

Anmerkung zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht (83 Seiten)

Vorwort

Durch die Initiative der Landesregierung Nordrhein-Westfalen Bahnflächen und Bahnhöfe zur Stadt machen hat die Entwicklung nicht mehr betrieblich benötigter Bahnliegenschaften in den Städten und Gemeinden einen entscheidenden Impuls erfahren. Die zentralen Aufgaben und Funktionen der Initiative werden durch das Forum Bahnflächen NRW als Interessengemeinschaft der Kommunen erfüllt; sie umfasst insgesamt aber eine Reihe weiterer Bausteine wie beispielsweise das Aktionsprogramm 100 Bahnhöfe oder die BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW, in denen sich das Land Nordrhein-Westfalen ebenfalls aktiv engagiert. Es ist vor diesem Hintergrund davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren zahlreiche Kaufverträge über Bahnliegenschaften abgeschlossen werden.

Die DB AG und ihre handelnden Unternehmenstöchter - z.B. die DB Services Immobilien - veräußern ihre Liegenschaften grundsätzlich auf der Basis eines Standardvertragstextes (Musterkaufvertrag). Dieser Musterkaufvertrag enthält zum Teil Regelungen, die im gewohnten kommunalen Liegenschaftsverkehr ungewöhnlich sind und deshalb zu Unsicherheiten bei den kommunalen Vertragspartnern führen können. Dies beruht nicht zuletzt auf den in diesem Zusammenhang erfolgten Rollenwechsel der Kommune vom Verkäufer, der die Vertragsbedingungen vorgibt, zum Käufer, der mit diesen Bedingungen umgehen muss.

Diese Arbeitshilfe richtet sich in erster Linie an Kommunen, die den Erwerb von Bahnflächen anstreben, die dem ersten Anschein nach nicht mehr für den originären Bahnbetrieb genutzt werden. Die vorliegende Arbeitshilfe soll den Kommunen, die solche Bahnflächen erwerben wollen, den Umgang mit den Kaufverträgen der Bahn erleichtern und Klarheit über einzelne - für Kommunen besonders schwierige - Vertragsbestandteile schaffen. Dabei hat das Forum Bahnflächen NRW nicht nur auf kommunale Erfahrungen, sondern auch auf Informationen der Deutschen Bahn AG zurückgegriffen. Ziel dieser erläuternden Darstellung der Hintergründe ist es, die Vertragsverhandlungen rascher zu einem Abschluss bringen zu können.

Die vorliegende Arbeitshilfe dient insbesondere der Abwägung und der Entscheidungsfindung in den Kommunen. Städte und Gemeinden müssen - auf Basis dieser Informationen und vor dem Hintergrund des jeweiligen Projektes - im Einzelfall entscheiden, ob sie bereit sind bzw. es dem Projekt angemessen ist, die mit Vertragsunterzeichnung veranlassten Wirkungen zu tragen oder ob dies der Einzelfall nicht rechtfertigt. Im Rahmen der erforderlichen individuellen Abwägung leistet diese Arbeitshilfe insoweit Unterstützung, als Aspekte aufgezeigt werden, die den Kommunen bei der Entscheidung helfen können. Die Arbeitshilfe kann eine Rechts- und/oder Steuerrechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.

Das Forum Bahnflächen NRW verbindet mit dieser Hilfestellung - ebenso wie die Landesregierung NRW - die Hoffnung, dass in beiderseitigem Einvernehmen zwischen DB AG einerseits und Städten und Gemeinden andererseits in naher Zukunft zahlreiche Kaufverträge abgeschlossen werden können und somit die städtebauliche Integration, Aufwertung und Entwicklung dieser Bahnliegenschaften erfolgreich umgesetzt werden kann.

Inhalt

Vorwort

Einführung	9
Anmerkungen zum Musterkaufvertrag der Deutschen Bahn AG aus kommunaler Sicht	11
Präambel	11
§ 1 Grundbuchstand	12
§ 2 Kaufgegenstand	13
§ 3 Kaufpreis	15
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises	21
§ 5 Nachzahlungsklausel/Mehrerlösklausel	22
§ 6 Besitzübergang	27
§ 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln	29
§ 8 Anlieger- und Erschließungsbeiträge	39
§ 9 Belastungsvollmacht	39
§ 10 Persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	41
§ 11 Auflassung, Auflassungsvormerkung	41
§ 12 Immissionsduldung des Kaufgegenstandes	44
§ 13 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht	45
§ 14 Grenzbebauung des Kaufgegenstandes	48
§ 15 Einfriedung des Kaufgegenstandes	49
§ 16 Brandschutz und Sicherheit	50
§ 17 Rücktritt	51
§ X Baureifmachung/betriebliche Anpassungsmaßnahmen (Vorschlag)	53
§ 18 Genehmigung, Kosten, Grunderwerbsteuer	54
§ 19 Ermächtigung des Notars	54
§ 20 Rechtsnachfolge	55
§ 21 Vollmachten	55
§ 22 Hinweise zum Datenschutzgesetz	56
§ 23 Salvatorische Klausel	56
§ 24 Hinweise und Belehrungen des Notars	57
Vertragstext des Musterkaufvertrages	58
Endnoten - Erläuterungen	79