

1

Ansprüche

Der Gesetzgeber hat den Betreibern von Strom-, Gas-, Wasser-, Öl- und Telekommunikationsleitungen nach der Wiedervereinigung ein Nutzungsrecht an Grundstücken eingeräumt, auf denen sie zum Beitrittszeitpunkt – dem 3.10.1990 – Versorgungsleitungen betrieben haben. Gleichzeitig billigte er den Eigentümern einen Entschädigungsanspruch in zwei Raten zu: Die erste Rate wurde frühestens nach dem 1.1.2001 fällig, die zweite muss spätestens bis zum 1.1.2011 überwiesen werden. Hierbei sind weitere Stichtage zu beachten: Anspruchsteller müssen im Falle von Energieleitungen (Strom, Gas) am 25.12.1993 Eigentümer betroffener Agrar- oder Forstflächen gewesen sein, bei wasserwirtschaftlichen Anlagen am 11.1.1995 und bei Telekommunikationsanlagen am 1.8.1996. Bei späterem Erwerb kommt es auf die Übertragung von Nebenansprüchen an.

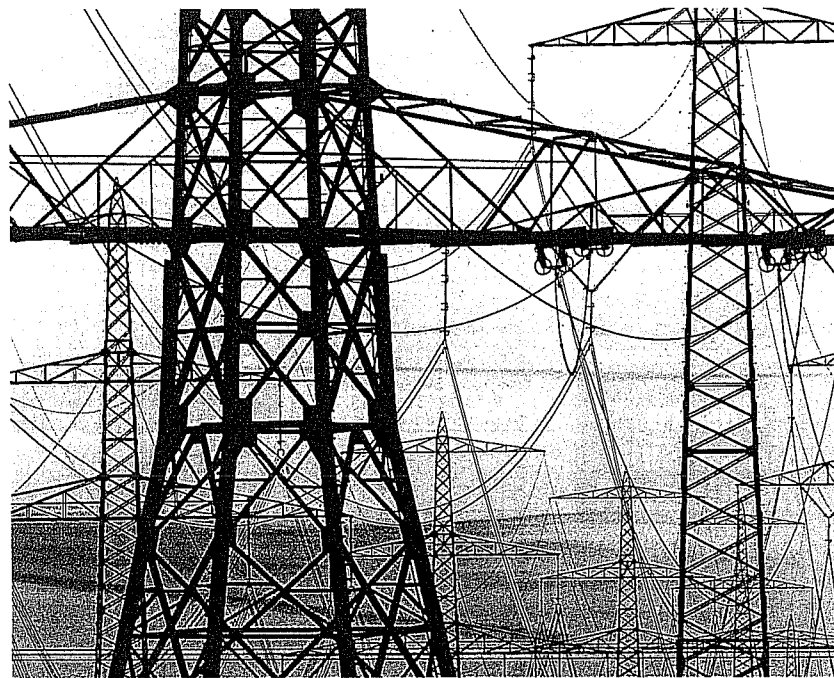
2

Vorgehen

Der Eigentümer kann den Fälligkeitszeitpunkt der Raten durch ein notarielles Vermittlungsverfahren wesentlich beeinflussen. Dieses Verfahren ist jedoch nur für Besitzer von großen land- und forstwirtschaftlichen Flächen von Interesse – Eigentümer von kleinen Privatwäldern dürften meist von der Komplexität des Themas überfordert sein. Auch die Waldbesitzerverbände scheinen sich des Themas bislang nicht angenommen zu haben. Denn die Ermittlung von Art und Umfang der Leitungsrechte ist aufwendig: Dazu muss ein Notar die sogenannte „Bewilligung der Eintragung der Dienstbarkeit“, entsprechend der Angaben des Eigentümers beim Grundbuchamt anmelden. Gleichzeitig fordert er das Versorgungs-

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE ENTSCHÄDIGUNG FÜR NUTZUNGSRECHTE

