



Leitungsrechte der Versorgungsunternehmen

Wann können land- und forstwirtschaftliche Grundstückseigentümer Ausgleich nach § 9 GBBerG verlangen ?

1. Leitungsrechte nach § 9 GBBerG i. V. m. SachenR-DV

Zur Aufrechterhaltung der Versorgung mit Energie und Wasser hat der Gesetzgeber in den 90er Jahren die Grundstücksbenutzung durch Leitungstrassen gesetzlich abgesichert, weil in kurzer Zeit der Abschluss einer Vielzahl von Gestattungs- und Dienstbarkeitsvereinbarungen nicht möglich gewesen wäre. Gemäß § 9 Abs. 1 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) wurden deshalb 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 Sachenrechts-Durchführungsverordnung (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 Versorgungsunternehmen der Energie-, Wasser- und Telekommunikationswirtschaft (VU) Ausgleichsleistungen verlangen können.

2. Abgrenzung zu beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach §§ 1090 ff. BGB und zu vertraglichen Gestattungen

§ 9 GBBerG ist *lex specialis* zu den allgemeinen Regelungen über die Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, die durch freie Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen geschlossen werden können.

Danach kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (§ 1090 Abs. 1 BGB). Der Gegenstand der Berechtigung des Ver- bzw. Entsorgungsunternehmens, das jeweilige Grundstück zu benutzen, ist meist weit gefasst und erstreckt sich auf den Zugang bzw. Zufahrt zum Grundstück, die Verlegung, Belassung und Unterhaltung sowie Instandsetzung von Versorgungs- und Abwasserleitungen. Die Dienstbarkeit entsteht durch (privatschriftliche) Vereinbarung gemäß § 873 BGB und Eintragung des Rechts im Grundbuch des belasteten Grundstücks; der Eintragungsantrag ist nach § 29 Grundbuchordnung (GBO) notariell zu beglaubigen, sonst wird er vom Rechtspfleger beim Grundbuchamt nicht bearbeitet. Mit der Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird das dingliche Recht „grundbuchfest“,

d. h. der Käufer des Grundstücks erwirbt belastetes Eigentum. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist nicht übertragbar, allerdings kann die anderweitige Rechtsausübung gestattet werden (§ 1092 Abs. 2 BGB).

Bei Abschluss einer bloß schuldrechtlichen Gestattungsvereinbarung zur Mitbenutzung des Grundstücks ist das Versorgungsunternehmen nicht so gesichert, wie durch das dingliche, im Grundbuch eingetragene Recht einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Denn der Käufer des Grundstücks erwirbt nicht belastetes Eigentum, weil die Gestattung nicht ins Grundbuch eingetragen wird, es sei denn, er übernimmt schuldrechtlich im Verhältnis zum Versorgungsunternehmen die in der Gestattungsvereinbarung einräumten Mitbenutzungsbefugnisse. Vergessen die Kaufvertragsparteien jedoch eine entsprechende Regelung meist lange zurückliegender Gestattungen, entfällt das Mitbenutzungsrecht des Versorgungsunternehmens, so dass der neue Eigentümer Beräumung verlangen kann. Hatte sich der Voreigentümer gegenüber dem Versorgungsunternehmen zur Weitergabe der Gestattungspflichten an den Erwerber des Grundstücks verpflichtet, kann er sich im Falle des Unterlassens der Weitergabe gegenüber dem Versorgungsunternehmen schadensersatzpflichtig machen. Daher werden Gestattungsvereinbarungen nicht mehr so oft und auch nur in Bezug auf Leitungen geschlossen, die von untergeordneter Bedeutung sind.

3. „Einmalleistung“ oder „Geldrente“ nach § 9 Abs. 3 GBBerG ?

Da Leitungsrechte in der Regel langfristige Benutzungsregelungen von Grundstücken sind, stellt sich die Frage, ob im Rahmen des Ausgleichs für die gesetzlich entstandenen Dienstbarkeiten nach § 9 GBBerG bzw. SachenR-DV „Geldrenten“, z. B. Jahresentgelte in bestimmter Höhe, an den Grundstückseigentümer zu zahlen sind.

