

Ausgleichsleistungen für Leitungen im Wald

Zu den Ansprüchen ostdeutscher Waldeigentümer gegen Versorgungsunternehmen nach GBBerG und SachenR-DV

Von Stephan J. Bultmann*, Berlin

Gas- und Stromleitungen sowie Wasser- und Telekommunikationsleitungen durchziehen quer das Land; in den neuen Bundesländern verlaufen viele Leitungen auch über land- und forstwirtschaftliche Flächen und werden heute noch von den Versorgungsunternehmen (VU) genutzt. Der Gesetzgeber hat Anfang der 90er Jahre mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) und der Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) geregelt, dass die VU die Leitungsstrassen weiter nutzen dürfen, den Eigentümern dafür jedoch Entschädigungen in zwei Raten zu späteren Zeitpunkten zahlen müssen.

In absehbarer Zeit tritt Fälligkeit der Entschädigungsansprüche ein. Die Ansprüche unterliegen auch der Verjährung.

Dienstbarkeit gegen Entschädigung

Aufgrund von § 9 Abs. 1 GBBerG wurden Anlagen und Fortleitungen von Energie (Elektrizität, Gas und Fernwärme) als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten kraft Gesetzes an den betroffenen Grundstücken gesichert, wenn diese am 3. Oktober 1990 noch genutzt bzw. betrieben wurden. Entsprechendes gilt für Telekommunikationsanlagen und Ölleitungen (§ 9 Abs. 11 GBBerG) sowie für wasserwirtschaftliche Anlagen und Leitungen gemäß § 1 SachenR-DV. In den neuen Bundesländern wird eine Vielzahl land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke von Leitungsrechten erfasst, für die Grundstückseigentümer nach § 9 Abs. 3 GBBerG von den VU Ausgleichsleistungen verlangen können.

Dabei handelt es sich um eine „Einmalleistung“, die nach dem Gesetz in zwei Raten aufgeteilt ist: Die erste Rate wird dann fällig, wenn die außerhalb des Grundbuchs kraft Gesetzes entstandene Dienstbarkeit in der Regel auf Betreiben des VU in das Grundbuch eingetragen wird und der Eigentümer das VU zur Zahlung des Ausgleichsbetrags auffordert, nicht jedoch vor dem 1. Januar 2001. Die zweite Rate wird am 1. Januar 2011 zur Zahlung fällig (§ 9 Abs. 3 Satz 3 GBBerG). Eine „Rentenleistung“, d. h. eine Aufteilung der Ausgleichsleistung z. B. in jährlich fällig werdende Raten, ist nach dem Gesetz nicht vorgesehen, weil der Gesetzgeber die VU vor übermäßigen Zahlungsverpflichtungen schützen wollte.

Die VU nutzen derzeit noch den Vorteil zinsloser Grundstücksbenutzung und haben deshalb in vielen Fällen die Dienstbarkeiten noch nicht zur Eintragung ins Grundbuch gebracht. Hier ist jedoch Vorsicht geboten: Ab dem 1. Januar 2011 ist die kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuchs entstandene Dienstbarkeit gegen Verlust durch Erwerbsvorgänge oder Zwangsversteigerung nicht gesichert, der Erwerber bzw. Ersteher des Grundstücks erwirbt insoweit lastenfrei. Viele Waldeigentümer wissen ihrerseits nichts (genauer) über die ihnen zustehenden Entschädigungsansprüche.

In manchen Fällen veranlassen die VU aber auch schon die Eintragung der Dienstbarkeit in die Grundbücher, ohne sich zuvor bei den Eigentümern zu melden, sodass diese erst durch entsprechende Eintragungsmittlungen der Grundbuchämter Nachricht erhalten. Damit sind viele Eigentümer, vor allem des so genannten Kleinprivatwaldes, schlicht überfordert.

Wichtig ist, dass die Waldeigentümer das VU zur Zahlung auffordern müssen, um die Fälligkeit der ersten Rate eintreten zu lassen, aber in welcher Höhe? Nach den bisherigen Erfahrungen des

gegebenenfalls im Verhandlungswege zu korrigieren, wenn diese nicht wirtschaftlich oder zweckmäßig sein sollten. Aber auch Eigentümer, die über größere Forstwirtschaftsflächen verfügen, müssen unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten an nachvollziehbaren Ergebnissen interessiert sein, weil auch und gerade ein Privatunternehmen „nichts zu verschenken hat“.

