

Grundstücksübergreifende Lösungen der Regenwasserbewirtschaftung - Mustervertrag für Nachbarschaftsvereinbarungen

I. Vorbemerkung

Der nachfolgende Mustervertrag bietet Regelungs- und Formulierungshilfen für **Grundstückseigentümer**, die entweder als unmittelbare **Nachbarn** oder als nah beieinanderliegende **Anrainer einer öffentlichen Straße** gemeinsam eine grundstücksübergreifende Lösung für die Bewirtschaftung von Regenwasser entwickeln. Es handelt sich dabei um einen beispielhaften Vertragstext mit Klauseln zu verschiedenen technischen und bisweilen auch rechtlichen Gestaltungsvarianten, die bei der Strukturierung der rechtlichen Absicherung für das Regenwasserprojekt helfen können. Sie stellen bloße Vorschläge und Empfehlungen im Sinne von Formulierungshilfen bzw. auch einer darin liegenden „Checkliste“ dar, die auf jede praktische Konstellation individuell angepasst werden müssen und nicht die rechtliche Beratung im Einzelfall ersetzen können. Die Autoren übernehmen keine Haftung gegenüber den Verwendern.

Es handelt sich um einen beispielhaften Text im Sinne von Formulierungsvorschlägen, die für den Einzelfall eine Grundstruktur bieten können und sodann jeweils mit juristischer Begleitung angepasst und bearbeitet werden sollen.

Wie Sie als Anwenderin und Anwender sehen werden, ist das Formular zwar klar gegliedert, aber nicht besonders übersichtlich und flüssig zu lesen. Dies ist dem Versuch geschuldet, möglichst die aus heutiger Sicht relevanten Fallgestaltungen bzw. technischen Lösungen stichwortartig zu benennen oder entsprechende Anregungen zu geben. Die Autoren haben sich deshalb nach längerer Abwägung entschieden, den Vertragstext nicht zu gendern – die Einführung dieser weiteren Form-Alternativen würde den Text an den Rand der Lesbarkeit führen. Wir haben uns deshalb für das generische Maskulinum entschieden, das weibliche und diverse Personen gleichwertig umfasst.

II. Anwendung Mustervertrag

Nach seiner Rechtsnatur stellt der Mustervertrag eine **privatrechtliche Vereinbarung** dar, die zwischen rechtlich selbständigen Subjekten – juristischen oder natürlichen Personen – geschlossen wird. Er ist **kein öffentlich-rechtlicher Vertrag**, der zwischen oder mit einem öffentlichen Aufgabenträger geschlossen wird, der dies in Wahrnehmung seiner staatlich zugewiesenen Zuständigkeit tut.

Gleichwohl ist dieser Mustervertrag nicht nur für rein private Vertragspartner geeignet und anwendbar, sondern im Grundsatz **auch für Behörden**, deren Gebäude und Grundstücke ent- oder bewässert werden sollen. Diese Behörden handeln als Verwalter von Grundstücken und Gebäuden im öffentlichen Eigentum regelmäßig ebenfalls in privatrechtlicher Form, sogenanntes „fiskalisches Handeln“. Es handelt sich um Hilfsgeschäfte der Verwaltung, die sich auf ihre Immobilien als materielle Arbeitsgrundlage beziehen. Ganz offensichtlich betrifft dies in Berlin die **landeseigenen Immobilien** der Behördenstandorte, die als Fach- oder Treuhandvermögen von der landeseigenen BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) bewirtschaftet werden. Aber auch **andere Fachvermögen** wie bspw. die Schulen der Berliner Bezirksämter handeln als Immobilienverwalter privatrechtlich, beispielsweise bei Baumaßnahmen.

Eine **Ausnahme** davon bilden in Berlin die **Fachvermögen Straße**, die von den bezirklichen Straßen- und Grünflächenämtern verwaltet werden. Hier ist die Straßenentwässerung gemäß § 29e des Berliner Wassergesetzes (BWG) ausdrücklich den Berliner Wasserbetrieben (BWB) als öffentliche Aufgabe zugewiesen. Verträge mit den BWB, die sich auf bestehende oder neu herzustellende Anlagen der Straßenentwässerung beziehen, sind daher regelmäßig **öffentlich-rechtliche Verträge**, für die der nachfolgende Mustervertrag nicht konzipiert ist.

Zusammengefasst betrifft der folgende Mustervertrag die folgenden **Fallkonstellationen**:

Es handelt sich bei den Beteiligten um

- unmittelbare oder mittelbare Nachbarn,
- oder gegenüberliegende bzw. nahe Anrainer einer öffentlichen Straße;
- Eigentümer oder vergleichbar Verfügungsberechtigte, die
- verschiedene juristische Personen sind und
- die privatrechtlich handeln.

Die privatrechtliche Handlungsform ist einschlägig bei

- natürlichen Personen,
- juristischen Personen des Privatrechts,
- Behörden bzw. Körperschaften/Anstalten des öffentlichen Rechts, soweit sie nicht in Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben handeln.

