrtsanlagen und der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden. Werden die Vermarkungen von Grenz- und Vermessungspunkten oder Markierungs- oder Schifffahrtszeichen durch den Pächter oder dessen Beauftragte beseitigt, beschädigt, versetzt oder überschüttet, so hat der Pächter unverzüglich im Einvernehmen mit der WSV zu veranlassen, dass die Vermarkungen oder Zeichen auf seine Kosten wieder hergestellt werden.

(2) Der Pächter hat die Verkehrssicherungspflicht für die Pachtfläche *und die Anlagen*.

(3) Der Pächter hat für die ordnungsgemäße Entsorgung von Gegenständen und Stoffen zu sorgen, die während der Dauer dieses Vertragsverhältnisses auf der Pachtfläche angeschwemmt oder unbefugt abgelagert werden. Dabei darf auch Treibgut nicht wieder ins Gewässer verbracht werden.

§ 9

Schutz von Natur und Landschaft

(1) Der Pächter übt die Nutzung so aus, dass Landschafts- und Naturschutzgebiete, schutzwürdige Biotop und andere für Naturschutz und Landschaftspflege erhaltenswerte Flächen und Objekte auf der Pachtfläche und auf den angrenzenden Grundstücken und Wasserflächen nicht beeinträchtigt werden. Das gilt auch für Flächen, die zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen von Maßnahmen der WSV angelegt worden sind.

(2) Der Pächter darf Art und Ausmaß des Bewuchses (z.B. Bäume, Sträucher und Röhricht) auf der Pachtfläche nur mit Zustimmung der WSV verändern. Die WSV ist jederzeit berechtigt, im Benehmen mit dem Pächter weitere Anpflanzungen oder Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

(3) Der Pächter verwendet Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel auf der Pachtfläche nur unter strikter Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen und nur soweit dies für die vertragsmäßige Bewirtschaftung unvermeidlich ist.

§ 10

Schutz des Bodens und der Gewässer

(1) Der Pächter hat die Pachtfläche **und die Anlagen** unter Beachtung der Erfordernisse und Bestimmungen des Umweltschutzes zu bewirtschaften und zu betreiben. Er verhindert durch sachgemäße Maßnahmen, dass bei der Nutzung unzulässig Stoffe in den Boden oder in die Gewässer einschließlich des Grundwassers gelangen können, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Bodens (bodengefährdende Stoffe) oder des Wassers (wassergefährdende Stoffe) zu verändern.

(2) Der Boden ist nur nach Bedarf der Pflanzen mit Nährstoffen zu versorgen, sodass keine Überdüngung entsteht. Der Pächter darf Klärschlamm oder andere Sekundärrohstoffdünger nur unter strikter Einhaltung der abfall- und düngemittelrechtlichen Bestimmungen (z.B. Klärschlammverordnung, Düngemittelgesetz) aufbringen.

(3) In Wasserschutzgebieten und auf Gewässerrandstreifen hat der Pächter bei der Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln die besonderen wasserrechtlichen Schutzbestimmungen zu beachten.

(4) Für Verbesserungen der Pachtfläche erhält der Pächter keine Vergütung.

§ 11

Duldungspflichten

(1) Der Pächter duldet, dass die Nutzung durch Maßnahmen der WSV zum Ausbau der Wasserstraße, zur Durchführung von Maßnahmen, die die Planfeststellungsbehörde im öffentlichen Interesse angeordnet hat, oder durch Maßnahmen zur Unterhaltung, zur Verkehrssicherung der Wasserstraße sowie zur Errichtung und zum Betrieb von Schifffahrtsanlagen, Schifffahrtszeichen, Vermessungspunkten oder Betriebsleitungen beeinträchtigt wird.

(2) Der Pächter duldet, dass die WSV die Pachtfläche **sowie die Anlagen und ihren Betrieb** nicht vor Schäden durch natürliche Einwirkungen, z.B. Hochwasser, Eisgang oder Strömung, sowie durch Einwirkungen der Schifffahrt oder durch andere Benutzungen der Wasserstraßen schützt; das gilt auch bei natürlichen Veränderungen der Wasserstraße.

(3) Für Nachteile und Schäden durch Maßnahmen und Ereignisse im Sinne der Absätze 1 und 2 kann der Pächter keinen Ersatz von der WSV verlangen. Die WSV ist nicht zur Beseitigung entstandener Schäden verpflichtet. Eine Ermäßigung des Pachtzinses kommt nur bei Maßnahmen im Sinne von Abs. 1, und zwar nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 Satz 2, in Betracht.

§ 12

Haftung des Pächters

(1) Der Pächter haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten oder ihren Beauftragten für alle Schäden, die durch die Nutzung verursacht werden.

(2) Der Pächter stellt die WSV, ihre Beschäftigten oder ihre Beauftragten von allen durch die Nutzung begründeten Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Die WSV wird diese Ansprüche nur nach Einwilligung des Pächters anerkennen oder durch Vergleich erledigen. Rechtsstreitigkeiten führt die WSV nach Abstimmung mit dem Pächter, der die der WSV dabei entstehenden Kosten trägt.

§ 13

Haftung der WSV

(1) Die WSV haftet nur für solche Schäden, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten bei der Erfüllung der Aufgaben der WSV vorsätzlich oder grobfahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**.

(2) Schadensersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Art. 34 Satz 1 **GG** in Verbindung mit § 839 **BGB**) bleiben unberührt.

§ 14

Betreten der Pachtfläche

Der Pächter ist damit einverstanden, dass Beschäftigte oder Beauftragte der WSV die Pachtfläche **und die Anlagen** betreten, um die Einhaltung der vom Pächter in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu prüfen, die der WSV in diesem Vertrag eingeräumten Rechte auszuüben oder die der WSV obliegenden Aufgaben zu erfüllen.

§ 15

Außerordentliche Kündigung

(1) Der Vertrag kann unbeschadet der ordentlichen Kündigung (§ 4 Abs. 2) gekündigt werden,

1. von der WSV

1.1 mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Pachtjahres,

1.1.1 wenn die Beendigung der Nutzung im öffentlichen Interesse notwendig ist oder die Pachtfläche in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist;

1.1.2 wenn ein Verwaltungsakt, der für die vertragsgemäße Nutzung der Pachtfläche **und der Anlagen (§ 2 Abs. 1)** erforderlich ist, nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist;

1.2 mit einer Frist von drei Monaten, wenn die Pachtfläche verkauft wird.

1.3 fristlos, wenn der Pächter eine von ihm in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung nicht innerhalb der ihm von der WSV gesetzten Frist erfüllt oder ein vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt;

2. vom Pächter

mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Pachtjahres, wenn unvorhersehbare Umstände eine Nutzung der Pachtfläche nicht mehr zulassen.

(2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

(3) Bei einer Kündigung nach Abs. 1 Nr. 1.2 erstattet die WSV dem Pächter anteilig den Pachtzins für das laufende Pachtjahr, wenn das Vertragsverhältnis vor Ablauf des Pachtjahres endet. Ferner erstattet die WSV bei einer Kündigung nach Abs. 1 Nr. 1.1.1 und 1.2 dem Pächter nachgewiesene, vor Zugang der Kündigung erbrachte Aufwendungen für die nächste Ernte, wenn ihm diese nicht mehr zufällt. Bei einer Kündigung nach Abs. 1 Nr. 1.1.2, Nr. 1.3 und Nr. 2 hat der Pächter keinen Anspruch auf anteilige Pachtzinserstattung oder Erstattung von Aufwendungen für die nächste, ihm nicht mehr zufallenden Ernte.

§ 16

Rückgabe der Pachtfläche

(1) Nach der Kündigung wird der Pächter auf Verlangen der WSV innerhalb einer Woche die Pachtfläche *und die Anlagen* mit der WSV besichtigen, um gemeinsam den Zustand der Nutzfläche *und der Anlagen* festzustellen. *Das Ergebnis der gemeinsamen Besichtigung und die vom Pächter bis zur Rückgabe zu erfüllenden Verpflichtungen werden in einem von der WSV und dem Pächter zu unterschreibenden Protokoll vermerkt.*

(2) Der Pächter wird die von ihm errichteten oder die von ihm vom früheren Pächter übernommenen Anlagen (§ 3 Abs. 2) nach der Kündigung bis zum Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertragsverhältnisses in Abstimmung mit der WSV auf seine Kosten beseitigen und die Anlagen der WSV (§ 1 Abs. 1 Nr. 2) in den ursprünglichen Zustand oder, soweit die WSV eingewilligt hat, in einen den veränderten Verhältnissen angepassten ordnungsgemäßen Zustand versetzen.

(3) Der Pächter wird der WSV spätestens am Tage der Beendigung dieses Vertragsverhältnisses die Pachtfläche in einem der vertragsgemäßen Bewirtschaftung entsprechenden Zustand *mit den verbleibenden Anlagen und dem Inventar* zurückgeben. *Für die Rückgabe des Inventars zum Schätzwert gilt § 582 a Abs. 3 BGB. * Die Rückgabe wird in einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Protokoll festgestellt. * In dem Protokoll wird auch vermerkt, welche Leistungen der Pächter bis zu welchem Zeitpunkt noch erbringen muss.*

(4) Mit der Pachtfläche verbundene Produktions- und Lieferrechte (§ 1 Abs. 1 Nr. 3) gehen mit der Beendigung dieses Vertragsverhältnisses auf die WSV über, soweit nicht gesetzliche Regelungen etwas anderes bestimmen.

§ 17

Ersatzvornahme

Erfüllt der Pächter von ihm in diesem Vertrag übernommene Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung durch die WSV nicht innerhalb der ihm gesetzten Nachfrist, ist die WSV berechtigt, auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen oder selbst durchzuführen.

§ 18

Zusätzliche Vereinbarungen

.....

§ 19

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

§ 20

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Der Pächter wird seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Einwilligung der WSV übertragen.

(3) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen unterzeichnet; jeder Vertragspartner erhält eine Vertragsausfertigung.

(4) Die folgenden Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Lageplan (§ 1 Abs. 1),
- VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte (§ 5). Die jeweils aktuelle Fassung der Verwaltungsvorschrift VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte steht auf der WSV-Internetseite zum Download bereit.
- *Protokoll über den Zustand der Pachtfläche * und Anlagen/(§ 1 Abs. 2)*

....., den ... 20..

....., den ... 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Pächter

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * / * r* Ufer

Kassenzeichen: (Bei Zahlungen bitte stets angeben!)

Jagdangliederungsvertrag Nr. ...

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... ,

im Folgenden „WSV“ genannt,

und

.....

als *Eigentümer * Pächter* des Jagdbezirks ... im Folgenden „Pächter“ genannt,

{erforderlichenfalls „Pächterin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

schließen gemäß Bundesjagdgesetz folgenden Jagdangliederungsvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

Die nachstehend aufgeführten, im angehefteten Lageplan rot gefärbten bundeseigenen Grundstücke (Jagdfläche) werden dem Jagdbezirk ... des Pächters zur Jagdnutzung angegliedert.

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Größe (ha)

§ 2

Vertragsdauer

*Der Vertrag beginnt am 1. April 20.. und endet am 31. März 20.. Er verlängert sich danach jeweils um ein weiteres Jagdjahr, falls er nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Jagdjahres von einem der Vertragspartner schriftlich gekündigt wird. * Der Vertrag beginnt am 1. April 20.. Er endet zu demselben Zeitpunkt, in dem der mit dem Pächter des Jagdbezirks abgeschlossene Jagdpachtvertrag endet.*

§ 3

Entschädigung

(1) Die Entschädigung für die Angliederung der in § 1 genannten Fläche beträgt gemäß der vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr herausgegebenen Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VV-WSV) VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte Version ... jährlich ... Euro/ha, mithin insgesamt aufgerundet ... Euro (in Worten: ... Euro).

Die VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte ist Bestandteil dieses Vertrages. Die jeweils aktuelle Fassung der Verwaltungsvorschrift VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte steht auf der WSV-Internetseite zum Download bereit.

(2) Die Entschädigung ist am 1. April eines jeden Jahres fällig und muss bis zum dritten Werktag des Fälligkeitsmonats kostenfrei bei der Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC ... eingegangen sein.

(3) Für die Zeit vom ... 20.. bis 31. März 20.. ist erstmalig ein Betrag in Höhe von ... Euro (in Worten: ... Euro) bis zum übernächsten Ersten des Monats nach Zugehen der Vertragsurkunde beim Pächter zu zahlen; im Übrigen gilt Abs. 6.

(4) Bei der Zahlung ist das auf der Seite 1 genannte Kassenzeichen anzugeben.

(5) Bei Zahlungsverzug zahlt der Pächter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 1 BGB* * *kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 2 BGB* in der jeweils geltenden Fassung. Darüber hinaus leistet der Pächter Ersatz für den sonstigen nachweisbaren Verzugsschaden. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz wird für jeden Zinstag dieses Monats zugrundegelegt. Der Pächter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten.* * *kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt eine Verzugs pauschale gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 5 BGB in der jeweils geltenden Fassung.* Verzugszinsen, sonstigen Schadensersatz und *Mahnkosten* * *Verzugs pauschale* hat der Pächter nach Maßgabe einer besonderen Aufforderung an die Bundeskasse ... zu zahlen.

(6) Der Pächter kann gegen die Entschädigung weder aufrechnen noch kann er ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 4

Anpassungsklausel

Die WSV prüft nach Ablauf von jeweils ... Jahren, erstmals zum 1. April 20.., ob die Entschädigung der VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte in der dann geltenden Fassung entspricht. Bei einer Änderung stellt sie den zusätzlich oder

den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest und teilt dem Pächter die Höhe der künftig zu zahlenden Entschädigung schriftlich mit.

§ 5

Besondere Vereinbarungen

.....

§ 6

Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 7

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

§ 8

Anzeige

Der Vertrag ist der zuständigen Jagdbehörde anzuzeigen.

§ 9

Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird zweifach gefertigt. Die Erstschrift erhält die WSV, die Zweitschrift der Pächter.

....., den 20..

....., den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Pächter

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

*von km, bis km, N- * S- * I * r Ufer*

Kassenzeichen: (Bei Zahlungen bitte stets angeben!)

Fischereipachtvertrag Nr. ...

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... ,

im Folgenden „WSV“ genannt,

und

..... ,

im Folgenden „Pächter“ genannt,

{erforderlichenfalls „Pächterin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

schließen folgenden Fischereipachtvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

Die WSV überlässt dem Pächter auf den nachstehend aufgeführten Wasserflächen (Pachtfläche) das Fischereirecht zur Nutzung (§ 2 Abs. 1):

Wasserstraße * beidseitig * * r Ufer	von km	bis km	Strecke km	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
Insgesamt:				Insgesamt:			

** Nicht zur Pachtfläche gehören*

In dem beigefügten Lageplan ist die Pachtfläche gefärbt.

§ 2

Nutzung

(1) Dem Pächter wird auf der Pachtfläche (§ 1) die Ausübung des Fischereirechts in vollem Umfang übertragen.

(2) Die Nutzung ist wie folgt eingeschränkt:

-
-

Der Pächter darf die Ausübung des Jagdrechts durch den Berechtigten sowie die Ausübung der von der WSV genehmigten sonstigen Nutzungen nicht behindern.

(3) Dieser Vertrag ersetzt nicht die für die Nutzung (Abs. 1) erforderlichen Verwaltungsakte. Der Pächter übergibt der WSV auf Verlangen Abdruck der ihm von den zuständigen Behörden erteilten Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen. Er unterrichtet die WSV unverzüglich, sobald ein derartiger Verwaltungsakt nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist.

§ 3

Anlagen

(1) Der Pächter wird erst nach schriftlicher Einwilligung der WSV vorhandene Anlagen ändern oder beseitigen. Das gilt auch für Anschüttungen, Abgrabungen und Vertiefungen.

(2) Die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten Anlagen zur Ausübung der Fischerei, z.B. Stellnetze, Aalhamen, sowie die Inanspruchnahme WSV-eigener Wasserflächen als reservierte Liegeplätze für Fischereifahrzeuge sind mit einem besonderen Nutzungsvertrag zu regeln.

§ 4

Vertragsdauer

(1) Das Vertragsverhältnis beginnt am 20.. und endet am 20.. .

(2) Als Pachtjahr gilt die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember.

§ 5

Pachtzins und Nebenkosten

(1) Der Pächter zahlt gemäß der vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr herausgegebenen Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VV-WSV) VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte Version ... für die Nutzung ab 20.. einen Pachtzins einschließlich eines Betrages für Lasten und Abgaben (z.B. Steuern, Gebühren, Beiträge) in Höhe von insgesamt ... Euro/Jahr. Die Grundsteuer ist im Pachtzins enthalten; das gilt jedoch nicht für einen Mehrbetrag, wenn die Grundsteuer infolge der Nutzung erhöht wird. *Der Pachtzins umfasst nicht die Beiträge zur Berufsgenossenschaft/berufsständigen Organisationen; diese trägt der Pächter. * Der Pächter zahlt für die Zeit vom 20.. bis zum 20.. einen Betrag in Höhe von ... Euro.*

(2) Der Pachtzins ist auch dann zu zahlen, wenn die Nutzung nicht oder nur teilweise ausgeübt wird. Bei schwerwiegender dauernder Beeinträchtigung der Nutzung durch Maßnahmen der WSV, die der Pächter dulden muss (§ 11 Abs. 1), ermäßigt die WSV den Pachtzins angemessen.

(3) Die WSV prüft nach Ablauf von jeweils ... Jahren, erstmals zum 1. Januar 20.., ob der Pachtzins der VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte in der dann geltenden Fassung entspricht. Bei einer Änderung stellt sie den zusätzlich oder den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest und teilt dem Pächter die Höhe des künftig zu zahlenden Pachtzinses schriftlich mit.

(4) Der Pächter kann gegen den Pachtzins nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

§ 6

Zahlungsweise

(1) Der Pächter überweist den Pachtzins sowie eventuelle zusätzliche Beträge (§ 5 Abs. 1) unter Angabe des Kas- senzeichens (Seite 1) an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC

Hat sich der Pächter für das Lastschriftinzugsverfahren entschieden, werden der Pachtzins sowie zusätzliche Be- träge von der Bundeskasse ... an den Fälligkeitsterminen (Abs. 2) eingezogen.

(2) Der erstmalig gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 ** und der gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4* zu zahlende Pachtzins sowie eventuelle zusätzliche Beträge nach § 5 Abs. 1 Sätze 2 und 3 werden *am 1. Werktag des auf die Vertragsunterzeichnung folgenden übernächsten Monats* fällig. Im Übrigen ist der Pachtzins im Voraus fällig am 1. Werktag des Monats Januar.

(3) Wird ein fälliger Betrag nicht fristgerecht überwiesen oder bei Einziehung nicht dem Konto der Bundeskasse ... gutgeschrieben, setzt in den Fällen des Abs. 2 Satz 1 die Bundeskasse ... den Pächter durch Mahnschreiben in Zahlungsverzug; in den Fällen des Abs. 2 Satz 2 tritt der Zahlungsverzug des Pächters ohne Mahnschreiben ein.

(4) Bei Zahlungsverzug zahlt der Pächter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 1 BGB * kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, Verzugszinsen gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 2 BGB* in der jeweils geltenden Fassung. Darüber hinaus leistet der Pächter Ersatz für den sonstigen nachweisbaren Verzugsschaden. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz wird für jeden Zinstag dieses Monats zugrun- degelegt. Der Pächter, der *Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten. * kein Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, zahlt eine Verzugs pauschale gem. §§ 34 BHO, 288 Abs. 5 BGB in der jeweils geltenden Fassung.* Verzugszinsen, sonstigen Schadensersatz und *Mahnkosten * Verzugs pauschale* hat der Pächter nach Maßgabe einer besonderen Aufforderung an die Bundeskasse ... zu zah- len.

§ 7

Erstattung von Mehrkosten

(1) Der Pächter erstattet der WSV die Mehrkosten für die Unterhaltung der Pachtfläche, die durch die Nutzung ver- ursacht werden. Für die Aufrechnung gilt § 5 Abs. 4 entsprechend.

(2) Die Mehrkosten werden dem Pächter von der WSV in Rechnung gestellt; die zu erstattenden Beträge werden mit schriftlicher Benachrichtigung durch die Bundeskasse ... fällig; sie sind innerhalb der gesetzten Frist an die Bundes- kasse ... zu zahlen. Wird die Forderung nicht fristgerecht beglichen, setzt die Bundeskasse ... den Pächter durch

Mahnschreiben in Zahlungsverzug. Für die Verzugszinsen, sonstigen Verzugschaden und die **Mahnkosten * Verzugspauschale** gilt § 6 Abs. 4.

§ 8

Belange der Wasserstraße

(1) Der Pächter übt die Nutzung so aus, dass der Zustand der Wasserstraße, der Zustand und der Betrieb der Schifffahrtsanlagen und der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden. Werden die Vermarkungen von Grenz- und Vermessungspunkten oder Markierungs- oder Schifffahrtszeichen durch den Pächter oder dessen Beauftragte beseitigt, beschädigt, versetzt oder überschüttet, so hat der Pächter unverzüglich im Einvernehmen mit der WSV zu veranlassen, dass die Vermarkungen oder Zeichen auf seine Kosten wieder hergestellt werden.

(2) Der Pächter hat die Verkehrssicherungspflicht für die Pachtfläche, soweit deren Verkehrssicherheit durch die Nutzung gefährdet ist.

§ 9

Schutz von Natur und Landschaft

(1) Der Pächter übt die Nutzung so aus, dass Landschafts- und Naturschutzgebiete, schutzwürdige Biotope und andere für Naturschutz und Landschaftspflege erhaltenswerte Flächen und Objekte auf der Pachtfläche und auf den angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Das gilt auch für Flächen, die zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen von Maßnahmen der WSV angelegt worden sind.

(2) Der Pächter darf Art und Ausmaß des Bewuchses (z.B. Bäume, Sträucher und Röhricht) auf der Pachtfläche nur mit Zustimmung der WSV verändern. Die WSV ist jederzeit berechtigt, weitere Anpflanzungen oder Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

§ 10

Schutz des Bodens und der Gewässer

Der Pächter hat die Pachtfläche unter Beachtung der Erfordernisse und Bestimmungen des Umweltschutzes zu bewirtschaften. Er verhindert durch sachgemäße Maßnahmen, dass bei der Nutzung unzulässig Stoffe in den Boden oder in die Gewässer einschließlich des Grundwassers gelangen können, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Bodens (bodengefährdende Stoffe) oder des Wassers (wassergefährdende Stoffe) zu verändern.

§ 11

Duldungspflichten

(1) Der Pächter duldet, dass die Nutzung durch Maßnahmen der WSV zum Ausbau der Wasserstraße, zur Durchführung von Maßnahmen, die die Planfeststellungsbehörde im öffentlichen Interesse angeordnet hat, oder durch Maßnahmen zur Unterhaltung, zur Verkehrssicherung der Wasserstraße sowie zur Errichtung und zum Betrieb von Schifffahrtsanlagen, Schifffahrtszeichen, Vermessungspunkten oder Betriebsleitungen beeinträchtigt wird.

(2) Der Pächter duldet, dass die WSV die Pachtfläche nicht vor Schäden durch natürliche Einwirkungen, z.B. Hochwasser, Eisgang oder Strömung, sowie durch Einwirkungen der Schifffahrt oder durch andere Benutzungen der Wasserstraßen schützt; das gilt auch bei natürlichen Veränderungen der Wasserstraße.

- (3) Der Pächter duldet jederzeit Gewässeruntersuchungen und die unentgeltliche Entnahme von Fischen zu wissenschaftlichen Zwecken. Er verpflichtet sich, bei diesen Maßnahmen behilflich zu sein und Auskünfte zu erteilen sowie eigene Fischentnahmen in erforderlichem Umfang nach Maßgabe der WSV unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
- (4) Für Nachteile und Schäden durch Maßnahmen und Ereignisse im Sinne der Absätze 1 und 3 kann der Pächter keinen Ersatz von der WSV verlangen. Die WSV ist nicht zur Beseitigung entstandener Schäden verpflichtet. Eine Ermäßigung des Pachtzinses kommt nur bei Maßnahmen im Sinne von Abs. 1, und zwar nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 Satz 2, in Betracht.

§ 12

Haftung des Pächters

- (1) Der Pächter haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten oder ihren Beauftragten für alle Schäden, die durch die Nutzung verursacht werden.
- (2) Der Pächter stellt die WSV, ihre Beschäftigten oder ihre Beauftragten von allen durch die Nutzung begründeten Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Die WSV wird diese Ansprüche nur nach Einwilligung des Pächters anerkennen oder durch Vergleich erledigen. Rechtsstreitigkeiten führt die WSV nach Abstimmung mit dem Pächter, der die der WSV dabei entstehenden Kosten trägt.

§ 13

Haftung der WSV

- (1) Die WSV haftet nur für solche Schäden, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten bei der Erfüllung der Aufgaben der WSV vorsätzlich oder grobfahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**.
- (2) Schadensersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Art. 34 Satz 1 **GG** in Verbindung mit § 839 **BGB**) bleiben unberührt.

§ 14

Betreten der Pachtfläche

Der Pächter ist damit einverstanden, dass Beschäftigte oder Beauftragte der WSV die Pachtfläche betreten, um die Einhaltung der vom Pächter in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu prüfen, die der WSV in diesem Vertrag eingeräumten Rechte auszuüben oder die der WSV obliegenden Aufgaben zu erfüllen.

§ 15

Außerordentliche Kündigung

- (1) Der Vertrag kann gekündigt werden,
1. von der WSV
 - 1.1 mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Pachtjahres,
 - 1.1.1 wenn die Beendigung der Nutzung im öffentlichen Interesse notwendig ist oder die Pachtfläche in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist;
 - 1.1.2 wenn ein Verwaltungsakt, der für die vertragsgemäße Nutzung der Pachtfläche (§ 2 Abs. 1) erforderlich ist, nicht erteilt oder unanfechtbar widerrufen worden oder aus anderen Gründen unwirksam geworden ist;

- 1.2 mit einer Frist von drei Monaten, wenn die Pachtfläche verkauft wird.
- 1.3 fristlos, wenn der Pächter eine von ihm in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung nicht innerhalb der ihm von der WSV gesetzten Frist erfüllt oder ein vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt;
2. vom Pächter
mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Pachtjahres, wenn unvorhersehbare Umstände eine Nutzung der Pachtfläche nicht mehr zulassen.

(2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

(3) Bei einer Kündigung nach Abs. 1 Nr. 1.2 erstattet die WSV dem Pächter anteilig den Pachtzins für das laufende Pachtjahr, wenn das Vertragsverhältnis vor Ablauf des Pachtjahres endet. Ferner erstattet die WSV bei einer Kündigung nach Abs. 1 Nr. 1.1.1 und 1.2 dem Pächter nachgewiesene, vor Zugang der Kündigung erbrachte Aufwendungen für den nächsten Ertrag, wenn ihm dieser nicht mehr zufällt. Bei einer Kündigung nach Abs. 1 Nr. 1.1.2, Nr. 1.3 und Nr. 2 hat der Pächter keinen Anspruch auf anteilige Pachtzinserstattung oder Erstattung von Aufwendungen für den entgangenen Ertrag.

(4) Der Vertrag endet vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen ohne Kündigungsfrist, wenn der Pächter verstorben ist.

§ 16

Rückgabe der Pachtfläche

(1) Bei Beendigung dieses Vertragsverhältnisses wird der Pächter auf Verlangen der WSV innerhalb einer Woche die Pachtfläche mit der WSV besichtigen, um gemeinsam den Zustand der Pachtfläche festzustellen. Das Ergebnis der gemeinsamen Besichtigung und die vom Pächter bis zur Rückgabe zu erfüllenden Verpflichtungen werden in einem von der WSV und dem Pächter zu unterschreibenden Protokoll vermerkt.

(2) Der Pächter wird der WSV spätestens am Tage der Beendigung dieses Vertragsverhältnisses die Pachtfläche in einem der vertragsgemäßen Bewirtschaftung entsprechenden Zustand zurückgeben. Die Rückgabe wird in einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Protokoll festgestellt. In dem Protokoll wird auch vermerkt, welche Leistungen der Pächter bis zu welchem Zeitpunkt noch erbringen muss.

(3) Für Verbesserungen des Fischbestandes, des Fischertrages und der Pachtfläche erhält der Pächter keine Vergütung.

§ 17

Ersatzvornahme

Erfüllt der Pächter von ihm in diesem Vertrag übernommene Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung durch die WSV nicht innerhalb der ihm gesetzten Nachfrist, ist die WSV berechtigt, auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen oder selbst durchzuführen.

§ 18

Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Der Pächter wird einen Hegeplan/Bewirtschaftungsplan nach dem Landesfischereigesetz und in Abstimmung mit der WSV aufstellen und der WSV vorlegen. Für Hegemaßnahmen wird der Pächter jährlich **den im**

*Hegeplan/Bewirtschaftungsplan festgesetzten Betrag * mind. ... Euro/Jahr * mind. ... % des jährlichen Pachtzinses aufwenden.*

(2) Der Pächter hat entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Fischereierlaubnisscheine auszugeben. Die Gestaltung der Fischereierlaubnisscheine ist mit der WSV abzustimmen.

(3) Der Pächter wird auf eigene Kosten Statistiken führen, die er der WSV jeweils zum 1. April jeden Jahres für das vorangegangene Jahr unaufgefordert vorlegt.

In den Statistiken führt der Pächter u. a. den Nachweis über:

- Aufwendungen nach dem Hegeplan/Bewirtschaftungsplan (Abs. 1),
- Hegemaßnahmen (Abs. 1),
- ausgegebene Fischereierlaubnisscheine einschließlich Gastkarten (Abs. 2),
- Fangerträge nach Art und Menge.

Der Pächter wird auf Anforderung der WSV jederzeit zusätzliche Auskünfte, auch schriftlich, kostenfrei erteilen.

(4) Der Pächter ist verpflichtet, der WSV unverzüglich sämtliche Beeinträchtigungen der Fischerei, insbesondere durch Gewässerverunreinigung, Fischsterben, Fischkrankheiten und Fischfrevl zu melden.

(5) Es gelten folgende Einschränkungen beim Fischfang:

- *Der Fischfang darf nur mit Handangel (Angelfischerei) ausgeübt werden. Rutenhalter dürfen nur oberhalb der Uferbefestigung in das Erdreich gesteckt werden. **
- *Das Legen von Angelschnüren ist nur in der Zeit von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang gestattet. Zum Befestigen der Schnüre dürfen Nadeln nur oberhalb der Uferbefestigung in das Erdreich gesteckt werden. **
- *Das Legen von Reusen ist nicht gestattet. **
- *Der Pächter kann nach vorheriger Einholung der Genehmigung der WSV Netzzüge durchführen.*

(6) Das Eintreiben von Pflöcken, Angelstöcken und dergleichen in die Böschungen, das Fortwerfen von Angelhaken und Schnüren, das auch nur vorübergehende Entfernen von Steinen oder sonstige Beschädigungen der Uferdeckung, das Einwerfen von Steinen und anderen Gegenständen ins Wasser ist nicht gestattet. Den Anordnungen der Beauftragten der WSV ist Folge zu leisten.

*(7) Das Angeln darf grundsätzlich nur vom Betriebsweg oder von der in der Uferbefestigung befindlichen Berme aus erfolgen. Die Uferböschungen dürfen nur in dem als Zugang zur Berme notwendigen Maße betreten werden, * im Übrigen ist die Wasserstraßen-Betriebsanlagenverordnung - WaStrBAV (VkB1. 2016 S. 435) zu beachten.*

(8) Auf folgenden Dichtungsstrecken darf das Legen von Aalschnüren und das Fischen mit dem Netz nur nach schriftlicher Einwilligung der WSV erfolgen:

<i>Wasserstraße</i>	<i>von km</i>	<i>bis km</i>

Künftige Dichtungsstrecken fallen ebenfalls unter die vorstehende Bestimmung. Die WSV wird dem Pächter solche Dichtungsstrecken mitteilen.

§ 19

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

§ 20

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Der Pächter wird seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Einwilligung der WSV übertragen. ** Dem Pächter wird die Unterverpachtung gestattet.*

(3) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen unterzeichnet; jeder Vertragspartner erhält eine Vertragsausfertigung.

(4) Die folgenden Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Lageplan,
- VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte (§ 5). Die jeweils aktuelle Fassung der Verwaltungsvorschrift VV-WSV 2604 Nutzungsentgelte steht auf der WSV-Internetseite zum Download bereit.
- *Streckenplan mit Angabe der Dichtungstrecken*
-

....., den 20..

Im Auftrag¹

....., den 20..

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Pächter

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Das Vertragsmuster bedarf einer umfassenden Überarbeitung, da sich Regelwerke und Fundstellen geändert haben. Sofern erforderlich, wenden Sie sich bitte an die GDWS, für eine Einzelfallregelung.



Bauerlaubnisvertrag

- mit dem Eigentümer -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ..., im Folgenden „WSV“ genannt,

und

Frau * Herrn ..., wohnhaft in ...,

im Folgenden „Eigentümer“ genannt,

{erforderlichenfalls „Eigentümerin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}

schließen *unter Hinweis auf das geltende Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetz und zur Abwendung eines Besitzeinweisungsverfahrens gemäß Bundeswasserstraßengesetz in Verbindung mit dem vorgenannten Landesenteignungsgesetz¹* folgenden Bauerlaubnisvertrag:

§ 1

Allgemeines

Der Eigentümer wurde durch den Beauftragten des ... über die geplanten Maßnahmen im Zuge des *Ausbaus * Neubaus der * des ...* eingehend in Kenntnis gesetzt. *¹Die nachfolgend beschriebenen Inanspruchnahmen erfolgen auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ..., Aktenzeichen * ²Die nachfolgend beschriebenen Inanspruchnahmen sind für die Durchführung der Maßnahmen nach dem heutigen Planungsstand notwendig.*

§ 2

Dauernde Inanspruchnahme

(1) Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass aus seinem Grundbesitz folgende Grundstücksflächen ab dem ... durch die WSV dauerhaft in Anspruch genommen werden:

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücks- qualität	Größe der dauernden Inanspruchnahme		Pächter und Ende des Pachtverhältnisses
				Erwerb [m ²]	Beschrän- kung [m ²]	
1	2	3	4	5	6	7
		.../... tlw		ca. ...	ca. ...	
Gesamt:						

¹ Nur wenn ein Planfeststellungsbeschluss vorliegt

² Wenn kein Planfeststellungsbeschluss vorliegt

Die Vertragsparteien streben an, dass die vorstehend genannten Grundstücksflächen von der WSV erworben * dauerhaft grundbuchlich beschränkt werden. Die dafür erforderlichen Schritte werden von der WSV veranlasst. Die demnach zu erwerbenden Grundstücksflächen sind in dem beigefügten Lageplan rot dargestellt. * Die demnach grundbuchlich zu beschränkenden Grundstücksflächen sind in dem beigefügten Lageplan grün dargestellt.

(2) Der Eigentümer verpflichtet sich, bestehende Pachtverträge über die vorstehend genannten, dauernd in Anspruch zu nehmenden Flächen *fristgerecht zum ... zu kündigen * zum nächstmöglichen Termin zu kündigen * nicht über den Tag der Inanspruchnahme gemäß Abs. 1 hinaus zu verlängern.*

(3) Zur Aufhebung der vom Eigentümer nicht gemäß Abs. 2 bis zum Tag der Inanspruchnahme kündbaren Pachtverhältnisse wird die WSV mit dem Pächter einen gesonderten Bauerlaubnisvertrag abschließen.

(4) Weitere Regelungen ...

§ 3

Vorübergehende Inanspruchnahme

(1) Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass - *zusätzlich zu der unter § 2 aufgeführten dauernden Inanspruchnahme* - aus seinem Grundbesitz folgende Grundstücksflächen ab dem ... durch die WSV vorübergehend in Anspruch genommen werden:

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität	Größe der vorübergehenden Inanspruchnahme [m²]	Pächter und Ende des Pachtverhältnisses
1	<i>2</i>	3	4	5	6
		.../... tlw.		ca. ...	
Gesamt:					

Diese Grundstücksflächen sind in dem beigefügten Lageplan violett dargestellt.

(2) Die vorübergehende Inanspruchnahme endet nach vorheriger Ankündigung durch die WSV zum Ablauf eines Landwirtschaftsjahres, das heißt zum **30. September** eines Jahres; die Ankündigung erfolgt bis spätestens 3 Monate vor der Rückgabe der Grundstücksflächen.

(3) Die vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen werden von der WSV vor der Rückgabe ordnungsgemäß, entsprechend dem ursprünglichen Zustand gemäß § 4 wiederhergestellt.

(4) Falls durch die vorübergehende Inanspruchnahme der WSV Mindererträge eintreten, werden diese - nach entsprechender Mitteilung des Eigentümers *oder des Pächters* - durch einen von der WSV zu beauftragenden landwirtschaftlichen Sachverständigen der Höhe nach ermittelt und ggf. gesondert entschädigt.

(5) Die aus der vorübergehenden Inanspruchnahme der Grundstücksfläche resultierenden Entschädigungsansprüche werden in einer gesondert abzuschließenden Entschädigungsvereinbarung geregelt (siehe auch § 5).

(6) Für die vorübergehende Inanspruchnahme wird mit dem Pächter ein gesonderter Bauerlaubnisvertrag abgeschlossen.

(7) Weitere Regelungen ...

§ 4

Zustand der Grundstücksfläche

Der Eigentümer und die WSV sind sich darin einig, dass der Zustand der gemäß diesem Bauerlaubnisvertrag in Anspruch zu nehmenden Flächen *mit dem Zustand der beim Eigentümer verbleibenden Restflächen * mit dem Zustand der benachbarten Flächen* identisch ist und somit eine besondere Zustandsfeststellung vor der Inbesitznahme unterbleiben *kann * konnte*.

Alternativ:

Der Zustand der gemäß diesem Bauerlaubnisvertrag in Anspruch zu nehmenden Flächen wird in folgenden Unterlagen verbindlich dokumentiert:

- z.B. Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen ... vom ...
- z.B. Protokoll der gemeinsamen Zustandsfeststellung durch den Eigentümer * Pächter und der WSV vom ...
- z.B. Noch durchzuführende gemeinsame Zustandsfeststellung durch den Eigentümer * Pächter und der WSV.

§ 5

Entschädigung

(1) Dem Eigentümer bleiben alle Rechte auf Entschädigung im Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Inanspruchnahmen, die im Wege der freien Vereinbarung oder im Verfahren vor der Enteignungsbehörde festzusetzen sind, vorbehalten.

(2) Für die Ermittlung der Entschädigungen gelten die Regelungen des Landesenteignungsgesetzes. Landwirtschaftliche Entschädigungen werden auf der Grundlage der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 19) ermittelt.

(3) Der Eigentümer stellt die WSV für alle nicht verpachteten Flächen von allen Ansprüchen weiterer Nutzer (Pfluggtausch) frei und regelt die rechtzeitige Freistellung der Flächen.

(4) Entschädigungen, die die Pachtsache betreffen, werden für die Pachtlaufzeit direkt mit dem Pächter geregelt. Alle anderen Entschädigungen werden mit dem Eigentümer geregelt.

(5) Die vorübergehende Inanspruchnahme hat keine Auswirkung auf die Höhe des Pachtzinses der laufenden Pachtverträge, da dem Pächter alle entstehende Nutzungsausfälle durch die WSV erstattet werden; die bisherigen Verpflichtungen zwischen dem Pächter und dem Eigentümer bestehen hier fort. Die Pachtzahlungen werden vom Pächter weiterhin in unveränderter Höhe an den Eigentümer gezahlt.

§ 6

Altlasten

Dem Eigentümer sind auf den gemäß diesem Bauerlaubnisvertrag in Anspruch zu nehmenden Flächen keine Altlasten bekannt. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen werden im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsflächen geführt und der Eigentümer hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen wurden in der Vergangenheit als ... genutzt, dem Eigentümer ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf den in Anspruch zu nehmenden Flächen in der Vergangenheit nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme der WSV dennoch Altlasten erkennbar werden, übernimmt die WSV die ggf. erforderliche Sanierung und Beseitigung der Altlasten in dem für die Durchführung der Baumaßnahme notwendigen Umfang; die Kostenverantwortlichkeit für die Sanierung und Beseitigung ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen und es bleiben etwaige Ausgleichsansprüche der WSV unberührt.

§ 7

Ergänzende Regelungen

.....

§ 8

Sonstiges

(1) Für den Fall, dass die Grundstücksflächen veräußert werden, verpflichtet sich der Eigentümer, den Eintritt des neuen Eigentümers in diesen Bauerlaubnisvertrag herbeizuführen und die WSV über den Eigentumswechsel zu unterrichten.

(2) Änderungen in den Pachtverhältnissen sind der WSV vom Eigentümer mitzuteilen.

(3) Der beigelegte Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieses Bauerlaubnisvertrages.

(4) *Dieser Bauerlaubnisvertrag ist einmal gefertigt und verbleibt beim Der Eigentümer erhält eine beglaubigte Kopie dieses Bauerlaubnisvertrages. * Dieser Bauerlaubnisvertrag ist zweimal gefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.*

....., den 20..

Im Auftrag¹

....., den 20..

.....

Wasserstraßen-Neubauamt ...

.....

Eigentümer

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Bauerlaubnisvertrag

- mit dem Pächter -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ..., im Folgenden „WSV“ genannt,

und

Frau * Herrn ..., wohnhaft in ...,

im Folgenden „Pächter“ genannt,

{erforderlichenfalls „Pächterin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}

schließen *unter Hinweis auf das geltende Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetz und zur Abwendung eines Besitzeinweisungsverfahrens gemäß Bundeswasserstraßengesetz in Verbindung mit dem vorgenannten Landesenteignungsgesetz¹* folgenden Bauerlaubnisvertrag:

§ 1

Allgemeines

Der Pächter wurde durch den Beauftragten des ... über die geplanten Maßnahmen im Zuge des *Ausbaus * Neubaus der * des ...* eingehend in Kenntnis gesetzt. *¹Die nachfolgend beschriebenen Inanspruchnahmen erfolgen auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ..., Aktenzeichen ²Die nachfolgend beschriebenen Inanspruchnahmen sind für die Durchführung der Maßnahmen nach dem heutigen Planungsstand notwendig.* Mit dem Eigentümer werden die Inanspruchnahmen gesondert vertraglich geregelt.

§ 2

Dauernde Inanspruchnahme

(1) Der Pächter ist damit einverstanden, dass folgende von ihm gepachtete Grundstücksflächen ab dem ... durch die WSV dauerhaft in Anspruch genommen werden:

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücks- qualität	Größe der dauernden Inanspruchnahme		Eigentümer und Ende des Pachtverhältnisses
				Erwerb [m ²]	Beschrän- kung [m ²]	
1	2	3	4	5	6	7
		.../... tlw.		ca.	ca.	
Gesamt:						

¹ Nur wenn ein Planfeststellungsbeschluss vorliegt

² Wenn kein Planfeststellungsbeschluss vorliegt

Diese Grundstücksflächen sind in dem beigefügten Lageplan *rot (zu erwerbende Flächen) * bzw. grün (grundbuchlich zu beschränkende Flächen)* dargestellt.

(2) Weitere Regelungen ...

§ 3

Vorübergehende Inanspruchnahme

(1) Der Pächter ist damit einverstanden, dass - *zusätzlich zu der unter § 2 aufgeführten dauernden Inanspruchnahme* - folgende von ihm gepachtete Grundstücksflächen ab dem ... durch die WSV vorübergehend in Anspruch genommen werden:

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücks- qualität	Größe der vorübergehenden Inanspruch- nahme [m²]	Eigentümer und Ende des Pachtverhältnisses
1	<i>2</i>	3	4	5	6
		<i>.../... tlw.</i>		<i>ca.</i>	
Gesamt:					

Diese Grundstücksflächen sind in dem beigefügten Lageplan violett dargestellt.

(2) Die vorübergehende Inanspruchnahme endet nach vorheriger Ankündigung durch die WSV zum Ablauf eines Landwirtschaftsjahres, das heißt zum *30. September* eines Jahres; die Ankündigung erfolgt bis spätestens 3 Monate vor der Rückgabe der Grundstücksflächen.

(3) Die vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen werden von der WSV vor der Rückgabe ordnungsgemäß, entsprechend dem ursprünglichen Zustand gemäß § 4 wiederhergestellt.

(4) Falls durch die vorübergehende Inanspruchnahme der WSV Mindererträge eintreten, werden diese - nach entsprechender Mitteilung des Eigentümers oder des Pächters - durch einen von der WSV zu beauftragenden landwirtschaftlichen Sachverständigen der Höhe nach ermittelt und ggf. gesondert entschädigt.

(5) Die aus der vorübergehenden Inanspruchnahme der Grundstücksflächen resultierenden Entschädigungsansprüche werden in einer gesondert abzuschließenden Entschädigungsvereinbarung geregelt (siehe auch § 5).

(6) Weitere Regelungen ...

§ 4

Zustand der Grundstücksfläche

Der Pächter und die WSV sind sich darin einig, dass der Zustand der gemäß diesem Bauerlaubnisvertrag in Anspruch zu nehmenden Flächen *mit dem Zustand der beim Pächter verbleibenden Restflächen * mit dem Zustand der benachbarten Flächen* identisch ist und somit eine besondere Zustandsfeststellung vor der Inbesitznahme unterbleiben *kann * konnte*.

Alternativ:

Der Zustand der gemäß diesem Bauerlaubnisvertrag in Anspruch zu nehmenden Flächen wird in folgenden Unterlagen verbindlich dokumentiert:

- z.B. Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen ... vom ...
- z.B. Protokoll der gemeinsamen Zustandsfeststellung durch den Eigentümer * Pächter und der WSV vom ...
- z.B. durch eine noch durchzuführende gemeinsame Zustandsfeststellung durch den Eigentümer * Pächter und der WSV.

§ 5

Entschädigung

(1) Dem Pächter bleiben alle Rechte auf Entschädigung im Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Inanspruchnahmen, die im Wege der freien Vereinbarung oder im Verfahren vor der Enteignungsbehörde festzusetzen sind, vorbehalten.

(2) Für die Ermittlung der Entschädigungen gelten die Regelungen des Landesenteignungsgesetzes. Landwirtschaftliche Entschädigungen werden auf der Grundlage der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 19) ermittelt.

(3) Der Pächter stellt die WSV von allen Ansprüchen weiterer Nutzer (Unterverpachtung, Pflugtausch) frei und regelt die rechtzeitige Freistellung der Flächen.

(4) Entschädigungen, die die Pachtsache betreffen, werden für die Pachtlaufzeit direkt mit dem Pächter geregelt. Alle anderen Entschädigungen werden mit dem Eigentümer geregelt.

(5) Die vorübergehende Inanspruchnahme hat keine Auswirkung auf die Höhe des Pachtzinses der laufenden Pachtverträge, da dem Pächter alle entstehende Nutzungsausfälle durch die WSV erstattet werden; die bisherigen Verpflichtungen zwischen dem Pächter und dem Eigentümer bestehen hier fort. Die Pachtzahlungen werden vom Pächter weiterhin in unveränderter Höhe an den Eigentümer gezahlt.

§ 6

Altlasten

Dem Pächter sind auf den gemäß diesem Bauerlaubnisvertrag in Anspruch zu nehmenden Flächen keine Altlasten bekannt. Der Pächter hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen wurden von ihm in der Vergangenheit als ... genutzt, dem Pächter ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf den in Anspruch zu nehmenden Flächen in der Vergangenheit nicht bekannt.

§ 7

Ergänzende Regelungen

.....
.....

§ 8

Sonstiges

(1) Der beigefügte Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieses Bauerlaubnisvertrages.

(2) *Dieser Bauerlaubnisvertrag ist einmal gefertigt und verbleibt beim Der Pächter erhält eine beglaubigte Kopie dieses Bauerlaubnisvertrages. * Dieser Bauerlaubnisvertrag ist zweimal gefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.*

....., den 20..

....., den 20..

*Im Auftrag*³¹

.....

Wasserstraßen-Neubauamt ...

.....

Pächter

(Dienstsiegel)

¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ...

Außenbezirk ...

Bundeswasserstraße ...

von km,... bis km,... N- * S- * I * r Ufer

Kassenzeichen: (Bei Zahlungen bitte stets angeben!)

Bauerlaubnisvertrag

- mit der WSV als Eigentümer -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ..., im Folgenden „WSV“ genannt,

und dem Träger des Vorhabens

....

im Folgenden „TdV“ genannt,

schließen *zur Abwendung eines Besitzeinweisungsverfahrens¹* folgenden Bauerlaubnisvertrag:

§ 1

Allgemeines

Die WSV wurde durch den Beauftragten des TdV über die geplante Maßnahme ... im Bereich der Bundeswasserstraße ... von km ... bis km ... – ... Ufer in Kenntnis gesetzt. Die nachfolgend beschriebenen Inanspruchnahmen erfolgen auf der Grundlage ...*z.B. des Planfeststellungsbeschlusses /Bebauungsplanbeschlusses²*... vom ..., Aktenzeichen ..., *Behörde³*

§ 2

Dauernde Inanspruchnahme

(1) Die WSV ist damit einverstanden, dass aus ihrem Grundbesitz folgende Grundstücksfläche ab dem ... für folgende Zwecke:

- ...

¹ Streichen, wenn kein Besitzeinweisungsverfahren möglich ist.

² Beschlussgrundlage des Vorhabens aufführen.

³ Behörde, die den Beschluss o.ä. erlassen hat.

durch den TdV dauerhaft in Anspruch genommen wird:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksqualität	Fläche der dauernden Inanspruchnahme [m²]	Pächter und Ende des Pachtverhältnisses
1	2	3	4	5	6	7
1			.../... tlw			
2						
				Gesamt:		

(2) Die dauernd in Anspruch zu nehmende Grundstücksfläche ist in dem Lageplan farblich gekennzeichnet, welcher wesentlicher Bestandteil des Vertrages ist. Geringfügige Abweichungen zwischen der oben angegebenen Fläche und der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme bleiben unberührt.

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorstehend genannte Grundstücksfläche durch den TdV dauernd in Anspruch genommen wird. Wegen des Grunderwerbs und / oder der dauerhaften Nutzungsüberlassung mittels Nutzungsvertrag wird auf Veranlassung des TdV oder der WSV spätestens unmittelbar nach Beendigung der Maßnahme gem. § 1 ein gesonderter Grundstückskaufvertrag und / oder Nutzungsvertrag abgeschlossen werden. Die dafür erforderlichen Schritte werden durch die WSV oder den TdV veranlasst. Die Kosten trägt der TdV.

(4) Der WSV bleiben alle Rechte auf Entschädigung im Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Inanspruchnahmen, die im Wege der freien Vereinbarung oder im Verfahren vor der Enteignungsbehörde festzusetzen sind, vorbehalten.

(5) Für die Ermittlung der Entschädigungen gelten die Regelungen des Landesenteignungsgesetzes. Landwirtschaftliche Entschädigungen werden auf der Grundlage der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 19) ermittelt.

(6) Weitere Regelungen ...

§ 3 Vorübergehende Inanspruchnahme

(1) Die WSV ist damit einverstanden, dass - *zusätzlich zu der unter § 2 aufgeführten dauernden Inanspruchnahme* - aus ihrem Grundbesitz folgende Grundstücksfläche (Nutzfläche) ab dem ... bis voraussichtlich zum ... für folgende Zwecke:

- ...

durch den TdV vorübergehend in Anspruch genommen wird:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücks-qualität	Größe der vorübergehenden Inanspruchnahme [m²]	Pächter und Ende des Pachtverhältnisses
1	2	3	4	5	6	7
1			.../... tlw		ca. ...	
2						
				Gesamt:		

(2) Die geplante bauzeitliche (vorübergehende) Inanspruchnahme der Grundstücksfläche ist in dem beigelegten Lageplan farblich dargestellt, welcher wesentlicher Bestandteil des Vertrages ist. Geringfügige Abweichungen zwischen der im Lageplan angegebenen Fläche und der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme bleiben unberührt.

(3) Die vorübergehende Inanspruchnahme endet nach vorheriger Ankündigung durch den TdV; die Ankündigung erfolgt bis spätestens 4 Wochen vor der Rückgabe der Grundstücksfläche.

(4) Die vorübergehend in Anspruch genommene Grundstücksfläche wird von dem TdV vor der Rückgabe entsprechend dem ursprünglichen Zustand gemäß § 4 *oder gem. Ausweisung im o.g. Planfeststellungs-/Bebauungsplanschluss* hergestellt.

(5) Für die vorübergehende Inanspruchnahme erhält die WSV für jeden angefangenen Monat eine Entschädigung in Höhe von: ...€ in Worten ... Euro. Für die Zeit der Inanspruchnahme der in § 3 (1) genannten Grundstücksfläche ergibt sich somit eine Gesamtentschädigung in Höhe von: ...€ in Worten ... Euro.

(6) Die Zahlung der Gesamtentschädigung hat kostenfrei für den Zeitraum gemäß § 3 (1) innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss dieses Vertrages zu erfolgen an

Zahlungsempfänger: Bundeskasse ...

Bank: Deutsche Bundesbank - Filiale ...

IBAN: ...

BIC: ...

unter Angabe des Kassenzusatzes (siehe Seite 1): „...“

(7) Der TdV unterrichtet die WSV rechtzeitig, falls sich im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme herausstellt, dass die vorübergehende Inanspruchnahme der in § 3 (1) aufgeführten Grundstücksfläche über den in § 3 (1) genannten Zeitraum erforderlich ist. Die WSV wird den in § 3 (1) genannten Zeitraum der Inanspruchnahme und die in § 3 (5) genannte Höhe der Gesamtentschädigung gemäß § 9 (2) anpassen.

§ 4

Besitzübergang / Baubeginn

(1) Mit dem in § 2 (1) und § 3 (1) genannten Datum gehen der Besitz und die Verkehrssicherungspflicht auf den TdV über. Die WSV haftet nicht für Sachmängel, insbesondere nicht für eine bestimmte Größe, Güte, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeit der Grundstücksflächen *einschließlich ihrer Aufbauten*, der Beschaffenheit des Baugrundes und auch nicht für verborgene Mängel.

(2) Die WSV und der TdV sind sich darin einig, dass der Zustand der gemäß diesem Bauerlaubnisvertrag in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen *mit dem Zustand der bei der WSV verbleibenden Restflächen * mit dem Zustand der benachbarten Flächen* identisch ist und somit eine besondere Zustandsfeststellung vor der Inbesitznahme unterbleiben *kann * konnte*.

Alternativ:

Der Zustand der gemäß diesem Bauerlaubnisvertrag in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen wird in folgenden Unterlagen verbindlich dokumentiert:

- *z.B. Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen ... vom ...*
- *z.B. Protokoll der gemeinsamen Zustandsfeststellung durch die WSV* den Pächter und den TdV vom ...*
- *z.B. noch durchzuführende gemeinsame Zustandsfeststellung durch die WSV* den Pächter und den TdV.*

(3) Der genaue Baubeginn ist der WSV mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 5

Altlasten, Nutzung

(1) Der WSV sind auf den gemäß diesem Bauerlaubnisvertrag in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen keine Altlasten bekannt. Die in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen werden im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsflächen geführt und die WSV hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme des TdV dennoch Altlasten erkennbar werden, übernimmt der TdV die ggf. erforderliche Sanierung und Beseitigung der Altlasten in dem für die Durchführung der Baumaßnahme notwendigen Umfang; die Kostenverantwortlichkeit für die Sanierung und Beseitigung ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Der TdV verhindert durch sachgemäße Maßnahmen, dass bei der Nutzung, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, unzulässig Stoffe in die Gewässer einschließlich des Grundwassers oder in den Boden gelangen können, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers (wassergefährdende Stoffe) oder des Bodens (bodengefährdende Stoffe) zu verändern.

§ 6

Haftung des TdV

(1) Der TdV haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten oder ihren Beauftragten für alle Schäden, die durch die Inanspruchnahme verursacht werden.

(2) Der TdV stellt die WSV, ihre Beschäftigten oder ihre Beauftragten von allen durch die Inanspruchnahme begründeten Schadensersatzansprüchen Dritter frei.

§ 7

Haftung der WSV

(1) Die WSV haftet gegenüber dem TdV nur für solche Schäden, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten bei der Erfüllung der Aufgaben der WSV vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht

für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 BGB.

(2) Schadensersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Artikel 34 Satz 1 GG in Verbindung mit § 839 BGB) bleiben unberührt.

§ 8

Ergänzende Regelungen

.....

§ 9

Sonstiges

*(1) Dieser Bauerlaubnisvertrag ist einmal gefertigt und verbleibt beim Der TdV erhält eine beglaubigte Kopie dieses Bauerlaubnisvertrages. * Dieser Bauerlaubnisvertrag ist zweimal gefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.*

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren.

(3) Die folgenden Unterlagen sind Bestandteil dieses Bauerlaubnisvertrages:

- Lageplan *nach § 2 (1) und § 3 (1)*
- *Zustandsfeststellung nach § 4*

...

..... , den 20..

..... , den 20..

Im Auftrag¹

.....

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Träger des Vorhabens

(Dienstsiegel)

(Dienstsiegel)

¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Entschädigungsvereinbarung

- einmalige Entschädigung -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ..., im Folgenden „WSV“ genannt, und

*Frau * Herrn* ..., wohnhaft in ...,

im Folgenden "Entschädigungsberechtigter" genannt,

{erforderlichenfalls „Entschädigungsberechtigte“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}

schließen unter Bezugnahme auf den *Bauerlaubnisvertrag * Kaufvertrag* vom ... folgende Entschädigungsvereinbarung:

§ 1

Gegenstand der Vereinbarung

Im Zuge des *Ausbaus * Neubaus der * des* ... nimmt die WSV die nachfolgend näher bezeichneten Grundstücksflächen *ab dem ... * seit dem ...* in Anspruch. Im Zuge der Inanspruchnahme der Grundstücksflächen wird mit dem Entschädigungsberechtigten folgende Entschädigung vereinbart:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	<i>betroffene Fläche [m²]</i>	Entschädigung für	Entschädigungsbetrag €
1	2	3	4	5	6	7
			.../... tlw.			
			.../...			
			.../... tlw.			
Gesamt:						

Die jeweiligen Entschädigungspositionen sind mit ihrer Nr. im beigefügten Lageplan, der wesentlicher Bestandteil dieser Entschädigungsvereinbarung ist, dargestellt.

Mit Zahlung des vorstehenden Entschädigungsbetrages erklärt sich der Entschädigungsberechtigte hinsichtlich der hier geregelten Ansprüche für abgefunden.

§ 2

Entschädigungsermittlung

Die Höhe der Entschädigung gemäß § 1 wurde auf Grundlage *des Gutachtens des landwirtschaftlichen Sachverständigen ... vom ... * der derzeit geltenden Richtsätze der Landwirtschaftskammer* ermittelt.

§ 3

Zahlungsweise

(1) Die Zahlung des Entschädigungsbetrages gemäß § 1 erfolgt zum ... * *innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss dieser Entschädigungsvereinbarung, jedoch frühestens zum ...*

(2) Zahlungen sind zu leisten an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN: ...

BIC: ...

§ 4

Ergänzende Vereinbarungen

.....

§ 5

Sonstiges

*Diese Entschädigungsvereinbarung ist einmal gefertigt und verbleibt beim Der Entschädigungsberechtigte erhält eine beglaubigte Kopie dieser Vereinbarung. * Diese Entschädigungsvereinbarung ist zweimal gefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.*

§ 6

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

....., den 20..

....., den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen-Neubauamt ...

.....

Entschädigungsberechtigter

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Entschädigungsvereinbarung

- wiederkehrende Entschädigung -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch ..., im Folgenden „WSV“ genannt,

und

*Frau * Herrn* ..., wohnhaft in ...,

im Folgenden "Entschädigungsberechtigter" genannt,

{erforderlichenfalls „Entschädigungsberechtigte“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}

schließen unter Bezugnahme auf den Bauerlaubnisvertrag vom ... folgende Entschädigungsvereinbarung:

§ 1

Vorübergehende Inanspruchnahme

Im Zuge des *Ausbaus * Neubaus der * des* nimmt die WSV die nachfolgend näher bezeichneten Grundstücksflächen *ab dem ... * seit dem ...* vorübergehend in Anspruch:

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität	Größe der vorübergehenden Inanspruchnahme [m²]	<i>Ende des Pachtverhältnisses¹</i>
1	2	3	4	5	6
		<i>.../... tlw.</i>		<i>ca. ...</i>	
Gesamt:					

Die Grundstücksflächen - nachfolgend „Nutzfläche“ genannt - sind im beigefügten Lageplan violett dargestellt. Der Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarung.

§ 2

Entschädigung für die Inanspruchnahme im ersten Landwirtschaftsjahr

Für die Zeit vom ... bis zum **30. September 20..** zahlt die WSV an den Entschädigungsberechtigten eine einmalige

a) Aufwuchsentuschädigung in Höhe von ... €

(in Worten: ... Euro).

b) Nutzungsentuschädigung in Höhe von ... €

(in Worten: ... Euro).

¹ Nur bei Entschädigungsverhandlung mit dem Pächter, sonst Spalte löschen

§ 3

Wiederkehrende Entschädigung für die Inanspruchnahme in den folgenden Landwirtschaftsjahren

Für die Folgejahre, beginnend mit dem **1. Oktober 20..**, zahlt die WSV bis zur Rückgabe der Nutzfläche für jedes Landwirtschaftsjahr - **1. Oktober bis 30. September** - eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro).

§ 4

Bestandsentschädigung

Weiterhin zahlt die WSV dem Entschädigungsberechtigten folgende einmalige abschließende Entschädigung:

- a) ... € (in Worten ... Euro) für ...z.B. die Beseitigung eines Zaunes...*
- b) ... € (in Worten ... Euro) für ...z.B. die Beseitigung von 5 Obstbäumen...*

§ 5

Entschädigungsermittlung

(1) Die Höhe der Entschädigungen wurde auf Grundlage *des Gutachtens des (landwirtschaftlichen) Sachverständigen ... vom ... * der derzeit geltenden Richtsätze der Landwirtschaftskammer* ermittelt.

(2) Mit Zahlung der vorstehenden Entschädigungsbeträge erklärt sich der Entschädigungsberechtigte hinsichtlich der hier geregelten Ansprüche für abgefunden.

§ 6

Zahlungsweise

(1) *Die Zahlung des Entschädigungsbetrages gemäß § 2 erfolgt zum ... * innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss dieser Entschädigungsvereinbarung, jedoch frühestens zum ...*

(2) Die Zahlung des Entschädigungsbetrages gemäß § 3 erfolgt jeweils zum 31. Juli des betreffenden Landwirtschaftsjahres.

*(3) Die Zahlung des Entschädigungsbetrages gemäß § 4 erfolgt zum ... * innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss dieser Entschädigungsvereinbarung, jedoch frühestens zum ...*

(4) Zahlungen sind zu leisten an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN: ...

BIC: ...

§ 7

Ergänzende Vereinbarungen

.....

§ 8

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

§ 9

Sonstiges

Diese Entschädigungsvereinbarung ist einmal gefertigt und verbleibt beim Der Entschädigungsberechtigte erhält eine beglaubigte Kopie dieser Vereinbarung. * Diese Entschädigungsvereinbarung ist zweimal gefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

..... , den 20..

Im Auftrag¹

..... , den 20..

.....

Wasserstraßen-Neubauamt ...

.....

Entschädigungsberechtigter

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Gestattungsvertrag über die Errichtung von **Grundwasserbeobachtungsbrunnen * Vermessungsfestpunkten**

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ...,
im Folgenden „WSV“ genannt,

und

*Frau * Herr * Firma ...*,

im Folgenden „Grundstückseigentümer“ genannt,

{erforderlichenfalls „Grundstückseigentümerin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}

schließen folgenden Gestattungsvertrag:

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) *Frau * Herr * Firma ...* ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer der nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität	Pächter und Ende des Pachtverhältnisses
1	<i>2</i>	3	4	5

(2) Der Grundstückseigentümer gestattet der WSV, auf den vorstehend aufgeführten Flurstücken **Grundwasserbeobachtungsbrunnen * Vermessungsfestpunkte** zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Die Beschäftigten der WSV und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, hierfür alle erforderlichen Arbeiten vorzunehmen und zu diesem Zwecke das Grundstück jederzeit zu betreten und zu befahren.

(3) Die ungefähre Lage des **Grundwasserbeobachtungsbrunnens * Vermessungsfestpunktes** ist in dem anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

(4) Der voraussichtliche Aufbau des **Grundwasserbeobachtungsbrunnens * Vermessungsfestpunktes** ist in der anliegenden Prinzipskizze dargestellt (Anlage 2).

(5) Die WSV wird bei allen Arbeiten für eine ordnungsgemäße, dem ursprünglichen Zustand entsprechende Wiederherstellung des Grundstückes sorgen.

(6) Der WSV obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die von ihr errichteten Anlagen.

(7) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, alle Handlungen, die den Bestand bzw. die Funktion des *Grundwasserbeobachtungsbrunnens * Vermessungsfestpunktes* gefährden könnten, zu unterlassen oder zu unterbinden. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung darf ein Mindestabstand von ... m, gemessen bis zur Außenkante des *Grundwasserbeobachtungsbrunnens * Vermessungsfestpunktes*, nicht unterschritten werden.

(8) *Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, den jeweiligen Pächter der in Anspruch zu nehmenden Fläche über den Inhalt dieses Vertrages in Kenntnis zu setzen und insoweit Einvernehmen über die Inanspruchnahme herzustellen.*

Alternativ:

Für die Inanspruchnahme wird mit dem Pächter ein gesonderter Vertrag abgeschlossen.

§ 2

Vertragsdauer

(1) Dieser Vertrag tritt am Tage der Unterzeichnung in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit, solange der *Grundwasserbeobachtungsbrunnen * Vermessungsfestpunkt* von der WSV benötigt wird.

(2) Sobald der *Grundwasserbeobachtungsbrunnen * Vermessungsfestpunkt* nicht mehr benötigt wird, wird die WSV diesen *mindestens bis in 1 m Tiefe* entfernen und den alten Zustand der in Anspruch genommenen Fläche wiederherstellen.

(3) Dieser Vertrag endet mit schriftlicher Kündigung durch die WSV. Eine Kündigung des Vertrages durch den Grundstückseigentümer ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 314 Abs. 2 BGB unter den dortigen Voraussetzungen möglich.

§ 3

Eintragung in das Grundbuch

*(1) Zur Sicherung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen. Die WSV beantragt und der Grundstückseigentümer bewilligt die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch von ... Blatt ..., lastend auf den unter § 1 Abs. 1 genannten Flurstücken folgenden Inhalts: "Die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) ist berechtigt, an der im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Stelle einen Grundwasserbeobachtungsbrunnen * Vermessungsfestpunkt zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten und zu diesem Zwecke das Grundstück jederzeit zu betreten und zu befahren. Der Lageplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Antrages. Die Ausübung dieses Rechtes kann auch Dritten überlassen werden".*

(2) Alle nachweislich im Zusammenhang mit der Eintragung dieser Dienstbarkeit anfallenden Notargebühren sowie etwaige Kosten und Gebühren des Grundbuchamtes trägt die WSV. Die WSV nimmt Befreiung oder Ermäßigung von Kosten und Gebühren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in Anspruch.

(3) Eintragungsnachrichten für die WSV werden erbeten an ...

(4) Die WSV verpflichtet sich, zum Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages eine Löschungsbewilligung zur Löschung der gemäß § 3 Abs. 1 einzutragenden Dienstbarkeit zu erteilen.

§ 4

Entschädigung

Wegen der Geringfügigkeit des Eingriffs ist für die in diesem Vertrag gestattete Nutzung keine Nutzungsentschädigung vorgesehen.

Alternativ:

(1) Für die dauernde Inanspruchnahme des Grundstückes für den Grundwasserbeobachtungsbrunnen * Vermessungsfestpunkt und für die damit verbundenen Ertragsseinbußen bzw. Erschwernisse bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche sowie für die gemäß § 3 zu bestellende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zahlt die WSV dem Grundstückseigentümer eine einmalige Entschädigung in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro).

Mit der Zahlung dieser Entschädigung sind - unter Ausnahme eines etwaigen Kostentragungsanspruches gemäß § 3 Abs. 2 und eines eventuellen Schadenersatzanspruches gemäß § 5 - alle aus diesem Vertrag resultierenden Ansprüche des Grundstückseigentümers vollständig abgegolten.

(2) Die Entschädigung gemäß Abs. 1 ist fällig innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 3 und ist zu zahlen an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN: ...

BIC: ...

(3) Der Grundstückseigentümer stellt die WSV von allen Entschädigungsforderungen des Pächters für Ertragsseinbußen bzw. Erschwernisse bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche frei.¹

§ 5

Haftung

(1) Sollten durch die Errichtung, Benutzung oder Unterhaltung des *Grundwasserbeobachtungsbrunnens* * *Vermessungsfestpunktes* nachweislich Schäden am Grundstück entstehen (z. B. Aufwuchsschäden), so sind diese gesondert zu entschädigen.

(2) Aufwuchsschäden an verpachteten Flächen regelt die WSV mit dem Pächter.

§ 6

¹ Der Abs. entfällt, wenn ein separater Vertrag mit dem Pächter abgeschlossen wird (siehe dazu § 1 Abs. 8) oder keine Entschädigungszahlung an den Eigentümer erfolgt.

Sonstiges

(1) Für den Fall, dass die unter § 1 genannte Grundstücksflächen veräußert werden, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, den Eintritt des neuen Eigentümers in diesen Vertrag herbeizuführen und die WSV über den Eigentumswechsel zu unterrichten.

(2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(3) *Dieser Vertrag ist einmal gefertigt und verbleibt beim Der Grundstückseigentümer erhält eine beglaubigte Kopie dieser Vereinbarung. * Dieser Vertrag ist zweimal gefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.*

(4) Die folgenden Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- 1 Lageplan (Anlage 1)
- 1 Prinzipskizze (Anlage 2)

§ 7

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird nach § 38 Abs. 1 ZPO Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt) vereinbart.

....., den 20..

Im Auftrag¹

....., den 20..

.....

Wasserstraßen-Neubauamt ...

.....

Grundstückseigentümer

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km bis km *N- * S- * I * r* Ufer

Verwaltungsvereinbarung

- Dauernde Abgabe von Grundstücken - ¹

Zwischen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... , im Folgenden „WSV“ genannt,

und die ...verwaltung, vertreten durch ... , im Folgenden „Bundesdienststelle“ genannt,

wird folgende folgende Vereinbarung geschlossen:

1.

Betroffene Grundstücke

Im Grundbuch von , *Band*, Blatt

*ist nachfolgendes * sind nachstehende* bundeseigene(s) Grundstück(e) eingetragen:

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe m ²

2.

