

## Informationen zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG)

Im Grundbuch Ihres Grundstückes wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für Trinkwasser, Abwasser, Strom oder Fernwärme) für die Stadtwerke Görlitz AG (SWG) oder ein Leitungsrecht für eine Gasleitung der Gasversorgung Görlitz GmbH (GVG) eingetragen, die dem Versorgungsunternehmen das Recht gibt, Ihr Grundstück für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung dieser Leitung zu betreten und sonst zu benutzen.

### 1. Hintergrund

Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR durften die zur Strom-, Gas-, Fernwärme-, und Wasserver- und Abwasserentsorgung dienenden Leitungen und Kabel sowie das Zubehör ohne ausdrückliche Genehmigungen der Grundstückseigentümer verlegt/errichtet und betrieben werden. Die Verordnungen der DDR räumten den Kombinat- und Betriebs-Mitbenutzungsrechte an allen Grundstücken ein, in denen sich Leitungen befanden. Diese Mitbenutzungsrechte wurden durch den Einigungsvertrag zunächst befristet bis 31.12.2010 aufrechterhalten.

Da diese Regelung für die Versorgungswirtschaft dem Gesetzgeber nicht ausreichend war, hat der Gesetzgeber das Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) – BGBl. I Nr. 70 vom 20.12.1993, und die Sachenrechts – Durchführungsverordnung (SachenR-DV) – BGBl. I Nr. 92 vom 20.12.1994 erlassen.

Mit Inkrafttreten des GBBerG am 25.12.1993 sind kraft Gesetzes - also ohne Beteiligung des Grundstückseigentümers und ohne Eintragung im Grundbuch - beschränkte persönliche Dienstbarkeiten an den Grundstücken entstanden, in/auf denen sich Energieleitungen und/oder – anlagen (Strom, Gas, Fernwärme) befinden (§ 9 Abs. 1 GBBerG).

Durch § 1 SachenR-DV, die aufgrund § 9 Abs. 8 und 9 GBBerG erlassen wurde, erfolgte die Erstreckung dieser gesetzlichen Regelung auf Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung. Am 11.01.1995, dem Tag des Inkrafttretens der SachenR-DV, wurden - ebenfalls kraft Gesetzes - beschränkte persönliche Dienstbarkeiten an den Grundstücken begründet, in/auf denen sich Anlagen der öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgung befinden. Erfasst ist auch das für den Betrieb der Leitung erforderliche Zubehör.

### 2. Ablauf

Da die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten kraft Gesetzes **außerhalb** des Grundbuchs entstanden sind, ist das Grundbuch zum Zeitpunkt der Entstehung insoweit unrichtig geworden. Der Grundbuchberichtigung dient das nach den Bestimmungen des GBBerG und der SachenR-DV durchzuführende amtliche Bescheinigungsverfahren. Das Grundbuchamt berichtigt das Grundbuch erst dann, wenn das betroffene Unternehmen eine Bescheinigung nach § 9 GBBerG i. V. m. §§ 6 und 7 SachenR-DV vorlegt. Zuständig für das Bescheinigungsverfahren sind im Land Sachsen die Landesdirektionen.

### 3. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit gibt dem Berechtigten die Befugnis, das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen (§ 1018 BGB). Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

Der Inhalt dieser Leitungs- und Anlagenrechte ergibt sich aus § 9 Abs. 1 GBBerG i. V. mit § 4 SachenR-DV. Hiernach umfasst die entstandene beschränkt persönliche Dienstbarkeit

u. a. das Recht, das belastete Grundstück für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung einschließlich Neubau von Energieanlagen oder Anlagen der Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung zu betreten, sonst zu benutzen und die dazu gehörigen Nebenanlagen, welche § 4 Abs. 1 Nr. 2 SachenR-DV aufgeführt sind, zu betreiben.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Leitungen/Anlagen und die Ausübung der (Mit-) Benutzungsrechte auf seinem Grundstück zu dulden. Er hat im Bereich des sog. Schutzstreifens alle Maßnahmen zu unterlassen, die Sicherheit, Bestand und Betrieb der Leitungen/Anlagen gefährden könnten; dies erfasst insbesondere die Bepflanzung und/oder, Überbauung des Schutzstreifens.

Die Stadtwerke Görlitz AG (SWG) und die Gasversorgung Görlitz GmbH (GVG) sind verpflichtet, nach Beendigung von Erdarbeiten die benutzte Grundstücksfläche ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Die durch Arbeiten der SWG/GVG auf der benutzten Grundstücksfläche entstandenen Flur- und Aufwuchsschäden werden von der SWG/GVG entschädigt. Die SWG/GVG haften im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für die durch Bau und Betrieb der Versorgungsanlage entstehenden Schäden. Soweit der Grundbesitz jetzt oder zukünftig einem Dritten zur Nutzung überlassen ist oder wird, hat der Grundstückseigentümer in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die aus der Dienstbarkeit resultierenden Rechte der SWG/GVG unverändert und ungehindert ausgeübt werden können und die Sicherheit, Bestand und der Betrieb der auf dem Grundstück befindlichen Leitungen/Anlagen jederzeit gewährleistet ist.