Zu DDR-Zeiten war die Nutzung von Agrar- und Forstflächen für Versorgungsleitungen nicht zivilrechtlich geregelt – das geschah erst nach der Wiedervereinigung. Wie, das erläutert Stephan J. Bultmann



Unter Strom: Um die Entschädigungsansprüche durchzusetzen, die ostdeutschen Grundeigentümern für das Abtreten von Leitungsrechten an Versorgungsunternehmen zustehen, müssen sie die gesetzlichen Verjährungsfristen einhalten.

unternehmen mit einer Frist von drei Monaten zur Stellungnahme auf. Nach Ablauf dieser Frist trägt das Grundbuchamt die Dienstbarkeit in das Grundbuch ein – und der Agrarflächen- oder Waldeigentümer kann das Versorgungsunternehmen zur Zahlung der ersten Rate auffordern.

3

Höhe der Entschädigung

Oft lässt sich nur schwer klären, welchen Wert die Leitungsrechte im Einzelfall darstellen. Denn dafür können

unterschiedliche Faktoren maßgeblich sein: Grundlage jeglicher Bewertung ist bei Waldgrundstücken der Bodenwertanteil und der Wertanteil des Holzbestandes. Bei Agrarflächen hingegen der Wechsel der Fruchtfolge. Wesentliche wertbildende Faktoren sind bei landwirtschaftlichen Flächen zudem die Bodengüte („Bodenpunkte“) und bei Forstflächen Lage, Funktion, Größe und Flächengestalt (Arrondierungsgrad), der Erschließungszustand (Erreichbarkeit) und die Ertragsfähigkeit. Hier wird meist neben der Klärung juristischer Fragen anhand der Bewertungs-Rechtsprechung ein Sachverständiger notwendig sein, der den Wert von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ermittelt.

4

Kenntnisnahme

Um sich die Nutzungsrechte gegenüber dem Eigentümer zu sichern, muss der Versorger die Dienstbarkeit, das heißt das Nutzungsrecht an der Sache, ins Grundbuch eintragen lassen. Etliche Unternehmen teilen den vielen Kleinprivatwaldbesitzern jedoch nicht mit, wann dies geschehen ist. Meist erhalten sie erst über die Mitteilung des Amtes Kenntnis davon. Dann sollten die Eigentümer jedoch sogleich das Versorgungsunternehmen, zu dessen Gunsten die Dienstbarkeit eingetragen

5

Verjährungsfristen

Die Entschädigungsansprüche der Agrarflächen- und Waldeigentümer nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz verjähren nach drei Jahren. Wurde das Versorgungsunternehmen zur Zahlung der ersten Rate aufgefordert, beginnt die Verjährung mit dem Jahresende. Zum Beispiel: Die Zahlungsaufforderung erfolgte am 15. April 2006, die Verjährung beginnt am 31. Dezember 2006 und endet am 31. Dezember 2009. Die zweite Rate wird am 1. Januar 2011 fällig und verjährt somit am 31. Dezember 2013, nach anderer Auffassung ein Jahr später – die Rechtsprechung ist in diesem Punkt noch uneins, weshalb man sicherheitsshalber von der kürzeren Frist ausgehen sollte.

6

Wer Ansprüche prüfen sollte

Eigentümer von größeren Agrar- und Waldflächen wie Agrar-GmbHs oder -Genossenschaften, Kirchen mit größeren Ländereien sowie die Landes- und Bundesforstverwaltungen sollten überlegen, ob eine Ermittlung der betroffenen Flächen sinnvoll ist. Selbst wenn diese aufwendige Arbeit von den Versorgungsunternehmen übernommen wird, sind Eigenermittlungen zur Überprüfung zumindest punktuell notwendig. Für den Kleinprivatwald können das nur die Waldbesitzer- und Waldbauernverbände leisten, der einzelne Waldbesitzer ist hier überfordert.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.