

**Das Recht der Dienstbarkeiten
im Rahmen der Sicherung
leitungsgebundener Energieversorgung**

11. Auflage
Dr. Oliver Engel



Einleitung	1
1. Überblick über bestehende rechtliche Sicherungsmöglichkeiten	2
1.1. Gesetzliches Mitbenutzungsrecht.....	2
1.2. Niederspannungs- und Niederdruckanschlussverordnung	2
1.3. Konzessionsverträge.....	3
1.4. Mustergestattungsverträge mit öffentlich-rechtlichen Grundstückseigentümern.....	4
1.5. Stromkreuzungsrichtlinie	5
1.6. Duldungspflicht nach § 905 BGB und Notwegrecht nach § 917 BGB.....	5
1.7. Bauplanungsrechtliche Festlegungen und Baulast	5
1.8. Verbandsvereinbarungen.....	6
1.9. Kein Gewohnheitsrecht	6
2. Eigentumsschutz und Dienstbarkeit	7
2.1. Formen des Eigentums	8
2.2. Grundbuchrechtliche Begriffe	9
2.2.1. Grundstück im Rechtssinn bzw. Grundbuchgrundstück	9
2.2.2. Flurstück = Katasterparzelle	9
2.2.3. Zuflurstück.....	10
2.2.4. Grundstück im wirtschaftlichen Sinn	10
2.3. Begrenzung des Eigentums im Wege der Zwangsbelastung.....	10
2.4. Erforderlichkeit einer Dienstbarkeit und Verhältnis zum Mitbenutzungs- recht nach NAV/NDAV/AVBWasserV/AVBFernwärmeV	11
2.5. Gestattungsvertrag mit Privateigentümer	15
2.6. Leitungen als Scheinbestandteile von Grundstücken	18
2.6.1. Zu einem vorübergehenden Zweck	19
2.6.2. In Ausübung eines Rechts	21
2.6.3. Nachträgliche Umwandlung in einen Scheinbestandteil	22
2.7. Besitz des Grundstückseigentümers an Leitungen und Anlagen	23
3. Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit	23

4. Die Arten von Dienstbarkeiten	27
4.1. Benutzungsdienstbarkeit	27
4.2. Unterlassungsdienstbarkeit.....	30
Exkurs: Fernwärme-Unterlassungsdienstbarkeit	30
4.3. Ausschlussdienstbarkeit	32
5. Belastungsgegenstand einer Dienstbarkeit	35
5.1. Grundstücke	35
5.1.1. Ganze Grundstücke und mehrere Grundstücke	35
5.1.2. Buchungsfreie Grundstücke	36
5.1.3. Anliegerwege.....	37
5.2. Wohnungs- und Teileigentum.....	38
5.2.1. Begriff des Wohnungs- bzw. des Teileigentums.....	38
5.2.2. Grundbuchmäßige Behandlung	38
5.2.3. Belastung des Wohnungs- und Teileigentums	39
5.3. Erbbaurecht	40
5.3.1. Begriff des Erbbaurechts	40
5.3.2. Grundbuchmäßige Behandlung	41
5.3.3. Belastung des Erbbaurechts.....	41
5.3.4. Erbbaurecht und Dienstbarkeit im Hinblick auf die Sicherung von Gebäuden	42
5.4. Salzabbaugerechtigkeit.....	43
5.5. Das Verhältnis zwischen Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	44
6. Begründung einer Dienstbarkeit	47
6.1. Schuldrechtliches Kausalgeschäft	47
6.1.1. Schuldrechtliche Verpflichtung: Reine Dienstbarkeitsbestellung oder Sicherungsdienstbarkeit?	47
6.1.2. Übertragung des schuldrechtlichen Anspruchs	52
6.1.3. Belastung ohne zeitliche Befristung	52
6.1.4. Kündigung des Kausalgeschäfts	53
6.1.5. Haftung auf Erfüllung (i.S. der Eintragung der Dienstbarkeit)	53
6.2. Inhalt einer Leitungsdienstbarkeit und Mustertexte	55