Eigentumsrechtliche Vorfragen

Da in den zurückliegenden 20 Jahren seit der Wiedervereinigung eine Neuordnung der immobilienrechtlichen Eigentumsverhältnisse im Beitrittsgebiet stattgefunden hat, und zwar sowohl bei privaten Eigentümern als auch bei der öffentlichen Hand – insbesondere den Ländern und Gemeinden durch Vermögenszuordnung –, stellen sich stets eigentumsrechtliche Vorfragen. Es muss insbesondere geklärt werden, ob und ggf. wann die jeweilige Gebietskörperschaft bzw. der einzelnen Rechtsträger Eigentum an den durch Leitungsrechte belasteten Flächen erworben hat, denn nach dem Gesetz ist Anspruchsberechtigter der Entschädigungsleistung der „Eigentümer“ (§ 9 Abs. 3 Satz 1 GBBerG). Daraus folgt, dass der Berechtigte zum Zeitpunkt der Entstehung der Dienstbarkeit entweder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war oder aber bei späterem Erwerb – vor allem der Länder und Gemeinden – die Nebenansprüche vertraglich mit abgetreten wurden.

Unproblematisch sind die Fälle, in denen die Gebietskörperschaft oder die natürliche Person im Zeitpunkt der Entstehung der Dienstbarkeit – also 1993, 1995 oder 1996 – bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. Die Dienstbarkeiten entstanden kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuchs für Energieleitungen am 25. Dezember 1993, für wasserwirtschaftliche Anlagen am 11. Januar 1995 und für Telekommunikationsleitungen und -anlagen am 1. August 1996. War der Anspruchsteller zum Zeitpunkt der Entstehung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bereits Eigentümer, ist er Anspruchsberechtigter im Sinne von § 9 Abs. 3 GBBerG.

Aufgrund der vielfältigen Erwerbstatbestände entstand Eigentum z. B. des Landes im Wege der Vermögenszuordnung oder durch Bund-Länder-Verwaltungsabkommen erst im Laufe der 90er Jahre, nicht selten liegt die Grundbuchumschreibung erst wenige Jahre zurück, sodass das Eigentum in vielen, wenn nicht in den meisten Fällen, erst nach der Entstehung der Dienstbarkeit erworben wurde.

Es muss daher als eigentums- bzw. erwerbsrechtliche Vorfrage geklärt werden,

◆ wann derjenige, der heute Ansprüche auf Ausgleichsleistung gegenüber dem VU geltend machen will, das Eigentum an den von den Leistungsrechten betroffenen Grundstücken erworben hat und/oder

◆ ob und wann die mit den rechtsgeschäftlich oder gesetzlich begründeten Nutzungsrechten Dritter verbundenen Ansprüche auf den Erwerber (z. B. das Land) übergegangen sind.

Für die Frage des Eigentumserwerbs ist die Durchsicht des jeweiligen Vertrages bzw. Abkommens über Kauf oder Tausch von Forstwirtschaftsflächen sowie eine Prüfung des Grundbuchsausgangs erforderlich. Für die Frage des Übergangs von mit Nutzungsrechten verbundenen Ansprüchen auf den Erwerber kommt es auf eine eingehende Vertragsanalyse und gegebenenfalls auch Vertragsauslegung an.

Wichtig ist der Hinweis, dass nach § 9 Abs. 2 GBBerG eine Entschädigungsleistung ausgeschlossen ist, wenn der Grundstückseigentümer nach den Versorgungsbedingungen für Elektrizität, Gas, Fernwärme oder Wasser (AVB-EiV, AVBGasV, AVBPernwärmeV, AVBWasserV) zur Duldung der Inanspruchnahme des Grundstücks verpflichtet ist. Das dürfte im vorliegenden Zusammenhang forstwirtschaftlich ge-

nutzter Grundstücke nur ausnahmsweise dann der Fall sein, wenn das Grundstück durch diejenige Leitung mit versorgt wird, die das Grundstück überquert, z. B. bei Forsthausgrundstücken.

Maßgeblicher Bewertungsstichtag und Bewertungskriterien (Auswahl)

Vor dem Hintergrund der Holzpreisentwicklung in den letzten drei Jahren stellt sich für die Eigentümerseite die Frage, ob ein aktueller Bewertungsstichtag für die Ermittlung der Höhe der Ausgleichsleistung angesetzt werden kann.