III. Hinweise

Soweit im Vertragstext **technische Begriffe bzw. Fallgestaltungen** enthalten sind, müssen diese durch die beteiligten Fachplaner überprüft und gegebenenfalls angepasst bzw. weiter ausformuliert werden. Die nahegelegten Fallgestaltungen und technischen Möglichkeiten sind keinesfalls abschließend.

Fristen verstehen sich stets beispielhaft und müssen – wie auch die übrigen rechtlichen Regelungen – mit Blick auf die spezifischen Bedingungen der Beteiligten und ihre jeweilige Interessenlage angepasst werden.

Nicht ausdrücklicher Gegenstand des Mustervertrags sind **wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse**, die beispielsweise bei der Neuanlage von Oberflächengewässern bestehen. Ebenso werden qualitative Anforderungen an das Regenwasser, die sich beispielsweise aus § 29d des Berliner Wassergesetzes ergeben, nicht im Einzelnen behandelt – deren Sicherstellung ist Aufgabe der beteiligten Fachplaner.

Eine Liste einschlägiger Rechtsvorschriften ist im Anhang zu diesem Dokument enthalten.

IV. Mustervertrag Nachbarschaftsvereinbarung

Nachbarschaftsvereinbarung zur Regenwasserabgabe und -abnahme

zwischen

[NAME Übergeber
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.]

vertreten durch ...]

(nachfolgend „Übergeber“ genannt)

und

[NAME Übernehmer
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.]

vertreten durch ...]

(nachfolgend „Übernehmer“ genannt)

Der Übergeber und der Übernehmer werden nachfolgend gemeinsam auch „**Vertragspartner**“ oder „**Parteien**“ genannt.

Präambel

[Hier sollen Hintergründe / Grundlagen der Vereinbarung dargestellt sowie der Sachverhalt kurz erläutert werden, um auch später Sinn und Zweck des Vertrages gut verstehen zu können]

Beispielformulierung:

Der Übergeber ist Eigentümer des Grundstücks [Adresse], Flurstücke [...] im Bezirk [...] (nachfolgend „**Abgabegrundstück**“ genannt).

Der Übernehmer ist Eigentümer des Grundstücks [Adresse], Flurstücke [...] im Bezirk [...] (nachfolgend „**Abnahmegrundstück**“ genannt). Das Abnahmegrundstück grenzt [östlich, südlich, westlich, nördlich] unmittelbar an das Abgabegrundstück an [Hier sind die verschiedenen Konstellationen darstellbar, z.B. unmittelbar aneinander grenzende Grundstücke, Grundstücke durch dazwischenliegendes Grundstück oder Straße getrennt, Dachregenwasser in Grünflächen entwässern etc.]. Auf dem Abgabegrundstück befindet sich [z.B. Gebäude / Bauvorhaben]. Auf dem Abnahmegrundstück befindet sich [z.B. Grünfläche, Friedhof].

Der Übergeber beabsichtigt, das auf den [Dachflächen, Freiflächen, u.a.] des Abgabegrundstücks anfallende Niederschlagswasser dauerhaft mittels [Sammelleitung, Fallrohren, offener oder geschlossener Rinnen, u.a.] in eine auf dem Abnahmegrundstück zu errichtende [Zisterne, Flächenversickerung, Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme] einzuleiten. Der Übernehmer beabsichtigt, dieses Niederschlagswasser dauerhaft für eigene Zwecke zur Bewässerung [von Friedhofsflächen, Parkflächen u.a.] zu verwenden. Die Parteien sind darüber einig, die hierfür erforderlichen Planungen und Baumaßnahmen gemeinsam durchzuführen. Zudem beabsichtigten sie, den Betrieb der Entwässerungsanlage auf Dauer sicherzustellen.

Die Parteien streben die Einwerbung von Fördermitteln an.

Um diese Belange einer auf Dauer einvernehmlichen Lösung zuzuführen und das von gegenseitiger Rücksichtnahme geprägte gute Verhältnis der Vertragspartner zu bewahren sowie einen möglichst reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens zu gewährleisten und etwaige Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten, schließen die Parteien die vorliegende Nachbarschaftsvereinbarung.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1

Einleitung des Regenwassers auf das Abnahmegrundstück, Bezugsrecht, Planung, Baumaßnahmen

[Ist jeweils entsprechend der tatsächlichen Planung und Ausführung der Anlagen anzupassen.]

1. **[Klärung der Weitergabe und Nutzung des Niederschlagswassers: Dauerhafte Abgabe auf der einen Seite und dauerhafte, unentgeltliche Übernahme und Nutzung für eigene Zwecke auf der anderen Seite.]**

Beispielformulierung:

Die Parteien sind darüber einig, dass das auf den *[Dachflächen, befestigten Freiflächen u.a.]* des Abgabegrundstücks anfallende Niederschlagswasser – mit Ausnahme von Niederschlagswasser, das im Fall von Starkregenereignissen über Notüberläufe auf das Abgabegrundstück selbst entwässert wird – über eine Sammelleitung auf das Abnahmegrundstück geleitet werden soll. Der Übernehmer darf dieses Niederschlagswasser dauerhaft und unentgeltlich für eigene Zwecke benutzen. Ein Anspruch auf die Einleitung einer bestimmten Wassermenge besteht nicht, der Übernehmer erhält aber das dauerhafte ausschließliche Bezugsrecht an dem in Satz 1 bezeichneten Niederschlagswasser.

