

Mitbenutzungsrechte von Versorgungsunternehmen

AUTOR: DR. LIANE THAU
BERLIN, NOVEMBER 2010

Mit dem 31. Dezember 2010 **endet** der Gutgläubenschutz für bisher noch für Versorgungsunternehmen bestehende Mitbenutzungsrechte an Grundstücken gemäß dem Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB-DDR) i. V. m. dem Einigungsvertrag, soweit diese nicht dinglich gesichert wurden.

I. FRIST NACH GRUNDBUCHBEREINIGUNGSGESETZ (GBBerG)

**1. LEITUNGSRECHTE DER VERSOR-
GUNGUNTERNEHMEN.** Nach § 9 Absatz 1 GBBerG werden für Versorgungsunternehmen, die zum Stichtag am 3. Oktober 1990 Leitungen nutzten und diese zum Stichtag am 25. Dezember 1993 in Betrieb hatten, an den in Anspruch genommenen Grundstücken gesetzlich persönliche Dienstbarkeiten begründet, soweit nicht einer der in § 9 Absatz 2 GBBerG geregelten Ausnahmetatbestände vorliegt. Bewilligungserklärungen der betroffenen Grundstückseigentümer sind dafür nicht erforderlich. Da die Dienstbarkeiten statt dessen außerhalb des Grundbuchs und ohne dahingehende Eintragung begründet werden - das Grundbuch mithin unrichtig ist - hat nach behördlichem Verfahren deren deklaratorische Eintragung zu erfolgen, um so die Richtigkeit des Grundbuchs herzustellen.

2. EINTRAGUNGSVERFAHREN. Bevor ein Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit beim Grundbuchamt gestellt werden kann, muss das Versor-

gungsunternehmen zunächst eine sogenannte Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung einholen, auf welcher vermerkt ist, welche Grundstücke in welchem Umfang mit einer Dienstbarkeit belastet sind, vgl. § 9 Absatz 4 GBBerG. Zuständige Behörden für die Erteilung der Bescheinigungen sind vorbehaltlich anderslautender landesrechtlicher Regelungen die nach dem EnWG zuständigen Landesregulierungsbehörden. Die genauen inhaltlichen Anforderungen an einen Antrag finden sich in §§ 6, 7 SachenR-DV. Unter anderem sind danach Karten beizubringen, auf welchen der Leitungsverlauf sowie die Standorte der einzelnen Anlagenbestandteile dargestellt sind.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass für den Fall der Eintragung dem Eigentümer des Grundstücks eine Entschädigung in Höhe des für solche Dienstbarkeiten üblichen Betrages zu zahlen ist, vgl. § 9 Abs. 3 GBBerG. Die Entschädigung ist in zwei hälftigen Teilbeträgen zu entrichten. Der erste Teil-

betrag wird mit Eintragung der Dienstbarkeit und nach Aufforderung durch den Berechtigten fällig, der zweite – soweit eine Eintragung vor diesem Zeitpunkt erfolgte – mit dem 1. Januar 2011. Für den Fall, dass vor dem 31. Dezember 2010 keine Eintragung erfolgte beginnt die Fälligkeit der gesamten Ausgleichszahlung ab dem 1. Januar 2011.

3. GUTGLÄUBIGER WEGERWERB AB 1. JANUAR 2011 MÖGLICH. § 9 Abs. 1 GBBerG sieht vor, dass nur noch bis zum 31. Dezember 2010 der Gutglaubensschutz des § 892 BGB in Bezug auf die gesetzlich begründeten Leitungsrechte nicht gelten soll. Das bedeutet: Die gesetzlich begründeten Leitungsrechte bestehen zwar nach dem 1. Januar 2011 grundsätzlich fort. Allerdings – und hierin liegt die Gefahr – ist ohne Eintragung ins Grundbuch mit diesem Tag der gutgläubige „Wegerwerb“ der Leitungsrechte möglich. Das belastete Grundstück kann also ab dem 1. Januar 2010 lastenfrei erworben werden, soweit der Käufer von den auf dem Grundstück bestehenden Leitungsrechten keine Kenntnis hat. Das ursprünglich begünstigte Versorgungsunternehmen verliert seine Dienstbarkeit.

4. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN. Auf eine Eintragung der Dienstbarkeiten ins Grundbuch ist daher, soweit noch nicht geschehen, bis zum 31. Dezember 2010 hinzuwirken.

II. SICHERUNG DER RECHTE IM RAHMEN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG.

Aus der vorgenannten Rechtslage resultieren Besonderheiten, die in der Zwangsversteigerung eines belasteten Grundstücks zu beachten sind. Grundsätzlich gilt, dass bei der Bestimmung des geringsten Gebotes - und somit der Rechte, die im Rahmen der Versteigerung erhalten werden sollen - nur diejenigen Rechte zu berücksichtigen sind, die dem Anspruch aus welchem die Zwangsversteigerung betrieben wird, vorgehen und die zudem im Grundbuch eingetragen sind. Fehlt eine Eintragung, so

sind Rechte rechtzeitig anzumelden, damit sie Berücksichtigung finden können. Rechtzeitigkeit bedeutet dabei die Geltendmachung spätestens im Versteigerungstermin und vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten. Zweckmäßigerweise sollte die Anmeldung jedoch so früh wie möglich erfolgen. Da im Falle des Widerspruchs des betreibenden Gläubigers eine Glaubhaftmachung erfolgen muss, sind zudem entsprechende Dokumente bereit zu halten.