Vereinbarungsgegenstand

Die WSV gibt *das * die * vorbezeichnete(n) Grundstück(e) * eine Teilfläche * Teilflächen aus dem vorbezeichneten Grundstück* in Größe von etwa ... m² *mit den nachfolgenden Gebäuden, Anlagen und Zubehör:* für dauernd in das Verwaltungsgrundvermögen der Bundesdienststelle ab.

Die Vermessung wird von der Bundesdienststelle veranlasst, die auch die Kosten hierfür trägt.

Lage und Abgrenzung(en) *des Grundstücks * der Grundstücke* sind aus *dem * der* anliegenden *Lageplan * Handzeichnung* ersichtlich.

*Das Grundstück ist * Die Grundstücke sind * nicht * wie folgt* belastet:

¹ Entfällt bei Abgaben innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV.

3.

Grundstückszustand

*Das Grundstück wird * Die Grundstücke werden* in dem Zustand übernommen, in dem *es sich * sie sich* bei der Übergabe *befindet * befinden*. Dieser Zustand ist der Bundesdienststelle bekannt.

Auf den beigefügten Bau- und Zustandsbericht wird hierbei Bezug genommen.

4.

Besitzübergang, Haftung, Bauunterhaltung, Kostenabrechnung

Besitz, Nutzungen und Lasten gehen mit Wirkung vom 20.. auf die Bundesdienststelle über. Von diesem Zeitpunkt an entstehende Ansprüche Dritter wegen Personen-, Sach- oder sonstiger Schäden aus dem Eigentum des abgegebenen Grundstücks richten sich gegen die Bundesdienststelle.

Die Bauunterhaltungspflicht obliegt vom Übergabetage an der Bundesdienststelle nach Abschnitt C Nr. 1.2 RBBau. Eine Abrechnung der von der WSV bis zum 20.. gezahlten Lasten und Abgaben und der von ihr bis dahin erzielten Einnahmen unterbleibt.

5.

Werterstattung

*Der Buchwert (bei Abgabe ohne Werterstattung) * Der Verkehrswert (bei Abgabe gegen Werterstattung)* des abgegebenen Grundstücks beträgt ... Euro.

*Die Abgabe erfolgt * ohne Werterstattung nach ...Angabe der Ermächtigung für die Abgabe ohne Werterstattung... * gegen Erstattung dieses Wertes an die WSV.*

6.

Übernahme in das Verwaltungsgrundvermögen

Die Bundesdienststelle wird *das Grundstück * die Grundstücke* ihrem Verwaltungsgrundvermögen zuführen.

7.

Grundbuchänderung

Die WSV bewilligt für die „Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung)“ und die Bundesdienststelle beantragt für die „Bundesrepublik Deutschland (...)\", im Grundbuch den Klammerzusatz hinter dem Namen des Berechtigten in „(...)“ zu ändern.

8.

Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse

.....
.....

9.

Besondere Vereinbarungen

.....

10.

Liegenschaftsakten

An die Bundesdienststelle werden folgende Akten und Unterlagen übergeben:

..... , den 20.. , den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * / * r* Ufer

Verwaltungsvereinbarung Nr. ...

- Militärische Leitungen -

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... ,
im Folgenden „WSV“ genannt,

und ... ,

im Folgenden „Wehrverwaltung“ genannt,

schließen nachstehende Vereinbarung:

§ 1

Grundstück, Art der Benutzung

Die WSV gestattet der Wehrverwaltung nach Maßgabe dieser Vereinbarung die Errichtung und den Betrieb einer Betriebsstoffleitung für Verteidigungsaufgaben - im Folgenden „Anlage“ genannt, in dem in angeheftetem Lageplan einge-tragenen Verlauf auf den dort rot bzw. blau gekennzeichneten Flächen:

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück

Der Lageplan bildet einen Bestandteil dieser Vereinbarung.

§ 2

Dauer, Kündbarkeit

(1) Die Vereinbarung gilt ab 20.. auf unbestimmte Zeit. Sie ist für die Dauer der Benutzung für Verteidigungs-aufgaben unkündbar.

(2) Entfällt die Benutzung für Verteidigungsaufgaben nicht nur vorübergehend, so kann die Vereinbarung mit einer Frist von gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 3

Entgelt, Mehrkosten

- (1) Ein Entgelt für die Benutzung wird nicht erhoben.
- (2) Die Wehrverwaltung übernimmt alle der WSV im Zusammenhang mit der Anlage und deren Betrieb entstehenden Mehrkosten und Nutzungsausfälle.

§ 4

Bauliche Maßnahmen

- (1) Alle baulichen Maßnahmen für Herstellung, Betrieb, Unterhaltung, Änderung oder Beseitigung der Anlage auf den in § 1 bezeichneten Grundstücken sind - soweit sie sich auf die Aufgabenerfüllung der WSV, auf den Gemeingebrauch oder auf Nutzungen Dritter auswirken können - spätestens eine Woche vor Beginn der WSV sowie gegebenenfalls betroffenen Dritten anzuzeigen und dürfen nur mit der schriftlichen Genehmigung der WSV begonnen werden. Lediglich bei Gefahr im Verzuge dürfen bauliche Maßnahmen sofort begonnen werden. Hiervon ist die WSV unverzüglich zu benachrichtigen.
- (2) Die baulichen Maßnahmen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Dabei sind folgende Einzelbestimmungen einzuhalten:
.....
- (3) Etwaige die baulichen Maßnahmen berührenden Weisungen der WSV sind zu befolgen. Zur Entgegennahme solcher Weisungen wird die Wehrverwaltung für die Dauer der baulichen Maßnahmen der WSV einen von ihr Bevollmächtigten benennen.
- (4) Alle behördlichen Vorschriften, welche die baulichen Maßnahmen und die Anlage berühren, sind zu befolgen. Etwaige öffentlich-rechtliche Genehmigungsvorbehalte bleiben unberührt.
- (5) Die Wehrverwaltung hat dafür Sorge zu tragen, dass bei Errichtung und Betrieb sowie bei Änderung oder Beseitigung der Anlage der Verkehr, der Wasserabfluss, Schifffahrtsanlagen und Schifffahrtszeichen sowie die Nutzungen Dritter auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen nicht mehr als den Umständen nach unvermeidbar behindert werden.
- (6) Die Wehrverwaltung verpflichtet sich, die Vermarkungen von Grenz- und Vermessungspunkten sowie Markierungszeichen nicht zu beseitigen, zu versetzen oder überzuschütten. Soweit eine Beseitigung oder Veränderung von Vermarkungen oder Schifffahrtszeichen erforderlich ist, hat diese durch die WSV zu erfolgen.
- (7) Nach Beendigung einer baulichen Maßnahme ist der vor Beginn vorhanden gewesene Zustand des Geländes und der Flusssohle ordnungsgemäß wiederherzustellen. Setzungsschäden sind zu beseitigen, möglichst jedoch zu vermeiden.
- (8) Ferner findet nach Beendigung einer baulichen Maßnahme eine gemeinsame Besichtigung statt. Es wird eine Niederschrift gefertigt, in die festgestellte Mängel aufgenommen werden. Bei wesentlichen Mängeln findet nach deren Beseitigung eine erneute Besichtigung statt. Die WSV kann auf die Besichtigung verzichten. Die Besichtigung ersetzt nicht nach sicherheits- und ordnungsbehördlichen Vorschriften erforderliche Abnahmen.

§ 5

Unterhaltung, Verkehrssicherung und Haftung

(1) Die Wehrverwaltung ist für die sachgerechte Ausführung und Unterhaltung der Anlage sowie für ihren ordnungsgemäßen Betrieb verantwortlich. Die Pflicht der Wehrverwaltung zur Herstellung des den Polizeivorschriften entsprechenden Zustandes wird hierdurch nicht berührt. Soweit die Anlage und die vereinbarte Benutzung verkehrssichernde Maßnahmen erfordern, obliegt der Wehrverwaltung die Verkehrssicherungspflicht. Verkehrssichernde Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der WSV zu treffen.

(2) Die Wehrverwaltung haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen gegenüber der WSV, ihren Beschäftigten und ihren Beauftragten für alle Schäden, die ihnen durch die Errichtung, den Betrieb, die Änderung oder die Beseitigung der Anlage entstehen.

(3) Die Wehrverwaltung wird die WSV von allen Ansprüchen Dritter freistellen, die aus der Errichtung, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Änderung und Beseitigung der Anlage gegen sie geltend gemacht werden.

(4) Die WSV wird Ansprüche Dritter nach Abs. 3 nur mit Zustimmung der Wehrverwaltung anerkennen oder durch Vergleich erledigen.

§ 6

Ausschluss von Ansprüchen gegen die WSV, Duldungspflicht der Wehrverwaltung

(1) Die in § 1 genannten Grundstücke werden der Wehrverwaltung in dem Zustand, in dem sie sich befinden, zur Verfügung gestellt. Die WSV übernimmt keinerlei Gewähr dafür, dass die Grundstücke frei von Leitungen, baulichen Anlagen oder Hindernissen sind. Soweit ihr solche bekannt sind, wird die WSV der Wehrverwaltung jedoch entsprechende Hinweise geben, ohne die Gewähr für die Vollständigkeit dieser Angaben zu übernehmen.

(2) Die Gestattung gewährt der Wehrverwaltung gegen die WSV keinen Anspruch auf Ausgleich der Schäden durch Einwirkung des Hochwassers, des Eisgangs, der Strömung oder der Schifffahrt. Die Wehrverwaltung hat auch keinen Anspruch auf Schutz gegen solche Einwirkungen.

(3) Nachteile durch bestehende oder künftige Vereinbarungen oder Genehmigungen der WSV zugunsten Dritter, welche die von der Wehrverwaltung benutzten Grundstücke berühren, muss die Wehrverwaltung ohne Entschädigung dulden, sofern die gestattete Benutzung dadurch nicht dauernd wesentlich eingeschränkt wird. Nicht zu den wesentlichen Einschränkungen gehören Erschwernisse durch Verlegen anderer Leitungen in den benutzten Grundstücken sowie durch Änderung der Befestigung der Erdoberfläche.

(4) Die Wehrverwaltung hat ohne Anspruch auf Entschädigung im Bereich der Anlage nach vorheriger Unterrichtung Arbeiten der WSV, die zum Ausbau oder zur Erhaltung der Bundeswasserstraßen in einem für den Schiffsverkehr erforderlichen Zustand notwendig sind, insbesondere das Setzen von Schifffahrts- und Vermessungszeichen u.dgl., das vorübergehende Lagern von Kies, Steinen und sonstigen Baustoffen oder Baugeräten sowie die Vornahme erforderlicher Uferbauten, durch die WSV zu dulden.

§ 7

Folgeverpflichtungen

(1) Die Wehrverwaltung hat gegen die WSV keinen Anspruch auf Entschädigung, wenn infolge von Strom- bzw. Uferausbau- oder -unterhaltungsmaßnahmen der Wert oder die Benutzbarkeit der Anlage beeinträchtigt wird oder

die Anlage beseitigt, verlegt oder verändert oder ihr Betrieb umgestellt werden muss. Die Wehrverwaltung wird die erforderlichen Maßnahmen auf eigene Kosten nach Weisung der WSV unverzüglich treffen.

(2) Die WSV wird, soweit dies möglich und wirtschaftlich gerechtfertigt ist, alle Maßnahmen, welche die Anlage oder ihren Betrieb beeinträchtigen können, so ausführen, dass die Erhaltung und der Betrieb der Anlage möglich bleibt. Sie wird die Wehrverwaltung von den Maßnahmen möglichst so rechtzeitig in Kenntnis setzen, dass eine Sicherung oder Änderung der Anlage durch die Wehrverwaltung ohne wesentliche Beeinträchtigung der Versorgung durchgeführt werden kann.

(3) Wird die Anlage bei Durchführung von Maßnahmen, die der Erfüllung der Aufgaben der WSV dienen, beschädigt, kann die ... von der WSV Schadensersatz nur dann verlangen, wenn Beschäftigte oder Beauftragte der WSV den Schaden vorsätzlich oder grobfahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 **BGB**. Gesetzliche Schadensersatzansprüche nach Art. 34 Satz 1 **GG** in Verbindung mit § 839 **BGB** bleiben unberührt.

§ 8

Schutz der Gewässer und des Bodens

Die Wehrverwaltung wird durch sachgemäße Maßnahmen sicherstellen, dass bei dem Betrieb der Anlage keine Stoffe in die Gewässer einschließlich des Grundwassers oder in den Boden gelangen können, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers (wassergefährdende Stoffe) oder des Bodens (bodengefährdende Stoffe) zu verändern. Sollten dennoch aus der Anlage wasser- oder bodengefährdende Stoffe in die Gewässer einschließlich des Grundwassers oder in den Boden gelangen, so hat die Wehrverwaltung für alle dadurch entstehenden Schäden zu haften. § 5 Abs. 3 und 4 gelten entsprechend.

§ 9

Sicherung der Rechte der Wehrverwaltung

(1) Bei Übertragung des Eigentums an den in § 1 genannten Grundstücken an Private wird die WSV die durch diese Vereinbarung begründeten Rechte der Wehrverwaltung auf deren Antrag durch Eintragung einer entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch sichern lassen. Die Kosten der Eintragung der Dienstbarkeit und die damit zusammenhängenden übrigen Kosten trägt die Wehrverwaltung. Bei Übertragung des Eigentums an den Grundstücken an eine andere Körperschaft des öffentlichen Rechts wird die WSV stattdessen den Eintritt dieser Körperschaft in diese Vereinbarung herbeiführen.

(2) Bei Einräumung von Rechten an den von der Wehrverwaltung genutzten Grundstücken an Dritte wird die WSV bemüht sein, wesentliche Beeinträchtigungen des vereinbarten Benutzungsrechts durch entsprechende Bedingungen zu vermeiden.

§ 10

Übertragung auf Dritte, Wegfall des Zwecks

(1) Die Wehrverwaltung kann die Ausübung ihrer Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf Dritte übertragen, welche die Anlage für Verteidigungsaufgaben benutzen. Die Übertragung ist der WSV anzuzeigen. Die Verpflichtungen der Wehrverwaltung gegenüber der WSV bleiben unberührt.

(2) Wird die Anlage nicht mehr für Verteidigungsaufgaben benutzt, so kann die Wehrverwaltung die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung nur mit schriftlicher Zustimmung der WSV auf Dritte übertragen.

§ 11

Beseitigung der Anlage

(1) Bei Beendigung dieser Vereinbarung wird die Wehrverwaltung die Anlage nach den Weisungen der WSV beseitigen. Sie wird insbesondere den Boden, in den während der Dauer der Verwaltungsvereinbarung wasser- und bodengefährdende Stoffe (§ 8) gelangt sind, auf ihre Kosten gefahrlos beseitigen und durch nicht kontaminierten Boden ersetzen lassen. Im Übrigen gilt § 4 Abs. 7.

(2) Auf Antrag der Wehrverwaltung wird die WSV die Beseitigung der Anlage soweit und so lange nicht verlangen, als Nachteile für sie und für die Erfüllung ihrer Aufgaben nicht zu befürchten sind. Soweit die Anlage bestehen bleibt, bleiben auch die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gültig. Wird die Beseitigung zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich, so kann sie auch von der WSV auf Kosten der Wehrverwaltung durchgeführt werden.

§ 12

Hinweise

(1) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

(2) Diese Vereinbarung ist 4-fach ausgefertigt. Jeder Vereinbarungspartner erhält 2 Ausfertigungen.

....., den 20..

....., den 20..

Im Auftrag¹

.....

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

...

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * I * r* Ufer

Verwaltungsvereinbarung Nr. ...

- Vorübergehende Abgabe von Grundstücken - ¹

Zwischen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... , im Folgenden „WSV“ genannt,

und der ... verwaltung, vertreten durch ... , im Folgenden „ Bundesdienststelle“ genannt,

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

1.

Betroffene Grundstücke

Im Grundbuch von ,*Band* ,Blatt
*ist nachfolgendes * sind nachstehende* bundeseigene(s) Grundstück(e) eingetragen:

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe m ²

2.

Vereinbarungsgegenstand, Nutzungszweck

Die WSV gibt *das/die vorbezeichnete(n) Grundstück(e) * eine Teilfläche/Teilflächen aus dem vorbezeichneten Grundstück in Größe von etwa m² * mit den nachfolgenden Gebäuden, Anlagen und Zubehör:*
** das auf dem Grundstück befindliche * Gebäude/Gebäudeteil*
** mit nachfolgenden Anlagen und Zubehör:*
mit Wirkung vom 20.. vorübergehend an die Bundesdienststelle für folgende Zwecke ab (z.B. zur Nutzung als Unterkunft, Lagerplatz, für Büro Zwecke, die Unterstellung von Kfz):

¹ Entfällt bei Abgaben innerhalb des Geschäftsbereichs des BMDV

Die Abgabe wurde beantragt mit Schreiben der Bundesdienststelle vom 20.. Az.:

** Die Abgabe erfolgt gemäß der mit Erlass vom 20.. Az.:*

erteilten Zustimmung des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr.

Lage und Abgrenzungen *des Grundstücks * der Grundstücke * des Gebäudes * der Gebäudeteile* sind aus dem/der anliegenden *Lageplan * Handzeichnung* ersichtlich.

3.

Grundstückszustand

*Das Grundstück wird * Die Grundstücke werden* in dem Zustand übernommen, in dem *es/sie sich* bei der Übergabe *befindet/befinden*.

Dieser Zustand ist der Bundesdienststelle bekannt. Auf den beigefügten Bau- und Zustandsbericht wird hierbei Bezug genommen.

4.

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung obliegt mit Wirkung vom 20.. der Bundesdienststelle.

** Die Hausverwaltung verbleibt bei der WSV.*

5.

Werterstattung

Der aus dem Buchwert abgeleitete jährliche Mietwert (bei Abgabe ohne Werterstattung)

** Die ortsüblich angemessene Miete (bei Abgabe gegen Werterstattung)*

des abgegebenen Grundstücks beträgt Euro.

Die Abgabe erfolgt *ohne Werterstattung * gegen Erstattung des der ortsüblich angemessenen Miete entsprechenden Entgelts* an die WSV.

6.

Verwaltungs- und Betriebskosten

Die Bundesdienststelle trägt vom Übergabezeitpunkt an sämtliche für das Objekt anfallenden Verwaltungs- und Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer.

7.

Bauunterhaltung

Die Bauunterhaltung obliegt der Bundesdienststelle (Abschn. C Nr. 1 RBBau). Neu, Um- und Erweiterungsbauten (kleine und große Baumaßnahmen nach Abschn. D und E RBBau) bedürfen der Zustimmung der WSV.

Alle baulichen Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen 1 und 2 werden als Bauvorhaben des Bundes durchgeführt.

8.

Betretungsrecht

Die WSV hat das Recht der Begehung des Objektes durch bevollmächtigte Vertreter, die hierüber rechtzeitig Einvernehmen mit der Bundesdienststelle herstellen.

9.

Liegenschaftsnachweis

Der Nachweis der überlassenen Grundstücke im Bundesgrundbesitzverzeichnis bleibt Sache der WSV.

10.

Zuständigkeiten

Die Vertretung des Bundes als Grundstückseigentümer bleibt bei der WSV. Die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten werden im Einvernehmen mit der Bundesdienststelle wahrgenommen. Vom Zeitpunkt der Abgabe an entstehende Ansprüche Dritter wegen Personen-, Sach- oder sonstiger Schäden aus dem Eigentum des abgegebenen Grundstücks richten sich gegen die Bundesdienststelle.

11.

Haftung

Die WSV haftet der Bundesdienststelle gegenüber nicht für aus der Überlassung des Objektes sich ergebende Personen- und Sachschäden jeder Art.

12.

Verkehrssicherungspflicht

Der Bundesdienststelle obliegt vom Übergabezeitpunkt an die Sorge für die Verkehrssicherheit des abgegebenen Objektes einschließlich seiner Zuwegungen. Im Rahmen der ordnungsbehördlichen Anordnung sind ihre Beauftragten der Ordnungsbehörde gegenüber unmittelbar verantwortlich. Die Bundesdienststelle hat für die Reinigung der angrenzenden Straßen und Wege zu sorgen, sofern diese nicht von der Gemeinde gereinigt werden. Insbesondere hat sie bei Frost und Glatteis die Fußwege von Schnee und Eis nach den ordnungsbehördlichen Vorschriften auf ihre Kosten zu befreien und mit abstumpfenden Stoffen ausreichend zu bestreuen. Schadensersatzansprüche, die durch das Versäumnis dieser Verpflichtung entstehen, gehen zu Lasten der Bundesdienststelle.

13.

Zusätzliche Vereinbarungen

.....
.....

..... , den 20..

..... , den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

..... amt

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Grundstückskaufvertrag

- Kauf ganzer Flurstücke -

Nr. ...der Urkundenrolle für das Jahr 20..

Verhandelt zu ...

am ...

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar ...

mit dem Amtssitz in ...

erschieden heute:

1. *Frau * Herr* ..., ggf. Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Firma / Dienststelle
handelnd für ...,
mit Vollmacht vom ...,
dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*
- nachfolgend "Verkäufer" genannt -.
{erforderlichenfalls „Verkäuferin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}
2. *Frau * Herr* ... geschäftsansässig beim ..., dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*,
handelnd für die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ...
mit Vollmacht vom ..., *Original wurde dem Notar bei der Beurkundung vorgelegt * begl. Kopie wurde als Anlage zur Urkunde genommen*
- nachfolgend "Bund" genannt -.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (Vorbefassung im Sinne des Beurkundungsgesetzes). Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen zu 1. und 2. schließen folgenden

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

§ 1

Kaufgegenstand

(1) Der Verkäufer als Eigentümer des im Grundbuch von ..., **Band ...**, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Bund die **aus folgenden Einzelflächen bestehende** Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
Gesamt:					

(2) **Die Kauffläche wird für Maßnahmen zum Ausbau * Neubau der * des ... auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ... , Aktenzeichen ..., benötigt und ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt.** Die Kauffläche ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages. **Dieser freihändige Grunderwerb dient der Vermeidung der Enteignung.**

Nur bei zusätzlicher Flächenübernahme:

(1) Der Verkäufer als Eigentümer des im Grundbuch von ..., **Band ...**, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Bund die **aus folgenden Einzelflächen bestehende** Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße gemäß Grundbuch [m²]	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche	
						für Maßnahmen der Planfeststellung [m²]	zusätzliche Flächenübernahme [m²]
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
Summe der Einzelflächen:							
Kauffläche:							

(2) **Die Kauffläche ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt und im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.**

Die unter Abs. 1 in Spalte 7 aufgeführte Fläche wird für Maßnahmen zum Ausbau * Neubau der * des ... auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS... vom ..., Aktenzeichen ..., benötigt. Dieser freihändige Grunderwerb dient der Vermeidung der Enteignung.

Die unter Abs. 1 in Spalte 8 aufgeführte Fläche wird als zusätzliche Fläche auf Wunsch des Verkäufers erworben.

(3) Die Kauffläche ist im Grundbuch *wie folgt * nicht* belastet:

- Abt. II: ...

- Abt. III: ...

(4) Als Eigentümer der in Abs. 1 genannten Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: ...

(5) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis *wie folgt * nicht* belastet:

§ 2

Übergabe und Beschaffenheit der Kauffläche

(1) Der Bund *übernimmt die Kauffläche am ... * hat die Kauffläche am ... übernommen*.

Er verzichtete auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) Der Bund *übernimmt * übernahm* die Kauffläche in dem ihm bekannten Zustand.

(3) Steuern und öffentliche Abgaben gehen entsprechend der behördlichen Neuveranlagung auf den Bund über.

(4) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten *gehen * gingen* mit dem Tage der Übernahme der Kauffläche auf den Bund über.

(5) Dem Verkäufer sind auf der Kauffläche keine Altlasten bekannt. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt und der Verkäufer hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die Kauffläche wurde in der Vergangenheit als ... genutzt, dem Verkäufer ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauffläche in der Vergangenheit nicht bekannt.

(6) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (sogenannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum des Bundes über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 des Meliorationsanlagengesetzes vom 21. September 1994 ergeben, sind mit dem Kaufpreis abgegolten.¹

(7) Sofern an der Kauffläche aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leistungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen; Schienenwege und deren Versorgungsleitungen; Öl- oder Rohstoffleitungen sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf den Bund über.²

§ 3

Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis für Grund und Boden beträgt:

¹ gilt nur für die neuen Bundesländer

² gilt nur für die neuen Bundesländer

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücks- qualität	Flächengröße [m²]	€/m²	Kaufpreis (Spalte 6 x Spalte 7) €
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2 a			.../... tlw.				
2 b			.../... tlw.				
2 c			.../... tlw.				
3							
...							
Zwischensumme * Kaufpreis:							
Abzüglich des Wertes der zu übernehmenden Rechte gemäß § 5 Abs. 1 in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro):							- ...
Kaufpreis für die Kauflfläche insgesamt:							
Kaufpreis in Worten: ... Euro							

(2) Weiterhin zahlt der Bund dem Verkäufer für die mit dem Eigentumsverlust verbundenen Vermögensnachteile i.S.v. § 96 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 bzw. der entsprechenden Bestimmungen des einschlägigen Landesenteignungsgesetzes eine Entschädigung für Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro).

(3) Weiterhin zahlt der Bund dem Verkäufer folgende Entschädigungen:

- z.B. Aufwuchsentzündung ... € (in Worten: ... Euro)
- z.B. Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes ... € (in Worten: ... Euro)

(4) Für folgende Positionen wird * wurde eine gesonderte Entschädigungsvereinbarung abgeschlossen:

- Bei bereits abgeschlossenen Entschädigungsvereinbarungen:
z.B.: Aufwuchsentzündung * Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes gemäß Entschädigungsvereinbarung vom ..., Aktenzeichen
- Bei noch abzuschließenden Entschädigungsvereinbarungen:
z.B.: Aufwuchsentzündung
z.B.: Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes

Der Zustand zum Zeitpunkt des Besitzüberganges gemäß § 2 Abs. 1 leitet sich wie folgt ab: ...Nachbarflächen, Gutachten vom ...

(5) Mit der Zahlung des in § 3 genannten Kaufpreises für Grund und Boden sowie der in § 3 aufgeführten Entschädigungspositionen sind alle aus diesem Grunderwerb resultierenden Ansprüche des Verkäufers, einschließlich der Forderungen aus enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Regelungen, gegenüber dem Bund abgegolten.³

§ 4

Zahlungsweise

(1) Der Bund verpflichtet sich zur Zahlung des Kaufpreises für Grund und Boden gemäß § 3 Abs. 1 und der Entschädigung gemäß § 3 Abs. 2 innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung des gemäß § 5 Abs. 1 lastenfreien Eigentumsüberganges im Grundbuch.

³ Der Abs. (5) darf nur in begründeten Fällen entfallen.

(2) Der Kaufpreis für Grund und Boden gemäß § 3 Abs. 1 *und die Entschädigung gemäß § 3 Abs. 2 sind* vom Tage der Übernahme der Kauffläche gemäß § 2 Abs. 1 *⁴bis zum 31.12.1998 mit 2 v.H. jährlich über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, * ⁵vom 01.01.1999 bis zum 03.04.2002 mit 2 v.H. jährlich über dem Basiszinssatz nach dem Diskontsatz-Überleitungsgesetz (DÜG) * und vom 04.04.2002 bis zum Tage der Zahlung mit 2 v.H. jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB* zu verzinsen. Die Zinsen sind zusammen mit dem Kaufpreis für den Grund und Boden zu zahlen.

(3) Der Bund verpflichtet sich zur Zahlung der Entschädigung gemäß § 3 Abs. 3 bis zum ...

(4) Zahlungen sind zu leisten an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN ...

BIC: ...

§ 5

Pfandfreistellung, Mieten, Pachten

(1) Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Bund das Eigentum an der Kauffläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse - zu verschaffen.

Ausgenommen hiervon ist das in Abt. II lfd. Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung der Belastung...-Recht, das vom Bund übernommen wird.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das unter Abs. 4 aufgeführte Pachtverhältnis.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes/Anspruches/Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...

(2) Der Verkäufer verpflichtet sich, zur Freistellung der Kauffläche gemäß Abs. 1 die erforderlichen Löschungsbewilligungen, Pfandhaftentlassungserklärungen und alle sonstigen ggf. erforderlichen Nachweise beizubringen und dem Bevollmächtigten gemäß § 9 Abs. 1 zu übergeben.

(3) Für den Bund ist im Grundbuch von ... Blatt ..., Eigentümer ..., in der Abteilung II unter lfd. Nr. ... ein ...-Recht eingetragen, lastend auf dem unter § 1 Abs. 1 lfd. Nr. ... genannten Flurstück. Der Bund beantragt und bewilligt insoweit die lastenfreie Abschreibung dieses Flurstückes und die Löschung des darauf lastenden Rechtes.

(4) Die Kauffläche ist mit Pachtvertrag vom ... bis zum ... an ... verpachtet. Etwaige Entschädigungsansprüche werden unmittelbar zwischen dem Pächter und dem Bund geregelt. Der Verkäufer tritt dem Bund die nach der Übernahme der Kauffläche (§ 2 Abs. 1) entstehenden Pachtzinsforderungen ab und zeigt diese Abtretung dem Pächter schriftlich an. Mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch tritt der Bund in die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Verkäufers ein. Der Verkäufer verpflichtet sich, keine Vorausverfügungen über die Pachtzinsforderung vorzunehmen.

⁴ falls der Tag der Inanspruchnahme vor dem 01.01.1999 ist - ansonsten streichen

⁵ falls der Tag der Inanspruchnahme vor dem 04.04.2002 ist - ansonsten streichen

*(5) Der Verkäufer verpflichtet sich, den Pachtvertrag hinsichtlich der Kauffläche fristgerecht zum ... zu kündigen * nicht zu verlängern. Etwaige Entschädigungsansprüche, die aufgrund einer nicht ausgesprochenen fristgerechten Kündigung bzw. Verlängerung des Vertrages entstehen, hat der Verkäufer zu tragen.*

§ 6

Vormerkung im Grundbuch

(1) Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum an der in § 1 Abs. 1 genannten Kauffläche erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Bund übergeht und dass die Rechte des Bundes vor der Umschreibung beeinträchtigt werden können.

(2) Der Bund beantragt und der Verkäufer bewilligt deshalb, im Grundbuch von ..., Blatt ... zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung der in § 1 Abs. 1 genannten Kauffläche einzutragen.

(3) Die Vertragsschließenden bewilligen schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung nach erfolgter Umschreibung der Kauffläche im Grundbuch.

(4) Eintragungsnachrichten für den Bund werden erbeten an das *WSA * WNA * ...*

§ 7

Auflassung und Antrag

(1) Der Verkäufer und der Bund sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 1 beschriebenen Kauffläche auf den Bund übergeht. Der Bund beantragt und der Verkäufer bewilligt die *lastenfreie* Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Die Kauffläche soll auf das Grundbuch von ..., Blatt ... - Eigentümerin: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) - unter *je* einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses übertragen werden.

(3) Teilvollzug wird beantragt.

§ 8

Kosten

(1) Alle aus diesem Verträge und seiner Durchführung nachweislich entstehenden Kosten, Gebühren, *Pfandfreistellungskosten* und Grunderwerbsteuern trägt der Bund. *Ausgenommen hiervon sind die Pfandfreistellungskosten, die vom Verkäufer zu tragen sind.*

Bei zusätzlicher Flächenübernahme: Ausgenommen hiervon sind die Pfandfreistellungskosten, die aus der zusätzlichen Flächenübernahme gemäß § 1 Abs. 1 Spalte 8 entstehen. Diese Kosten sind vom Verkäufer zu tragen.⁶

(2) Der Bund nimmt Befreiung oder Ermäßigung von Kosten und Gebühren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in Anspruch.

⁶ Übernahme der Pfandfreistellungskosten durch den Bund nur dann, wenn der Erwerb der Vermeidung der Enteignung dient (vgl. § 1 Abs. 2)

§ 9

Vollmacht

(1) Der Bund erteilt für sich und der Verkäufer erteilt für sich und für seine Rechtsnachfolger dem beurkundenden Notar unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben sowie die Löschungsunterlagen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen.

(2) Der Verkäufer erteilt für sich und seine Rechtsnachfolger einem vom Bund mit der Abwicklung des Grunderwerbs bevollmächtigten Sachbearbeiter unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben sowie die Löschungsunterlagen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen.

(3) Für die Abgabe der Anträge und Erklärungen wird der Bevollmächtigte, soweit erforderlich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(4) Der Bevollmächtigte ist berechtigt, insoweit Untervollmacht zu erteilen.

(5) Die Vollmacht erlischt erst mit dem Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

§ 10

Behördliche Genehmigung

Die Vertragsschließenden sind darüber belehrt worden, dass

- *dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung entsprechend der Neufassung der Grundstücksverkehrsordnung vom 20.12.1993 * nicht mehr bedarf,⁷*
- dieser Vertrag einer behördlichen Genehmigung gemäß § 4 Ziffer 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28.07.1961 nicht bedarf,
- die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erst nach Beibringung der erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorgenommen werden kann und
- eine gemeindliche Vorkaufsrechtverzichtserklärung gemäß § 28 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 in Verbindung mit § 26 Nr. 3 BauGB für die auf Grundlage des unter § 1 Abs. 2 genannten Planfeststellungsbeschlusses zu erwerbenden Flächen nicht erforderlich ist.

§ 11

Vertragsausfertigungen

(1) Für den Bund erhält das *WSA * WNA* * ... eine Ausfertigung dieses Vertrages.

(2) Der Verkäufer erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

⁷ gilt nur für die neuen Bundesländer

§ 12

Sonstiges

- (1) Der Notar hat das Grundbuch am ... eingesehen.
- (2) Der Notar hat das Baulastenverzeichnis *am * nicht* eingesehen.

Die vorstehende Niederschrift wurde mit ihren Bestandteilen den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

■

Grundstückskaufvertrag

- Kauf von Flurstücksteilflächen -

Nr. ... der Urkundenrolle für das Jahr 20..

Verhandelt zu ...

am ...

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar ...

mit dem Amtssitz in ...

erschieden heute:

1. *Frau * Herr ...*, ggf. Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Firma / Dienststelle
handelnd für ...,
mit Vollmacht vom ...,
dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*
- nachfolgend "Verkäufer" genannt -.
{erforderlichenfalls „Verkäuferin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}
2. *Frau * Herr ...* geschäftsansässig beim ..., dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*,
handelnd für die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ...
mit Vollmacht vom ..., *Original wurde dem Notar bei der Beurkundung vorgelegt * begl. Kopie wurde als Anlage zur Urkunde genommen*
- nachfolgend "Bund" genannt -.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (Vorbefassung im Sinne des Beurkundungsgesetzes). Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen zu 1. und 2. schließen folgenden

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

§ 1

Kaufgegenstand

(1) Der Verkäufer als Eigentümer des im Grundbuch von ..., *Band ...*, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Bund die *aus folgenden * teilweise * noch zu vermessenden Einzelflächen bestehende* Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Flurstücksgröße gemäß Grundbuch [m²]	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	3	4	5	6	7
1			.../...			ca. ...
2						
3						
4						
5						
...						
<i>Größe der Kauffläche insgesamt ca.:</i>						

(2) *Die Kauffläche wird für Maßnahmen zum Ausbau * Neubau der * des ... auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ..., Aktenzeichen ..., benötigt und ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt.* Die Kauffläche ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

Dieser freihändige Grunderwerb dient der Vermeidung der Enteignung.

Nur bei zusätzlicher Flächenübernahme:

(1) Der Verkäufer als Eigentümer des im Grundbuch von ..., *Band ...*, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Bund die *aus folgenden * teilweise * noch zu vermessenden Einzelflächen bestehende* Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße gemäß Grundbuch [m²]	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche	
						für Maßnahmen der Planfeststellung [m²]	zusätzliche Flächenübernahme [m²]
1	2	3	4	5	6	7	8
1			.../...			ca.	ca.
2							
3							
4							
5							
...							
<i>Summe der Einzelflächen ca.:</i>							
<i>Größe der Kauffläche insgesamt ca.:</i>							

(2) *Die Kauffläche ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt und im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.*

*Die unter Abs. 1 in Spalte 7 aufgeführten Flächen werden für Maßnahmen zum Ausbau * Neubau der * des ... auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ... , Aktenzeichen ..., benötigt. Dieser freihändige Grunderwerb dient der Vermeidung der Enteignung.*

Die unter Abs. 1 in Spalte 8 aufgeführten Flächen werden als zusätzliche Flächen auf Wunsch des Verkäufers erworben.

(3) Die genaue Größe der Kauffläche nach Abs. 1 wird *teilweise * noch* durch eine Katastervermessung bestimmt. Die Katastervermessung wird vom Bund veranlasst.

Eine Flächenabweichung *der Kauffläche * der Einzelflächen* von der unter Abs. 1 angegebenen voraussichtlichen Größe von *insgesamt * bis zu ... % * ... m² ** je lfd. Nr. ist vertragsgerecht und wird von den Parteien schon jetzt für die Identitätserklärung als verbindlich anerkannt.

Alternativ bei mehreren unterschiedlichen Angaben:

Folgende Flächenabweichungen von den unter Abs. 1 angegebenen voraussichtlichen Größen sind vertragsgerecht und werden von den Parteien schon jetzt für die Identitätserklärung als verbindlich anerkannt:

<i>Lfd. Nr. unter § 1 Abs. 1</i>	<i>Abweichung</i>
	<i>... m² / ... %</i>
	<i>... m² / ... %</i>

(4) Die Kauffläche ist im Grundbuch *wie folgt * nicht* belastet:

- Abt. II: ...

- Abt. III: ...

(5) Als Eigentümer der in Abs. 1 genannten Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: ...

(6) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis *wie folgt * nicht* belastet: ...

§ 2

Übergabe und Beschaffenheit der Kauffläche

(1) Der Bund *übernimmt die Kauffläche am ... * hat die Kauffläche am ... übernommen*.

Er verzichtet *e* auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) Der Bund *übernimmt * übernahm* die Kauffläche in dem ihm bekannten Zustand.

(3) Steuern und öffentliche Abgaben gehen entsprechend der behördlichen Neuveranlagung auf den Bund über.

(4) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten *gehen * gingen* mit dem Tage der Übernahme der Kauffläche auf den Bund über.

(5) Dem Verkäufer sind auf der Kauffläche keine Altlasten bekannt. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt und der Verkäufer hat keine darüber hinaus gehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die Kauffläche wurde in der Vergangenheit als ... genutzt, dem Verkäufer ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauffläche in der Vergangenheit nicht bekannt.

(6) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (sogenannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum des Bundes über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 des Meliorationsanlagengesetzes vom 21. September 1994 ergeben, sind mit dem Kaufpreis abgegolten.¹

¹ gilt nur für die neuen Bundesländer

(7) Sofern an der Kauffläche aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leistungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen; Schienenwege und deren Versorgungsleitungen; Öl- oder Rohstoffleitungen sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf den Bund über.²

§ 3

Kaufpreis und Entschädigungen

(1) Der Kaufpreis beträgt:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksqualität	Flächen- größe [m ²]	€/m ²	Kaufpreis (Spalte 6 x Spalte 7) €
1	2	3	4	5	6	7	8
1			.../... tlw.		ca. ...	...	...
2 a			.../... tlw.				
2 b			.../... tlw.				
2 c			.../... tlw.				
3			.../... tlw.				
...							
Zwischensumme * Kaufpreis:							
Abzüglich des Wertes der zu übernehmenden Rechte gemäß § 5 Abs. 1 in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro):							- ...
Kaufpreis für die Kauffläche insgesamt:							
Kaufpreis in Worten: ... Euro							

Ändern sich die vorgenannten Einzelflächengrößen durch die noch auszuführende Katastervermessung, so ändert sich auch der vorgenannte Kaufpreis entsprechend.

(2) Weiterhin zahlt der Bund dem Verkäufer für die mit dem Eigentumsverlust verbundenen Vermögensnachteile i.S.v. § 96 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 bzw. der entsprechenden Bestimmungen des einschlägigen Landesenteignungsgesetzes folgende Entschädigungen:

lfd. Nr. unter Abs. 1	Größe der Einzel- fläche [m ²]	An-/Durch- schneide-ent- schädigung [€/m ²]	Restbetriebs-be- lastung und Er- werbsverlust [€/m ²]	Entschädigungshöhe (Spalte 2 x Spalte 3 oder Spalte 4) [€]
1	2	3	4	5
Gesamt:				
In Worten: Euro				

Ändern sich die vorstehend genannten Einzelflächengrößen durch die noch auszuführende Katastervermessung, so ändern sich die vorstehend aufgeführten Entschädigungen entsprechend.

(3) Weiterhin zahlt der Bund dem Verkäufer folgende Entschädigungen:

- z.B. Aufwuchsentschädigung: ... € (in Worten: ... Euro)
- z.B. Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes: ... € (in Worten: ... Euro)

(4) Für folgende Positionen wird * wurde eine gesonderte Entschädigungsvereinbarung abgeschlossen:

² gilt nur für die neuen Bundesländer

Bei bereits abgeschlossenen Entschädigungsvereinbarungen:

- z.B.: AufwuchsentSchädigung * Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes gemäß Entschädigungsvereinbarung vom ... Aktenzeichen

Bei noch abzuschließenden Entschädigungsvereinbarungen:

- z.B.: AufwuchsentSchädigung

- z.B.: Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes

Der Zustand zum Zeitpunkt des Besitzüberganges gemäß § 2 Abs. 1 leitet sich wie folgt ab: ... Nachbarflächen, Gutachten vom...

(5) Mit der Zahlung des in § 3 genannten Kaufpreises für Grund und Boden *sowie den in § 3 aufgeführten Entschädigungspositionen* sind alle aus diesem Grunderwerb resultierenden Ansprüche des Verkäufers, einschließlich der Forderungen aus enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Regelungen, gegenüber dem Bund abgegolten.³

§ 4

Zahlungsweise

(1) Der Bund verpflichtet sich zur Zahlung eines Abschlages auf den Kaufpreis für Grund und Boden gemäß § 3 Abs. 1 *sowie auf die Entschädigung gemäß § 3 Abs. 2* in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro) innerhalb von 4 Wochen nach Erfüllung folgender Voraussetzungen:

- a) Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung der Vormerkung gemäß § 6 Abs. 2,
 - b) Übergabe der Unterlagen gemäß § 5 Abs. 2 bzw. Vorlage eines Nachweises, dass die gemäß § 5 Abs. 2 erforderlichen Löschungsbewilligungen und Pfandhaftentlassungserklärungen von den Berechtigten erteilt werden,
 - c) *Vorlage der Grundstücksverkehrsgenehmigung gemäß der Grundstücksverkehrsordnung (vgl. § 10),⁴*
- jedoch frühestens zum Zeitpunkt des Besitzüberganges gemäß § 2 Abs. 1.

(2) Der Kaufpreis für Grund und Boden gemäß § 3 Abs. 1 *und die Entschädigung gemäß § 3 Abs. 2 sind* vom Tage der Übernahme der Kauflfläche gemäß § 2 Abs. 1 *⁵bis zum 31.12.1998 mit 2 v. H. jährlich über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, * ⁶vom 01.01.1999 bis zum 03.04.2002 mit 2 v. H. jährlich über dem Basiszinssatz nach dem Diskontsatz-Überleitungs-Gesetz (DÜG) * und vom 04.04.2002 bis zum Tage der Zahlung mit 2 v.H. jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB* - unter Berücksichtigung der Abschlagszahlung gemäß Abs. 1 - zu verzinsen.

(3) Die Zahlung des Restbetrages und der Zinsen gemäß Abs. 2 erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung des gemäß § 5 Abs. 1 lastenfreien Eigentumsüberganges im Grundbuch.

(4) Der Bund verpflichtet sich zur Zahlung der Entschädigung gemäß § 3 Abs. 3 bis zum ...

(5) Zahlungen sind zu leisten an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN: ...

³ Der Abs. (5) darf nur in begründeten Fällen entfallen.

⁴ gilt nur für die neuen Bundesländer

⁵ falls der Tag der Inanspruchnahme vor dem 01.01.1999 ist – ansonsten streichen

⁶ falls der Tag der Inanspruchnahme vor dem 04.04.2002 ist – ansonsten streichen

§ 5

Pfandfreistellung, Mieten, Pachten

(1) Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Bund das Eigentum an der Kauffläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse - zu verschaffen.

Ausgenommen hiervon ist das in Abt. II lfd. Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung der Belastung...-Recht, das vom Bund übernommen wird.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das unter Abs. 4 aufgeführte Pachtverhältnis.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes/Anspruches/Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...

(2) Der Verkäufer verpflichtet sich, zur Freistellung der Kauffläche gemäß Abs. 1 die erforderlichen Löschungsbewilligungen, Pfandhaftentlassungserklärungen und alle sonstigen ggf. erforderlichen Nachweise beizubringen und dem Bevollmächtigten gemäß § 9 Abs. 1 zu übergeben.

(3) Für den Bund ist im Grundbuch von ... Blatt ..., Eigentümer ..., in der Abteilung II unter lfd. Nr. ... ein ...Beschreibung des Rechtes...-Recht eingetragen, lastend auf dem unter § 1 Abs. 1 lfd. Nr. ... genannten Flurstück. Der Bund beantragt und bewilligt insoweit die lastenfreie Abschreibung der Kauffläche.

(4) Die Kauffläche ist mit Pachtvertrag vom ... bis zum ... an ... verpachtet.

Etwaige Entschädigungsansprüche werden unmittelbar zwischen dem Pächter und dem Bund geregelt. Der Verkäufer tritt dem Bund die nach der Übernahme der Kauffläche (§ 2 Abs. 1) entstehenden Pachtzinsforderungen ab und zeigt diese Abtretung dem Pächter schriftlich an. Mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch tritt der Bund in die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Verkäufers ein. Der Verkäufer verpflichtet sich, keine Vorausverfügungen über die Pachtzinsforderung vorzunehmen.

*(5) Der Verkäufer verpflichtet sich, den Pachtvertrag hinsichtlich der Kauffläche fristgerecht zum ... zu kündigen * nicht zu verlängern. Etwaige Entschädigungsansprüche, die aufgrund einer nicht ausgesprochenen fristgerechten Kündigung bzw. Verlängerung des Vertrages entstehen, hat der Verkäufer zu tragen.*

§ 6

Vormerkung im Grundbuch

(1) Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum an der in § 1 Abs. 1 genannten Kauffläche erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Bund übergeht und dass die Rechte des Bundes vor der Umschreibung beeinträchtigt werden können.

(2) Der Bund beantragt und der Verkäufer bewilligt deshalb, im Grundbuch von ..., Blatt ... zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung der in § 1 Abs. 1 genannten Kauffläche einzutragen.

(3) Die Vertragsschließenden bewilligen schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung nach erfolgter Umschreibung der Kauffläche im Grundbuch.

(4) Eintragungsnachrichten für den Bund werden erbeten an das WSA * WNA * ...

§ 7

Auflassung und Antrag

(1) Der Verkäufer und der Bund sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 1 beschriebenen Kauffläche auf den Bund übergeht. Der Bund beantragt und der Verkäufer bewilligt die *lastenfreie* Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Der Antrag auf Grundbuchumschreibung wird nach der Katasterfortführung und dem Vorliegen aller vertraglichen Voraussetzungen durch den Bevollmächtigten gemäß § 9 gestellt werden.

(3) Die Kauffläche soll auf das Grundbuch von ... Blatt ... - Eigentümerin: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) - unter *je* einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses übertragen werden.

(4) Teilvollzug wird beantragt.

(5) Aufgrund der notwendigen Katastervermessung, die erst nach *Ausbau * Neubau der * des ...* vorgenommen werden kann und der damit verbundenen Langfristigkeit der Vertragsabwicklung verjährt der Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der Kauffläche und auf Zahlung des Restkaufpreises abweichend von § 196 BGB in 20 Jahren.⁷

§ 8

Kosten

(1) Alle aus diesem Verträge und seiner Durchführung nachweislich entstehenden Kosten, Gebühren, *Pfandfreistellungskosten*, Grunderwerbsteuern und Kosten der Katastervermessung trägt der Bund. *Ausgenommen hiervon sind die Pfandfreistellungskosten, die vom Verkäufer zu tragen sind.*

Bei zusätzlicher Flächenübernahme:

*Ausgenommen hiervon sind die Pfandfreistellungskosten, die aus der zusätzlichen Flächenübernahme gemäß § 1 Abs. 1 Spalte 8 entstehen. Diese Kosten sind vom Verkäufer zu tragen.*⁸

(2) Der Bund nimmt Befreiung oder Ermäßigung von Kosten und Gebühren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in Anspruch.

(3) Für die Vermessungskosten *und die unter § 3 Abs. 2 aufgeführte Anschneideentschädigung * Durchschneideentschädigung* beantragt der Bund Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 9 (1) Ziffer 7 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG).⁹

§ 9

Vollmacht

(1) Der Bund erteilt für sich und der Verkäufer erteilt für sich und für seine Rechtsnachfolger dem beurkundenden Notar unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben sowie die Löschungsunterlagen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen.

⁷ der Abs. (5) darf nur in begründeten Ausnahmefällen entfallen

⁸ Übernahme der Pfandfreistellungskosten durch den Bund nur dann, wenn der Erwerb der Vermeidung der Enteignung dient (vgl. § 1 Abs. 2)

⁹ Ein Anspruch auf Grunderwerbsteuerbefreiung besteht nur soweit, wie der Erwerb der Vermeidung der Enteignung dient (vgl. § 1 Abs. 2).

Der Verkäufer erteilt weiterhin für sich und für seine Rechtsnachfolger einem vom Bund mit der Abwicklung des Grunderwerbs bevollmächtigten Sachbearbeiter unwiderruflich die Vollmacht, gegenüber dem Grundbuchamt die nach der Katastervermessung erforderliche Erklärung abzugeben, dass die neugebildeten Flurstücke mit der Kauffläche gemäß § 1 übereinstimmen.

(1) Der Verkäufer erteilt für sich und für seine Rechtsnachfolger einem vom Bund mit der Abwicklung des Grunderwerbs bevollmächtigten Sachbearbeiter unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben sowie die Lösungsunterlagen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen und weiterhin gegenüber dem Grundbuchamt die nach der Katastervermessung erforderliche Erklärung abzugeben, dass die neugebildeten Flurstücke mit der Kauffläche gemäß § 1 übereinstimmen.

(2) Für die Abgabe der Anträge und Erklärungen wird der Bevollmächtigte, soweit erforderlich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(3) Der Bevollmächtigte ist berechtigt, insoweit Untervollmacht zu erteilen.

(4) Die Vollmacht erlischt erst mit dem Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

§ 10

Behördliche Genehmigung

Die Vertragsschließenden sind darüber belehrt worden, dass

- *dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung entsprechend der Neufassung der Grundstücksverkehrsordnung vom 20.12.1993 * nicht mehr bedarf;¹⁰*
- dieser Vertrag einer behördlichen Genehmigung gemäß § 4 Ziffer 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28.07.1961 nicht bedarf,
- die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erst nach Beibringung der erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorgenommen werden kann und
- eine gemeindliche Vorkaufsrechtverzichtserklärung gemäß § 28 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 in Verbindung mit § 26 Nr. 3 BauGB für die auf Grundlage des unter § 1 Abs. 2 genannten Planfeststellungsbeschlusses zu erwerbenden Flächen nicht erforderlich ist.

§ 11

Vertragsausfertigungen

(1) Für den Bund erhält das *WSA * WNA* * ... eine Ausfertigung dieses Vertrages.

(2) Der Verkäufer erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 12

Sonstiges

(1) Der Notar hat das Grundbuch am ... eingesehen.

(2) Der Notar hat das Baulastenverzeichnis *am ... * nicht* eingesehen.

Die vorstehende Niederschrift wurde mit ihren Bestandteilen den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

■

¹⁰ gilt nur für die neuen Bundesländer

Grundstückskaufvertrag

- Verkauf ganzer Flurstücke -

Nr. ... der Urkundenrolle für das Jahr 20..

Verhandelt zu ...

am ...

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar ...

mit dem Amtssitz in ...

erschieden heute:

1. *Frau * Herr* ... geschäftsansässig beim ..., dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*

handelnd für die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ... *mit Vollmacht vom ..., Original wurde dem Notar bei der Beurkundung vorgelegt * begl. Kopie wurde als Anlage zur Urkunde genommen*

- nachfolgend "Bund" genannt -.

2. *Frau * Herr* ..., ggf. Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Firma / Dienststelle handelnd für ...,

mit Vollmacht vom ...,

dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*

- nachfolgend "Käufer" genannt -.

{erforderlichenfalls „Käuferin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (Vorbefassung im Sinne des Beurkundungsgesetzes). Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen zu 1. und 2. schließen folgenden

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

§ 1

Kaufgegenstand

(1) Der Bund als Eigentümer des im Grundbuch von ..., **Band ...**, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Käufer die **aus folgenden Einzelflächen bestehende** Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
...					
Gesamt:					

Die Kauffläche ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt. Sie ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Als Eigentümerin der in Abs. (1) genannten Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

(3) Die Kauffläche ist im Grundbuch **wie folgt * nicht** belastet:

- Abt. II: ...

- Abt. III: ...

(4) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis **wie folgt * nicht** belastet: ...

§ 2

Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzung und Lasten

(1) Der Käufer übernimmt die Kauffläche am Tage des Zahlungseinganges des unter § 3 genannten Kaufpreises bei der Bundeskasse. Er verzichtete auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) Der Käufer hat die Kauffläche eingehend besichtigt und erwirbt diese im gegenwärtigen Zustand. Der Bund übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für eine bestimmte Größe, Güte, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeit der Kauffläche **einschließlich ihrer Aufbauten**, der Beschaffenheit des Baugrundes und auch nicht für die Freiheit von Baulasten sowie für verborgene Mängel. Der Bund übernimmt auch keine Garantie. Vom Haftungsausschluss sind Ansprüche des Käufers wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn der Bund die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Bundes oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung des Bundes nicht ausgeschlossen ist, wenn dieser einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

(3) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten gehen mit dem Tage der Übernahme der Kauffläche auf den Käufer über, ebenso Steuern und öffentliche Abgaben.

(4) Dem Bund sind auf der Kauffläche keine Altlasten bekannt. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlast-Verdachtsfläche geführt und es hat der Bund keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen

Altlastenverdacht begründen. Die Kauffläche wurde gemäß Angaben der Vorbesitzer¹ in der Vergangenheit als ... genutzt, dem Bund ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauffläche in der Vergangenheit nicht bekannt. Der Bund haftet nicht für offene oder zu besorgende Mängel und ökologische Altlasten an der Kauffläche und auch nicht für ein Recht oder eine Last, zu deren Entstehen und Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist. Der Bund erklärt, dass ihm derartige Rechte oder Lasten nicht bekannt sind.²

(5) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (so genannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum des (der) Käufer(in) über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 Meliorationsanlagengesetz ergeben, sind mit dem Kaufpreis abgegolten.³

(6) Sofern an der Kauffläche aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen; Schienenwege und deren Versorgungsleitungen; Öl- oder Rohstoffleitungen sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf den Käufer über⁴.

§ 3

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücks- qualität	Flächengröße [m²]	€/m²	Kaufpreis (Spalte 6 x Spalte 7) €
1	2	<i>3</i>	4	5	6	7	8
1							
2 a			.../... tlw.				
2 b			.../... tlw.				
2 c			.../... tlw.				
3							
...							
<i>Zwischensumme * Kaufpreis:</i>							
<i>Abzüglich des Wertes der zu übernehmenden Rechte gemäß § 5 Abs. 1 in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro):</i>							- ...
<i>Kaufpreis für die Kauffläche insgesamt:</i>							
Kaufpreis in Worten: ... Euro							

§ 4

Zahlungsweise

(1) Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufpreis gemäß § 3 innerhalb von 4 Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages zu zahlen.

¹ Kann nur entfallen, wenn sich die Fläche bereits längere Zeit im Eigentum des Bundes befindet.

² Bei gegebenem Altlastenverdacht ist stattdessen unter Beachtung der VV-WSV 2603 (Kapitel [263.07](#) [4.11](#) und [Textbaustein 5.5](#)) eine entsprechende Formulierung aufzunehmen!

³ Gilt nur für die neuen Bundesländer!

⁴ Gilt nur für die neuen Bundesländer!

(2) Die Zahlung hat kostenfrei zu erfolgen an

Zahlungsempfänger: Bundeskasse ...

Bank: Deutsche Bundesbank - Filiale ...

IBAN: ...

BIC: ...

unter Angabe des Kassenz Zeichens: „...“

(3) Für den Fall, dass der Käufer seinen Verpflichtungen aus diesem Verträge nicht nachkommt, hat der Bund Anspruch auf Verzugszinsen nach § 288 BGB und zusätzlich auf Schadensersatz für alle nachweislich entstandenen Verzugschäden; außerdem steht dem Bund das gesetzliche Rücktrittsrecht gemäß §§ 323 ff. BGB zu. Macht der Bund von seinem gesetzlichen Rücktrittsrecht Gebrauch, so hat der Käufer die Kosten dieses Vertrages und seiner Rückabwicklung zu tragen. Der Käufer unterwirft sich wegen dieser Kostenträgungsansprüche der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Dem Bund kann jederzeit ohne weiteren Nachweis vom Notar eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden.

§ 5

Pfandfreistellung, Mieten, Pachten

(1) Der Bund verpflichtet sich, dem Käufer das Eigentum an der Kauffläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - *einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse* - zu verschaffen.

Ausgenommen hiervon ist das in Abt. II lfd. Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung der Belastung...-Recht, das vom Käufer übernommen wird.

Weiterhin ausgenommen hiervon sind:

- *das unter Abs. 3 aufgeführte Pachtverhältnis,*
- *das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes / Anspruches / Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...*
- *das gemäß § 10 einzutragende Recht.*

(2) Der Bund verpflichtet sich, zur Freistellung der Kauffläche gemäß Abs. 1 die erforderlichen Löschungsbewilligungen, Pfandfreigaben und alle sonstigen ggf. erforderlichen Nachweise beizubringen und dem Bevollmächtigten gemäß § 8 Abs. 1 zu übergeben.

(3) Die Kauffläche ist mit Pachtvertrag vom ... bis zum ... an ... verpachtet.

Der Bund tritt dem Käufer die nach der Übernahme der Kauffläche (§ 2 Abs. 1) entstehenden Pachtzinsforderungen ab und zeigt diese Abtretung dem Pächter schriftlich an. Mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch tritt der Käufer in die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Bundes ein. Der Bund verpflichtet sich, keine Vorausverfügungen über die Pachtzinsforderung vorzunehmen.

§ 6

Auflassung und Antrag

(1) Der Bund und der Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 1 beschriebenen Kauffläche auf den Käufer übergeht. Der Käufer beantragt und der Bund bewilligt die *lastenfreie* Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Der Bevollmächtigte gemäß § 8 wird angewiesen, den Antrag auf Grundbuchumschreibung erst nach schriftlicher Bestätigung des Bundes über den vollständigen Zahlungseingang des in § 3 genannten Kaufpreises bei der Bundeskasse ... zu stellen. Weiterhin wird der Bevollmächtigte gemäß § 8 angewiesen, nur auszugsweise Ausfertigungen und/oder beglaubigte Fotokopien dieses Vertrages ohne Auflassung zu erteilen.

(3) Die Kauffläche soll zu gegebener Zeit auf das Grundbuch von ... Blatt ... Eigentümer ... *unter je einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses* übertragen werden.

(4) Eintragungsnachrichten für den Bund werden erbeten an das *WSA * WNA **

§ 7

Kosten

Alle aus diesem Vertrag und seiner Durchführung nachweislich entstehenden Kosten und Gebühren sowie die Grunderwerbsteuern trägt der Käufer. *Ausgenommen hiervon sind lediglich etwaige Pfandfreistellungskosten, die vom Bund zu tragen sind.*⁵

§ 8

Vollmacht

(1) Der Bund erteilt für sich und der Käufer erteilt für sich und für seine Rechtsnachfolger dem beurkundenden Notar unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben sowie die Lösungsunterlagen für die Rechte in Abt. II, soweit erforderlich, einzuholen.

(2) Für die Abgabe der Anträge und Erklärungen wird der Bevollmächtigte, soweit erforderlich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(3) Der Bevollmächtigte ist berechtigt, insoweit Untervollmacht zu erteilen.

(4) Die Vollmacht erlischt erst mit dem Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

§ 9

Behördliche Genehmigungen

Die Vertragsschließenden sind darüber belehrt worden, dass

⁵ Übernahme der Pfandfreistellungskosten durch den Bund nur, wenn die Veräußerung im überwiegenden Interesse des Bundes steht.

- *dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung entsprechend der Grundstücksverkehrsordnung * nicht mehr bedarf⁶,*
- *dieser Vertrag einer behördlichen Genehmigung gemäß § 4 Ziffer 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes nicht bedarf,*
- *die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erst nach Beibringung der erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und der gemeindlichen Vorkaufsrechtverzichtserklärung gemäß § 28 Baugesetzbuch vorgenommen werden kann.*

§ 10

Zusätzliche Vereinbarungen

Vorkaufsrecht zu Gunsten des Bundes im begründeten Einzelfall, wenn trotz derzeitiger Entbehrlichkeit ein künftiger Bedarf möglich erscheint:

(1) Der Bund hat ein Vorkaufsrecht für den Fall, dass die Kauffläche gemäß § 1 weiterverkauft wird. Zur Sicherung dieses Rechts beantragt der Bund und bewilligt der Käufer die Eintragung des Vorkaufsrechts zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) in das unter § 6 Abs. 2 genannte Grundbuch einzutragen.

Begründung spezieller Lasten und Beschränkungen zu Gunsten des Bundes:

(2) ...

Begründung einer allgemeinen Duldung von Einwirkungen zu Gunsten des Bundes in begründeten Ausnahmefällen gemäß VV-WSV 2603:

(3) Dem Käufer ist bekannt, dass die Kauffläche gemäß § 1 in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße ... liegt und den Einwirkungen dieser Wasserstraße ausgesetzt ist. Der Käufer verzichtet gegenüber dem Bund auf privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Unterlassungs- und Ersatzansprüche wegen aller durch die Bundeswasserstraße ... bedingten Einwirkungen, auch soweit sie ihrer Art nach unter § 906 BGB fallen und das nach § 906 Abs. 2 BGB zumutbare Maß überschreiten. Er verzichtet insbesondere auch auf eine Minderung des Kaufpreises oder einen Rücktritt vom Vertrag.

Zur Sicherung dieses Rechts verpflichtet sich der Käufer, der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts zu bestellen:

"Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, alle Einwirkungen auf das Grundstück, die von der Bundeswasserstraße ... und ihrer Anlagen und Einrichtungen sowie deren Betrieb und Unterhaltung einschließlich Ausbaumaßnahmen nach dem WaStrG etwa ausgehen einschließlich Heben und Senken des Wasserspiegels, entschädigungslos zu dulden, auch soweit sie ihrer Art nach unter § 906 BGB fallen und ein Entschädigungsanspruch als Ausgleich für eine Duldungspflicht gegeben wäre. Dies gilt auch, soweit die Einwirkungen das nach § 906 Abs. 2 BGB zumutbare Maß überschreiten."

Der Bund beantragt und der Käufer bewilligt die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das unter § 6 Abs. 2 genannte Grundbuch.

§ 11

Vertragsausfertigungen

(1) Eine Ausfertigung dieses Vertrages erhält das **WSA * WNA * ...**

⁶ Gilt nur für die neuen Bundesländer!

(2) Der Käufer erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 12

Sonstiges

(1) Der Notar hat das Grundbuch am ... eingesehen.

(2) Der Notar hat das Baulastenverzeichnis *am ... * nicht* eingesehen.

Die vorstehende Niederschrift wurde mit ihren Bestandteilen den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

■

Grundstückskaufvertrag

- Verkauf von Flurstücksteilflächen -

Nr. ... der Urkundenrolle für ...

Verhandelt zu ...

am ...

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar ...

mit dem Amtssitz in ...

erschienen heute:

1. *Frau * Herr* ... geschäftsansässig beim ..., dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*, handelnd für die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ... mit Vollmacht vom ..., *Original wurde dem Notar bei der Beurkundung vorgelegt * begl. Kopie wurde als Anlage zur Urkunde genommen*

- nachfolgend "Bund" genannt -.

2. *Frau * Herr* ... (ggf. Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Firma/Dienststelle) ... handelnd für ... dem beurkundenden Notar *durch Vorlage des Personalausweises bekannt geworden * von Person bekannt*

- nachfolgend "Käufer" genannt -.

{erforderlichenfalls „Käuferin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden!}

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (Vorbefassung in Sinne des Beurkundungsgesetzes). Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen zu 1. und 2. schließen folgenden

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

§ 1

Kaufgegenstand

(1) Der Bund als Eigentümer des im Grundbuch von ..., *Band ...*, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Käufer die *aus folgenden * teilweise * noch zu vermessenden Einzelflächen bestehende* Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Flurstücksgröße gemäß Grundbuch [m ²]	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m ²]
1	2	<i>3</i>	4	5	6	7
1			.../...			ca. ...
2						
3						
4						
5						
6						
Größe der Kauffläche insgesamt ca.:						

Die Kauffläche ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt. Sie ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht *und mit den dort aufgeführten Maßangaben und eingetragenen Zwangspunkten beschrieben*. Der Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

Die genaue Größe der Kauffläche nach Abs. 1 wird noch durch eine Katastervermessung bestimmt. Die Katastervermessung wird von dem Bund veranlasst.

Eine Flächenabweichung der *Kauffläche * der Einzelflächen* von der unter Abs. 1 angegebenen voraussichtlichen Größe von *insgesamt * bis zu ... % * ... m² * je* lfd. Nr. ist vertragsgerecht und wird von den Parteien schon jetzt für die Identitätserklärung als verbindlich anerkannt.

Alternativ bei mehreren unterschiedlichen Angaben:

Folgende Flächenabweichungen von den unter Abs. 1 angegebenen voraussichtlichen Größen sind vertragsgerecht und werden von den Parteien schon jetzt für die Identitätserklärung als verbindlich anerkannt:

<i>Lfd. Nr. unter § 1 Abs. 1</i>	<i>Abweichung</i>
	<i>... m² * ... %</i>
	<i>... m² * ... %</i>
	<i>... m² * ... %</i>
	<i>... m² * ... %</i>
	<i>... m² * ... %</i>

(2) Als Eigentümerin der in Abs. 1 genannten Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

(3) Die Kauffläche ist im Grundbuch *wie folgt * nicht* belastet:

- Abt. II: ...

- Abt. III: ...

(4) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis *wie folgt * nicht* belastet: ...

§ 2

Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzung und Lasten

(1) Der Käufer übernimmt die Kauffläche am Tage des Zahlungseinganges des unter § 3 Abs. 1 genannten Kaufpreis bei der Bundeskasse Er verzichtet auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) Der Käufer hat die Kauffläche eingehend besichtigt und erwirbt diesen im gegenwärtigen Zustand. Der Bund übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für eine bestimmte Größe, Güte, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeit der Kauffläche *einschließlich seiner Aufbauten*, der Beschaffenheit des Baugrundes und auch nicht für die Freiheit von Baulasten sowie für verborgene Mängel. Der Bund übernimmt auch keine Garantie. Vom Haftungsausschluss sind Ansprüche des Käufers wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn der Bund die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Bundes oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung des Bundes nicht ausgeschlossen ist, wenn dieser einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

(3) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten gehen mit dem Tage der Übernahme der Kauffläche auf den Käufer über, ebenso Steuern und öffentliche Abgaben.

(4) Dem Bund sind auf der Kauffläche keine Altlasten bekannt. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlast-Verdachtsfläche geführt und es hat der Bund keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die Kauffläche wurde gemäß Angaben der Vorbesitzer¹ in der Vergangenheit als ... genutzt, dem Bund ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauffläche in der Vergangenheit nicht bekannt. Der Bund haftet nicht für offene oder zu besorgende Mängel und ökologische Altlasten an der Kauffläche und auch nicht für ein Recht oder eine Last, zu deren Entstehen und Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist. Der Bund erklärt, dass ihm derartige Rechte oder Lasten nicht bekannt sind.²

(5) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (so genannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum des (der) Käufer(in) über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 Meliorationsanlagengesetz ergeben, sind mit dem Kaufpreis abgegolten.³

(6) Sofern an der Kauffläche aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen, Schienenwege und deren Versorgungsleitungen, Öl- oder Rohstoffleitungen, sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf den (die) Käufer(in) über.⁴

¹ Kann nur entfallen, wenn sich die Fläche bereits längere Zeit im Eigentum des Bundes befindet.

² Bei gegebenem Altlastenverdacht ist stattdessen unter Beachtung der VV-WSV 2603 (Abschnitt [263.07 4.11](#) und [Textbaustein 5.5](#)) eine entsprechende Formulierung aufzunehmen!

³ Gilt nur für die neuen Bundesländer!

⁴ Gilt nur für die neuen Bundesländer!

§ 3

Kaufpreis *und Entschädigungen*

(1) Der Kaufpreis beträgt:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität	Flächen- größe [m²]	€/m²	Kaufpreis (Spalte 6 x Spalte 7) €
1	2	<i>3</i>	4	5	6	7	8
1			.../... tlw.		ca. ...	...	...
2 a			.../... tlw.				
2 b			.../... tlw.				
...			.../... tlw.				
<i>Zwischensumme * Kaufpreis:</i>							
<i>Abzüglich des Wertes der zu übernehmenden Rechte gemäß § 5 Abs. 1 in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro):</i>							- ...
<i>Kaufpreis für die Kauffläche insgesamt:</i>							
Kaufpreis in Worten: ... Euro							

Ändern sich die vorgenannten Einzelflächengrößen durch die noch auszuführende Katastervermessung, so ändert sich auch der vorgenannte Kaufpreis entsprechend.

§ 4

Zahlungsweise, Verzinsung

(1) Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufpreis gemäß § 3 Abs. 1 innerhalb von 4 Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages zu zahlen.

(2) Die Vertragsschließenden vereinbaren, eine etwaige Kaufpreisdifferenz, die sich gemäß § 3 Abs. 2 aus den endgültigen Flächengrößen der Katastervermessung und den unter § 3 Abs. 1 genannten vorläufigen Flächengrößen ergibt, zu den unter § 4 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 6 genannten Terminen auszugleichen.

(3) Eine etwaige Kaufpreisdifferenz gemäß Abs. 2 ist vom Tage der Übernahme der Kauffläche gemäß § 2 Abs. 1 bis zum Tage der Zahlung mit 2 v.H. jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Die Zinsen sind zu den unter Abs. 4 bzw. Abs. 6 genannten Terminen zur Zahlung fällig.