2. **[Klärung der Planung: Auf wessen Grundstück befindet sich welche bauliche Anlage (Dachflächen, Sammelleitungen, Zisterne, Überlaufbiotop)]**

Beispielformulierung:

Das auf den Dachflächen des Abgabegrundstücks anfallende Niederschlagswasser wird mittels einer Regenentwässerung im/am Gebäude an eine auf dem Abgabegrundstück neu herzustellende Sammelleitung angeschlossen. Diese Sammelleitung wird zum Abnahmegrundstück geführt, die hierfür in Teilen auch auf dem Abnahmegrundstück errichtet wird. Auf dem Abnahmegrundstück wird die Sammelleitung an eine neu zu errichtende Anlage *[Zisterne, Mulde, Flächenversickerung, Rigole, Mulden-Rigolen(-System) u.a.]* angeschlossen. Dort kann der Übernehmer das anfallende Niederschlagswasser zur weiteren Verwendung auf dem Abnahmegrundstück entnehmen. Der Übernehmer beabsichtigt, die Niederschlagswasserentwässerung seines Grundstücks ebenfalls an die herzustellende Anlage anzuschließen.

3. **[weiter Klärung der Planung: Auf wessen Grundstück befindet sich welche bauliche Anlage (Dachflächen, Sammelleitungen, Zisterne, Überlaufbiotop; Regelung der Entwässerung im Falle von (Not-)Überläufen: Wohin wird entwässert, welche Szenarien werden zugrunde gelegt für die Dimensionierung der Zisterne und der Überlaufbiotope (hier: Starkregen mit 5-jährigen Regenereignis und max. 70% Vollfüllung der Rohre dimensioniert)]**

Beispielformulierung:

Darüber hinaus wird auf dem Abnahmegrundstück eine Versickerungsfläche [*oder -Mulde, Rigole, Mulden-Rigolen(-System) u.a.*] in Gestalt einer naturnahen Biotopfläche ausgestaltet, die durch eine neu herzustellende Verrohrung und Pumpanlage an die Zisterne angeschlossen wird. Die Zisterne wird über eine Wetterstation gesteuert, um ein Überlaufen zu vermeiden. Überschreitet der Wasserstand in der Zisterne einen bestimmten Füllstand, wird das Wasser mittels Pumpen in die Versickerungsfläche auf dem Abnahmegrundstück entleert, um dort zu versickern. Dabei wird die Zisternenanlage so konzipiert, dass im Falle des Versagens dieser Pumpenanlage ein Notüberlauf in eine Versickerungsmulde [*Lage beschreiben*] realisiert wird. Dazu wird ein Rohr DN 300 mit offenem Auslauf von der Zisterne zur Mulde geführt. Die Mulde staut im Bedarfsfall auf, bis der Entspannungspunkt am oberen Rand der Mulde bei [...] m NN erreicht wird. Das überschüssige Regenwasser wird sodann schadlos für beide Parteien in Richtung [...] entwässert. Der Aufstau auf den Grundstücken beider Parteien ist maximal bis zur Höhe von [...] m NN möglich. Die Wartung der Überstaustelle der Mulde wird jährlich mit der Wartung der Mulde durchgeführt. Die Aufnahme der Zisterne und die Entwässerung im Regelbetrieb sowie der Notüberlauf bei Ausfall der Pumpenanlage für die Entwässerung bei Starkregenereignissen ist mit 5-jährigen Regenereignissen (gemäß KOSTRA 2010) und max. 70% Vollerfüllung der Rohre dimensioniert. Bei größeren Starkregenereignissen (30- oder 100jährig) verbleibt das dann überschießende Niederschlagswasser jeweils auf den Grundstücken der Parteien. Eine wechselseitige Haftung der Parteien dafür wird nicht übernommen. Die räumliche Lage der zu errichtenden Entwässerungsanlage ist dem dieser Vereinbarung als **Anlage 1** beigefügten **Lageplan** zu entnehmen.