Durch frei vereinbarte beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gemäß §§ 1090 ff. BGB oder im Rahmen von Gestattungsvereinbarungen kann und wird tatsächlich auch die Zahlung laufender Renten an den Eigentümer vereinbart, aber im Zusammenhang mit den Entschädigungsleistungen für die gesetzlich entstandenen Dienstbarkeiten gilt anderes. Hier hat der Gesetzgeber in § 9 Abs. 3 Satz 1 GBBerG geregelt, dass das Versorgungsunternehmen einen „einmaligen Ausgleich“ schuldet. Damit gilt für den Anwendungsbereich des Ausgleichs nach § 9 Abs. 3 GBBerG, dass das Versorgungsunternehmen dem Grundstückseigentümer eine „Einmalleistung“ schuldet.

Es dürfte allerdings Sache der Parteien im Einzelfall sein, einen „allgemein üblichen“ Ausgleichsbetrag (vgl. § 9 Abs. 3 Satz 2 GBBerG) unter Anwendung der Wertermittlungsverordnung (WertV) sowie der Waldbewertungsrichtlinie (WaldR) des Bundes bzw. – soweit vorhanden – des jeweiligen Bundeslandes zu ermitteln und – wenn das beiderseits so gewollt ist – diesen durch Abschluss einer nachfolgenden Ratenzahlungsvereinbarung in bestimmten jährlichen Raten zur Auszahlung zu bringen, wobei sich der Grundstückseigentümer dann aber auch eine Kapitalverzinsung ausbedingen sollte. Eine nach Feststellung des Wertermittlungsergebnisses geschlossene Ratenzahlungsvereinbarung kann sinnvollerweise aber nur bei großen Waldeigentümern (z. B. LFW, Kirchen, große private Waldeigentümer etc.) in Betracht kommen, nicht bei den Kleinprivatwaldeigentümern, die über wenige ha Forstwirtschaftsfläche verfügen. Hier kann es sogar – für die Eigentümer- und die VU-Seite – zeit- und kostensparend sein, die Zahlung beider Raten in einem Termin (z. B. am 01.01.2011) vorzunehmen. Alles das ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass das Gesetz nur einen „einmaligen Ausgleich“ vorsieht, der bei hohen Beträgen allerdings durch Ratenzahlungs-

vereinbarung der Beteiligten nach Fälligkeit in – gegebenenfalls zu verzinsende – Einzelbeträge aufgespalten werden kann.

4. Fälligkeit des „einmaligen Ausgleichs“

Die „Einmalleistung“ zum Ausgleich der Grundstücksbelastung durch Leitungsrechte ist nach dem Gesetz in zwei Raten aufgeteilt, d.h. die erste Rate wird dann fällig, wenn die außerhalb des Grundbuchs kraft Gesetzes entstandene Dienstbarkeit in der Regel auf Betreiben des Versorgungsunternehmens in das Grundbuch eingetragen wird und der Eigentümer das Versorgungsunternehmen zur Zahlung des Ausgleichsbetrags auffordert, nicht jedoch vor dem 1. Januar 2001 (§ 9 Abs. 3 Satz 3 HS 1 GBBerG).

Die *zweite* Rate wird am 1. Januar 2011 zur Zahlung fällig (§ 9 Abs. 3 Satz 3 HS 2 GBBerG). Eine „Rentenleistung“, d. h. von vornherein eine Aufteilung der Ausgleichsleistung z. B. in jährlich fällig werdende Raten, ist nach dem Gesetz nicht vorgesehen, weil der Gesetzgeber die VU vor übermäßigen einigungsbedingten Zahlungsverpflichtungen schützen wollte (vgl. SCHMIDT-RÄNTSCH, VIZ 2004, 473, 477).

Mancher Grundstückseigentümer mag sich fragen, weshalb das Versorgungsunternehmen die über seinen Grund und Boden verlaufenden Leitungsrechte bisher nicht im Wege des Bescheinigungsverfahrens zur Eintragung ins Grundbuch gebracht hat. Der Grund liegt u. a. darin, dass das Versorgungsunternehmen den Vorteil genutzt und die Grundstücke unverzinst in Anspruch genommen hat (vgl. auch SCHMIDT-RÄNTSCH, a. a. O., 478; NOACK/ZIMMERMANN, GuG 2005, 129, 132 f.), denn das Gesetz sieht für den Eigentümer bis zur Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch keine gesonderte Nutzungsentschädigung oder Verzinsung dieses Nutzungsvorteils vor. Die Versorgungsunternehmen haben vielfach die Absicht, sich den Zinsvorteil für die Grundstücksnutzung so lange wie möglich zu erhalten.