(4) Der Käufer verpflichtet sich, eine etwaige Kaufpreisdifferenz gemäß Abs. 2, die sich zugunsten des Bundes ergibt einschließlich der Zinsen gemäß Abs. 3, innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung durch den Bund 1 zu zahlen.

(5) Die Zahlung hat kostenfrei zu erfolgen an die Bundeskasse ..., Konto: Deutsche Bundesbank - Filiale ..., IBAN ..., BIC ... unter Angabe des Kassenzeichens...

(6) Der Bund verpflichtet sich, eine etwaige Kaufpreisdifferenz gemäß Absatz 2, die sich zugunsten des Käufers ergibt einschließlich der Zinsen gemäß Abs. 3, innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage der katasteramtlichen Vermessungsergebnisse zurückzuzahlen an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN: ...

BIC: ...

(7) Für den Fall, dass der Käufer seinen Verpflichtungen aus diesem Verträge nicht nachkommt, hat der Bund Anspruch auf Verzugszinsen nach § 288 BGB und zusätzlich auf Schadensersatz für alle nachweislich entstandenen Verzugsschäden; außerdem steht dem Bund das gesetzliche Rücktrittsrecht gemäß §§ 323 ff. BGB zu. Macht der Bund von seinem gesetzlichen Rücktrittsrecht Gebrauch, so hat der Käufer die Kosten dieses Vertrages und seiner Rückabwicklung zu tragen. Der Käufer unterwirft sich wegen dieser Kostenträgungsansprüche der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Dem Bund kann jederzeit ohne weiteren Nachweis vom Notar eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden.

§ 5

Pfandfreistellung, Mieten, Pachten

(1) Der Bund verpflichtet sich, dem Käufer das Eigentum an der Kauffläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - *einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse* - zu verschaffen.

Ausgenommen hiervon ist das in Abt. II lfd. Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung der Belastung...-Recht, das vom Käufer übernommen wird.

Weiterhin ausgenommen hiervon sind:

- *das unter Abs. 3 aufgeführte Pachtverhältnis,*
- *das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes / Anspruches / Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...*
- *das gemäß § 10 einzutragende Recht.*

(2) Der Bund verpflichtet sich, zur Freistellung der Kauffläche gemäß Abs. 1 die erforderlichen Löschungsbewilligungen, Pfandfreigaben und alle sonstigen ggf. erforderlichen Nachweise beizubringen und dem Bevollmächtigten gemäß § 8 Abs. 1 zu übergeben.

(3) Die Kauffläche ist mit Pachtvertrag vom ... bis zum ... an ... verpachtet.

Der Bund tritt dem Käufer die nach der Übernahme der Kauffläche (§ 2 Abs. 1) entstehenden Pachtzinsforderungen ab und zeigt diese Abtretung dem Pächter schriftlich an. Mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch tritt der Käufer in die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Bundes ein. Der Bund verpflichtet sich, keine Vorausverfügungen über die Pachtzinsforderung vorzunehmen.

§ 6

Auflassung und Antrag

(1) Der Bund und der Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 1 beschriebenen Kauffläche auf den Käufer übergeht. Der Käufer beantragt und der Bund bewilligt die *lastenfreie* Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Der Bevollmächtigte gemäß § 8 wird angewiesen, den Antrag auf Grundbuchumschreibung erst nach schriftlicher Bestätigung des Bundes über den vollständigen Zahlungseingang des gemäß § 3 Abs. 2 zu ermittelnden endgültigen Kaufpreises inklusive der Zinsen gemäß § 4 Abs. 3 bei der Bundeskasse ... zu stellen. Weiterhin wird der Bevollmächtigte gemäß § 8 angewiesen, nur auszugsweise Ausfertigungen und/oder beglaubigte Fotokopien dieses Vertrages ohne Auflassung zu erteilen.

(3) Die Kauffläche soll zu gegebener Zeit auf das Grundbuch von ... Blatt ... Eigentümer ... *unter je einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses* übertragen werden.

(4) Eintragungsnachrichten für den Bund werden an das *WSA * WNA ** ... erbeten.

§ 7

Kosten

Alle aus diesem Vertrag und seiner Durchführung nachweislich entstehenden Kosten, Gebühren, Grunderwerbsteuern und Kosten der Katastervermessung trägt der Käufer. *Ausgenommen hiervon sind lediglich etwaige Pfandfreistellungskosten, die vom Bund zu tragen sind.*⁵

§ 8

Vollmacht

(1) Der Bund erteilt für sich und der Käufer erteilt für sich und für seine Rechtsnachfolger dem beurkundenden Notar unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben - insbesondere die Auflassung für die Kauffläche zu erklären - sowie die Löschungsurkunden für die Rechte in Abt. II, soweit erforderlich, einzuholen.

Der Käufer erteilt weiterhin für sich und für seine Rechtsnachfolger einem vom Bund mit der Abwicklung des Grunderwerbs bevollmächtigten Sachbearbeiter unwiderruflich die Vollmacht, gegenüber dem Grundbuchamt die nach der Katastervermessung erforderliche Erklärung abzugeben, dass die neugebildeten Flurstücke mit der Kauffläche gemäß § 1 übereinstimmen.

(2) Für die Abgabe der Anträge und Erklärungen wird der Bevollmächtigte, soweit erforderlich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(3) Die Bevollmächtigten sind berechtigt, insoweit Untervollmacht zu erteilen.

(4) Die Vollmacht erlischt erst mit dem Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

§ 9

Behördliche Genehmigung

Die Vertragsschließenden sind darüber belehrt worden, dass

- *dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung entsprechend der Grundstücksverkehrsordnung * nicht mehr bedarf,*⁶
- dieser Vertrag einer behördlichen Genehmigung gemäß § 4 Ziffer 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes nicht bedarf,

⁵ Übernahme der Pfandfreistellungskosten durch den Bund nur, wenn die Veräußerung in überwiegendem Interesse des Bundes steht

⁶ Gilt nur für die neuen Bundesländer!

- die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erst nach Beibringung der erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und der gemeindlichen Vorkaufsrechtverzichtserklärung gemäß § 28 Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen werden kann.

§ 10

Zusätzliche Vereinbarungen

Vorkaufsrecht zu Gunsten des Bundes im begründeten Einzelfall, wenn trotz derzeitiger Entbehrlichkeit ein künftiger Bedarf möglich erscheint:

(1) Der Bund hat ein Vorkaufsrecht für den Fall, dass die Kauffläche gemäß § 1 weiterverkauft wird. Zur Sicherung dieses Rechts beantragt der Bund und bewilligt der Käufer die Eintragung des Vorkaufsrechts zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) in das unter § 6 Abs. 2 genannte Grundbuch einzutragen.

Begründung spezieller Lasten und Beschränkungen zu Gunsten des Bundes:

(2)

Begründung einer allgemeinen Duldung von Einwirkungen zu Gunsten des Bundes in begründeten Ausnahmefällen gemäß VV-WSV 2603:

(3) Dem Käufer ist bekannt, dass die Kauffläche gemäß § 1 in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße ... liegt und den Einwirkungen dieser Wasserstraße ausgesetzt ist. Der Käufer verzichtet gegenüber dem Bund auf privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Unterlassungs- und Ersatzansprüche wegen aller durch die Bundeswasserstraße ... bedingten Einwirkungen, auch soweit sie ihrer Art nach unter § 906 BGB fallen und das nach § 906 Abs. 2 BGB zumutbare Maß überschreiten. Er verzichtet insbesondere auch auf eine Minderung des Kaufpreises oder einen Rücktritt vom Vertrag. Zur Sicherung dieses Rechts verpflichtet sich der Käufer, der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts zu bestellen:

"Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, alle Einwirkungen auf das Grundstück, die von der Bundeswasserstraße ... und ihrer Anlagen und Einrichtungen sowie deren Betrieb und Unterhaltung einschließlich Ausbaumaßnahmen nach dem WaStrG etwa ausgehen einschließlich Heben und Senken des Wasserspiegels, entschädigungslos zu dulden, auch soweit sie ihrer Art nach unter § 906 BGB fallen und ein Entschädigungsanspruch als Ausgleich für eine Duldungspflicht gegeben wäre. Dies gilt auch, soweit die Einwirkungen das nach § 906 Abs. 2 BGB zumutbare Maß überschreiten."

Der Bund beantragt und der Käufer bewilligt die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das unter § 6 Abs. 2 genannte Grundbuch.

§ 11

Vertragsausfertigungen

(1) Eine Ausfertigung dieses Vertrages erhält das *WSA * WNA * ...*

(2) Der Käufer erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 12

Sonstiges

(1) Der Notar hat das Grundbuch am ... eingesehen.

(2) Der Notar hat das Baulastenverzeichnis *am ... * nicht* eingesehen.

Die vorstehende Niederschrift wurde mit ihren Bestandteilen den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

■

Grundstückstauschvertrag

- Tausch ganzer Flurstücke -

Nr. ... der Urkundenrolle für das Jahr 20..

Verhandelt zu ...

am ...

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar ...

mit dem Amtssitz in ...

erschieden heute:

1. *Frau * Herr ...*, ggf. Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Firma / Dienststelle

handelnd für ...,

mit Vollmacht vom ...,

dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*

- nachfolgend "XXX" genannt -.

{Vertragstext muss sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}

2. *Frau * Herr ...* geschäftsansässig beim ...,

dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*,

handelnd für die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr,

dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ... mit Voll-

macht vom ..., *Original wurde dem Notar bei der Beurkundung vorgelegt * begl. Kopie wurde als Anlage zur Urkunde genommen*

- nachfolgend "Bund" genannt -.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (Vorbefassung im Sinne des Beurkundungsgesetzes). Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen zu 1. und 2. schließen folgenden

Grundstückstauschvertrag mit Auflassung

§ 1

Kaufgegenstand

(1) **XXX** als Eigentümer des im Grundbuch von ..., **Band ...**, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Bund die **aus folgenden Einzelflächen bestehende** Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
...					
Gesamt:					

(2) **Die Kauffläche wird für Maßnahmen zum Ausbau * Neubau der * des ... auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ... , Aktenzeichen ..., benötigt und ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt.** Die Kauffläche ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

Dieser freihändige Grunderwerb dient der Vermeidung der Enteignung.

Nur bei zusätzlicher Flächenübernahme:

(1) **XXX** als Eigentümer des im Grundbuch von ..., **Band ...**, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Bund die *** aus folgenden Einzelflächen bestehende** Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße gemäß Grundbuch [m²]	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche	
						für Maßnahmen der Planfeststellung [m²]	zusätzliche Flächenübernahme [m²]
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							
Summe der Einzelflächen:							
Größe der Kauffläche insgesamt:							

(2) **Die Kauffläche ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt und im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.**

Die unter Abs. 1 in Spalte 7 aufgeführten Flächen werden für Maßnahmen zum Ausbau * Neubau der * des ... auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ..., Aktenzeichen ..., benötigt. Dieser freihändige Grunderwerb dient der Vermeidung der Enteignung.

Die unter Abs. 1 in Spalte 8 aufgeführten Flächen werden als zusätzliche Flächen auf Wunsch des **XXX übereignet.**

(3) Die Kauffläche ist im Grundbuch **wie folgt * nicht** belastet:

- Abt. II: ...

- Abt. III: ...

(4) Als Eigentümer der Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: ...

(5) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis *wie folgt * nicht* belastet:

- Nr. ... : ...

- Nr. ... : ...

§ 2

Übergabe und Beschaffenheit der Kauffläche

(1) Der Bund *übernimmt die Kauffläche am ... * hat die Kauffläche am ... übernommen*. Er verzichtet *e* auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) Der Bund *übernimmt * übernahm* die Kauffläche in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übernahme befindet. *XXX* übernimmt keine Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit der Kauffläche.

(3) Steuern und öffentliche Abgaben gehen entsprechend der behördlichen Neuveranlagung auf den Bund über.

(4) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten *gehen * gingen* mit dem Tage der Übernahme der Kauffläche auf den Bund über.

(5) *XXX* sind auf der Kauffläche keine Altlasten bekannt. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt und *XXX* hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die Kauffläche wurde in der Vergangenheit als ... genutzt, *XXX* ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauffläche in der Vergangenheit nicht bekannt.

(6) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (sogenannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum des Bundes über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 des Meliorationsanlagengesetzes vom 21.09.1994 ergeben, sind in dem unter § 4 genannten Wert der Kauffläche berücksichtigt.¹

(7) Sofern an der Kauffläche aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen; Schienenwege und deren Versorgungsleitungen; Öl- oder Rohstoffleitungen sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf den Bund über.²

§ 3

Pfandfreistellungen, Mieten, Pachten, Entschädigungen

(1) *XXX* verpflichtet sich, dem Bund das Eigentum an der Kauffläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse - zu verschaffen. *Ausgenommen hiervon ist das in Abt. II Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung des Rechtes...-Recht, das vom Bund übernommen wird. Weiterhin ausgenommen hiervon ist das unter Abs. 4 aufgeführte Pachtverhältnis.*

¹ gilt nur für die neuen Bundesländer

² gilt nur für die neuen Bundesländer

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes/Anspruches/Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...

(2) XXX verpflichtet sich, zur Freistellung der Kauflfläche gemäß Abs. 1 die erforderlichen Löschungsbewilligungen, Pfandhaftentlassungserklärungen und alle sonstigen ggf. erforderlichen Nachweise beizubringen und dem Bevollmächtigten gemäß § 18 Abs. 1 zu übergeben.

(3) Für den Bund ist im Grundbuch von ... Blatt ..., Eigentümer ..., in der Abteilung II unter Nr. ... ein ...Beschreibung des Rechtes...-Recht eingetragen, lastend auf dem unter § 1 Abs. 1 Nr. ... genannten Flurstück. Der Bund beantragt und bewilligt insoweit die lastenfreie Abschreibung dieses Flurstückes und die Löschung des darauf lastenden Rechtes.

(4) Die Kauflfläche ist mit Pachtvertrag vom ... bis zum ... an ... verpachtet. Etwaige Entschädigungsansprüche werden unmittelbar zwischen dem Pächter und dem Bund geregelt. XXX tritt dem Bund die nach der Übernahme der Kauflfläche (§ 2 Abs. 1) entstehenden Pachtzinsforderungen ab und zeigt diese Abtretung dem Pächter schriftlich an. Mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch tritt der Bund in die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des XXX ein. XXX verpflichtet sich, keine Vorausverfügungen über die Pachtzinsforderung vorzunehmen.

(5) XXX verpflichtet sich, den Pachtvertrag hinsichtlich der Kauflfläche fristgerecht zum ... zu kündigen * nicht zu verlängern. Etwaige Entschädigungsansprüche, die aufgrund einer nicht ausgesprochenen fristgerechten Kündigung bzw. Verlängerung des Vertrages entstehen, hat XXX zu tragen.

(6) Der Bund zahlt XXX für die mit dem Eigentumsverlust verbundenen Vermögensnachteile i.S.v. § 96 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 bzw. der entsprechenden Bestimmungen des einschlägigen Landesenteignungsgesetzes eine Entschädigung für Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro).

(7) Der Bund zahlt XXX * weiterhin folgende Entschädigungen:

- z.B. AufwuchsentSchädigung ... € (in Worten: ... Euro)
- z.B. Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes ... € (in Worten: ... Euro)

(8) Für folgende Positionen wird * wurde eine gesonderte Entschädigungsvereinbarung abgeschlossen:

- Bei bereits abgeschlossenen Entschädigungsvereinbarungen:
z.B.: AufwuchsentSchädigung / Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes gemäß Entschädigungsvereinbarung vom ... Aktenzeichen ...
- Bei noch abzuschließenden Entschädigungsvereinbarungen:
z.B.: AufwuchsentSchädigung
z.B.: Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes

Der Zustand zum Zeitpunkt des Besitzüberganges gemäß § 2 Abs. 1 leitet sich wie folgt ab: ...Nachbarflächen, Gutachten vom ...

§ 4

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität	Flächengröße [m²]	Wert [€/m²]	Kaufpreis (Spalte 6 x Spalte 7) €
1	2	<i>3</i>	4	5	6	7	8
1							
2 a			../.. tlw.				
2 b			../.. tlw.				
2 c			../.. tlw.				
3							
...							
<i>Zwischensumme * Kaufpreis:</i>							
<i>Abzüglich des Wertes der gemäß § 3 Abs. 1 zu übernehmenden Rechte in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro):</i>							- ...
<i>Zuzüglich Entschädigungen gemäß § 3 Abs. 6 und 7:</i>							
<i>Kaufpreis insgesamt:</i>							
Kaufpreis in Worten: ... Euro							

§ 5

Auflassung und Antrag auf Grundbuchumschreibung

(1) **XXX** und Bund sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 1 beschriebenen Kauffläche auf den Bund übergeht. Der Bund beantragt und **XXX** bewilligt die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Der Antrag auf Grundbuchumschreibung für die in § 1 beschriebene Kauffläche wird nach Vorliegen aller vertraglichen Voraussetzungen durch den Bevollmächtigten gemäß § 18 Abs. 1 gestellt werden. Die in § 1 genannte Kauffläche soll auf das Grundbuch von ... , Blatt ... - Eigentümerin: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) - unter *je* einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses übertragen werden.

II. Grundstücksverkauf Bund an **XXX**

§ 6

Kaufgegenstand

(1) Der Bund als Eigentümer des im Grundbuch von ..., *Band ...*, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an **XXX** die *aus folgenden Einzelflächen bestehende* Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5	6
1					
2					
3					
...					
Gesamt:					

(2) Die Kauffläche ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt. Die Kauffläche ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

(3) Die Kauffläche ist im Grundbuch *wie folgt * nicht* belastet:

- Abt. II: ...

- Abt. III: ...

(4) Als Eigentümer der Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

(5) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis *wie folgt * nicht* belastet:

- Nr. ... : ...

- Nr. ... : ...

§ 7

Übergabe und Beschaffenheit der Kauffläche

(1) *XXX übernimmt die Kauffläche am ... * hat die Kauffläche am ... übernommen.* XXX verzichtete auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) *XXX übernimmt * übernahm* die Kauffläche in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übernahme befindet. Der Bund übernimmt keine Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit der Kauffläche.

(3) Steuern und öffentliche Abgaben gehen entsprechend der behördlichen Neuveranlagung auf XXX über.

(4) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten *gehen * gingen* mit dem Tage der Übernahme der Kauffläche auf XXX über.

(5) Dem Bund sind auf der Kauffläche keine Altlasten bekannt. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt und der Bund hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die Kauffläche wurde *gemäß Angaben der Vorbesitzer³* in der Vergangenheit als ... genutzt, dem Bund ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauffläche in der Vergangenheit nicht bekannt.

(6) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (sogenannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum des XXX über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 des Meliorationsanlagengesetzes vom 21.09.1994 ergeben, sind in dem unter § 9 genannten Wert der Kauffläche berücksichtigt.⁴

(7) Sofern an den Kaufflächen aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen; Schienenwege und deren Versorgungsleitungen; Öl- oder Rohstoffleitungen sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf XXX über.⁵

³ kann nur entfallen, wenn sich die Fläche bereits längere Zeit im Eigentum des Bundes befindet

⁴ gilt nur für die neuen Bundesländer

⁵ gilt nur für die neuen Bundesländer

§ 8

Pfandfreistellungen, Mieten, Pachten

(1) Der Bund verpflichtet sich, **XXX** das Eigentum an der Kauffläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse - zu verschaffen. *Ausgenommen hiervon sind die gemäß § 14 noch einzutragenden Rechte.*

*Weiterhin ausgenommen hiervon ist das in Abt. II Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung des Rechtes...-Recht, das von **XXX** übernommen wird.*

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das unter Abs. 2 aufgeführte Pachtverhältnis.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes/Anspruches/Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...

*(2) Die Kauffläche ist mit Pachtvertrag vom ... bis zum ... an ... verpachtet. Der Bund tritt an **XXX** die nach der Übernahme der Kauffläche (§ 7 Abs. 1) entstehenden Pachtzinsforderungen ab und zeigt diese Abtretung dem Pächter schriftlich an. Mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch tritt **XXX** in die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Bundes ein. Der Bund verpflichtet sich, keine Vorausverfügungen über die Pachtzinsforderung vorzunehmen.*

§ 9

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität	Flächengröße [m²]	Wert [€/m²]	Kaufpreis (Spalte 6 x Spalte 7)
1	2	<i>3</i>	4	5	6	7	8
1							
2 a			../.. tlw.				
2 b			../.. tlw.				
2 c			../.. tlw.				
3							
<i>Zwischensumme * Kaufpreis:</i>							
<i>Abzüglich des Wertes der gemäß § 8 Abs. 1 zu übernehmenden Rechte in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro):</i>							- ...
<i>Kaufpreis insgesamt:</i>							
Kaufpreis in Worten: ... Euro							

§ 10

Auflassung und Antrag auf Grundbuchumschreibung

(1) Der Bund und **XXX** sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 6 beschriebenen Kauffläche auf **XXX** übergeht. **XXX** beantragt und der Bund bewilligt die *lastenfreie* Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Der Bevollmächtigte gemäß § 18 wird angewiesen, den Antrag auf Grundbuchumschreibung erst nach Erfüllung folgender Voraussetzungen zu stellen:

- a) Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung der Vormerkung gemäß § 15,
- b) Übergabe der Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2,

c) *schriftliche Bestätigung des Bundes über den vollständigen Zahlungseingang der gemäß § 11 zu zahlenden Kaufpreisdifferenz, inklusive Verzinsung gemäß § 12,⁶*

d) *Vorlage der Grundstücksverkehrsgenehmigung gemäß der Grundstücksverkehrsordnung (vgl. § 19).⁷*

Der Bevollmächtigte gemäß § 18 wird angewiesen, nur auszugsweise Ausfertigungen und/oder beglaubigte Fotokopien dieses Vertrages ohne Auflassung zu erteilen.

*(3) Weiterhin beantragt der Bund und bewilligt XXX die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gemäß § 14 Abs. 1 * und Abs. 2 in das unter § 10 Abs. 2 genannte Grundbuch.*

(4) Die Kauffläche soll zu gegebener Zeit auf das Grundbuch von ... Blatt ... Eigentümer ... *unter je einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses* übertragen werden.

III. Kaufpreisbilanz des Grundstückstauschvertrages

§ 11

Kaufpreisbilanz des Grundstückstauschvertrages

Bilanz der Kaufpreise der zwischen XXX und dem Bund in den Abschnitten I und II verkauften Grundstücke einschließlich der gezahlten Entschädigungen:

Ab-schnitt	Para-graph	Verkäufer	Käufer	Objekt	Kauf-preis/ Wert €	Summe €
1	2	3	4	5	6	7
I	§ 4	XXX	Bund	... m² Kauffläche		
				Wert der zu übernehmenden Rechte	- ...	
				Entschädigung für Restbetriebsbelas-tung * und Erwerbsverlust		
				Aufwuchsentschädigung		
II	§ 9	Bund	XXX	... m² Kauffläche		
				Wert der zu übernehmenden Rechte	- ...	
Kaufpreisdifferenz (I - II) zugunsten XXX * Bund						

Kaufpreisdifferenz in Worten: ... Euro.

Wenn die Kaufpreisdifferenz I - II = 0 findet keine Zahlung statt

Wenn die Kaufpreisdifferenz I - II > 0 zahlt der Bund die Kaufpreisdifferenz an XXX

Wenn die Kaufpreisdifferenz I - II < 0 zahlt XXX die Kaufpreisdifferenz an den Bund

§ 12

Verzinsung

Die Kaufpreise gemäß § 4 und § 9 *und die unter § 3 Abs. 6 * und Abs. 7 genannten Entschädigungen* sind vom jeweiligen Tage der Übernahme der Kaufflächen (§ 2 Abs. 1 und § 7 Abs. 1) *⁸bis zum 31.12.1998 mit 2 v. H. jährlich über*

⁶ nur wenn XXX zahlt

⁷ gilt nur für die neuen Bundesländer

⁸ falls der Tag der Inanspruchnahme vor dem 01.01.1999 ist – ansonsten streichen

dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, *⁹vom 01.01.1999 bis zum 03.04.2002 mit 2 v. H. jährlich über dem Basiszinssatz nach dem Diskontsatz-Überleitungsgesetz (DÜG) * und vom 04.04.2002 bis zum Tage der Zahlung der Kaufpreisdifferenz gemäß § 11 mit 2 v. H. jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Die Zinsen sind mit der Kaufpreisdifferenz gemäß §11 zu verrechnen.

§ 13

Zahlungsweise

Falls der Bund zahlt:

(1) Der Bund verpflichtet sich, die Kaufpreisdifferenz gemäß § 11 unter Berücksichtigung der Verzinsung gemäß § 12 innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung des * lastenfreen * Eigentumsüberganges der in § 1 genannten Kauffläche zu zahlen.

(2) Die Zahlung ist zu leisten an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN: ...

BIC: ...

Falls XXX zahlt:

(1) XXX verpflichtet sich, die Kaufpreisdifferenz gemäß § 11 unter Berücksichtigung der Verzinsung gemäß § 12 in Gesamthöhe von ... € bis zum ... * innerhalb von 4 Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages zu zahlen.

(2) Die Zahlung ist zu leisten an:

Zahlungsempfänger: Bundeskasse ...

Bank: Deutsche Bundesbank - Filiale ...

IBAN: ...

BIC: ...

unter Angabe des Kassenzzeichens: „...“

IV. Zusätzliche Vereinbarungen, Kosten

§ 14

Dienstbarkeiten, Duldungspflichten

(1) Im Bereich der unter § 6 Abs. 1 Nr. ... genannten Kauffläche ist als dauerhafte Begrenzung der Wasserfläche eine Spundwand erstellt und diese rückwärtig durch Verankerungen gesichert. Die Anker ragen unterirdisch in die unter § 6 Abs. 1 Nr. ... genannte Einzelfläche hinein.

Zur Sicherung dieser Spundwandverankerungen verpflichtet sich XXX zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, lastend auf der unter § 6 Abs. 1 Nr. genannten Einzelfläche, folgenden Inhalts zu bestellen:

„Die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) ist berechtigt, im Bereich des im beigefügten Lageplan (Anlage ...) gemäß Legende kenntlich gemachten Geländestreifens unterirdische Verankerungen von Spund-

⁹ falls der Tag der Inanspruchnahme vor dem 04.04.2002 ist – ansonsten streichen

wänden vorzunehmen, zu betreiben und zu unterhalten. Die im Lageplan (Anlage ...) gemäß Legende kenntlich gemachte Fläche darf weder bebaut oder unterirdisch genutzt, noch dürfen die Verankerungen gefährdende Maßnahmen durchgeführt werden. Die Ausübung dieses Rechtes kann auch Dritten überlassen werden".

Der beigefügte Lageplan (Anlage ...) ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

(2) XXX ist bekannt, dass die Kauffläche gemäß § 6 Abs. 1 Nr. ... in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße ... liegt und den Einwirkungen dieser Wasserstraße ausgesetzt ist. XXX verzichtet gegenüber dem Bund auf privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Unterlassungs- und Ersatzansprüche wegen aller durch die Bundeswasserstraße ... bedingten Einwirkungen auf die unter § 6 Abs. 1 Nr. ... genannten Einzelfläche, auch soweit sie ihrer Art nach unter § 906 BGB fallen und das nach § 906 Abs. 2 BGB zumutbare Maß überschreiten. XXX verzichtet insbesondere auch auf eine Minderung des unter § 9 genannten Kaufpreises oder einen Rücktritt vom Vertrag.

Zur Sicherung dieses Rechts verpflichtet sich XXX zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, lastend auf der unter § 6 Abs. 1 Nr. ... genannten Einzelfläche, folgenden Inhalts zu bestellen:

„Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, alle Einwirkungen auf das Grundstück, die von der Bundeswasserstraße ... und ihren Anlagen und Einrichtungen sowie deren Betrieb und Unterhaltung einschließlich Ausbaumaßnahmen nach dem WaStrG etwa ausgehen einschließlich Heben und Senken des Wasserspiegels, entschädigungslos zu dulden, auch soweit sie ihrer Art nach unter § 906 BGB fallen und ein Entschädigungsanspruch als Ausgleich für eine Duldungspflicht gegeben wäre. Dieses gilt auch, soweit die Einwirkungen das nach § 906 Abs. 2 BGB zumutbare Maß überschreiten.“¹⁰

§ 15

Auflassungsvormerkung

(1) Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum an den in § 1 und § 6 genannten Kaufflächen erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den jeweiligen Erwerber übergeht und dass die Rechte des Erwerbers vor der Umschreibung beeinträchtigt werden können.

(2) Der Bund beantragt und XXX bewilligt deshalb, im Grundbuch von ... , Blatt ... zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung der in § 1 genannten Kauffläche einzutragen.

(3) Die Vertragsschließenden bewilligen schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung nach erfolgter Umschreibung der Kauffläche im Grundbuch.

(4) Eintragungsnachrichten für den Bund werden erbeten an das WSA * WNA *

(5) Für die unter § 6 genannte Kauffläche wird keine Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung im Grundbuch beantragt.

¹⁰ dieser Abs. ist in begründeten Ausnahmefällen gemäß VV-WSV 2603 zu vereinbaren

§ 16

Kosten

- (1) Der Bund trägt die Grunderwerbsteuer für die Kauffläche gemäß § 1 und die Pfandfreistellungskosten für *beide Kaufflächen * die Kauffläche gemäß § 6.*¹¹
- (2) *XXX* trägt die Grunderwerbsteuer für die Kauffläche gemäß § 6 * *und die Pfandfreistellungskosten für die Kauffläche gemäß § 1.*¹²
- (3) Alle weiteren aus diesem Verträge und seiner Durchführung nachweislich entstehenden Kosten und Gebühren trägt der Bund.
- (4) Der Bund nimmt Befreiung oder Ermäßigung von Kosten und Gebühren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in Anspruch.

V. Gemeinsame Bestimmungen für die Abschnitte I und II

§ 17

Forderungsausgleich

Mit der Abwicklung dieses Grundstückstauschvertrages *und der Zahlung der in § 3 Abs. 8 genannten Entschädigungen* sind alle aus dem Verkauf gemäß Abschnitt I resultierenden Ansprüche des *XXX* einschließlich der Forderungen aus enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Regelungen gegenüber dem Bund abgegolten.¹³

§ 18

Vollmacht

- (1) Der Bund erteilt für sich und *XXX* erteilt für sich und für seine Rechtsnachfolger dem beurkundenden Notar unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben - insbesondere die Auflassung für die Kauffläche gemäß § 6 zu erklären - sowie die Lösungsunterlagen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen.
- (1) XXX erteilt für sich und für seine Rechtsnachfolger einem vom Bund mit der Abwicklung des Grunderwerbs bevollmächtigten Sachbearbeiter unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben - insbesondere die Auflassung für die Kauffläche gemäß § 6 zu erklären - sowie die Lösungsunterlagen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen.*
- (2) Für die Abgabe der Anträge und Erklärungen wird der Bevollmächtigte, soweit erforderlich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (3) Der Bevollmächtigte ist berechtigt, insoweit Untervollmacht zu erteilen.

¹¹ Übernahme der Pfandfreistellungskosten für die Kauffläche durch den Bund nur soweit, wie der Erwerb der Vermeidung der Enteignung dient (vgl. § 1 Abs. 2)

¹² Übernahme der Pfandfreistellungskosten für die Kauffläche durch den Bund nur soweit, wie der Erwerb der Vermeidung der Enteignung dient (vgl. § 1 Abs. 2)

¹³ Dieser Paragraph darf nur in begründeten Fällen entfallen.

(4) Die Vollmacht erlischt erst mit dem Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

§ 19

Behördliche Genehmigungen

Die Vertragsschließenden sind darüber belehrt worden, dass

- *dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung entsprechend der Neufassung der Grundstücksverkehrsordnung vom 20.12.1993 * nicht mehr bedarf,¹⁴*
- dieser Vertrag einer behördlichen Genehmigung gemäß § 4 Ziffer 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28.07.1961 nicht bedarf,
- die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erst nach Beibringung der erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorgenommen werden kann und
- eine gemeindliche Vorkaufsrechtverzichtserklärung gemäß § 28 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 in Verbindung mit § 26 Nr. 3 BauGB für die auf Grundlage des unter § 1 Abs. 2 genannten Planfeststellungsbeschlusses zu erwerbende Kauffläche nicht erforderlich ist.

§ 20

Vertragsausfertigungen

(1) Für den Bund erhält das *WSA * WNA ** ... eine Ausfertigung dieses Vertrages.

(2) *XXX* erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 21

Sonstiges

(1) Der Notar hat das Grundbuch am ... eingesehen.

(2) Der Notar hat das Baulastenverzeichnis *am ... * nicht* eingesehen.

Die vorstehende Niederschrift wurde mit ihren Bestandteilen den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

■

¹⁴ gilt nur für die neuen Bundesländer

Grundstückstauschvertrag

- Tausch von Flurstücksteilflächen –

Nr. ... der Urkundenrolle für das Jahr 20..

Verhandelt zu ...

am ...

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar ...

mit dem Amtssitz in ...

erschieden heute:

1. *Frau * Herr ...*, ggf. Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Firma / Dienststelle
handelnd für ...,
mit Vollmacht vom ...,
dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*
- nachfolgend "XXX" genannt -.
{Vertragstext muss sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}
2. *Frau * Herr ...* geschäftsansässig beim ...,
dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*,
handelnd für die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr,
dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ... mit Voll-
macht vom ..., *Original wurde dem Notar bei der Beurkundung vorgelegt * begl. Kopie wurde als Anlage zur Urkunde*
genommen
- nachfolgend "Bund" genannt -.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (Vorbefassung im Sinne des Beurkundungsgesetzes). Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen zu 1. und 2. schließen folgenden

Grundstückstauschvertrag mit Auflassung

§ 1

Kaufgegenstand

(1) **XXX** als Eigentümer des im Grundbuch von ..., **Band ...**, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Bund die **aus folgenden * teilweise * noch zu vermessenden Einzelflächen bestehende** Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	3	4	5	6
1					ca. ...
2					ca. ...
3					
Gesamt ca.:					

(2) **Die Kauffläche wird für Maßnahmen zum Ausbau * Neubau der * des ... auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ... , Aktenzeichen ... , benötigt und ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt.** Die Kauffläche ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

Dieser freihändige Grunderwerb dient der Vermeidung der Enteignung.

Nur bei zusätzlicher Flächenübernahme:

(1) **XXX** als Eigentümer des im Grundbuch von ..., **Band ...**, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Bund die **aus folgenden * teilweise * noch zu vermessenden Einzelflächen bestehende** Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße gemäß Grundbuch [m²]	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche	
						für Maßnahmen der Planfeststellung [m²]	zusätzliche Flächenübernahme [m²]
1	2	3	4	5	6	7	8
1						ca. ...	ca. ...
2						ca. ...	ca. ...
3							
Summe der Einzelflächen ca.:							
Größe der Kauffläche insgesamt ca.:							

(2) **Die Kauffläche ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt und im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.**

Die unter Abs. 1 in Spalte 7 aufgeführten Flächen werden für Maßnahmen zum Ausbau * Neubau der * des ... auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ..., Aktenzeichen ..., benötigt. Dieser freihändige Grunderwerb dient der Vermeidung der Enteignung.

Die unter Abs. 1 in Spalte 8 aufgeführten Flächen werden als zusätzliche Flächen auf Wunsch des **XXX übereignet.**

(3) Die genaue Größe der Kauffläche nach Abs. 1 wird noch durch eine Katastervermessung bestimmt. Die Katastervermessung wird vom Bund veranlasst. Eine Flächenabweichung **der Kauffläche * der Einzelflächen** von den unter Abs. 1 angegebenen voraussichtlichen Größen von insgesamt bis zu % * ... m² * je lfd. Nr. ist vertragsgerecht und wird von den Parteien schon jetzt für die Identitätserklärung als verbindlich anerkannt.

Alternativ bei mehreren unterschiedlichen Angaben:

Folgende Flächenabweichungen von den unter Abs. 1 angegebenen voraussichtlichen Größen sind vertragsgerecht und werden von den Parteien schon jetzt für die Identitätserklärung als verbindlich anerkannt:

<i>Lfd. Nr. unter § 1 Abs. 1</i>	<i>Abweichung</i>
	<i>... m² / ... %</i>
	<i>... m² / ... %</i>

(4) Die Kauffläche ist im Grundbuch *wie folgt * nicht* belastet:

- Abt. II: ...

- Abt. III: ...

(5) Als Eigentümer der Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: ...

(6) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis *wie folgt * nicht* belastet:

- Nr. ... : ...

- Nr. ... : ...

§ 2

Übergabe und Beschaffenheit der Kauffläche

(1) Der Bund *übernimmt die Kauffläche am ... * hat die Kauffläche am ... übernommen*. Er verzichtete auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) Der Bund *übernimmt * übernahm* die Kauffläche in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übernahme befindet. *XXX* übernimmt keine Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit der Kauffläche.

(3) Steuern und öffentliche Abgaben gehen entsprechend der behördlichen Neuveranlagung auf den Bund über.

(4) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten *gehen * gingen* mit dem Tage der Übernahme der Kauffläche auf den Bund über.

(5) *XXX* sind auf der Kauffläche keine Altlasten bekannt. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt und *XXX* hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die Kauffläche wurde in der Vergangenheit als ... genutzt, *XXX* ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauffläche in der Vergangenheit nicht bekannt.

(6) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (sogenannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum des Bundes über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 des Meliorationsanlagengesetzes vom 21.09.1994 ergeben, sind in dem unter § 4 genannten Wert der Kauffläche berücksichtigt.¹

(7) Sofern an der Kauffläche aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen; Schienenwege

¹ gilt nur für die neuen Bundesländer

und deren Versorgungsleitungen; Öl- oder Rohstoffleitungen sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf den Bund über.²

§ 3

Pfandfreistellungen, Mieten, Pachten, Entschädigungen

(1) XXX verpflichtet sich, dem Bund das Eigentum an der Kauffläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse - zu verschaffen. *Ausgenommen hiervon ist das in Abt. II Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung des Rechtes...-Recht, das vom Bund übernommen wird.*

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das unter Abs. 4 aufgeführte Pachtverhältnis.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes/Anspruches/Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...

(2) XXX verpflichtet sich, zur Freistellung der Kauffläche gemäß Abs. 1 die erforderlichen Löschungsbewilligungen, Pfandhaftentlassungserklärungen und alle sonstigen ggf. erforderlichen Nachweise beizubringen und dem Bevollmächtigten gemäß § 18 Abs. 1 zu übergeben.

(3) *Für den Bund ist im Grundbuch von ... Blatt ..., Eigentümer ..., in der Abteilung II unter Nr. ... ein ...Beschreibung des Rechtes...-Recht eingetragen, lastend auf dem unter § 1 Abs. 1 Nr. ... genannten Flurstück. Der Bund beantragt und bewilligt insoweit die lastenfreie Abschreibung dieses Flurstückes und die Löschung des darauf lastenden Rechtes.*

(4) *Die Kauffläche ist mit Pachtvertrag vom ... bis zum ... an ... verpachtet. Etwaige Entschädigungsansprüche werden unmittelbar zwischen dem Pächter und dem Bund geregelt. XXX tritt dem Bund die nach der Übernahme der Kauffläche (§ 2 Abs. 1) entstehenden Pachtzinsforderungen ab und zeigt diese Abtretung dem Pächter schriftlich an. Mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch tritt der Bund in die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des XXX ein. XXX verpflichtet sich, keine Vorausverfügungen über die Pachtzinsforderung vorzunehmen.*

(5) *XXX verpflichtet sich, den Pachtvertrag hinsichtlich der Kauffläche fristgerecht zum ... zu kündigen * nicht zu verlängern. Etwaige Entschädigungsansprüche, die aufgrund einer nicht ausgesprochenen fristgerechten Kündigung bzw. Verlängerung des Vertrages entstehen, hat XXX zu tragen.*

(6) *Der Bund zahlt XXX für die mit dem Eigentumsverlust verbundenen Vermögensnachteile i.S.v. § 96 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 bzw. der entsprechenden Bestimmungen des einschlägigen Landesenteignungsgesetzes folgende Entschädigungen:*

<i>Ifd. Nr. unter § 1 Abs. 1</i>	<i>Größe der Einzelfläche [m²]</i>	<i>An-/Durchschneide- entschädigung [€/m²]</i>	<i>Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust [€/m²]</i>	<i>Entschädigungshöhe (Spalte 2 x Spalte 3 oder Spalte 4) [€]</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
	<i>ca. ...</i>			
<i>Gesamt ca.:</i>				
<i>In Worten: ca. ... Euro</i>				

Ändern sich die vorstehend genannten Einzelflächengrößen durch die noch auszuführende Katastervermessung, so ändern sich die vorstehend aufgeführten Entschädigungen entsprechend.

(7) *Der Bund zahlt XXX * weiterhin folgende Entschädigungen:*

² gilt nur für die neuen Bundesländer

- z.B. Aufwuchschädigung ... € (in Worten: ... Euro)
- z.B. Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes ... € (in Worten: ... Euro)

(8) Für folgende Positionen wird * wurde eine gesonderte Entschädigungsvereinbarung abgeschlossen:

- Bei bereits abgeschlossenen Entschädigungsvereinbarungen:
z.B.: Aufwuchschädigung / Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes gemäß Entschädigungsvereinbarung vom ... Aktenzeichen ...
 - Bei noch abzuschließenden Entschädigungsvereinbarungen:
z.B.: Aufwuchschädigung
z.B.: Entschädigung für die Wiederherstellung eines Zaunes
- Der Zustand zum Zeitpunkt des Besitzüberganges gemäß § 2 Abs. 1 leitet sich wie folgt ab: ...Nachbarflächen, Gutachten vom ...

§ 4

Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksqualität	Flächengröße [m²]	Wert [€/m²]	Kaufpreis (Spalte 6 x Spalte 7) €
1	2	3	4	5	6	7	8
1					ca. ...		ca. ...
2 a			../.. tlw.		ca. ...		ca. ...
2 b			../.. tlw.		ca. ...		ca. ...
2 c			../.. tlw.				
3							
4							
...							
Zwischensumme * Kaufpreis ca.:							
Abzüglich des Wertes der gemäß § 3 Abs. 1 zu übernehmenden Rechte in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro):							- ...
Zuzüglich Entschädigungen gemäß § 3 Abs. 6 und 7:							
Kaufpreis insgesamt ca.:							
Kaufpreis in Worten: ca. ... Euro							

(2) Ändern sich die vorgenannten Flächengrößen durch die noch auszuführende Katastervermessung, so ändert sich auch der vorgenannte Kaufpreis entsprechend.

§ 5

Auflassung und Antrag auf Grundbuchumschreibung

(1) XXX und der Bund sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 1 beschriebenen Kauflfläche auf den Bund übergeht. Der Bund beantragt und XXX bewilligt die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Der Antrag auf Grundbuchumschreibung für die in § 1 beschriebene Kauflfläche wird nach Vorliegen aller vertraglichen Voraussetzungen durch den Bevollmächtigten gemäß § 18 Abs. 1 gestellt werden. Die in § 1 genannte Kauflfläche soll auf das Grundbuch von ... , Blatt ... - Eigentümerin: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) - unter je einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses übertragen werden.

§ 6

Kaufgegenstand

(1) Der Bund als Eigentümer des im Grundbuch von ..., **Band ...**, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an **XXX** die **aus folgenden * teilweise * noch zu vermessende Einzelflächen bestehende** Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5	6
1					ca. ...
2					ca. ...
3					
Gesamt ca.:					

(2) Die Kauffläche ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt. Die Kauffläche ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

(3) Die genaue Größe der Kauffläche nach Abs. 1 wird noch durch eine Katastervermessung bestimmt. Die Katastervermessung wird vom Bund veranlasst.

Eine Flächenabweichung der **Kauffläche * der Einzelflächen** von den unter Abs. 1 angegebenen voraussichtlichen Größen von insgesamt bis zu ... % *... m² * je lfd. Nr. ist vertragsgerecht und wird von den Parteien schon jetzt für die Identitätserklärung als verbindlich anerkannt.

Alternativ bei mehreren unterschiedlichen Angaben:

Folgende Flächenabweichungen von den unter Abs. 1 angegebenen voraussichtlichen Größen sind vertragsgerecht und werden von den Parteien schon jetzt für die Identitätserklärung als verbindlich anerkannt:

<i>Lfd. Nr. unter § 6 Abs. 1</i>	<i>Abweichung</i>
	... m² / ... %
	... m² / ... %

(4) Die Kauffläche ist im Grundbuch **wie folgt * nicht** belastet:

- **Abt. II:** ...

- **Abt. III:** ...

(5) Als Eigentümer der Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

(6) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis **wie folgt * nicht** belastet:

- **Nr. ... :** ...

- **Nr. ... :** ...

§ 7

Übergabe und Beschaffenheit der Kauffläche

(1) **XXX übernimmt die Kauffläche am ... * hat die Kauffläche am ... übernommen.** **XXX** verzichtete auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) **XXX übernimmt * übernahm** die Kauflfläche in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übernahme befindet. Der Bund übernimmt keine Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit der Kauflfläche.

(3) Steuern und öffentliche Abgaben gehen entsprechend der behördlichen Neuveranlagung auf **XXX** über.

(4) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten **gehen * gingen** mit dem Tage der Übernahme der Kauflfläche auf **XXX** über.

(5) Dem Bund sind auf der Kauflfläche keine Altlasten bekannt. Die Kauflfläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt und der Bund hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die Kauflfläche wurde **gemäß Angaben der Vorbesitzer³** in der Vergangenheit als ... genutzt, dem Bund ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauflfläche in der Vergangenheit nicht bekannt.

*(6) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (sogenannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum des **XXX** über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 des Meliorationsanlagengesetzes vom 21.09.1994 ergeben, sind in dem unter § 9 genannten Wert der Kauflfläche berücksichtigt.⁴*

*(7) Sofern an der Kauflfläche aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen; Schienenwege und deren Versorgungsleitungen; Öl- oder Rohstoffleitungen sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf **XXX** über.⁵*

§ 8

Pfandfreistellungen, Mieten, Pachten

(1) Der Bund verpflichtet sich, **XXX** das Eigentum an der Kauflfläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse - zu verschaffen. **Ausgenommen hiervon sind die gemäß § 14 noch einzutragenden Rechte.**

*Weiterhin ausgenommen hiervon ist das in Abt. II Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung des Rechtes...-Recht, das von **XXX** übernommen wird.*

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das unter Abs. 2 aufgeführte Pachtverhältnis.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes/Anspruches/Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...

*(2) Die Kauflfläche ist mit Pachtvertrag vom ... bis zum ... an ... verpachtet. Der Bund tritt an **XXX** die nach der Übernahme der Kauflfläche (§ 7 Abs. 1) entstehenden Pachtzinsforderungen ab und zeigt diese Abtretung dem Pächter schriftlich an. Mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch tritt **XXX** in die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Bundes ein. Der Bund verpflichtet sich, keine Vorausverfügungen über die Pachtzinsforderung vorzunehmen.*

³ kann nur entfallen, wenn sich die Fläche bereits längere Zeit im Eigentum des Bundes befindet

⁴ gilt nur für die neuen Bundesländer

⁵ gilt nur für die neuen Bundesländer

§ 9 Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität	Flächengröße [m²]	Wert [€/m²]	Kaufpreis (Spalte 6 x Spalte 7)
1	2	<i>3</i>	4	5	6	7	8
1					ca. ...		ca. ...
2 a			../.. tlw.		ca. ...		ca. ...
2 b			../.. tlw.		ca. ...		ca. ...
2 c			../.. tlw.				
3							
4							
...							
<i>Zwischensumme * Kaufpreis ca.:</i>							
Abzüglich des Wertes der gemäß § 8 Abs. 1 zu übernehmenden Rechte in Höhe von ... € für die belastete Fläche in Größe von m² (in Worten: ... Euro):							- ...
<i>Kaufpreis insgesamt ca.:</i>							
Kaufpreis in Worten: ca. ... Euro							

(2) Ändern sich die vorgenannten Flächengrößen durch die noch auszuführende Katastervermessung, so ändert sich auch der vorgenannte Kaufpreis entsprechend.

§ 10 Auflassung und Antrag auf Grundbuchumschreibung

1) Der Bund und XXX sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 6 beschriebenen Kauflfläche auf XXX übergeht. XXX beantragt und der Bund bewilligt die *lastenfreie* Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Der Bevollmächtigte gemäß § 18 wird angewiesen, den Antrag auf Grundbuchumschreibung erst nach Erfüllung folgender Voraussetzungen zu stellen:

- a) Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung der Vormerkung gemäß § 15,
- b) Übergabe der Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2,
- c) *schriftliche Bestätigung des Bundes über den vollständigen Zahlungseingang der gemäß § 11 Abs. 2 zu zahlenden endgültigen Kaufpreisdifferenz, inklusive Verzinsung gemäß § 12,⁶*
- d) *Vorlage der Grundstücksverkehrsgenehmigung gemäß der Grundstücksverkehrsordnung (vgl. § 19).⁷*

Der Bevollmächtigte gemäß § 18 wird angewiesen, nur auszugsweise Ausfertigungen und/oder beglaubigte Fotokopien dieses Vertrages ohne Auflassung zu erteilen.

*(3) Weiterhin beantragt der Bund und bewilligt XXX die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gemäß § 14 Abs. 1 * und Abs. 2 in das unter § 10 Abs. 2 genannte Grundbuch.*

(4) Die Kauflfläche soll zu gegebener Zeit auf das Grundbuch von ... Blatt ... Eigentümer ... *unter je einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses* übertragen werden.

⁶ nur wenn XXX zahlt

⁷ gilt nur für die neuen Bundesländer

III. Kaufpreisbilanz des Grundstückstauschvertrages

§ 11

Kaufpreisbilanz des Grundstückstauschvertrages

(1) *Vorläufige* Bilanz der Kaufpreise der zwischen XXX und dem Bund in den Abschnitten I und II verkauften Grundstücke einschließlich der gezahlten Entschädigungen *vor der Katastervermessung*:

Ab-schnitt	Para-graph	Verkäufer	Käufer	Objekt	Kauf-preis/ Wert €	Summe €
1	2	3	4	5	6	7
I	§ 4	XXX	Bund	ca. ... m ² Kauflfläche	ca. ...	
				Wert der zu übernehmenden Rechte	- ...	
				Entschädigung für Restbetriebsbelas-tung * und Erwerbsverlust		
				Aufwuchsent-schädigung		
II	§ 9	Bund	XXX	ca. ... m ² Kauflfläche	ca. ...	
				Wert der zu übernehmenden Rechte	- ...	
Vorläufige Kaufpreisdifferenz (Abschnitt I - Abschnitt II) zugunsten XXX * Bund ca.:						

Vorläufige Kaufpreisdifferenz in Worten: ... Euro.

(2) Die endgültige Kaufpreisdifferenz wird nach der Katastervermessung gemäß § 4 Abs. 2 * und § 9 Abs. 2 ermittelt.

- Wenn die Kaufpreisdifferenz (Abschnitt I - Abschnitt II) = 0 findet keine Zahlung statt
- Wenn die Kaufpreisdifferenz (Abschnitt I - Abschnitt II) > 0 zahlt der Bund die Kaufpreisdifferenz an XXX
- Wenn die Kaufpreisdifferenz (Abschnitt I - Abschnitt II) < 0 zahlt XXX die Kaufpreisdifferenz an den Bund
- Wenn die Kaufpreisdifferenz eine eindeutige Zahlungsverpflichtung nicht erkennen lässt, oder in erster Näherung (Abschnitt I – Abschnitt II) = 0 ergibt , erfolgt eine gesonderte Regelung

§ 12

Verzinsung

Die Kaufpreise gemäß § 4 und § 9 und die unter § 3 Abs. 6 * und Abs. 7 genannten Entschädigungen sind vom jeweiligen Tage der Übernahme der Kauflflächen (§ 2 Abs. 1 und § 7 Abs. 1) ⁸bis zum 31.12.1998 mit 2 v. H. jährlich über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, * ⁹vom 01.01.1999 bis zum 03.04.2002 mit 2 v. H. jährlich über dem Basiszinssatz nach dem Diskontsatz-Überleitungs-Gesetz (DÜG) * und vom 04.04.2002 bis zum Tage der Zahlung der Kaufpreisdifferenz gemäß § 11 unter Berücksichtigung bereits geleisteter Zahlungen mit 2 v. H. jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Die Zinsen sind mit der Kaufpreisdifferenz gemäß §11 zu verrechnen.

§ 13

Zahlungsweise

Bei ausgeglichener Kaufpreisbilanz unter Zugrundelegung der endgültigen Flächengrößen:

Die Kaufpreisdifferenz gemäß § 11 beträgt 0,00 €. Eine Zahlung findet somit nicht statt.

⁸ falls der Tag der Inanspruchnahme vor dem 01.01.1999 ist – ansonsten streichen

⁹ falls der Tag der Inanspruchnahme vor dem 04.04.2002 ist – ansonsten streichen

Falls zweifelsfrei der Bund zahlt:

(1) Der Bund verpflichtet sich zur Zahlung eines Abschlags auf die Kaufpreisdifferenz gemäß § 11 in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro) innerhalb von 4 Wochen nach Erfüllung folgender Voraussetzungen:

- a) Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung der Vormerkung gemäß § 15 Abs. 2,
- b) Übergabe der Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 bzw. Vorlage eines Nachweises, dass die gemäß § 3 Abs. 2 erforderlichen Löschungsbewilligungen und Pfandhaftentlassungserklärungen von den Berechtigten erteilt werden,
- c) Vorlage der Grundstücksverkehrsgenehmigung gemäß der Grundstücksverkehrsordnung (vgl. § 19), jedoch frühestens zum Zeitpunkt des Besitzüberganges gemäß § 2 Abs. 1.

(2) Die Zahlung des Restbetrages unter Berücksichtigung der Verzinsung gemäß § 12 erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung des gemäß § 3 Abs. 1 * lastenfrien * Eigentumsüberganges der in § 1 genannten Kauffläche im Grundbuch.

(3) Die Zahlung ist zu leisten an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN: ...

BIC: ...

Falls zweifelsfrei XXX zahlt:

(1) XXX verpflichtet sich zur Zahlung eines Abschlags auf die Kaufpreisdifferenz gemäß § 11 in Höhe von ... € (in Worten: ... Euro) innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages.

(2) XXX verpflichtet sich zur Zahlung des Restbetrages unter Berücksichtigung der Verzinsung gemäß § 12 innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung durch den Bund und vor Erklärung der Auflassung für die Kauffläche gemäß § 10 Abs. 1.

(3) Die Zahlung ist zu leisten an:

Zahlungsempfänger: Bundeskasse ...

Bank: Deutsche Bundesbank - Filiale ...

IBAN: ...

BIC: ...

unter Angabe des Kassenz Zeichens: „...“

(4) Der Bund verpflichtet sich, einen etwaigen Differenzbetrag, der sich aufgrund der endgültigen Flächengröße der Katastervermessung und der getätigten Abschlagszahlung zugunsten XXX ergibt, unter Berücksichtigung der Verzinsung gemäß § 12 innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage des amtlichen Vermessungsergebnisses zurückzuzahlen an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN: ...

BIC: ...

Bei vorläufig ausgeglichener Kaufpreisbilanz oder wenn der Zahlungsverpflichtete noch nicht feststeht:

(1) Der Bund und XXX verpflichten sich, den sich nach der noch auszuführenden Katastervermessung ergebenden Zahlungsanspruch - bestehend aus der Kaufpreisdifferenz gemäß § 11 und der Verzinsung gemäß § 12 - zu den unter Abs. 2 genannten Terminen auszugleichen.

(2) Sollte sich ein Zahlungsanspruch zugunsten des XXX ergeben, so verpflichtet sich der Bund zur Zahlung des sich ergebenden Betrages innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die Eintragung des gemäß § 3 lastenfreien Eigentumsüberganges der in § 1 genannten Kauffläche I im Grundbuch.

Sollte sich ein Zahlungsanspruch zugunsten des Bundes ergeben, so verpflichtet sich XXX zur Zahlung des sich ergebenden Betrages innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung durch den Bund, vor Erklärung der Auflassung für die Kauffläche II gemäß § 10 Abs. 1.

(3) Die Zahlung durch den Bund ist zu leisten an:

Zahlungsempfänger: ...

Name der Bank: ...

IBAN: ...

BIC: ...

Die Zahlung durch XXX ist zu leisten an:

Zahlungsempfänger: Bundeskasse ...

Bank: Deutsche Bundesbank - Filiale ...

IBAN: ...

BIC: ...

unter Angabe des Kassenzeichens: „...“

IV. Zusätzliche Vereinbarungen, Kosten

§ 14

Dienstbarkeiten, Duldungspflichten

(1) Im Bereich der unter § 6 Abs. 1 Nr. ... genannten Kauffläche ist als dauerhafte Begrenzung der Wasserfläche eine Spundwand erstellt und diese rückwärtig durch Verankerungen gesichert. Die Anker ragen unterirdisch in die unter § 6 Abs. 1 Nr. ... genannte Einzelfläche hinein.

Zur Sicherung dieser Spundwandverankerungen verpflichtet sich XXX zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, lastend auf der unter § 6 Abs. 1 Nr. genannten Einzelfläche, folgenden Inhalts zu bestellen:

„Die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) ist berechtigt, im Bereich des im beigefügten Lageplan (Anlage ...) gemäß Legende kenntlich gemachten Geländestreifens unterirdische Verankerungen von Spundwänden vorzunehmen, zu betreiben und zu unterhalten. Die im Lageplan (Anlage ...) gemäß Legende kenntlich gemachte Fläche darf weder bebaut oder unterirdisch genutzt, noch dürfen die Verankerungen gefährdende Maßnahmen durchgeführt werden. Die Ausübung dieses Rechtes kann auch Dritten überlassen werden.“

Der beigefügte Lageplan (Anlage ...) ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

(2) **XXX** ist bekannt, dass die Kauffläche gemäß § 6 Abs. 1 Nr. ... in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße ... liegt und den Einwirkungen dieser Wasserstraße ausgesetzt ist. **XXX** verzichtet gegenüber dem Bund auf privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Unterlassungs- und Ersatzansprüche wegen aller durch die Bundeswasserstraße ... bedingten Einwirkungen auf die unter § 6 Abs. 1 Nr. ... genannten Einzelfläche, auch soweit sie ihrer Art nach unter § 906 BGB fallen und das nach § 906 Abs. 2 BGB zumutbare Maß überschreiten. **XXX** verzichtet insbesondere auch auf eine Minderung des unter § 9 genannten Kaufpreises oder einen Rücktritt vom Vertrag.

Zur Sicherung dieses Rechts verpflichtet sich **XXX** zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, lastend auf der unter § 6 Abs. 1 Nr. ... genannten Einzelfläche, folgenden Inhalts zu bestellen:

„Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, alle Einwirkungen auf das Grundstück, die von der Bundeswasserstraße ... und ihren Anlagen und Einrichtungen sowie deren Betrieb und Unterhaltung einschließlich Ausbaumaßnahmen nach dem WaStrG etwa ausgehen einschließlich Heben und Senken des Wasserspiegels, entschädigungslos zu dulden, auch soweit sie ihrer Art nach unter § 906 BGB fallen und ein Entschädigungsanspruch als Ausgleich für eine Duldungspflicht gegeben wäre. Dieses gilt auch, soweit die Einwirkungen das nach § 906 Abs. 2 BGB zumutbare Maß überschreiten.“¹⁰

§ 15

Auflassungsvormerkung

(1) Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum an den in § 1 und § 6 genannten Kaufflächen erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den jeweiligen Erwerber übergeht und dass die Rechte des Erwerbers vor der Umschreibung beeinträchtigt werden können.

(2) Der Bund beantragt und **XXX** bewilligt deshalb, im Grundbuch von ... , Blatt ... zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung der in § 1 genannten Kauffläche einzutragen.

(3) Die Vertragsschließenden bewilligen schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung nach erfolgter Umschreibung der Kauffläche im Grundbuch.

(4) Eintragungsnachrichten für den Bund werden erbeten an das **WSA * WNA ***

(5) Für die unter § 6 genannte Kauffläche wird keine Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung im Grundbuch beantragt.

§ 16

Kosten

(1) Der Bund trägt die Grunderwerbsteuer für die Kauffläche gemäß § 1 und die Pfandfreistellungskosten für **beide Kaufflächen * die Kauffläche gemäß § 6.**¹¹

¹⁰ dieser Abs. ist in begründeten Ausnahmefällen gemäß VV-WSV 2603 zu vereinbaren

¹¹ Übernahme der Pfandfreistellungskosten für die Kauffläche durch den Bund nur soweit, wie der Erwerb der Vermeidung der Enteignung dient (vgl. § 1 Abs. 2)

(2) XXX trägt die Grunderwerbsteuer für die Kauffläche gemäß § 6 * *und die Pfandfreistellungskosten für die Kauffläche gemäß § 1.*¹²

(3) Alle weiteren aus diesem Verträge und seiner Durchführung nachweislich entstehenden Kosten und Gebühren trägt der Bund.

(4) Der Bund nimmt Befreiung oder Ermäßigung von Kosten und Gebühren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in Anspruch.

V. Gemeinsame Bestimmungen für die Abschnitte I und II

§ 17

Forderungsausgleich

Mit der Abwicklung dieses Grundstückstauschvertrages *und der Zahlung der in § 3 Abs. 8 genannten Entschädigungen* sind alle aus dem Verkauf gemäß Abschnitt I resultierenden Ansprüche des XXX einschließlich der Forderungen aus enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Regelungen gegenüber dem Bund abgegolten.¹³

§ 18

Vollmacht

(1) Der Bund erteilt für sich und XXX erteilt für sich und für seine Rechtsnachfolger dem beurkundenden Notar unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben - insbesondere die Auflassung für die Kauffläche gemäß § 6 zu erklären - sowie die Lösungsunterlagen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen.

XXX erteilt weiterhin für sich und für seine Rechtsnachfolger einem vom Bund mit der Abwicklung des Grunderwerbs bevollmächtigten Sachbearbeiter unwiderruflich die Vollmacht, gegenüber dem Grundbuchamt die nach der Katastervermessung erforderliche Erklärung abzugeben, dass die neugebildeten Flurstücke mit den Kaufflächen gemäß § 1 und § 6 übereinstimmen.

(1) XXX erteilt für sich und für seine Rechtsnachfolger einem vom Bund mit der Abwicklung des Grunderwerbs bevollmächtigten Sachbearbeiter unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben - insbesondere die Auflassung für die Kauffläche gemäß § 6 zu erklären - sowie die Lösungsunterlagen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen.

XXX erteilt weiterhin für sich und für seine Rechtsnachfolger einem vom Bund mit der Abwicklung des Grunderwerbs bevollmächtigten Sachbearbeiter unwiderruflich die Vollmacht, gegenüber dem Grundbuchamt die nach der Katastervermessung erforderliche Erklärung abzugeben, dass die neugebildeten Flurstücke mit den Kaufflächen gemäß § 1 und § 6 übereinstimmen.

(2) Für die Abgabe der Anträge und Erklärungen wird der Bevollmächtigte, soweit erforderlich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

¹² Übernahme der Pfandfreistellungskosten für die Kauffläche durch den Bund nur soweit, wie der Erwerb der Vermeidung der Enteignung dient (vgl. § 1 Abs. 2)

¹³ Dieser Paragraph darf nur in begründeten Fällen entfallen.

(3) Der Bevollmächtigte ist berechtigt, insoweit Untervollmacht zu erteilen.

(4) Die Vollmacht erlischt erst mit dem Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

§ 19

Behördliche Genehmigungen

Die Vertragsschließenden sind darüber belehrt worden, dass

- *dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung entsprechend der Neufassung der Grundstücksverkehrsordnung vom 20.12.1993 * nicht mehr bedarf,¹⁴*
- dieser Vertrag einer behördlichen Genehmigung gemäß § 4 Ziffer 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28.07.1961 nicht bedarf,
- die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erst nach Beibringung der erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorgenommen werden kann und
- eine gemeindliche Vorkaufsrechtverzichtserklärung gemäß § 28 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 in Verbindung mit § 26 Nr. 3 BauGB für die auf Grundlage des unter § 1 Abs. 2 genannten Planfeststellungsbeschlusses zu erwerbende Kauffläche nicht erforderlich ist.

§ 20

Vertragsausfertigungen

(1) Für den Bund erhält das *WSA * WNA ** ... eine Ausfertigung dieses Vertrages.

(2) *XXX* erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 21

Sonstiges

(1) Der Notar hat das Grundbuch *am ...* eingesehen.

(2) Der Notar hat das Baulastenverzeichnis *am ... * nicht* eingesehen.

Die vorstehende Niederschrift wurde mit ihren Bestandteilen den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

■

¹⁴ gilt nur für die neuen Bundesländer

Grundstückstauschvertrag

- Tausch wertgleicher ganzer Verkehrsflächen mit Gebietskörperschaften -

Nr. ... der Urkundenrolle für das Jahr 20..

Verhandelt zu ...

am ...

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar ...

mit dem Amtssitz in ...

erschieden heute:

1. **Frau * Herr ...**, ggf. Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Firma / Dienststelle

handelnd für ...,

mit Vollmacht vom ...,

dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*

- nachfolgend „Gebietskörperschaft“ genannt -.

2. **Frau * Herr ...** geschäftsansässig beim ...,

dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*.

handelnd für die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr,

dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ... mit Voll-

macht vom ..., *Original wurde dem Notar bei der Beurkundung vorgelegt, * begl. Kopie wurde als Anlage zur Urkunde*

genommen

- nachfolgend "Bund" genannt -.

{Vertragstext muss sprachlich angepasst werden, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (Vorbefassung im Sinne des Beurkundungsgesetzes). Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen zu 1. und 2. schließen folgenden

Grundstückstauschvertrag mit Auflassung

I. Grundstücksverkauf Gebietskörperschaft an Bund

§ 1

Kaufgegenstand

(1) Die Gebietskörperschaft als Eigentümer des im Grundbuch von ..., *Band ...*, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an den Bund die *aus folgenden Einzelflächen bestehende* Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5	6
1					
2					
3					
Gesamt:					

(2) *Die Kauffläche wird für Maßnahmen zum Ausbau * Neubau der * des ... auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses der GDWS ... vom ... , Aktenzeichen ..., benötigt und ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt.*

Die Kauffläche ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht.

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

Dieser freihändige Grunderwerb dient der Vermeidung der Enteignung.

(3) Die Kauffläche ist im Grundbuch *wie folgt * nicht* belastet:

- *Abt. II: ...*

- *Abt. III: ...*

(4) Als Eigentümer der Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: ...

(5) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis *wie folgt * nicht* belastet: ...

§ 2

Übergabe und Beschaffenheit der Kauffläche

(1) Der Bund *übernimmt die Kauffläche am... * hat die Kauffläche am ... übernommen.*

Er verzichtet *e* auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) Der Bund *übernimmt * übernahm* die Kauffläche in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übernahme befindet. Die Gebietskörperschaft übernimmt keine Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit der Kauffläche.

(3) Steuern und öffentliche Abgaben gehen entsprechend der behördlichen Neuveranlagung auf den Bund über.

(4) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten *gehen * gingen* mit dem Tage der Übernahme der Kauffläche auf den Bund über.

(5) Der Gebietskörperschaft sind auf der Kauffläche keine Altlasten bekannt. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt und die Gebietskörperschaft hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die Kauffläche wurde in der Vergangenheit als ... genutzt, der Gebietskörperschaft ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauffläche in der Vergangenheit nicht bekannt.

(6) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (sogenannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum des Bundes über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 des Meliorationsanlagengesetzes vom 21.09.1994 ergeben, gehen auf den Bund über.¹

(7) Sofern an den Kaufflächen aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen; Schienenwege und deren Versorgungsleitungen; Öl- oder Rohstoffleitungen sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf den Bund über.²

§ 3

Pfandfreistellungen, Mieten, Pachten

(1) Die Gebietskörperschaft verpflichtet sich, dem Bund das Eigentum an der Kauffläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse - zu verschaffen.

Ausgenommen hiervon ist das in Abt. II lfd. Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung des Rechtes...-Recht, das vom Bund übernommen wird.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes/Anspruches/Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...

(2) Die Gebietskörperschaft verpflichtet sich, zur Freistellung der Kauffläche die erforderlichen Löschungsbewilligungen, Pfandhaftentlassungserklärungen und alle sonstigen ggf. erforderlichen Nachweise beizubringen und dem Bevollmächtigten gemäß § 13 zu übergeben.

(3) Für den Bund ist im Grundbuch von ... Blatt ..., Eigentümer ..., in der Abteilung II unter lfd. Nr. ... ein ...Beschreibung des Rechtes...-Recht eingetragen, lastend auf dem unter § 1 Abs. 1 lfd. Nr. ... genannten Flurstück. Der Bund beantragt und bewilligt insoweit die lastenfreie Abschreibung dieses Flurstückes und die Löschung des darauf lastenden Rechtes.

§ 4

Auflassung und Antrag auf Grundbuchumschreibung

(1) Die Gebietskörperschaft und der Bund sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 1 beschriebenen Kauffläche auf den Bund übergeht. Der Bund beantragt und die Gebietskörperschaft bewilligt die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Die in § 1 genannte Kauffläche soll auf das Grundbuch von ... , Blatt ..., Eigentümerin: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) unter *je* einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses übertragen werden.

¹ gilt nur für die neuen Bundesländer

² gilt nur für die neuen Bundesländer

II. Grundstücksverkauf Bund an Gebietskörperschaft

§ 5

Kaufgegenstand

(1) Der Bund als Eigentümer des im Grundbuch von ..., *Band ...*, Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes verkauft an die Gebietskörperschaft die *aus folgenden Einzelflächen bestehende* Kauffläche:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Grundstücksqualität der Einzelfläche	Größe der Einzelfläche [m ²]
1	2	<i>3</i>	4	5	6
1					
2					
3					
Gesamt:					

(2) Die Kauffläche ist den Vertragsparteien nach Lage in der Örtlichkeit bekannt. Die Kauffläche ist im angehefteten Lageplan gemäß Legende kenntlich gemacht. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

(3) Die Kauffläche ist im Grundbuch *wie folgt * nicht* belastet:

- *Abt. II: ...*

- *Abt. III: ...*

(4) Als Eigentümer der in Abs. 1 genannten Kauffläche ist im Grundbuch eingetragen: Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

(5) Die Kauffläche ist im Baulastenverzeichnis *wie folgt * nicht* belastet: ...

§ 6

Übergabe und Beschaffenheit der Kauffläche

(1) Die Gebietskörperschaft *übernimmt die Kauffläche am ... * hat die Kauffläche am ... übernommen.*

Sie verzichtet auf eine Übergabe an Ort und Stelle.

(2) Die Gebietskörperschaft *übernimmt * übernahm* die Kauffläche in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übernahme befindet. Der Bund übernimmt keine Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit der Kauffläche.