4. **[Regelung des Bauablaufs: Fristen, Zuständigkeiten - Wer baut was, wer übernimmt welche Kosten, wer kümmert sich um ggf. notwendige Genehmigungen, bauliche Abnahme, gegenseitige Übergabe von Unterlagen.]**

Beispielformulierung:

Die Parteien stimmen den Baumaßnahmen auf dem Abgabegrundstück und dem Abnahmegrundstück wechselseitig ausdrücklich zu. Jede Partei trägt die Verantwortung für die Durchführung und fristgerechte Umsetzung der von ihr übernommenen Teil-Baumaßnahmen. Als Frist für die vollständige und funktionstüchtige Herstellung sämtlicher in diesem Vertrag beschriebener Anlagen wird der [*Datum*] festgelegt. Die Parteien haften der jeweils anderen Partei gegenüber für Schäden aus der nicht fristgerechten Herstellung ihrer jeweiligen Teil-Baumaßnahme, sofern sie die Verzögerung zu vertreten haben. [*Hier können gegebenenfalls noch Ausführungen zu Selbsteintrittsrechten, pauschalisierten Schadensersatzansprüchen oder Vertragsstrafe eingefügt werden.*]

Der Umfang der jeweiligen Leistungen ist der diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügten **Leistungsbeschreibung [Leistungsverzeichnis]** zu entnehmen. Jede Partei holt für die auf ihrem Baugrundstück durchzuführende Baumaßnahme gegebenenfalls erforderliche behördliche Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten ein. Die Parteien werden sich bei der Einholung der erforderlichen Genehmigungen bestmöglich unterstützen und – sofern notwendig – die hierfür erforderlichen Erklärungen abgeben.

Binnen [...] Wochen nach Fertigstellung sämtlicher in diesem Vertrag beschriebener Anlagen wird ein gemeinsamer Abnahmetermin zur Feststellung der vollständigen und vertragsgerechten Herstellung der Anlagen festgelegt. Über die Abnahme soll ein Protokoll erstellt werden, in welches noch zu erbringende Restleistungen und die Beseitigung etwaiger Mängel aufzunehmen sind. Darin soll auch eine Frist zur Erbringung etwa erforderlicher Restarbeiten aufgenommen werden.

Die Parteien werden sich nach Abschluss der Baumaßnahmen sämtliche Bauunterlagen [*Dokumentation, Bestandspläne*] in Kopie wechselseitig zur Verfügung stellen.

§ 2

Kostentragung, Wartung und Instandhaltung, Anforderungen an die Qualität des Niederschlagswassers, Haftung

1. **[Regelung der Kostenaufteilung: Wer übernimmt anteilig welche Kosten bei der Herrichtung der baulichen Anlagen, Kostendeckelung, Übersicht der Kosten durch Anlage Leistungsverzeichnisse, Vereinbarung im Falle von Mehrkosten]**

Beispielformulierung:

Die Parteien sind darüber einig, dass die Kosten für die Errichtung der Entwässerungsanlage möglichst auf einen Betrag von [...] Euro netto begrenzt werden sollen. Von den Gesamtkosten trägt der Übergeber einen Anteil von *[hier Angabe eines Betrags (... Euro netto) oder eines prozentualen Anteils]* und der Übernehmer einen Anteil von *[hier Angabe eines Betrags (... Euro netto) oder eines prozentualen Anteils]*. **[Sofern einschlägig:]** Der *[Übergeber/Übernehmer]* erbringt seinen Kostenanteil durch die Verrichtung von Bauleistungen für die Entwässerungsanlage auf dem Abgabegrundstück und dem Abnahmegrundstück, die einem Gegenwert von *[hier Angabe eines Betrags (... Euro netto) oder eines prozentualen Anteils]* entsprechen. Der *[Übergeber/Übernehmer]* wird hierfür die erforderlichen Erdarbeiten, die Errichtung der Zisterne sowie Kanal- und Schachtarbeiten incl. Planung, leisten. Die Herstellung der technischen Einrichtungen samt Pumpenanlagen ist hingegen vom Übernehmer zu erbringen. Der genaue Umfang der vom Übergeber zu erbringenden und auf seinen Kostenanteil anzurechnenden Bauleistungen sind der als **Anlage 3** zu diesem Vertrag beigefügten **Kostenübersicht** zu entnehmen.

Darüberhinausgehende Kosten werden jeweils von dem Vertragspartner getragen, in dessen Leistungsbereich sie anfallen. Ein Kostenausgleich erfolgt nicht.

2. **[Regelung zur Dimensionierung der Anlage; zur Wartung und Instandhaltung: Rohrleitungen, Zisterne, Pumpenanlage, Versickerungsflächen]**

Beispielformulierung:

Die Anlage auf dem Abnahmegrundstück ist dauerhaft so zu unterhalten, dass sie folgende Mengen an Niederschlagswasser aufnehmen und ordnungsgemäß beseitigen kann: [...]

Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Zisterne, der Pumpenanlage sowie der Versickerungsflächen *[diese Anlagen sind gegebenenfalls durch die vertragsgegenständlichen Anlagenbezeichnungen zu ersetzen]* obliegt dem Übernehmer auf seine eigenen Kosten. Dieser hat die für den dauerhaften Betrieb der Entwässerungsanlage erforderlichen Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten durchzuführen. Er hat den Übergeber davon jeweils in Kenntnis zu setzen. Sollte der Übernehmer seiner Verpflichtung zur Unterhaltung der Anlage nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang nachkommen, wird der Übergeber den Übernehmer schriftlich unter Setzung einer angemessenen Nachfrist dazu auffordern. Sollte der Übernehmer seiner Verpflichtung trotz Aufforderung unter Fristsetzung durch den Übergeber nicht nachkommen, ist der Übergeber berechtigt, die erforderlichen Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Zisterne selbst vorzunehmen (Ersatzvornahme) und die hierfür erforderlichen Aufwendungen vom Übernehmer ersetzt zu verlangen. Der Übergeber ist befugt, das Abnahmegrundstück zu diesem Zweck zu betreten und soweit erforderlich mit den notwendigen Arbeitsgeräten zu befahren. Einer Fristsetzung zur Vornahme der notwendigen Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme bedarf es nicht bei Gefahr im Verzug. Die Ersatzvornahme ist so schonend wie möglich durchzuführen.