6.2.1.	Sachenrechtliches Bestimmtheitsgebot	55
6.2.2	Mögliche Inhalte einer Dienstbarkeit für Versorgungsanlagen.....	56
6.2.3.	Mustertexte	57
6.2.4.	Zum Begriff des „Zubehörs“	58
6.2.5.	Datenschutzrechtliche Hinweise.....	59
6.3.	Gesonderte Bauerlaubnis.....	59
6.4.	Dienstbarkeitsbewilligung als Erfüllungshandlung	60
6.5.	Vormerkung zur Sicherung der Bestellung einer Dienstbarkeit	62
6.6.	Neue Bundesländer: Gesetzliche Dienstbarkeit, § 9 GBBerG	65
6.6.1.	Rechtsnatur der gesetzlich angeordneten Dienstbarkeit	66
6.6.2.	Zeitliche Aussetzung des gutgläubigen Erwerbs (§ 894 BGB)	68
6.6.3.	Nachträglicher Abschluss eines Anschlussvertrages	68
6.6.4.	Anlagen- und Leitungsrechtsbescheinigung, § 9 Abs. 4 GBBerG	69
6.6.5.	Inhaber des Ausgleichsanspruchs, § 9 Abs. 3 GBBerG	70
6.6.6.	Ausgleichsanspruch des „unwissenden“ Erwerbers	71
7.	Widerrufsbelehrung	72
7.1.	Neue Rechtslage seit dem 13.06.2014	72
7.2.	Alte Rechtslage bis zum 12.06.2014.....	74
7.2.1	Erfordernis einer Widerrufsbelehrung	75
7.2.2.	Formulierung einer Widerrufsbelehrung	75
7.2.3	Widerrufsbelehrung und notarielle Beglaubigung.....	76
7.2.4	Eintragung vor Ablauf der Widerrufsfrist	76
7.2.5	Kein Nachweis der Nichtausübung des Widerrufsrechts	77
8.	Bauland- bzw. Bodenschatzklausel und Meistbegünstigungsklausel.....	78
8.1.	Bauland- bzw. Bodenschatzklausel.....	78
8.2.	Meistbegünstigungsklausel	80
9.	Einigung und Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch	81
9.1.	Dingliche Einigung	81
9.2.	Eintragungsbewilligung und notarielle Prüfpflicht	82

9.2.1.	Eintragungsbewilligung	82
9.2.2.	Notarielle Prüfpflicht	84
9.3.	Aufbau und Inhalt des Grundbuchs und Einsichtsrecht	88
9.4.	Automatisierter Abruf beim maschinell geführten Grundbuch.....	91
9.5.	Eintragung im Grundbuch.....	97
9.6.	Für jede Anlage eine gesonderte Dienstbarkeit.....	98
9.7.	Herrschvermerk bei Grunddienstbarkeiten	99
9.8.	Eintragungshindernisse und Zwischenverfügung	99
9.9.	Grundbuchfähigkeit eines kommunalen Eigenbetriebes	102
10.	Kosten der Dienstbarkeitsbewilligung und der Eintragung.....	104
10.1.	Kostenordnung (Geltung bis 31.07.2013).....	104
10.2.	Gerichts- und Notarkostengesetz (Geltung ab 01.08.2013)	107
10.2.1.	Berechnung des Geschäfts- oder Gegenstandswertes.....	108
10.2.1.1.	„Wert des Rechts für den Berechtigten“ (Abs. 1).....	108
10.2.1.2.	Auffangregelung 1: Verkehrswert der betroffenen Grundstücksfläche (Abs. 5).....	109
10.2.1.3.	Recht von unbeschränkter oder unbestimmter Dauer (Abs. 3) ...	110
10.2.1.4.	Auffangregelung 2: 5000 € bei fehlenden Anhaltspunkten	110
10.2.2.	Gebührenberechnung.....	111
10.2.3.	Auswirkungen.....	113
10.3.	Kosten der Eintragung/Löschung eines Herrschvermerks	114
10.4.	Kosten für die Löschung einer eingetragenen Dienstbarkeit	114
11.	Die eingetragene Dienstbarkeit als gesetzliches Schuldverhältnis	115
11.1.	Pflicht zur schonenden Ausübung.....	115
11.2.	Pflicht zur Erhaltung der Anlage (Verkehrssicherungspflicht).....	117
11.3.	Verkehrssicherungspflicht bei Geh- und Fahrtrechten.....	118
11.4.	Ausübungsüberlassung.....	118
12.	Wirkungen der Dienstbarkeit - Unverjährbarkeit.....	121
12.1.	Die Dienstbarkeit als absolutes Recht.....	122