(3) Steuern und öffentliche Abgaben gehen entsprechend der behördlichen Neuveranlagung auf die Gebietskörperschaft über.

(4) Der Besitz, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie Nutzungen und Lasten *gehen *gingen* mit dem Tage der Übernahme der Kauffläche auf die Gebietskörperschaft über.

(5) Dem Bund sind auf der Kauffläche keine Altlasten bekannt. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt und der Bund hat keine darüber hinausgehenden Informationen, die einen Altlastenverdacht begründen. Die Kauffläche wurde *gemäß Angaben der Vorbesitzer³* in der Vergangenheit als ... genutzt, dem Bund ist ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der Kauffläche in der Vergangenheit nicht bekannt.

³ kann nur entfallen, wenn sich die Fläche bereits längere Zeit im Eigentum des Bundes befindet

(6) Sofern mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen (sogenannte Meliorationsanlagen) vorhanden sind, gehen diese als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens in das Eigentum der Gebietskörperschaft über. Entschädigungsansprüche, die sich aus § 13 des Meliorationsanlagengesetzes vom 21.09.1994 ergeben, gehen auf die Gebietskörperschaft über.⁴

(7) Sofern an der Kauffläche aufgrund des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Elektrizität, Gas oder Fernwärme, Telekommunikationsanlagen; Schienenwege und deren Versorgungsleitungen; Öl- oder Rohstoffleitungen sowie Anlagen zum Transport von Produkten) begründet sind, gehen alle Entschädigungsansprüche, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, auf die Gebietskörperschaft über.⁵

§ 7

Pfandfreistellungen, Mieten, Pachten

Der Bund verpflichtet sich, der Gebietskörperschaft das Eigentum an der Kauffläche frei von allen eingetragenen und sonstigen Rechten und Ansprüchen Dritter - einschließlich Miet- und Pachtverhältnisse - zu verschaffen.

Ausgenommen hiervon ist das gemäß § 10 noch einzutragende Recht.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das in Abt. II lfd. Nr. ... eingetragene ...kurze Beschreibung des Rechtes...-Recht, das von der Gebietskörperschaft übernommen wird.

Weiterhin ausgenommen hiervon ist das nachfolgend aufgeführte, nicht im Grundbuch eingetragene Recht: ...Beschreibung des Rechtes/Anspruches/Baulast, Name und Anschrift des Berechtigten...

§ 8

Auflassung und Antrag auf Grundbuchumschreibung

(1) Der Bund und die Gebietskörperschaft sind darüber einig, dass das Eigentum an der in § 5 beschriebenen Kauffläche auf die Gebietskörperschaft übergeht. Die Gebietskörperschaft beantragt und der Bund bewilligt die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(2) Weiterhin beantragt der Bund und bewilligt die Gebietskörperschaft die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 10 in das unter § 8 Abs. 3 genannte Grundbuch.

(3) Die in § 5 genannte Kauffläche soll auf das Grundbuch von ... , Blatt ..., Eigentümer: ... *unter je einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses* übertragen werden.

III. Kaufpreisbilanz des Grundstückstauschvertrages

§ 9

Kaufpreisbilanz des Grundstückstauschvertrages

Die Kauffläche gemäß § 1 und die Kauffläche gemäß § 5 sind wertgleich. Eine Zahlung findet somit nicht statt.

⁴ gilt nur für die neuen Bundesländer

⁵ gilt nur für die neuen Bundesländer

IV. Zusätzliche Vereinbarungen, Kosten

§ 10

Dienstbarkeiten, Duldungspflichten

Im Bereich der unter § 5 genannten Kauffläche ist als dauerhafte Begrenzung der Wasserfläche eine Spundwand erstellt und diese rückwärtig durch Verankerungen gesichert. Die Anker ragen unterirdisch in die unter § 5 Abs. 1 lfd. Nr. genannten Einzelflächen hinein.

Zur Sicherung dieser Spundwandverankerungen verpflichtet sich die Gebietskörperschaft zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, lastend auf den unter § 5 Abs. 1 lfd. Nr. genannten Einzelflächen, folgenden Inhalts zu bestellen:

"Die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) ist berechtigt, im Bereich des im beigefügten Lageplan (Anlage) gemäß Legende kenntlich gemachten Geländestreifens unterirdische Verankerungen von Spundwänden vorzunehmen, zu betreiben und zu unterhalten. Die im Lageplan (Anlage ...) gemäß Legende kenntlich gemachte Fläche darf weder bebaut oder unterirdisch genutzt, noch dürfen die Verankerungen gefährdende Maßnahmen durchgeführt werden. Die Ausübung dieses Rechtes kann auch Dritten überlassen werden".

Der beigefügte Lageplan (Anlage ...) ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

§ 11

Auflassungsvormerkung

(1) Der Gebietskörperschaft und dem Bund ist bekannt, dass das Eigentum an den in § 1 und § 5 genannten Kaufflächen erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den jeweiligen Erwerber übergeht und dass die Rechte des Erwerbers vor der Umschreibung beeinträchtigt werden können.

(2) Der Bund beantragt und die Gebietskörperschaft bewilligt deshalb, im Grundbuch von ... , Blatt ... zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung der in § 1 genannten Kauffläche einzutragen.

(3) Die Vertragsschließenden bewilligen schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung nach erfolgter Umschreibung der Kauffläche im Grundbuch.

(4) Eintragungsnachrichten für den Bund werden an das **WSA * WNA *** ... erbeten.

(5) Für die unter § 5 genannte Kauffläche wird die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung im Grundbuch nicht beantragt.

§ 12

Kosten

(1) Alle aus diesem Verträge und seiner Durchführung nachweislich entstehenden Kosten und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbsteuer, trägt der Bund.

(2) Der Bund nimmt Befreiung oder Ermäßigung von Kosten und Gebühren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in Anspruch.

V. Gemeinsame Bestimmungen für die Abschnitte I und II

§ 13

Vollmacht

- (1) Der Bund und die Gebietskörperschaft erteilen dem beurkundenden Notar unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben sowie die Lösungsunterlagen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen.
- (2) Für die Abgabe der Anträge und Erklärungen wird der Bevollmächtigte, soweit erforderlich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (3) Der Bevollmächtigte ist berechtigt, insoweit Untervollmacht zu erteilen.
- (4) Die Vollmacht erlischt erst mit dem Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

§ 14

Behördliche Genehmigung

Die Vertragsschließenden sind darüber belehrt worden, dass

- *dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung entsprechend der Neufassung der Grundstücksverkehrsordnung vom 20.12.1993 * nicht mehr bedarf,*⁶
- dieser Vertrag einer behördlichen Genehmigung gemäß § 4 Ziffer 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28.07.1961 nicht bedarf,
- die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erst nach Beibringung der erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorgenommen werden kann und
- eine gemeindliche Vorkaufsrechtverzichtserklärung gemäß § 28 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 in Verbindung mit § 26 Nr. 3 BauGB für die auf Grundlage des unter § 1 Abs. 2 genannten Planfeststellungsbeschlusses zu erwerbende Kaufläche nicht erforderlich ist.

§ 15

Vertragsausfertigungen

- (1) Für den Bund erhält das *WSA * WNA* * ... eine Ausfertigung dieses Vertrages.
- (2) Die Gebietskörperschaft erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 16

Sonstiges

- (1) Der Notar hat das Grundbuch *am ...* eingesehen.
- (2) Der Notar hat das Baulastenverzeichnis *am ... * nicht* eingesehen.

Die vorstehende Niederschrift wurde mit ihren Bestandteilen den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

■

⁶ gilt nur für die neuen Bundesländer

Erbbaurechtsvertrag

Vor ...

erschieden heute:

*Herr * Frau* (Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Dienststelle)

ausgewiesen durch Vorlage *seines * ihres* gültigen Personalausweises, handelnd aufgrund der *ihm * ihr* schriftlich erteilter Vollmacht vom ... für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung), vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

- im weiteren „Bund“ genannt -

und

*Herr * Frau* (ggf. Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Firma/Dienststelle)

handelnd für

- im Weiteren „Erbbauberechtigter“ genannt -.

{erforderlichenfalls „Erbbauberechtigte“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden !}

Die Erschienenen schließen folgenden Erbbaurechtsvertrag:

§ 1

Bestellung des Erbbaurechts

(1) Der Bund bestellt an *dem * den* ihm gehörenden, im Grundbuch von, *Band*, Blatt eingetragenen *Flurstück * Flurstücken*:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Nutzungsart	Größe m ²
1					
2					
<i>insgesamt:</i>					

dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht für die Zeit vom bis des Inhalts, dass der Erbbauberechtigte das Recht hat, auf *dem Flurstück * den Flurstücken* (möglichst genaue Beschreibung der zu errichtenden Bauwerke und Anlagen) zu haben.

(2) Neben der Verordnung über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72 und S. 122) in der jeweils geltenden Fassung gelten die nachstehenden Bestimmungen dieses Vertrages.

(3) In dem angehefteten Lageplan *ist das Flurstück * sind die Flurstücke*, im folgenden Erbbaugrundstück genannt, gefärbt.

(4) Das Erbbaugrundstück ist in Abt. II und III des Grundbuchs *nicht * wie folgt* belastet.

§ 2

Ausübung des Erbbaurechts

(1) Die in § 1 genannten Bauwerke und Anlagen hat der Erbbauberechtigte innerhalb nach Vertragsabschluss zu errichten. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für Bauzwecke nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks.

(2) Der Erbbauberechtigte darf das Erbbaugrundstück, die Bauwerke und Anlagen nur zu benutzen.

(3) Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe zu erstellen. Die Bauarbeiten müssen spätestens innerhalb der nächsten 5 Jahre nach Abschluss dieses Vertrages abgeschlossen sein. Sämtliche genehmigten Baupläne und Bauzeichnungen sind dem Bund rechtzeitig vor Baubeginn zur Zustimmung vorzulegen, um prüfen zu können, ob das Bauvorhaben dem im ... genannten Rahmen entspricht. Dem Bund ist ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne zu übergeben.

*(4) Die Kosten der Neubauten * Umbauten und ihrer etwaigen späteren wesentlichen Veränderungen und Verbesserungen hat der Erbbauberechtigte dem Bund jeweils nach Fertigstellung nachzuweisen.*

*(5) Bei Vertragsschluss sind folgende bundeseigene Bauwerke bereits vorhanden, die wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts werden: (genaue Bezeichnung der Bauwerke nach Zahl, Art, Größe, Zahl der Stockwerke, Verwendungszweck) . * Der Verkehrswert dieser Bauwerke beträgt bei Abschluss dieses Vertrages €. * Diesen Betrag hat der Erbbauberechtigte am an den Bund bezahlt.*

(6) Der Umbau des vorhandenen Bauwerks hat im einzelnen in der Weise zu erfolgen, dass (Einzelheiten über Art und Umfang des Umbaus). Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 3

Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten

(1) Der Besitz am Erbbaugrundstück wird dem Erbbauberechtigten am übergeben. Mit diesem Tage gehen die Gefahr sowie die Nutzungen und Lasten, einschließlich der Steuern und öffentlichen Abgaben, auf den Erbbauberechtigten über. Vom gleichen Zeitpunkt ab obliegt dem Erbbauberechtigten die Verkehrssicherungspflicht *ein-schließlich der Streupflicht*.

(2) Der Erbbauberechtigte übernimmt das Erbbaugrundstück in dem Zustand, in dem es sich zur Zeit der Übergabe befindet. Der Bund leistet keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des Erbbaugrundstücks, insbesondere des Baugrundes.

(3) Liegen Informationen über schädliche Bodenveränderungen vor, ist hier eine dem Einzelfall Rechnung tragende Altlastenklausel unter Beachtung des Kapitels 263.07/4.1.1 und des Textbausteins 4.4 zu ergänzen.

§ 4

Unterhaltungspflicht

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaugrundstück und etwa zugehörige Gräben und Wasserläufe sowie die Bauwerke nebst Zubehör in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. *Er hat das Erbbaugrundstück einzufrieden.*
- (2) Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen innerhalb einer ihm gesetzten angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Bund berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
- (3) Die Beschäftigten und Beauftragten des Bundes sind befugt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten, zu besichtigen und die Einhaltung der vom Erbbauberechtigten übernommenen Verpflichtungen zu überprüfen.

§ 5

Versicherungspflicht

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zu errichtenden *und die bei Vertragsschluss bereits vorhandenen* Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert gegen *Sturm * Leitungswasser und* Feuerschäden auf eigene Kosten zu versichern und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß versichert zu halten. Die Versicherung ist gemäß § 43 des Gesetzes über den Versicherungsvertrag (Versicherungsvertragsgesetz - VVG) vom 23.11.2007 - BGBl. I Nr. 59 S. 2631 - zugunsten des Bundes abzuschließen.
- Die Gebäude sind *zum gleitenden Neuwert * nach den Neuwertversicherungsbedingungen des Versicherers* zu versichern.

Im Versicherungsvertrag ist folgendes zu vereinbaren:

„Der Versicherer wird bei nicht rechtzeitiger Prämienzahlung durch den Erbbauberechtigten auf dessen Kosten schriftlich den Versicherten (Grundstückseigentümer) von der nicht rechtzeitigen Zahlung unterrichten, um diesem Gelegenheit zu geben, von der in § 34 VVG vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch zu machen.“

- (2) Nach Abschluss des Versicherungsvertrages hat der Erbbauberechtigte dem Bund unverzüglich den Versicherungsschein auszuhändigen.
- (3) Der Erbbauberechtigte hat ferner eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die alle Haftpflichtgefahren aus dem Zustand und der Benutzung des Erbbaugrundstücks umfasst. Der Nachweis über die Versicherung ist dem Bund auf Verlangen vorzulegen.

§ 6

Zustimmungserfordernisse

Der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bundes bedürfen:

1. Lage und Grundzüge der Gestaltung der nach §§ 1 und 2 zu errichtenden Bauwerke,
2. die Errichtung weiterer Bauwerke,
3. wesentliche Veränderungen an den Bauwerken,
4. wesentliche Veränderungen am Erbbaugrundstück,
5. die Vermietung oder Verpachtung der Bauwerke, der Anlagen und des Erbbaugrundstücks,
6. die Benutzung der Bauwerke oder des Erbbaugrundstücks zu anderen als den in § 2 angegebenen Zwecken.

§ 7

Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts

(1) Zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohnrecht nach § 42 des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt.

(2) Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, eine Löschungsvormerkung zugunsten des Bundes auf seine Kosten eintragen zu lassen.

(3) Wird das Erbbaurecht mit einer Tilgungsgrundschild belastet, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, neben der Löschungsvormerkung den ihm gegen den Grundschuldgläubiger zustehenden, ebenfalls durch Vormerkung zu sichernden Rückübertragungsanspruch entsprechend den erbrachten Tilgungsleistungen an den Bund schriftlich abzutreten.

(4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Belastungen spätestens ein Jahr vor Ablauf des Erbbaurechts löschen zu lassen.

§ 8

Vorkaufsrechte

(1) Der Bund räumt dem Erbbauberechtigten an dem Erbbaugrundstück für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

(2) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht einzuräumen und es im Range nach der gemäß § 9 Abs. 4 dieses Vertrages für den Erbbauzins einzutragenden Reallast und nach der Vormerkung gemäß § 10 Abs. 1 dieses Vertrages zu bewilligen.

§ 9

Erbbauzins

(1) Der jährliche Erbbauzins beträgt v.H. aus dem Verkehrswert des Grund und Bodens **und dem Verkehrswert der Bauwerke* im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Für das Erbbaugrundstück **und die Bauwerke* ist ein Verkehrswert von € ermittelt worden. Der Erbbauzins beträgt demnach €/Jahr (in Worten: Euro).

(2) Der Erbbauzins ist für das Kalenderjahr jeweils im Voraus bis zum 1. Januar ohne Aufforderung unter Angabe des Kassenzzeichens und des Zeitabschnitts, für den gezahlt wird, an folgende Bankverbindung zu überweisen:

Zahlungsempfänger: Bundeskasse ...

Name der Bank:

Verwendungszweck:

BIC:

IBAN:

Der Erbbauzins ist bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch als Nutzungsentgelt für das Erbbaugrundstück zu leisten. Vom Tage der Übergabe des Erbbaugrundstücks bis zum 31. Dezember des laufenden Jahres hat der Erbbauberechtigte den vereinbarten Erbbauzins in einem einmaligen Betrag in Höhe von € bis zum 1. (Es ist

auf den Ersten des auf den Vertragsschluss folgenden Monats abzustellen)..... zu zahlen; Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Der Erbbauberechtigte ermächtigt den Bund unwiderruflich, den Erbbauzins im Wege des Lastschrifteinzugsverfahrens zu erheben. Der Bund wird dem Erbbauberechtigten rechtzeitig eine Mitteilung über den Beginn des Lastschrifteinzugsverfahrens zugehen lassen.

(4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Erbbauzins durch Eintragung einer Reallast an erster Rangstelle des Erbbaugrundbuches zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers dinglich zu sichern.

(5) Der Erbbauberechtigte verzichtet darauf, den Erbbauzins wegen einer Gegenforderung zurückzubehalten; dies gilt nicht, soweit das Zurückbehaltungsrecht auf dem Erbbaurechtsvertrag beruht. Er verzichtet weiter darauf, gegen den Erbbauzins mit anderen als unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufzurechnen.

(6) Beim Heimfall des Erbbaurechts wird der im Voraus entrichtete Erbbauzins nicht erstattet.

§ 10

Änderung des Erbbauzinses

(1) Zur Sicherung des Anspruchs auf Abänderung des Erbbauzinses verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, eine Vormerkung eintragen zu lassen.

(2) Der Erbbauzins ändert sich beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. ...**(Monat)**... jeweils nach Ablauf von 3 Jahren in dem selben prozentualen Verhältnis, wie sich das Mittel aus dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland und dem Index Verdienste und Arbeitskosten - Verdienstinizes für Erbbauzinsberechnungen - im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. § 9a ErbbauRG bleibt davon unberührt.

(3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den neuen Erbbauzins als Reallast zusätzlich ranggleich dinglich zu sichern.

(4) Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

§ 11

Heimfall

(1) Der Bund ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts an sich selbst oder an einen von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der in § 1 vereinbarten Dauer zu verlangen

1. bei Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins in Höhe mindestens zweier Jahresbeträge,
2. bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten oder bei Ablehnung mangels Masse,
3. bei Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts,

4. bei Verstoß gegen die in den §§ 2 bis 7 dieses Vertrages vereinbarten Verpflichtungen,
5. bei Abgabe einer eidesstattlichen Offenbarungsversicherung durch den Erbbauberechtigten.

(2) In den zu Abs. 1 Nr. 4 genannten Fällen kann der Bund vom Erbbauberechtigten anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruchs die Zahlung einer Vertragsstrafe in Form eines Strafzinses verlangen. Der Strafzins beträgt 50% des Erbbauzinses, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes. Dies gilt auch, wenn mehrere Verstöße zusammentreffen. Durch die Zahlung des Strafzinses wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung der Verbindlichkeiten nicht befreit.

(3) Gerät der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, so ist der Bund berechtigt - anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruchs - den Verzugsschaden gemäß § 288 **BGB** zu verlangen.

§ 12

Entfernung von Bauwerken

Beim Heimfall oder beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf kann der Bund von dem Erbbauberechtigten die Beseitigung der errichteten Bauwerke und Anlagen verlangen; der Erbbauberechtigte hat die Kosten zu tragen. Er ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Bundes Bauwerke und Anlagen zu beseitigen oder wesentliche Bestandteile des Erbbaugrundstücks wegzunehmen.

§ 13

Vergütung beim Heimfall

(1) Macht der Bund von seinem Heimfallrecht nach § 11 Gebrauch, ist eine Vergütung ausgeschlossen.

(2) Übernimmt der Bund gemäß § 33 Abs. 2 ErbbauRG Schulden und Lasten, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, diese Beträge dem Bund zu erstatten.

§ 14

Entschädigung beim Erlöschen durch Zeitablauf

(1) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so leistet der Bund dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes, den die Bauwerke im Zeitpunkt des Erlöschens haben, abzüglich der Abrisskosten. Die so ermittelte Entschädigung ist auf maximal 50% des Verkehrswertes begrenzt. Eine Entschädigung ist ausgeschlossen, falls das Erbbaugrundstück nach Erlöschen des Erbbaurechts für Aufgaben des Bundes verwendet wird und die Bauwerke hierfür nicht benötigt werden. Die Entschädigung ist 2 Jahre nach Räumung und Herausgabe des Objekts zu zahlen.

(2) Bei der Entschädigung werden die Bauwerke, die bei Vertragsabschluss bereits vorhanden waren (§ 2 Abs. 4), nicht in Ansatz gebracht, da der Erbbauberechtigte sie bei Vertragsabschluss nicht gegen Bezahlung übernommen hat. Bei der Entschädigung werden nach Vertragsabschluss ohne Zustimmung des Bundes errichtete Bauwerke nicht berücksichtigt; entsprechendes gilt für Änderungen von Bauwerken ohne Zustimmung des Bundes.

(3) § 27 Absätze 3 und 4 ErbbauRG bleiben unberührt.

§ 15

Einschränkungen im öffentlichen Interesse

Für den Fall, dass Teile des Erbbaugrundstücks später durch Maßnahmen zum Neubau, Ausbau oder zur Unterhaltung von Wasserstraßen, benötigt werden, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, an diesen Teilen auf sein Erbbaurecht unentgeltlich zu verzichten, sofern er in der Ausübung des Erbbaurechts nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der Erbbauzins ist entsprechend zu ermäßigen.

§ 16

Rechtsnachfolge

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem Verträge und deren Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

§ 17

Gerichtsstand

Der Gerichtsstand für alle sich aus dem Erbbaurechtsverhältnis ergebenden Streitigkeiten bestimmt sich gemäß § 24 [ZPO](#).

§ 18

Eintragung des Erbbaurechts

Die Vertragsschließenden, die sich über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig sind, bewilligen und beantragen:

I.

in das Grundbuch des im § 1 bezeichneten Erbbaugrundstücks in Abt. II an 1. Rangstelle einzutragen:

Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 31. Dezember zugunsten unter Bezugnahme auf die Eintragung im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuches.

II.

in das für dieses Erbbaurecht anzulegende Erbbaugrundbuch einzutragen:

1. Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 31. Dezember mit dem sich aus diesem Vertrag ergebenden Inhalt.
2. in Abt. II des Grundbuchs unter lfd. Nr. 1 eine Reallast für den Erbbauzins gemäß § 9 Abs. 4 des Erbbaurechtsvertrages zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in § 1 genannten Erbbaugrundstücks, im gleichen Range mit der in Abt. II des Grundbuchs unter lfd. Nr. 2 einzutragenden Vormerkung gemäß § 10 Abs. 1 des Erbbaurechtsvertrages, jedoch mit Vorrang vor allen übrigen Belastungen;
3. in Abt. II des Grundbuchs unter lfd. Nr. 2 eine Vormerkung gemäß § 10 Abs. 1 des Erbbaurechtsvertrages zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in § 1 genannten Erbbaugrundstücks im gleichen Range mit der in Abt. II des Grundbuchs unter lfd. Nr. 1 einzutragenden Reallast;
4. in Abt. II des Grundbuchs unter lfd. Nr. 3 ein Vorkaufsrecht gemäß § 8 des Erbbaurechtsvertrages im Range nach der unter lfd. Nr. 1 einzutragenden Reallast und der unter lfd. Nr. 2 einzutragenden Vormerkung, jedoch mit Vorrang vor allen übrigen Belastungen.

III.

Der Erbbauberechtigte beantragt, dem Bund eine beglaubigte Abschrift des Erbbaugrundbuches zu erteilen.

§ 19

Kosten

(1) Der Erbbauberechtigte hat die Kosten des Vertrages einschließlich seiner Durchführung, die Grunderwerbsteuer und evtl. anfallende Vermessungskosten zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuches.

(2) Der Bund erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 20

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

(1) Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses und, soweit rechtlich zulässig, auch wegen der Wertsicherungsklausel der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis dem Eigentümer zu erteilen.

(2) Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrages in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

§ 21

Ermächtigung des Notars

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, alle zur Durchführung des Vertrages notwendigen Maßnahmen zu veranlassen.



Dienstbarkeit * Reallast

- für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen -

Nr. ... der Urkundenrolle für das Jahr 20..

Verhandelt zu ...

am ...

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar ...

mit dem Amtssitz in ...

erschienen heute:

1. **Frau * Herr ...**, ggf. Dienstbezeichnung, Vorname, Zuname, Wohnort, Firma / Dienststelle

handelnd für ...,

mit Vollmacht vom ...,

dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -.

{erforderlichenfalls „Eigentümerin“ >> Vertragstext muss dann entsprechend sprachlich angepasst werden. Gleiches gilt, wenn Grundstück, Fläche etc. im Singular/Plural stehen müssen.}

2. **Frau * Herr ...** geschäftsansässig beim ...,

dem Notar *von Person bekannt * zur Person ausgewiesen durch Vorlage ihres * seines Personalausweises*, handelnd für die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das ... mit Vollmacht vom ..., *Original wurde dem Notar bei der Beurkundung vorgelegt, * begl. Kopie wurde als Anlage zur Urkunde genommen*

- nachfolgend "Bund" genannt -.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (Vorbefassung im Sinne des Beurkundungsgesetzes). Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen zu 1. und 2. schließen folgenden

Vertrag
zur Herstellung, Pflege und Sicherung
einer landschaftspflegerischen *Ausgleichs * Ersatz*maßnahme
durch Bestellung einer *beschränkten persönlichen Dienstbarkeit * Reallast*

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Der Bund hat gemäß Planfeststellungsbeschluss der GDWS ... vom ... - Aktenzeichen ... - für den **Ausbau * Neubau der * des ...** die landschaftspflegerische **Ausgleichs * Ersatzmaßnahme A... * E...**¹ festgestellt. Diese Maßnahme ist im anliegenden Unterhaltungsblatt (Anlage ...) beschrieben. Dieses Unterhaltungsblatt ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass aus seinem Grundbesitz folgende Grundstücksflächen für die in Abs. 1 genannte Maßnahme ab dem ...² durch den Bund dauerhaft in Anspruch genommen werden:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße gemäß Grundbuch [m²]	Größe der dauernden Inanspruchnahme [m²]	Grundstücksqualität	Pächter und Ende des Pachtverhältnisses
1	2	3	4	5	6	7
		.../... tlw				

Die Grundstücksflächen sind im Grundbuch von ..., **Band ...**, Blatt ... eingetragen.

(3) Die Grundstücksflächen sind den Beteiligten nach Lage in der Örtlichkeit bekannt und im angehefteten Lageplan (Anlage ...) durch grüne Flächenfärbung kenntlich gemacht. Dieser Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

(4) Die Grundstücksflächen sind im Grundbuch **wie folgt * nicht** belastet:

- Abt. II: ...

- Abt. III: ...

(5) Als Eigentümer der in Abs. 2 genannten Grundstücksflächen ist im Grundbuch eingetragen: ...

(6) Die Grundstücksflächen sind im Baulastenverzeichnis **wie folgt * nicht** belastet: ...

§ 2

Herrichtung der Maßnahme

(1) Der Eigentümer gestattet dem Bund - oder deren Auftragnehmern - die in § 1 Abs. 1 genannte Maßnahme gemäß dem anliegenden Unterhaltungsblatt (Anlage ...) ab dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme gemäß § 1 Abs. 2 herzustellen und die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept des Unterhaltungsblattes in den genannten Zeiträumen durchzuführen.

(2) Die Herrichtung der Maßnahme endet mit dem Abschluss der Entwicklungspflege. Dieser Zeitpunkt wird dem Eigentümer noch schriftlich durch den Bund mitgeteilt.

¹ Maßnahmenbezeichnung des LBP

² Datum der Inanspruchnahme

§ 3

Bestandssicherung der Maßnahme

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich, alles zu unterlassen und zu unterbinden, was die Durchführung, den Bestand und die Unterhaltung der landschaftspflegerischen *Ausgleichs * Ersatz*maßnahme gemäß dem anliegenden Unterhaltungsblatt gefährdet oder stört.

Fall 1: Unterhaltungspflege durch Bund

*(2) Der Eigentümer gestattet dem Bund - oder deren Auftragnehmern - , alle Pflegearbeiten durchzuführen, die erforderlich sind, um die Entwicklungsziele der Planfeststellung zu erreichen und die landschaftspflegerische Ausgleichs * Ersatzmaßnahme auf Dauer zu erhalten und seine Grundstücke soweit zu betreten und zu befahren, wie dieses zur ordnungsgemäßen Durchführung der Arbeiten erforderlich ist.*

Fall 2: Unterhaltungspflege durch Eigentümer

*(2) Der Eigentümer übernimmt zudem die Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege der Maßnahme gemäß anliegendem Unterhaltungsblatt (Anlage ...) nach Abschluss der Entwicklungspflege, so dass die Entwicklungsziele der Planfeststellung erreicht werden und die landschaftspflegerische Ausgleichs * Ersatzmaßnahme auf Dauer erhalten bleibt. Die Übernahme der Pflegeverpflichtung erfolgt zum Zeitpunkt gemäß § 2 Abs. 2.*

§ 4

Ersatzvornahme

Erfüllt der Eigentümer die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung durch den Bund nicht innerhalb der ihr gegebenenfalls gesetzten Nachfrist, ist der Bund berechtigt, auf Kosten des Eigentümers die erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen oder selbst durchzuführen.

§ 5

Antrag

(1) Zur Sicherung der vorstehend eingeräumten Rechte und übernommenen Verpflichtungen zur Anlage und Erhaltung der unter § 1 Abs. 1 beschriebenen Maßnahme bestellt der Eigentümer zugunsten des Bundes eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit *und eine Reallast* und zwar *jeweils* an erster Rangstelle³, lastend auf den unter § 1 Abs. 2 aufgeführten Grundstücksflächen, folgenden Inhalts:

- a) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dass die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) berechtigt ist, die in dem anliegenden Lageplan (Anlage) dargestellte Fläche dauerhaft als *Ausgleichs * Ersatz*maßnahme gemäß dem anliegenden Unterhaltungsblatt (Anlage) zu nutzen und dass der jeweilige Eigentümer alles zu unterlassen und zu unterbinden hat, was die Durchführung, den Bestand und die Unterhaltung der *Ausgleichs * Ersatz*maßnahme gefährdet oder stört. Die Ausübung dieses Rechtes kann auch Dritten überlassen werden.
- b) Reallast des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, die zur Erhaltung und zur Pflege der Ausgleichs * Ersatzmaßnahme notwendigen Pflegearbeiten gemäß dem anliegenden Unterhaltungsblatt (Anlage) dauerhaft durchzuführen. Die Ausübung dieses Rechtes kann auch Dritten überlassen werden.*

³ Bei geringem Risiko und niedrigen Herstellungskosten kann ausnahmsweise auf den Eintrag an erster Rangstelle verzichtet werden (anstelle „an erster Rangstelle“: „an bereitetester Rangstelle“).

(2) Der Bund beantragt und der Eigentümer bewilligt die Eintragung dieser Dienstbarkeit *und dieser Reallast* im Grundbuch von ..., Blatt

§ 6

Entschädigung

(1) Der Bund zahlt für die Inanspruchnahme der Grundstücke und die Einräumung *der * des* vorstehend genannten Rechtes und die Übernahme der genannten Verpflichtungen gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 eine einmalige Entschädigung in Höhe von ... € *und weiterhin für die Übernahme der dauernden Unterhaltungspflege gemäß § 3 Abs. 2 eine einmalige Entschädigung in Höhe von ... €, mithin eine Gesamtentschädigung in Höhe von ... €* (in Worten: ... Euro).

(2) Der Entschädigungsbetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Benachrichtigung des Grundbuchamtes über die *erstrangige* Eintragung der Dienstbarkeit *und Reallast* gemäß § 5 im Grundbuch, *frühestens jedoch zu dem unter § 1 Abs. 2 genannten Zeitpunkt*, zur Zahlung fällig. Die Zahlung ist zu leisten an:

Zahlungsempfänger: ...,

Bank: ...,

IBAN: ...,

BIC: ...

(3) Mit der Zahlung der in Abs. 1 genannten Entschädigungen sind sämtliche aus diesem Vertrag resultierenden Ansprüche des Eigentümers, einschließlich der Forderungen aus enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Regelungen, gegenüber dem Bund abgegolten.

(4) Der Eigentümer erklärt, dass die vorbezeichneten Grundstücke nicht vermietet oder verpachtet sind und Nutzungsrechte Dritter nicht bestehen.

Alternativ (Flächen sind verpachtet):

*(4) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Pachtverträge gemäß § 1 Abs. 2 fristgerecht zum ... zu kündigen * nicht zu verlängern.*

Etwaige Entschädigungsansprüche, die aufgrund einer nicht ausgesprochenen fristgerechten Kündigung bzw. Verlängerung des Vertrages entstehen, hat der Eigentümer zu tragen.

Zur Aufhebung der vom Eigentümer nicht bis zum Tag der Inanspruchnahme kündbaren Pachtverhältnisse wird der Bund mit den Pächtern eine gesonderte vertragliche Vereinbarung abschließen.

Sonstige Entschädigungsansprüche der Pächter gegenüber dem Bund werden gesondert geregelt.

§ 7

Vollmacht

(1) Die Vertragsschließenden erteilen dem beurkundenden Notar unwiderruflich die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge zu stellen und sachdienliche Erklärungen abzugeben sowie die Rangrücktritts-erklärungen für die Rechte in Abt. II und III, soweit erforderlich, einzuholen.

(2) Für die Abgabe der Anträge und Erklärungen wird der Bevollmächtigte, soweit erforderlich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(3) Der Bevollmächtigte ist berechtigt, insoweit Untervollmacht zu erteilen.

(4) Die Vollmacht erlischt erst mit dem Tage der Eintragung der Dienstbarkeit **und der Reallast** gemäß § 5 im Grundbuch.

§ 8

Kosten

(1) Alle aus diesem Verträge und seiner Durchführung nachweislich entstehenden Kosten und Gebühren, einschließlich etwaiger Kosten für die Rangrücktrittserklärungen, trägt der Bund.

(2) Der Bund nimmt Befreiung oder Ermäßigung von Kosten und Gebühren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in Anspruch.

§ 9

Vertragsausfertigungen

(1) Für den Bund erhält das ... eine Ausfertigung dieses Vertrages.

(2) Der Eigentümer erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 10

Sonstiges

Der Notar hat das Grundbuch am ... eingesehen.

Der Notar hat das Baulastenverzeichnis **am ... * nicht** eingesehen.

Die vorstehende Niederschrift wurde mit ihren Bestandteilen den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Anlage ... zum Vertrag vom ...
UR.-Nr. des Notars ...
mit dem Amtssitz in ...

Unterhaltungsblatt

- Ausgleichs * Ersatzmaßnahme A * E ...Maßnahmenbezeichnung des LBP... -

Planfeststellungsbeschluss

Datum und Aktenzeichen: ...
Planfeststellungsbehörde: ...
Bezeichnung der Baumaßnahme: ...
Maßnahmenbezeichnung: ...z.B. Ersatzmaßnahme E4...
Bezeichnung der beschreibenden Planunterlagen: ...z.B. Nr. 7.3.1 im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Plan Nr. LM 21c...
ggf. Fundstelle im Planfeststellungsbeschluss: ...z.B. A II Nr. 17...

lfd. Nr.	Art der Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wasserstraße	km	Ufer	Flächenanteil des Flurstückes an der Maßnahme
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	z.B. Weidenpflanzung							
2	Extensivgrünland							
3	Sukzessionsfläche							
4	waldartige Gehölz- und Baumpflanzungen							

Beschreibung der Maßnahmen mit Entwicklungsziel

...

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch den Bund

...durchzuführende Arbeiten mit Zeitrahmen...

Unterhaltungspflege durch *den Eigentümer* * den Bund

...durchzuführende Arbeiten mit Zeitrahmen...

...Pflichten des Eigentümers...

Nutzungsmöglichkeiten der Flächen * Nutzungseinschränkungen

...Aufführung ggf. möglicher (Rest-)Nutzungen oder ausdrücklicher Hinweis, dass eine andere Nutzung der Flächen nicht zulässig ist...



Eintragungsbewilligung

Hiermit bewilligt und beantragt die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung), diese vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das *Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... * Wasserstraßen-Neubauamt ...*

zugunsten

... (Name und Anschrift) ...

die Eintragung einer *Grunddienstbarkeit * eines Nießbrauchs * beschränkt persönlichen Dienstbarkeit * eines Vorkaufsrechts * Reallast* auf den nachstehend näher bezeichneten Grundstücken:

Grundbuch	<i>Band</i>	Blatt	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	belastete Fläche	Bemerkung

Das(Kurzbezeichnung des Rechts)..... als *Grunddienstbarkeit * Nießbrauch * beschränkt persönliche Dienstbarkeit * Vorkaufsrecht * Reallast* zugunsten ...(Name)... soll folgenden Inhalt haben :

...(Name)... ist berechtigt, eine Teilfläche des Flurstücks ... der Gemarkung ... ** Flur ...* als ... zu nutzen und die Grundstücke zum Zwecke ...(genaue Bezeichnung des Inhalts des Rechts)

Innerhalb *der * des* im beigefügten Lageplan farblich gekennzeichneten *Fläche * Schutzstreifens* dürfen(genaue Beschreibung des Tuns und Unterlassens)

Die Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag kann von ...(Name)... auf einen Dritten übertragen werden.

..... , den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

(Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Löschungsbewilligung

1. Bezeichnung des zu löschenden Rechts

...Text des zu löschenden Rechts aus dem Grundbuch übernehmen ...

2. Grundbuchstelle des zu löschenden Rechts

Amtsgericht ..., Grundbuch von ..., *Band ...*, Blatt ..., Abteilung II lfd. Nr. ...

3. Eigentümer des belasteten Grundstücks

*Herr * Frau * Stadt ...*

4. Katasterbezeichnung des belasteten Grundstücks

Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	<i>Bemerkungen</i>
			<i>Ausübung des Rechts ist auf dieses Flurstück * eine Teilfläche dieses Flurstücks beschränkt</i>

5. Bewilligung

Die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung), vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch *Herrn * Frau ... vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... * Wasserstraßen-Neubauamt ..., handelnd aufgrund der Vollmacht vom ...*, bewilligt hiermit die *Löschung des unter Nr. 1 bezeichneten Rechts. * die lastenfreie Abschreibung des * der nachfolgend genannten Flurstücke*s:*

<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
		<i>Zu ... (aus ...)</i>
		<i>Zu ... (aus ...)</i>
		<i>Zu ... (aus ...)</i>
		<i>Zu ... (aus ...)</i>

....., den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (Dienstsiegel)



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Identitätserklärung

- Kauf von Flurstücksteilflächen –

Gemäß Grundstückskaufvertrag vom xx.xx.xxxx (UR-Nr. xxx/20xx des Notars....) wurden folgende Teilflächen von *Herr * Frau * Stadt* ... der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) übereignet:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück (tlw)	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5
1				
2				
3				
...				

Nach der katasteramtlichen Fortführungsvermessung (Fortführungsmitteilung vom ...Nr.,,,) haben die übereigneten Teilflächen folgende Bezeichnungen erhalten:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Größe [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5
1				
2				
3				
...				

Hiermit erkläre ich, geschäftsansässig beim *WSA *WNA *Notar...*, handelnd für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung), vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese wiederum vertreten durch das *WSA *WNA.....* unter Bezugnahme auf die im obengenannten Grundstückskaufvertrag erteilte Vollmacht, dass es sich bei den vorstehenden Flurstücken um die beschriebenen Teilflächen handelt, die auf die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) übereignet wurden.

Anlage: Kopie der Fortführungsmitteilung¹

....., den 20..

Im Auftrag²

.....

*Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... * Wasserstraßen-Neubauamt ...*

(Dienstsiegel)■

¹ Bei Abwicklung über den Notar. Bei eigener Abwicklung zusätzlich Kaufvertrag beifügen.

² entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Identitätserklärung

- Verkauf von Flurstücksteilflächen –

Gemäß Grundstückskaufvertrag vom xx.xx.xxxx (UR-Nr. xxx/20xx des Notars....) wurden folgende Teilflächen von der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) an *Herr * Frau * Stadt* ... übereignet:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück (tlw)	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5
1				
2				
3				
...				

Nach der katasteramtlichen Fortführungsvermessung (Fortführungsmitteilung vom ...Nr.,,,) haben die übereigneten Teilflächen folgende Bezeichnungen erhalten:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Größe [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5
1				
2				
3				
...				

Hiermit erkläre ich, geschäftsansässig beim *WSA *WNA *Notar...*, handelnd für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese wiederum vertreten durch das *WSA *WNA.....* unter Bezugnahme auf die im obengenannten Grundstückskaufvertrag erteilte Vollmacht, dass es sich bei den vorstehenden Flurstücken um die beschriebenen Teilflächen handelt, die von der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) an *Herr * Frau * Stadt* ... übereignet wurden.

Anlage: Kopie der Fortführungsmitteilung ¹

....., den 20..

*Im Auftrag*²

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... Wasserstraßen-Neubauamt ...

(Dienstsiegel)



¹ Bei Abwicklung über den Notar. Bei eigener Abwicklung zusätzlich Kaufvertrag beifügen.

² entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Identitätserklärung

- Tausch von Flurstücksteilflächen –

Gemäß Grundstückstauschvertrag vom xx.xx.xxxx (UR-Nr. xxx/20xx des Notars....) wurden folgende Teilflächen übereignet:

von *Herrn * Frau * Stadt* ... an die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung):

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück (tlw)	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5
1				
2				
3				
...				

von der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) an *Herrn * Frau * Stadt*:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück (tlw)	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5
1				
2				
3				
...				

Nach der katasteramtlichen Fortführungsvermessung (Fortführungsmitteilung vom ...Nr.,,,) haben die von *Herrn * Frau * Stadt* ... an die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) übereigneten Teilflächen folgende Bezeichnungen erhalten:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück	Größe [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5
1				
2				
3				
...				

und die von der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) an *Herrn * Frau * Stadt* ...
 übereigneten Teilflächen folgende Bezeichnungen erhalten:

Nr.	Gemarkung	<i>Flur</i>	Flurstück (tlw)	Größe der Einzelfläche [m²]
1	2	<i>3</i>	4	5
1				
2				
3				
...				

Hiermit erkläre ich, geschäftsansässig beim *WSA *WNA *Notar...*, handelnd für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese wiederum vertreten durch das *WSA *WNA*..... unter Bezugnahme auf die im obengenannten Grundstückstauschvertrag erteilte Vollmacht, dass es sich bei den vorstehenden Flurstücken um die beschriebenen Teilflächen handelt, die auf die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) sowie an *Herrn * Frau * Stadt* ... übereignet wurden.

Anlage: Kopie der Fortführungsmitteilung¹

..... , den 20..

*Im Auftrag*²

.....

*Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... * Wasserstraßen-Neubauamt ...*

(Dienstsiegel)



¹ Bei Abwicklung über den Notar. Bei eigener Abwicklung zusätzlich Kaufvertrag beifügen.

² entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Bürgschaftsurkunde zum ...vertrag Nr. ...

Der Nutzer

Name und Anschrift

und die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ... , Postfach ... , ... , im Folgenden „WSV“ genannt, werden nach Stellung dieser Bürgschaft folgenden ...vertrag schließen:

Vertrag Nr. ...

Beschreibung des Nutzungszwecks nach § ..

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Nutzer als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Vertrag der WSV eine Bürgschaft zu stellen.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Nutzer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

Betrag

Euro

Betrag in Worten

Euro

an die WSV zu zahlen. Auf die Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung sowie die Vorausklage gemäß §§ 770, 771 **BGB** wird verzichtet.

Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Gerichtsstand ist Bonn (Sitz der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt).

..... , den 20..

.....

.....
(Rechtsverbindliche Unterschrift des Bürgen)



Protokoll der gemeinsamen Besichtigung

am 20..

Grundlage: (z.B. „Nutzungsvertrag“) Nr.

vom 20.. / 20..

Teilnehmer:

WSA/WNA , vertreten durch:

Nutzer/Pächter , vertreten durch:

Anlass:

- ☐ Übernahme der Nutzfläche / Anlage
- ☐ Kündigung des Vertrages
- ☐ Rückgabe der Nutzfläche / Anlage

Gegenstand der Besichtigung: (Nutzfläche, Anlagen der WSV mit Katasterangaben, Kilometrierung o.ä.)

Nutzfläche:

Anlagen:

Zustand:

- der Nutzfläche: (*derzeitige Nutzung, *Bewuchs, *Befestigungen, *Mängel)

.....

- der Anlagen: (*derzeitige Nutzung, *baulicher Zustand, *Mängel)

.....

- sonstiges:

Rechte Dritter: (*Kabel, *Leitungen, *Mitbenutzungsrecht, *Sonstiges)

Bei Übernahme der Nutzfläche in der Örtlichkeit erläutert und angezeigt

.....

Bei Rückgabe der Nutzfläche Zustand kontrolliert

.....

☐ Zutreffendes ankreuzen

* Zutreffendes erläutern

Öffentlich-rechtliche Beschränkungen: (*Wasser-/Landschafts-/Natur-Schutzgebiet, *Denkmalschutz)

.....

Sonstige Einrichtungen: (*Vermarkungen von Grenzpunkten/Vermessungspunkten, *Schifffahrtszeichen, *WF-Kabel, *Sonstiges)

☐ Bei Übernahme der Nutzfläche in der Örtlichkeit erläutert und angezeigt

.....

☐ Bei Rückgabe der Nutzfläche Zustand kontrolliert

.....

Durchzuführende Maßnahmen: (*Wasser-/Bodenuntersuchungen, *Beseitigung von Anlagen, *Beseitigung von Mängeln, *Sonstiges)

.....

Sonstige Bemerkungen:

.....

Anlagen:

- Lageplan:

- Skizzen:

- Fotos:

- Objektbeschreibung:

....., den 20..

....., den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

.....

Der Nutzer/Pächter



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt , den 20..
 Az.:

Sozialwerk der Bundesverwaltung für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen e.V.
 Postfach 200 100
 53170 Bonn

Erfassung von bundeseigenen Grundstücken und Baulichkeiten zur Prüfung ihrer Eignung für Zwecke des Sozialwerks

Anlagen: Übersichtsplan 1 :
 Lageplan 1 :
 .. Bauzeichnungen

A. Angaben über das Objekt

1. Art des Objekts (z.B. ehem. Wohngebäude des Leuchtturmwärters, 3 Räume in Werkdienstwohngebäude):

.....

2. Katasterangaben für die vom Sozialwerk zu benutzenden Grundstücke

Anschrift:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Flächengröße insgesamt vom Sozialwerk nutzbar		
				m ²	ausschließlich m ²	Mitbenutzung m ²

3. Genaue Beschreibung der Nutzungsmöglichkeiten für das Sozialwerk, insbesondere der Mitbenutzungen (z.B. 3 Wohn-/Schlafräume, 1 Küche, 1 WC, 800 m² Liegewiese; Mitbenutzung: Wehrsteg als Zuwegung, Bootsanlagen):

4. Angaben über den Zeitpunkt der frühesten Bereitstellungsmöglichkeit für das Sozialwerk:

5. Überschlägige Schätzung der notwendigen Investitionen: Euro

6. Mögliche Betreuung von Sozialwerk-Unterkünften durch (Anschrift des Betreuers):
7. Kurze Angabe über den Freizeitwert des Objektes (Verkehrslage, Entfernung zu Geschäften und Gaststätten, Bademöglichkeiten, Ruhe, landschaftliche Vorzüge, Ausflugsziele):
8. Zuführung der Liegenschaft an die BlmA gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 **BlmAG** i.V.m. VV-WSV 2603 Liegenschaftsmanagement Teil **263.07 Abschnitt 3.1**
- ☐ ja ☐ nein
9. Sonstiges:

..... , den 20..

Im Auftrag¹

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

B. Stellungnahme des örtlichen Beauftragten des Sozialwerks

..... , den 20..

.....

Örtlicher Beauftragter des Sozialwerks



¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Einmessung und Dokumentation von Anlagen Dritter¹**1 Bezugssysteme; Abbildung**

- 1.1 Lage
- 1.2 Höhe

2 Messunsicherheit für Lage und Höhe

- 2.1 Leitungen und Einrichtungen an Land in der Regel $\pm 0,2$ m bei 95% Vertrauensniveau
- 2.2 Leitungen und Einrichtungen im Gewässer

3 Punktabstände

- 3.1 Allgemeines Die Einmessung der Kabel und zugehörigen Einrichtungen (Muffen etc.) hat am offenen Kabelgraben zu erfolgen.
- 3.2 Punktabstand bei gerader Trasse 25 m
- 3.3 Punktabstand bei Knick- und Schnittpunkten jeden Einzelpunkt aufnehmen
- 3.4 Punktabstand im Kurvenbereich Der Punktabstand ist so zu wählen, dass die Pfeilhöhe $< 0,2$ m bleibt

4 Datenumfang

- 4.1 Messpunktnummer P-Nr.
- 4.2 Messpunktbezeichnung „Kabelpunkt“, „Muffe“, „Schaltkasten“ etc.
- 4.3 Lage (Rechtswert/East) Y
- 4.4 Lage (Hochwert/North) X
- 4.5 Höhe H
- 4.6 Überdeckung dH
- 4.7 Zusätzlich sind Parallelverlegungen in Gleichlaufdarstellungen festzuhalten

5 Zu liefernde Unterlagen

- 5.1 Dateiformat²
- 5.2 Lage- und Höhenkoordinaten auf Datenträger in-facher Ausfertigung
- 5.3 Papier-Plots Maßstab 1 : in-facher Ausfertigung
- 5.4 Vermessungsunterlagen³

6 Abgabe der Unterlagen

- 6.1 Termin
- 6.2 Empfangende Stelle

¹ Dieses Formblatt ist federführend von dem für Vermessung zuständigen Sachbearbeiter in Absprache mit dem Antragsteller **entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen** auszufüllen.

² Bei der Festlegung der Datenformate ist u.a. Folgendes zu berücksichtigen:

- a) Maßgebend ist das MicroStation DGN-Dateiformat (DBWK 2). Im begründeten Einzelfall können abweichende Dateiformate wie DGN-freies Format, Zeichnungsdatei (z.B. dxf), ASCII-WSV-Punktformat oder Excel/ASCII-freies Format zugelassen werden.
- b) Arbeitsaufwand, um die Daten in die Leitungsdokumentation (LDOKU) einzuarbeiten.
- c) Kenntnisstand der ausführenden Firma in den MicroStation DGN-Dateiformaten (DBKW 2) bzw. im Datenformat LDOKU.
- d) Zumutbarkeit.

e) Ist eine Mitverlegung seitens der WSV geplant? Übernimmt die WSV die Einmessung?

³ Benötigt werden Originale oder beglaubigte Kopien der für die Übernahme der Daten in LDOKU erforderlichen Feldbücher/Berechnungen.

Muster und Anhänge

4 Formulare

4.5 Grundstücksverkauf/Tausch durch die WSV im Jahre ...

VV-WSV 2603 - Formular 4.5

Von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes durchgeführte Grundstücksveräußerungen und -tausche im Jahre ...

lfd. Nr.	WSA/WNA (Identnummer)	Zuständige BlmA-Hauptstelle	Wasserstraße			Angaben zum Grundstück						Kaufpreis			Wertermittlung durch	Maßnahme	Vertragspartner	genehmigt ja/nein (Az. GDWS), weitere Bemerkungen	Link zum Geoviewer (Langlink)
			Name	Identnummer	km	Bundesland	Gemarkung	Flur	Flurstück	Landfläche m ²	Wasserfläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis entspricht Verkehrswert	Einvernehmen mit BlmA hergestellt	1 = WSV 2 = BlmA 3 = vereidigte Sachv. 4 = Gutachterausschuss	Kennziffer gemäß Legende ¹	1 = TöB 2 = nicht TöB		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
Summe										0	0	0							

Stichtag für die Erfassung ist das Datum der Beurkundung des Kaufvertrages.

Bitte verwenden Sie pro Kaufvertrag eine Zeile im Formular!

Besteht die Verkaufsfläche aus mehreren Flurstücken, kann auf die Nennung aller Einzelflurstücke verzichtet werden, es reicht dann die Eintragung "div.".

Bei Tauschverträgen ist nur die Verkaufsfläche mit dem entsprechenden (Ver)Kaufpreis zu erfassen.

Maßnahm	1	planfestgestellte Aus- und Neubaumaßnahmen der WSV Ersatzlandanspruch
	2	planfestgestellte Aus- und Neubaumaßnahmen der WSV Regelung an Kreuzungsbauwerken mit anderen TöB
	3	sonstige Tausch-/Verkaufsverträge im Zusammenhang mit planfestgestellten Aus- und Neubaumaßnahmen der WSV
	4	Mitfinanzierte Aus- und Neubaumaßnahmen sowie Ersatzinvestitionen (Veräußerung außerhalb der Maßnahme bevor der HH-Titel geschlossen ist)
	5	öffentlich-rechtliches Verfahren Dritter (Flurbereinigungs-, Bodenordnungs-, Umlegungsverfahren nach BauGB oder
	6	fachlich gebotene eigenständige Veräußerung (z. B. aufgrund fehlender Zuwegung, zur Optimierung des
	7	Sonstiges

¹ Bitte nur eine Kennziffer angeben. Bei möglicher Mehrfachnennung die zuerst zutreffende Kennziffer wählen.

Muster und Anhänge

4 Formulare

4.6 Meldeliste zum Erwerb von Grundstücken – zur fachaufsichtlichen Auswertung durch die GDWS

VV-WSV 2603 - Formular 4.6

Meldeliste des WSA/WNA ... für das Jahr ... zum Erwerb von Grundstücken (zur fachaufsichtlichen Auswertung durch die GDWS)

Ifd. Nr.	Wasserstraße		Angaben zum Grundstück					Kaufpreis		Wertermittlung durch	Belastung	Maßnahme	Genehmigung der GDWS erteilt	Vertragspartner	Bemerkung	Link Geoviewer (Langlink)
	Identnummer	km	Bundesland	Gemarkung	Flur	Flurstück	Kauflfläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis entspricht Verkehrswert							
									ja / nein							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1																
2																
3																
4																
5																
6																
Summe							0	0								

Stichtag für die Erfassung ist das Datum der Beurkundung des Kaufvertrages.

Bitte verwenden Sie pro Kaufvertrag eine Zeile im Formular!

Besteht die Kauflfläche aus mehreren Flurstücken, kann auf die Nennung aller Einzelflurstücke verzichtet werden, es reicht dann die Eintragung "div.".

- Maßnahme
- 1 Grunderwerb für Aus- und Neubaumaßnahmen sowie Ersatzinvestitionen
 - 2 Grunderwerb für die Durchführung von Unterhaltungsaufgaben
 - 3 Grunderwerb für ökologische Ausgleichsmaßnahmen, auch wenn eine ökologische Aufwertung nicht unmittelbar vorgesehen ist
 - 4 Sonstiges

Hinweis: Das Muster ist nicht verbindlich, es dient als Formulierungshilfe.

Die blau markierten Elemente sind durch den/die Vollmachtgeber*in auszufüllen bzw. durch konkrete (personalisierte) Angaben zu ersetzen. Die kursiv und rot gehaltenen Texte sind optional zu sehen. Hierbei muss/kann eine Auswahl getroffen werden, ob oder welche Punkte Bestandteil der Vollmacht sein sollen bzw. zutreffend sind.

Vollmacht

Im Namen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt (GDWS), diese vertreten durch das *Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Name* **Wasserstraßenneubauamt Name*, erteile ich *dem *der*

Dienstgrad Vorname Name, geb. am *Datum*
beim

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Name **Wasserstraßenneubauamt Name*
Dienstadresse

die Vollmacht

die Bundesrepublik Deutschland im Geschäftsbereich des *Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Name* **Wasserstraßenneubauamt Name* für folgende Angelegenheiten zu vertreten:

- a) *Abschluss von Nutzungs-, Bauerlaubnis-, Gestattungs-, und Pachtverträgen, sowie Entschädigungs- und Verwaltungsvereinbarungen und alle sonstigen vertragsrelevanten Erklärungen im Rahmen dieser Vertragsbeziehungen (nicht notariell beglaubigte privatrechtliche Verträge)*
- b) *Beendigung oder Kündigung von Nutzungs-, Bauerlaubnis-, Gestattungs-, und Pachtverträgen, sowie Entschädigungs- und Verwaltungsvereinbarungen*
- c) *Abschluss von Grundstückskauf- und tauschverträgen. Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, inklusive Auflassung gegenüber einem Notar oder Notarin im Zusammenhang mit Erwerb und Tausch von Grundstücken (bis zu einer Höhe von ...€) und hierfür Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen.*
- d) *Abschluss von Grundstücksverkaufsverträgen. Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, inklusive Auflassung gegenüber einem Notar oder Notarin im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken (bis zu einer Höhe von 100.000€) und hierfür Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen.*
- e) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt.*
- f) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen gegenüber den Katasterbehörden.*
- g) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen bei Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB, Verfahren nach dem Flurbereinigungs- und Landwirtschaftsanpassungsgesetz.*
- h) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen im Zusammenhang mit dem Baulastverzeichnis.*
- i) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen im Zusammenhang mit dem VZOG.*
- j) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen im Zusammenhang mit dem VerkFIBerG.*
- k) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen zur Anerkennung von Grenzen und Grenzmalen bei Fortführungsvermessungen und Grenzherstellungen.*

*Der *Die* Bevollmächtigte ist - soweit erforderlich - von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

, den 20..

Vorname Name

Amtsleiter**in Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt* Name **Wasserstraßenneubauamt* Name

(Dienstsiegel)



Hinweis: Das Muster ist nicht verbindlich, es dient als Formulierungshilfe.

Die blau markierten Elemente sind durch den/die Vollmachtgeber*in auszufüllen bzw. durch konkrete (personalisierte) Angaben zu ersetzen.

Die kursiv und rot gehaltenen Texte sind optional zu sehen. Hierbei muss/kann eine Auswahl getroffen werden, ob oder welche Punkte Bestandteil der Vollmacht sein sollen bzw. zutreffend sind.

Einzelvollmacht

Im Namen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt (GDWS), diese vertreten durch das **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Name** ***Wasserstraßenneubauamt Name**, erteile ich dem *der

Dienstgrad Vorname Name, geb. am Datum

beim

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Name ***Wasserstraßenneubauamt Name**

Dienstadresse

die Einzelvollmacht

die Bundesrepublik Deutschland im Geschäftsbereich des **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Name** ***Wasserstraßenneubauamt Name** für nachstehend näher bezeichneten Grundstücke/Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück

in folgende Angelegenheiten zu vertreten: **{gegebenenfalls Abschnitte streichen bzw. löschen}**

- a) *Abschluss von Nutzungs-, Bauerlaubnis-, Gestattungs-, und Pachtverträgen, sowie Entschädigungs- und Verwaltungsvereinbarungen und alle sonstigen vertragsrelevanten Erklärungen im Rahmen dieser Vertragsbeziehungen (nicht notariell beglaubigte privatrechtliche Verträge)*
- b) *Beendigung oder Kündigung von Nutzungs-, Bauerlaubnis-, Gestattungs-, und Pachtverträgen, sowie Entschädigungs- und Verwaltungsvereinbarungen*
- c) *Abschluss von Grundstückskauf- und tauschverträgen. Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, inklusive Auflassung gegenüber einem Notar oder Notarin im Zusammenhang mit Erwerb und Tausch von Grundstücken (bis zu einer Höhe von ...€) und hierfür Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen.*
- d) *Abschluss von Grundstücksverkaufsverträgen. Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, inklusive Auflassung gegenüber einem Notar oder Notarin im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken (bis zu einer Höhe von 100.000€) und hierfür Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen.*
- e) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt.*
- f) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen gegenüber den Katasterbehörden.*
- g) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen bei Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB, Verfahren nach dem Flurbereinigungs- und Landwirtschaftsanpassungsgesetz.*
- h) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen im Zusammenhang mit dem Baulastverzeichnis.*

- i) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen im Zusammenhang mit dem VZOG.*
- j) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen im Zusammenhang mit dem VerkFlBerG.*
- k) *Abgabe von rechtsverbindlichen Erklärungen zur Anerkennung von Grenzen und Grenzmalen bei Fortführungsvermessungen und Grenzherstellungen.*

*Der *Die* Bevollmächtigte ist - soweit erforderlich - von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

, den 20..

Vorname Name

Amtsleiter**in Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt* Name **Wasserstraßenneubauamt* Name

(Dienstsiegel)



Im Muster Nutzungsvertrag (Standard) wird in § 19 eingefügt:

Muster 1.1

(1) Jede Frequenznutzung bedarf einer vorherigen Frequenzzuteilung durch die Bundesnetzagentur, soweit im TKG nichts anderes geregelt ist. Eine Frequenzzuteilung ist die behördliche oder durch Rechtsvorschriften erteilte Erlaubnis zur Nutzung bestimmter Frequenzen unter festgelegten Bedingungen (§ 91 Abs. 1 TKG). Der Nutzer bestätigt, dass ihm die durch das TKG oder auf Grund des TKG eingeräumten Rechte zustehen und er eine entsprechende Frequenzzuteilung von der Bundesnetzagentur bescheinigt bekommen hat.

(2) Der Nutzer unterrichtet die WSV unverzüglich, wenn eine

- a) Änderung der Frequenzzuteilung bzw. der mit der Zuteilung verbundenen Bedingungen erfolgen soll.
- b) Frequenzzuteilung widerrufen worden ist (§ 102 Abs. 1 TKG).

(3) Errichtet die WSV neue Sende- bzw. Empfängerfunkanlagen oder führt sie Änderungen an vorhandenen Anlagen durch, trägt der Nutzer die Kosten, die bei eventueller Anpassung seiner Anlagen entstehen. Auf Verlangen der WSV wird der Nutzer die abstrahlungsrelevanten Parameter seiner Anlagen oder die Anlagen selbst zu seinen Lasten anpassen.

(4) Der Nutzer hat Wartungsarbeiten an seinen Anlagen der WSV rechtzeitig vorher anzukündigen.

(5) Der Nutzer hat für seine neu zu errichtende Sendefunkanlage eine Standortbescheinigung gemäß §§ 4, 5 BEMFV bei der Bundesnetzagentur (§ 2 TKG) zu beantragen. Der Nutzer hat die Standortbescheinigung unverzüglich der WSV in Ablichtung zuzusenden. Die Inbetriebnahme der Sendefunkanlage des Nutzers darf erst erfolgen, wenn die Standortbescheinigung bei der WSV vorliegt.

Bei genehmigungspflichtigen Änderungen seiner Anlage gilt entsprechendes.

(6) Die Anzeige nach § 7 BImSchV 26 bei der zuständigen Landesbehörde ist Sache des Nutzers. Der Nutzer hat die WSV über etwaige Bedingungen und Auflagen unverzüglich zu unterrichten.

(7) Errichtet die WSV neue Sendefunkanlagen gemäß EMVG oder ändert sie ihre vorhandenen Sendefunkanlagen, trägt der Nutzer die Kosten der Beseitigung der funktechnischen Störungen an seiner Sendefunkanlage. Die WSV informiert den Nutzer im Voraus über Neuanlagen und Änderungen an vorhandenen Anlagen, auch von Anlagen Dritter.

(8) Folgende Anlagen der WSV:

- ...

sowie folgende Anlagen Dritter:

- ...

dürfen durch die Anlagen des Nutzers nicht gestört werden. Treten derartige Störungen auf, die nicht durch Fehler der gestörten Anlagen der WSV verursacht werden, hat der Nutzer auf seine Kosten die zur Beseitigung der Störung erforderlichen Maßnahmen unverzüglich durchzuführen.

(9) Die Regeln der Technik müssen vom Nutzer bei Installation und Betrieb seiner Anlagen beachtet werden.

(10) Der Nutzer benennt eine für die Nutzung verantwortliche Person inklusive Mobilfunknummer als Ansprechpartner für die WSV, die jederzeit erreichbar sein muss. Ebenso ist ein Stellvertreter bzw. eine Stellvertreterin mit Mobilfunknummer zu benennen.

(11) Die für ... (Bezeichnung der Anlage, an der die Mobilfunkantenne angebracht ist) ... geltenden Sicherheits- und Verhaltensregeln sind zu beachten. Zuwiderhandlungen können zu einer Kündigung dieses Vertrages führen.



(weggefallen)



Im Nutzungsvertrag (Standard)

Muster 1.1:

a) wird § 1 um den Abs. 3 ergänzt:

- § 1

„(3) Die WSV gestattet dem Nutzer

** die Entnahme von Wasser aus ... in einer Menge bis zu ... m³/s * ... m³/h * ... m³/d
* ... m³/a. * Für die Entnahme setzt der Nutzer eine Pumpe bzw. ... Pumpen mit einer
Leistung von ... m³/s ein.*

** die Rückleitung von Wasser in ... einer Menge bis zu ... m³/s * ... m³/h * ... m³/d * ...
m³/a.*

** die Einleitung von Wasser in ... einer Menge bis zu ... m³/s * ... m³/h * ... m³/d * ...
m³/a.“*

b) wird in § 5 Abs. 1 die Nr. 4 eingefügt:

- § 5

“4. ein Entgelt für die Nutzung nach § 1 Abs. 3 nach Maßgabe des § 19 Abs.“

c) wird § 6 Abs. 2 Satz 2 um den Satz ergänzt:

- § 6

“* das gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 4 zu zahlende Nutzungsentgelt nach Aufforderung.“

d) wird § 19 um die Abs. 1 bis 5 ergänzt:

- § 19

„(1) Als Ausgleich für die entnommene Wassermenge hat die WSV Aufwendungen (Pumpkosten). Der Aufwendungsersatz für die Bereitstellung des Wassers beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

** für Verbrauchswasser (keine Rückführung) ... €/m³*

** für Gebrauchswasser (Teilrückführung) ... €/m³*

Der Aufwendungsersatz wird jährlich überprüft und ggf. angepasst.

(2) Abrechnungszeitraum ist *der Kalendermonat * das Kalendervierteljahr * das Sommerhalbjahr (01.04. bis 30.09.) * das Kalenderjahr*. Der Nutzer teilt jeweils bis zum ... die Zählerstände sowie die entnommenen bzw. eingeleiteten Wassermengen der WSV mit.

(3) Geht bis zum 10. Werktag nach dem festgesetzten Termin (Abs. 2) keine Mitteilung des Nutzers ein, erfolgt die Abrechnung auf der Basis der genehmigten Höchstmengen. Bei Versagen oder Ungenauigkeit der Messeinrichtungen wird die der Abrechnung zugrunde zulegende Wassermenge in Anlehnung an Messergebnisse eines vergleichbaren Zeitraums festgesetzt. Wird die schadhafte Messeinrichtung nicht innerhalb eines Zeitraums von bis zu 2 Monaten nicht instandgesetzt oder durch eine Neue ersetzt, wird die Wassermenge auf der Basis der genehmigten Höchstmengen berechnet. Ein späterer Ausgleich findet nicht statt.

(4) Für die Feststellung der entnommenen bzw. eingeleiteten Wassermengen hat der Nutzer geeichte Messeinrichtungen zu installieren und ein Betriebstagebuch zu führen. Das Betriebstagebuch ist auf Verlangen der WSV vorzulegen.

(5) Bei der Ausübung der Nutzung hat der Nutzer Maßnahmen zu ergreifen, die Schäden an der Wasserstraße, der Ufer, der Anlagen und Einrichtungen sowie an Dritte ausschließen, insbesondere

1. die Einschränkung der Entnahme, wenn eine sparsamere Verwendung des Wassers im Interesse der Schifffahrt erforderlich ist,
2. das Abdecken von über den Betriebsweg führenden Leitungen derart, dass sie mit LKW, PKW und Fahrrad gefahrlos befahren werden können und Fußgänger nicht behindert werden,
3. das Aufstellen von Pumpen außerhalb der Betriebsanlagen der WSV,
4. das Vermeiden jeglicher Verunreinigungen des Bodens und des Wassers.“



Im Nutzungsvertrag (Standard) bei Verträgen mit gemeinnützigen Vereinen der Sport- und Freizeitschifffahrt

Muster 1.1:

a) wird beim Neuabschluss und bei Nachträgen

- § 3 Abs. 2 wie folgt gefasst:

- § 3 Abs. 2

„Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Kündigung aus den in § 16 genannten Gründen bleibt unberührt.“ und

- in § 16 Abs. 1 Satz 1 die Worte „unbeschadet der ordentlichen Kündigung nach § 3 Abs. 2“ gestrichen.

- § 16 Abs. 1

b) wird in § 19 eingefügt:

- § 19

„(1) Das in § 5 vereinbarte Nutzungsentgelt ist aufgrund des im Bundeshaushalt 20.. im Einzelplan 12 bei Kapitel 1218 Titel 12401 unter Nr. 2 ausgebrachten Haushaltsvermerks und der Gemeinnützigkeit des Nutzers um 50% reduziert worden. Der Nutzer unterrichtet die WSV unverzüglich, sobald ihm vom Finanzamt die Gemeinnützigkeit aberkannt worden ist. Dem Nutzer ist bekannt, dass er ab dem vom Finanzamt festgestellten Stichtag des Wegfalls seiner Gemeinnützigkeit sowie ab dem 1. Januar des Jahres, ab dem der oben genannte Haushaltsvermerk gestrichen ist, das volle Entgelt, d.h. ein um 100% erhöhtes Entgelt zu zahlen hat. Entsprechende Nachzahlungen für zurückliegende Zeiträume sind mit dem jeweiligen Zinssatz für Kredite des Bundes zur Deckung von Ausgaben zu verzinsen und nach besonderer Aufforderung der WSV zu zahlen.“



In die Muster 3.3 bis 3.5 ist ggf. folgende Altlastenklausel aufzunehmen:

„§ ...

Altlastenklausel

(1) Der Bund haftet nicht für eine bestimmte Größe, Güte oder Beschaffenheit des *Kaufobjektes * Erbbaugrundstücks*, auch nicht für ein Recht oder eine Last, zu deren Entstehung oder Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist. Insbesondere übernimmt der Bund keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft oder Nutzungsmöglichkeit des *Kaufobjektes * Erbbaugrundstücks * sowie die Beschaffenheit des Baugrundes* und für das Freisein des *Kaufobjektes * Erbbaugrundstücks*, von etwaigen schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 2 BBodSchG und/oder schädlichen Grundwasserverunreinigungen. Solche sind dem Bund nicht bekannt (*Alternativ sind bekannte schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsmomente aus Gefährdungsabschätzungen anzugeben*).