3. **[Regelungen zur Anforderung an die Wasserqualität bzw. Qualität der Herkunftsflächen, Haftung für Verunreinigungen des Wassers und bei fehlender Abnahme.]**

Beispielformulierung:

Es sind folgende Anforderungen an die Qualität des eingeleiteten Niederschlagswassers einzuhalten: [...]

Der Übergeber haftet dem Übernehmer sowie Dritten gegenüber für Schäden, die aus einer Nichteinhaltung der hier vereinbarten Anforderungen an die Beschaffenheit der Herkunftsflächen resultieren und zu einer Verunreinigung des eingeleiteten Niederschlagswassers führen, soweit er dies zu vertreten hat.

Der Übernehmer haftet dem Übergeber für Schäden, die aus einer Nichtabnahme des eingeleiteten Niederschlagswassers resultieren, soweit er dies zu vertreten hat. Der Haftungsausschluss bei Starkregenereignissen gemäß § 1 Ziffer 3 bleibt unberührt.

§ 3

Straßenquerung

[Sonderregelung für den Fall, das zwischen Abgabegrundstück und Abnahmegrundstück eine öffentliche Straße liegt, die durch eine Rohrleitung o.ä. gequert werden muss – entfällt bei direkten Nachbargrundstücken.]

Beispielformulierung:

1. Zur Anbindung der [Zisterne, Mulde, Rigole, Versickerungsfläche u.a.] auf dem Abnahmegrundstück an das Leitungssystem auf dem Abgabegrundstück ist die Durchleitung unter der Straße [...Bezeichnung] im Bereich [...nähere Beschreibung, ggfs. Plananlage] erforderlich.
2. Die dafür erforderlichen [Rohrleitungen, Rinnen u.a.] wird der [Übergeber / Übernehmer] auf seine Kosten herstellen und instandhalten. Die dafür erforderlichen Genehmigungen [des Trägers der Straßenbaulast oder der sonst zuständigen öffentlichen Stellen] hat der [Übergeber / Übernehmer] selbst und auf eigene Kosten einzuholen. Die Vertragspartner gehen davon aus, dass es sich bei der erforderlichen Mitbenutzung des öffentlichen Straßenlandes im unterirdischen Raum um eine Sondernutzung gemäß § 11 des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) handelt, für die voraussichtlich eine Erlaubnis gemäß § 11 Abs. 2 BerlStrG erforderlich ist. Wird dafür eine Sondernutzungsgebühr erhoben (vgl. Anlage 1 zur SNGebV), trägt diese auf Dauer der [Übergeber / Übernehmer].
3. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass im unterirdischen Raum der Straße Leitungen bzw. Anlagen privilegierter Träger der öffentlichen Versorgung im Sinne von § 12 BerlStrG liegen. Ihnen ist dabei auch bewusst, dass im Fall von Änderungen an solchen Leitungen eine Folgepflicht für die hier vertragsgegenständliche Leitung entstehen kann (§ 12 Abs. 11 BerlStrG). Die Folgepflicht kann auch durch Maßnahmen an der öffentlichen Straße (§ 12 Abs. 5 BerlStrG) sowie gegebenenfalls durch Straßenbahn- oder U-Bahn-Bau entstehen. Für diesen Fall vereinbaren die Vertragspartner die folgende Lastenverteilung:

Soweit eine Folgepflicht und die Folgekostenpflicht für Änderungen an betroffenen Leitungen bzw. Maßnahmen an der öffentlichen Straße entstehen, trägt der [Übergeber / Übernehmer] diese [ganz oder geteilt im festzulegenden Umfang]. Diese Regelung gilt auch für die Kosten des Rückbaus der vertragsgegenständlichen Leitung für Fall der Beendigung der Sondernutzung (§ 11 Abs. 6 BerlStrG).

§ 4

Inkrafttreten, Laufzeit, Kündigung, Genehmigung

[Regelungen zur Laufzeit der Vereinbarung, Kündigung, Nachgenehmigung]

Beispielformulierungen:

1. Diese Vereinbarung wird *[auf unbestimmte Zeit, bis zum ...]* geschlossen.
2. Die Kündigung und/oder der Rücktritt von dieser Vereinbarung sind ausgeschlossen. Die Aufhebung dieser Vereinbarung kann nur durch schriftliche Vereinbarung zwischen den Parteien und nur dann erfolgen, wenn die erforderliche Entwässerung des Niederschlagswassers auf andere Weise dauerhaft sichergestellt ist.

