

Mitnutzungsrechte von Versorgungsunternehmen auf Privatgrundstücken in den neuen Bundesländern – eine auslaufende Frist

Der Countdown läuft... Eine lange Frist läuft zum Ende des Jahres aus. **Bis zum 31.12.2010** müssen die Versorgungsunternehmen ihre noch nicht im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten für Leitungen und Anlagen, die bereits zu DDR Zeiten bestanden, zur Eintragung ins Grundbuch bringen. Anderenfalls riskieren sie den Verlust ihrer bislang existierenden Rechte bei einer Veräußerung oder einer Zwangsversteigerung.

Nach dem 31.12.2010 wird der gute Glaube des Grundbuchs wiederhergestellt. Das heißt, was nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist, existiert auch nicht. Jeder, der nach dem 01.01.2011 in den neuen Bundesländern ein Grundstück erwirbt, muss nicht mehr damit rechnen, dass dieses mit nicht im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten von Versorgungsunternehmen belastet ist. Und er muß solche nicht eingetragenen Rechte – soweit sie grundsätzlich als Dienstbarkeiten sicherbar sind - nicht mehr sich gegenüber gelten lassen.

Sicherbar im Grundbuch und sicherungsbedürftig für die Versorgungsunternehmen im v. g. Sinne sind grundsätzlich solche Leitungen und Anlagen, die nicht nur ein einzelnes Grundstück versorgen, d. h. sogenannte überörtliche Leitungen, und für die nicht ohnehin die Kunden und Anschlussnehmer nach den gesetzlichen Vorschriften duldungspflichtig sind (§ 9 Abs.2 GBBerG).

In den vergangenen Jahren haben die Versorgungsunternehmen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation verstärkte Aktivitäten entfaltet, ihre noch aus DDR- Zeiten herrührenden Leitungen und Anlagen über Privatgrundstücke in den Grundbüchern zu sichern.

Blicken wir kurz auf die Gesetzeslage zurück:

Der Gesetzgeber hat im Grundbuchbereinigungsgesetz vom 25.12.1993 (§ 9 GBBerG) geregelt, dass für bestimmte am 03.10.1990 vorhandene Leitungen und Anlagen kraft Gesetzes beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Versorgungsunternehmen begründet wurden (Elektrizität-, Gas-, Fernwärmeleitungen). Gleiches wurde für wasserwirtschaftliche Leitungen und Anlagen (der Wasserver- und Abwasserentsorgung) zum 11.01.1995 sowie für Anlagen u. a. der Telekommunikation, Bahn und öffentlichen Verkehrsbetriebe zum 1.8.1996 geregelt. Diese per Gesetz zu diesen Zeitpunkten begründeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sollen bestimmte bereits am 3.10.1990 vorhandene Leitungen und Anlagen dinglich sichern. Wegen der Vielzahl solcher nicht im Grundbuch gesicherten Rechte der Versorgungsunternehmen hatte der Gesetzgeber eine recht großzügige Frist eingeräumt, die nun zum Ende dieses Jahres ausläuft.

Mit dem Ende der Frist am 31.12.2010 erlöschen zwar (nicht eingetragene) Dienstbarkeiten nicht automatisch. Die Wiederherstellung des guten Glaubens des Grundbuches bedeutet aber für die Versorgungsunternehmen das Risiko, dass im Falle einer Übertragung oder Veräußerung der Grundstücke hierauf lastende Rechte ersatzlos entfallen, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Der Gesetzgeber hat den Versorgungsunternehmen ein Bescheinigungsverfahren an die Hand gegeben. In einem solchen Verfahren konnten/können die

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Versorgungsunternehmen unter Darlegung ihrer Rechte diese von der Bescheinigungsbehörde feststellen lassen und mit dem beantragten Bescheid unkompliziert die Eintragung ins Grundbuch erreichen. Diese Möglichkeit haben die Versorgungsunternehmen in den letzten Jahren verstärkt wahrgenommen.

Für betroffene Grundstückseigentümer hat dieses Verfahren den Nachteil, dass sie hierüber nicht informiert werden. Die allerwenigsten Eigentümer haben durch die öffentlichen Bekanntmachungen dieser Anträge der Versorgungsunternehmen hiervon schon während des Verfahrens erfahren. Private Eigentümer wurden und werden häufig erstmals mit dem Problem konfrontiert, wenn sie vom Grundbuchamt die Mitteilung der Eintragung von Dienstbarkeiten auf Grund der in diesem Verfahren erteilten Bescheinigungen erhielten/erhalten.