(2) Sollten innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des *Kaufvertrages * Erbbaurechtsvertrages* schädliche Bodenveränderungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, zur Herrichtung für den vertragsgemäßen Gebrauch gemäß § beseitigt werden müssen und diese auf frühere Nutzungen zurückzuführen sind, wird sich der Bund an den Sanierungskosten in Höhe von 90% bei einer Kostenbeteiligung des *Käufers * Erbbauberechtigten* in Höhe von 10% beteiligen. Dies gilt nicht für Kosten (z.B. für Erd- und Aushubarbeiten) die im Rahmen der Herrichtung für den vertraglich vorausgesetzten Gebrauch ohnehin angefallen wären. Eine Kostenbeteiligung des Bundes über den *Kaufpreis * kapitalisierten Erbbauzins* hinaus kommt nicht in Betracht. Die Beweislast für die Beteiligungspflicht des Bundes trägt der Käufer.

(3) Der Bund beteiligt sich nicht an Kosten für Gefahrerforschungsmaßnahmen, die durchgeführt werden, ohne dass konkrete Anhaltspunkte für einen hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast bestehen. Liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung solcher Maßnahmen vor und sind weitere Erkundungsmaßnahmen zur Abschätzung oder Bekämpfung der Gefahr oder ihres Umfanges nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erforderlich, beteiligt sich der Bund nach Maßgabe des vorstehenden Abs. (2) auch an den Kosten für notwendige Maßnahmen zur weiteren Gefahrerforschung. Die Verpflichtungen des Bundes und seine Kostenpflicht entsprechend der vorstehenden Regelung dürfen nicht über die für jeden Grundstückseigentümer geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen hinausgehen (z.B. § 24 Abs. 1 BBodSchG). Kosten des *Käufers * Erbbauberechtigten*, die im Zusammenhang mit der Erkundung/Sanierung von Altlasten vor Besitzübergang entstanden sind, werden vom Bund nicht erstattet.

(4) Voraussetzung für eine Kostenbeteiligung des Bundes ist, dass er vom *Käufer * Erbbauberechtigten* unverzüglich über die festgestellten schädlichen Bodenverunreinigungen unter Zurverfügungstellung aller erforderlichen Informationen in Kenntnis gesetzt wird und die zur Beseitigung erforderlichen Maßnahmen im Einvernehmen mit dem Bund oder einem von ihm beauftragten Dritten durchgeführt werden. Der Bund hat sein Einvernehmen zu den beabsichtigten Maßnahmen zu erklären, wenn diese nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erforderlich sind und durch diese die Sanierung im kostengünstigsten Umfang bewirkt werden kann. Der *Käufer * Erbbauberechtigte* ist für den

Umfang der erstattungsfähigen Maßnahmen beweispflichtig. (Hier gegebenenfalls Hinweis zur Kostenerstattung bei Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufnehmen).

(5) Der *Käufer * Erbbauberechtigte* verpflichtet sich, Aufträge zur Probenentnahme und Analyse von Boden-, Bodenluft- und Wasserproben im Rahmen der Untersuchung von kontaminationsverdächtigen Flächen nur an ein nach den Anforderungen der

- Oberfinanzdirektion Hannover, Landesbauabteilung, Waterloostr. 4, 30169 Hannover und der
- Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung, Unter den Eichen 87, 12205 Berlin

akkreditiertes Unternehmen zu vergeben. Soweit nach § 4 Abs. (4) BBodSchG das Schutzbedürfnis von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung des Kaufobjektes bestimmt ist, sind die in § ... genannten Nutzungen maßgebend. Zur Reduzierung der Sanierungskosten hat der *Käufer * Erbbauberechtigte* belastete Flächen von einer Nutzung, insbesondere einer Bebauung, freizuhalten, soweit hierdurch nicht die künftige Gesamtnutzung des *Kaufobjektes * Erbbaugrundstücks* beeinträchtigt wird.

(6) Die vorstehenden Kostenregelungen sind abschließend und schließen eine darüber hinausgehende Kostenbeteiligung des Bundes auch im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 24 BBodSchG aus. Gleiches gilt für den vereinbarten Gewährleistungsausschluss. Die vereinbarte Kostenaufteilung ist im Übrigen auch in den Fällen anzuwenden, in denen der Bund als Alteigentümer unmittelbar gemäß § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, sodass insoweit ein Freistellungsanspruch des Bundes gegenüber dem *Käufer * Erbbauberechtigten* oder seinem Rechtsnachfolger besteht. *Im Falle der Weiterveräußerung hat der Käufer (Wiederverkäufer) die vorstehenden Verpflichtungen an den Zweiterwerber weiterzugeben und entsprechende Regelungen zu treffen sowie diesen wiederum gegenüber dessen eventuellen Rechtsnachfolgern entsprechend zur Weitergabe zu verpflichten.*

(7) Nicht unter die vorstehenden Regelungen gehören Bodenverunreinigungen durch Kampfmittel nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG.“



(1) Die Bürgschaftsurkunde ([Formular 4.1](#)) muss von einem in der Europäischen Union (EU) zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer gestellt werden.

(2) Gemäß der EU-Bankenaufsichtsrichtlinie wird jährlich einmal im Amtsblatt der EU eine Liste aller in den EU-Mitgliedsländern behördlich zugelassenen Kreditinstitute veröffentlicht. Wird eine Bürgschaft von einem nicht in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kreditinstitut vorgelegt und bestehen Zweifel, ob dieses Institut behördlich zugelassen ist, so gibt diese Liste umfassend Auskunft. Diese Auskunft kann bei den Wirtschaftsministern bzw. -senatoren der Länder eingeholt werden.

(3) Eine Übersicht über die in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kreditversicherer enthält VV-WSV [2105](#) Teil 5 Anlage 9. Für den Nachweis, ob ein ausländischer Kreditversicherer zugelassen ist, gibt es keine entsprechende Liste. Legt der Nutzer die Bürgschaft eines ausländischen Kreditversicherers vor, ist von ihm der Nachweis zu verlangen, dass der Kreditversicherer in den EU-Mitgliedsstaaten zugelassen ist. Bei Zweifeln kann das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen, Postfach 1308, 53003 Bonn, Tel.: 0228/4108-0 eingeschaltet werden.

(4) Die Bürgschaft ist in Verwahrung zu nehmen (VV-WSV [1101](#) AUGr 123.4). Eine Anrechnung der vom Nutzer für die Stellung der Bürgschaft an den Bürgen zu zahlenden Zinsen auf das von der WSV nach VV-WSV [2604](#) zu fordernde Nutzungsentgelt findet nicht statt.

(5) Sollen eine Bürgschaft oder Teile davon wegen Nichterfüllung des Vertrages in Anspruch genommen werden, so ist die Zahlung des entsprechenden Betrages beim Bürgen, nicht beim Nutzer zu verlangen. Hierüber ist der Nutzer rechtzeitig zu unterrichten.

Verweigert der Bürge die Zahlung, ist die GDWS zu beteiligen.

(6) Anstelle einer Bürgschaftsurkunde von einem in der EU zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer kann bei Gestattungsverträgen/Nutzungsverträgen für Leitungen der öffentlichen Versorgung und Entsorgung und bei Nutzungsverträgen für Windkraftanlagen im Küstenmeer die Beibringung einer Konzernbürgschaft (Patronatserklärung) als gleichwertige Sicherheit verlangt oder zugelassen werden.



Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens (BewRGr) vom 19. September 1966
(Bundesanzeiger Nr. 183 vom 29. September 1966 (Beilage) oder BStBl. I S. 890)

Richtlinien für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (BewRL)

- Teile 1-4 und 8 vom 17. November 1967
(Bundesanzeiger Nr. 224 vom 30. November 1967 (Beilage) oder BStBl. I 1967 S. 397),
- Teile 5-7 vom 17. Januar 1968
(Bundesanzeiger Nr. 17 vom 25. Januar 1968 (Beilage) oder BStBl. I 1968 S. 223)

Richtlinien für die Bewertung der Hafengrundstücke in Binnenhäfen (BewRBh) vom 20. November 1970
herausgegeben von der Oberfinanzdirektion Karlsruhe (Az.: S 3015 A - 1 St 321)

Richtlinien für die Bewertung von Jacht- und Bootshäfen (BewRJh) vom 20. Dezember 1977
herausgegeben von der Oberfinanzdirektion Kiel (Az.: S 3015 A - 1 St 21/211)

Grundsteuer-Richtlinien 1978 (GrStR) vom 9. Dezember 1978
(BStBl. I S. 554)



Inhalt

- 0. Vorbemerkung**
- 1. Überlassung von Liegenschaften**
- 2. Kostenübernahme durch das Sozialwerk**
- 3. Erstinstandsetzung**
- 4. Modernisierung und Umbau während der Überlassungszeit**
- 5. Sonderfälle**
- 6. Durchführung von baulichen Maßnahmen**
- 7. Abgeltung von Investitionen des Sozialwerks**
- 8. Haftpflicht; Versicherungspflicht**
- 9. Verfahrensfragen**

0. Vorbemerkung

0.1 Im Bundeshaushaltsplan ist ab dem Haushaltsjahr 1998 bei den Kapitel 1203, 1208 und 1214¹ - jeweils beim Titel 12401 folgender Haushaltsvermerk ausgebracht:

„Dem Sozialwerk der Bundesverkehrsverwaltung dürfen vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr für Zwecke seines Geschäftsbereichs vorübergehend nicht benötigte bundeseigene Liegenschaften nach den Richtlinien des Bundesministeriums der Finanzen und im Einvernehmen mit diesem als Ferienwohnheime mietzinsfrei überlassen werden. Das Sozialwerk hat im Regelfall die Betriebskosten zu übernehmen und sich an den Kosten für Bauunterhaltungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Erstinstandsetzungsmaßnahmen angemessen zu beteiligen.“

0.2 Für die Überlassung aus dem Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur kommen Liegenschaften in Betracht, die

- a) teilweise noch für Verwaltungsaufgaben des BMDV benötigt werden oder
 - b) gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BlmAG i.V.m. Teil 263.07 Abschnitt 3.1 vom Zuführungsgebot ausgenommen sind.
- Hierzu ergehen die nachstehenden Richtlinien, die sich inhaltlich mit den vom Bundesministerium der Finanzen mit Schreiben vom 7. Mai 1997 - VI A 1 - VV 2783 - 8/97 - an die Obersten Bundesbehörden übersandten „Richtlinien für die Überlassung von bundeseigenen Liegenschaften an die Sozialwerke der Bundesverwaltungen vom 1. Juni 1997“ decken.

1. Überlassung von Liegenschaften

1.1 Für Verwaltungszwecke des Bundes nicht benötigte bundeseigene Liegenschaften, die sich als Ferienwohnheime eignen, können dem Sozialwerk mietzinsfrei zur Nutzung überlassen werden.

1.2 Die Mietzinsfreiheit umfasst auch Hof- und Gartenflächen, Grünanlagen, Liegewiesen, Parkräume und dgl. sowie vorhandene Einrichtungs- und Ausrüstungsgegenstände (Geräte), ferner das Zubehör zu Gebäuden, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen.

¹ ab dem Haushaltsjahr 2016 nur noch bei bei den Kapiteln 1218 und 1220

1.3 Die Verträge können für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen werden mit der Maßgabe, dass der Vertrag sich danach jeweils um ein weiteres Jahr verlängert, falls er nicht mit halbjähriger Frist gekündigt wird.

1.3.1 Bei Eigenbedarf oder bei im Verhältnis zum Verkehrswert hohen Aufwendungen im Bereich der Bauunterhaltung bzw. bei Investitionen ist dem Bund ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten einzuräumen.

1.3.2 Für den Notbedarfsfall ist dem Bund ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht einzuräumen. Das Sozialwerk ist verpflichtet, die Liegenschaft innerhalb von 2 Wochen zur Verfügung zu stellen.

1.4 In dem mit dem Sozialwerk abzuschließenden Vertrag ist im Hinblick auf die Regelungen in Nr. 2.3.2, 3.2 und 4.3 der ortsübliche jährliche Mietwert im Zeitpunkt der Überlassung anzugeben; dabei ist festzulegen, dass der Bund nach Maßgabe der Nrn. 1.4.1 und 1.4.2 den Mietwert neu bestimmen kann (§ 315 [BGB](#)).

1.4.1 Der Mietwert ist regelmäßig in Abständen von 3 Jahren auf seine Angemessenheit zu überprüfen.

1.4.2 Unbeschadet der in Nr. 1.4.1 genannten Frist ist der Mietwert stets dann neu zu ermitteln, wenn Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen auf Kosten des Bundes durchgeführt worden sind, durch die der Gebrauchswert der überlassenen Liegenschaft nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Unterbringungsverhältnisse auf Dauer verbessert worden sind. Die Kostenbeteiligung des Sozialwerks an diesen Baumaßnahmen ist bei der Mietwertüberprüfung zu berücksichtigen.

1.4.3 Das Ergebnis der Mietwertüberprüfung und die evtl. Neufestsetzung des Mietwertes ist dem Sozialwerk unverzüglich mitzuteilen.

2. Kostenübernahme durch das Sozialwerk

2.1 Allgemeines

Das Sozialwerk hat für die überlassenen Liegenschaften die auf die Nutzungszeit entfallenden Betriebskosten im Regelfall in voller Höhe zu übernehmen. Ausnahmen hiervon siehe Nr. 5.1. Es hat sich außerdem an den Kosten für bauliche Maßnahmen angemessen zu beteiligen.

2.2 Betriebskosten

2.2.1 Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft laufend entstehen. Hierzu gehören insbesondere

2.2.1.1 die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, nicht jedoch die Hypothekengewinnabgabe,

2.2.1.2 die Kosten der Wasserversorgung,

2.2.1.3 die Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen, zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,

2.2.1.4 die Kosten des Betriebs von Personen- und Lastenaufzügen,

- 2.2.1.5 die Kosten der Straßenreinigung, Schneeräumung und der Müllabfuhr,
- 2.2.1.6 die Kosten der Entwässerung,
- 2.2.1.7 die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- 2.2.1.8 die Kosten der Gartenpflege,
- 2.2.1.9 die Kosten der Beleuchtung,
- 2.2.1.10 die Kosten der Schornsteinreinigung, soweit nicht unter 2.2.1.3 erfasst,
- 2.2.1.11 die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- 2.2.1.12 die Kosten des Betriebs von Rundfunk- und Fernsehantennen sowie von Breitbandkabelanschlüssen,
- 2.2.1.13 die Kosten für das Hauspersonal, soweit es für das Sozialwerk tätig ist,
- 2.2.1.14 die Kosten des Betriebs von Kocheinrichtungen und von maschinellen Wascheinrichtungen.
- 2.2.2 Die hausverwaltende Dienststelle hat - soweit möglich - dafür Sorge zu tragen, dass die Betriebskosten von den erhebenden Stellen unmittelbar beim Sozialwerk angefordert werden. Soweit dieses nicht möglich ist, hat sie die auf das Sozialwerk entfallenden Betriebskosten unverzüglich von diesem anzufordern. Dem Sozialwerk ist eine beglaubigte Abschrift/Ablichtung des Bescheides oder der sonstigen Rechnungsbelege auszuhändigen.
- 2.2.3 Das Sozialwerk hat hinsichtlich der in Nrn. 2.2.1.3, 2.2.1.4, 2.2.1.14 angesprochenen - bundeseigenen - Anlagen regelmäßig entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

2.3 Bauunterhaltung

Zur Bauunterhaltung gehören alle Maßnahmen, die der Erhaltung der baulichen Anlagen einschl. der technischen Ausrüstung (Betriebstechnik) und der Außenanlagen dienen.

2.3.1 Im Rahmen der Bauunterhaltung hat das Sozialwerk durchzuführen

2.3.1.1 die Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Innenwände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschl. Heizrohre, Innentüren, Einbauschränke, Verkleidungen von Wascheinrichtungen und Gepäckaufbewahrungsräumen sowie der Fenster und Außentüren von innen), spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre,
dabei die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre
spätestens alle 4 Jahre,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre,
- in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.

Die Fristen beginnen erstmals mit dem Abschluss des Vertrages zu laufen.

2.3.1.2 die kleinen Instandhaltungsarbeiten bis zum Betrag von 100,- Euro im Einzelfall, z.B. Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen (Elektrizität, Wasser und Gas), den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden,

2.3.1.3 die Beseitigung von Glasschäden.

2.3.1.4 Die Arbeiten unter Nm. 2.3.1.1 bis 2.3.1.3 sind nicht in die jährliche Baubedarfsnachweisung - BBN - aufzunehmen. Sie sind spätestens bei Rückgabe der Liegenschaften auszuführen, soweit der Bund hierauf nicht wegen einer beabsichtigten Anschlussverwertung verzichtet.

2.3.2 Die Kosten der sonstigen in Nr. 2.3.1 nicht genannten Bauunterhaltungsmaßnahmen sind anteilig vom Sozialwerk und vom Bund zu tragen.

Das Sozialwerk hat 1/3 dieser jährlich angefallenen Bauunterhaltungskosten, jedoch nicht mehr als 20 % des jährlichen Mietwertes (vgl. Nr. 1.4) zu tragen. Dies gilt nicht für solche Baumaßnahmen, die auf vernachlässigten Bauunterhalt vor der Überlassung beruhen, soweit ihre Notwendigkeit erst während der Nutzungszeit erkennbar wird, und für Baumaßnahmen, die zur Beseitigung von Schäden durch Blitzschlag, Sturm, Hochwasser, neu aufgestautem Grundwasser und Explosionen erforderlich sind. Wenn und soweit das Sozialwerk wegen solcher Schäden Versicherungsleistungen erhält, sind diese an den Bund abzuführen.

Sofern im Einzelfall der durchzuführende Bauunterhaltungsaufwand mehr als 50.000,00 Euro beträgt, ist hierzu die Einwilligung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur einzuholen.

Zu den Sonderregelungen über die Kostenaufteilung siehe Nr. 5.

2.3.2.1 Die Kosten dieser Bauunterhaltungsarbeiten sind in die von der hausverwaltenden Dienststelle aufzustellenden Baubedarfsnachweisungen aufzunehmen.

2.3.2.2 Nach Abschluss der Maßnahme hat die hausverwaltende Dienststelle den vom Sozialwerk zu tragenden Kostenanteil unverzüglich anzufordern und beim Ausgabetitel (Kapitel 1203 Titel 54721 bzw. Kapitel 1214 Titel 51901) entsprechend dem Haushaltsvermerk „Einnahmen und Erstattungen Dritter fließen den Ausgaben zu“ wieder zu vereinnahmen.

3. Erstinstandsetzung

3.1 Die Liegenschaften sind vor Überlassung an das Sozialwerk vom Bund im Rahmen seiner haushaltsmäßigen Möglichkeiten erstmalig herzurichten. Hierzu gehören z.B. Instandsetzung oder Erneuerung von Dächern, Außenputz, Zuwegungen u.a.m., ferner die Errichtung notwendiger und dauernd verwendbarer Einrichtungen wie Be- und Entwässerung, elektrische Versorgung, zentrale Heizungsanlagen, Kabelanschluss für Rundfunk- und Fernsehempfang oder Gemeinschaftsantennenanlage. Hinsichtlich der Ausstattung der Räume sind grundsätzlich die „Bau-fachlichen Bestimmungen für den Wohnungsbau im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Hiervon ist nur abzuweichen, soweit dies mit Rücksicht auf die Nutzung für Zwecke des Sozialwerks erforderlich ist.

Von den Kucheneinrichtungen (Einbauküchen) übernimmt der Bund nur die Ausgaben für die elektrischen und sanitären Anschlüsse. Alle anderen Einbauteile hat das Sozialwerk auf eigene Kosten zu beschaffen. Decken- und Wand-leuchten sind - soweit erforderlich - zu Lasten des Bundes nur an den Hauseingängen, in Treppenhäusern, im Keller-geschoss und im Dachboden vorzusehen. In allen anderen Bereichen, d.h. auch in Küchen, Bädern, Gemein-schafts- und Kinderspielzimmern, hat das Sozialwerk die Decken- und Wandleuchten auf eigene Kosten einzubauen.

3.1.1 Der Umfang der Erstinstandsetzungsarbeiten ist vor Abschluss des Überlassungsvertrages anlässlich einer Baubegehung festzustellen. An dieser Baubegehung haben die hausverwaltende Dienststelle, die Bundesanstalt für Wasserbau, Referat B4 *Konstruktive Gestaltung*, die örtlich zuständige Baudienststelle und das Sozialwerk teilzunehmen.

3.2 Von den Kosten der Erstinstandsetzung hat das Sozialwerk 10 v.H. der Gesamtkosten zu tragen. Darüber hinaus trägt es 1/3 der Kosten für solche Maßnahmen, die weitgehend Zwecken des Sozialwerks zu dienen bestimmt sind, jedoch nicht mehr als die Hälfte des jährlichen Mietwertes (vgl. Nr. 1.4).

3.2.1 Maßnahmen, die weitgehend Zwecken des Sozialwerks zu dienen bestimmt sind, u.a.:

3.2.1.1 das Vergrößern oder Verkleinern von Räumen,

3.2.1.2 der Ausbau von weiteren Nutzflächen (z.B. Dachgeschossausbau),

3.2.1.3 der Einbau von Waschbecken in den Übernachtungsräumen, von Bade- und Duscheinrichtungen,

3.2.1.4 die Errichtung von Kinderspielplätzen.

3.3 Die Durchführung der Erstinstandsetzungsarbeiten bedarf der Einwilligung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur.

3.4 Nach Abschluss der Baumaßnahme hat die bauausführende Dienststelle die Kosten der Maßnahmen nach Nr. 3.2.1 der hausverwaltenden Dienststelle mitzuteilen, die den Kostenanteil des Sozialwerks unverzüglich anzufordern und beim jeweiligen Ausgabetitel (Kapitel 1203 Titel 71101 bzw. Kapitel 1214 Titel 51901) entsprechend dem Haushaltsvermerk „Einnahmen und Erstattungen Dritter fließen den Ausgaben zu“ wieder zu vereinnahmen hat.

4. Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen während der Überlassungszeit

4.1 Bauliche Maßnahmen, die die überlassenen Liegenschaften in ihrer baulichen Substanz wesentlich verändern (z.B. Ausbau des Dachgeschosses, Modernisierungen, Umbau), sind dem Bund vorbehalten. Sie können nur im Rahmen seiner haushaltsmäßigen Möglichkeiten durchgeführt werden.

4.2 Falls die Kosten für solche Maßnahmen die Grenze von 25.000,- Euro überschreiten, ist die Einwilligung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur erforderlich.

4.3 Nrn. 3.1.1, 3.2 und 3.4 finden entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, dass von dem erhöhten jährlichen Mietwert (vgl. Nr. 1.4) auszugehen ist, der sich nach Durchführung der Baumaßnahmen ergibt.

5. Sonderfälle

5.1 Bei besonders kostenaufwendigen Liegenschaften wie Großbauwerke können die nachgeordneten Ober- und Mittelbehörden mit dem Vorstand des Sozialwerks Sonderregelungen über die Höhe der zu tragenden Betriebskosten (Nr. 2.2) und über die Aufteilung der Bauunterhaltungskosten (Nr. 2.3) treffen. Diese Sonderregelungen bedürfen der Einwilligung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur.

5.2 Bei teilweiser Überlassung von Liegenschaften an das Sozialwerk sind alle Kostenverpflichtungen des Sozialwerks nur auf die überlassenen Teile zu beziehen. Das gilt entsprechend, wenn und soweit Teile von Liegenschaften dem Sozialwerk nur für bestimmte Zeiträume eines Jahres überlassen werden.

6. Durchführung von baulichen Maßnahmen

6.1 Die dem Sozialwerk auferlegte Bauunterhaltung (Nr.2.3.1) ist von diesem in eigener Zuständigkeit durchzuführen.

6.2 Die sonstigen Bauunterhaltungsarbeiten (Nr. 2.3.2), die Erstinstandsetzungen (Nr. 3) und die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen während der Überlassungszeit (Nr. 4) werden als Bundesbaumaßnahmen nach den Bestimmungen der RBBau durchgeführt.

6.3 Bei der Baubegehung (Abschnitt C 3.1 RBBau) ist das Sozialwerk zu beteiligen.

6.4 Wenn und soweit Maßnahmen außerhalb von Nr. 6.2 vom Sozialwerk gewünscht, vom Bund aber - aus welchen Gründen auch immer - nicht durchgeführt werden, können diese unter Beachtung der Bestimmungen der RBBau ohne Kostenbeteiligung des Bundes vom Sozialwerk durchgeführt werden, wenn die hausverwaltende Dienststelle dazu ihre schriftliche Einwilligung erteilt hat.

7. Abgeltung von Investitionen des Sozialwerks

7.1 Das Sozialwerk hat bei Beendigung des Überlassungsverhältnisses keinen Anspruch auf Abgeltung seiner Investitionen oder seiner Investitionsanteile (vgl. Nrn. 3.2, 4.3 und 6.4). Ein Wegnahmerecht steht ihm nur insoweit zu, als es sich um Einrichtungen handelt, die mit dem Grund und Boden und den Gebäuden nicht fest verbunden sind. Andererseits ist es nicht verpflichtet, den alten Zustand der Liegenschaft wiederherzustellen.

8. Haftpflicht; Versicherungspflicht

8.1 Das Sozialwerk hat den Bund von allen etwaigen Schadenersatzansprüchen freizustellen, die sich aus der gesetzlichen Haftung oder Verletzung von Verkehrssicherungspflichten ergeben können. Außerdem hat das Sozialwerk für alle Schäden Ersatz zu leisten, die während des Nutzungsverhältnisses durch das Sozialwerk oder seine Beschäftigten, Besucher, Feriengäste, die von ihm beauftragten Handwerker oder auf andere Weise verursacht werden. Das Sozialwerk hat insbesondere für Schäden zu haften, die durch fehlerhaftes Umgehen mit den Installationen und Wasser- und Stromeinrichtungen, durch Offenstehenlassen von Türen, Fenstern oder durch sonstige Nichterfüllung der ihm obliegenden Pflichten entstehen.

8.2.1 Das Sozialwerk hat für die Dauer des Nutzungsverhältnisses ausreichende Haftpflicht- und Feuerversicherungen, letztere zugunsten des Bundes, abzuschließen.

8.2.2 Bei teilgenutzten Objekten entfällt die Verpflichtung zum Abschluss einer Feuerversicherung dann, wenn das Teilobjekt nicht als solches gegen Feuer versichert werden kann. In diesen Fällen ist der Bund berechtigt, bei Abschluss einer Feuerversicherung durch ihn die Erstattung des entsprechenden Prämienanteils zu fordern.

9. **Verfahrensfragen**

9.1 Die Entscheidung über die Überlassung von Liegenschaften an das Sozialwerk sowie über die Kündigung von Überlassungsverträgen mit dem Sozialwerk obliegt dem Bundesministerium für Digitales und Verkehr. Diese Entscheidungen werden im Benehmen mit dem Sozialwerk getroffen.

9.2 Für die Abschlüsse der Nutzungsverträge aller Objekte des Deutschen Wetterdienstes ist das Zentralamt des Deutschen Wetterdienstes zuständig.

9.3 Die Mietwertermittlung (Nrnn. 1.4ff) wird von der **BlmA** auf Antrag der hausverwaltenden Dienststelle in Amtshilfe durchgeführt. Die Mietwertfestsetzung obliegt der BlmA.

■

1. Art und Umfang der auf das Reich übergehenden Sachen werden in [§ 1 WaStrÜbgVtrG](#) festgelegt. Es gingen über
 - a) die Binnenwasserstraßen gem. [Nr. 1 lit. a\)](#); gem. Friesecke¹ innerhalb ihrer Uferlinien.

Es gingen auch Wasserstraßen über, an denen das Land kein Eigentum, sondern aufgrund seiner Hoheitsrechte nur die öffentlich-rechtliche Verfügungsgewalt darüber hatte.

Der Übergang der Seewasserstraßen ist nicht Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.
 - b) das Zubehör zu den Wasserstraßen gem. [Nr. 1 S. 2](#). Hierzu gehörten auch Grundstücke im Eigentum der Länder oder sonstiger Dritter. Für die Grundstücke der Länder trifft [§ 4 WaStrÜbgVtrG](#) weitere Regelungen.
2. Die Längenausdehnung der übergehenden Wasserstraßen wird in [Anlage A](#) zum WaStrÜbgVtrG durch Endpunkte in Gestalt von Geoobjekten definiert, wie z.B. Bauwerke oder andere Gewässer.
3. Die Seitenausdehnung der übergehenden Wasserstraßen wird im WaStrÜbgVtrG nicht geregelt. Den Gesetzesmaterialien² kann indessen entnommen werden, dass die Länder darauf bestanden haben, dass die Wasserstraßen weitestgehend innerhalb ihrer Uferlinien - also ohne einen daran anschließenden Uferstreifen - übergehen. Dadurch sollte u.a. erreicht werden, dass die bisherigen Gewässeranlieger weiterhin einen ungehinderten Zugang zum Ufer haben.

Diese Festlegung entsprach § 12 Preußisches Wassergesetz³, der die Uferlinie als Eigentumsgrenze zwischen Gewässer- und Ufergrundstück definiert.
4. Art und Umfang des auf das Reich übergehenden Wasserstraßenzubehörs hat der Gesetzgeber in [§ 1 Nr. 1 S. 2 WaStrÜbgVtrG](#) in einem nicht abschließenden „insbesondere“-Katalog beschrieben. An erster Stelle werden „Grundstücke“ genannt. Wegen ihrer Zubehöreigenschaft handelt es sich dabei nicht um die Wasserstraßengrundstücke innerhalb der beiden Uferlinien, sondern an die Uferlinien angrenzende Ufer- bzw. Landgrundstücke. Somit konnten sach- und praxisgerechte Grundstückszuschnitte in den Fällen geschaffen werden, in denen nicht die Uferlinie, sondern eine landseitig davon gelegene Grenze die maßgebende Eigentumsgrenze bilden sollte.
5. Das Eigentum an den Wasserstraßen samt Zubehör geht gem. [§ 1 Nr. 2 S. 1 WaStrÜbgVtrG](#) kraft Gesetzes - und damit außerhalb des Grundbuchs - am 1.4.1921 auf das Reich über.

¹ Albrecht Friesecke, Bundeswasserstraßengesetz, Kommentar, 6., neu bearbeitete Auflage, § 1 Rn. 9 S. 4

² Begründung zum WaStrÜbgVtrG; 22; Einl. Rdnrn. 29, 33

³ § 12 Preußisches Wassergesetz

„(1) Die Grenze zwischen dem Wasserlauf und dem Ufergrundstück (Uferlinie) wird durch die Grenze des Graswuchses und, soweit diese über dem gewöhnlichen Wasserstande (§ 8 Abs. 3) liegt, durch den letzteren bestimmt.

(2) Die Uferlinie kann von der Wasserpolizeibehörde nach Anhörung der Anlieger und der sonst Beteiligten festgelegt werden. Die Beteiligten können die Festlegung der Uferlinie durch die Wasserpolizeibehörde auf ihre Kosten verlangen.

(3) Die Festlegung der Uferlinie ist den Beteiligten bekannt zu machen und kann binnen vier Wochen nach Zustellung durch Klage im Verwaltungsstreitverfahren angefochten werden. Ist der Oberpräsident oder der Regierungspräsident Wasserpolizeibehörde, so hat er für das Verwaltungsstreitverfahren einen Kommissar zu bestellen, der ihn in allen Rechtshandlungen zu vertreten hat. Zuständig ist der Bezirksausschuss.

(4) Ändert sich der Wasserlauf nachträglich, so kann die Uferlinie nach Abs. 1 bis 3 anderweit festgelegt werden.“

6. Das Eigentum und die Rechte an den Grundstücken der Länder - soweit sie nicht Wasserstraßengrundstücke innerhalb der beiden Uferlinien sind - gehen gem. [§ 4 Nr. 2 S. 1 WaStrÜbgVtrG](#) kraft Gesetzes, und damit außerhalb des Grundbuchs, am 1.4.1921 auf das Reich über. § 1 Nr. 2 S. 1 WaStrÜbgVtrG wird insoweit ergänzt.
7. [§ 4 Nr. 2 S. 2 und 3 WaStrÜbgVtrG](#) enthalten Verfahrensregeln zur Berichtigung der Grundbücher. Aufgrund ihres Wortlauts und ihrer systematischen Einordnung könnte man zunächst annehmen, dass sie sich nur auf Grundstücke gem. § 4 Nr. 1 S. 1 WaStrÜbgVtrG beziehen. Weil aber **alle** im WaStrÜbgVtrG geregelten Eigentumsübergänge kraft Gesetzes und damit außerhalb des Grundbuchs erfolgen und im WaStrÜbgVtrG ansonsten keine weiteren Verfahrensregeln getroffen werden, ist davon auszugehen, dass aus Gründen der Rechtssicherheit die in § 4 Nr. 2 S. 2 und 3 WaStrÜbgVtrG getroffenen Verfahrensregeln bei der gesamten Umsetzung des WaStrÜbgVtrG angewendet worden sind.
8. [§ 30 Nr. 1 WaStrÜbgVtrG](#) stellt klar, dass sich die Vertragschließenden darüber einig sind, dass der Vertrag den Übergang der Wasserstraßen **nur vorläufig** und **nicht vollständig** regelt und der endgültigen Regelung nicht vorgreift. Nr. 2 macht Vorgaben zur Streitschlichtung.
Der Gesetzgeber hatte damit insbesondere auch die exakte Festlegung der Längen- und Seitenausdehnung der übergehenden Wasserstraßen sowie des Zubehörs offen gelassen und den beteiligten Akteuren übertragen (vgl. § 4 Nr. 2 S. 2 und 3 WaStrÜbgVtrG).
Der Eigentumsübergang kraft WaStrÜbgVtrG vollzog sich somit in zwei Schritten:
Im ersten Schritt mussten die für den Übergang bestimmten Flächen in einer für Kataster und Grundbuch erforderlichen Genauigkeit beschrieben werden. Sodann musste das formale Einvernehmen darüber hergestellt werden, dass diese Flächen den Regelungen des WaStrÜbgVtrG unterfallen (vgl. [§ 925 BGB](#)); hierdurch wurde der gesetzliche Eigentumsübergang ausgelöst.
Eine andere Vorgehensweise wäre aufgrund der Komplexität der Materie auch nicht möglich gewesen.
Der Eigentumsübergang erfolgte stets zum Stichtag 1.4.1921, auch wenn Flächenbeschreibung und Einvernehmen zu einem späteren Zeitpunkt stattgefunden haben.
9. § 1 S. 1 [WaStrVermRG](#) bestimmt, dass die bisherigen Reichswasserstraßen (Binnen- und Seewasserstraßen) mit Wirkung vom 24. Mai 1949 als Bundeswasserstraßen Eigentum des Bundes sind.
10. [§ 8 WaStrVermRG](#) regelt die entsprechende Grundbuchberichtigung. Ist als Eigentümer eines Grundstücks, an dem das Eigentum dem Bund zusteht, (noch) nicht das Deutsche Reich im Grundbuch eingetragen, so ist die Berichtigung des Grundbuchs gemeinsam von der höheren Behörde der Bundeswasserstraßenverwaltung und der durch die Landesregierung bestimmten Landesbehörde zu beantragen, in deren Bezirk das Grundstück liegt. Die WSV wird in solchen Fällen wegen [§ 30 WaStrÜbgVtrG](#) den Nachweis über das seinerzeitige Einvernehmen von Land und Reich über den Übergang der fraglichen Fläche zu führen haben. Gelingt dies nicht, geht der Anspruch der WSV aller Voraussicht nach ins Leere, denn auch die Länder dürfen aus haushaltsrechtlichen Gründen ([§ 63 Abs. 3 BHO](#) hat in § 63 der Landeshaushaltsordnungen seine Entsprechung) ohne Anspruchgrundlage keine Grundstücke unentgeltlich - hier: auf den Bund - übertragen. Die bloße Berufung auf das WaStrÜbgVtrG und das WaStrVermRG reicht dann nicht aus, sodass die WSV sich entsprechende Landesflächen nur durch regulären entgeltlichen Grunderwerb aneignen könnte.
11. Der Unterhaltung dienende bundeseigene Ufergrundstücke ([§ 1 Abs. 6 Nr. 2 WaStrG](#)) bieten u.a. den Vorteil, nicht auf jeden Uferabriss i.S.v. [§ 8 Abs. 4 WaStrG](#) reagieren zu müssen.

12. Der Bestand der Bundeswasserstraßen kann geändert werden, d.h. ihre
- Längenausdehnung gem. [§ 1 Abs. 7 WaStrG](#) oder [§ 2 WaStrG](#) und ihre
 - Eigenschaft als Bundeswasserstraße gem. [§ 2 WaStrG](#).
13. Die Seitenausdehnung der Bundeswasserstraßen kann - ggf. nach vorheriger Entwidmung von Wasserflächen durch deren Umwandlung in Landflächen (im Umkehrschluss zu [§ 3 Abs. 1 WaStrG](#)) - durch Rechtsgeschäft verändert werden.

- Fazit:
- a) Es ist - insbesondere auch im Interesse des Rechtsfriedens - davon auszugehen, dass nach Inkrafttreten des WaStrÜbgVtrG vor nunmehr fast 100 Jahren dessen Umsetzung abgeschlossen ist und die derzeitigen, im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Eigentumsgrenzen an den seinerzeit übergegangenen Wasserstraßen WaStrÜbgVtrG-konform zustande gekommen und richtig sind.
 - b) Weil die Katasterkarte öffentlichen Glauben gem. [§ 892 BGB](#) i.V.m. [§ 2 Abs. 3 GBO](#) genießt, müssen Zweifel an der Richtigkeit dieser Grenzen mit den dafür vorgesehenen Rechtsmitteln vorgetragen werden.
 - c) Die Deutungshoheit über Art und Umfang der gem. WaStrÜbgVtrG übergehenden Sachen liegt ausschließlich bei den in [§ 8 Abs. 1 WaStrVermRG](#) genannten Stellen.
 - d) Wenn landseitig der heutigen Uferlinien verlaufende Grenzen
 - bereits zum 1.4.1921 gem. WaStrÜbgVtrG (und WaStrVermRG) landseitig von der damaligen Uferlinie festgelegt worden und seitdem unverändert geblieben sind,
 - oder seit 1.4.1921 aufgrund Rechtsgeschäft entstanden sind,ist bei Katastervermessungen eine Auseinandersetzung mit den Regelungen des WaStrÜbgVtrG nicht erforderlich, da solche Grenzen keine Besonderheiten - wie etwa eine Uferliniengrenze - aufweisen und daher den Normalfall einer Katastergrenze darstellen.
 - e) Bei Katastervermessungen ist das WaStrÜbgVtrG nur dann zu beachten, wenn im aktuellen Liegenschaftskataster als Eigentumsgrenze einer ehemaligen Reichswasserstraße die Uferlinie ausgewiesen ist, weil die eigentumsrechtliche Relevanz der aktuellen Uferlinie durch den Verlauf der 1921er Uferlinie i.V.m. folgenden Regelungen bestimmt wird:
 - a) Innerhalb von Haffen, Seen und seeartigen Erweiterungen von Wasserstraßen ist bei Anlandungen an eine 1921er Uferliniengrenze § 2 lit. a) WaStrÜbgVtrG zu beachten.
 - b) Im Beitrittsgebiet sind §§ 21, 22 EV zu beachten.Ein Indiz für das Vorliegen einer solchen Grenze sind das Fehlen von vermarkten Grenzpunkten sowie ein durch vermehrte Knickpunkte gekennzeichneteter Grenzverlauf.



1. Sicherung durch Erwerb des Eigentums am Fremdgrundstück - § 903 BGB

Das Eigentum verleiht die absolute Rechts- und Sachherrschaft über das Fremdgrundstück und das darauf stattfindende WSV-Vorhaben.

Bewertung: Unbefristete, umfassende und damit optimale Sicherheit.

Gegenleistung der WSV: Zahlung des Kaufpreises.

Außenverhältnis: Dem Eigentümer stehen die Ansprüche aus §§ 985 ff BGB zu, insbesondere jene aus § 1004 BGB.

Variante: Erwerb mit Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts (§ 456 BGB) für den Verkäufer nach Abschluss des WSV-Vorhabens. Ein im Grunde verkaufsunwilliger Verkäufer müsste sein Eigentum nur befristet aufgeben und könnte während dieser Zeit mit dem vereinnahmten Kaufpreis wirtschaften, was den Erwerb deutlich erleichtern sollte. Das Wiederkaufsrecht als solches kann nicht im Grundbuch eingetragen werden. Wohl aber ist zu seiner Sicherung die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zulässig.

2. Sicherung durch Erbaurecht am Fremdgrundstück - § 1 ErbbauRG

Das Erbaurecht ist das in der Regel befristete Recht zur Errichtung eines Bauwerks auf dem Grundstück eines Dritten.

Bewertung: Das ursprünglich für Wohnzwecke konzipierte ErbbauRG ist dann gut geeignet, wenn sich das WSV-Vorhaben auf die reine Errichtung eines Bauwerks beschränkt. Je komplexer ergänzende Nutzungen und Flächeninanspruchnahmen sind, desto ungeeigneter wird dieses Regelungsinstrument.

Als Bauwerk ist jede durch Verwendung von Arbeit und Material in fester Verbindung mit dem Erdboden hergestellte unbewegliche Sache zu verstehen.

Die Erstreckung des Erbaurechts auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks (z.B. für einen Lagerplatz) ist möglich, wenn das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (§ 1 Abs. 2 ErbbauRG).

Nießbrauch/Vermietung/Verpachtung des Erbaurechts sind möglich.

Veränderungen der Erbaurechtsausübung bzw. der Grundstücksnutzung bedürfen stets der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Gegenleistung der WSV: Zahlung des Erbbauzinses.

Innenverhältnis: Der Heimfall an den Grundstückseigentümer - d.h. die außerordentliche Kündigung des Erbaurechts durch den Grundstückseigentümer - setzt in der Regel erbaurechtsvertragswidriges Verhalten der WSV voraus

Außenverhältnis: Das Erbaurecht ist **zwangsvollstreckungs- und insolvenzfest**, da es stets an 1. Rangstelle einzutragen und vom Versteigerungsgewinner zu übernehmen ist und nur außerhalb des Versteigerungsverfahrens nach den Regeln des ErbbauRG aufgehoben werden kann.

3. Sicherung durch Grunddienstbarkeit am Fremdgrundstück - § 1018 BGB

Die Grunddienstbarkeit wird hier nicht betrachtet, da sie aufgrund ihrer Bindung an ein genau zu bezeichnendes herrschendes Grundstück im Vergleich zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, welche kein Grundeigentum des Berechtigten voraussetzt, für die WSV zu unhandlich ist. Im Übrigen wird durch die Bezugnahme in § 1090 Abs. 2 BGB die weitgehende sachlich-inhaltliche Übereinstimmung dieser beiden Sicherungsinstrumente hergestellt.

4. Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit am Fremdgrundstück - § 1090 BGB

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit verpflichtet den Grundstückseigentümer, auf seinem Grundstück bestimmte Handlungen eines Dritten zu dulden und/oder bestimmte eigene Handlungen zu unterlassen. Sie kann unbefristet bestellt werden.

Vom Berechtigten auf dem belasteten Grundstück errichtete Anlagen sind Scheinbestandteile nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB und bleiben im Eigentum des Berechtigten.

Wenn zur Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit eine Anlage auf dem belasteten Grundstück gehört, kann der Grundstückseigentümer zu deren Unterhaltung verpflichtet werden (§§ 1090 Abs. 2, 1021 Abs. 1 BGB).

Bewertung: Geeignet.

Gegenleistung der WSV: Zahlung eines einmaligen oder laufenden Entgelts.

Innenverhältnis: Bei einer Beeinträchtigung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1090 Abs. 2, 1027 BGB) könnte die WSV nicht zwangsvollstrecken, sondern „nur“ nach § 1004 BGB deren Beseitigung verlangen bzw. auf Unterlassung klagen.

Außenverhältnis: Siehe Nrn. 8, 9, 10

5. Sicherung durch Reallast am Fremdgrundstück - § 1105 BGB

Die Reallast verpflichtet den Grundstückseigentümer zur Entrichtung wiederkehrender Leistungen an den Berechtigten; das belastete Grundstück haftet hierfür. Sie kann unbefristet bestellt werden. Leistungen, die nicht in Geld bestehen, müssen einen Geldwert haben, d.h. der Anspruch auf die Leistungen muss jederzeit der Höhe nach zumindest bestimmbar und in eine Geldforderung umwandelbar sein. Andernfalls ist eine Eintragung als Reallast ausgeschlossen.

Bewertung: Geeignet für Unterhaltungsmaßnahmen (siehe auch Nr. 4), Lieferung von Strom etc., Bodenbestandteilen und Grundstückserzeugnissen sowie sonstige Dienstleistungen.

Die Reallast verleiht der WSV kein unmittelbares Nutzungsrecht am Grundstück, z.B. die Lagerung von Wasserbausteinen.

Ein wirtschaftlicher oder sonstiger Zusammenhang zwischen den Leistungen und dem belasteten Grundstück muss nicht bestehen, d.h. die Leistung kann, muss aber nicht auf dem belasteten Grundstück erbracht werden.

Die Verpflichtung sollte den Grundstückseigentümer nicht überfordern und/oder mit dessen Erwerbs- oder Geschäftsmodell vereinbar sein, da dieser sonst einen Dritten mit der eigentlichen Leistungserbringung beauftragen müsste. Eine solche Dreiecksbeziehung wäre mit enormen Reibungsverlusten und einem großen Konfliktpotenzial verbunden.

Gegenleistung der WSV: Zahlung eines einmaligen oder laufenden Entgelts.

Innenverhältnis: Bei einer Beeinträchtigung der Reallast hätte die WSV bzgl. der einzelnen Leistungen ein Verwertrungsrecht im Wege der Zwangsvollstreckung (§§ 1107, 1147 BGB).

Außenverhältnis: Siehe Nrn. 8, 9, 10

6. Sicherung durch Nießbrauch am Fremdgrundstück - § 1030 BGB

Nießbrauch bedeutet die Ziehung der gesamten Nutzungen eines Grundstücks. Er kann unbefristet bestellt werden und ist in etwa vergleichbar mit der Pacht.

Bewertung: Eher ungeeignet, da die WSV in der Regel nur an einer bestimmten Grundstücksnutzung interessiert ist.

Gegenleistung der WSV: Zahlung eines einmaligen oder laufenden Entgelts.

Innenverhältnis: Bei einer Beeinträchtigung des Nießbrauchs (§ 1065 BGB) könnte die WSV nicht zwangsvollstrecken, sondern „nur“ nach § 1004 BGB deren Beseitigung verlangen bzw. auf Unterlassung klagen.

Außenverhältnis: Siehe Nrn. 8, 9, 10

7. Sicherung durch Nutzungs-/Miet-/Gestattungsvertrag über die Inanspruchnahme des Fremdgrundstücks - § 578 BGB

Vermieter und Mieter können im Rahmen der Vertragsfreiheit sehr flexibel auf ihre jeweiligen Bedürfnisse eingehen.

Bewertung: Risikobehaftet, da

- der Vermieter in der Regel über ordentliche und außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten verfügt. Darüber hinaus sind Nutzungs-/Miet-/Gestattungsverträge wegen § 544 BGB und der darin eröffneten Kündigungsmöglichkeit nach 30 Jahren für zeitlich darüber hinausreichende WSV-Interessen ungeeignet.
- beim Verkauf der Mietsache durch den Vermieter trotz § 566 BGB Probleme auftreten können, da auch der Käufer die vertraglich vorgesehenen ordentlichen und außerordentlichen Kündigungsmöglichkeiten nutzen kann.

Gegenleistung der WSV: Zahlung eines einmaligen oder laufenden Entgelts.

Innenverhältnis: Streitigkeiten aus dem Vertrag können vor den für Zivilsachen zuständigen Gerichten ausgetragen werden.

Außenverhältnis: Der Vertrag bindet ausschließlich die Vertragsparteien und entfaltet im Gegensatz zu den sachenrechtlichen Sicherungsinstrumenten der Nrn. 1 bis 6 keine Rechtswirkung gegenüber Dritten. Im Übrigen siehe Nrn. 8, 9, 10.

8. Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht

Die Nrn. 9 und 10 enthalten Antworten auf die Frage, was mit den Sicherungsinstrumenten Nrn. 4 bis 7 geschieht, wenn

- Drittgläubiger gegen den Eigentümer des Fremdgrundstücks die Zwangsvollstreckung einleiten und dieses nach ZVG versteigert wird.
- der Eigentümer des Fremdgrundstücks insolvent ist.

In diesem Zusammenhang wurde während der im Jahre 2012 durch die Überschuldung verschiedener EU-Länder ausgelösten öffentlichen Diskussion über die *Insolvenz von Staaten* deutlich, dass die Einschätzung der Insolvenzfähigkeit von vermeintlich insolvenzfesten juristischen Personen des öffentlichen Rechts in Bewegung geraten ist. Während der Dauer von langfristigen WSV-Vorhaben sollten daher entsprechende nachteilige Änderungen im einschlägigen deutschen Recht nicht ausgeschlossen werden. Bereits heute ist z.B. gemäß § 127 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg die Zwangsvollstreckung gegen eine Gemeinde möglich.

Bei der Wahl des Sicherungsinstruments ist deshalb dessen Schicksal bei *Zwangsvollstreckung* und *Insolvenz* ausschlaggebend.

9. Zwangsvollstreckung in das Fremdgrundstück

Die Nrn. 4 bis 6 sind nur dann zwangsvollstreckungsfest, wenn sie im Grundbuch an 1. Rangstelle eingetragen sind, weil sie dann vom Versteigerungsgewinner - der somit bestenfalls an 2. Rangstelle stehen kann - mit zu übernehmen sind (gemäß § 52 Abs. 1 ZVG „... bestehen bleiben ...“) und erst nach Beendigung des Versteigerungsverfahrens und mit Einwilligung der WSV auf freiwilliger Basis abgelöst/aufgehoben werden könnten.

Nachrangige, d.h. im Rang nach dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger stehende Rechte erlöschen durch den Zuschlag (§ 91 Abs. 1 ZVG). Dann ist gemäß § 92 ZVG aus dem Versteigerungserlös eine Geldrente zu leisten. § 92 ZVG bedeutet also, dass sich ein nicht bestehenbleibendes Recht am Versteigerungserlös fortsetzt - dies aber nur, wenn für die entsprechende Rangstelle noch Geld vorhanden ist! Dies ist um so unwahrscheinlicher, je größer der Rangunterschied zu dem die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger ist, da dessen Forderung und die Forderungen der zwischen ihm und der WSV liegenden Berechtigten solange in voller Höhe befriedigt werden, wie der Versteigerungserlös dies zulässt.

Forderungsausfälle können nach der Zwangsversteigerung schuldrechtlich weiterverfolgt werden.

Dass ein nachrangiges Recht aufgrund einer Vereinbarung mit dem Versteigerungsgewinner gemäß § 91 Abs. 2 ZVG bestehen bleiben kann, ist keine realistische Option.

Der bestrangig betreibende Gläubiger wird den ihm gesetzlich eingeräumten immensen Gestaltungsspielraum im Zwangsvollstreckungsverfahren für sein Eigeninteresse nutzen und Forderungsausfälle nachrangiger Gläubiger - und ggf. auch der WSV - in Kauf nehmen.

FAZIT: Bei den Nrn. 4 bis 6 können die WSV-Interessen nur mit der von sämtlichen Gläubigern und Berechtigten begehrten 1. Rangstelle im Grundbuch ausreichend gesichert werden. Alles andere bedeutet im Falle der Zwangsvollstreckung in das Fremdgrundstück z.B.

- entweder Standortverlust und damit einhergehenden Umzug, wenn der neue Eigentümer andere Pläne mit dem Fremdgrundstück hat („Neustart an neuem Standort“),
- oder Standorterhalt nach Einigung mit dem neuen Eigentümer über sämtliche Konditionen („Neustart am alten Standort“)

in Kombination mit einem in der Höhe nach nicht planbaren, aber mit Sicherheit nicht auskömmlichen Anteil am Versteigerungserlös. Beide Varianten müssten aus einer Notsituation heraus in Angriff genommen werden, was erfahrungsgemäß viel Geld kostet.

Bzgl. der Nr. 7 gilt, dass der Versteigerungsgewinner bestehende Mietverträge zwar gemäß § 57 ZVG zu übernehmen hat, diese jedoch nach § 57a ZVG zum nächsten zulässigen Termin innerhalb der gesetzlichen Frist (§ 580 a BGB) kündigen kann.

10. Insolvenz des Eigentümers des Fremdgrundstücks

Gemäß § 36 InsO gehören grundsätzlich nur Gegenstände, die der Zwangsvollstreckung unterliegen, zur an alle Gläubiger im Verhältnis ihrer jeweiligen Forderung („Quote“) zu verteilenden und vom Insolvenzverwalter zu Geld zu machenden Insolvenzmasse.

Der Insolvenzverwalter verfügt über die Verwertungsinstrumente „freihändige(r) Verkauf/Versteigerung/Vermietung/Verpachtung“.

Der Zwangsvollstreckung unterliegende Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) können gemäß § 49 InsO von der Insolvenzmasse abgesondert und von ihren Gläubigern nach den Regeln des ZVG verwertet werden. Die Gläubiger unterliegen dann nicht mehr der Quotierung, sondern können sich je nach Versteigerungserlös u.U. voll befriedigen mit den in Nr. 9 beschriebenen Konsequenzen für beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Reallast und Nießbrauch.

Im Internet gefundene Analyse von 15.000 Insolvenzen zwischen 2002 und 2007:

- 2/3 der Fälle hatten eine Befriedigungsquote in Höhe von 0% der Forderungen,
- 1/3 der Fälle hatten eine Befriedigungsquote in Höhe von 5,4% der Forderungen.

FAZIT: Bei den Nrn. 4 bis 6 wie bei Nr. 9.

Bzgl. der Nr. 7 gilt, dass der Erwerber des Fremdgrundstücks bestehende Mietverträge zwar gemäß § 108 InsO zu übernehmen hat, diese jedoch gemäß § 111 InsO zum nächsten zulässigen Termin innerhalb der gesetzlichen Frist (§ 580 a BGB) kündigen kann.

GESAMTFAZIT: Obwohl eine im Grundbuch an 1. Rangstelle eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit durchaus geeignet und ausreichend sicher erscheint, führt oftmals angesichts komplizierter Ausgangssituationen, die z.B. gekennzeichnet sein können durch

- besondere Konstellationen auf Seiten des Flächenanbieters,

- zu erwartende politische Einflussnahmen,
- absehbare Bitten um Rangrücktritt aufgrund Darlehensfinanzierung

bei gleichzeitig hohen Anforderungen an die Planungs- und Investitionssicherheit der WSV kein Weg am Sicherungsinstrument „Eigentum am Fremdgrundstück“ vorbei.

Umgekehrt gilt, dass z.B. Unterhaltungsverpflichtungen eines Dritten an WSV-eigenen Anlagen außer durch Eintragung einer Reallast im Grundbuch des Dritten an 1. Rangstelle ebenfalls nur durch Übertragung des Eigentums an diesen Anlagen an den Dritten dauerhaft gesichert werden können.



(weggefallen)



Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * / * r* Ufer

Vereinbarung

- Übergabe entbehrlicher Grundstücke an die BImA -

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, dieses vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, diese vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ...

- nachstehend „Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)“ genannt -

und

die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, vertreten durch den Vorstand, Ellerstraße 56, 53119 Bonn, dieser vertreten durch die Nebenstelle ... (= postalische Anschrift der Nebenstelle)

- nachstehend „Bundesanstalt“ genannt -

schließen folgende Vereinbarung zur Übergabe bzw. Übernahme entbehrlicher Ressortliegenschaften:

1.

1. Die WSV ist Eigentümerin *des * der* im Grundbuch von ..., Blatt ... eingetragenen, nachstehend aufgeführten *Grundstücks * Grundstücke*:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe in m²

2. *Die WSV übergibt der Bundesanstalt das * die Grundstück(e) mit einer Größe von * insgesamt ... m². Lage und Abgrenzung * des Grundstücks * der Grundstücke ist * sind aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan ersichtlich.*

** Die WSV übergibt der Bundesanstalt eine Teilfläche * Teilflächen aus dem * den Grundstück(en) mit einer Größe von * insgesamt * etwa ... m². Die Teilfläche(n) ist * sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A bis ... gekennzeichnet und gelb umrandet. Die Vermessung wird von der Bundesanstalt auf ihre Kosten veranlasst.*

3. *Das * Die Grundstück(e) * Fläche(n) wird * werden mit nachfolgenden Gebäuden, Anlagen und Zubehör übergeben:*

.....

4. *Das * Die Grundstück(e) * Fläche(n) ist * sind * nicht belastet. * wie folgt belastet:*

.....

5. Es bestehen *keine * die nachstehend aufgeführten* Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse. * :

.....

2.

1. Besitz, Nutzungen und Lasten *am * an den Grundstück(en) * an der * den Fläche(n)* gehen mit Abschluss dieser Vereinbarung auf die Bundesanstalt über. Von diesem Zeitpunkt an entstehende Ansprüche Dritter wegen Personen-, Sach- oder sonstiger Schäden aus dem Eigentum *am * an den Grundstück(en) * an der * den Fläche(n)* richten sich gegen die Bundesanstalt.

Eine Abrechnung der von der WSV bis zum 20.. gezahlten Lasten und Abgaben und der von ihr bis dahin erzielten Einnahmen unterbleibt.

2. *Das * Die Grundstück(e) * Fläche(n) wird * werden* von der Bundesanstalt in dem Zustand übernommen, in dem *es * sie* sich bei der Übergabe *befindet * befinden*. Dieser Zustand ist der Bundesanstalt bekannt. Auf den als Anlage 2 beigefügten Bau- und Zustandsbericht wird hierbei Bezug genommen.

3. Die WSV versichert, dass auf *dem * den Grundstück(en) * der * den Fläche(n)* keine akuten Gefahrenstellen vorhanden sind. Sie verpflichtet sich für den Fall, dass innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren nach Besitzübergang nachträglich schon zum Zeitpunkt des Besitzübergangs vorhandene akute Gefahrenstellen erkannt werden, zu deren Beseitigung auf ihre Kosten. Die Kostentragungspflicht gilt auch für die Kosten der Untersuchung, mit der die akute Gefahr festgestellt wurde.

4. Die Bundesanstalt ist gemäß § 2 Abs. 6 BImAG bevollmächtigt, die Bundesrepublik Deutschland im Rechtsverkehr zu vertreten; sie wird daher im Falle des Verkaufs auch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch veranlassen.

5. Die WSV ermächtigt die Bundesanstalt, *das * die Grundstück(e) * Fläche(n) zu vermessen*, zu veräußern und das Eigentum zu übertragen.

3.

Besondere Vereinbarungen:

- Die WSV wird auf Anforderung die Planungshoheit über *das * die Grundstück(e) * Fläche(n)* auf die Belegengemeinde übertragen.

-

4.

An die Bundesanstalt werden folgende Akten und Unterlagen übergeben:

-

5.

Diese Vereinbarung ist 4-fach ausgefertigt.

Die WSV und die Bundesanstalt erhalten jeweils 2 Ausfertigungen.

6.

Anlagen:

1. Lageplan vom ...

2. Bau- und Zustandsbericht vom ...

3. ...

....., den 20..

*Im Auftrag*¹

....., den 20..

Im Auftrag

.....

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt
(Dienstsiegel)



.....

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

(weggefallen)



Teilnehmer: BMF Ref. VIII A 1 MR Löbach, RD Ruge
BMVBS Ref. WS 15 MR'in Heinz, RD'in Greger-Martin, OAR Rösch
BlmA Abt. FM 1 AL'in Schmidt-Geierhaas
BlmA Abt. FM 3 AL Wagner, Frau Bierbaum

Anlagen: 1. Auszug aus dem WaStrG (§§ 3, 7, 8, 10, 28, 31, 45)
2. Auszug aus dem BlmAG (§§ 1, 2)
3. Mustervereinbarung zur Übertragung von Liegenschaften an die BlmA, die nach 1.1.2012 entbehrlich oder WSV-Eigentum geworden sind
4. Anordnung über die Vertretung der Bundesrepublik Deutschland im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Vertretungsordnung Bundesverwaltung für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - VertrOBVBS) *Anmerkung BMVI: BlmA ist seit 12.7.2014 nicht mehr vertretungsbefugt gemäß VertrOBVI.*

In der am 14.1.2013 im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) durchgeführten Besprechung über die Zuführung entbehrlicher Liegenschaften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) haben sich das Bundesministerium der Finanzen (BMF), BMVBS und BlmA über folgende Punkte einvernehmlich verständigt.

Unterhaltung der Bundeswasserstraßen nach WaStrG

1. Die WSV ist gemäß §§ 45, 7, 8 WaStrG (Anlage 1) für die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen hoheitlich zuständig.
2. Die WSV ist, soweit sich nicht aus anderen Regelungen, wie z.B. Planfeststellungsbeschlüssen, eine weitergehende Verpflichtung ergibt, gemäß § 8 Abs. 4 WaStrG auch für die Beseitigung und Verhütung schifffahrtsverursachter Schäden an dadurch in ihrem Bestand gefährdeten Ufergrundstücken Dritter zuständig. Ufergrundstücke grenzen unmittelbar an das Gewässer, d.h. die Uferlinie, an. Die Uferlinie wird im Allgemeinen definiert als die Linie des mittleren Wasserstandes. Die landseitig an die Ufergrundstücke angrenzenden Grundstücke werden als Hinterliegergrundstücke bezeichnet. Auf diese erstreckt sich die Verpflichtung gemäß § 8 Abs. 4 WaStrG nicht. Die Beseitigung und Verhütung allein alterungsbedingter Schäden an Ufersicherungen sowie der Ersatz bei alterungsbedingter Abgängigkeit fallen nicht unter diese Verpflichtung.
3. Dritte sind gemäß § 10 WaStrG für die § 8 Abs. 4 WaStrG ergänzende ordnungsgemäße Unterhaltung ihrer Anlagen und Einrichtungen in und an Bundeswasserstraßen zuständig. Die Unterhaltung hat dabei so zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung von Wasserstraßen- und Schifffahrtsbelangen eintritt.
4. § 28 WaStrG eröffnet die Möglichkeit, Verstößen gegen § 10 WaStrG mittels strompolizeilicher Verfügung ggf. auch zwangsweise entgegenzutreten. Alternativ steht die Ersatzvornahme aufgrund Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß §§ 677 ff BGB zur Verfügung, da es sich bei § 10 WaStrG um eine öffentlich-rechtliche Pflicht handelt.
5. Verstößt der Dritte gegen § 10 WaStrG oder gräbt er das Ufer ab, wächst eine hierdurch bewirkte dauernde Erweiterung des Gewässerbetts gemäß § 3 WaStrG entschädigungslos der Bundeswasserstraße zu.
6. Die BlmA ist „Dritter“ im Sinne der vorstehenden Regelungen.

Entbehrlichkeitsprüfung

7. Bundeswasserstraßen im Sinne von § 1 Abs. 1 WaStrG und das Zubehör zu den Bundeswasserstraßen gemäß § 1 Abs. 4 WaStrG - hierzu zählen auch die ihrer Unterhaltung dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke - sind dem öffentlichen Schiffsverkehr gewidmet und haben deshalb ohne weitere Begründung den Status „nicht entbehrlich“.
8. Für die Prüfung und Feststellung der Entbehrlichkeit oder Unentbehrlichkeit von einzelnen Flächen und Anlagen in und an Bundeswasserstraßen ist ausschließlich die WSV zuständig (Interpretationshoheit). Diese Prüfung erfolgt anlassbezogen.
9. Die Prüfung und Feststellung der Entbehrlichkeit von Flächen und Anlagen in und an Bundeswasserstraßen erfolgt durch gemeinsames Votum der für den Betrieb und die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen technisch und administrativ zuständigen WSV-Organisationseinheiten aufgrund des gegenwärtigen und in der Zukunft zu erwartenden Bedarfs.
10. Die Vermietung und Verpachtung von Bundeswasserstraßenliegenschaften erfolgt stets unter dem Vorbehalt der im öffentlichen Interesse liegenden Eigenbedarfskündigung und ist deshalb kein Indiz für die Entbehrlichkeit der vermieteten oder verpachteten Flächen.
11. BMVBS weist ausdrücklich darauf hin, dass die WSV nicht beabsichtigt, sich der ihr gemäß §§ 7, 8 WaStrG obliegenden Unterhaltungsverpflichtung dadurch zu entziehen, dass sie Wasserflächen und Ufergrundstücke samt Ufersicherungen wie Spundwände etc. über große Wasserstraßenabschnitte hinweg der BImA überträgt. Vielmehr geht es einzelfallbezogen darum, einen entbehrlichen Gewässerbereich und/oder ein entbehrliches Ufergrundstück (ggf. mit Ufersicherung) einem bestimmten Interessenten über die BImA zu verkaufen. Ebenfalls der BImA übertragen werden sollen entbehrliche Liegenschaften mit Verwertungspotenzial, wie z.B. entwidmete Schutz- und Sicherheitshäfen.
Zu Ausnahmen zur Übertragung entbehrlicher Flächen siehe Nr. 35.
12. BMF und BImA erkennen die von der WSV fachlich festgestellte Entbehrlichkeit oder Unentbehrlichkeit von Flächen und Anlagen in und an Bundeswasserstraßen an. Die WSV teilt auf Anfrage ihre Entscheidungsgründe mit.

Ufersicherungen

13. Ufermauern und Spundwände etc. sind in der Regel wesentliche Bestandteile des sich an die Uferlinie landwärts anschließenden (Ufer-)Grundstücks (§§ 93, 94, 946 BGB).
14. Für eine - insbesondere natürliche - Wasserstraße ist grundsätzlich eine nicht durch Ufermauern oder Spundwände etc. gesicherte Uferböschung ausreichend, wenn ihr Wasserspiegel unter dem Umgebungsniveau liegt (= Einschnittstrecke).
15. Liegt bei künstlichen Wasserstraßen der Wasserspiegel über dem Niveau des umliegenden Geländes (= Dammstrecke), sind die Ufersicherung und das daran anschließende Ufergrundstück aus Gründen der Anlagensicherheit (= Gewährleistung der Dichtigkeit des Gewässerbetts zur Verhinderung des Leerlaufens) wesentlicher Bestandteil der Wasserstraße und damit regelmäßig nicht veräußerbar.
Beispiel: Ruhrgebiet (= Westdeutsche Kanäle). Dort liegt der Wasserspiegel aufgrund bergbaubedingter Bergsenkungen z.T. 10 m und mehr über dem Umgebungsniveau.
16. Die Kostentragung für die Instandhaltung und Instandsetzung von Ufersicherungen erfolgt auf der Grundlage von §§ 8, 10 WaStrG. Die hierfür erforderlichen Feststellungen und Entscheidungen liegen in der Zuständigkeit der WSV. Ein Verzicht auf die Möglichkeit der Überwälzung des § 10 WaStrG-Kostenanteils durch die WSV würde gegen das in § 7 BHO verankerte Prinzip der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit verstoßen.
17. Änderungen an Ufersicherungen, die im Eigentum Dritter stehen, bedürfen gemäß § 31 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WaStrG der Anzeige sowie ggf. einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung.

18. Die Katastergrenze wird bei zuzuführenden Liegenschaften mit entbehrlichen senkrechten Ufersicherungen an die wasserseitige Oberkante der Ufermauer/Spundwand (= Uferlinie nach Landeswassergesetz, zum Begriff siehe Nr. 2 Satz 3) gelegt. Bei nicht senkrechten, d.h. land- oder wasserwärts geneigten entbehrlichen Ufersicherungen, bildet ebenfalls die Uferlinie die Eigentumsgrenze. Das hat zur Folge, dass die schräg in den Wasserkörper reichende Ufermauer/Spundwand von der Eigentumsgrenze durchschnitten wird. Aus Gründen der Rechtssicherheit besteht hier jedoch Einvernehmen, dass es im Interesse der eindeutigen Zuordnung der künftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsverantwortung zwingend erforderlich ist, bei einer Zuführung das Eigentum an der gesamten Ufermauer/Spundwand zu übertragen, d.h. unabhängig von der Lage der Eigentumsgrenze auch an den Teilen, die sich laut Katasternachweis auf dem Wasserstraßengrundstück befinden und damit zu dessen Scheinbestandteil werden (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Diese gemeinsame Auffassung wird getragen durch die §§ 93-95, 873, 905, 912, 946 BGB sowie das Ufermaurerurteil des LG Berlin vom 31.5.2012 - Az. 28 O 338/11.

In Zuführungsvereinbarungen/Kaufverträgen ist aus Transparenzgründen sowohl auf die mitübertragenen/mitverkauften Ufersicherungen und ihre Besonderheiten als auch die damit korrespondierenden Regelungen der §§ 8, 10, 3, 28, 31, 45 WaStrG hinzuweisen.

Anfallende Vermessungskosten trägt die BImA (Vorschriftensammlung Bundesfinanzverwaltung (VSF) VV 0248 Abs. 4).

Gefangene Grundstücke; Erschließung

19. Gefangene, d.h. zufahrtslose Grundstücke werden nur dann zugeführt, wenn WSV oder Dritte die für Zuwegung und technische Erschließung benötigten Flächen dauerhaft und dinglich gesichert zur Verfügung stellen und damit das Grundstück tatsächlich und rechtlich selbständig bewirtschaftbar wird.
20. Soweit die Liegenschaft von Versorgungsleitungen des „Muttergrundstückes“ abgekoppelt werden muss, trägt diese Kosten regelmäßig die WSV. Anfallende (Neu-)Erschließungskosten trägt die BImA.

Dienstbarkeiten

21. Die WSV muss in Übereinstimmung mit den entsprechenden Regelungen der VSF in begründeten Einzelfällen bei Zuführungen

- a) zur Abwehr von Entschädigungsansprüchen Dritter die Duldung wasserstraßenspezifischer
 - Immissionen (z.B. Geräusche, Licht, Radarstrahlung, Vibrationen, Vernässung etc.),
 - Anlagen (z.B. Spundwandanker),
 - Ausbaumaßnahmen,

- b) Nutzungsinteressen Dritter (z.B. Leitungen und Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung) grundbuchlich sichern.

Einer grundbuchlichen Regelung der Unterhaltung von Ufersicherungen - z.B. in Form von Unterhaltungs-Reallasten - bedarf es wegen §§ 8, 10 WaStrG nicht (siehe Nrn. 1 bis 5).