Alternative:

Jede Partei kann diese Vereinbarung mit einer Frist von [...] Monaten zum *[Monatsende, Ende eines jeden Jahres, o.ä.]* kündigen, wenn der Übergeber das Niederschlagswasser zumutbar anderweitig entsorgen kann, der Übernehmer das Niederschlagswasser nicht mehr benötigt und/oder der Zweck der Übernahme des Niederschlagswassers mit zumutbaren anderen Mitteln erreicht werden kann.

Die Kündigung ist jedoch erstmals zum [...] möglich. *[Hier zum Beispiel Mindestlaufzeit von 30 Jahren vorsehen, bis sich die Investitionen amortisiert haben und die Anlagen steuerlich abgeschrieben sind. Alternativ können Abschreibungsfristen für Gebäude oder technische Infrastruktur herangezogen werden]*

3. *[Falls einschlägig:]*

Diese Vereinbarung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch [...], um deren unverzügliche Erteilung sich der *[Übergeber / Übernehmer]* nach Kräften bemüht.

§ 5

Dingliche Sicherung, Baulast

[Regelungen zu dinglichen Sicherungen, gegebenenfalls weiteren grundbuchlichen Eintragungen, deren Löschung und der Eintragung von Baulasten.]

Beispielformulierungen:

1. Das durch diesen Vertrag in § 1 vereinbarte Recht zur Einleitung des Regenwassers soll durch eine in das Grundbuch einzutragende Grunddienstbarkeit gesichert werden. Dabei soll nur das vom Ausübungsbereich betroffene Flurstück [...] der Flur [...], Gemarkung [...], des Abnahmegrundstücks belastet werden. Im Falle der Zerlegung dieses Flurstücks kann der Übernehmer die Erteilung der Löschungsbewilligung für die nicht betroffene Teilfläche auf seine Kosten vom Übergeber bzw. dessen Rechtsnachfolger verlangen.
2. Das durch diesen Vertrag in § 1 Absatz 1 Satz 3 vereinbarte Niederschlagswasser-Bezugsrecht soll durch eine im Grundbuch des Abgabegrundstücks einzutragende Reallast gesichert werden.
3. Der Wortlaut und der Inhalt der von dem Übernehmer bzw. dem Übergeber abzugebenden Eintragungsbewilligungen und der Eintragungsanträge ergeben sich aus den diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügten **Bewilligungserklärungen**. Die Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkung hat so zu erfolgen, dass keine Rechte in Abteilung III des Grundbuchs vorgehen und in Abteilung II die Eintragung nur nachrangig zu solchen Rechten erfolgt, die die Ausübung der Dienstbarkeit nicht behindern. Der Übernehmer hat alle Handlungen vorzunehmen und

Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben, die die rangrechte Eintragung ermöglichen und erforderlichenfalls auch die seiner Grundpfandrechtsgläubiger [*Rangrücktritt*].

4. Der Übergeber bzw. dessen Rechtsnachfolger hat nach Beendigung dieser Vereinbarung die Löschung der Grunddienstbarkeit bzw. der Vormerkung zu bewilligen. Die Verpflichtung zur Löschung besteht jedoch nur dann, wenn und soweit die vorliegende Vereinbarung endgültig beendet worden ist.
5. Auf Anforderung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde hat der Übernehmer zur Herstellung der Genehmigungsreife des Bauvorhabens auf dem Abgabegrundstück ggf. zusätzlich die Bestellung einer entsprechenden Baulast zu bewilligen. Der Übernehmer erklärt hiermit sein Einverständnis, der Eintragung einer Baulast auf dem Abnahmegrundstück zugunsten des Abgabegrundstücks zuzustimmen. Die Kosten der Baulastbestellung trägt [*Übergeber / Übernehmer*].

§ 6

Zustimmung der Parteien zu den Bauvorhaben, Einvernehmen

[Wechselseitige Zustimmung zur Planung, Verzicht auf Erwirkung eines Baustopps, Verpflichtung zu einvernehmlicher Lösung von Konflikten]

Beispielformulierungen:

1. Die Parteien sind mit der Planung gemäß den Anlagen 1 und 2 einverstanden.
2. [*Diesen Verzicht gegebenenfalls streichen, sofern er nicht für notwendig oder sinnvoll erachtet wird.*]

Die Parteien verzichten auf jegliche außergerichtliche und/oder gerichtliche und/oder sonstige Maßnahmen, die darauf abzielen, einen Baustopp oder einen sonstigen Stillstand der Baustelle zu dem Bauvorhaben des [*Übergebers / Übernehmers*] zu erwirken. Im Fall von Unstimmigkeiten werden sich die Parteien unverzüglich und ggf. unter Hinzuziehung der Architekten, Fachplaner, Gutachter und sonstigen Fachleute mit der jeweils anderen Partei ins Benehmen setzen und versuchen, eine nachhaltige einvernehmliche Lösung zu erzielen.