5. Kann der Grundstückseigentümer den Fälligkeitstermin herbeiführen ?

Für den Grundstückseigentümer besteht nach dem Gesetz aber die Möglichkeit, den Zeitpunkt der Fälligkeit für die erste Rate der Ausgleichsleistung dadurch zu beeinflussen, dass er im Wege des notariellen Vermittlungsverfahrens gemäß § 9 SachenR-DV i. V. m. § 9 Abs. 6 Satz 1 GBBerG vorgeht und das Versorgungsunternehmen durch den beauftragten Notar auffordern lässt, den Verzicht auf die Dienstbarkeit zu erklären.

Der Grundstückseigentümer muss dabei wie folgt vorgehen:

- Der Eigentümer stellt – soweit möglich – fest, welche Leitungen in welcher Art und in welchem Umfang die betroffenen Grundstücke beanspruchen;
- er ermittelt den Inhalt der Dienstbarkeit für die jeweiligen Leitungs- und Anlagenrechte gemäß § 4 SachenR-DV, das VU sowie den räumlichen Umfang der Berechtigung zur Ausübung des jeweiligen Rechts, die in eine amtliche Flurkarte einzutragen sind;
- auf der Grundlage dieser Unterlagen wird eine Bewilligungserklärung zur Eintragung der Dienstbarkeiten von dem Notar beglaubigt;
- der Notar fordert unter Beifügung der o. g. Unterlagen das betroffene VU auf, innerhalb einer Frist von 3 Monaten ab Zugang der Erklärung den Verzicht auf die Dienstbarkeit(en) gemäß § 9 Abs. 6 Satz 1 GBBerG zu erklären;
- reagiert das VU nicht innerhalb der 3-Monats-Frist oder wird mitgeteilt, dass noch weiterer Prüfungsbedarf bestehe, kann der Eigentümer sich dies vom Notar bestätigen lassen (vgl. § 9 Abs. 1 SachenR-DV) und die beglaubigte

Eintragungsbewilligung nebst Notarbestätigung beim Grundbuchamt einreichen;

- das Grundbuchamt trägt die beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch ein und die erste Rate der Ausgleichsleistung gemäß § 9 Abs. 3 GBBerG wird nach Aufforderung des Grundeigentümers gegenüber dem VU zur Zahlung fällig (vgl. dazu auch NOACK/ZIMMERMANN, a. a. O., 131).

Der Aufwand des Eigentümers für die Ermittlung der von den Leitungsrechten betroffenen Grundstücke, von Art und Umfang der Inanspruchnahme des Grundstücks durch die jeweilige Dienstbarkeit und für die Festlegung der Höhe der Ausgleichsleistung im Zusammenhang mit der an das VU gerichteten Zahlungsaufforderung, die die Fälligkeit der ersten Rate auslöst, ist nicht unerheblich. Im Einzelfall wird der Eigentümer auch nicht ohne juristische Unterstützung und vor allem nicht ohne sachverständige Hilfe eines Gutachters auskommen, um den Wert der Beeinträchtigung und damit die Höhe der Ausgleichsleistung ermitteln zu lassen. Die die Wertermittlung beeinflussenden Faktoren sind vielschichtig und die Berechnungsformeln, insbesondere zur Bewertung der aufstockenden Bestände (nach Baumart, Alterklassen etc.), sind komplex. Soweit die Flächen unbestockt sind und keine gesicherten Bestandesdaten mehr vorliegen, kann für die Bewertung auf angrenzende Nachbarbestände zurückgegriffen werden, weil der Aufwuchs entsprechender Bestände auf der Schutzstreifenfläche der Leitungstrasse ausbleibt.

Auch gilt es die rechtlichen Rahmenbedingungen des Ausgleichs nach § 9 GBBerG i. V. m. SachenR-DV zu klären, wichtig ist vor allem die Klärung der Erwerbszeitpunkte des Grundstückseigentümers, denn den Ausgleichsanspruch nach § 9 Abs. 3 GBBerG kann nur derjenige geltend machen, der zum Zeitpunkt der Entstehung der Dienstbarkeit bereits Eigentümer war. Die Dienstbarkeiten entstanden kraft Gesetzes für Energieleitungen am 25. Dezember 1993, für wasserwirtschaftliche Anlagen am 11. Januar 1995 und für Ölleitungen und Telekommunikationsleitungen und -anlagen am 1. August 1996 (s. SEELIGER, DtZ 1995, 34, 36; SCHMIDT-RÄNTSCH, a. a. O., 477; NOACK/ZIMMERMANN, a. a. O., 132).