22. Die WSV lässt vor der Zuführung auf ihre Kosten entsprechende Dienstbarkeiten eintragen.

Anwendung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG)

23. Ausgehend davon, dass der Gesetzgeber mit dem BImAG die grundsätzliche Absicht verfolgte, das Liegenschaftseigentum der Bundesrepublik Deutschland kraft Gesetzes unentgeltlich auf die BImA zu übertragen, besteht zwischen BMF, BMVBS und BImA folgendes Einvernehmen: Die zwischen BMVBS, BMF und BImA geschlossene *Dachvereinbarung zur Umsetzung des Gesetzes zur Gründung einer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA-Errichtungsgesetz/BImAG) in der Bundesverwaltung für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*

(BVBS) - DV BVBS - vom 18.9./29.9./6.10.2008 definiert in § 2 Abs. 2, dass Bundeswasserstraßen und ihr Zubehör keine dienstlich genutzten Liegenschaften darstellen und damit nicht den Vorschriften des BlmAG unterliegen. Diese Liegenschaften gehen nicht in das Eigentum der BlmA über und werden auch nicht dem Einheitlichen Liegenschaftsmanagement (ELM) zugeführt, sondern stehen und bleiben im Eigentum und in der Verwaltung der WSV. Wird für diese Liegenschaften die Entbehrlichkeit für WSV-Zwecke festgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BlmAG), dann verlieren diese Liegenschaften den Charakter der Bundeswasserstraße, sodass ab diesem Zeitpunkt Eigentum und Besitz auf die BlmA übergehen können.

24. Für Liegenschaften, die vor dem 1.1.2012 im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) gestanden haben und vor diesem Zeitpunkt entbehrlich geworden sind, für die aber eine Zuführungsvereinbarung bislang nicht zustande gekommen ist, gilt: Sobald und soweit die WSV die Entbehrlichkeit einer bis dahin der Ausnahmeregelung des § 2 Abs. 2 DV BVBS unterlegenen Liegenschaft festgestellt hat, unterfällt diese dem BlmAG und ist gemäß § 2 Abs. 3 Satz 4 BlmAG am 1.1.2012 gesetzlich in das Eigentum der BlmA übergegangen. Die Übertragung des Besitzes erfolgt mit einer Vereinbarung gemäß Nr. 28.
25. WSV-eigene Liegenschaften, die ab dem 1.1.2012 entbehrlich geworden sind oder werden oder Liegenschaften, die erst ab dem 1.1.2012 in das WSV-Eigentum gelangt und später entbehrlich geworden sind, sind ebenfalls der BlmA zuzuführen. Hier soll einvernehmlich Folgendes gelten: Diese Liegenschaften gehen mit notariellem Vertrag in das Eigentum der BlmA über. Alternativ hierzu können BMVBS und BlmA die Muster-Zuführungsvereinbarung insofern modifizieren, als die BlmA Besitz, sämtliche Nutzungen und Lasten ab dem Zuführungszeitpunkt übernimmt und damit berechtigt ist, die Liegenschaft auf eigene Kosten und zu eigenem Nutzen zu bewirtschaften und verwerten (Anlage 3). Die mit dem Grundstückseigentum verbundenen Rechte und Pflichten der WSV werden damit ab dem Zuführungszeitpunkt auf das reine Bucheigentum reduziert. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt erst, wenn die Liegenschaft durch die BlmA an einen Dritten verkauft wird.

Rechtliche Umsetzung der Übertragung des Eigentums an entbehrlichen Liegenschaften

26. In der Zeit vor der BlmA-Gründung zum 1.1.2005 bewirkte eine Zuführung die Besitzübertragung von der Bundeswasserstraßenverwaltung auf die Bundesvermögensverwaltung. Gleichzeitig änderte sich die Qualität der Liegenschaft von „Verwaltungsgrundvermögen“ in „Allgemeines Grundvermögen“. Im Grundbuch wurde nur die statio fisci geändert, d.h. der Klammerzusatz nach „Bundesrepublik Deutschland“ wurde von „(Bundeswasserstraßenverwaltung)“ in „(Bundesfinanzverwaltung)“ berichtigt. Auch soweit eine aus dieser Zeit stammende Zuführungsvereinbarung grundbuchlich noch nicht vollzogen sein sollte, ist das Eigentum an der betreffenden Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BlmAG zum 01.01.2005 in das Eigentum der BlmA übergegangen.
27. In der Zeit zwischen 1.1.2005 und 31.12.2011 sah die am 10.10.2005 von der BlmA herausgegebene Musterzuführungsvereinbarung in Ziffer 2 Nr. 1 vor, dass gemäß § 2 Abs. 3 Satz 3 BlmAG mit Abschluss der Zuführungsvereinbarung das Eigentum an den zuzuführenden Liegenschaften auf die BlmA übergegangen ist.
28. Gemäß Ziffer 1 Nr. 1 in Verbindung mit Ziffer 2 Nr. 1 der am 21.3.2012 von der BlmA herausgegebenen Musterzuführungsvereinbarung ist das Eigentum an den zuzuführenden Liegenschaften gemäß § 2 Abs. 3 Satz 4 BlmAG kraft Gesetzes zum 1.1.2012 auf die BlmA übergegangen. Dieses Muster ist nur noch zur Abwicklung etwaiger Altfälle aus der Zeit vor 1.1.2012 zu verwenden.
29. Liegenschaften, die ab dem 1.1.2012 entbehrlich geworden sind oder Liegenschaften, die erst ab dem 1.1.2012 in das WSV-Eigentum gelangt und anschließend entbehrlich geworden sind, sind mit dem als Anlage 3 beigegebenen Muster zuzuführen.
30. Die BlmA bestätigt, dass die Grundbuchämter bislang Zuführungsvereinbarungen mit dem gesetzlichen Eigentumsübergang sowohl nach § 2 Abs. 3 Satz 3 BlmAG als auch nach § 2 Abs. 3 Satz 4 BlmAG akzeptieren und die Grundbücher entsprechend berichtigen.

31. BMF und BImA stellen sicher, dass der Eigentumsübergang nach § 2 Abs. 3 Satz 4 BImAG auf Zuführungsvereinbarungen - d.h. auf von der WSV explizit als entbehrlich deklarierte Flächen - begrenzt und seine Anwendung auf dem WaStrG unterliegende Flächen (siehe obige Nr. 7) ausgeschlossen werden.
32. Die BImA stellt klar, dass sie aufgrund der langen Wartezeiten bei den Grundbuchämtern sowie zur Minimierung der Gebührenbelastung (vgl. § 7 BHO) Grundbuchberichtigungen grundsätzlich nur in Verbindung mit der Veräußerung zugeführter Flächen beantragt.
- Für die WSV ist dieses Verfahren unschädlich, da mit dem Abschluss der Zuführungsvereinbarung Besitz, Nutzungen und Lasten in vollem Umfang auf die BImA übergegangen sind.
- Soweit die Grundbuchumschreibung dennoch erfolgen soll, wird sie von der BImA mit Zustimmung und im Auftrag der WSV beantragt werden.
33. Gemäß ~~§ 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 6 Abs. 2 VertrOBVI~~ sowie § 2 Abs. 6 BImAG ist die BImA zur Vertretung der Bundesrepublik Deutschland bevollmächtigt. ~~„soweit die BImA im Auftrag der WSV handelt.“~~ Die entsprechende Vollmacht zur Veräußerung der übertragenen Liegenschaften wird der BImA mit Abschluss der Übernahmevereinbarung **jeweils im Einzelfall erteilt** (Anlage 3 Nr. 4).
- Anmerkung BMVI: Geändert, weil die BImA seit 12.7.2014 nicht mehr vertretungsbefugt gemäß VertrOBVI ist.*
34. Die Entwidmung der zuzuführenden Flächen erfolgt an Bundeswasserstraßen in der Regel durch Außerbetriebnahme und Übertragung des Eigentums an diesen Flächen und damit Wegfall der Zubehörereigenschaft gemäß § 1 Abs. 4 WaStrG.
- An Seewasserstraßen ist hierfür vorher noch eine Ausgrenzung der Wasserflächen z.B. durch Molen auf der Grundlage eines Planfeststellungsbeschlusses erforderlich.
- Schutz- und Sicherheitshäfen müssen sowohl im Binnen- als auch im Seebereich als solche von der WSV förmlich entwidmet werden.
35. BMF bestätigt ausdrücklich die Aktualität seines **Schreibens** vom 16.07.2010 - VIII A 1 - FB 3060/06/0014 (DOK 2010/0408055), in dem mit Ausnahme akuter Gefahrenstellen eine voraussetzungslose Verpflichtung der BImA zur Übernahme entbehrlicher WSV-Liegenschaften festgeschrieben worden ist und stellt fest, dass die BImA auch nicht verwertbare entbehrliche Liegenschaften zu übernehmen hat.

Besonderheit „sonstige Bundeswasserstraßen“ [Anmerkung: Seit Novellierung des WaStrG (09.06.2021) gibt es keine „sonstigen Bundeswasserstraßen“ mehr, die nachfolgenden Sonderregelungen sind damit gegenstandslos.]

36. Im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) stehen neben den Seewasserstraßen und den in Anlage 1 zum WaStrG aufgeführten, dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes auch die „sonstigen“, nicht dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes im Sinne von Art. 89 GG in Verbindung mit § 1 **WaStrVermRG**. Das WaStrG gilt dort nicht. An „sonstigen Bundeswasserstraßen“ ist daher entsprechend der Nrn. 37 bis 40 zu verfahren.
37. Anstelle der Nrn. 1 bis 6 gilt:
- a) Die WSV ist als Eigentümerin der sonstigen Bundeswasserstraßen für deren Instandhaltung gemäß BGB und unter Beachtung des Wasserrechts zuständig. Weitergehende Maßnahmen müssen der Verkehrsfunktion der sonstigen Bundeswasserstraßen dienen.
 - b) Die Eigentümer der Ufergrundstücke sind für die Instandhaltung ihrer Ufergrundstücke gemäß BGB und unter Beachtung des Wasserrechts zuständig.
 - c) Die WSV wird nicht im Sinne von § 8 Abs. 4 WaStrG tätig.
38. Die Nrn. 7 bis 15 gelten sinngemäß.

39. Anstelle der Nrn. 16 und 17 gilt:

- a) Die WSV ist für die Instandhaltung und Instandsetzung der in ihrem Eigentum befindlichen Ufersicherungen gemäß BGB und unter Beachtung des Wasserrechts zuständig. Weitergehende Maßnahmen müssen der Verkehrsfunktion der sonstigen Bundeswasserstraßen dienen.
- b) Die Eigentümer der Ufergrundstücke sind für die Instandhaltung und Instandsetzung der in ihrem Eigentum befindlichen Ufersicherungen gemäß BGB und unter Beachtung des Wasserrechts zuständig.
- c) Die WSV wird nicht im Sinne von § 8 Abs. 4 WaStrG tätig.

40. Die Nrn. 18 bis 33 und 35 gelten sinngemäß.

Berlin, 04. Juni 2013

Joachim Löbach
Bundesministerium der Finanzen

Bonn, 29. Mai 2013

Beate Heinz
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bonn, 02. Juli 2013

Katharina Schmidt-Geierhaas
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



**Dachvereinbarung zur Umsetzung des Gesetzes
zur Gründung einer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA - Errichtungsgesetz/BImAG)
in der Bundesverwaltung für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BVBS)
- DV BVBS -**

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS),
das Bundesministerium der Finanzen (BMF)
und
die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BA)
schließen nachstehende Dachvereinbarung:

Inhaltsübersicht

Präambel

I. Abschnitt

Liegenschaften der Bundesverwaltung für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BVBS)

- § 1 Liegenschaften der Oberbehörden der BVBS
- § 2 Liegenschaften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
- § 3 Zuständigkeiten zur Umsetzung des BImAG in der WSV
- § 4 Liegenschaften des Deutschen Wetterdienstes und der Bundesanstalt für Straßenwesen
- § 5 Bundesdienst- und Bundesmietwohnungen

II. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen zur Umsetzung des BImAG in der BVBS

- § 6 Eigentumsübertragung
- § 7 Einführung des ELM durch Abschluss von Mietverträgen zwischen Nutzern und der BA
- § 8 Grundsatz der Berücksichtigung fachlicher Belange
- § 9 Verbleib der Behörden der BVBS in den bisher genutzten Liegenschaften
- § 10 BA als Mieter
- § 11 Personal
- § 12 Ausbildungsleistungen
- § 13 Haushaltsmäßige Grundlagen und Grundsätze
- § 14 Sonderregelungen im Bereich Bundesforst und Bundesfernstraßenverwaltung
- § 15 Schiedsvereinbarung
- § 16 Änderungen und In-Kraft-Treten

Präambel

Zur Umsetzung des Gesetzes zur Gründung einer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG - Errichtungsgesetz/BlmAG) in der Bundesverwaltung für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BVBS) wird nachstehende Dachvereinbarung geschlossen:

Die Dachvereinbarung trifft Regelungen zu grundsätzlichen Inhalten und Verfahrensweisen.

Die Vertragsparteien verfolgen in Umsetzung der Regelungen des BlmAG gemeinsam das Ziel, das Eigentum der Dienstliegenschaften der Oberbehörden der BVBS, der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und des Deutschen Wetterdienstes auf die BA zu übertragen und unter Beachtung der jeweiligen spezifischen Bedürfnisse ein Einheitliches Liegenschaftsmanagement (ELM) einzuführen.

Die Dachvereinbarung trifft Regelungen zu grundsätzlichen Inhalten und Verfahrensweisen, die von den jeweiligen Behörden im Rahmen der späteren Ausgestaltung des Mietverhältnisses mit der BA im einzelnen entsprechend ihren jeweiligen spezifischen Bedürfnissen auszufüllen sind und bei denen die wechselseitigen Interessen zu berücksichtigen sind.

Für die Liegenschaften des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) - als oberste Bundesbehörde - wurde ein Antrag nach § 2 Abs. 4 BlmAG gestellt (Anlage 1). Die Entscheidung hierüber und gegebenenfalls über weitere Anträge nach § 2 Abs. 4 BlmAG erfolgt gesondert und nicht im Rahmen dieser Dachvereinbarung.

Die Dachvereinbarung stellt eine Vereinbarung im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 2 BlmAG dar.

I. Abschnitt

Liegenschaften der Bundesverwaltung für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BVBS)

§ 1

Liegenschaften der Oberbehörden der BVBS

(1) Im Ressortvermögen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung stehen Liegenschaften folgender Oberbehörden der BVBS bzw. sind von diesen angemietet:

- Bundesamt für Güterverkehr (BAG)
- Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt)
- Bundesanstalt für Wasserbau (BAW)
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
- Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG)
- Bundesstelle für Flugunfalluntersuchung (BFU)
- Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie (BSH)
- Bundesstelle für Seeunfalluntersuchung (BSU)
- Deutscher Wetterdienst (DWD)

- Eisenbahn-Bundesamt (EBA)
- Kraftfahrt-Bundesamt (KBA)
- Luftfahrt-Bundesamt (LBA)

(2) Das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) unterfällt nicht dem BImAG, da es sich um ein „Sondervermögen“ handelt.

(3) Das Eigentum an den zur Erfüllung ihrer Aufgaben von den in Abs. 1 genannten Oberbehörden der BVBS genutzten Dienstliegenschaften ([Anlage 2](#)) wird auf die BA übertragen, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine abweichenden Regelungen treffen und die Liegenschaften sich nicht bereits im Eigentum der BA befinden oder von Dritten angemietet sind.

§ 2

Liegenschaften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

(1) Das Eigentum an den Dienstliegenschaften ([Anlage 2](#)) der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wird auf die BA übertragen. Das ELM wird auf diesen Dienstliegenschaften eingeführt.

(2) Bundeswasserstraßen und ihr Zubehör stellen keine dienstlich genutzten Liegenschaften dar und unterliegen damit nicht den Vorschriften des BImAG.

(3) Der Eigentumsübergang an Einrichtungen des Seelotswesens nach dem Seelotsgesetz wird mit der Maßgabe einer erneuten Prüfung für einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren ab Unterzeichnung dieser Dachvereinbarung zurückgestellt. Eine Ausnahmeentscheidung nach § 2 Abs. 4 BImAG ist damit weder getroffen noch präjudiziert.

§ 3

Zuständigkeiten zur Umsetzung des BImAG in der WSV

(1) Entscheidungsbefugte Ansprechpartner

- für die Oberbehörden und die Mittel- und Unterbehörden der WSV sind die Direktionen der BA,
- für die Direktionen der BA sind die Oberbehörden und die Mittel- und Unterbehörden der WSV,
- in grundsätzlichen Fragen und bei fehlendem Einvernehmen zwischen Unterbehörden und der BA sind die Wasser- und Schifffahrsdirektionen.

(2) Die gewünschten Dienstleistungen der BA werden unmittelbar von den Behörden der WSV bei den Direktionen der BA abgefordert.

Bezüglich

- der Eigentumsübertragung gilt § 6 Abs. 1,
- des Abschlusses der Mietverträge gilt § 7 Abs. 3.

WSV und BA werden ihre wechselseitigen Interessen berücksichtigen.

§ 4

Liegenschaften des Deutschen Wetterdienstes und der Bundesanstalt für Straßenwesen

(1) Aufgrund ihrer steuerlichen Verstrickung und aus liegenschaftsspezifischen Gründen wird die Übertragung des Eigentums an den Liegenschaften des Deutschen Wetterdienstes (DWD) und der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) auf die BA zunächst für einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren ab Unterzeichnung dieser Dachvereinbarung

zurückgestellt. Eine Ausnahmeentscheidung nach § 2 Abs. 4 BImAG ist damit weder getroffen noch präjudiziert. DWD und BAST können für ihre jeweiligen Liegenschaften zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit eine Beratung der BA in Anspruch nehmen.

(2) In dem in Abs. 1 Satz 1 genannten Zeitrahmen wird die Frage des Eigentumsübergangs erneut geprüft. Dabei ist auch eine Lösung der steuerrechtlichen Sonderproblematik herbeizuführen.

§ 5

Bundesdienst- und Bundesmietwohnungen

(1) Die Übertragung des Eigentums an Bundesdienstwohnungen ([Anlage 2](#)) von der BVBS auf die BA führt nicht zu einer Schlechterstellung des Dienstwohnungsberechtigten. Dies gilt auch für Bundesdienstwohnungen, die bereits von der BA übernommen worden sind. Die Rechtsverhältnisse zwischen der BVBS und der BA richten sich nach Abschnitt II.

(2) Bundesmietwohnungen sind keine Dienstliegenschaften im Sinne des BImAG. Sie sind Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung und unterfallen daher nicht den Regelungen der DV BVBS.

II. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen zur Umsetzung des BImAG in der BVBS

§ 6

Eigentumsübertragung

(1) Die Übertragung des Eigentums / Erbbaurechts und die Einführung des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements ([ELM - Anlage 7 -](#)) an den Dienstliegenschaften der BVBS auf die BA erfolgt durch Vereinbarung zwischen dem BMVBS und der Zentrale der BA nach Vorbereitung durch die Behörden der BVBS. Der zu übertragende Liegenschaftsbestand der BVBS ist in [Anlage 2](#) zusammengefasst.

(2) Die Eigentumsübertragung für die Liegenschaften der BVBS soll erfolgen

- zum **01.01.2009** für die Liegenschaften der WSV sowie der BAW und der BfG (Kapitel 1203, ohne Tgr. 03 „Lotswesen“),
- zum **01.01.2010** für die Liegenschaften der Oberbehörden der BVBS

BAG (Kap. 1205)

BSH und BSU (Kap. 1208)

KBA (Kap. 1212)

LBA und BFU (Kap. 1216)

EBA (Kap. 1221)

BBR (Kap. 1227).

(3) Die Vereinbarung zur Eigentumsübertragung der Dienstliegenschaften auf die BA wird erst abgeschlossen, nachdem Einigung über den Abschluss des jeweiligen Mietvertrages besteht und Fragen zur Betriebsverantwortung einvernehmlich zwischen den Nutzern und der BA geklärt sind. Im Falle des Scheiterns einer Einigung behält sich das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vor, Ausnahmeanträge nach § 2 Abs. 4 BImAG zu stellen.

§ 7

**Einführung des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM)
durch Abschluss von Mietverträgen zwischen den Nutzern und der BA**

- (1) Im Zusammenhang mit dem Eigentumsübergang und der Einführung des ELM ist zwischen der BA und dem Nutzer auf der Basis des Mustermietvertrages für die BVBS ein Mietvertrag abzuschließen.
- (2) Der Mustermietvertrag zwischen BA und BMVBS ([Anlage 3](#)) regelt die Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter. Änderungen und Anpassungen des Vertrages, die den Besonderheiten des Nutzers und der Liegenschaft Rechnung zu tragen haben, insbesondere Zeitpunkt, Art und Umfang der Aufgabenübertragung sowie die sich daraus ergebenden Personal- und Haushaltsfragen, sind jeweils durch die jeweilige Dienststelle der BVBS vorzunehmen.
- (3) Der Abschluss von Mietverträgen erfolgt im jeweiligen Einzelfall und in eigener Verantwortung zwischen den Nutzern und der BA. Vertragspartner der Behörden der BVBS sind die Direktionen der BA.
- (4) Soweit die BA über die im Mietvertrag geregelten Vermieterpflichten hinaus zusätzliche Dienstleistungen erbringen soll (z.B. Bewachung, Gebäudereinigung), werden hierüber zwischen den Nutzern und der zuständigen Direktion der BA gesonderte Vereinbarungen abgeschlossen. Soweit die BA die Dienstleistungen nicht mit eigenem Personal erbringt, stellt sie die Einhaltung der einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen in eigener Verantwortung sicher.

§ 8

Grundsatz der Berücksichtigung fachlicher Belange

- (1) Die rein liegenschaftsbezogenen technischen Anlagen und Einrichtungen liegen grundsätzlich im Verantwortungsbereich der BA.
- (2) Die liegenschaftsbezogenen Aufgaben, die die BA übernimmt, sind von den Fach- und Kernaufgaben, die in der funktionalen Betriebsverantwortung des Nutzers verbleiben, abzugrenzen. Im Rahmen der Ausgestaltung der Einzelmietverträge ist daher für den jeweiligen Einzelfall eine Pflichtenverteilung vorzunehmen, wonach die BA nicht in den Betrieb des Nutzers und nutzerspezifische technische Anlagen und Einrichtungen, die für dessen unmittelbare Aufgabenerfüllung notwendig sind, eingreifen darf. Die zur Betriebsverantwortung getroffenen Vereinbarungen werden Bestandteile der Mietverträge.
- (3) In den Fällen, in denen ein Einvernehmen zwischen Nutzer und BA nicht hergestellt werden kann, sind die betrieblichen Erfordernisse des Nutzers ausschlaggebend. Dies gilt insbesondere für die in den Einzelvereinbarungen festzulegenden Betreiberverantwortlichkeiten für nicht liegenschaftsbezogene technische Anlagen und damit verbundene Investitions- und Instandsetzungskosten für solche Anlagen.

§ 9

Verbleib der Behörden der BVBS in den bisher genutzten Liegenschaften

- (1) Die Unterbringung der Behörden in ihren bisherigen Liegenschaften bleibt vom Übergang des Eigentums an den Dienstliegenschaften auf die BA und der Einführung des ELM unberührt (Standortzusage/Standortgarantie).

(2) Die Veräußerung von Liegenschaften durch die BA und die Verlagerung des Unterbringungsstandortes der betroffenen Behörde aus der zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf die BA genutzten Dienstliegenschaft an eine andere Örtlichkeit bedarf der Zustimmung des BMVBS und der betroffenen Behörde. Dingliche Belastungen einer Liegenschaft, wie z.B. die Eintragung von Grunddienstbarkeiten, bedürfen der Zustimmung des Liegenschaftsnutzers.

§ 10

BA als Mieter

(1) Steht die genutzte Liegenschaft einer Behörde der BVBS nicht im Eigentum des Bundes, ist beabsichtigt, dass die BA in die bestehenden Mietverträge als Mieter eintritt und die Liegenschaft entsprechend beigefügtem Mietvertrag ([Anlage 4](#)) an den Nutzer untervermietet. Die für bestehende Mietverträge bereits im Haushalt bzw. in der Finanzplanung enthaltenen Mieten sind vom Titel 518.1 auf Titel 518.2 umzusetzen.

(2) In der Anlage 2 zu dieser Dachvereinbarung sind alle Dienstliegenschaften aufgeführt, die zur Unterbringung der Behörden der BVBS angemietet wurden und in die Verwaltung und Bewirtschaftung der BA übergehen sollen.

(3) Die sonstigen Regelungen der Dachvereinbarung gelten für die von der BA angemieteten Liegenschaftsobjekte entsprechend.

§ 11

Personal

(1) Entsprechend den auf die Bundesanstalt übergehenden Aufgaben übernimmt die Bundesanstalt nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen dieses Paragraphen das operative liegenschaftsbezogene Personal (tarifbeschäftigtes Personal und Beamte) der jeweiligen Behörden der BVBS, es sei denn dieses Personal kann dort jeweils verbleiben und zur Erledigung anderer Aufgaben oder an anderer Stelle eingesetzt werden.

(2) Die Bundesanstalt bietet den betroffenen Tarifbeschäftigten der Behörden der BVBS die Möglichkeit eines freiwilligen Wechsels in ein Arbeitsverhältnis mit der Bundesanstalt durch Abschluss eines neuen Arbeitsvertrages an. Die Arbeitsverhältnisse mit der Bundesanstalt werden auf der Grundlage des in der Anlage (Anlage 6) zu dieser Vereinbarung enthaltenen Muster-Arbeitsvertrages so ausgestaltet, dass der Besitzstand voll umfänglich bewahrt und der Status unverändert bleibt. Der neue Arbeitsplatz soll an demselben Ort oder in dessen Einzugsgebiet liegen. Um die stellenmäßige Absicherung des Arbeitsverhältnisses zu gewährleisten, ist die entsprechende Stelle im jeweiligen Kapitel des Einzelplans 12 in Abgang zu stellen und diese im Stellenplan der Bundesanstalt neu auszubringen. Für die zugehörigen Ausgaben gilt § 13 Abs. 2 S. 2.

(3) Sofern Tarifbeschäftigte ohne vorhergehende stellenmäßige Absicherung erst im Laufe des Haushaltsjahres in die Bundesanstalt wechseln, ist der Vorstand der Bundesanstalt ermächtigt, die hierfür erforderlichen Stellen zusätzlich im Stellenplan auszubringen. Die Einwilligung des BMF nach Nr. 2.5 der Wirtschaftsführungsbestimmungen gilt insoweit als erteilt. Im Gegenzug gelten die entsprechenden Stellen/Mittel (vgl. § 13 Abs. 2 S. 2 dieser Vereinbarung) im Einzelplan 12 als weggefallen. Der Wegfall ist im nächsten Haushaltsaufstellungsverfahren nachzuvollziehen.

(4) Bei dem gesamten operativen liegenschaftsbezogenen Personal der Bundesanstalt sind beginnend mit dem Haushaltsjahr 2009 mindestens die jährlich altersbedingt frei werdenden Plan-/Stellen in Bezug auf den Stellenplan ausgewogen einzusparen. Die betroffenen Plan-/Stellen fallen weg, es sei denn die Bundesanstalt weist in den zur

Haushaltsaufstellung vorzulegenden Unterlagen bzw. in den Haushaltsverhandlungen nach, dass eine solche Plan-/Stelle auf Dauer nicht entbehrlich ist.

(5) Soweit das tarifbeschäftigte Personal nach Abs. 1 nicht in der jeweiligen Behörde der BVBS verbleiben und zur Erledigung anderer Aufgaben oder an anderer Stelle eingesetzt werden kann, aber auch nicht in ein Arbeitsverhältnis mit der Bundesanstalt nach Abs. 2 wechseln will, wird es mit Beginn des Mietvertrages im Wege einer Personalgestellung (§ 4 Abs. 3 TVöD) die arbeitsvertraglich geschuldete Leistung auf Grund eines Personalgestellungsvertrages zwischen den einzelnen Direktionen der Bundesanstalt (vertreten durch die Leiterin / den Leiter der Hauptstelle Organisation Personal) und der Beschäftigungsdienststelle gemäß Anlage 5 für die Bundesanstalt erbringen. Die Personalausgaben im Einzelplan 12 werden insoweit nicht abgesenkt; eine Erstattung der Personalausgaben für das gestellte Personal durch die Bundesanstalt erfolgt nicht. Entsprechend können diese Personalausgaben von der BA nicht als Betriebskosten abgerechnet werden. Die Stellen dieses Personals sind im Einzelplan 12 „kw mit Ausscheiden des/der Stelleninhaber/in“ zu stellen. Die Bundesanstalt verpflichtet sich, im Fall einer Arbeitsunterbrechung des gestellten Personals (z.B. Krankheit) vor Inanspruchnahme Dritter die erforderliche Arbeitsleistung vorrangig durch Einsatz eigener Ressourcen kostenneutral zu ersetzen.

(6) Das Verwaltungspersonal verbleibt in den Behörden der BVBS.

(7) Für den Wechsel des beamteten operativen liegenschaftsbezogenen Personals gelten neben den gesetzlichen Bestimmungen die vorstehenden Regelungen sinngemäß.

§ 12

Ausbildungsleistungen

Die Ausbildungsleistungen, die das BMVBS und sein Geschäftsbereich bisher erbracht haben und noch erbringen und die durch den Aufgabenübergang auf die BA unmöglich werden, sind von der BA in gleichem Umfang fortzusetzen.

§ 13

Haushaltsmäßige Grundlagen und Grundsätze

(1) Die Veranschlagung der Grundmiete einschließlich der Ausgaben im Rahmen der Selbstversicherung gemäß § 5 Abs. 6 des Mustermietvertrages erfolgt für die Bestandsliegenschaften plafonderhöhend („on top“) in einem gesonderten Mieltitel im Kapitel des Nutzers (Titel 518.2).

(2) Die Mietnebenkosten (Betriebskosten) sind weiterhin im Nutzerhaushalt zu veranschlagen; sie werden nicht „on top“ gewährt. Soweit der Personalwechsel (§ 11 Abs. 2) zusätzliche Betriebskostenzahlungen an die BA verursacht, werden die hierfür erforderlichen Mittel plafondneutral (ggf. im Wege der Umschichtung von Hgr. 4 nach Hgr. 5) bereitgestellt. Bei einer nachträglichen Änderung haben sich die Vertragspartner zu verständigen.

(3) Die Zahlung des nach detaillierter Mietermittlung festgelegten Mietzinses wird für die genutzten Dienstliegenschaften der Behörden erst ab dem Zeitpunkt und in dem Umfang fällig, wie seitens BMF die benötigten Haushaltsmittel „on top“ auf den entsprechenden Haushaltstiteln zur Auszahlung bereit gestellt sind.

(4) Die im Haushaltsjahr 2008 (Kapitel 1203) bzw. im Haushaltsjahr 2009 (übrige Kapitel gemäß § 6 Abs. 2) im Einzelplan 12 veranschlagten Baumaßnahmen werden bis zu deren Fertigstellung in Zuständigkeit des BMVBS abgewickelt. Zwischen der BA und dem BMVBS können im Einzelfall hiervon abweichende Vereinbarungen getroffen werden. Neue Bedarfe werden durch die BA gedeckt.

(5) Mieterinvestitionen für Neu-, Um- und Einbauten sind vom Mieter unter Verwendung eigener Mittel durchzuführen (Veranschlagung bei Titel 711.1 oder 712.1). Bei großen Baumaßnahmen sind diese Kosten gesondert in den Bauunterlagen (ES-Bau) auszuweisen. Hierüber ist zwischen Mieter und Vermieter eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen, in der auch Regelungen über den Umgang mit den Neu-, Um- und Einbauten nach Beendigung des Mietvertrags zu treffen sind.

(6) In der zu entrichtenden Grundmiete wird ein kalkulatorischer Ansatz in Höhe von 15 % für Bauunterhaltungsmaßnahmen veranschlagt. Die BA bildet intern zum Zwecke der Mittelbewirtschaftung hieraus für sämtliche Dienstliegenschaften der Behörden der BVBS einen „Ressort-Pool“ für den gesamten Einzelplan 12. Soweit die Mittel danach voraussichtlich nicht auskömmlich sein werden, stimmt die BA mit dem BMVBS die Prioritäten des Bauunterhalts ab. Der kalkulatorische Ansatz in Höhe von 15% der Grundmiete stellt bei unaufschiebbaren Bauunterhaltsmaßnahmen keine absolute jährliche Höchstgrenze dar.

(7) In besonders dringenden Ausnahmefällen z.B. bei Gefahr im Verzug kann der Mieter die unbedingt erforderlichen Bauunterhaltungsmaßnahmen unmittelbar beauftragen. Die Abrechnung erfolgt über den Vermieter, der unverzüglich zu unterrichten ist. Für Bauunterhaltungsmaßnahmen in Liegenschaften oder Teilen von Liegenschaften, die nicht Mietgegenstand sind, liegt die Zuständigkeit für die Durchführung und Finanzierung von Bauunterhaltungsmaßnahmen auch künftig beim Nutzer; insoweit erfolgt eine Veranschlagung auch weiterhin bei Titel 519.1 im Haushalt des Nutzers.

(8) Die BA leistet auf Wunsch des Nutzers notwendige Beiträge zum Haushaltsvoranschlag.

§ 14

Sonderregelungen im Bereich Bundesforst und Bundesfernstraßenverwaltung

(1) Die Durchführung liegenschaftsbezogener Leistungen der BA (Geschäftsbereich Bundesforst) für die WSV wird durch eine gesonderte Rahmenvereinbarung geregelt.

(2) Die Durchführung liegenschaftsbezogener Leistungen der BA im Bereich der den Ländern nach Artikel 90 Abs. 2 GG in eigener Wahrnehmungszuständigkeit obliegenden Verwaltung der Bundesfernstraßen erfolgt auf der Grundlage gesonderter Regelungen.

§ 15

Schiedsvereinbarung

(1) Die Vertragsparteien arbeiten bei der Umsetzung des BImAG in der BVBS eng und vertrauensvoll zusammen. Sollten zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung und Durchführung dieser Dachvereinbarung entstehen, entscheidet über alle Streitigkeiten das Schiedsgericht im Bundesamt der Justiz unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges abschließend.

(2) Die Einschaltung des Schiedsgerichts ist nur zulässig, wenn eine Einigung zwischen der Obersten Bundesbehörde, die für den Geschäftsbereich des Nutzers zuständig ist, und dem Bundesministerium der Finanzen nicht möglich ist. Dies ist durch ein entsprechendes Schreiben einer der beiden Stellen nachzuweisen.

§ 16

Änderungen und In-Kraft-Treten

(1) Änderungen und Ergänzungen dieser Dachvereinbarung bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis selbst. Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Regelungen berührt die Wirksamkeit der DV im Übrigen nicht. Die Beteiligten vereinbaren an Stelle der unwirksamen Regelungen eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

(2) Die Dachvereinbarung wird dreifach ausgefertigt. Jeder Beteiligte erhält eine Ausfertigung. Sie tritt mit Unterzeichnung in Kraft und gilt auch dann fort, wenn Oberbehörden der BVBS ganz oder in Teilen in den Geschäftsbereich eines anderen Ministeriums überführt werden.

Bonn, 18. September 2008

Michael Deres
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Berlin, 29. September 2008

Thorsten Ruge
Bundesministerium der Finanzen

Münster, 6. Oktober 2008

Dietmar Engels
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Anlagen:

Anlage 1	Liegenschaften des BMVBS als oberste Bundesbehörde	Nicht beigelegt!
<u>Anlage 2</u>	Gesamtübersicht der Liegenschaften der BVBS	Auszug (WSV, BAW, BfG, BSH)
<u>Anlage 3</u>	Mustermietvertrag	
<u>Anlage 4</u>	Mustermietvertrag Anmietung	
Anlage 5	Muster für Vereinbarungen zur Personalgestaltung	Nicht beigelegt!
Anlage 6	Musterarbeitsvertrag	Nicht beigelegt!
<u>Anlage 7</u>	Grundlagen und Verfahren des ELM	

Anlagen teilweise mit Unteranlagen!



Muster und Anhänge

7 Zusammenarbeit mit der BImA

7.6 Übersicht der an die BImA zu übertragenden Liegenschaften von WSV, BAW, BfG und BSH

Ifd.Nr.	Bezeichnung der Liegenschaft	Ressort	Kapitel	postalische Anschrift			Eigentümer 1 = Ressortvermögen 2 = Anstaltseigentum (ehem. AGV) 3 = Dritteigentum (Anmietung)	Grundstücksfläche (qm)	Nettogrundfläche nach DIN 277 (qm)	eingerichtete Büroar- beits-plätze (Anzahl)	mit/auf der Liegenschaft beschäftigtes operatives Personal (AK)	zuständige Direktion der BImA
				Ort	PLZ	Straße u. Nr.						
Wasser- und Schifffahrtsdirektion Nord (GDWS-Standort Kiel)												
1	WSA Stralsund	BMVBS	1203	Stralsund	18439	Wamper Weg 5	1	9.548,00	805,00	73	1	Rostock
2	WSA Hamburg	BMVBS	1203	Hamburg	20148	Moorweidenstr. 14	1	1.351,00	3.498,00	83	2	Rostock
3	WSA Lübeck	BMVBS	1203	Lübeck	23566	Moltkeplatz 17	1	5.905,00	4.285,00	64	1,5	Rostock
4	WSD Nord	BMVBS	1203	Kiel	24106	Hindenburgufer 247	1	8.468,00	5.273,00	165	3,5	Rostock
5	Lohnrechnungsstelle	BMVBS	1203	Kiel	24106	Feldstr. 153	2	222,00	222,00	10	0	Rostock
6	Außenstelle WSA Lübeck	BMVBS	1203	Kiel	24106	Feldstr. 153						
7	WSA Kiel-Holtenau	BMVBS	1203	Rendsburg	24768	Kanalufer 16	1	814,00	671,00	29	0	Rostock
8	8 Stellplätze des WSA Kiel-Holtenau	BMVBS	1203	Rendsburg	24768	Kanalufer 18	3					
9	WSA Brunsbüttel	BMVBS	1203	Brunsbüttel	25541	Alte Zentrale 4	1	5.844,00	937,00	36	1	Rostock
10	WSA Brunsbüttel	BMVBS	1203	Brunsbüttel	25541	Alte Zentrale 5	2	900,00	297,00	9	0	Rostock
11	WSA Brunsbüttel	BMVBS	1203	Brunsbüttel	25541	Alte Zentrale 7	1	2.042,00	288,00	9	0	Rostock
12	WSA Brunsbüttel	BMVBS	1203	Brunsbüttel	25541	Cuxhavener Str. 13	1	2.212,00	307,00	11	0	Rostock
13	WSA Tönning	BMVBS	1203	Tönning	25832	Am Hafen 40	1	3.576,00	2.002,00	51	1	Rostock
14	WSA Cuxhaven	BMVBS	1203	Cuxhaven	27472	Cuxhaven	1	3.547,00	2.212,00	60	0	Soltau
	WSD Nord gesamt							44.429,00	20.797,00	600	10	

lfd.Nr.	Bezeichnung der Liegenschaft	Ressort	Kapitel	postalische Anschrift			Eigentümer 1 = Ressortvermögen 2 = Anstaltseigentum (ehem. AGV) 3 = Dritteigentum (Anmietung)	Grundstücks-fläche (qm)	Nettogrundfläche nach DIN 277 (qm)	eingerichtete Büroarbeits- plätze (Anzahl)	mit/auf der Liegenschaft beschäftigtes operatives Personal (AK)	zuständige Direktion der BlmA
				Ort	PLZ	Straße u. Nr.						
Wasser- und Schifffahrtsdirektion Nordwest (GDWS-Standort Aurich)												
1	WSA WHV Parkplatz	BMVBS	1203	Wilhelmshaven	26382	Mozartstraße 32	1	3.238,00 7.249,00	8.150,00	70	0,7	Magdeburg
2	WSD Nordwest	BMVBS	1203	Aurich	26603	Schlossplatz 9	1	8.577,00	4.935,00	150	0,5	Magdeburg
3	WSA Emden Kfz Abstellf. Zuwegung Bürgersteig	BMVBS	1203	Emden	26725	Am Eisenbahndock 3	1	4.202,00 141,00 23,00	2.334,00	77	0,6	Magdeburg
4	TFNW Brake	BMVBS	1203	Brake	26919	Hinrich-Schnitger-Str. 20	1	380,00 111,00 360,00	501,57	15	0,6	Magdeburg
5	WSA Bremerhaven ¹	BMVBS	1203	Bremerhaven	27568	Am alten Vorhafen 1	1	110,00 40,00 230,00 60,00	1.408,00	56	0,6	Magdeburg
6	WSA Bremen	BMVBS	1203	Bremen	28199	Franziuseck 5	1	1.945,00 141,00 23,00	2.282,00	106	0,4	Magdeburg
	WSD Nordwest gesamt							26.830,00	19.610,57	474	3,40	

¹ Das WSA Bremerhaven wird nicht an die BlmA übertragen

lfd.Nr.	Bezeichnung der Liegenschaft	Ressort	Kapitel	postalische Anschrift			Eigentümer 1 = Ressortvermögen 2 = Anstaltseigentum (ehem. AGV) 3 = Dritteigentum (Anmietung)	Grundstücksfläche (qm)	Nettogrundfläche nach DIN 277 (qm)	eingerichtete Büroarbeits- plätze (Anzahl)	mit/auf der Liegenschaft beschäftigtes operatives Personal (AK)	zuständige Direktion der BlmA
				Ort	PLZ	Straße u. Nr.						
Wasser- und Schifffahrtssicherung Mitte (GDWS-Standort Hannover)												
1	Sonderstelle für Schiffssicherung	BMVBS	1203	Neustadt/ Holstein	23730	Achterwiek 2, Büro und Seminar- raum und Übernachtungen	1	2.626,00	1.026,00	3	1	Rostock
2	WSA Verden	BMVBS	1203	Verden	27283	Hohe Leuchte 30	1	7.174,00	1.020,00	50	4	Magdeburg
3	WSA Uelzen	BMVBS	1203	Uelzen	29525	Greyerstraße 12	1	3.129,00	1.560,00	52	4	Magdeburg
4	WSA Uelzen	BMVBS	1203	Uelzen		Veerser Str.50/Dietrichstr.1	3					
5	WNA Hannover	BMVBS	1203	Hannover	30159	Nikolaistr. 14/16,	3	2.504,00	2.315,00	83	0	Magdeburg
6	Sonderstelle für Aus- und Fortbildung	BMVBS	1203	Hannover	30163	Möckernstraße 30, Gebäude Nr. 19 Büro und Übernachtung	2	5.100,00	5.800,00	15	0	Magdeburg
7	Sonderstelle für Aus- und Fortbildung	BMVBS	1203	Hannover	30163	Möckernstraße 30, Gebäude Nr. 25 Seminarräume und Küche/Kantine/Casino	2		4.096,00	0	0	Magdeburg
8	WSD Mitte	BMVBS	1203	Hannover	30169	Am Waterlooplatz 5	1	12.178,00	4.900,00	93	5	Magdeburg
9	WSD Mitte	BMVBS	1203	Hannover	30169	Am Waterlooplatz 5A	1		700,00	16		Magdeburg
10	WSD Mitte	BMVBS	1203	Hannover	30169	Am Waterlooplatz 7	1		1.550,00	22		Magdeburg
11	WSD Mitte	BMVBS	1203	Hannover	30169	Am Waterlooplatz 9	1		1.400,00	32		Magdeburg
12	WSD Mitte	BMVBS	1203	Hannover	30169	Am Waterlooplatz 9A, Bundesmiet- wohnung, Bundesdienstwohnngung	1		320,00	0		Magdeburg
13	WSA Minden	BMVBS	1203	Minden	32425	Am Hohen Ufer 1-3	1	5.958,00				Dortmund
14	WSA HannMünden	BMVBS	1203	HannMünden	34346	Kasselerstraße 5	1	3.845,00	1.770,00	49	3	Magdeburg
15	WSA Braunschweig	BMVBS	1203	Braun- schweig	38120	Ludwig Winter Straße 5	1	6.024,00	2.300,00	50	2	Magdeburg
16	WNA Helmstedt	BMVBS	1203	Helmstedt	38350	Walbecker Straße 23b	1	10.863,00	2.496,00	73	0	Magdeburg
	WSD Mitte							59.401,00	31.253,00	538	19	

lfd.Nr.	Bezeichnung der Liegenschaft	Ressort	Kapitel	postalische Anschrift			Eigentümer 1 = Ressortvermögen 2 = Anstaltseigentum (ehem. AGV) 3 = Dritteigentum (Anmietung)	Grundstücksfläche (qm)	Nettogrundfläche nach DIN 277 (qm)	eingerichtete Büroarbeits- plätze (Anzahl)	mit/auf der Liegenschaft beschäftigtes operatives Personal (AK)	zuständige Direktion der BImA
				Ort	PLZ	Straße u. Nr.						
Wasser- und Schifffahrtsdirektion West (GDWS-Standort Münster)												
1	WNA Datteln	BMVBS	1203	Datteln	45711	Speeckstraße 1	1	4.354,00	2.640,00	102	0	Dortmund
2	WNA Datteln/Nebengeb.	BMVBS	1203	Datteln	45711	ohne eigene	3		399,00	11	0	Dortmund
3	Außenstelle Wesel	BMVBS	1203	Wesel	46483	Fischtorstraße 1	1	3.399,00	1.226,00	24	0	Dortmund
4	WSA Duisburg-M.	BMVBS	1203	Duisburg	47138	Emmericher Straße 201	1	3.712,00	1.902,00		0	Dortmund
5	WSA Duisburg-M./ Nebengeb.	BMVBS	1203	Duisburg	47138	Emmericher Straße 201	1		545,00		0	Dortmund
6	WSA Duisburg-R.	BMVBS	1203	Duisburg	47198	Königstraße 84	1	1.508,00	3.233,00	101	0	Dortmund
7	WSD West	BMVBS	1203	Münster	48147	Cheruskerring 11	1	9.446,00	5.837,00	153	0	Dortmund
8	WSD West (PFB,BKK)/ Nebengeb.	BMVBS	1203	Münster	48147	Cheruskerring 10-18a	1	7.719,00	1.898,00	49	0	Dortmund
9	WSD West/Nebengeb.	BMVBS	1203	Münster	48147	Wienburgstraße 22A	1		503,00	3	0	Dortmund
10	WSA Rheine	BMVBS	1203	Rheine	48431	Münsterstraße 77	1	2.998,00	2.872,00	102	0	Dortmund
11	WSA Rheine/Nebengeb.	BMVBS	1203	Rheine	48431	Münsterstraße 77	1		114,00	6	0	Dortmund
12	WSA Meppen	BMVBS	1203	Meppen	49716	Herzog-Arenberg-Str. 66	1	3.469,00	1.834,00	23	0	Magdeburg
13	WSA Meppen/Nebengeb.	BMVBS	1203	Meppen	49716	Herzog-Arenberg-Str. 66	1	3.524,00	182,00	35	0	Magdeburg
14	WSA Köln	BMVBS	1203	Köln	50686	An der Münze 8	1	912,00	640,00	30	0	Dortmund
15	Ast Hamm	BMVBS	1203	Hamm	59065	Adenauerallee 1	1	5.630,00	841,00	25	0	Dortmund
	WSD West gesamt							46.671,00	24.666,00	755	0	

lfd.Nr.	Bezeichnung der Liegenschaft	Ressort	Kapitel	postalische Anschrift			Eigentümer 1 = Ressortvermögen 2 = Anstaltseigentum (ehem. AGV) 3 = Dritteigentum (Anmietung)	Grundstücksfläche (qm)	Nettogrundfläche nach DIN 277 (qm)	engerichtete Büroarbeits- plätze (Anzahl)	mit/auf der Liegenschaft beschäftigtes operatives Personal (AK)	zuständige Direktion der BlmA
				Ort	PLZ	Straße u. Nr.						
Wasser- und Schifffahrtsdirektion Südwest (GDWS-Standort Mainz)												
1	WSA Trier	BMVBS	1203	Trier	54290	Pacelliufer 16	1	2.021,00	1.243,00	52	0,2	Koblenz
2	WSA Trier	BMVBS	1203	Trier	54290	Hawstr. 2 a *	3		46,00	13		Koblenz
3	WSD Südwest mit DWD und BKK	BMVBS /DWD	1203	Mainz	55127	Brucknerstr. 2	1	10.549,00	10.712,00	170	0,4	Koblenz
4	WSA Bingen	BMVBS	1203	Bingen	55411	Schlossstr. 36	1	1.236,00	992,00	50	0,2	Koblenz
5	Fachstelle für Verkehrs- techniken (FVT)	BMVBS	1203	Koblenz	56068	Mainzer-Str. 20	1	703,00	1.095,00	28		Koblenz
6	Fachstelle für Verkehrs- techniken (FVT)	BMVBS	1203	Koblenz	56070	Weinbergstr. 11-13	1	4.310,00	2.688,00	32		Koblenz
7	WSA Saarbrücken	BMVBS	1203	Saarbrücken	66121	Bismarckstr. 133	1	5.208,00	2.779,00	75	0,3	Koblenz
8	WSA Mannheim	BMVBS	1203	Mannheim	68159	C 8	1	1.745,00	1.381,00	42	0,2	Freiburg
9	WSA Heidelberg	BMVBS	1203	Heidelberg	69155	Vangerowstr. 12	1	1.837,00	964,00	50	0,3	Freiburg
10	Büroflächen Amt für Neckarabau Heidelberg (ANH)	BMVBS	1203	Heidelberg	69155	Vangerowstr. 20	3		1.245,00	46		Freiburg
11	WSA Stuttgart	BMVBS	1203	Stuttgart	70191	Birkenwaldstr. 38	1	1.151,00	1.900,00	65	0,3	Freiburg
12	WSA Freiburg/DWD	BMVBS /DWD	1203	Freiburg	79104	Stefan-Meier. Str. 4-6	1	1.920,00	2.993,00	87	0,3	Freiburg
	WSD Südwest gesamt							30.680,00	28.038,00	710	3*	

* Anteile, die an die BlmA übergehen

lfd.Nr.	Bezeichnung der Liegenschaft	Ressort	Kapitel	postalische Anschrift			Eigentümer 1 = Ressortvermögen 2 = Anstaltseigentum (ehem. AGV) 3 = Dritteigentum (Anmietung)	Grundstücksfläche (qm)	Nettogrundfläche nach DIN 277 (qm)	eingerichtete Büroarbeits- plätze (Anzahl)	mit/auf der Liegenschaft beschäftigtes operatives Personal (AK)	zuständige Direktion der BImA
				Ort	PLZ	Straße u. Nr.						
Wasser- und Schifffahrtsdirektion Süd (GDWS-Standort Würzburg)												
1	WSA Aschaffenburg	BMVBS	1203	Aschaffenburg	63743	Obernauerstr.6	1	2.655,00	2.077,00	64		München
2	Wasserstraßen Neubau- amt Aschaffenburg	BMVBS	1203	Aschaffenburg	63743	Hockstr. 10	1	8.198,00	949,00	46		München
3	WSA Nürnberg	BMVBS	1203	Nürnberg	90402	Marientorgraben 1	1	2.818,00	661,00	72		München
4	Fachstelle Maschinenwe- sen Nürnberg	BMVBS	1203	Nürnberg	90402	Gleisbühlstr. 7	3		564,00	20		München
5	WSA Regensburg	BMVBS	1203	Regensburg	93059	Erlangerstr. 1	1	6.307,00	1.396,00	64		München
6	WSD Süd	BMVBS	1203	Würzburg	97082	Wörthstr.19	1	4.399,00	3.644,00	95		München
7	WSA Schweinfurt	BMVBS	1203	Schweinfurt	97422	Mainbergerstr.8	1	4.517,00	1.389,00	69		München
8	Fachstelle für Geoinforma- tionen	BMVBS	1203	Regensburg	93047	Kumpfmühle Str. 6	3	3.350,00		10		München
	WSD Süd gesamt							32.244,00	10.680,00	440	5	

lfd.Nr.	Bezeichnung der Liegenschaft	Ressort	Kapitel	postalische Anschrift			Eigentümer 1 = Ressortvermögen 2 = Anstaltseigentum (ehem. AGV) 3 = Dritteigentum (Anmietung)	Grundstücksfläche (qm)	Nettogrundfläche nach DIN 277 (qm)	eingerichtete Büroarbeits- plätze (Anzahl)	mit/auf der Liegenschaft beschäftigtes operatives Personal (AK)	zuständige Direktion der BImA
				Ort	PLZ	Straße u. Nr.						
Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost (GDWS-Standort Magdeburg)												
1	WSA Dresden	BMVBS	1203	Dresden	01127	Moritzburger Str. 1	1	2.208,00	1.700,00	52	0	Erfurt
2	WSA Brandenburg	BMVBS	1203	Brandenburg a.d.H.	14772	Brielower Landstraße 1	1	13.355,00	2.014,41	79	0	Potsdam
3	WSA Eberswalde	BMVBS	1203	Eberswalde	16225	Schneidemühlenweg 21	1	9.770,00	2.810,00	109	0	
4	WSA Eberswalde	BMVBS	1203	Eberswalde	16225	Grabowstr.1	1	952,00	845,00	30	0	
5	WSA Lauenburg	BMVBS	1203	Lauenburg	21481	Dornhorster Weg 52	1	14.233,00	2.608,00	93	0	Pinneberg
6	WSA Magdeburg	BMVBS	1203	Magdeburg	39104	Fürstenwallstr. 19/20	1	2.128,00	2.537,00	90	0	Magdeburg
7	WSD Ost	BMVBS	1203	Magdeburg	39108	Gerhart-Hauptmann-Str.16	1	4.002,00	7.437,00	154	0	Magdeburg
8	WNA Magdeburg	BMVBS	1203	Magdeburg	39114	Kleiner Werder 5c	1	13.281,00	3.195,00	108	0	Magdeburg
9	BBiZ Kleinmachnow	BMVBS	1203	Kleinmachnow	14532	Stahnsdorfer Damm 1	1	51.079,00			0	Potsdam
								Hauptgebäude	2758,23	9		
								incl.: 3 Klassen- räume, 4 Seminar- räume				
								Internate	2332,9	1		
								Ausbildungs-werk- stätten	1938,89	5		
								Ergänzungsbau und Sporthalle	933,13			
10	WSA Berlin											Berlin
11	WNA Berlin											Berlin
	WSD Ost gesamt							111.008,00	31.109,56	730	0	

lfd.Nr.	Bezeichnung der Liegenschaft	Ressort	Kapitel	postalische Anschrift			Eigentümer 1 = Ressortvermögen 2 = Anstaltseigentum (ehem. AGV) 3 = Dritteigentum (Anmietung)	Grundstücksfläche (qm)	Nettogrundfläche nach DIN 277 (qm)	eingerichtete Büroar- beitsplätze (Anzahl)	mit/auf der Liegenschaft beschäftigtes operatives Personal (AK)	zuständige Direktion der BImA
				Ort	PLZ	Straße u. Nr.						
Bundesanstalt für Wasserbau (BAW)												
1	BAW Hamburg	BMVBS	1203	Hamburg	22559	Wedeler Landstraße 157	1	73.966,00	27.352,00	60	0	
2	BAW Karlsruhe	BMVBS	1203	Karlsruhe	76137	Kußmaulstraße 17	1	53.700,00	32.561,00	250	0	
3	BAW Ilmenau	BMVBS	1203	Ilmenau	98693	Auf dem Ehrenberg 8	1	19.987,00	4.560,00	100	0	
	BAW gesamt							147.653,00	64.473,00	410	0	
Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG)												
1	Hauptgebäude BfG	BMVBS	1203	Koblenz	56068	Am Mainzer Tor 1	1	6.325,15	11.201,11	293	0	Koblenz
2	Nebengebäude (IKSR)	BMVBS	1203	Koblenz	56068	Kaiserin-Augusta-Anl. 15	1	2.721,00	2.170,82	9	0	Koblenz
3	Forschungsstelle BfG und Ver- suchsgelände ASt Niederwerth	BMVBS	1203	Niederwerth	56179	Am Schützenplatz 1	1	41.230,00	1.494,37	12	0	Koblenz
	BfG gesamt							50.276,15	14.866,30	314	0	
Anmerkung zu lfd. Nr. 2: 1. OG in der Liegenschaft ist komplett an IKSR vermietet												
Anmerkung zu lfd. Nr. 3: Nach Fertigstellung der geplanten Umbaumaßnahme in der Liegenschaft ist der Umzug des Ref. G4 aus der KAA 15 vorgesehen												
Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie (BSH) einschl. Bundesstelle für Seeunfalluntersuchung (BSU)												
1	BSH	BMVBS	1208	Rostock	18057	Neptunallee 5	1	13.987,00	10.956,00	160	8	Rostock
2	BSH	BMVBS	1208	Hamburg	20359	Bernhard-Nocht-Str. 78	1	6.500,00	4.914,00	520	12	Rostock
3	BSH	BMVBS	1208	Hamburg	20457	Zweibrückenstr. 2	3	10.200,00	3.140,00	10	1	Rostock
4	BSH	BMVBS	1208	Hamburg	20459	Alfred-Wegener-Weg 1	3	1.850,00	315,00	2	0	Rostock
5	BSH	BMVBS	1208	Wingst	21789	Am Olymp 11/13	1	27.330,00	1.524,00	3	1	Magdeburg
6	BSH	BMVBS	1208	Hamburg	22589	Wüstland 2	1	14.293,00	2.477,00	33	5	Rostock
	BSH gesamt							74.160,00	23.326,00	728	27	

Mietvertrag

Zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts - vertreten durch den Vorstand
...*postalische Anschrift*...

- nachfolgend: Vermieter -

und dem

...

- nachfolgend: Mieter -

wird auf der Grundlage der zwischen dem Bundesministerium für Digitales und Verkehr und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben getroffenen Dachvereinbarung - DV BVBS - vom ... folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

Mietgegenstand

(1) Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks ... (im folgenden *Grundstück*).

Das Grundstück ist bebaut mit ... (im folgenden *Gebäude*).

Die an den Mieter vermieteten Flächen sind im anliegenden Lageplan (Anlage 1) und der Flächen- und Mietpreis- aufstellung (Anlage 2) aufgeführt. Grundlage für die Berechnung dieser Flächen ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume. Die in Anlage 1 und 2 gekennzeichneten bzw. aufgeführten Flächen werden nachfolgend als Mietgegenstand bezeichnet. In Anlage 2 gekennzeichnet sind ggf. auch die vom Mieter mit anderen Mietern genutzten Gemeinschaftsflächen.

Ausgenommen hiervon sind technische Versuchsanlagen und -einrichtungen (Anlage 6). Der Betrieb und die Instandhaltung dieser Anlagen verbleiben beim Mieter.

(2) Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits übernommen. Über den Mietgegenstand wurde zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages ein ausführlicher Zustandsbericht erstellt (Anlage 3). Der dort festgestellte Zustand des Vertragsgegenstandes gilt als vertragsgemäß, es sei denn, eine ordnungsgemäße Nutzung des Mietgegenstandes ist nicht möglich. In diesem Fall sind die Mängel vom Vermieter bis zum ... zu beseitigen.

Nach vom Mieter schriftlich zu bestätigender Beseitigung des Mangels gilt der Zustand als vertragsgemäß. Der Mietwert wird in diesem Fall für das Objekt in dem Zustand ermittelt, in dem es sich nach Beseitigung der Mängel befindet.

§ 2

Mietzweck

(1) Der Vermieter vermietet den Mietgegenstand zur Nutzung als ... (z.B. Büro- und Verwaltungsfläche) mit den üblichen Nebenzwecken.

(2) Die Änderung des Nutzungszweckes im Ganzen oder teilweise bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung darf der Vermieter dem Mieter nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 3

Betriebsgenehmigungen

(1) Der Mieter hat alle seinen Dienstbetrieb betreffenden gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen auf seine Kosten zu erfüllen, soweit diese die Vertragshauptpflichten des Vermieters nach § 535 Abs. 1 BGB übersteigen.

(2) Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass die etwa notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen.

§ 4

Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am ... und wird auf unbefristete Zeit geschlossen.

(2) Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, verlängert sich das Mietverhältnis nicht. Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes fort, wird eine Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete fällig.

§ 5

Miete und Nebenkosten

(1) Der Mieter leistet ab Beginn des Mietverhältnisses die folgenden monatlichen Zahlungen:

Grundmiete für den Mietgegenstand

(hier sind Zahlungen gemäß Abs. 6 (0,07 €/m² x ... m² - gemäß Anlage 2) enthalten):

... €

Monatliche Gesamtmiete:

... €

Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. Die Berechnung der monatlichen Grundmiete ergibt sich aus Anlage 2. Bei Bestandsbauten besteht die Verpflichtung zur Mietzahlung erst, soweit entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

(2) Auf Verlangen einer Vertragspartei ist die Miete mit Wirkung zum 1.1. des auf die Erklärung folgenden Jahres neu zu verhandeln und ggf. neu zu vereinbaren, wenn sich die Mieten für vergleichbare Objekte seit der letzten Vereinbarung über die Miete um mehr als 10 % geändert haben, frühestens jedoch jeweils nach Ablauf von drei Jahren nach der letzten Vereinbarung über die Miete. Die erste Erklärung kann somit zum ... abgegeben werden. Die neue Miete hat der Veränderung Rechnung zu tragen.

Der Nachweis über die Mietenentwicklung durch Vergleichsobjekte ist möglich, wenn mindestens drei Objekte in vergleichbarer Lage sowie baulicher Qualität und Ausstattung genannt werden können. Der Nachweis über die Mietenentwicklung kann, sofern Vergleichsobjekte nicht ermittelbar sind, auch durch die Entwicklung am örtlichen Markt für Büroimmobilien geführt werden.

Können sich Vermieter und Mieter nicht über die Änderung des Mietzinses einigen, hat jede Partei das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. {Anmerkung des BMVI: Dieser Satz ist gemäß Erlass vom 26.11.2008 - Z 36/2839.6/6 zu streichen.}

(3) Der Vermieter stellt dem Mieter alle von ihm benötigten liegenschaftsbezogenen Ver- und Entsorgungsleistungen zur Verfügung, hierzu können auch vorhandene Netzanschlüsse für Kommunikationsanlagen gehören. Bestehende oder abzuschließende Verträge werden dem Mieter auf Verlangen zur Kenntnis gegeben.

(4) Zusätzlich zur Grundmiete hat der Mieter ab Mietbeginn anteilig diejenigen tatsächlich anfallenden Betriebskosten zu tragen, die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung aufgelistet sind.

(5) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls vom Vermieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen auf den Mieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

(6) Zu den umlegbaren Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 13 der BetrKV gehören auch die Kosten der Versicherung der Gebäude gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für die Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Der Vermieter sieht von der Versicherung gegen diese Schäden - soweit gesetzlich zulässig - ab und steht grundsätzlich für die Beseitigung dieser Schäden selbst ein (Prinzip der Selbstversicherung). Als Gegenleistung dafür zahlt der Mieter 0,07 €/qm/Monat.

(7) Der Mieter hat auf alle Kosten gemäß Abs. 4 ab Mietbeginn monatlich eine Vorauszahlung zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen auf Grundlage der Betriebskostenabrechnung des Kalenderjahres anzupassen. Die geänderten Vorauszahlungen sind in diesem Fall vom Mieter zu leisten.

(8) Der Vermieter rechnet die Kosten gemäß Abs. 4 unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen gemäß Abs. 7 jährlich in nachvollziehbarer Weise ab. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30.09. des auf das Abrechnungsjahr folgenden Kalenderjahres. Der Mieter hat das Recht, in die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Wird der Abrechnung innerhalb von 2 Monaten nach Eingang beim Mieter nicht widersprochen, so gilt die Abrechnung als anerkannt. Die Umlage der Betriebskosten folgt den gesetzlichen Vorschriften.

(9) Bei Mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes kann der ausziehende Mieter eine Zwischenablesung verlangen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt dann der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchsdaten sind dann nach der Gradtagstabelle aufzuteilen.

§ 6

Zahlung des Mietzinses

(1) Die Grundmiete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, Nachzahlungen aus nachvollziehbaren Abrechnungen über Vorauszahlungen jedoch erst 6 Wochen nach Ablauf der Einwendungsfrist gemäß § 5 Abs. 8.

(2) Die Mietzahlungen (Grundmiete und Vorauszahlungen) an den Vermieter erfolgen auf das Konto ...

§ 7

Technische Anlagen und Heizung

Der Vermieter ist verpflichtet, die in der Liegenschaft bzw. im Gebäude bei Abschluss des Mietvertrages vorhandenen liegenschaftsbezogenen technischen Anlagen und Einrichtungen (Anlage 4) nach den anerkannten Regeln der Technik zu betreiben.

§ 8

Haftung und Aufwendungsersatz/Anzeigespflicht

(1) Der Vermieter haftet für Schäden, die ein Mangel des Mietgegenstandes an Sachen des Mieters verursacht, nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Dies gilt auch, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war sowie dann, wenn der Schaden durch Störungen der Wasser-, Gas- oder Stromversorgung, der Zentralheizung, der Aufzugsanlagen, der Entwässerung, der Abfallentsorgung und der sonstigen Einrichtungen bedingt ist.

(2) Abs.1 gilt für Aufwendungsersatzansprüche entsprechend.

(3) Unabhängig von Vorstehendem ist der Mieter verpflichtet, Mängel an der Mietsache, die nach Mietbeginn auftreten, dem Vermieter anzuzeigen. Gleiches gilt für den Fall, dass eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird.

(4) Der Vermieter tritt grundsätzlich in bestehende liegenschaftsbezogene Verträge mit Dritten ein (Anlage 5)

§ 9

Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte

Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Gegenforderung unbestritten oder durch eine Entscheidung im Schiedsverfahren gemäß § 20 abschließend festgestellt ist. Die Aufrechnung bzw. die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts muss der Mieter vor Fälligkeit der Forderung des Vermieters, gegen die aufgerechnet werden soll, schriftlich anzeigen.

§ 10

Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes einschließlich der technischen Anlagen; Verkehrssicherungspflicht

(1) Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes einschließlich der Schönheitsreparaturen. Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf den Dienstbetrieb des Mieters Rücksicht zu nehmen. Aufwendungen z.B. für das Freiräumen der von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Schönheitsreparaturmaßnahmen betroffenen Räumlichkeiten trägt der Mieter, soweit es sich nicht um Kosten der Baumaßnahme handelt.

(2) Der Mieter sorgt im Mietgegenstand für die regelmäßige Lüftung und Beheizung. Er hat den Mietgegenstand, die darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen sowie die Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Vermieter beseitigt Schnee und Eis entsprechend den dienstlichen Erfordernissen des Mieters auf dem Grundstück und - soweit hierfür die Behörde der BVBS auf Grund örtlicher Satzungen zuständig ist

- auch auf den öffentlichen Gehwegen. Er führt die Reinigung des öffentlichen Gehweges, der Zuwegung zum Gebäude und zu den Abfallbehältern durch und hält die Außenanlagen einschließlich der Pkw-Außenstellplätze in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen.

(3) Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vermieter. Dem Mieter obliegt bei auftretenden Gefahren, die die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes beeinträchtigen, eine unverzügliche Anzeigepflicht gegenüber dem Vermieter. Weiterhin hat der Mieter in diesen Fällen Maßnahmen zur Erstgefahrenabwehr durchzuführen. Die erforderlichen Aufwendungen sind dem Mieter zu erstatten.

(4) Die Kosten für die Reinigung und Verkehrssicherung gemeinschaftlich genutzter Flächen werden im Verhältnis des Anteils des Mieters an der Gesamtfläche auf den Mieter umgelegt. Es gelten die Regelungen in § 5 Abs. 5 - 8.

(5) Stellt der Mieter einen Schaden am Mietgegenstand fest, zeigt er ihn unverzüglich dem Vermieter an. Der Vermieter ist verpflichtet, unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Nutzung des Mietgegenstandes durchzuführen, soweit die Einsatzbereitschaft oder Aufgabenerfüllung gefährdet ist.

§ 11

Bauliche Veränderungen

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Auf die Belange des Mieters ist dabei Rücksicht zu nehmen.

(2) Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Einsparung von Energie dienen, bedürfen der Einwilligung des Mieters.

(3) Grundsätzlich werden alle investiven Baumaßnahmen im Sinne der Abschnitte D und E der RBBau, Stand 2005, die der Mieter für erforderlich hält, von dem Vermieter auf Antrag des Mieters ausgeführt. Eine etwaige Mietzinserhöhung und die Modalitäten eines etwaigen Rückbaues sind vor Beginn der Baumaßnahme zwischen Mieter und Vermieter zu verhandeln. Der Vermieter darf mit der Baumaßnahme nur beginnen, wenn die durch die Baumaßnahme verursachten höheren Mietkosten im Nutzerhaushalt eingestellt sind oder die Baumaßnahme vom Mieter freigegeben wurde.

(4) Kleine bauliche Änderungen im Sinne des Abschnitts C Ziff. 1. 2. der RBBau Stand 2005 in einer Höhe bis zu 5 v.H. der Jahresgrundmiete nach § 5, maximal bis zur Höhe von 100.000,- € Kosten im Einzelfall je Objekt darf der Mieter auf seine Kosten selbst durchführen. Einzelheiten der Durchführung sind mit dem Vermieter abzustimmen. Die vom Mieter selbst vorgenommenen baulichen Änderungen sind nach Ablauf des Mietvertrages auf Verlangen des Vermieters zu beseitigen oder die Kosten für eine Beseitigung an den Vermieter zu erstatten. Besteht der Vermieter auf einer Übernahme der baulichen Änderung, so ist er zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung verpflichtet.

(5) Vom Mieter finanzierte Baumaßnahmen berechtigen den Vermieter nicht zu einer Mieterhöhung.

(6) Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung der Arbeiten mitwirken, z.B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

§ 12

Betreten des Mietgegenstandes

(1) Dem Vermieter und seinen vom Mieter bestätigten Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes zur Wahrnehmung der vom Vermieter übernommenen Pflichten nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter gestattet. Ausgenommen hiervon sind folgende Bereiche:

- ...
- ...
- ...

Ein Betreten dieser Bereiche bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, den Zugang kurzfristig zu ermöglichen.

(2) Der Mieter kann verlangen, dass das vom Vermieter zur Erfüllung der Aufgaben innerhalb der Mietsache eingesetzte Personal gemäß dem Sicherheitsüberprüfungsgesetz überprüft ist.

§ 13

Aufstellen von Maschinen

Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken im Mietgegenstand hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Die Zustimmung gilt für die Einrichtungen als erteilt, die bei Beginn des Mietverhältnisses bereits aufgestellt waren oder solche Einrichtungen ersetzen, die den vorhandenen Einrichtungen entsprechen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen und die Beseitigung der störenden Anlagen verlangen.

§ 14

Untervermietung

(1) Eine Untervermietung von Teilflächen des Mietgegenstandes, die im Rahmen des Vertragszwecks erfolgt, z.B. bei Schulungs- und Bildungseinrichtungen der Abschluss von Mietverträgen mit Schulungs- und Lehrgangsteilnehmern, bei Schießanlagen die Überlassung an Dritte (in der Regel Behörden) zur Mitbenutzung sowie die pachtweise Überlassung von Räumlichkeiten an Dritte zum Betrieb einer Kantine, ist zulässig. Bestehende Untermietverhältnisse werden übernommen. Im Übrigen ist eine Untervermietung ausgeschlossen.

