

Der Gesetzgeber hat in den 90er Jahren mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) und der Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) den Versorgungsunternehmen (VU) kraft Gesetzes gestattet, die bis dahin betriebenen Leitungsstrassen weiterzunutzen, allerdings gegen Zahlung einer Entschädigung an die Grundeigentümer. Diese Entschädigung steht den landwirtschaftlichen Grundeigentümern zu, über deren Äcker, Wiesen und durch deren Wälder die Leitungen verlaufen. Die Grundstücke können durch Gas- und Stromleitungen sowie Wasser- und Telekommunikationsleitungen, aber auch Abwasserleitungen in Anspruch genommen werden. Der Entschädigungsanspruch kann sich auch gegen Versorgungsunternehmen richten. Die Ansprüche verjähren in absehbarer Zeit.

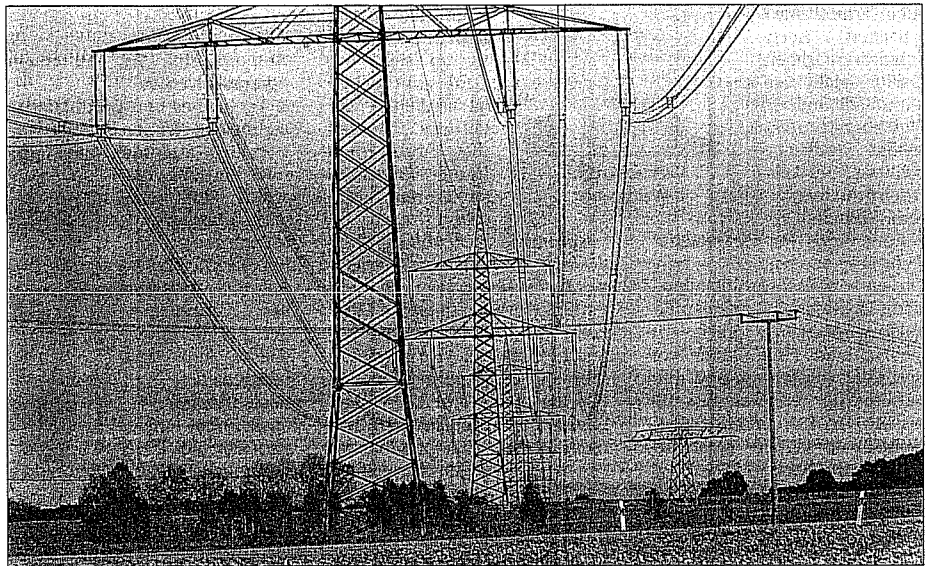
Dienstbarkeit gegen Entschädigung

Aufgrund von § 9 Abs. 1 GBBerG wurden Anlagen und Fortleitungen von Energie (Elektrizität, Gas und Fernwärme) als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten an den betroffenen Grundstücken gesichert, wenn diese am 3. Oktober 1990 noch betrieben wurden. Das gilt auch für Telekommunikationsanlagen und Ölleitungen (§ 9 Abs. 11 GBBerG) sowie wasserwirtschaftliche Anlagen 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 Versorgungsunternehmen Ausgleichsleistungen verlangen können. Dabei handelt es sich um eine „Einmaleistung“ zum Ausgleich der Grundstücksbelastung durch Leitungsrechte,

Über fremdes Land

Entschädigungsansprüche landwirtschaftlicher Grundeigentümer gegen Versorgungsunternehmen / **Ausgleich für Leitungsrechte** in den neuen Bundesländern nach GBBerG und SachenR-DV



Die Versorgungsunternehmen genießen derzeit teils immer noch den Vorteil zinsloser Grundstücksbenutzung. Das kann sich ab 2011 rächen.

FOTOS: SABINE RÜBENSAAT, KARLHEINZ SCHINDLER

die nach dem Gesetz in zwei Raten aufgeteilt ist. Die erste Rate wird fällig, wenn die außerhalb des Grundbuchs entstandene Dienstbarkeit auf Betreiben des VU ins Grundbuch eingetragen wird und der Eigentümer das VU zur Zahlung des Ausgleichsbetrags auffordert, nicht jedoch vor dem 1. Januar 2001. Die zweite Rate ist am 1. Januar 2011 zu zahlen (§ 9 Abs. 3 Satz 3 GBBerG).