In Rechtsprechung und Literatur wird ganz überwiegend die Auffassung vertreten, dass für die Bewertung nicht etwa ein heutiger Wertermittlungsstichtag zur Grunde gelegt werden kann, sondern die jeweiligen historischen Zeitpunkte der Entstehung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten kraft Gesetzes. Für Energieversorgungsleitungen entstanden die Dienstbarkeiten am 25. Dezember 1993, für wasserwirtschaftliche Anlagen am 11. Januar 1995 und für Telekommunikationsanlagen und Ölleitungen gemäß § 9 Abs. 11 GBBerG am 1. August 1996 [1]. Der BGH hatte sich insoweit in einem Urteil vom 28. November 2003 [2] missverständlich geäußert und von „aktuellen vollen Grundstückspreisen“ gesprochen, was in der Bewertungspraxis vorübergehend so verstanden wurde, als käme es auf einen aktuellen Bewertungsstichtag an. Dass dem nicht so ist, hat Schmidt-Räntsch als Mitglied des zuständigen 5. Zivilsenats des BGH unlängst klargestellt [3].

Daher können die Ertragssteigerungen der Waldeigentümer der letzten drei Jahre, die vor allem auf den Anstieg des Holzkaufpreises zurückzuführen waren (inzwischen sind die Holzpreise aber auch schon wieder gesunken), nicht zur Grundlage der Wertermittlung genommen werden, sondern es sind die genannten Bewertungsstichtage der Jahre 1993, 1995 und 1996 für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge zu Grunde zu legen.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Waldflächen ist der Bodenwertanteil und der Wertanteil des Holzbestandes wesentlich. Der Bodenwertanteil ist grundsätzlich aus Vergleichspreisen aus Verkäufen vergleichbarer Waldflächen abzuleiten. Die „Vergleichbarkeit“ von Waldflächen wird von verschiedenen erwerblichen Faktoren bestimmt, insbesondere

- ◆ Lage (vor allem Nähe zu Ballungsräumen, Absatz- und Erholungsraum).
- ◆ Funktion (z. B. Nutzwald- oder Erholungswaldfunktion).
- ◆ Größe (zusammenhängende Flächen).
- ◆ Flächengestalt (Arondierungsgrad).
- ◆ Erschließungszustand (mit Waldwegen usw.).
- ◆ Bodenbeschaffenheit.
- ◆ Ertragsfähigkeit.
- ◆ Art und Maß der tatsächlichen und rechtlichen Nutzung (Belastung mit Dienstbarkeiten, insbesondere Leitungsrechten usw.) [4].

Die Einzelheiten sind in der für die Bewertungsrichtlinien wichtigen Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000) geregelt. Weiter sind die z. T. auch auf Landesebene erarbeiteten Richtlinien zu berücksichtigen, z. B. die Waldbewertungsrichtlinien (WBR 86) des Landes Niedersachsen. Die Waldbewertungsrichtlinien der Länder werden auch für den Privatrechtsverkehr von der Rechtsprechung als Prüfungsmaßstab für die Bewertung von Waldbeständen herangezogen, so z. B. in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 5. Juli 2002 [5], in der es u. a. um die Beurteilung einer Wertermittlung von Waldgrundstücken im Rahmen eines privaten Waldverkaufs ging, der durch ein auffallendes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung gekennzeichnet war. Der BGH greift in dem Fall, dass Kaufpreissammlungen der Gutachterauschüsse keinen hinreichenden Aufschluss über gezahlte Preise versprechen, auf die Waldbewer-

tungsrichtlinien des Bundes oder der Länder (hier: WB 95 des Landes Sachsen-Anhalt) zurück, um den Verkehrswert von Waldflächen näher ermitteln zu können.

Folgende wertbeeinflussende Faktoren der Nutzung von Waldgrundstücken können je nach Lage des Einzelfalles bei der Bewertung zu berücksichtigen sein:

- ◆ Verpachtung der Waldflächen zu Jagdzwecken (Jagdvertrag).
- ◆ Einschränkungen der Bejagung („Jagdwertminderung“ [6]) durch freizuhaltende Schutzstreifen (Oberleitungen/Strommasten).
- ◆ Holzverkaufserlöse (steigende/sinkende Holzmarktpreise).
- ◆ Größe und Zusammenhang bzw. Arondierungsgrad der Waldflächen (Bodenwertanteil steigt mit zunehmender Größe/Arondierung).
- ◆ Altersklassenstruktur und Umfang der erntefähigen Holzvorräte [7].
- ◆ Besonderheiten des Waldes als Naherholungsgebiet (Erholungswaldfunktion).