(2) Für den Mietgegenstand bestehen bei Vertragsabschluss folgende Miet- bzw. Nutzungsverträge zwischen dem Mieter und Dritten:

- ...
- ...
- ...

§ 15

Werbung, Schilder, Automaten

(1) Das Anbringen oder Aufstellen von Einrichtungen wie z.B. Schaukästen, Warenautomaten, Behördenschildern, Fahnenmasten und Mobilfunkantennen an der Außenfront des Gebäudes, dessen Dach oder auf den Freiflächen ist Sache des Vermieters, setzt aber das Einvernehmen mit dem Mieter voraus.

(2) Wünschen des Mieters auf Anbringen solcher Einrichtungen wird der Vermieter entsprechen. Die Kosten dafür trägt der Mieter.

§ 16

Optimierung der Wirtschaftlichkeit

(1) Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter regelmäßig bei der Optimierung der Bewirtschaftungskosten zu beraten und im Einvernehmen mit dem Mieter durch aktive Gestaltung selbst zur Reduzierung der Kosten der Flächennutzung beizutragen.

(2) Um die Ertrags- und Kostensituation des Mietgegenstandes transparent werden zu lassen, werden Vermieter und Mieter vor Abschluss des Mietvertrages gemeinsam die Ertrags- und Kostensituation im Kalenderjahr vor dem Abschluss des Mietvertrages erfassen.

§ 17

Kündigung und Kündigung von Teilflächen

(1) Der Mieter kann das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahrs zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs kündigen. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur bei schwerwiegenden Verletzungen von Vertragspflichten durch den Mieter kündigen. Die Parteien sind jedoch darin frei, den Mietvertrag jederzeit einvernehmlich aufzuheben.

(2) Der Mieter ist berechtigt, selbstständig verwertbare Einheiten aus dem Vertragsgegenstand einzeln zu kündigen. Eine selbstständig verwertbare Einheit ist in der Regel anzunehmen, wenn die freigezogenen Flächen räumlich miteinander verbunden und räumlich von dem verbleibenden Mietgegenstand abtrennbar sind. Die Kosten für die Abtrennung trägt der Vermieter, wenn hierdurch eine wirtschaftliche Anschlussnutzung/ Verwertung ermöglicht wird. Die Kündigung setzt voraus, dass der Mieter die anderweitige Verwertung der abgetrennten Teilfläche des Mietgegenstandes uneingeschränkt zulässt. Für die Kündigungsfrist gilt Abs. 1. Für die Rückgabe einer Teilfläche gilt § 18 entsprechend.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit der Teilfläche bereits vor der Beendigung des Mietverhältnisses über die Teilfläche, jedoch erst nach Räumung der Teilfläche durch den Mieter durchzuführen.

(4) Der Mieter hat den Vermieter unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen, wenn zusammenhängende Mietflächen für eine anderweitige Vermietung in Betracht kommen.

§ 18

Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Der Mieter wird nach Kündigung des Mietverhältnisses rechtzeitig vor Auszug mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten einen Besichtigungstermin vereinbaren, bei dem der Zustand des Mietgegenstandes in einem Protokoll

festgehalten wird. Werden bei der Besichtigung Veränderungen oder Verschlechterungen des Mietgegenstandes festgestellt, die nicht durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind und die der Mieter zu vertreten hat, so kann der Vermieter vom Mieter Beseitigung verlangen oder Schadensersatz geltend machen. Unbeschadet davon besteht ein Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB.

(2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses gibt der Mieter den Mietgegenstand spätestens am letzten Tag der Mietzeit wie er steht und liegt in einem besenreinen Zustand zurück. Schönheitsreparaturen werden vom Mieter bei Auszug nicht verlangt.

§ 19

Sonstige Vereinbarungen

(1) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt nicht nur für diesen Vertrag, sondern auch für alle Anlagen, Nachträge oder Vertragsänderungen.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt. Satz 2 gilt auch für den Fall einer Regelungslücke im Vertrag.

§ 20

Schiedsvereinbarung

(1) Sollten zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung und Durchführung dieses Mietvertrages nebst Anlagen entstehen, entscheidet über alle Streitigkeiten ein Schiedsgericht unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges abschließend.

(2) Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern mit einem Vorsitzenden, bei Streitigkeiten der Parteien mit einem Streitwert bis zu 10.000,- € besteht das Schiedsgericht nur aus dem Vorsitzenden. Das Schiedsgericht wird beim Bundesamt für Justiz in Bonn eingerichtet. Über die Besetzung des Schiedsgerichtes entscheidet das Bundesamt für Justiz eigenverantwortlich.

(3) Die Einschaltung des Schiedsgerichts ist nur zulässig, wenn eine Einigung auf der Ebene der Obersten Bundesbehörde, die für den Geschäftsbereich des Mieters zuständig ist, und dem Bundesministerium der Finanzen nicht möglich ist. Dies ist durch ein entsprechendes Schreiben einer der beiden Stellen nachzuweisen.

(4) Das Schiedsgericht entscheidet auch darüber, wer die Kosten für die Durchführung des Schiedsverfahrens trägt.

(5) Das Schiedsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der § 1029 ff ZPO, soweit sich nicht aus den vorstehenden Regelungen ein anderes ergibt.

§ 21

Sonstige Leistungen

Über Leistungen, die der Vermieter auf Wunsch des Mieters übernehmen soll und die über die in diesem Vertrag vom Vermieter übernommenen liegenschaftsbezogenen Pflichten hinausgehen, wie z.B. Aktenvernichtung, Wartung

und Reparatur von Anlagen des Nutzers, Planung und Durchführung oder Ausschreibung von Umzügen, Reinigung von Gebäudeflächen, wird gegebenenfalls ein gesonderter Vertrag geschlossen.

§ 22

Sondervereinbarungen

.....

§ 23

Anlagen / Vertragsbestandteile

(1) Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage 1 Lageplan des Grundstücks
- Anlage 2 Flächen- und Mietpreisauflistung
- Anlage 3 Zustandsbericht
- Anlage 4 Liegenschaftsbezogene technische Anlagen und Einrichtungen
- Anlage 5 Auflistung der bestehenden Wartungsverträge
- Anlage 6 Auflistung der technischen Versuchsanlagen und -einrichtungen

Weitere Anlagen optional:

- Auflistung bestehender Energielieferungsverträge
- Auflistung bestehender Untermietverträge

(2) Stehen einzelne Bestimmungen der Anlagen im Widerspruch zu Bestimmungen dieses Vertrages, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

Ort, Datum

.....

Ort, Datum

.....

1. Unterschrift

.....

Vermieter

2. Unterschrift

.....

Mieter



Mietvertrag

Zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts - vertreten durch den Vorstand ... (*postalische Anschrift*)...

- nachfolgend: Vermieter -

und dem

...

- nachfolgend: Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

Mietgegenstand

(1) Mit Mietvertrag vom ... und Nachträgen vom ... hat die Bundesrepublik Deutschland (Bund), vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, die Liegenschaft ... (*postalische Anschrift*), - nachfolgend: Mietgegenstand - von der/dem ... (Dritter) angemietet.

(2) Der Bund überträgt die Rechte und Pflichten aus dem in Abs. 1 genannten Mietvertrag nebst Nachtragsverträgen und Anlagen mit Wirkung zum ... (regelmäßig 1.1.2008) auf den Vermieter. Der Mietvertrag mit dem Dritten einschließlich aller Nachtragsverträge und Anlagen ist diesem Mietvertrag als Anlage 1 beigelegt. Sofern der Dritte der Vertragsübernahme nicht zustimmt, beschränkt sich ihre Wirkung auf das Innenverhältnis der diesen Vertrag schließenden Parteien.

(3) Der Vermieter vermietet den Mietgegenstand an den Mieter nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen zum ... (*Datum wie Abs. 2*)

§ 2

Pflichten aus Anlage 1

(1) Der Vermieter ist - mit Ausnahme der Regelungen in den Absätzen 2 und 3 - verpflichtet, die sich aus der Anlage 1 ergebenden Pflichten zu erfüllen.

(2) Soweit die Anlage 1 Regelungen oder Verpflichtungen enthält, die nur unmittelbar vom Mieter eingehalten werden können, z.B. zu Einschränkungen des Nutzungszwecks, zur Einholung behördlicher Genehmigungen, zum Umgang mit der Mietsache, zur Haftung für Beschädigungen, zu baulichen Veränderungen usw., werden diese vom Mieter beachtet.

(3) Soweit die Anlage 1 Regelungen enthält, deren Einhaltung das Zusammenwirken der Parteien dieses Vertrages erfordert, erfolgt jeweils eine durch den Vermieter koordinierte Abstimmung.

§ 3

Laufzeit, Untervermietung, Teilkündigung

(1) Die Laufzeit dieses Mietvertrages ist grundsätzlich an die entsprechenden Regelungen der Anlage 1 gebunden.

(2) Wünscht der Mieter eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages, wird der Vermieter im Regelfall die darauf gerichteten Verhandlungen mit dem Dritten führen. Soweit diese Verhandlungen erfolgreich sind, wird der Mieter von der Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses frei. Ergibt sich im Einzelfall, dass der Mietgegenstand zur Weiternutzung durch eine andere Dienststelle in Betracht kommt, teilt der Vermieter dieses dem Mieter mit. Die Parteien verhandeln sodann über die Bedingungen, zu denen die Verpflichtungen der Parteien aus diesem Mietvertrag enden.

(3) Jede Untervermietung - ganz oder teilweise - durch den Mieter ist ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen ist eine auch mietweise Überlassung des Gebrauchs von Teilflächen des Mietgegenstandes, die im Rahmen des Vertragszwecks erfolgt. Dazu gehören z.B. bei Schulungs- und Bildungseinrichtungen der Abschluss von Mietverträgen mit Schulungs- und Lehrgangsteilnehmern, bei Schießanlagen die Überlassung an Dritte (in der Regel Behörden) zur Mitbenutzung sowie die pachtweise Überlassung von Räumlichkeiten an Dritte zum Betrieb einer Kantine. Soweit erforderlich, ist hierfür die Zustimmung des Dritten einzuholen.

Für den Mietgegenstand bestehen bei Vertragsabschluss folgende Miet- bzw. Nutzungsverträge zwischen dem Mieter und einem anderen Dritten:

- ...
- ...
- ...

Eine Kündigung dieser Verträge ist nur mit Zustimmung des Mieters zulässig.

(4) Der Mieter ist berechtigt, selbstständig verwertbare Einheiten aus dem Mietgegenstand einzeln zu kündigen. Eine selbstständig verwertbare Einheit ist in der Regel anzunehmen, wenn die freigezogenen Flächen räumlich miteinander verbunden und räumlich von dem verbleibenden Mietgegenstand abtrennbar sind. Die Kosten für die Abtrennung trägt der Mieter, soweit sie nicht der Dritte oder ein anderer Dritter übernimmt. Die Kündigung setzt voraus, dass der Mieter die anderweitige Vermietung der abgetrennten Teilfläche des Mietgegenstandes zulässt und die Regelungen der Anlage 1 diese erlauben.

(5) Durch die nach Abs. 4 mögliche Teilkündigung wird der Mieter von den Zahlungsverpflichtungen gemäß § 5 nur frei, soweit ein anderer Mieter diese Pflichten übernimmt und erfüllt oder der Dritte die Teilkündigung akzeptiert. Der Vermieter verpflichtet sich zur schnellst- und bestmöglichen Anschlussverwertung einschließlich der Rechtsverfolgung von Ansprüchen aus der Anschlussverwertung. Er macht den Anspruch gegen den Mieter aus diesem Abs. jeweils im Folgejahr geltend.

§ 4

Vertragsmanagement

(1) Der Vermieter verpflichtet sich, alle Rechte aus der Anlage 1 mit Wirkung für den Mieter jeweils unverzüglich wahrzunehmen und durchzusetzen.

(2) Darüber hinaus obliegen dem Vermieter folgende Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Mietvertrages mit dem Dritten (Anlage 1):

- Betreuung des Mietverhältnisses (Vertragsmanagement) in Zusammenarbeit mit dem Mieter

- Unterzeichnung notwendiger Mietvertragsänderungen in Abstimmung mit dem Mieter
- Mietanpassungen nach den Regelungen des Mietvertrages
- Prüfung der Nebenkostenabrechnung
- Einholung von Genehmigungen des Dritten bei notwendigen Umbauarbeiten im Mietobjekt einschl. Verhandlungen über die Auswirkungen auf den Mietvertrag
- Überwachung von Terminen und ggf. zeitgerechte Einleitung notwendiger Maßnahmen
- Beachtung der Wirtschaftlichkeit der Unterbringung und Beratung des Nutzers, ggf. bis zur Unterbringung in einem Ersatzobjekt (s. auch § 10)
- Klärung von Ansprüchen im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertrages, Überwachung von Kündigungsterminen und rechtzeitige Kündigung des Mietverhältnisses

(3) Der Vermieter verpflichtet sich darüber hinaus, zugunsten des Mieters alle Möglichkeiten zur Optimierung des Mietvertrages (Anlage 1) gegenüber dem Dritten im Benehmen mit dem Mieter auszuschöpfen.

§ 5

Miete und Nebenkosten

(1) Der Mieter leistet ab Mietbeginn die folgenden monatlichen Zahlungen:

a) derzeitige Grundmiete für den Mietgegenstand:

laut Anlage 1

... €

b) die Grundmiete erhöht sich um einen Zuschlag für die bauliche Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes, die gemäß § 6 Abs. 1 vom Vermieter durchgeführt wird, um die in § 6 Abs. 2 bis 4 ermittelten Zuschläge in Höhe von ... % von Buchst. a), das sind zurzeit

... €

c) die Grundmiete erhöht sich um einen Zuschlag für Verwaltungskosten in Höhe von 2 % von Buchst. a)

... €

Monatliche Gesamtgrundmiete:

... €

Auf die gemäß Abs. 3 zu leistenden Betriebskosten zahlt der Mieter eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von

... €

Monatliche Gesamtmiete:

... €

Die Verpflichtung zur Zahlung der Zuschläge nach Buchst. b) und c) besteht erst, soweit entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

(2) Ändert sich die Grundmiete gemäß Abs. 1 Buchst. a), ändern sich zeitgleich die Zuschläge gemäß Abs. 1 Buchst. b) und c) entsprechend.

(3) Zusätzlich zur Grundmiete hat der Mieter ab Mietbeginn anteilig diejenigen tatsächlich anfallenden Betriebskosten zu tragen, die der Dritte gemäß Anlage 1 umlegt, sowie diejenigen Betriebskosten gemäß § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung, die dem Vermieter durch den Betrieb der Liegenschaft zusätzlich entstehen. Der Mieter hat auf alle Kosten gemäß Abs. 3 ab Mietbeginn monatlich eine Vorauszahlung zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) anzupassen. Die geänderten Vorauszahlungen sind in diesem Fall ab dem dem Zugang der Anpassungsmitteilung folgenden übernächsten Monat vom Mieter zu leisten.

(4) Die Miete gemäß Abs. 1 ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, Nachzahlungen aus Abrechnungen über Vorauszahlungen jedoch erst 6 Wochen nach Vorlage der Abrechnung.

(5) Die Mietzahlungen an den Vermieter erfolgen auf das Konto ...

(6) Der Vermieter stellt dem Mieter alle benötigten liegenschaftsbezogenen Versorgungsleistungen zur Verfügung:

- Warm- und Kaltwasser,
- zentrale Beheizung,
- Strom
- Gas
- Fernwärme

(7) Der Vermieter rechnet die Kosten gemäß Abs. 3 unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30.09. des auf das Abrechnungsjahr folgenden Kalenderjahres. Der Mieter hat das Recht, in die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Wird der Abrechnung innerhalb von 2 Monaten nach Eingang beim Mieter nicht widersprochen, so gilt die Abrechnung als anerkannt. Die Umlage der Betriebskosten folgt den gesetzlichen Vorschriften.

(8) Bei Mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes kann der ausziehende Mieter eine Zwischenablesung verlangen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt dann der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten sind dann nach der Gradtagstabelle aufzuteilen.

(9) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls vom Vermieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen auf den Mieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

§ 6

Instandhaltung/ Verkehrssicherung/ Bauliche Veränderungen

(1) Unabhängig von den Regelungen der Anlage 1 übernimmt der Vermieter gegenüber dem Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, d.h. der Vermieter ist während der Mietzeit für die bauliche Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes einschließlich der Schönheitsreparaturen und der sogenannten Bagatellschäden verantwortlich. Die bauliche Instandhaltung und Instandsetzung umfasst auch die Weiterführung der auf der Liegenschaft bzw. im Gebäude bei Abschluss des Mietvertrages vorhandenen liegenschaftsbezogenen technischen Anlagen und Einrichtungen nach den anerkannten Regeln der Technik (siehe Anlage 2). Die Verpflichtung des Vermieters zu deren Durchführung wird nach oben begrenzt durch die Höhe des in der Miete enthaltenen Anteils gemäß § 5 Abs. 1 Buchst. b), sofern auch der für solche Maßnahmen vorgesehene kalkulatorische Anteil der Mieten aller sonstiger von dem BMDV (einschließlich des Geschäftsbereiches) genutzten Liegenschaften bereits für solche Maßnahmen vollständig verbraucht oder verplant ist. Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf den Dienstbetrieb des Mieters Rücksicht zu nehmen. Aufwendungen z.B. für das Freiräumen der von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Schönheitsreparaturmaßnahmen betroffenen Räumlichkeiten trägt der Mieter, soweit es sich nicht um Kosten der Maßnahme handelt.

(2) Soweit der Dritte nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet ist, wird zwischen den Parteien dieses Vertrages für die Leistungen des Vermieters gemäß Abs. 1 folgende Vergütung vereinbart:

- Bauunterhaltung außen: 5 % des jeweiligen Nettomietzinses gemäß § 5 Abs. 1 Buchst. a)
- Bauunterhaltung innen: 5 % des jeweiligen Nettomietzinses gemäß § 5 Abs. 1 Buchst. a)
- Schönheitsreparaturen: 4 % des jeweiligen Nettomietzinses gemäß § 5 Abs. 1 Buchst. a)
- Bagatellschäden: 1 % des jeweiligen Nettomietzinses gemäß § 5 Abs. 1 Buchst. a)

(3) Soweit die Regelungen des mit dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrages eine eindeutige Zuordnung zu den unter Abs. 2 gewählten Kategorien einer Aufteilung der Pflichten zur Instandhaltung und Instandsetzung nicht zulassen, wird unter Berücksichtigung der Entgeltansätze nach Abs. 2 im Einzelfall ein Entgelt für die Leistungen des Vermieters vereinbart.

(4) Das vom Mieter für die Instandhaltung und Instandsetzung zu zahlende Entgelt beträgt danach zur Zeit ... € /Monat.

(5) Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vermieter, soweit nicht der Dritte verkehrssicherungspflichtig ist. Dem Mieter obliegt bei auftretenden Gefahren, die die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes beeinträchtigen, eine unverzügliche Anzeigepflicht gegenüber dem Vermieter. Weiterhin hat der Mieter in diesen Fällen Maßnahmen zur Erstgefahrenabwehr durchzuführen. Die erforderlichen Aufwendungen sind dem Mieter zu erstatten.

(6) Ist die Durchführung von substanzverändernden Baumaßnahmen auf Wunsch des Mieters beabsichtigt, führt der Vermieter die Verhandlungen mit dem Dritten (§ 4 Abs. 2). Soweit im Ergebnis danach die Baumaßnahme nicht durch den Dritten finanziert wird, werden die Kosten vom Mieter aufgebracht. Für die Durchführung der Baumaßnahme übernimmt der Vermieter alsdann die Bauherrenaufgaben gemäß Abschnitt A, Nr. 2.2.1 RBBau. Vertragliche Regelungen, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahme stehen, sind in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag zu treffen. Substanzverändernde oder werterhöhende Baumaßnahmen, die der Mieter mit eigenen Mitteln finanziert, berechtigen den Vermieter nicht zu einer Mieterhöhung. Die Regelungen des Vertrages mit dem Dritten (Anlage 1) sind jedoch zu beachten.

(7) Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung der Arbeiten mitwirken, z.B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw.. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

(8) Soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen nach Abs. 1 oder Abs. 6 durchführt, kann der Mieter deswegen weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen. Ein besonderes Kündigungsrecht besteht nicht.

§ 7

Haftung und Aufwendungsersatz/ Anzeigepflicht

(1) Der Vermieter haftet für Schäden, die ein Mangel des Mietgegenstandes an Sachen des Mieters verursacht, nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Dies gilt auch, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war sowie dann, wenn der Schaden durch Störungen der Wasser-, Gas- oder Stromversorgung, der Zentralheizung, der Aufzugsanlagen, der Entwässerung, der Abfallentsorgung und der sonstigen Einrichtungen bedingt ist.

(2) Abs. 1 gilt für Aufwendungsersatzansprüche entsprechend.

(3) Unabhängig von Vorstehendem ist der Mieter verpflichtet, Mängel an der Mietsache, die nach Mietbeginn auftreten, dem Vermieter anzuzeigen. Gleiches gilt für den Fall, dass eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird.

§ 8

Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte, Mietminderung

(1) Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Gegenforderung unbestritten oder durch eine Entscheidung im Schiedsverfahren gemäß § 13 abschließend festgestellt ist. Die Aufrechnung bzw. die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts muss der Mieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Forderung des Vermieters, gegen die aufgerechnet werden soll, schriftlich anzeigen.

(2) Soweit der Vermieter gegenüber dem Dritten die Miete erfolgreich mindert, gibt er die Minderung an den Mieter weiter.

§ 9

Betreten des Mietgegenstandes

Dem Vermieter und seinen Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes zur Wahrnehmung der von diesem übernommenen Pflichten jederzeit, im Übrigen nach vorheriger Abstimmung gestattet.

Ausgenommen hiervon sind folgende Bereiche:

- ...
- ...
- ...

Ein Betreten dieser Bereiche bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, den Zugang kurzfristig zu ermöglichen. Der Mieter kann verlangen, dass das vom Vermieter zur Erfüllung seiner Aufgaben innerhalb der Mietsache eingesetzte Personal gemäß dem Sicherheitsüberprüfungsgesetz überprüft ist.

§ 10

Optimierung der Wirtschaftlichkeit

(1) Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter regelmäßig bei der Optimierung der Bewirtschaftungskosten zu beraten und im Einvernehmen mit dem Mieter durch aktive Gestaltung selbst zur Reduzierung der Kosten der Flächennutzung beizutragen.

(2) Um die Ertrags- und Kostensituation des Mietgegenstandes transparent werden zu lassen, hat der Vermieter dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages eine Anwendung zur Verfügung gestellt, mit der Vermieter und Mieter gemeinsam die Ertrags- und Kostensituation im Kalenderjahr vor dem Abschluss des Mietvertrages erfassen.

§ 11

Beendigung des Mietverhältnisses

Für die Bedingungen bei der Beendigung des Mietverhältnisses sind die Regelungen der Anlage 1 und die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen maßgeblich.

§ 12

Sonstige Vereinbarungen

(1) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Für den Fall, dass die Schriftform gemäß § 550 Satz 1 BGB i.V.m. § 126 BGB entgegen der Vorstellung der Parteien nicht gewahrt sein sollte, verpflichten sie sich vorsorglich, gegenseitig auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen und Anlagen, die gesetzliche Schriftform gemäß § 550 Satz 1 BGB i.V.m. § 126 BGB herzustellen, und verzichten auf das Recht, sich auf den Mangel der Schriftform gemäß §§ 550 Satz 1 BGB i.V.m. 126 BGB zu berufen. Dies gilt nicht nur für diesen Vertrag, sondern auch für alle Anlagen, Nachträge oder Vertragsänderungen.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

§ 13

Schiedsvereinbarung

(1) Sollten zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung und Durchführung dieses Mietvertrages nebst Anlagen entstehen, entscheidet über alle Streitigkeiten ein Schiedsgericht unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges abschließend.

(2) Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern mit einem Vorsitzenden. Bei Streitigkeiten der Parteien mit einem Streitwert bis zu 10.000,- € besteht das Schiedsgericht nur aus dem Vorsitzenden. Das Schiedsgericht soll zunächst in der Dienststelle Bonn des Bundesministeriums der Justiz, nach Errichtung des Bundesamtes der Justiz bei diesem eingerichtet werden. Über die Besetzung des Schiedsgerichtes entscheiden die Dienststellen, bei denen das Schiedsgericht eingerichtet wird, eigenverantwortlich.

(3) Die Einschaltung des Schiedsgerichts ist nur zulässig, wenn eine Einigung auf der Ebene der Obersten Bundesbehörde, die für den Geschäftsbereich des Mieters zuständig ist, und dem Bundesministerium der Finanzen nicht möglich ist. Dies ist durch ein entsprechendes Schreiben einer der beiden Stellen nachzuweisen.

(4) Das Schiedsgericht entscheidet auch darüber, wer die Kosten für die Durchführung des Schiedsverfahrens trägt.

(5) Das Schiedsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der § 1029 ff ZPO, soweit sich nicht aus den vorstehenden Regelungen ein anderes ergibt.

§ 14

Sonstige Leistungen

Über Leistungen, die der Vermieter auf Wunsch des Mieters übernehmen soll und die über die in diesem Vertrag vom Vermieter übernommenen liegenschaftsbezogenen Pflichten hinausgehen, wie z.B. Aktenvernichtung, Wartung und Reparatur von Anlagen des Mieters, Planung und Durchführung oder Ausschreibung von Umzügen, Reinigung von Gebäudeflächen, wird gegebenenfalls ein gesonderter Vertrag geschlossen.

§ 15
Sondervereinbarungen

.....

§ 16
Anlagen/ Vertragsbestandteile

(1) Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

Anlage 1 ...

Anlage 2 Liegenschaftsbezogene technische Anlagen und Einrichtungen

(2) Stehen einzelne Bestimmungen der Anlagen im Widerspruch zu Bestimmungen dieses Vertrages, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

Ort, Datum
.....

Ort, Datum
.....

1. Unterschrift
.....

Vermieter

2. Unterschrift
.....

Mieter



Vertrag

Zwischen der ... (Dienststelle des BMDV)

- nachfolgend: Auftraggeber (AG)

und der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts - vertreten durch den Vorstand ... postalische Anschrift...

- nachfolgend Auftragnehmer (AN) -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Der AG hat vom AN mit Mietvertrag vom ... die Liegenschaft ..., angemietet. Der AG beauftragt den AN auf dieser von ihm angemieteten Liegenschaft mit folgenden sonstigen Leistungen im Sinne des § 21 (bei anstaltseigenen Liegenschaften) bzw. § 14 (bei angemieteten Liegenschaften) des vorgenannten Mietvertrages.

(2) Konkrete Zielsetzung, Umfang der Aufgabenstellung, Zeitpunkt der Leistungserbringung und Vorgehensweise sind schriftlich in der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) festgelegt. Die Leistungsbeschreibung kann bei Bedarf einvernehmlich angepasst werden.

§ 2

Leistungserbringung

(1) Der AN erbringt die nach § 1 geschuldeten Leistungen mit eigenem Personal, durch von einer Bundesverwaltung gestelltes Personal oder durch Beauftragung von Dritten.

(2) Soweit der AN Dritte beauftragt, hat er die jeweils geltenden Vorschriften des Vergaberechts zu beachten.

§ 3

Vergütung, Abrechnung, Zahlung

(1) Soweit die Leistung durch eigenes Personal des AN erbracht wird, gelten folgende Abrechnungsmodalitäten: Der AN rechnet nach Zeitaufwand ab. Zusätzlich stellt der AN Kosten für Roh- und Werkstoffe, Hilfe und Betriebsstoffe sowie für die Bereitstellung von Gerüsten, Werkzeugen, Geräten und Maschinen in Rechnung. Der Zeitaufwand wird neben dem Einsatz der vorgenannten Mittel vom AN regelmäßig schriftlich dokumentiert, vom AG bestätigt und nach Stundenverrechnungssätzen vergütet. Die Stundenverrechnungssätze werden durch den AN ermittelt und festgesetzt.

(2) Soweit die Leistung durch gestelltes Personal erbracht wird, erfolgt die Abrechnung gemäß Abs. 1. Die Kosten des Personals nach Zeitaufwand werden nicht abgerechnet.

(3) Soweit die Leistung durch beauftragte Dritte erbracht wird, gelten folgende Abrechnungsmodalitäten: Der AN erhält vom AG das Entgelt, welches an den Dritten zu zahlen ist. Vom AN vorgenommene Skontoabzüge werden an den AG weitergegeben.

(4) Zusätzlich erhält der AN vom AG eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 2 v.H. auf das sich nach Abs. 1 bis 3 ergebende Entgelt. Bemessungsgrundlage ist im Fall des Einsatzes eigenen Personals gemäß Abs. 1 der sich unter Verwendung des Stundenverrechnungssatzes ergebende Personalaufwand des AN; in allen anderen Fällen der in Rechnung gestellte Bruttobetrag.

(5) Soweit die Leistung und die Aufwandsentschädigung gemäß Abs. 1 bis 4 der gesetzlichen Umsatzsteuerpflicht unterliegt, entrichtet der AG die Umsatzsteuer an den AN.

§ 4

Wiederkehrende Leistungen

Handelt es sich bei dem Vertragsgegenstand um wiederkehrende Leistungen, erstellt der AN dem AG einmal jährlich eine Abrechnung. Der Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Sämtliche Abrechnungsunterlagen können vom AG bei Bedarf in den Geschäftsräumen des AN eingesehen werden. Der AN erhält vom AG auf den zu erwartenden jährlichen Abrechnungsbetrag auf Anforderung des AN folgende angemessene monatliche Abschlagszahlungen:

Monatlicher Abschlag: ...

Der Abschlag ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig. Die Zahlung des Abschlags erfolgt auf das Konto ...

§ 5

Verzug und Haftung

(1) Gerät der AN mit der Erbringung der Leistung in Verzug, setzt der AG dem AN vor Ausübung seiner gesetzlichen Rechte eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung.

(2) Ansprüche wegen Pflichtverletzungen und Mängelansprüche, die nicht von Abs. 1 erfasst werden, richten sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften. Setzt der Anspruch Verschulden voraus, ist die Haftung des AN auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

§ 6

Vertragsdauer

(1) Sofern der Vertragsgegenstand in einer wiederkehrenden Leistung besteht, läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann von jeder Partei mit einer Frist von 3 Monaten zum Quartalsende gekündigt werden. Teilkündigungen für einzelne in § 1 Abs. 1 aufgeführte Leistungen sind möglich.

(2) Handelt es sich bei dem Vertragsgegenstand um eine einmalige Leistung, endet der Vertrag durch Erfüllung nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften.

(3) Der Vertrag endet automatisch zu dem Zeitpunkt, zu dem der in § 1 Abs. 1 genannte Mietvertrag endet.

§ 7

Schiedsvereinbarung

(1) Sollten zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten eher die Auslegung und Durchführung dieses Vertrages nebst Anlagen entstehen, entscheidet über alle Streitigkeiten ein Schiedsgericht unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges abschließend.

(2) Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern mit einem Vorsitzenden, bei Streitigkeiten der Parteien mit einem Streitwert bis zu 10.000,- € besteht das Schiedsgericht nur aus dem Vorsitzenden. Das Schiedsgericht wird beim Bundesamt für Justiz eingerichtet. Über die Besetzung des Schiedsgerichtes entscheidet das Bundesamt für Justiz eigenverantwortlich.

(3) Die Einschaltung des Schiedsgerichtes ist nur zulässig, wenn die Einigung auf der Ebene der Obersten Bundesbehörde, die für die Geschäftsbereiche des AG zuständig ist, und dem Bundesministerium der Finanzen nicht möglich ist. Dies ist durch ein entsprechendes Schreiben einer der beiden Stellen nachzuweisen.

(4) Das Schiedsgericht entscheidet auch darüber, wer die Kosten für die Durchführung des Schiedsverfahrens trägt.

(5) Das Schiedsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der § 1029 ff ZPO, soweit sich nicht aus den vorstehenden Regelungen ein anderes ergibt.

§ 8

Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden sind nicht getrogen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis selbst.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit des Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

Ort, Datum

.....

Ort, Datum

.....

Auftraggeber

1. Unterschrift

2. Unterschrift

.....

Auftragnehmer



Referat WS 13
WS 13/08.20.00

Bonn, den 30.11.2007
Hausruf: 4255

**Reichweite des Gesetzes zur Gründung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ (BlmAG) auf die WSV
- Argumentationspapier zum Ausnahmetatbestand im Bereich der Bundeswasserstraßen und deren
Zubehör**

Am 01.01.2005 wurde die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BA) durch das „Gesetz zur Gründung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ (BlmAG) errichtet.

Zweck des Gesetzes ist nach § 1 Abs. 1 BlmAG „insbesondere die Verwaltung von Liegenschaften, die von Dienststellen der Bundesverwaltung zur Erfüllung ihrer Aufgaben genutzt werden (Dienstliegenschaften)“. Angestrebt werden die einheitliche Verwaltung des Dienstliegenschaftsvermögens nach kaufmännischen Gesichtspunkten und die Verwertung nicht betriebsnotwendigen Vermögens. Zu diesem Zweck soll der BA gemäß § 2 Abs. 3 BlmAG ab dem Jahre 2006 schrittweise bis zum Ende des Jahres 2010 das Eigentum an allen inländischen Dienstliegenschaften durch Vereinbarung mit den betroffenen obersten Bundesbehörden übertragen werden. Entscheidend für die Klärung der Frage, ob und inwieweit Liegenschaften der BVBS betroffen sind, ist der Begriff der „Dienstliegenschaft“. Die Auslegung des BlmAG unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Grundgesetzes (GG) und einschlägiger einfachgesetzlicher Regelungen führt dabei zu folgendem **Ergebnis**:

- Bundeswasserstraßen - samt Zubehör - sind keine Dienstliegenschaften im Sinne des BlmAG, sodass das Eigentum an diesen Liegenschaften nicht an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BA) übergeht.
- Dienstliegenschaften sind hingegen die Verwaltungsgebäude der einzelnen WSV Dienst-, Fach- und Sonderstellen. Für sie gilt der gesetzliche Eigentumsübergang nach § 2 Abs. 3 BlmAG. Diese, in das Eigentum der BA zu übertragenden Liegenschaften, sind abschließend als Anlage zur Dachvereinbarung BVBS aufgelistet.

Dem Erfordernis, die Bundeswasserstraßen nebst Zubehör von der Eigentumsübertragung auf die BA auszunehmen, liegt folgende Begründung zugrunde:

1. Wasserstraßen und Zubehör haben nach Art. 89 Abs. 1 GG, §§ 1, 8 Wasserstraßenvermögensgesetz (WaStrVermRG) im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland zu stehen

Nach Art. 89 Abs. 1 GG, konkretisiert durch § 1 WaStrVermRG, ist die Bundesrepublik Deutschland mit In-Kraft-Treten des GG im Jahre 1949 Eigentümerin der bisherigen Reichswasserstraßen geworden. Zu den Reichswasserstraßen gehören auch solche Gewässer, die nicht geeignet sind, einem allgemeinen Verkehr zu dienen. Dadurch soll vermieden werden, dass Teile eines zusammenhängenden Wasserstraßennetzes auseinander gerissen werden

und die Verwaltung von Reststücken durch die Länder unwirtschaftlich wird. Außerdem besteht bei einigen verkehrsschwachen Flussläufen die Möglichkeit, dass sie für die Schifffahrt wieder Bedeutung gewinnen könnten. Alle diese Gewässer sind Bundeswasserstraßen (BVerfGE 15,1) i.S.d. Art. 89 Abs. 1 GG, d.h. nicht nur die dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen i.S.v. Art. 74 Nr. 21 GG, sondern auch die sog. sonstigen Bundeswasserstraßen. Sie stehen ausdrücklich im alleinigen und dauerhaftem Eigentum des Bundes. Eine Eigentumsübertragung auf die BA ist ausgeschlossen, denn die BA ist als Anstalt des öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit von der Gebietskörperschaft Bundesrepublik Deutschland zu unterscheiden. Die Übertragung des Eigentums auf die BA ginge aber mit einem (unzulässigen) Eigentumsverlust der Bundesrepublik Deutschland einher.

Die Wirkung von Art. 89 Abs. 1 GG schreibt das Eigentum des Bundes fest, solange eine ehemalige Reichswasserstraße den Charakter einer Bundeswasserstraße hat (Frießecke, Anm. 20 der Einl.). Das folgt bereits aus dem eindeutigen Wortlaut („ist Eigentümer“). Damit berücksichtigt die Regelung des GG, dass die Einheit von hoheitlicher Verwaltung und dinglichem Eigentum der Wasserstraßen zur praktischen Erleichterung der dem Bund obliegenden Unterhaltung und Verwaltung zwingend vorgibt (vgl. BGHZ 108, 110, 117; 93, 113, 122 m.w.N.; im Ergebnis auch BVerwGE 9, 50, 58).

§ 2 Abs. 3 BImAG wird insofern durch die höherrangigen Verfassungsvorschriften verdrängt. Das Eigentum an Bundeswasserstraßen verbleibt im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Dies gilt auch für die Wasserstraßen in der **ehemaligen DDR**.

Der Eigentumserwerb an bisherigen Reichswasserstraßen erfolgte hier ebenfalls über Art. 89 Abs. 1 GG, und zwar durch In-Kraft-Treten des GG im Beitrittsgebiet im Jahre 1990 (BVerwGE 102, 74, 77, von Münch/Kunig, GG, Art. 89 Rn. 13a; Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG, Art. 89 Rn. 1; Frießecke, Einl. Rn. 20).

Zu diesem Ergebnis kommt man auch, wenn man den Eigentumserwerb des Bundes an den vormaligen Reichswasserstraßen in der ehemaligen DDR über Art. 21 Abs. 3 Halbsatz 2 Einigungsvertrag (EV) subsumiert, wonach früheres Reichsvermögen Bundesvermögen wurde (VG Potsdam, Beschl. v. 22.07.2003 – 10 L 182/03, Rz. 13 bei juris; VG Berlin, Urt. v. 28.08.1998 – 3 A 35/93, Rz. 17 ff. bei juris; VG Dresden, Urt. v. 14.05.1998 – 6 K 3233/95, bei juris; Jarass/Pieroth, GG, Art. 89, Rn. 1; Sachs, GG, Art. 89, Rn. 17; Dreier, GG, Art. 89, Rn. 12; Frießecke, a.a.O.).

Das BImAG kann und soll nach alledem keinen Eigentumsverlust der Bundesrepublik Deutschland an den bisherigen Reichswasserstraßen herbeiführen. Dies ergibt sich neben der Verfassung - einfachgesetzlich - auch aus § 8 WaStrVermRG. Dort ist bestimmt, dass die Wasserstraßenflächen der bisherigen Reichswasserstraßen und jetzigen Bundeswasserstraßen im Grundbuch unter der Bezeichnung „Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung)“ einzutragen sind.

Unter eigentumsrechtlicher Betrachtung ist das BImAG daher verfassungskonform so auszulegen, dass Bundeswasserstraßen keine Dienstliegenschaften sind und nicht an der Eigentumsübertragung teilnehmen. Der Begriff der Wasserstraße umfasst dabei nicht nur das Gewässer selbst, sondern auch das im Wasserstraßengesetz beispielhaft aufgezählte Zubehör i.S.v. § 1 Abs. 4 WaStrG.

2. Das Wasserstraßengesetz hat als lex specialis Vorrang vor dem BImAG, sodass das BImAG für die Gesamtheit von Bundeswasserstraßen und deren Zubehör nicht zu Anwendung kommt

Die Bundeswasserstraßen samt Zubehör stellen eine Sachgesamtheit mit öffentlicher Zweckbindung dar. § 1 Abs. 1, 2 und 4 WaStrG bezeichnen die Objekte/Flächen/Anlagen, auf die sich die wegerechtliche Widmung erstreckt, und benennen damit abschließend alle Bestandteile, die zusammen die Sachgesamtheit Bundeswasserstraße bilden (vgl. [Frießecke](#), Einl. IV, Anm. 22, 22a und Anm. 26 zu § 1). Der Umstand, dass beim Verkehrsweg Wasserstraße vom Gesetzgeber ausdrücklich auch z.B. Ufergrundstücke und Betriebswege benannt werden, ist darin begründet, dass als Teil der Verwaltung der Bundeswasserstraßen die Unterhaltung als Hoheitsaufgabe des Bundes (§ 7 Abs. 1 WaStrG) ebenfalls gesetzlich festgelegt ist. Der Umfang ergibt sich aus § 8 WaStrG. Maßgeblich sind danach insbesondere die Erhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes für den verkehrsbezogenen Wasserabfluss und die Erhaltung der Schifffbarkeit. Hierfür erforderlich sind naturgemäß auch Uferflächen.

Darüber hinaus ist die WSV nach § 48 WaStrG dafür verantwortlich, dass die bundeseigenen Schifffahrtsanlagen und Schifffahrtszeichen sowie die bundeseigenen wasserbaulichen Anlagen allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Diese Vorschrift normiert die eigene Verantwortung der WSV für das Übereinstimmen ihrer Anlagen mit sämtlichen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung. Hiermit wird der Schutz der Allgemeinheit vor Gefahren, die von den baulichen Anlagen der WSV ausgehen, bezweckt.

Die wegerechtliche Widmung zur Bundeswasserstraße durch § 1 WaStrG begründet die öffentlich rechtliche Eigenschaft dieser Gewässer und des Zubehörs als öffentliche Sachen. Öffentliche Sachen dienen unmittelbar dem Gemeinwohl und unterliegen zur Sicherung dieser, durch Widmung festgelegten Zweckbindung, öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Hieraus ergibt sich zum einen, dass die Bundeswasserstraßen in ihrer Sachgesamtheit keine Dienstliegenschaften sind, sondern allgemeiner Nutzung unterliegen und zum anderen, dass sie nur begrenzt nach kaufmännischen Grundsätzen verwaltet werden können.

Das BImAG und seine Begründung enthalten keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber die durch § 1 WaStrG definierte Sachgesamtheit der öffentlichen Sache Bundeswasserstraße ändern und dem BImAG eine verdrängende Wirkung zubilligen wollte. Auch der Grundsatz, dass im Fall der Unvereinbarkeit zweier Rechtsnormen gleicher Rangstufe das später erlassene dem früheren Gesetz vorgeht, kommt nicht zur Anwendung.

Wenn das ältere Gesetz, wie hier WaStrG (und auch WaStrVermRG), eine spezielle Regelung trifft, gilt der Grundsatz, dass das später erlassene Gesetz keine das ältere Gesetz verdrängende Wirkung hat (*lex posterior non derogat legi priori speciali*; BGH, Urt. v. 06.04.2005 – VIII ZR 155/04, Rn. 26 bei juris).

Die Verwaltungsgebäude der WSV sind hingegen, soweit sie nicht an der wegerechtlichen Widmung des WaStrG teilhaben, kein Bestandteil der Sachgesamtheit Bundeswasserstraße. Die Verwaltung dieser Gebäude der WSV lässt sich folglich auch nicht unter Art. 89 Abs. 2 GG fassen. Das Eigentum dieser Dienstgebäude der WSV ist entsprechend der abschließend enumerativ aufgezählten Dienstliegenschaftsliste in das Eigentum der BA zu übertragen.



Referat WS 13
WS 13/08.20.00

Bonn, den 19.11.2007
Hausruf: 4255

Interpretationspapier zu § 2 Abs. 2 DV BVBS

Zu den Bundeswasserstraßen und ihr Zubehör (§ 1 Abs. 4 WaStrG) im Sinne von § 2 Abs. 2 DV BVBS zählen insbesondere:

- Bundeswasserstraßen gemäß § 1 Abs. 1 und 2 WaStrG,
- Schleusen, Schiffshebewerke, Wehre, Schutz- Liege- und Bauhäfen,
- die zur Unterhaltung und Betrieb der Bundeswasserstraße dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke, Bauhöfe und Außenbezirke,
- Flächen, die gemäß § 1 Abs. 3 WaStrG von den Ländern genutzt werden und ggf. in deren Eigentum übergehen,
- bundeseigene Schifffahrtszeichen, Funkmasten, Radar- und Verkehrszentralen,
- Pegel und andere Anlagen, die z.B. für die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs oder den ordnungsgemäßen Zustand des Wasserabflusses dienen,
- Binnenwasserstraßen des Bundes, die nicht dem allgemeinen Verkehr dienen,
- Grundstücke mit planfestgestellten Verpflichtungen zu Lasten des Bundes/der WSV, z.B. Fahrzeug- und Fußgängertunnel, Brücken.



Grundlagen und Verfahren des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM) der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

(Bekannt gemacht mit ergänzendem BMF-Aufstellungs Rundschreiben zum Haushalt 2006 vom 11. März 2005 - II A 1 - H 1105 - 2006 - 3/05)

1. Gesetzliche Ausgangslage

Das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) hat der BImA als liegenschaftsbezogene Aufgabe insbesondere die Verwaltung von Dienstliegenschaften des Bundes nach kaufmännischen Gesichtspunkten übertragen (§ 1 Abs. 1 BImAG). Das Eigentum an den Dienstliegenschaften der Ressorts soll der BImA schrittweise ab 2006 bis Ende des Jahres 2010 übertragen werden. Hierüber sollen schriftliche Vereinbarungen zwischen der BImA und den abgebenden Dienststellen geschlossen werden. Soweit eine solche Vereinbarung bis zum 31.12.2011 nicht zustande gekommen ist, geht das Eigentum am 01.01.2012 auf die BImA über (§ 2 Abs. 3 BImAG). Durch das ELM wird die BImA alleiniger Vertragspartner der Nutzer für die Erbringung sämtlicher Leistungen, die mit der Überlassung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften im Zusammenhang stehen. Dies entspricht dem Grundgedanken des einheitlichen Liegenschaftsmanagements und der Funktion der BImA als Kompetenzzentrum des Bundes für Immobilien. Der Nutzer soll von möglichst allen Aufgaben im Zusammenhang mit der Liegenschaftsnutzung freigestellt werden.

Im Einvernehmen zwischen den bewirtschaftenden obersten Bundesbehörden und dem BMF können Ausnahmen von der Eigentumsübertragung getroffen werden. Dies gilt insbesondere für die von den Verfassungsorganen, den obersten Bundesbehörden und den obersten Bundesgerichten unmittelbar genutzten Dienstliegenschaften (§ 2 Abs. 4 BImAG).

2. Zielsetzung und Rollenverteilung BImA/Ressorts

Ziel des ELM ist die unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten optimale Unterbringung und Bewirtschaftung der Dienststellen der Ressorts (= Nutzer). Die BImA versteht sich insoweit als Dienstleister. Sie analysiert die Bestandsliegenschaften der Ressorts, berät diese aufgrund von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und schlägt ggf. wirtschaftlichere Unterbringungslösungen vor. Das Ressort entscheidet im Verhältnis zur BImA allein über Art, Umfang und Kosten der Unterbringung entsprechend seinem Bedarf und führt die Haushaltsreife herbei. Die bisherigen Dispositionsrechte der Ressorts (Hausherrstellung, räumliche Dispositionen, Vorgabe des Raumbedarfs einschl. Betriebs- und Nutzungsstandards) verbleiben beim Ressort.

Entsteht bei einem Ressort neuer Unterbringungsbedarf, z.B. wegen neuer oder veränderter Aufgaben oder aus Gründen der Bestandsoptimierung, führt die BImA auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung die notwendigen Erkundungen durch. Die sich daraus ergebenden Alternativvorschläge werden dem Ressort unterbreitet, das auf der Grundlage beigefügter Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen die aus seiner Sicht passende Unterbringungsentscheidung herbeiführt. Dies kann sein

- Verwendung einer BImA-eigenen Liegenschaft
- Anmietungsantrag für eine Liegenschaft im Eigentum Dritter (im Verhältnis zum Ressort übernimmt die BImA die Vermieterposition)
- Eigenbau (BImA übernimmt die Funktion des Bauherrn und vermietet das Objekt nach Fertigstellung an den Nutzer).

Das Ergebnis unterliegt unter Berücksichtigung der Wertgrenzen nach §§ 24, 64 BHO der Kontrolle durch den BMF. Hierbei wird der Nutzerpräferenz - wie bisher - eine besondere Bedeutung beigemessen.

3. Umsetzung

3.1. Bestandsbauten/Neubauten

3.1.1. Mietverträge

Zwischen BImA und Ressort werden zivilrechtliche gewerbliche Mietverträge zu marktüblichen Mieten geschlossen. Dienstleistungen, die auf Wunsch der Nutzer zusätzlich zu den allgemeinen Vermieterpflichten erbracht werden sollen, z.B. Bewachung, Reinigung, Pflege der Außenanlagen, Winterdienst usw., werden gesondert in Rechnung gestellt. Zur außergerichtlichen Lösung von Mietrechtsstreitfällen ist die Schaffung einer Schlichtungsstelle geplant.

3.1.2. Marktmiete

Für BImA-eigene, marktfähige Liegenschaften wird eine Marktmiete vereinbart, mit der alle üblichen Vermieterpflichten einschließlich Bauunterhalt abgegolten werden. Hinzu kommen Zuschläge für Schönheitsreparaturen, die im ELM vom Vermieter geleistet werden sowie Zuschläge für Dienstleistungen der BImA, die nicht Bestandteil des Standardmietvertrags sind. Bei nicht marktfähigen Spezialliegenschaften, z.B. Labors, Abfertigungsanlagen, Lehrgangseinrichtungen pp., bei denen Marktpreise nicht zugrunde gelegt werden können, entspricht die Marktmiete der Kostenmiete.

3.1.3. Haushaltsmäßige Veranschlagung der Miete

Bei Bestandsbauten werden die Marktmieten - ohne Zuschläge - im Ressorteinzelplan veranschlagt (Gr. 518). Bei neuen Unterbringungsfällen muss die Marktmiete aus den Plafonds der Nutzerhaushalte erwirtschaftet werden. Zukünftige Forderungen der Ressorts, die auf das Errichten von Neubauten oder Anmieten neuer, zusätzlicher Liegenschaften abzielen, werden - wie bisher - in den Haushaltsverhandlungen verhandelt. Für die Betriebskosten (Gr. 517) verbleibt es bei der Veranschlagung im Nutzerhaushalt. Nicht mehr zu veranschlagen sind alle Ausgaben, von denen die Nutzer durch die BImA entlastet werden. Dies sind insbesondere die Ausgaben für Bauunterhalt (Gr. 519) einschl. Schönheitsreparaturen sowie die Ausgaben für von der BImA übernommenes Personal.

3.2. Inanspruchnahme BImA-eigener Liegenschaften des früheren Allgemeinen Grundvermögens für neuen Liegenschaftsbedarf

Die Überlassung erfolgt ab sofort grundsätzlich nur noch im Rahmen eines Mietverhältnisses. Das Nutzerressort muss die haushaltsmäßigen Voraussetzungen zum Abschluss des Mietvertrages schaffen. Die BImA führt das Facility Management weiter.

3.3. Zuwendungsempfänger/internationale Organisationen

Die Einbeziehung des Bestandes der vom Bund geförderten Zuwendungsempfänger wird zunächst zurückgestellt (voraussichtlich für drei Jahre). Bis dahin sind die unterschiedlichen Zielgruppen und Fallgestaltungen zu definieren, um zu einer einheitlichen Handhabung zu gelangen.

Neue Überlassungen an vom Bund allein geförderte Zuwendungsempfänger und internationale oder supranationale Organisationen erfolgen ab sofort nur noch entgeltlich im Rahmen eines Mietvertrages zu marktüblichen Konditionen. Die Ressorts erhalten die Miete nicht zusätzlich, sondern müssen die Miete im Plafonds ihres Einzelplans darstellen (vgl. anliegendes Schreiben von Staatssekretär Dr. Overhaus an die Staatssekretärinnen und Staatssekretäre vom 30. April 2002 - II B 4 - WO 2614 - 52/02).

3.4. Bauunterhalt einschl. Schönheitsreparaturen

Eine Vielzahl der Ressortliegenschaften weist rückständigen Bauunterhalt auf. Die Mietverträge für Bestandsbauten müssen daher dem Instandhaltungsrückstau Rechnung tragen. Zu diesem Zweck wird bei Übergabe der Liegenschaft ein ausführlicher Zustandsbericht angefertigt und im Mietvertrag festgelegt, dass als vertragsgemäßer Zustand der Mietsache der Zustand bei Übernahme durch die BlmA gilt. Hinsichtlich der Bauunterhaltung einschließlich Schönheitsreparaturen wird die Verpflichtung der BlmA zu deren Durchführung begrenzt auf die Höhe des in der Marktmiete enthaltenen kalkulatorischen Anteils für Bauunterhalt und des Zuschlags für Schönheitsreparaturen. Dies soll nicht liegenschaftsbezogen berechnet, sondern auf die gesamten Liegenschaften eines Ressorts bezogen werden, sodass flexibles Handeln möglich wird. Durch die Summierung der kalkulatorischen Bauunterhaltsanteile und der Zuschläge entsteht ein Pool, aus dem die Finanzierung der Bauunterhaltung einschl. Schönheitsreparaturen für die Liegenschaften eines Ressorts erfolgen kann. Soweit der hiernach zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen nicht auskömmlich ist, stimmt die BlmA die Prioritäten des Bauunterhalts mit dem Ressort ab. Unbenommen bleibt die Möglichkeit, für darüber hinausgehende Wünsche des Nutzers ein im Plafond des Nutzers zu erwirtschaftendes Sonderentgelt zu vereinbaren.

Anmerkung des BMVI:

Nach Auskunft der BlmA haben sich die aus den Jahren 2004/2005 stammenden Überlegungen hinsichtlich der Begrenzung der Übernahme von Instandhaltungskosten durch die BlmA in Höhe von 15 % durch Absprachen der BlmA mit der Fachaufsicht des BMF, Referat VIII A 1, im Laufe der Zeit überholt. Nunmehr ist allein die Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands (der vor Vertragsschluss festgestellt wurde) als mietrechtlicher Anspruch maßgeblich. Die Kalkulation der Instandhaltungskosten wird durch die BlmA nur noch intern mit 15 % angesetzt. Diese Überlegungen sind auch in den Entwürfen der Dachvereinbarung und der Mustermietverträge umgesetzt worden.

3.5. Wegfall des Bedarfs, Kündigungsrecht

In den abzuschließenden Mietverträgen sind Vereinbarungen über die Dauer des Mietverhältnisses und Kündigungsmöglichkeiten des Nutzers zu treffen. Das Kündigungsrecht der BlmA wird wegen des den Nutzern garantierten Dispositionsrechts grundsätzlich auf gravierende Verletzungen von Mieterpflichten beschränkt. Die Ressorts erhalten bei BlmA-eigenen Dienstliegenschaften ein vertragliches Kündigungsrecht bei Wegfall des Bedarfs. Dieses ist ggf. individuell anzupassen, sofern Spezialobjekte mit nutzerbezogener Infrastruktur oder abseitiger Lage betroffen sind. Im Falle von investiven Baumaßnahmen (vgl. 3.7) ist bei Wegfall der Aufgabe eine einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages unter Beteiligung BMF anzustreben. Das wirtschaftliche Interesse des Mieters auf Flächenreduzierung ist dabei zu berücksichtigen. Bei den von der BlmA von Dritten angemieteten Objekten gelten grundsätzlich die in den Mietverträgen mit den Dritten getroffenen Vereinbarungen über die Beendigung des Mietverhältnisses.

3.6. Anreizsystem

Die Einführung des ELM soll den wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Immobilie verbessern. Deshalb bietet die BlmA Anreize an, damit durch Flächenmanagement nachhaltige Einsparungen erzielt und ggf. verwertbare Flächen veräußert werden können.

Das Anreizsystem besteht aus einer Einmalprämie, die das Ressort zur Erfüllung seiner Aufgaben einsetzen kann, sowie aus der Übernahme von Umzugskosten. Hierüber werden in jedem Einzelfall, abhängig von den Verwertungsaussichten für das aufzugebende Objekt, Vereinbarungen getroffen. Die Höhe der Einmalprämie und der Umzugskosten wird auf jeweils eine Jahresmiete begrenzt; soweit beides gewährt wird, dürfen die Zahlungen insgesamt jedoch nicht das 1,5-fache der Jahresmiete übersteigen.

Keine Prämie wird gezahlt bei Flächenreduzierung aufgrund organisatorischer/ politischer Veränderungen (= keine „windfall profits“).

Ziel des Anreizsystems ist eine ausgewogene Balance zwischen den Interessen der Nutzer, der BImA und des Bundeshaushalts zur Erzielung optimaler wirtschaftlicher Ergebnisse ohne Einbußen in der Qualität der Unterbringungslösungen.

3.7. Baumaßnahmen

Die BImA ist Bauherr für alle neuen Baumaßnahmen. Für neue investive Maßnahmen (Neu-, Um- und Erweiterungsbauten) erhält die BImA Darlehen, die außerhalb der Nutzerhaushalte an zentraler Stelle im Bundeshaushaltsplan (Epl. 08) veranschlagt werden. Die BImA ist Auftraggeber der Bauverwaltungen der Länder, die die Maßnahmen nach den Regeln der RBBau durchführen. Die Mieten für die von der BImA erstellten bzw. hergerichteten Gebäude werden in den Facheinzelplänen veranschlagt (Verpflichtungsermächtigung); außerdem wird über Erläuterungen in den Facheinzelplänen die finanzielle Abwicklung der von der BImA durchgeführten Baumaßnahmen dargestellt. Durch diese Veranschlagung wird sichergestellt, dass die fachlich-inhaltliche Beratung der Baumaßnahme durch die Berichterstatter - wie bisher - im Haushalt des betroffenen Ressorts erfolgt.

3.8. Personal

Im Rahmen der Eigentumsübertragung sind die damit verbundenen personellen Fragen mit den Ressorts zu klären. Dies geschieht nach folgenden Eckpunkten:

3.8.1. Ein Teil des Liegenschaftspersonals wird bei den Ressorts verbleiben und dafür eingesetzt werden, die Nutzeranforderungen zu definieren und Baumaßnahmen der BImA zu begleiten.

3.8.2. Die BImA ist grundsätzlich bereit, das für die Wahrnehmung des Facility Managements benötigte Liegenschaftspersonal zu übernehmen. Im Rahmen der Überlegungen zum Outsourcen von Dienstleistungen berücksichtigt die BImA die Möglichkeit der Beschäftigung von vorhandenem Ressortpersonal. Die in den Einzelplänen der Ressorts ausgebrachten Planstellen/Stellen des von der BImA übernommenen Personals werden in Abgang gestellt; die auf das übernommene Personal entfallenden Ansätze bei den Personaltiteln der Ressorts (Gruppen 422, 425, 426) werden entsprechend abgesenkt. Sofern bei der BImA keine freien Planstellen/ Stellen für das übernommene Personal vorhanden sind, werden sie dort neu ausgebracht; die Ansätze für Personalausgaben werden entsprechend aufgestockt.

3.8.3. Personal, das weder für das Facility Management bei der BImA noch für die Kernaufgaben bei den Ressorts benötigt wird, verbleibt mit den dazugehörigen Planstellen/Stellen bei den Ressorts; die Planstellen/Stellen können z.B. zur Erwirtschaftung der pauschalen Stelleneinsparung von 1,5 % sowie der zusätzlichen Stelleneinsparung aufgrund der Verlängerung der Wochenarbeitszeit eingesetzt werden.



[BMF-Erlass](#) vom 14.12.2015 - II A 1 - H 1105/15/10001 :001 (DOK: 2015/1134608)

Verfahrenshinweise für die Aufstellung des Bundeshaushalts 2017 und des neuen Finanzplans 2016 bis 2020

Anhang 8

Unterbringungsmaßnahmen im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement (ELM);

- Ablaufplan für die Abbildung von Baumaßnahmen im Wirtschaftsplan der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesanstalt) und die Veranschlagung von Mieten bei Durchführung einer Eigenbaumaßnahme oder eines ÖPP-Projektes im Bundeshaushalt

Nach Ziffer 15 der Anlage 2 sind Baumaßnahmen für Dienststellen des Bundes im Inland durch die Bundesanstalt als Bauherrin im Rahmen des ELM abzuwickeln. Neuer oder veränderter Unterbringungsbedarf, z. B. wegen neuer oder veränderter Aufgaben oder aus Gründen der Bestandsoptimierung, wird durch eine der folgenden Maßnahmen gedeckt:

- Vermietung einer eigenen Liegenschaft der Bundesanstalt an den Nutzer zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder Kostenmiete bei Spezialliegenschaften;
- Anmietung einer Liegenschaft von einem Dritten durch die Bundesanstalt (anschließend Vermietung durch die Bundesanstalt an den Nutzer);
- aus dem Wirtschaftsplan der Bundesanstalt finanzierter Eigenbau im Rahmen des ELM mit der Bundesanstalt als Bauherrin (anschließend Vermietung durch die Bundesanstalt an den Nutzer);
- ÖPP-Projekt bei Abwicklung durch die Bundesanstalt ggf. unter Beteiligung der Partnerschaften Deutschland (PD);
- Kauf einer Liegenschaft durch die Bundesanstalt (anschließend Vermietung durch die Bundesanstalt an den Nutzer).

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die unter Tired 3 (nachfolgend Buchstabe a) und Tired 4 (nachfolgend Buchstabe b) genannten Unterbringungsvarianten mit Baukosten über 2.000.000 €¹ (große Baumaßnahmen). Wird im Folgenden keine Differenzierung vorgenommen, gelten die Ausführungen für beide Unterbringungsvarianten gleichermaßen.

- Führt die Bundesanstalt eine Baumaßnahme als Bauherrin durch (Eigenbau), bildet sie die prognostizierten Kosten auf Grund der vom BMF anerkannten Kostenobergrenze in ihrem Wirtschaftsplan ab.
- Führt die Bundesanstalt ein ÖPP-Projekt durch, hat sie für ihre vertraglichen Verpflichtungen gegenüber privaten Investoren und für eine ggf. erforderliche Anschubfinanzierung in ihrem Wirtschaftsplan Vorsorge zu treffen.

Das nutzende Ressort hat in seinem Einzelplan (Titel 518.2) die mit der Bundesanstalt abgestimmte Miete als Miet-VE zu veranschlagen und die Baumaßnahme und den ihr zugrunde liegenden Bedarf gegenüber den parlamentarischen Gremien zu vertreten. In den Titelerläuterungen sind die Baumaßnahme und ihr Verlauf darzustellen (gemäß Standarderläuterung Ziffer 10.4 HRB-E). Vorzusehen ist in der Regel eine 30-jährige Mietzeit. Die erstmalige Mietzahlung wird mit der Bezugsfähigkeit des Neubaus und Abschluss des Mietvertrags fällig.

Der Ablauf bis zur Aufnahme der Baukosten in den Wirtschaftsplan der Bundesanstalt sowie die Veranschlagung im Einzelplan des nutzenden Ressorts (Miete) gestaltet sich bei großen Baumaßnahmen im Einzelnen wie folgt (von

¹ ohne Baunebenkosten der KG 710-740

dieser numerischen Reihenfolge darf nur in besonders zu begründenden Einzelfällen abgewichen werden - siehe auch Nr. 10):

1.

Das Ressort trifft intern die grundsätzliche Entscheidung über den neuen oder veränderten Unterbringungsbedarf. Es legt die zu erfüllenden Anforderungen im Einzelnen (Raumbedarf, Standortpräferenzen, Sicherheitsanforderungen, Sonderbedarf, spezielle Anforderungen an die Gebäude/Bauteile etc.) fest. Das Ressort sollte der Empfehlung der RBBau Abschnitt E/ 2.2.1.5 folgend zur Vermeidung von Fehlplanungen eine Vorabklärung des Bedarfs mit BMF (Spiegelreferat und Referat II B 4) herbeiführen.

Danach hat sich das Ressort zur Realisierung des Vorhabens im Rahmen des ELM an die Bundesanstalt (nachrichtlich: Referat VIII A 2) zu wenden. Es benennt sämtliche zu erfüllende Anforderungen, ggf. einschließlich zu berücksichtigender nicht-monetärer Faktoren und eine Einschätzung ihrer Gewichtung

2.

Die Bundesanstalt führt für die im Einzelfall in Betracht kommenden Unterbringungsalternativen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach § 7 Absatz 2 BHO auch unter Berücksichtigung der für die Mietdauer voraussichtlich anzusetzenden Lebenszykluskosten durch. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen umfassen monetäre und erforderlichenfalls nicht-monetäre Faktoren. Die nicht-monetären Faktoren sind zunächst auf ihre Monetarisierbarkeit zu prüfen. Nicht-monetarisierbare Kosten/Nutzenaspekte seitens der Nutzer fließen ebenfalls in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ein. Die Eignung der Maßnahme als ÖPP-Projekt ist durch eine Eignungsprüfung nachzuweisen, die von der Bundesanstalt selbst oder Dritten, wie beispielsweise der PD, durchgeführt werden kann. Bei großen Baumaßnahmen hat die Bundesanstalt nach den Vorschriften der RBBau (Abschnitt E 2.2.2) auf der Grundlage der Ressortanforderungen mit baufachlicher Unterstützung in der Regel der Bauverwaltung eine Variantenuntersuchung zur Bedarfsdeckung durchzuführen. Die Übernahme der anfallenden Kosten hat das Ressort zuvor zu Lasten seines Einzelplans (soweit mehrere Bedarfsträger betroffen sind - verursachergerecht nach den jeweiligen Planungsanteilen) zuzusagen. In dieser Unterlage sind die realisierbaren Varianten der Bedarfsdeckung - wie eingangs dargestellt - zu dokumentieren sowie kostenmäßig und funktional zu bewerten. Um bei umfangreichen Maßnahmen für den Unterbringungsvariantenvergleich eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchführen zu können, sind die voraussichtlichen Kosten der Eigenbaulösung und ggf. vorgetragene nicht-monetäre Aspekte des Nutzers vor der eigentlichen Anerkennung mit BMUB und BMF (Referat II B 4) abzustimmen.

3.

Die Bundesanstalt unterbreitet dem Ressort das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung/Variantenuntersuchung und leitet das Ergebnis auch dem im BMF zuständigen Spiegelreferat zu. Gleichzeitig gibt die Bundesanstalt dem Ressort die nach Baufertigstellung und Abschluss des Mietvertrags voraussichtlich zu zahlende Miete bekannt. Soweit nach dem Ergebnis der Variantenuntersuchung eine Realisierung als ÖPP-Projekt vorgeschlagen wird, muss die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung überprüft und durch eine abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bestätigt werden.

4.

Das nutzende Ressort entscheidet über die Unterbringungsvariante auf Basis der (vorläufigen) Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Bundesanstalt.

- a) Fällt die Entscheidung für eine Eigenbaumaßnahme, hat die Bundesanstalt die Qualifizierung zur ES-Bau nach Abschnitt E 2.2.3 RBBau, die baufachliche Genehmigung der ES-Bau und die Festsetzung der Kostenobergrenze durch BMUB herbeizuführen.

- b) Fällt die (vorläufige) Entscheidung für eine Realisierung als ÖPP-Projekt, werden die weiteren erforderlichen Schritte zur Durchführung als ÖPP-Projekt von der Bundesanstalt beauftragt (Ausschreibung und abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung).

5.

- a) Die Bundesanstalt beantragt die haushaltsmäßige Anerkennung der ES-Bau (einfache Ausfertigung) über das Referat VIII A 2 beim für die Anerkennung nach § 24 BHO zuständigen Referat II B 4 im BMF (Referat VIII A 2 → Referat II B 4; nachrichtlich: Referat II B 5).
- b) Die Bundesanstalt beantragt die haushaltsmäßige Zustimmung zur Durchführung des ÖPP-Verfahrens über das Referat VIII A 2 beim für die Anerkennung nach § 24 BHO zuständigen Referat II B 4 im BMF (Referat VIII A 2 → Referat II B 4; nachrichtlich: Referat II B 5).

6.

Das Ressort nimmt die mit der Bundesanstalt abgestimmte Miete (in der Regel als VE für 30 Jahre; Grundlage für den Abschluss der zwischen Bundesanstalt und Nutzer zu schließenden Infrastrukturvereinbarung und des Mietvertrags) in seinen Haushaltsvoranschlag auf und legt diesen dem zuständigen Spiegelreferat des BMF vor.

- a) Die Bundesanstalt meldet den im Wirtschaftsplan abgebildeten Ausgabenbedarf als Beitrag zum Haushaltsvoranschlag zu Kapitel 6004 und legt ihn dem BMF (Referat VIII A 2 → Referat Z A 3 → Referat II B 5) vor.
- b) Sofern die nach dem Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wirtschaftlichste ÖPP-Variante eine Anschubfinanzierung vorsieht, ist für diese wie unter 7 a) zu verfahren. Im Wirtschaftsplan der Bundesanstalt ist Vorsorge zu treffen.

7.

Auf Grundlage der haushaltswirtschaftlichen Prüfung von Referat II B 4 teilen die Referate II B 5 und VIII A 2 der Bundesanstalt sowie dem Spiegelreferat des Nutzerressorts und nachrichtlich dem BMUB in einem gemeinsamen Schreiben unter Mitzeichnung des Referats II B 4 das Prüfungsergebnis

- a) zur ES-Bau mit einem Exemplar der Bauunterlage oder
- b) zur Anerkennung der bedarfsbegründenden Unterlagen
- mit.

Im Rahmen der Haushaltsverhandlungen stimmen sich das Referat II B 5 und das Spiegelreferat des Nutzerressorts über die Veranschlagung der Mieteinnahmen und des Ausgabenbedarfs im Wirtschaftsplan der Bundesanstalt und der Mieten im Entwurf des Bundeshaushalts ab. Die Mieten berücksichtigen neben den Bauausgaben zusätzlich die Baunebenkosten der KG 710-740 und die Verwaltungskosten der Bundesanstalt. Betriebskosten sind im Titel 517.1 des Nutzerressorts zu veranschlagen.

8.

Das Ressort schließt auf der Basis der mit der Bundesanstalt abgestimmten und im Nutzer-haushalt ausgebrachten Miet-VE eine Infrastrukturvereinbarung ab, deren Gegenstand insbesondere die Zusage des Ressorts ist, das nach seinen in der ES-Bau niedergelegten Vorgaben errichtete Bauwerk bei Bezugsfertigkeit abzunehmen und anzumieten.

9.

- a) Die Bundesanstalt wird Bauherrin und Auftraggeberin gegenüber der Bauverwaltung des Landes bzw. dem BBR für eine konventionelle Eigenbaumaßnahme, das nach deren Fertigstellung vom Nutzer bezogen wird. Vor Besitzübernahme durch den Nutzer ist zwischen der Bundesanstalt und dem Nutzer ein ELM-Mietvertrag zu schließen. Entsprechend den vereinbarten Regelungen sind die Mietzahlungen aufzunehmen.

