

## **Mitnutzungsrechte von Versorgungsunternehmen auf Privatgrundstücken in den neuen Bundesländern**

**Der Countdown läuft. Eine lange laufende und anfangs kaum absehbare Frist geht langsam aber sicher ihrem Ende entgegen. Die Versorgungsunternehmen haben noch bis zum 31. Dezember 2010 Zeit, ihre bestehenden, aber im Grundbuch noch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten, Privatgrundstücke betreffend, zur Eintragung ins Grundbuch zu bringen. Danach gilt wieder der gute Glaube des Grundbuchs, d. h., das, was nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist, existiert auch nicht, soweit es diese Rechte der Versorgungsunternehmen anbetrifft. Es ist daher Zeit, die gesetzlichen Grundlagen in Erinnerung zu rufen, da in den kommenden 2 Jahren mit einer verstärkten Tätigkeit zur Sicherung solcher Rechte durch Strom-, Gas-, Wasser- bzw. Abwasserunternehmen zu rechnen ist.**

Betroffen sind Eigentümer von Grundstücken auf dem Gebiet der ehemaligen DDR. Angesprochen ist das Problem zu DDR-Zeiten entstandener Mitbenutzungen an Privatgrundstücken durch Energie- und andere Versorgungsunternehmen. Der Gesetzgeber hatte im Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 25. Dezember 1993 geregelt, dass für bestimmte am 3. Oktober 1990 vorhandene Leitungen und Anlagen kraft Gesetzes beschränkte persönliche Dienstbarkeiten begründet wurden. Für diese gilt nur noch bis zum 31. Dezember 2010 der so genannte gute Glaube nicht, d. h., sie bestehen derzeit auch dann, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind. Der Gesetzgeber hatte wegen der Vielzahl der Leitungen und Anlagen den Versorgungsunternehmen eine recht großzügige Frist zur grundbuchlichen Sicherung mit Dienstbarkeiten gewährt.

In § 9 GBBerG ist für Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme-, Wasser- und Abwasseranlagen und -leitungen sowie Telekommunikationsanlagen eine Regelung zum Fortbestand der zu DDR-Zeiten begründeten Mitnutzungen getroffen worden. Für Leitungen der Energieversorgung sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten am 25. Dezember 1993, für wasserwirtschaftliche Anlagen am 11. Januar 1995 sowie für Anlagen der Telekom/Deutschen Bahn etc. am 1. August 1996 entstanden. Den genauen Inhalt der Dienstbarkeit regelt § 9 GBBerG sowie die Sachenrechts-Durchführungsverordnung.

In den zurückliegenden Jahren haben sich die Versorgungsunternehmen mit Grundbucheintragungen weitgehend zurückgehalten, wenn sie nicht Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern treffen wollten/konnten. Dies hatte sicherlich den Hintergrund, dass für die Eintragung der Dienstbarkeiten der Leitungsbetreiber eine Entschädigung als einmaligen Ausgleich zu zahlen hat, deren erste Hälfte nach Eintragung im Grundbuch auf Antrag des Eigentümers fällig ist, die zweite Hälfte am 1. Januar 2011. Obwohl in den gesetzlichen Vorschriften ein Bescheinigungsverfahren vorgesehen ist, in dem die Lage der Leitungen und Anlagen festgestellt werden kann und in dessen Ergebnis eine Eintragung im Grundbuch als Dienstbarkeit erfolgen kann, haben die Versorger es auch zurückliegend vorgezogen, häufig kein solches Zwangsverfahren durchzuführen, sondern auf Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern zu orientieren.

Dies alles sind Gründe dafür, dass zahlreiche Rechtsfragen im Zusammenhang mit diesen Mitnutzungsrechten von Versorgern noch ungeklärt sind und so gut wie keine höchstrichterliche Rechtsprechung existiert.

Entschieden hat der Bundesgerichtshof bereits, dass die gesetzliche Regelung in § 9 GBBerG, mit der diese Dienstbarkeiten für die Versorgungsunternehmen begründet werden, verfassungsgemäß ist (Urteil vom 28. November 2003, Az. V ZR 129/03). Das Bundesverfassungsgericht hat durch Nichtannahme der Sache zur Entscheidung deutlich gemacht, dass es diese Position teilt.