Wichtig ist, dass die Eigentümer das VU zur Zahlung der ersten Rate auffordern müssen, damit sie fällig wird, die zweite Rate muss spätestens am genannten Stichtag eingehen. Eine

„Rentenleistung“, also eine Aufteilung der Ausgleichsleistung in (halb-) jährlich fällige Raten, ist nach dem Gesetz nicht vorgesehen. Die Parteien können das aber vertraglich vereinbaren.

Die VU nutzen derzeit noch den Vorteil zinsloser Grundstücksbenutzung und haben deshalb die Dienstbarkeiten oft noch nicht ins Grundbuch eintragen lassen. Das kann sich rächen, denn ab 1. Januar 2011 ist die außerhalb des Grundbuchs entstandene Dienstbarkeit gegen Verlust durch Erwerbsvorgänge oder Zwangsversteigerung nicht mehr gesichert. Der

Erwerber kauft das Grundstück lastenfremd, also ohne das Leitungsrecht. Das für die VU bestehende Risiko sollte der Agrareigentümer für sich nutzen.

Es kommt aber auch vor, dass sich VU nicht an die landwirtschaftlichen Grundeigentümer wenden, sondern die Dienstbarkeit ohne deren Wissen ins Grundbuch eintragen lassen. Der Grundstückseigentümer erhält dann erst vom Grundbuchamt Nachricht von der Eintragung. Viele Eigentümer wissen deshalb nichts (Genaueres) über die ihnen zustehenden Entschädigungsansprüche.

ZINSSPIEGEL

GUTHABENZINSEN		KREDITZINSEN		Landwirtschaftliche Rentenbank (28.9.2009)	Laufzeit/Zinssatz	Effektivzins (ohne Zuschläge)
Termingeld (gestaffelt)	Umlaufrendite für Bundesanleihen 2. 10. (1. 10.)	Girokonto	Ratendarlehen* (Laufz./Zinssb.)	LR Top***	bindg./tilgungsfr. Zeit (in Jahren)	
30 Tage 0,25–1,05	3–5 Jahre 2,09 (2,19)	innerh. d. Kreditlinie 13,24–13,95	5 Jahre/5 Jahre 3,70	(Ratendarlehen)	4/4/1	2,52
60 Tage 0,25	5–8 Jahre 2,64 (2,76)	Überschreiten der Kreditlinie 18,25–18,74	15 Jahre/15 Jahre 4,83		10/5/1	3,17
90 Tage 0,25–0,75	8–15 Jahre 3,14 (3,25)		20 Jahre/10 Jahre 4,81	LR Basis****	10/10/1	3,63
Festzinssparen	Bundesschatzbriefe	Hypothekendarlehen	Annuitätendarlehen*	(Ratendarlehen)	4/4/1	2,67
1 Jahr 0,80–2,00	(Rendite, in Klammern)	variabler Zinssatz 3,40	5 Jahre/5 Jahre 3,75		10/5/1	3,33
2 Jahre 1,10–2,25	aktuelle Zwischenrendite)	5 Jahre Festzins 3,58–3,61	15 Jahre/15 Jahre 4,92		10/10/1	3,79
3 Jahre 1,40–2,45	2009/7 (Typ A), 6.1. 4,25 (2,45)	10 Jahre Festzins 4,13–4,34	20 Jahre/10 Jahre 4,89			
4 Jahre 1,80–3,00	2009/8 (Typ B), 7.1. 4,25 (2,74)	Verbraucherkredit**	Kontokorrentkredit*			
		(6 000 €, 60 Mon.) 11,39	Soll Maximum 9,25			
Angaben in Prozent p. a. Bei den Guthaben- und Kreditzinsen handelt es sich um Effektivzinsen. Angaben bis 6. 10. 2009 durch Agrarbank, Berliner Volksbank, Commerzbank, Deutsche Bank, DKB, SEB, Sparkasse Leipzig und Umweltbank.				Alle Rentenbankkonditionen sind unter www.rentenbank.de zu finden.		
* Konditionen der DKB zur Unternehmensfinanzierung für landwirtschaftliche Zwecke, ** abhängig vom individuellen Ratingergebnis, *** Wachstum (Junglandwirte), Nachhaltigkeit, Produktionssicherung (Junglandwirte), Liquiditätssicherung o. Rückzahlungsoption, Umwelt- und Verbraucherschutz sowie Energie vom Land, **** Wachstum Landwirtschaft, Produktionssicherung, Wachstum und Wettbewerb, Betriebsmittel, Leben auf dem Land. Alle Angaben ohne Gewähr.				Basiszinsen nach § 247 BGB (1. 7. 2009): 0,12 EZB-Zinsen (ab 13. 5. 09), Mindestreserve (Verzinsg.): 1,00		

Da Pachtflächen im landwirtschaftlichen Bereich weit verbreitet sind, stellt sich die Frage, ob auch der Pächter Entschädigungsansprüche nach GBBerG oder SachenR-DV gegen das VU geltend machen kann.