- b) Die Bundesanstalt wird der öffentliche Partner des ÖPP-Projektes und schließt den ÖPP-Vertrag mit dem Privaten ab, wenn nach dem Ergebnis der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der nach der ÖPP-Ausschreibung wirtschaftlichste Bieter gemäß den in der Ausschreibung festgelegten Kriterien auch im Vergleich zur Eigenbaulösung wirtschaftlicher ist.

Der Nutzer zahlt die Miete nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Bezug an die Bundesanstalt (vgl. lit. a) Satz 2).

Sollte entgegen der (vorläufigen) Entscheidung nach 4. b) der Eigenbau wirtschaftlicher sein, ist die Anerkennung der ES-Bau nach den Schritten 4. a) ff. weiter zu verfolgen.

10.

Sofern für den reibungslosen Ablauf des Projektes eine Veranschlagung von Ausgaben/Verpflichtungsermächtigungen im Einzelplan des Ressorts vor haushaltsmäßiger Anerkennung der ES-Bau notwendig ist, kann diese mit Zustimmung BMF (federführend Spiegelreferat; Referate II B 4, II B 5, VIII A 2) erfolgen. Auf § 24 Absatz 3 BHO wird verwiesen. Unabhängig davon, ob ÖPP in Betracht kommt, ist die Maßnahme wie ein Eigenbau zu veranschlagen.

11.

Die bestehenden, laufenden Kooperationsverfahren mit der Wirtschaft (ÖPP-Maßnahmen) im Infrastrukturbereich der Bundeswehr werden vertragsgemäß durch die Bundeswehr weitergeführt und sind auch nicht Gegenstand der Dachvereinbarung zwischen BMVg, BMF und Bundesanstalt. Danach werden investive militärische Baumaßnahmen in den Dienstliegenschaften weiterhin durch BMVg als eigenfinanzierte Baumaßnahmen aus dem Einzelplan 14 durchgeführt.

Für zukünftige infrastrukturbezogene militärische ÖPP-Maßnahmen verbleibt die Zuständigkeit nach der in der o.g. Dachvereinbarung getroffenen Aufgabenverteilung auch weiterhin beim BMVg, wohingegen zukünftige nicht-militärische Baumaßnahmen in der Verantwortung der Bundesanstalt durchgeführt werden.

Die Bundesanstalt wird bei allen zukünftigen ÖPP-Projekten der Bundeswehr von Beginn an einbezogen, soweit ihre Zuständigkeit nach Maßgabe dieser Dachvereinbarung berührt ist.

Sonderregelung für militärischen Unterbringungsbedarf:

Auf der Grundlage der Dachvereinbarung zur Umsetzung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Geschäftsbereich des BMVg erteilt die Bundeswehr der Bundesanstalt bei einem Unterbringungsbedarf, der aufgrund der Entscheidung des BMVg durch eine Baumaßnahme gedeckt werden soll, dann den Auftrag zur Variantenuntersuchung mit Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, wenn und soweit es sich um einen nicht-militärischen Unterbringungsbedarf handelt.

Bei einem vom BMVg als militärischer Unterbringungsbedarf qualifizierten Bauvorhaben ist die Bundeswehr für die Variantenuntersuchung (einschließlich Finanzierungsverantwortung) zuständig. Ihr steht es hierbei offen, die Bundesanstalt als Dienstleister ganz oder teilweise mit der Durchführung zu beauftragen. Davon unberührt bleibt die Obliegenheit des Nutzers BMVg, die Liegenschaftseigentümerin Bundesanstalt in die Planung und Durchführung auch militärischer Baumaßnahmen frühzeitig einzubinden.



Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

Außenbezirk

Bundeswasserstraße

von km,... bis km,... *N- * S- * / * r* Ufer

Vereinbarung Nr. ...

über die Wahrnehmung jagdlicher Aufgaben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)
durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Geschäftsbereich Bundesforst)

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr, vertreten durch die Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, vertreten durch das *Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ...* Wasserstraßen-Neubauamt ...**

nachstehend „*WSA * WNA **“ genannt

und die

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, vertreten durch ihren Vorstand, Ellerstraße 56, 53119 Bonn, vertreten durch die Bundesforst-Hauptstelle ...

nachstehend „BA“ genannt

schließen unter Bezugnahme auf die zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung) und der BA geschlossenen Rahmenvereinbarung über die Wahrnehmung umweltbezogener Aufgaben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Geschäftsbereich Bundesforst) (RV-UA) - 1. Fortschreibung - vom 21.09./02.10.2012 folgende Vereinbarung:

§ 1

Umfang der Aufgabenwahrnehmung durch die BA

*(1) Die BA verpachtet im Einvernehmen mit dem WSA * WNA * die Jagdausübung in den in § 2 aufgeführten Eigenjagdbezirken der WSV.*

*(2) Die BA nimmt im Einvernehmen mit dem WSA * WNA * die Aufgaben des Jagdgenossen in den in § 2 aufgeführten gemeinschaftlichen Jagdbezirken wahr.*

*(3) Die BA nimmt im Einvernehmen mit dem WSA * WNA * die Aufgaben des Jagdberechtigten bei der Umgestaltung von Jagdbezirken gemäß § 5 BJagdG wahr.*

§ 2

Flächen, auf denen die BA jagdliche Aufgaben wahrnimmt

Die BA nimmt jagdliche Aufgaben auf den in Anlage 1 bezeichneten Flächen wahr.

§ 3

Haftung

Für Schäden, die der Bundesrepublik Deutschland aus fehlerhaftem Verhalten von Beschäftigten oder Beauftragten der BA entstehen, leistet die BA in dem Umfang Ersatz, in dem sie ihrerseits bei entsprechenden Schäden im eigenen Aufgabenbereich nach den maßgeblichen Vorschriften und Anwendungsgrundsätzen Ersatz verlangt.

§ 4

Zusätzliche Vereinbarungen

...

§ 5

Ergänzungen, Änderungen, Kündigung

(1) Ergänzungen oder Änderungen oder die Kündigung dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Bei Änderung der unter § 2 festgelegten Flächen genügt die Übersendung der berechtigten Planunterlagen an die BA.

(2) Sofern sich sonstige örtliche Gegebenheiten ändern, die für die Aufgabenwahrnehmung gemäß § 2 von Bedeutung sind, übersendet das **WSA * WNA * NBA** der BA die entsprechenden aktualisierten Unterlagen.

§ 6

In-Kraft-Treten; Kündigung

Diese Vereinbarung tritt mit dem Datum der letzten Unterzeichnung in Kraft. Sie kann mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12. eines jeden Jahres gekündigt werden.

....., den 20..

Im Auftrag¹

....., den 20..

Im Auftrag

.....

*** Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ...**

*** Wasserstraßen-Neubauamt ...**

(Dienstsiegel)

.....

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
(Geschäftsbereich Bundesforst)

¹ entfällt bei Unterschrift durch Amtsleitung

Anlage 1 zur Vereinbarung Nr. ... vom ... (zu § 2)
über die Wahrnehmung jagdlicher Aufgaben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)
durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Geschäftsbereich Bundesforst)

Die BA nimmt für das **WSA * WNA * ...** jagdliche Aufgaben auf folgenden Flächen wahr:

Ifd. Nr.	Bundeswasserstraße	Art der Aufgabe gemäß § 1	Katasterangaben				Lage an der Wasserstraße			Lage- plan Nr.	Beschreibung der Aufgabe; Bemerkungen
			Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche ha	von km	bis km	Ufer		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1		Abs.									
2		Abs.									
3		Abs.									
4		Abs.									
5		Abs.									
6		Abs.									
7		Abs.									
8		Abs.									
9		Abs.									
10		Abs.									
11		Abs.									
12		Abs.									
13		Abs.									



AGr 263 AUGr Liegenschaftsmanagement

263.01 Allgemeine Angelegenheiten

- Bearbeiten von Angelegenheiten im Grundstücksverkehr (z.B. Erteilen von Vollmachten)
- Erstellen von Fachbeiträgen zu anderen AUGr
- Ermitteln von Grundstückswerten (einschl. Rechten an Grundstücken), Entschädigungen an Grundstücken und Nutzungsentgelten für Grundstücke
- Prüfen von Kostenbescheiden (Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit)
- Beschaffen von amtlichen Liegenschaftsinformationen (ALKIS)
- Beschaffen von Grundbuchinformationen (z.B. Grundbuch Online)

263.02 Liegenschaftsnachweis

- Regeln des Nachweisens der Liegenschaften
- Veranlassen der Grundbuchlegung
- Erstellen von Fachbeiträgen zur Vermögensrechnung
- Bearbeiten von Angelegenheiten im LIS einschließlich Nachweisen der Rechte abzulösender und abgelöster Verpflichtungen der WSV, Veranlassen der Überwachung, Angelegenheiten des Baulastverzeichnisses sowie Nutzungen nach Fischerei- und Jagdrecht

263.03 Einheitsbewertung, Grundbesitzabgaben

- Prüfen der Einheitswertbescheide, Grundsteuerbescheide, Gebührenbescheide, Beitragsbescheide u. dgl.
- Erstellen von Fachbeiträgen bei Rechtsstreitigkeiten

263.04 Nutzung WSV-eigener Grundstücke einschl. Bauwerke durch Dritte

- Aufstellen von Konzepten, Koordinieren, Umsetzen und Ausführen der Verpachtung von Grundstücken, Land und Wasserflächen
- Aufstellen von Konzepten, Koordinieren, Umsetzen und Ausführen der Angelegenheiten der Fischerei und Jagd

263.05 Nutzung und Beeinträchtigung fremder Grundstücke/Grundstücksrechte einschl. Bauwerke durch die WSV

- Aufstellen von Konzepten, Koordinieren und Durchführen der Nutzung fremder Grundstücke
- Ermitteln von Schäden bei der Beeinträchtigung von fremden Grundstücken oder Vermögensrechten an Grundstücken
- Mitwirken bei der Zustandsfeststellung in Beweissicherungsverfahren
- Erstellen von Fachbeiträgen zu anderen AUGr

263.06 Wahrnehmung der Eigentümerinteressen in besonderen Fällen

- Bearbeiten von Angelegenheiten der Abwehr von Eigentumsstörungen durch Grundstücksnachbarn und sonstige Dritte

- Wahrnehmen der WSV-Belange bei Vorhaben anderer öffentlicher Verwaltungen oder sonstiger Dritter, soweit der Bestand der Grundstücke der WSV betroffen ist
- Bearbeiten von Angelegenheiten zur Klärung von Eigentumsverhältnissen und sonstigen Rechten an Grundstücken
- Bearbeiten von Angelegenheiten der Vermögenszuordnung in den neuen Bundesländern

263.07 Grundstücksverkehr einschl. Enteignung

- Bearbeiten von Angelegenheiten des vertraglichen Grundstücksverkehrs
- Durchführen des Grundstücksverkehrs in öffentlich-rechtlichen Verfahren (Enteignungsverfahren, Umlegungsverfahren, Flurbereinigungsverfahren u. dgl.)
- Veranlassen und Umsetzen der Eigentumsänderungen kraft Gesetzes
- Ausüben des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 15 WaStrG
- Verhandeln und Umsetzen der Grundstücksauseinandersetzung mit den Ländern
- Regeln und Durchführen der Grundstücksangelegenheiten bei Bestandsänderungen an Bundeswasserstraßen und der räumlichen Abgrenzung der Bundeswasserstraßen
- Erarbeiten und Prüfen von Konzeptionen, Entwurfsaufstellungen, -prüfungen bzw. -genehmigungen
- Erstellen von Fachbeiträgen zu anderen AUGr
- Regeln und Durchführen der Angelegenheiten des „Rückständigen Grunderwerbs“



Muster und Anhänge

8 Schaubilder, Übersichten

8.2 Verzeichnis der wichtigsten Duldungspflichten

Rechtsgrundlage	Inanspruchnahme von Flächen nach § 1 WaStrG			Anspruch auf Dienstbarkeit	Inanspruchnahme sonstiger (fiskalischer) Flächen			Anspruch auf Dienstbarkeit
	Duldungspflicht	Privatrechtlicher Vertrag	Entgelt / Entschädigung		Duldungspflicht	Privatrechtlicher Vertrag	Entgelt / Entschädigung	
1	2	3	4	8	9	10	11	12
§ 8 AVBFernwärmeV	ja ¹ / nein ²	nein ¹ / ja ²	nein ¹ / ja ²	nein	ja ^{1,2}	nein	nein	nein
§ 8 AVBWasserV	ja ¹ / nein ²	nein ¹ / ja ²	nein ¹ / ja ²	nein	ja ^{1,2}	nein	nein	nein
§ 126 BauGB	ja	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein
§ 78 BBergG	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
§ 4 EBKrG	ja	nein	nein	nein	nein	ja	ja	nein
§ 84 EEG	ja / nein ⁸	ja	nein ⁶ / ja ⁷	nein	nein	ja	ja	nein
§ 44 EnWG	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
§ 45 EnWG	ja	ja	nein ⁴	ja	ja	ja	ja	ja
§ 16a FStrG	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
§ 12 NAV	ja ¹ / nein ²	nein ¹ / ja ²	nein ¹ / nein ^{2,4}	nein	ja ^{1,2}	nein	nein	nein
§ 12 NDAV	ja ¹ / nein ²	nein ¹ / ja ²	nein ¹ / nein ^{2,4}	nein	ja ^{1,2}	nein	nein	nein
§ 32 PBefG	ja	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein
RKV, WKV	ja	ja	ja / nein ⁵	nein	nein	ja	ja	nein
§§ 125,128,134,138 TKG	ja	nein ⁸ / ja ⁹	nein ⁸ / ja ⁹	nein	nein	ja	ja	nein
§ 1 Abs. 5 WaStrG	ja	nein	nein	nein	nein	ja	ja	nein
§ 40 WaStrG	ja	nein	nein	nein	nein	ja	ja	nein
§ 2 WaStrÜbgVtrG	ja	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein
§ 9 WHG, LWG	nein	ja	ja	nein	nein	ja	ja	nein

¹ Beim Anschluss von WSV-eigenen Anlagen/Gebäuden

² Beim Anschluss von Anlagen/Gebäuden Dritter

³ Es gelten die bestehenden Verträge

⁴ Aufgrund [§ 3 Abs. 1 Satz 2 KAV](#)

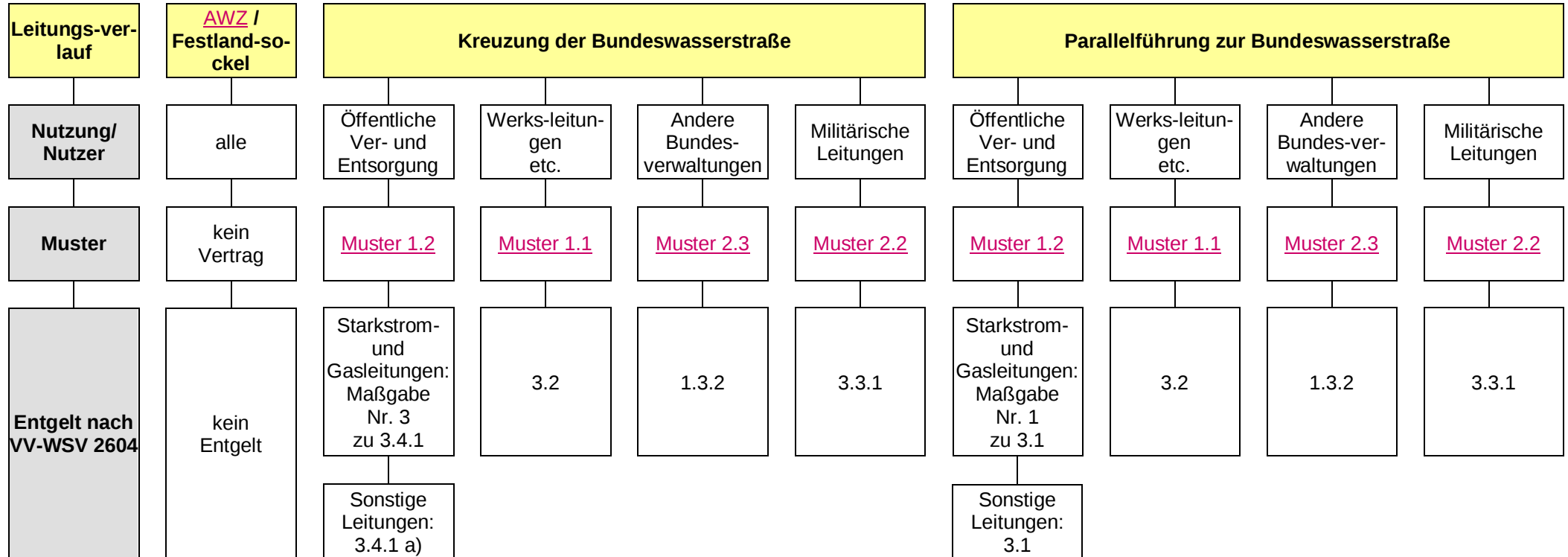
⁵ Für Strom- und Gasleitungen aufgrund [§ 3 Abs. 1 Satz 2 KAV](#)

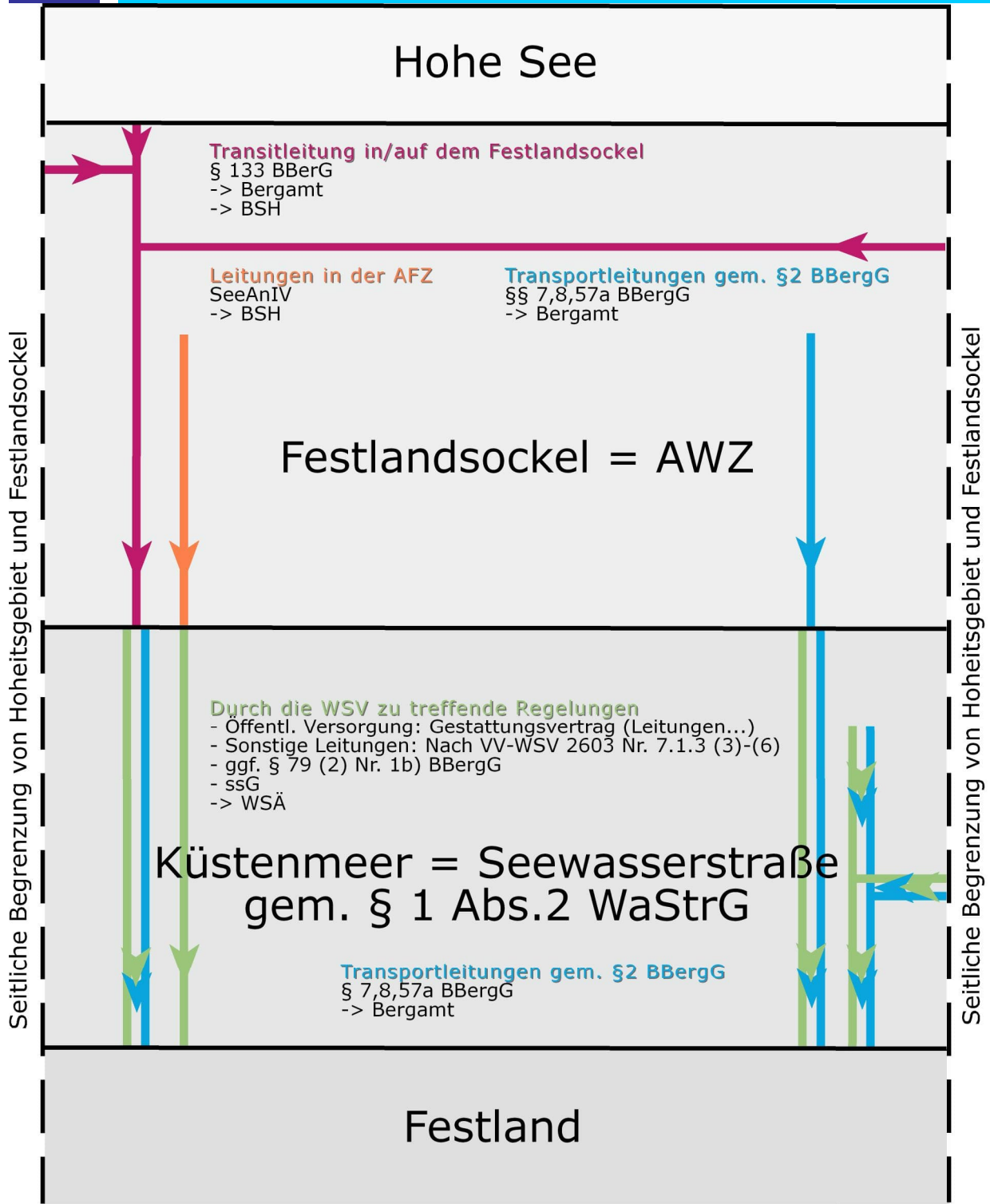
⁶ Kein Entgelt, solange ein Vergütungsanspruch gemäß §§ 19, 22 EEG geltend gemacht wird

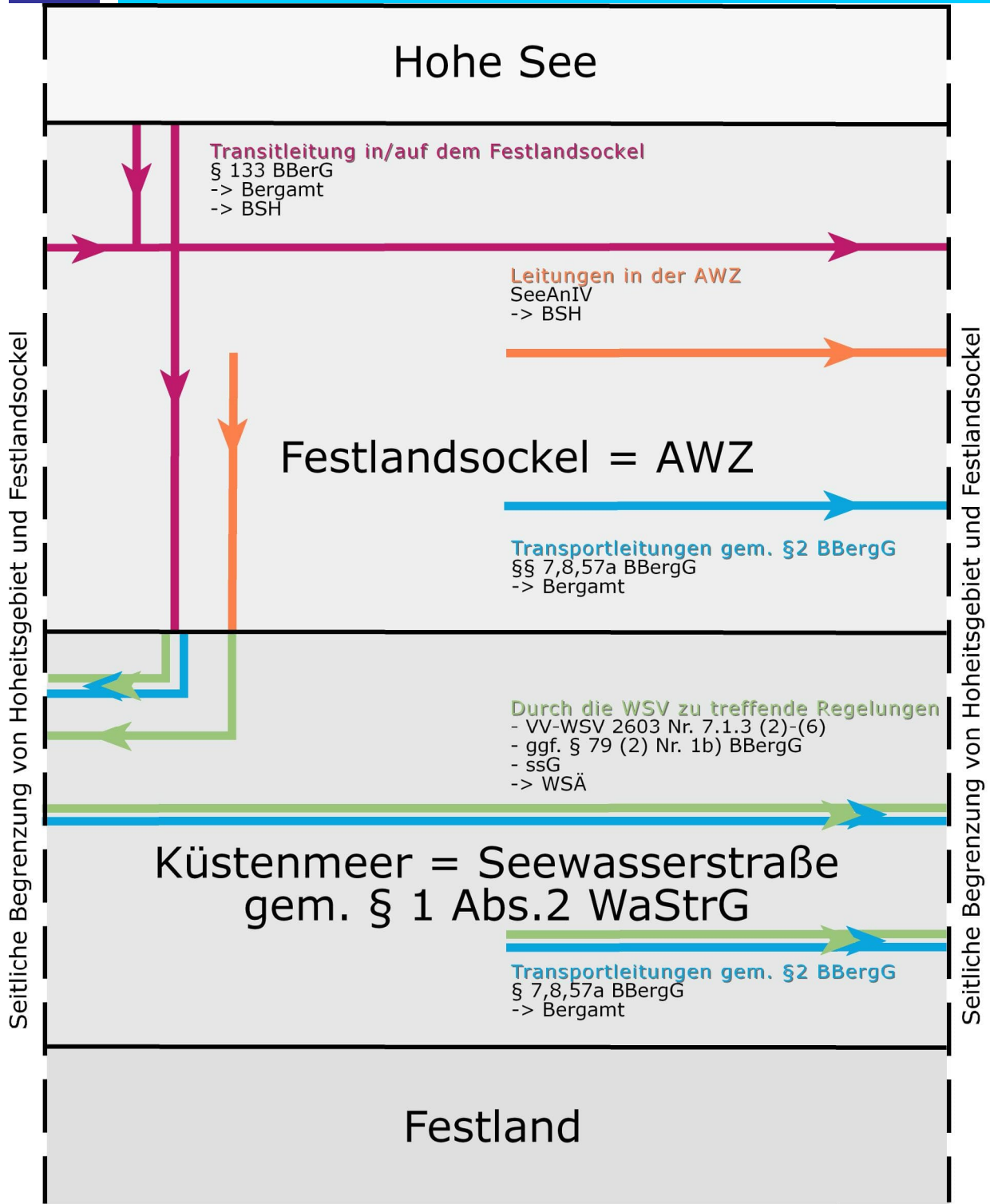
⁷ An Binnenwasserstraßen

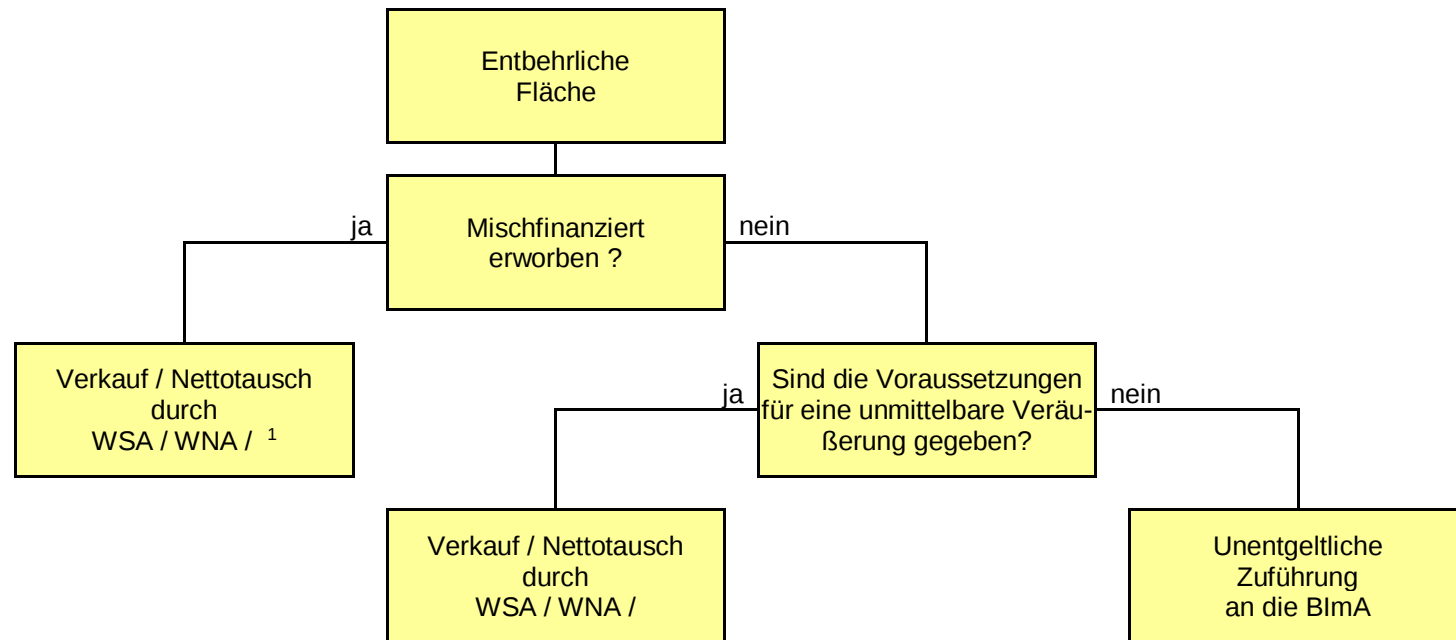
⁸ Bei Nutzungen gem. § 127 TKG

⁹ Bei Nutzungen gem. § 138 TKG









¹ solange der entsprechende Investitionstitel im Bundeshaushaltsplan ausgebracht ist, danach ist entsprechend der „nein“-Alternative zu verfahren

Muster und Anhänge

8 Schaubilder, Übersichten

8.7 Kaufpreismanagement, Haushaltsvermerke

Bundshaushaltsplan Einzelplan 12 Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur

Kapitel 1203 Bundeswasserstraßen Ausgaben

Kapitel 1218 Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Einnahmen

Haushaltsvermerk Nr. 7 ¹
Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen fließen den Ausgaben zu

Ausgaben für Investitionen

Verwaltungseinnahmen

Titel 711 01 ²
Kleine Neu-, Um- und Erweiterungsbauten
(Anmerkung: Bis zu 2 Mio € im Einzelfall.
Einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs)

Titel 780 01 ff ²
Erhaltung der verkehrlichen Infrastruktur;
Ersatz-, Aus- und Neubaumaßnahmen
(Anmerkung: Einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs)

Titel 131 01 ⁴
Einnahmen aus der Veräußerung von unbeweglichen Sachen

Titel 712 01 ²
Baumaßnahmen von mehr als 2 Mio € im Einzelfall
(Anmerkung: Einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs)

Titel 821 01 ^{2,3}
Ankauf von unbebauten Grundstücken
(Anmerkung: ... die für die Aufgabenerledigung erforderlich sind
und nicht mit Baumaßnahmen zusammenhängen)

¹ Gilt für alle im Bundshaushaltsplan nach diesem Haushaltsvermerk aufgeführten Ausgabebetitel

² Für die Anwendung des Haushaltsvermerks insbesondere in Frage kommender Titel

³ Veranschlagung des Kaufpreises außerhalb von Ausbau-, Neubau- und Unterhaltungsmaßnahmen

⁴ Veranschlagung des Veräußerungserlöses außerhalb von Ausbau-, Neubau- und Unterhaltungsmaßnahmen

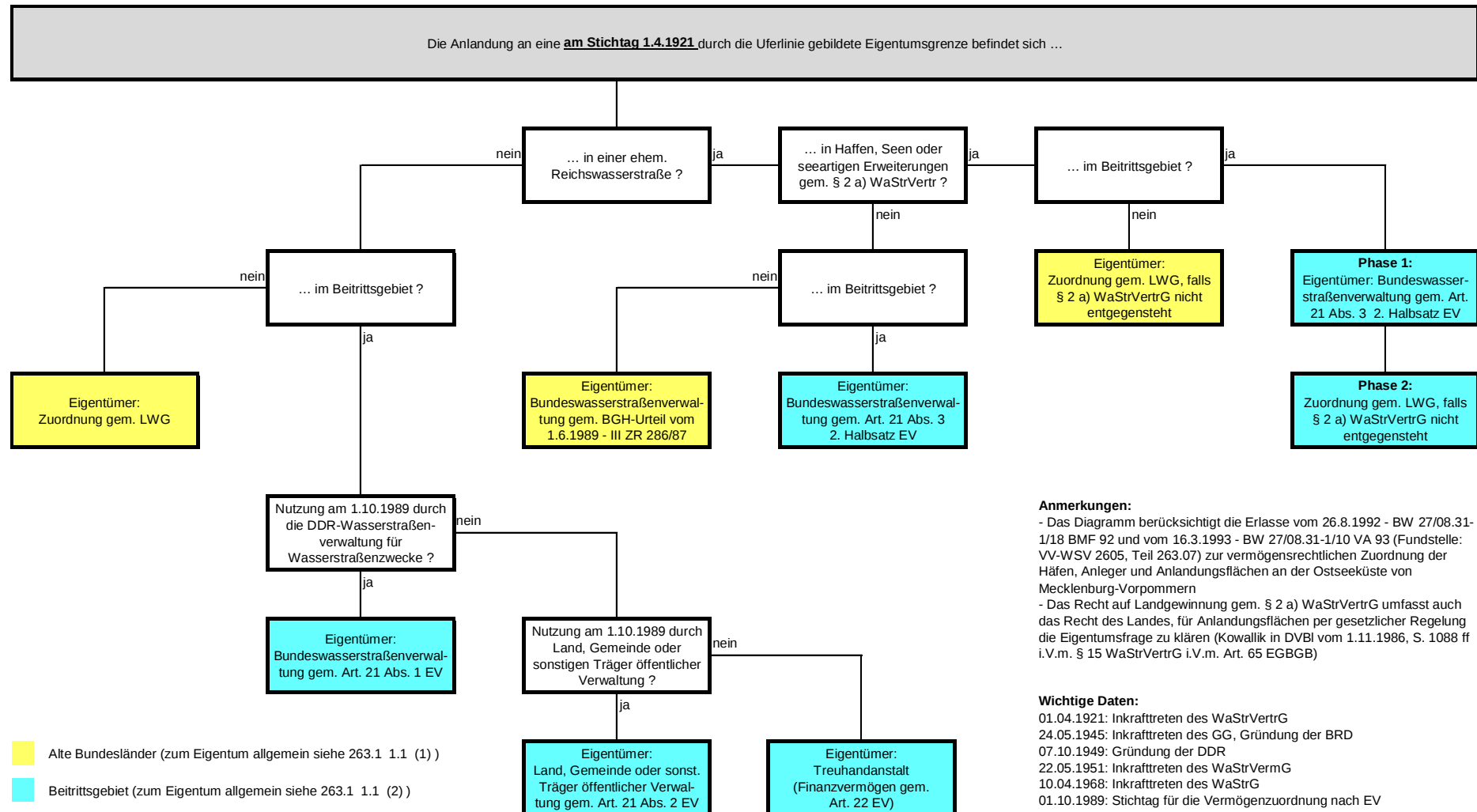
Muster und Anhänge

8 Schaubilder, Übersichten

8.8 Bestellung von Vertretern, Pflegern und Betreuern beim Grunderwerb

Sachverhalt	Privatrecht		Öffentliches Recht	
	Rechtsinstrument alte Bundesländer	Rechtsinstrument neue Bundesländer	Rechtsinstrument alte Bundesländer	Rechtsinstrument neue Bundesländer
Abwesender Eigentümer a) Aufenthalt unbekannt b) an Rückkehr oder Besorgung verhindert	a) und b): Abwesenheitspfleger § 1911 BGB Vormundschaftsgericht	a) gesetzlicher Vertreter Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB Landkreis b) Abwesenheitspfleger § 1911 BGB Vormundschaftsgericht	a) und b): Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht	a) und b): Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht
Unbekannter Eigentümer <u>Sonderfälle:</u> a) ehemals staatliche Verwaltung des Grundeigentums b) Plangenehmigung oder vorzeitige Besitzeinweisung	Pfleger § 1913 BGB Vormundschaftsgericht	gesetzlicher Vertreter Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB Landkreis a) Vertreter § 11b VermG Landkreis b) -	Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht a) - b) Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht	Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht a) Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht b) Vertreter § 8 VerkPBG Landkreis
Unbekannter Erbe	Nachlasspfleger § 1960 BGB Nachlassgericht	Nachlasspfleger § 1960 BGB Nachlassgericht gesetzlicher Vertreter Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB Landkreis	Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht	Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht
Minderjähriger Eigentümer	Ergänzungspfleger § 1909 BGB Vormundschaftsgericht	Ergänzungspfleger § 1909 BGB Vormundschaftsgericht	Ergänzungspfleger § 1909 BGB Vormundschaftsgericht	Ergänzungspfleger § 1909 BGB Vormundschaftsgericht
Gebrechlicher Eigentümer	Betreuer §§ 1896 ff. BGB Vormundschaftsgericht	Betreuer §§ 1896 ff. BGB Vormundschaftsgericht	Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht	Vertreter von Amts wegen § 16 VwVfG Vormundschaftsgericht

a) Anlandungen bis einschließlich 1.10.1989



b) Anlandungen ab 2.10.1989

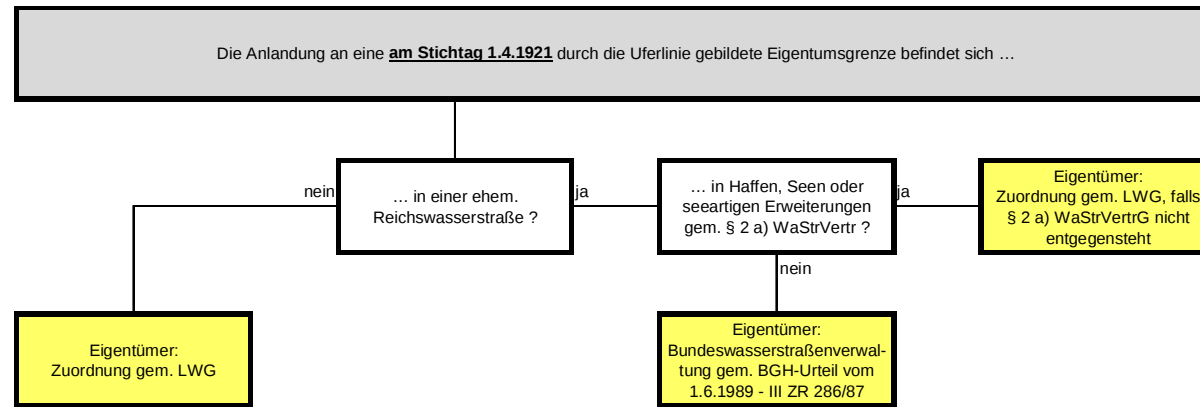
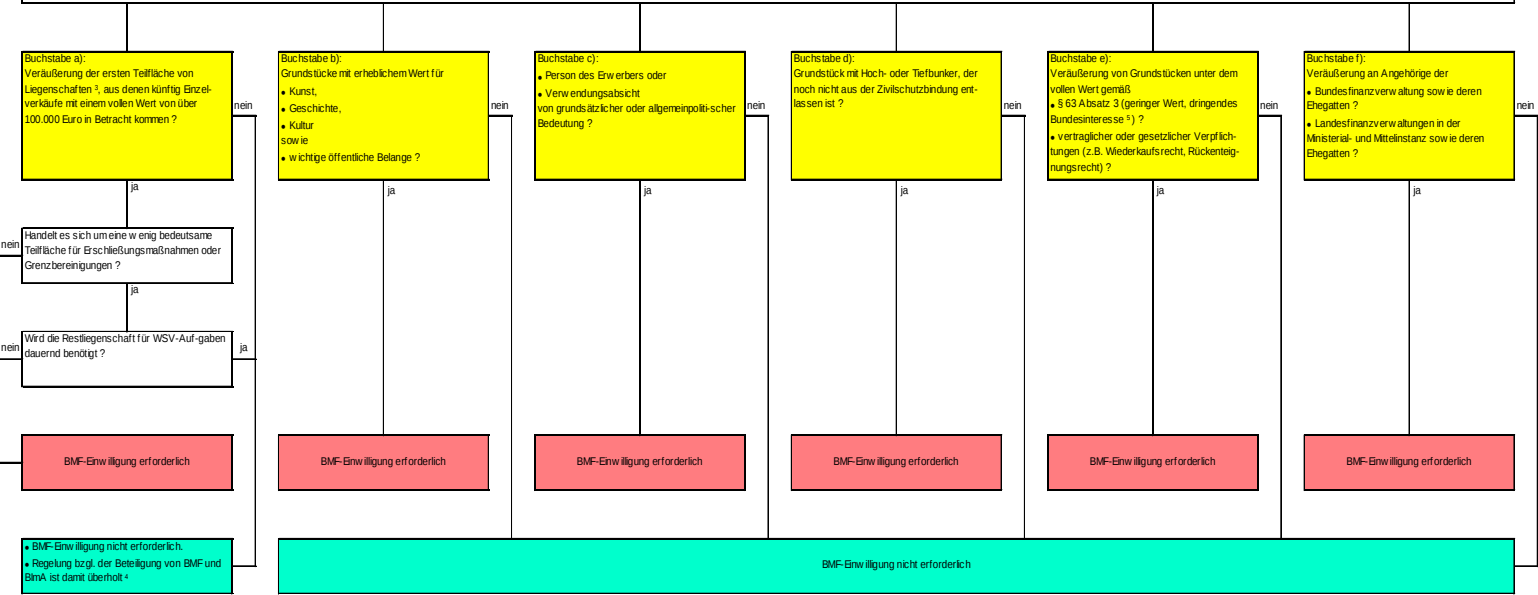


Schaubild 2

Fortsetzung von Schaubild 1

Prüfung gem. **Fallgruppe 1:** Die BMF-Einwilligung ist unabhängig vom Prüfungsergebnis **stets** erforderlich.¹ Eine gem. VV Nrn. 2 oder 3 zu § 64 BHO erforderliche BMF-Beteiligung kann durch weitere Vorlagegründe gem. Schaubild 2 ergänzt werden.
Prüfung gem. **Fallgruppe 2:** Das Prüfungsergebnis entscheidet, ob eine BMF-Einwilligung erforderlich ist.

Anlage A Abs. 3 zur VV Nr. 2 zu § 64 Abs. 1 BHO²



¹ Gem. Anlage A Abs. 3 S. 1 zur VV Nr. 2 zu § 64 Abs. 1 BHO
² Entspricht VV 0645 Abs. 4 der Vorschriftenammlung Bundesfinanzverwaltung (VSV)
³ Solche Liegenschaften können aus mehreren Grundstücken bestehen, die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden
⁴ BMF-Schreiben vom 26.01.2012 - VIII A 1 - FB 3060/06/0014 :003 (siehe VV-WSV 2605 AUGr 263.07)
⁵ Siehe VV Nr. 4 zu § 63 BHO



Die in dieser Vorschrift zitierten Paragraphen sind in der Regel mit den entsprechenden Rechtsvorschriften verlinkt. Aus redaktionellen Gründen erfolgt der eigentliche Zugriff über das [Schrifttums-](#) und Abkürzungsverzeichnis. Im Übrigen können Gesetze und Verordnungen unter folgenden Internetadressen gesucht, eingesehen, kopiert und ggf. bestellt werden:

Schlagwort	Internet-Adresse	Bemerkung
Bundesgesetzblätter	http://www.bgbl.de/Xaver/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI	Präzise Fundstellenangabe erforderlich
Bundesgesetze und Verordnungen	http://bundesrecht.juris.de/aktuell.html	1. Wahl, da Redaktion durch BfJ und JURIS. Aktuell!
Bundesregierung	http://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Homepage/home.html	
Bundestags-Drucksachen	http://www.bundestag.de/dokumente/drucksachen/index.html	
Landesrecht	http://de.wikipedia.org/wiki/Landesrecht	
Statistisches Bundesamt	http://www.destatis.de	
Regelwerke der WSV	http://intranet.wsv.bvbs.bund.de/fachinformationen/index.html	



AUGr	Kapitel	Absatz	Regelung	Bemerkung
263.01	1.2	5	(5) Die Erledigung der nach VV-WSV 2603 durchzuführenden Aufgaben obliegt unter der Leitung der GDWS den WSÄ/WNÄ. Zuständigkeits- und Entscheidungsvorbehalte gegenüber den WSÄ/WNÄ, die aus der Natur der Sache, dem Umfang oder der Bedeutung bestimmter Aufgaben oder aus sonstigen Gründen erforderlich werden, sind von der GDWS in eigener Verantwortung festzulegen, soweit nicht das BMDV eine besondere Regelung getroffen hat. In Fällen von grundsätzlicher Bedeutung und allgemeinem politischen Interesse ist die Einwilligung des BMDV einzuholen. Die Beteiligung anderer Bundesministerien erfolgt durch das BMDV.	Ermächtigungsgrundlage GDWS zur Festlegung von Genehmigungsvorbehalten
263.01	1.2	6	(6) Verträge zwischen Beschäftigten der WSV und ihren Dienststellen sind vor Vertragsabschluss der GDWS zur Einwilligung vorzulegen. Das BMDV hat seine Befugnis gem. § 57 BHO auf die GDWS mit Erlass H11/01500102/01 vom 20.11.2023 übertragen mit folgenden Ausnahmen: - grundsätzliche Bedeutung - wenn der Vertrag über den Einzelfall hinaus präjudizielle Auswirkungen oder eine über den Einzelfall hinausgehende Auswirkung auf die Haushaltswirtschaft oder die Haushaltsentwicklung hat - oder - erhebliche finanzielle Bedeutung - wenn dem Vertrag ein Gesamtwert im Einzelfall von einmalig oder jährlich mehr als 25.000 € zugrunde liegt.	Verträge zwischen Beschäftigten der WSV und ihren Dienststellen
263.04	2.1	8	(8) Für Umweltmaßnahmen Dritter mit gesamtstaatlicher Relevanz, mit partnerschaftlichem Mitwirken der WSV oder mit (Teil-) Finanzierung des Projekts durch den Bund kann die WSV im Einzelfall Flächen des Bundes unentgeltlich zur Nutzung überlassen, sofern der Wert der Nutzung maximal 25.000 €/Jahr beträgt. Bei Abschluss entsprechender Nutzungsverträge ist darauf	Umweltmaßnahmen Dritter - unentgeltlicher Nutzungsvertrag

			zu achten, dass die Planung von Renaturierungsmaßnahmen grundsätzlich so zu optimieren ist, dass sich kein signifikanter Mehraufwand bei der Unterhaltung ergibt. Ein evtl. nicht vermeidbarer Mehraufwand ist abzulösen. (Grundlage: VV Nr. 3 zu § 63 BHO i. V. m. Erlass WS 14/5242.5/0 vom 14.06.2017) Vor Abschluss eines unentgeltlichen Nutzungsvertrages nach Maßgabe dieser Regelung ist grundsätzlich die Genehmigung der GDWS einzuholen.	
263.04	2.2	3	(3) Bei Nutzungsüberlassungen sind die in dieser Verwaltungsvorschrift veröffentlichten Vertragsmuster zu verwenden. In diesen Vertragsmustern wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Regelungen des BGB durch vom BGB abweichende Parteienvereinbarungen zu ersetzen (abzudingen), wenn die Aufgabenerfüllung der WSV es erfordert und das BGB es zulässt. Abweichungen von diesen Mustern sind nur im begründeten Einzelfall und mit Zustimmung der GDWS zulässig. Dasselbe gilt, wenn ein anderes als das vorgeschriebene Muster verwendet werden soll. Die sach- und praxisgerechte Ausgestaltung des Zustimmungsverfahrens obliegt der GDWS.	Verbindlichkeit Vertragsmuster Nutzungsüberlassung
263.04	3	19	(19) Eine vorzeitige Beendigung des Nutzungsvertrages außerhalb der vertraglich festgelegten Kündigungsmöglichkeiten auf Verlangen des Nutzers ist grundsätzlich nicht vorgesehen. In den nachfolgenden Ausnahmen kann einer vorzeitigen Beendigung zugestimmt werden. 1) Es besteht ein Interesse der WSV. Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein: - Die Rückgabe der Flächen erfolgt unter Einhaltung der in §17 benannten Bedingungen. - Eine Rückzahlung des bereits gezahlten Entgelts erfolgt nicht. - Die Genehmigung der GDWS ist vor Beendigung des Vertragsverhältnisses einzuholen.	vorzeitige Beendigung des NV
263.04	3	40	(40) Die außerordentliche Kündigung nach § 16 dient der Beendigung des Vertragsverhältnisses vor Ablauf der nach § 3 geltenden Vertragsdauer. Eine außerordentliche Kündigung durch die WSV wird vom WSAWNA erklärt. Konfliktträchtige außerordentliche Kündigungen bedürfen der Zustimmung der GDWS.	außerordentliche Kündigung Nutzungsverträge

263.04	3	51	(51) Bei einer vom Nutzer beantragten Vertragsübertragung sowie bei Firmenumwandlungen oder Firmenzusammenschlüssen ist zu prüfen, ob die Erfüllung der vom bisherigen Nutzer eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen weiterhin gewährleistet ist. In Zweifelsfällen ist die GDWS zu beteiligen.	Vertragsübertragung
263.05	1.3	2	(2) Die Angemessenheit der Höhe des geforderten Nutzungsentgeltes ist unter Zugrundelegung der VV-WSV 2604 zu prüfen. Abweichungen bedürfen der Genehmigung der GDWS. Die/Der Beauftragte für den Haushalt des WSA/WNA ist gem. § 9 BHO zu beteiligen.	Entgelthöhe Entschädigungsermittlung
263.05	1.3	3	(3) Die Angemessenheit der Höhe der geforderten Entschädigung ist durch eine Entschädigungsermittlung unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit (z.B. bei Pachtaufhebungsentschädigung die ortsübliche Laufzeit von Pachtverträgen) zu prüfen. Abweichungen bedürfen der Genehmigung der GDWS. Die/Der Beauftragte für den Haushalt des WSA/WNA ist gem. § 9 BHO zu beteiligen.	Entschädigungsermittlung
263.06	4.3	1	(1) Die Bestellung bedarf der Einwilligung von BMF und BMDV (§ 64 Abs. 4 BHO).	Dienstbarkeit zugunsten Dritter
263.06	4.3	2	(2) Dingliche Rechte am Betriebsgelände der WSV sind grundsätzlich nicht zu bestellen. Im Beitrittsgebiet können sie unter Verweis auf § 9 Abs. 2 GBBerG abgelehnt werden. Sind zu belastende fiskalische Flächen entbehrlich, so sind diese der BImA zu übergeben. Andernfalls ist - sofern keine gesetzliche Duldungspflicht besteht - die Zustimmung des BMF einzuholen.	dingliche Rechte
263.06	5.1	6	(6) Erbbaurechte an WSV-eigenen Grundstücken sollen nur zur Errichtung von Wasserkraftanlagen bestellt werden und bedürfen der vorherigen Zustimmung der GDWS. Die Bestellung zu anderen Zwecken bedarf der vorherigen Zustimmung des BMDV.	Erbbaurecht
263.06	9	1	(1) Wird durch amtliche Mitteilung oder durch öffentliche Bekanntmachung im Internet bekannt, dass gegen einen Vertragspartner der WSV ein Insolvenzverfahren bei Gericht anhängig ist, ist diese umgehend an die GDWS weiterzuleiten , die für die weitere Sachbearbeitung zuständig ist. Dem Insolvenzgericht bzw. dem Insolvenzverwalter ist eine Abgabennachricht zu erteilen.	Insolvenzverfahren

263.07	1.1		Verträge zum Grundstücksverkehr sind ausgehend von den Vertragsmustern der VV-WSV 2603 zu verhandeln und zur Beurkundung zu bringen. In fachlich begründeten Einzelfällen ist die Abweichung von diesen Vertragsmustern zulässig und zu dokumentieren – die Abweichungen dürfen keinen Nachteil für den Bund bewirken. Im Zweifelsfall ist die GDWS zu beteiligen. Dasselbe gilt, wenn ein anderes als das vor-gegebene Vertragsmuster verwendet werden soll.	Vertragsmuster Grundstücksverkehr
263.07	1.3	5	(5) Die Widmung der Bundeswasserstraßen als Verkehrsweg bewirkt ein Zurücktreten der gemeindlichen Bauleitplanung hinter die Fachplanung der WSV (§§ 37, 38 BauGB). Somit unterliegen alle Flächen gemäß § 1 WaStrG sowie nach § 13 WaStrG überplante Flächen der Planungshoheit der WSV. Diese wird gemäß § 14 Abs. 1 WaStrG von der GDWS in ihrer Funktion als Planfeststellungsbehörde ausgeübt. Dort wird entschieden, ob die WSV auf ihre Planungshoheit verzichten und diese auf eine Gemeinde oder einen anderen Planungsträger übertragen werden kann. Bei jeder Entbehrlichkeitsprüfung von Flächen gemäß § 1 WaStrG sowie nach § 13 WaStrG überplanen oder von einer Planfeststellung/-genehmigung erfassten Flächen ist eine entsprechende Abfrage durchzuführen. Die Übertragung erfolgt durch die GDWS.	Entbehrlichkeitsprüfung/Entlassung aus der Planungshoheit des Bundes
263.07	2.2		Falls die Länder Nutzungsbefugnisse nach § 2 Buchstabe a WaStrÜbgVtrG oder § 1 Abs. 5 WaStrG in Verbindung mit dem Übergang des Eigentums an den genutzten Flächen geltend machen, ist die GDWS zu beteiligen. Die Ausführungen von Friesecke zum WaStrÜbgVtrG und zu § 1 Abs. 5 WaStrG sowie die in der VV-WSV 1401 unter Nr. 5.3 geführten Erlasse sind zu beachten.	Eigentumsübergang kraft Gesetz
263.07	4.2	1	Zum 02.01. eines jeden Jahres sind die vom 01.01. – 31.12. des Vorjahres beurkundeten Grunderwerbsverträge an die GDWS zu melden. Für die Meldung ist das Formular 4.6 zu verwenden.	Meldung Erwerb - Formular 4.6

263.07	4.2	3	(3) Im Regelfall sind entbehrliche WSV-Flächen aufgrund von § 2 Abs. 1 S. 2 BImAG der BImA für die Verwaltung und Verwertung zu übertragen. Soweit es die Aufgabenerfüllung der WSV erfordert, besteht die Möglichkeit WSV Flächen in Eigenregie zu veräußern oder zu tauschen. Besteht dieses Erfordernis nicht, ist auf das Instrument der Zuführung zurückzugreifen. Die GDWS hat dies sicher zu stellen. Bis auf Weiteres ist der Genehmigungsvorbehalt gem. Verfügung vom 16.11.2021, Az.: 3800U22-263.07/0004/1 zu beachten.	Veräußerung
263.07	4.2	4	(4) Im Falle eines eigenständigen Verkaufs oder Tauschs verzichtet das BMF gemäß VV Nr. 2 zu § 64 Abs. 1 BHO auf seine Einwilligung bis zu einem Wert von 100.000 € im Einzelfall für das abzugebende WSV-Grundstück unter den in Schaubild 8.10 dargestellten Rahmenbedingungen. <i>Grundstück</i> entspricht dem Grundstücksbegriff im Sinne des Grundbuchs, d. h. der unter einer fortlaufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes gebuchte Grundbesitz. Soweit nach dem Schaubild 8.10 die Einwilligung des BMF erforderlich ist, wird diese durch die GDWS über das BMDV beim BMF eingeholt.	Einwilligung BMF Veräußerung/Tausch
263.07	4.2	4	(4) Das BMDV hat dem BMF jeweils zum 1.2. zu Beginn eines jeden Jahres die vom 1.1. bis 31.12. des Vorjahres beurkundeten Verkaufs- und Tauschfälle sowie in diesem Zeitraum beendeten Grenzregelungs- und Bodenordnungsverfahren anzuzeigen. Klein(st)flächen sind in fachlich sinnvoller Weise zusammenzufassen. Das entsprechend ausgefüllte Formular 4.5 ist jeweils bis zum 2.1.eines jeden Jahres an die GDWS zu berichten.	Meldung Verkauf/Tausch – Formular 4.5
263.07	4.5	5	(5) Die Zahlung eines über dem Verkehrswert liegenden Kaufpreises beim Grunderwerb außerhalb einer Planfeststellung/Plangenehmigung und beim planfestzustellenden Grunderwerb vor bzw. nach Bestandskraft des Plangenehmigungs-/Planfeststellungs-beschlusses (vorzeitiger Grunderwerb) bedarf für jeden Einzelfall der Genehmigung der GDWS. Die/Der Baufragte für den Haushalt des WSA/WNA ist gem. § 9 BHO zu beteiligen.	Abweichungen vom Verkehrswert

263.07	4.5	6	(6) Beim Erwerb von Flächen mit aufstehenden Gebäuden ist der Kaufpreis inklusive der dazugehörigen Entschädigungszahlung von der GDWS zu genehmigen.	Erwerb bebauter Flächen
263.07	4.11	10	(10) Tritt der Bund dagegen als Käufer von Grundstücksflächen auf, ist folgendes zu beachten: Während bei der Durchführung von Planfeststellungsverfahren die Altlastensituation von Grundstücken im Regelfall hinreichend geklärt wird, ist diese beim Grunderwerb außerhalb dieser Verfahren oftmals ungewiss, sodass eine besondere Sensibilität auf der Erwerberseite geboten ist. Ein umfassender Gewährleistungsausschluss zugunsten des Verkäufers ist für den Bund als Erwerber grundsätzlich nicht akzeptabel. Umgekehrt dürfte dessen uneingeschränkte Haftung in der Praxis auch nicht durchsetzbar sein. Deshalb wird sich die vertragliche Gestaltung der Altlastenproblematik sehr oft darauf beschränken müssen, zumindest ein arglistiges Verschweigen herauszuarbeiten, um die Wirkung eines eventuellen Gewährleistungsausschlusses zu reduzieren (§ 444 BGB). Muster 3.1 und 3.2 sind entsprechend gefasst worden. In allen anderen Fällen (Altlasten sind bekannt bzw. es besteht Altlastenverdacht) sind die Regelungen über die Behandlung der Altlasten unter Beteiligung der GDWS auf den konkreten Einzelfall abzustimmen und auszuhandeln. Die alleinige Verwendung einer Standardklausel ist hier nicht ausreichend! Gegebenenfalls ist vom Grunderwerb ganz abzusehen.	Altlasten - Erwerb



Vorschriften für die Kreuzung von Reichswasserstraßen durch fremde Rohrleitungen (RKV)

vom 14. Dezember 1933 (RVkBl. 1933 S. 149 ff) - Auszug -

Das Deutsche Reich - Reichswasserstraßenverwaltung - als Eigentümer der Reichswasserstraßen ist - vorbehaltlich etwa durch besondere Verhältnisse notwendig werdender besonderer Bedingungen und vorbehaltlich der Prüfung in jedem einzelnen Falle - bereit, die Kreuzung von Reichswasserstraßen durch Rohrleitungen unter folgenden Bedingungen widerruflich zu genehmigen.

§ 1

Grundsätze

1. Die Genehmigung kann nur aus sachlichen, in den Wasserstraßen als solchen liegenden Gründen oder aus regelrechtlichen Gründen versagt oder widerrufen werden.
2. Die Rohrkreuzungsvorschriften gelten für fremde Rohrleitungen mit Zubehör, die das Gebiet der Reichswasserstraßen kreuzen oder berühren.

§ 12

Anerkennungsgebühr

1. Für die Gestattung der Kreuzung einer Wasserstraße durch eine Rohrleitung samt Zubehör hat der Unternehmer eine jährliche Anerkennungsgebühr von 10 RM an die Reichswasserstraßenverwaltung zu zahlen. Jede Überleitungsanlage wird hierbei, auch dann, wenn sie aus mehreren, denselben Betriebszwecken dienenden Leitungen besteht, für sich als eine Einheit gerechnet. Bei Benutzung von Brücken der Reichswasserstraßenverwaltung ist außerdem eine Jahresgebühr von jährlich 0,10 RM für das Meter Brückenslänge zu zahlen.
2. Die Anerkennungsgebühr ist erstmalig sofort nach Erteilung der Genehmigung für das laufende Rechnungsjahr später jeweils am 1. April im Voraus zu zahlen. Rückständige Zahlungen sind mit 2 % über dem Reichsdiskont zu verzinsen. Beim Erlöschen der Genehmigung (§ 13) werden bereits gezahlte Beträge nicht zurückerstattet.
3. Soweit für die Aufstellung der Trag- und Schutzvorrichtung außerhalb der Wasserstraße Gelände der Reichswasserstraßenverwaltung benutzt werden muss, bleibt der Abschluss besonderer Pacht- und Mietverträge vorbehalten. Die in diesem Falle zu zahlende Entschädigung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen und soll auf keinem höheren Grundstückswert aufgebaut sein, als er im Falle der Enteignung zu vergüten wäre.
4. Für die Aufstellung von Hilfsbauten oder dergleichen auf Gelände der Reichswasserstraßenverwaltung sind für den einzelnen Fall besondere Vereinbarungen zu treffen.



Wasserstraßen-Kreuzungsvorschriften für fremde Starkstromanlagen (WKV)

vom 15. Dezember 1934 (RVkBl. 1935 S. 7 ff) - Auszug -

Das Reich (Reichswasserstraßenverwaltung -RWV-) ist - vorbehaltlich etwa durch die Verhältnisse notwendig werdender besonderer Bedingungen und vorbehaltlich der Prüfung in jedem einzelnen Falle - bereit, die Kreuzung von Reichswasserstraßen durch Starkstromanlagen unter folgenden Bedingungen unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs zu genehmigen. Die Genehmigung kann nur aus sachlichen, in den Wasserstraßen als solchen liegenden Gründen versagt werden.

§ 1**Geltungsbereich**

Die Kreuzungsvorschriften gelten für fremde Starkstromanlagen, die das Gebiet der Reichswasserstraßen kreuzen oder berühren (Anlage 2).

§ 11**Gebühren**

1. Für die Gestattung der Kreuzung des Wasserlaufs hat der Unternehmer eine jährliche Anerkennungsgebühr von 5 RM an die RWV zu zahlen. Mehrere über- oder nebeneinander liegende, dem gleichen Zwecke dienende Freileitungen oder Kabel werden einfach gerechnet, sofern sie an ein und demselben Gestänge befestigt oder in einer Röhre oder in einem Graben verlegt sind.
2. Die Anerkennungsgebühr ist erstmalig sofort nach Erteilung der Genehmigung für das laufende Rechnungsjahr, später jeweils am 1. April im Voraus zu zahlen. Beim Erlöschen der Genehmigung (§ 12) werden bereits gezahlte Gebühren nicht zurückerstattet.
3. Soweit für die Anlage - z.B. zum Aufstellen der Trag- und Schutzvorrichtung - Gelände der RWV benutzt werden muss, bleibt der Abschluss besonderer Pacht- oder Mietverträge darüber vorbehalten. Die in diesem Falle zu leistende Entschädigung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen.
4. Soll ein Umspannwerk oder dergleichen auf Gelände der RWV errichtet werden, so bleibt für jeden einzelnen Fall besondere Vereinbarung vorbehalten.



Übersicht:

Gericht	Datum des Urteils	Aktenzeichen des Urteils	Fundstelle
BGH	9. Juli 1987	III ZR 274/85	VkBl. 1988, Heft 10, S. 344
BGH	1. Juni 1989	III ZR 286/87	VkBl. 1989, Heft 23, S. 845
BGH	22. Juni 1989	III ZR 266/87	VkBl. 1989, Heft 21, S. 771
BGH	14. Dezember 1989	III ZR 288/88	VkBl. 1990, Heft 22, S. 802
BGH	20. Juni 1996	III ZR 116/94	VkBl. 1996, Heft 22, S. 584
BGH	7. Mai 2009	III ZR 48/08	BGH-Entscheidungen
BVerwG	30. November 1990	7 A 1.90	VkBl. 1991, Heft 8, S. 437

BGH-Urteil vom 9. Juli 1987 - III ZR 274/85

(VkBl. 1988, Heft 10, S. 344)

Nichtamtliche Leitsätze:

1. Eine Buchersitzung (§ 900 [BGB](#)) ist bei Eigentum an den Bundeswasserstraßen nicht möglich, da den verfassungsrechtlichen Normen (Art. 97, 171 [WRV](#); Art. 89 Abs. 1 [GG](#)) Vorrang gegenüber dem Privatrecht gebührt.
2. Das Brodersbyer Noor ist Teil der Seewasserstraße Schlei und deshalb Eigentum des Bundes.

BGH-Urteil vom 1. Juni 1989 - III ZR 286/87

(VkBl. 1989, Heft 23, S. 845)

Nichtamtliche Leitsätze:

1. Das durch Art. 97, 171 [WRV](#), § 1 [WaStrÜbgVtrG](#) begründete Recht des Deutschen Reichs an der Seewasserstraße Ostsee, das nach Art. 89 Abs. 1 [GG](#), § 1 [WaStrVermRG](#) jetzt der Bundesrepublik Deutschland zusteht, umfasst auch das Recht auf Anlandungen, die nach dem 1. April 1921 aus der Ostsee entstanden sind, soweit nicht die in § 2 Buchstabe a [WaStrÜbgVtrG](#) oder § 1 Abs. 3 des [WaStrG](#) bestimmten Ausnahmen vorliegen.
2. Das Deutsche Reich ist nach [WaStrÜbgVtrG](#) im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der Länder an den übergehenden Wasserstraßen eingetreten. Das Eigentum und die Rechtsverhältnisse der Wasserstraßen waren damit reichsrechtlich geregelt, entgegenstehendes Landesrecht wurde abgeändert und bestand ungeachtet Art. 1 Abs. 2, Art. 65 [EGBGB](#) nur in der Gestalt fort, die es durch das [WaStrÜbgVtrG](#) erhalten hat.
3. Da das Eigentum des Landes an der Seewasserstraße Ostsee einschließlich der Rechtsverhältnisse von Anlandungen, die nach dem 1. April 1921 aus der Wasserstraße entstehen, durch das [WaStrÜbgVtrG](#) abschließend geregelt ist, kommt eine landesrechtliche Bestimmung als Grundlage eines Eigentumsrechts des Landes nicht in Betracht.

Die am 1. April 1921 zwischen der Wasserstraße und den Ufergrundstücken nach Maßgabe des jeweiligen Landesrechts gebildete Eigentumsgrenze wird insoweit nicht (mehr) verändert.

BGH-Urteil vom 22. Juni 1989 - III ZR 266/87

(VkB1. 1989, Heft 21, S. 771)

Nichtamtlicher Leitsatz:

Die Hohwachter Bucht ist als Teil der Ostsee innerhalb der Begrenzung des Küstenmeeres (3-Meilenzone) in ihrer gesamten Seitenausdehnung Seewasserstraße und als solche in diesem Umfang unter der Geltung der WRV auf das Deutsche Reich übergegangen und seit In-Kraft-Treten des GG Eigentum des Bundes.

BGH-Urteil vom 14. Dezember 1989 - III ZR 288/88

(VkB1. 1990, Heft 22, S. 802)

Nichtamtliche Leitsätze:

1. Das Eigentum des Bundes an der Bundeswasserstraße Trave ist nicht auf das betonte Fahrwasser beschränkt, sondern erstreckt sich auf die Trave in ihrer gesamten Seitenausdehnung.
2. Die seitlichen Grenzen der Wasserstraße ergeben sich aus den Wassergesetzen der Länder, da eine bundeseinheitliche Regelung des Gewässereigentums insoweit fehlt.
3. Der Annahme einer dauernden Erweiterung des Gewässerbettes der Bundeswasserstraße steht ein Widerrufsvorbehalt in der für die Baumaßnahme erteilten strompolizeilichen Genehmigung nicht entgegen.
4. Werden Landflächen an einer Bundeswasserstraße zum Gewässer und wird dadurch das Gewässerbett der Bundeswasserstraße für dauernd erweitert, so wächst das Eigentum an der Erweiterung dem Bund auch dann zu, wenn die Überflutung vor dem In-Kraft-Treten des WaStrG (10. April 1968) eingetreten ist.
5. Ein rechtsgeschäftlicher Erwerb kraft guten Glaubens (§§ 891, 892 BGB) an ehemaligen Landflächen, die zum Gewässer geworden sind und das Gewässerbett der Bundeswasserstraße für dauernd erweitern, kommt nicht in Betracht.

BGH-Urteil vom 20. Juni 1996 - III ZR 116/94

(VkB1. 1996, Heft 22, S. 584)

Nichtamtliche Leitsätze:

1. Zur Zulässigkeit der Klage auf künftige Leistung.
2. Zur Übertragung der einem Bundesland an den Seewasserstraßen zustehenden Nutzungsbefugnisse auf einen Dritten und zum Erwerb des Eigentums an Teilen der Seewasserstraße, die der Dritte zur Errichtung eines Sportboothafens in Anspruch nimmt (im Anschluss an Senatsurteil vom 3. März 1988 - III ZR 165/86 = LM WaStrG Nr. 10 = BGH Warn 1988 Nr. 66 = MDR 1988, 650).

BGH-Urteil vom 7. Mai 2009 - III ZR 48/08

Die in dem Wassergesetz eines Landes (hier: Niedersachsen) enthaltene Regelung, wonach das Grundeigentum nicht zur Erhebung von Entgelten für die Benutzung von Gewässern, ausgenommen für das Entnehmen fester Stoffe aus oberirdischen Gewässern, berechtigt (§ 2b Nr. 3 NWG), ist auch für den Bund als Eigentümer der Bundeswasserstraßen (hier: der Fulda) verbindlich.

Daher ist die in einem zwischen der Bundesrepublik (Wasser- und Schifffahrtsdirektion) und einem Unternehmen geschlossenen Nutzungsvertrag enthaltene Vereinbarung, wonach für die Nutzung der Wasserkraft (hier: zum Zwecke der Gewinnung elektrischer Energie) ein laufendes Entgelt zu zahlen ist, nach § 134 BGB nichtig.

Nichtamtliche Leitsätze:

1. Der Gesetzgeber hat in § 1 Abs. 3 [WaStrG](#) nicht jede Nutzungsbefugnis, die sich aus dem Eigentum ergeben kann - vorbehaltlich der Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben des Bundes -, den Ländern überlassen. Nicht der Bund muss die von ihm vorgenommenen Nutzungen mit eigenen Verwaltungsaufgaben rechtfertigen, sondern die Länder müssen dartun, dass die Voraussetzungen des Nutzungsvorbehalts des § 1 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 2 [WaStrG](#) zu ihren Gunsten gegeben sind.
2. Gemäß § 1 Abs. 3 [WaStrG](#) kann das Land die Nutzung durch den „Eintritt“ in ein zwischen Bund und Dritten bestehendes Nutzungsüberlassungsverhältnis übernehmen.
3. Die Übernahme einer Nutzung durch den „Eintritt“ in ein bestehendes Nutzungsüberlassungsverhältnis setzt nach § 1 Abs. 3 [WaStrG](#) eine Erklärung des Landes gegenüber dem Bund voraus, in der mit hinreichender Deutlichkeit der Wille zur Übernahme und Ausübung der Nutzung geäußert wird und die Gründe dafür dargelegt werden, dass die Nutzung den öffentlichen Interessen dient. Soweit die Nutzung durch Dritte bereits ausgeübt wird, muss diesen gegenüber die Erklärung hinzukommen, dass ihnen die Nutzungsbefugnis übertragen wird.
4. Eine Übertragung der Nutzungsbefugnisse auf Dritte im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 3 [WaStrG](#) kann nicht in der stillschweigenden Duldung einer Drittnutzung oder in der Erteilung von Genehmigungen durch die zuständigen Landesbehörden, die lediglich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens regeln, gesehen werden.
5. Eine rückwirkende Inanspruchnahme materieller Verwaltungskompetenzen ist nicht möglich.
6. § 2 Buchstabe a [WaStrÜbgVtrG](#), wonach das Reichseigentum an den Wasserstraßen u.a. der Einschränkung unterliegt, dass an den Häfen, Seen und seeartigen Erweiterungen von Wasserstraßen den Ländern unter bestimmten Voraussetzungen alle Nutzungen verbleiben, erfasst nur solche Nutzungsrechte, die die Länder bei In-Kraft-Treten des WaStrÜbgVtrG bereits innehatten.
7. Der Betrieb eines Sportboothafens kann dem öffentlichen Interesse dienen.