Der BGH hat in mehreren – allerdings schon etwas älteren – Entscheidungen betont, dass die Naherholungsfunktion des Waldes im Rahmen der Waldbewertung mit zu berücksichtigen ist [8]. Auch bei der Waldbewertung im Privatrechtsverkehr kann die Lage oder Erreichbarkeit des Waldes durch gute Straßenanbindung werterhöhend berücksichtigt werden [9]. Die Bedeutung einer aktuellen ertragswertbezogenen Waldgrundstücksbewertung relativiert sich aber entgegen mancher Erwartung auf Eigentümerseite vor dem Hintergrund der maßgeblichen historischen Bewertungsstichtage [10].

Verjährung der Entschädigungsansprüche

Die Verjährung der Ausgleichsansprüche tritt mangels spezieller Regelungen im GBBerG nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 195 ff. BGB ein. Die Verjährungsfrist endet nach einer Auffassung zwar erst am 31. Dezember 2014, vorsorglich sollte aber der 31. Dezember 2013 als „Verjährungsendtermin“ notiert werden. Dies gebietet einerseits anwaltschaftliche Vorsicht, weil sich in diesem Zusammenhang stellenden verjährungsrechtlichen Fragen noch nicht abschließend diskutiert sind und andererseits vor allem von den Gerichten noch nicht geklärt wurden. Obnehin empfiehlt es sich nicht, die Geltendmachung der Ausgleichsansprüche gemäß § 9 GBBerG „auf die lange Bank zu schieben“, weil jedenfalls bei größeren Projekten, z. B. den LFV oder anderen großen Waldeigentümern, umfangreiche Ermittlungen anzustellen und teilweise auch komplizierte juristische Fragen zu klären sind. Ein Hiniauschieben auf den „Sanktimmerleinstag“ kann daher nicht angeraten werden [11].

Literatur:

- [1] Siehe Schmidt-Räntsch: Die BGH-Rechtsprechung zu Leitungsrechten und -kosten, VIZ 2004, S. 477.
- [2] BGH, Urteil vom 28.11.2003 – V ZR 129/03.
- [3] Schmidt-Räntsch, a. a. O. (Fn. 1), S. 477.
- [4] Siehe Kleiber/Simon, Vertriebswertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl. 2007, V § 4 WertV, Rdnr. 85 und 87.
- [5] BGH, Urteil vom 05.07.2002 – V ZR 97/01.
- [6] So zutreffend Berlin, Auswirkungen des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) auf den Privatwaldbesitzer bei Trassenauflösungen für Energieleitungen, Wertermittlungsforum (WF) 1997, S. 19, 20.
- [7] Siehe dazu näher Kleiber/Simon, a. a. O. (Fn. 4), V § 4 WertV, Rdnr. 97 ff. m. w. N.
- [8] BGH, Urteil vom 12.10.1970 – III ZR 117/70; BGH, Urteil vom 05.04.1973 – III ZR 74/72.
- [9] BGH, Urteil vom 14.03.1968 – III ZR 200/65.
- [10] Zu weiteren Kriterien der Wertermittlung siehe: Bultmann, Ausgleichsleistungen der Grundstückseigentümer wegen Leitungsrechten der Versorgungsunternehmen an Forstwirtschaftsflächen, Wertermittlungsforum (WF) 2008, S. 154, 158 ff. m. w. N.
- [11] Siehe ausführlicher zu den verjährungsrechtlichen Fragen: Bultmann, Leitungsrechte der Versorgungsunternehmen – Wann können land- und forstwirtschaftliche Grundstückseigentümer Ausgleich nach § 9 GBBerG verlangen?, Brandenburgische Forstnachrichten, Ausgabe 136/2008, S. 26.

* Rechtsanwalt Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlavien Naab Partnerschaft, Berlin, und ist Immobilien- und Forstwirtschaftsrechtler spezialisiert. Er berät und vertritt Landesforstverwaltungen, Forstwirtschaftsunternehmen sowie forstwirtschaftliche Sachverständige und Dienstleister.