### 4. Ausgleichzahlung

Gem. § 9 Abs. 3 GBBerG haben die betroffenen Grundstückseigentümer einen Anspruch auf einen einmaligen, angemessenen Ausgleich. Bezüglich des anspruchsberechtigten Eigentümers gilt nach gefestigter Rechtsprechung Folgendes:

Anspruchsberechtigter der Ausgleichszahlung ist:

- bei Energieanlagen der am 25.12.1993 im Grundbuch eingetragene Eigentümer oder dessen Erben,
- bei Trinkwasser-, Abwasseranlagen der am 11.01.1995 im Grundbuch eingetragene Eigentümer oder dessen Erben.

Der Anspruch auf Zahlung des Ausgleichs ist abtretbar/übertragbar, sofern alter und neuer Eigentümer dies schriftlich bestätigen.

## 5. Höhe der Ausgleichszahlung

Das GBBerG enthält keine konkreten Vorgaben bezüglich der Höhe des zu zahlenden Ausgleichs, weshalb hier auf die sich in der Versorgungswirtschaft manifestierten allgemeinen Grundsätze für Leitungsrechtsentschädigungen zurückzugreifen ist.

Bei unterirdischen Anlagen werden grundsätzlich 10 % des Bodenrichtwertes bezogen auf die Schutzstreifenfläche zum Ansatz gebracht. Die Schutzstreifenfläche ergibt sich in der Regel aus der Länge der Leitung und der Breite des Schutzstreifens.

Die im Lageplan dargestellten Schutzstreifenflächen wurden bis auf wenige Ausnahmen digital erzeugt. Die Schutzstreifenbreite variiert je nach Größe der Ver- bzw. Entsorgungsanlage.

Je nach konkreter Lage und/oder Größe der Leitung im Grundstück und der daraus resultierenden Belastung des Grundstücks, kann auch ein anderer prozentualer Ansatz angemessen sein. Bei mehreren Leitungen innerhalb einer Schutzstreifenfläche wird die in Anspruch genommene Fläche nur einmal in Ansatz gebracht.

Basis für die Ermittlung der Höhe des Ausgleichs ist der Bodenrichtwert, wie er an den beiden Stichtagen (25.12.1993 für Energieanlagen und 11.01.1995 für wasser- und abwasserwirtschaftliche Anlagen) vorgelegen hat.

## 6. notwendige Unterlagen für die Ausgleichszahlung

Der Anspruch auf Ausgleichszahlung kann formlos geltend gemacht werden, jedoch mit Angabe von Name, Anschrift und der betreffenden Grundstücksdaten (Gemarkung, Flur, Flurstück bzw. Grundbuchblatt).

Die Eigentumsverhältnisse sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen:

- Grundbuchauszug,
- Eigentumsumschreibung,
- Erbschein usw.,

welche den Eigentumsstand zu den Stichtagen 25.12.1993 bzw. 11.01.1995 dokumentieren.

Originalunterlagen erhalten Sie nach Einsichtnahme selbstverständlich wieder zurück.

Nach Klärung und Feststellung der Anspruchsberechtigung durch die SWG/GVG werden den Eigentümern folgende Unterlagen zugesandt:

1. Lageplan mit Leitung und Schutzstreifen
2. Berechnungsblatt

Das Berechnungsblatt ist ausgefüllt und rechtsverbindlich unterschrieben zusammen mit den genannten erforderlichen Unterlagen gemäß Punkt 6 an die SWG/GVG zurückzusenden.

Sofern Sie Mitglied einer Erbengemeinschaft sind, ist zu beachten, dass das Berechnungsblatt von allen Miterben unterschrieben sein muss oder uns eine Vollmacht im Original vorgelegt wird, woraus sich eindeutig die Berechtigung des Bevollmächtigten zum Empfang der Ausgleichszahlung für die Erbengemeinschaft ergibt.

Das Gleiche gilt bei auch anderen Eigentümermehrheiten wie z. B. bei Grundstücksgemeinschaften, Wohnungseigentümergeinschaften, Gesellschaft bürgerlichen Rechts usw. – auch hier ist die Unterschriften aller im Grundbuch eingetragener Personen notwendig.

In jedem Fall ist die Bestimmung, ob die Entschädigung aufzuteilen oder in einer Summe an einen Empfangsberechtigten zu überweisen ist, zu treffen.