Ist - wie in den meisten Fällen - die Eintragung der Dienstbarkeit aufgrund solcher Bescheinigungen erfolgt, können betroffene Grundstückseigentümer nur noch über ein gerichtliches Verfahren zur Grundbuchberichtigung vorgehen, wenn die Rechte zu Unrecht eingetragen wurden. Es empfiehlt sich immer dies anhand der gesetzlichen Vorschriften des § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz sowie der Sachenrechts-Durchführungsverordnung zu prüfen, die genau vorgeben, welche Leitungen und Anlagen der Versorgungsunternehmen sicherungsfähig sind. Grundsätzlich sind dies nur solche Leitungen und Anlagen, die nicht nur der Versorgung einzelner Grundstücke beziehungsweise der örtlichen Versorgung dienen.

Weiterhin empfiehlt sich bei den eingetragenen Rechten genau zu prüfen, ob die von den Versorgungsunternehmen bezeichnete Lage beziehungsweise der Verlauf von Leitungen und Anlagen dem tatsächlichen vor Ort entspricht.

Kommt man - was in den meisten Fällen der Fall sein wird - zum Ergebnis, dass die Dienstbarkeit zu recht eingetragen wurde, so sollten sich betroffene Grundstückseigentümer darauf konzentrieren, die ihnen für die Belastung zustehende Entschädigung geltend zu machen und durchzusetzen. In diesem Punkt wird es vermutlich auch noch in den nächsten Jahren vermehrt Streitigkeiten geben.

Nach den gesetzlichen Vorschriften steht dem Betroffenen gegen das Versorgungsunternehmen ein einmaliger Ausgleich zu, dessen erste Hälfte nach Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch fällig ist, die zweite Hälfte am 01.01.2011. Alle Eigentümer, die bislang noch nicht mit der Eintragung solcher Dienstbarkeiten konfrontiert wurden, werden daher ab dem 01.01.2011 den gesamten Betrag verlangen können.

Aufgrund der vorgenannten gesetzlichen Fälligkeitsregelung sind zahlreiche Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Entschädigung noch nicht höchstrichterlich geklärt und lassen derartige Streitigkeiten für die kommenden Jahre erwarten.

Als ein nicht seltenes Problem hat sich beispielsweise gezeigt, wenn es Eigentumswechsel am Grundstück seit der gesetzlichen Begründung der Dienstbarkeiten gegeben hat. Gestützt auf ein einziges bislang existierendes Urteil des Oberlandesgerichtes Dresden (Urteil vom 26.5.2004, 6 U 2231/03) vertreten die Versorgungsunternehmen die Auffassung, dass nur der zum Zeitpunkt der gesetzlichen

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Begründung der Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragene Eigentümer (25.12.1993, 11.01.1995 oder 01.08.1996) Anspruchsberechtigter für die Entschädigung sei, anderen wird die Entschädigung derzeit versagt. In den meisten Fällen von Grundstückskaufverträgen ist aber an eine Abtretung des Entschädigungsanspruchs nicht gedacht worden, häufig sind frühere Grundstückseigentümer gar nicht mehr erreichbar. Die Belastung trifft jedoch den jetzigen Eigentümer. Auch entsteht der Entschädigungsanspruch erst mit Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch.

Weitere sich im Zusammenhang mit der Entschädigung stellende Fragen ergeben sich bei deren Höhe, die von der Qualität des Grundstückes (bauliche Nutzbarkeit), dem Maß der Nutzung und Beeinträchtigung durch die Leitung oder Anlage und dem Umfang der Minderung des Grundstückswertes aufgrund des Rechtes unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens für die Leitungen und Anlagen abhängt. Hierbei tauchen häufig Streitfragen deshalb auf, weil es um die Feststellung zur Qualität des Grundstückes zum Zeitpunkt der Entstehung der Dienstbarkeiten, also in den Jahren 1993, 1995 oder 1996, ankommt. Allerdings wird es in diesen Punkten in aller Regel auf Einzelfallbetrachtungen ankommen, die schwer verallgemeinerbar sind.

Die Praxis zeigt, dass in nicht wenigen Fällen eine Überprüfung der Berechnung der von den Versorgungsunternehmen angebotenen Entschädigung sinnvoll ist und zu höheren Zahlungen geführt hat.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **15.11.2010**

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.