Der Gesetzgeber hat das Entstehen einer Dienstbarkeit gemäß dem Grundbuchbereinigungsgesetz nur in den Fällen vorgesehen, in denen nicht vertragliche Duldungspflichten aufgrund geltender Verordnungen zu den Versorgungsbedingungen bestanden (AVB EltV, AVB GasV, AVB FernwärmeV und AVB Wasser V).

Bei Erfüllung der gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen, die sehr detailliert geregelt sind, sind die Abwehrmöglichkeiten beschränkt. Zu prüfen ist insbesondere die Art der Leitungen und Anlagen, die als betroffen festgestellte Grundstücksfläche und die zu zahlende Entschädigung. Es ist anzunehmen, dass sich Rechtsstreite insbesondere im Zusammenhang mit der zu zahlenden Entschädigung entwickeln werden. Auch hier sind zahlreiche Fragen höchstrichterlich noch nicht geklärt. So soll nach der einzigen bislang existierenden Entscheidung des Oberlandesgerichtes Dresden (Urteil vom 26. Mai 2004, Az. 6 U 2231/03) Anspruchsberechtigter laut Gesetz der Eigentümer sein, der zum Zeitpunkt der (gesetzlichen) Begründung der Dienstbarkeit, im konkreten Falle einer Elektroleitung am 25. Dezember 1993, im Grundbuch eingetragener Eigentümer war.

### **Welche Lösung bei Grundstücksverkäufen?**

Was aber, wenn zwischenzeitlich Grundstücksverkäufe erfolgten, bei denen man nicht an derartige, nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen und deren Entschädigung gedacht hat? Häufig sind solche Fragen bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen nicht bedacht worden.

Die sich mit der Entschädigung stellenden Fragen ergeben sich daraus, dass die Höhe des Ausgleichsanspruchs von der Qualität des Grundstückes, dem Maß der Nutzungsbeeinträchtigung durch die Leitung oder Anlage abhängt, auch in welchem Umfang der Grundstückswert aufgrund des Rechtes unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens gemindert ist. Da bei der Bemessung des Ausgleichsanspruches nach bislang herrschender Auffassung die Qualität des Grundstückes zum Zeitpunkt der Entstehung der Dienstbarkeit, also am 25. Dezember 1993 oder 11. Januar 1995, entscheidend sein soll, werden sich häufig Feststellungsprobleme ergeben, da dies mittlerweile mehr als ein Jahrzehnt zurückliegt. Wie so oft wird es hier in aller Regel auf den Einzelfall ankommen, was schwer zu verallgemeinern ist.

Es bleibt zu hoffen, dass die nächsten zwei Jahre bei einem abzusehenden Mehr an Streitpotential auch eine Klärung wichtiger Fragen durch höchstrichterliche Entscheidungen bringen werden.

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH  
RECHTSANWÄLTE

Auch wenn es noch sehr weit weg scheint, so ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass am 01. Januar 2011 folgende Rechtsfolgen bezüglich der v.g. Rechte eintreten:

1. Ab diesem Tag wird das Grundbuch in den neuen Ländern für alle Leitungsrechte wieder die Publizität vermitteln - ein weiterer Schritt zur Wiederherstellung des guten Glaubens des Grundbuchs. Soweit das Grundstück veräußert wird und die Dienstbarkeit nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist, wird sie dann bei gutgläubigem Erwerb durch einen Dritten erlöschen.
2. Für alle Dienstbarkeiten wird dann die Ausgleichszahlung am 01. November 2011 in voller Höhe fällig, und zwar ohne weitere Voraussetzungen. Für alle schon eingetragenen Dienstbarkeiten trifft das für die zweite zu zahlende Rate zu, soweit nicht anders vereinbart.

Frank Auerbach  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **13.01.2009**

**Hinweis zum Erstellungsdatum**

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.