Mithin ist zu prüfen, ob die den Ausgleich beanspruchenden Eigentümer trotz umfangreicher Grundstücksneuordnung in den neuen Bundesländern (im Zuge von Vermögenszuordnung, Bund-Länder-Verwaltungsabkommen, Kauf- und Tauschverträgen etc.) zu den maßgeblichen Stichtagen Eigentümer waren oder zumindest dingliche Anwartschaftsrechte besaßen.

6. Verjährungsfrist

Das Ende der Verjährungsfrist für Ausgleichsansprüche der Eigentümer gegen Versorgungsunternehmen nach § 9 GBBerG ist in der Fachliteratur noch nicht abschließend diskutiert. Dem Eigentümer ist aus Gründen anwaltlicher Vorsicht zu empfehlen, eher „auf Nummer sicher“ zu gehen und mit der Geltendmachung der Ansprüche nicht bis zum zuletzt denkbaren Termin zu warten. Daher sollte man sich aus Eigentümersicht darauf einstellen, dass die Durchsetzung von Ausgleichsansprüchen nach dem 31.12.2013 durch die Einrede der Verjährung von Seiten der Versorgungswirtschaft erschwert wird. Ist die Zahlungsaufforderung des Eigentümers nach dem 01.01.2001 und vor dem 01.01.2011 erfolgt und damit Fälligkeit der ersten Rate des Ausgleichs fällig geworden, beginnt die Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden (und fällig geworden ist) und der Eigentümer von dem Versorgungsunternehmen Kenntnis

erhalten hat und endet nach Ablauf von drei Jahren (§§ 195, 199 Abs. 1 BGB). Beispiel: Ist der Anspruch auf Zahlung der ersten Rate am 15.05.2005 fällig geworden und hat der Eigentümer auch Kenntnis von dem zahlungspflichtigen Energieversorger, beginnt die Verjährungsfrist am 31.12.2005 und endet am 31.12.2008.

Für die Hemmung der Verjährungsfrist genügt es nicht, wenn der Eigentümer z. B. ein einfaches Schreiben an das Versorgungsunternehmen richtet und den ermittelten Ausgleichsbetrag geltend macht. Der Ablauf der Verjährungsfrist wird nur durch beiderseits ernsthaft geführte Verhandlungen (§ 203 BGB) oder u. a. durch Zustellung eines Mahnbescheids im gerichtlichen Mahnverfahren oder durch Klageerhebung (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 3 BGB) gehemmt. Die Beurteilung des Verjährungsfristablaufs kann kompliziert sein, so dass sich der Waldeigentümer im Zweifel juristischer Hilfe bedienen sollte, um keinen Rechtsverlust zu erleiden.

7. Ausblick

Den erheblichen Aufwand zur Ermittlung von Art und Umfang der Belastungen durch Dienstbarkeiten als Grundlage der Ausgleichsleistung nach § 9 Abs. 3 GBBerG wird der Eigentümer treiben müssen, wenn das Versorgungsunternehmen im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens den Anstoß dafür liefert. Das betrifft den Landesfiskus, die Städte und Gemeinden, die Kirchen und die Waldbesitzerverbände, in denen Waldeigentümer und -bauern zusammengeschlossen sind, die sich darum bemühen sollten, für ihre Mitglieder Rahmenverträge mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen über die Höhe der Ausgleichsleistungen bzw. Dienstbarkeitsentschädigungen auszuhandeln (s. auch BERLIT, WF 1997, 19, 20). Denn der einzelne Waldeigentümer hat gegenüber dem Versorgungsunternehmen eine sehr schwache Verhandlungsposition. Die Eigentümerinteressen sollten durch die forstwirtschaftlichen Zusammenschlüsse (FBG, FWV etc.) „gebündelt“ und dann auf der Verbandsebene strukturiert werden, um in den Verhandlungen mit der Versorgungswirtschaft zur Geltung gebracht zu werden.

RA *Stephan J. Bultmann*
SNP Schlawien Naab Partnerschaft, Berlin
<mailto:stephan.bultmann@snp-online.de>