Zu berücksichtigen ist ferner Folgendes:

Der Ausschluss des Gutglaubensschutzes nach § 892 BGB gilt nicht für die Rangstelle des Leitungsrechts. Bei unterlassener Eintragung ins Grundbuch steht dieses somit nur an einer hinteren, wenn nicht letzter Rangstelle. Es ist damit in der Versteigerung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen ist, wenn das Recht, aus dem vollstreckt werden soll, an einer vorderen Rangstelle steht. Damit das Leitungsrecht trotzdem erhalten wird, ist deshalb ein Abweichungsantrag auf Aufnahme in das geringste Gebot zu stellen, vgl. § 59 Absatz 1 ZVG. Einem solchen Antrag müssen alle Beteiligten, welche von der Abweichung beeinträchtigt sein könnten, zustimmen. Dann ist dem Änderungsantrag stattzugeben. Wird eine solche Zustimmung verweigert, wird folgendes Vorgehen des Versteigerungsgerichtes wahrscheinlich: Um festzustellen, welche Beeinträchtigungen tatsächlich zu erwarten sind, wird das Grundstück doppelt ausgebaut werden, einmal mit und einmal ohne Berücksichtigung der Leitungsrechte. Anschließend können aufgrund der Bietergebnisse die Beeinträchtigungen und damit auch Betroffenen konkret bestimmt und ihre Zustimmung eingeholt werden. Wird nun auch von den konkret Beeinträchtigten die Zustimmung verweigert, hätte die Versteigerung grundsätzlich zur Folge, dass das Leitungsrecht mit Zuschlag erlischt. Ein Bestehenbleiben der Leitungsrechte ist dann nur noch möglich, wenn das Bestehenbleiben mit dem Erwerber des Grundstücks vereinbart wurde, vgl. § 91 Abs. 2 ZVG.

Dann sollte frühzeitig in Verhandlungen mit dem potentiellen Erwerber eingetreten werden, um ein Erlöschen der Rechte zu verhindern.

DR. LIANE THAU
RECHTSANWÄLTIN, PARTNERIN, BERLIN



GÖRG
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Tel: + 49 (0) 30 884 503 - 187
E-Mail: lthau@goerg.de

- Arbeitsbereiche: Energierecht, Umweltrecht, Bau- und Anlagenrecht
- Beratung von Unternehmen bei der Errichtung und Modernisierung von Energieanlagen (privates Bau- und Anlagenrecht, öffentliches Recht) sowie anlageorientierter Veräußerung von Windenergie- und Solaranlagen
- Vertretung einer Landesregulierungsbehörde in deren Entgeltgenehmigungsverfahren Netzentgelt (Beschwerdeverfahren OLG)
- Langjährige Prozess Erfahrung in komplexen Verfahren
- Service-Line Wirtschaftsverwaltungsrecht
- Rechtsanwältin seit 1990, zunächst in der überörtlichen Sozietät Gaedertz Vieregge Quack Kreile, 2002 Wechsel zu GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten
- Fremdsprachen: englisch, russisch

DIESER ÜBERBLICK DIEN T AUSSCHLIEßLICH DER ALLGEMEINEN INFORMATION UND KANN KONKRETEN RECHTSRAT IM EINZELNEN FALL NICHT ERSETZEN. SPRECHEN SIE BEI FRAGEN BITTE IHREN GEWOHNTE N ANSPRECHPARTNER BEI GÖRG ODER DEN/DIE AUTOREN UNTER +49 (030-884503-187) ODER LTHAU@GOERG.DE AN.

UNSERE STANDORTE:

BERLIN ■ Klingelhöferstraße 5 ■ 10785 Berlin ■ Tel. +49-30-884 503-0 ■ Fax +49-30-882 715-0

ESSEN ■ Alfredstraße 220 ■ 45131 Essen ■ Tel. +49-201-38 44 4-0 ■ Fax +49-201-38 44 4-20

FRANKFURT/M. ■ Neue Mainzer Straße 69-75 ■ 60311 Frankfurt/M. ■ Tel. +49-69-17 00 00-17 ■ Fax +49-69-17 00 00-27

KÖLN ■ Sachsenring 81 ■ 50677 Köln ■ Tel. +49-221-33 66 0-0 ■ Fax +49-221-33 66 0-80

MÜNCHEN ■ Prinzregentenstraße 22 ■ 80538 München ■ Tel. +49-89-30 90 667-0 ■ Fax + 49-89-30 90 667-90