Als Pächter stehen ihm diese jedoch nicht zu, weil das Gesetz den Entschädigungsanspruch an das Grundeigentum knüpft. Jedoch kann der Verpächter solche Ansprüche an den Pächter abtreten, der sie im eigenen Namen geltend machen kann. Wenn die Pachtvertragsparteien keine Abtretung der Entschädigungsansprüche vereinbart haben und der Eigentümer (Verpächter) die Entschädigungsleistung selbst beansprucht, sollte er dem Pächter wegen der Einschränkung des Pachtrechts einen Nachlass bei der Pacht gewähren und das vertraglich regeln.

„Vorziehen“ der Fälligkeit

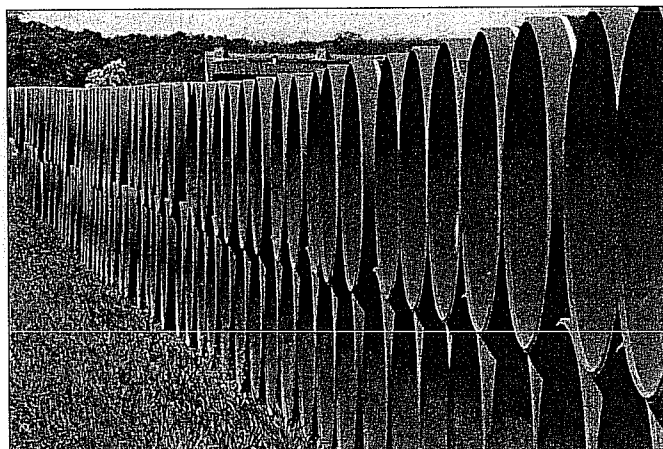
Grundstückseigentümer können den Zeitpunkt der Fälligkeit für die erste Rate der Entschädigungsleistung dadurch beeinflussen, indem sie gemäß § 9 SachenR-DV in Verbindung mit § 9 Abs. 6 Satz 1 GBBerG ein notarielles Vermittlungsverfahren einleiten und das VU durch den beauftragten Notar auffordern lassen, den Verzicht auf die Dienstbarkeit zu erklären. Das kommt für große Agrareigentümer in Betracht. Für den „Wiedereinrichter“ mit kleinen Flächen ist das eher nicht praktikabel. Das notarielle Vermittlungsverfahren ist komplex und erfordert verschiedene Schritte.

Es geht darum, dass durch entsprechende Bewilligungen, die notariell beglaubigt werden müssen, die Eintragung der Dienstbarkeit zugunsten der VU von Eigentümerseite betrieben wird. Nach der Eintragung kann der Eigentümer das VU dann zur Zahlung der ersten Entschädigungsrate auffordern. Mit dem Zugang der Zahlungsaufforderung wird der Entschädigungsanspruch fällig. Damit kann der Agrareigentümer den Zeitpunkt der Entschädigungszahlung selbst bestimmen und im Zweifel auch „vorziehen“.

Eigentumsrechtliche Vorfragen

In den zurückliegenden 20 Jahren gab es in den neuen Bundesländern eine grundlegende Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Immobilienbereich, sodass sich eigentumsrechtliche Vorfragen stellen können. Es muss geklärt werden, ob

und wann der jeweilige Anspruchsteller das Eigentum an den durch Leitungsrechte belasteten Flächen erworben hat, da laut Gesetz nur der Eigentümer Anspruchsberechtigter der Entschädigungsleistung ist. Daraus folgt, dass der Berechtigte zum Zeitpunkt der Entstehung der Dienstbarkeit entweder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war oder aber bei späterem Erwerb die Nebenansprüche vertraglich mit abgetreten wurden. Maßgeblich sind die folgenden Stichtage:



Für die Ermittlung des Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Flächen sollte ein Grundstückssachverständiger hinzugezogen werden.

- 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 und Ölleitungen am 1. August 1996.

War der Anspruchsteller bei Entstehung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bereits Eigentümer, ist er Anspruchsberechtigter. Wurde das Eigentum später erworben, zum Beispiel von der BVVG, ist zu klären, wann das Eigentum erworben wurde und ob in den Kaufverträgen Nebenansprüche global mit abgetreten wurden. In den BVVG-Kaufverträgen wurden vielfach die Nebenrechte mit abgetreten, sodass hiervon auch etwaige Entschädigungsansprüche

wegen der Inanspruchnahme der Grundstücke durch Leitungsrechte mit erfasst sind. Für die Frage des Anspruchsübergangs auf den Erwerber kommt es im Einzelfall auf eine eingehende Vertragsanalyse und auch Vertragsauslegung an.