3. Die Parteien verpflichten sich hiermit gegenseitig dazu, Problematiken die vorgenannten Baumaßnahmen betreffend, unverzüglich einvernehmlich, gütlich und gutnachbarschaftlich zu lösen.

§ 7

Beeinträchtigungen der Nutzung, Informationspflicht/Ansprechpartner

[Regelungen zur Beeinträchtigung der Grundstücke durch die Baumaßnahmen und damit zusammenhängende Informationspflichten, Ansprechpartner auf Seiten der Beteiligten]

1. [*Beispielformulierung für den Fall, dass der Übergeber Baumaßnahmen auf dem Abnahmegrundstück durchführt. Dies kann gegebenenfalls auch umgekehrt erfolgen (dann ist eine entsprechende Anpassung der Klausel erforderlich). Sollten keine Baumaßnahmen auf dem jeweils anderen Grundstück erfolgen, ist diese Klausel zu löschen.*]

Sollten Beeinträchtigungen der Nutzung des Abnahmegrundstücks drohen, verpflichtet sich der Übergeber, den Übernehmer über solche Maßnahmen ausreichend vorher umfänglich zu

informieren und bei konkret anstehenden Beeinträchtigungen vorab auch einen entsprechenden Baustelleneinrichtungsplan, verbunden mit den zeitlichen notwendigen Angaben, schriftlich zu übersenden.

Beispielformulierungen:

2. Die Vertragspartner werden sich jeweils gegenseitig über wesentliche Termine und Umstände im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen schriftlich unaufgefordert jeweils unverzüglich unterrichten.
3. Auf der Seite des Übergebers steht folgender Ansprechpartner zur Verfügung:

[•] (Name)

Telefon: [•]

Mobil: [•]

E-Mail: [•]

4. Auf der Seite des Übernehmers steht folgender Ansprechpartner zur Verfügung:

[•] (Name)

Telefon: [•]

Mobil: [•]

E-Mail: [•]

§ 8

Rücksichtnahme

Die Parteien dieser Nachbarschaftsvereinbarung verpflichten sich, auf den jeweils anderen Vertragspartner und die entsprechenden Interessen nachhaltig Rücksicht zu nehmen.

§ 9

Rechtsnachfolge, Gerichtsstand, Schriftform, Salvatorische Klausel

Beispielformulierungen:

1. Die Parteien sind berechtigt und im Falle des Übergangs ihrer Vermögenswerte auf einen Dritten verpflichtet, den Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen, sofern nicht gegen deren technische oder wirtschaftliche Leistungsfähigkeit begründete Einwendungen erhoben werden. Der Nachfolger muss hierzu den Eintritt in den Vertrag schriftlich erklären und die Parteien dem Eintritt zustimmen. Die Zustimmung kann nur dann verweigert werden, wenn an der technischen und/oder wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Nachfolgers ernsthafte Zweifel bestehen. Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Übertragung auf nach § 15 AktG verbundene Unternehmen erfolgt.
2. Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Berlin.
3. Für alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages ist die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform erforderlich. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht oder eine Änderung der Schriftformklausel.

4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmung soll eine Regelung treten, die den Interessen der Parteien gemäß dieser Nachbarschaftsvereinbarung wirtschaftlich oder rechtlich in gesetzlich erlaubter Weise am nächsten kommt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Entwässerungsanlage
- Anlage 2 – Leistungsbeschreibung
- Anlage 3 – Kostenübersicht
- Anlage 4 - Bewilligungserklärungen

Ort, Datum

Ort, Datum

Übergeber

Übernehmer

Bewilligung einer Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Entwässerungsrecht)

[NAME Übernehmer
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.

vertreten durch ...]

(nachfolgend "**Eigentümer**" genannt)

ist Alleineigentümer des nachfolgenden Grundstücks

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch blatt	Grundbuch von

Belastet wird nur das Flurstück [...], nachfolgend „**dienendes Grundstück**“ genannt.

[NAME Übergeber
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.

vertreten durch ...]

(nachfolgend "**Nutzer**" genannt)

ist Alleineigentümerin des nachfolgenden Grundstücks

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch blatt	Grundbuch von

(nachfolgend gemeinsam „**herrschendes Grundstück**“ genannt).

Der Eigentümer bewilligt und beantragt unwiderruflich, auf dem dienenden Grundstück folgende Belastungen in das Grundstück einzutragen:

1. Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Entwässerungsrecht)

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, das auf den Dachflächen seines auf dem herrschenden Grundstück errichteten Gebäudes anfallende Niederschlagswasser mittels einer [Sammelleitung] in eine auf dem dienenden Grundstück errichtete [Zisterne] einzuleiten. Die dazu erforderliche Sammelleitung wird von dem herrschenden Grundstück zum dienenden Grundstück überführt und befindet sich abschnittsweise auf dem dienenden

Grundstück. Die Sammelleitung wird an die auf dem dienenden Grundstück hierzu errichtete [Zisterne] angeschlossen, die aufgrund ihrer Lage [mit schweren LKW] überfahrbar ausgeführt ist. Die genaue Lage der Sammelleitung und der [Zisterne] sind dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sowohl für die [Zisterne] und die darin befindlichen technischen Anlagen als auch für den Abschnitt der Sammelleitung, der sich auf dem dienenden Grundstück befindet, obliegt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks selbst und erfolgt auf dessen eigene Kosten. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Sammelleitung, die sich auf dem herrschenden Grundstück befindet, trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks selbst und auf eigene Kosten.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks behält sich vor, seine Niederschlagswasserentwässerung ebenfalls an die [Zisterne] anzuschließen, weshalb die [Zisterne] entsprechend dimensioniert ist.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, das anfallende Niederschlagswasser zur weiteren Verwendung auf dem dienenden Grundstück zu entnehmen.