Maßgeblicher Bewertungsstichtag

Angesichts der Preisentwicklung in den letzten Jahren, nicht zuletzt auf dem Energie- und Holzmarkt, stellt sich für die Eigentü-

merseite die Frage, ob ein aktueller Bewertungsstichtag für die Ermittlung der Entschädigungshöhe angesetzt werden kann. In der Rechtsprechung wird das jedoch abgelehnt. Maßgeblich ist vielmehr der jeweilige Zeitpunkt der Entstehung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten kraft Gesetzes zu den bereits genannten Daten.

Der BGH hatte sich in einem Urteil vom 28. November 2003 missverständlich geäußert und von „aktuellen vollen Grundstückswerten“ gesprochen, was in der Bewertungspraxis vorübergehend so verstanden wurde, als käme es auf einen aktuellen Bewertungsstichtag an. Dass dem nicht so ist, wurde für den zuständigen 5. Zivilsenat des BGH unlängst klargestellt. Daher können die Wertsteigerun-

gen für land- und forstwirtschaftliches Eigentum der letzten Jahre, die vor allem auf den Anstieg der Preise für Grundstücke zum großflächigen Anbau von Ölfrüchten (für Biokraftstoffe) oder für Waldgrundstücke zurückzuführen waren, nicht zur Grundlage der Wertermittlung genommen werden. Vielmehr sind die genannten Bewertungsstichtage der Jahre 1993, 1995 und 1996 für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge zugrunde zu legen.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Waldflächen ist einerseits der Bodenwertanteil und andererseits der Wertanteil des Holzbestandes wesentlich. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es exakte Bewertungsergebnisse nicht gibt, sondern der land- und forstwirtschaftliche Grundstückssachverständige, der bei großflächigeren Bewertungen stets mit eingeschaltet werden sollte, einen gewissen Bewertungsspielraum hat, den ihm die Rechtsprechung zubilligt und der sich in einer Spannbreite von zirka 20 % nach oben oder unten bewegt.

Verjährung der Ausgleichsansprüche

Die Verjährung der Ausgleichsansprüche tritt mangels spezieller Regelungen im GBBerG nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 195 ff. BGB ein. Die Verjährung der ersten Rate der Entschädigungsleistung endet mit Ablauf des dritten Jahres, nachdem der Anspruch zur Zahlung fällig geworden ist. Zum Beispiel fordert der Eigentümer das VU – nach Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch – am 15. Juni 2006 zur Zahlung der ersten Rate auf. Die Verjährung des Anspruchs beginnt am 31. Dezember 2006 (vergleiche § 199 Abs. 1 BGB) und läuft drei Jahre später am 31. Dezember 2009 ab. Darauf muss der Eigentümer achten. Die Verjährungsfrist für die zweite Rate der Entschädigungsleistung endet am 31. Dezember 2013.

Die Geltendmachung der Entschädigungsansprüche sollte nicht „auf die lange Bank geschoben“ werden, weil bei größeren Projekten umfangreiche Ermittlungen hinsichtlich der Erwerbstatbestände und der von den Leitungsrechten in Anspruch genommenen Flächen anzustellen sowie teils schwierige Bewertungsfragen zu beantworten sind.

RA STEPHAN J. BULTMANN
stephan.bultmann@snp-online.de

Fazit

Dienstbarkeiten entstanden für Energieversorgungsleitungen am 25. Dezember 1993, für wasserwirtschaftliche Anlagen am 11. Januar 1995 und für Telekommunikationsanlagen und Ölleitungen am 1. August 1996. Nach der Eintragung der Dienstbarkeit kann der Eigentümer das Versorgungsunternehmen zur Zahlung der ersten Entschädigungsrate auffordern. Vorab ist zu klären, ob und wann der jeweilige Anspruchsteller das Eigentum an den durch Leitungsrechte belasteten Flächen erworben hat, da laut Gesetz nur der Eigentümer Anspruchsberechtigter der Entschädigungsleistung ist. Die Verjährung des Anspruchs hinsichtlich der ersten Rate lief frühestens am 31. Dezember 2004 ab. Die Verjährungsfrist für die zweite Rate endet am 31. Dezember 2013.