Alle Schäden, die aus oder im Zusammenhang mit dem vorstehend vereinbarten Leitungs- und Entwässerungsrecht am dienenden Grundstück entstehen, hat der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks – sofern sie nicht auf einem Verschulden des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks beruhen – verschuldensunabhängig zu ersetzen. Die Nutzerin des herrschenden Grundstücks beantragt das Recht auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks zu vermerken (Herschvermerk).

Der Wert dieser Dienstbarkeit beträgt 5.000,00 EUR.

2. Weiteres / Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die Nutzerin.

Von dieser Urkunde erhalten je eine beglaubigte Ablichtung die Eigentümerin und die Nutzerin sowie das Grundbuchamt beim Amtsgericht (Grundbuchamt) [...].

_____, den _____
Ort Datum

Für den Eigentümer

Bewilligung einer Reallast (Niederschlagswasserbezugsrecht)

1. Beteiligte, Sachverhalt

[NAME Übergeber
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.

vertreten durch ...]

(nachfolgend "**Eigentümer**" genannt)

ist Alleineigentümerin des nachfolgenden Grundstücks

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Grundbuch von

(nachfolgend gemeinsam „**dienendes Grundstück**“ genannt).

[NAME Übernehmer
Adresse, ggf. Registerangaben o.ä.

vertreten durch ...]

(nachfolgend "**Nutzer**" genannt)

ist Alleineigentümer des nachfolgenden Grundstücks

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Grundbuch von

(nachfolgend gemeinsam „**herrschendes Grundstück**“ genannt).

Der Eigentümer leitet das auf den Dachflächen seines auf dem dienenden Grundstück errichteten Gebäudes anfallende Niederschlagswasser mittels einer zentralen Sammelleitung zur Entwässerung in eine auf dem herrschenden Grundstück errichtete [Zisterne] ein. Die genaue Lage der Entwässerungsanlage ist dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan zu entnehmen. Zur Sicherung dieser Niederschlagswasserableitung hat der Nutzer

an dem herrschenden Grundstück eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks bestellt. Da der Nutzer beabsichtigt, das eingeleitete Niederschlagswasser zu eigenen Zwecken weiter zu benutzen, beabsichtigen der Eigentümer und der Nutzer, das alleinige Bezugsrecht des Nutzers für das Niederschlagswasser dinglich zu sichern.

2. Reallast

Hiermit bestellt der Eigentümer an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks eine

Reallast (Niederschlagswasserbezugsrecht)

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, das mittels Sammelleitung von dem dienenden Grundstück in die auf dem herrschenden Grundstück errichtete [Zisterne] eingeleitete Niederschlagswasser zur eigenen Verwendung dauerhaft und unentgeltlich zu entnehmen. Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks steht ein ausschließliches Bezugsrecht an dem eingeleiteten Niederschlagswasser zu.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist nicht verpflichtet, eine bestimmte Wassermenge einzuleiten. *[Er weist darauf hin, dass die Dächer der auf dem dienenden Grundstück errichteten Gebäude entsprechend der Baugenehmigung teilweise begrünt sein müssen.]* Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks steht das danach anfallende Regenwasser vollständig zur Einleitung in die unter vorstehend 1. beschriebene Entwässerungsanlage zu.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht derjenigen Anlagen und technischen Vorrichtungen, die für die Wasserentnahme erforderlich sind, trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks selbst und sie erfolgt auf eigene Kosten.

Alle Schäden, die aus oder im Zusammenhang mit dem vorstehend vereinbarten Niederschlagswasserbezugsrechts am dienenden Grundstück entstehen, hat der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks – sofern sie nicht auf einem Verschulden des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks beruhen – verschuldensunabhängig zu ersetzen.

Die Eintragung dieser Reallast in das Grundbuch des dienenden Grundstücks wird hiermit von der Eigentümerin bewilligt und beantragt.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks beantragt, das Recht auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks zu vermerken (Herschvermerk).

3. Weiteres, Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt der Nutzer.

Zur Berechnung der Kosten wird der Wert der Reallast mit 1.000,00 EUR angegeben.

Von dieser Urkunde erhält je eine beglaubigte Ablichtung der Eigentümer und der Nutzer sowie das Grundbuchamt beim Amtsgericht (Grundbuchamt) [...].

_____, den _____

Ort

Datum

Für den Eigentümer