Exkurs: Der Schutzstreifen: Sinn und Zweck	123
12.2. Schutz vor Beeinträchtigungen der Dienstbarkeit	125
12.2.1. Duldungsanspruch gegenüber dem Eigentümer	125
12.2.2. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	128
12.2.3. Durchsetzung von Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen	129
12.2.4. Verjährung des Beseitigungsanspruchs bei Störungen der Dienst- barkeit	130
12.2.5. Erstattung der Anwaltskosten bei unberechtigten Ansprüchen des Dienstbarkeitsverpflichteten	133
12.3. Schadenersatzanspruch bei Beeinträchtigung der Dienstbarkeit (Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers)	134
12.4. Umverlegungsanspruch und Kostentragung bei Umlegungswunsch des Eigentümers, § 1023 BGB	137
12.5. Umverlegungsanspruch des Dienstbarkeitsberechtigten	139
12.6. Weitere Wirkungen der Dienstbarkeit gegenüber Dritten	140
13. Ausübungsstelle	141
13.1. Festlegung der Ausübungsstelle	141
13.2. Vereinbarung über die Verlegung der Ausübungsstelle	143
14. Rangverhältnis und Rangrücktrittsverlangen	145
14.1. Rangverhältnis von Grundstücksrechten	145
14.2. Umgang mit Rangrücktrittsverlangen	145
14.2.1. Rangrücktritt bei Erbbaurechten	145
14.2.2. Kein Rangrücktritt bei Hypotheken und Grundschulden	147
15. Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit	148
15.1. Auslegungsgrundsätze	149
15.2. Bedürfnisanpassung	150
15.3. Umbau einer Einfach- in eine Doppelleitung	152
15.4. Mastfundamentvergrößerung	152
15.5. Mastverschiebung	153
15.6. Erhöhung der Spannungsebene	154

15.7.	Austausch eines Gittermasttransformators	156
15.8.	Erneuerung einer Trafostation.....	156
15.9.	Mitverlegung einer Leitung zu Zwecken der öffentlichen Kommunikation	157
15.10.	Geh- und Fahrtrecht	157
16.	Inhaltsänderung einer eingetragenen Dienstbarkeit.....	158
17.	Teilung und Vereinigung von Grundstücken	159
17.1.	Teilung des herrschenden Grundstücks.....	159
17.2.	Teilung des dienenden Grundstücks	160
17.3.	Vereinigung/Zuschreibung hinsichtlich des dienenden Grundstücks	161
17.4.	Keine Erstreckung der Dienstbarkeit auf das Gesamtgrundstück	163
18.	Dienstbarkeiten im Rahmen der Zwangsverwaltung und der Zwangsversteigerung	165
18.1.	Zwangsverwaltung	165
18.2.	Zwangsversteigerung	165
19.	Übertragung von Dienstbarkeiten	167
19.1.	Übertragung von Grunddienstbarkeiten	167
19.2.	Übertragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten.....	167
19.2.1.	Rechtsgeschäftliche Übertragung (§ 1092 Abs. 3 BGB).....	168
19.2.2.	Gesamtrechtsnachfolge nach dem Umwandlungsgesetz	172
19.2.3.	Vorwegübertragung von Dienstbarkeiten.....	174
19.2.4.	Gesamtberechtigung	175
20.	Möglichkeiten der rechtlichen Durchsetzung von Dienstbarkeiten.....	176
20.1.	Erfüllungsklage	176
20.2.	Enteignungs- bzw. Zwangsbelastungsverfahren	177
20.2.1.	Leitungen, die ohne Planfeststellungsverfahren errichtet wurden/werden	177

20.2.2.	Leitungen, die mittels Planfeststellungsbeschlusses genehmigt wurden/werden	178
20.2.3.	Zwangsbelastungsverfahren	178
20.2.4.	Vorrangige Inanspruchnahme öffentlicher Grundstücke.....	179
20.2.5.	Zeitpunkt der Einbeziehung von betroffenen Grundstückseigentümern im Rahmen des Leitungsplanungsverfahrens	179
21.	Die Bedeutung von Dienstbarkeiten im Rahmen von Planfeststellungsverfahren zur Errichtung, Verlegung bzw. Änderung von Hochspannungsleitungen/Gashochdruckleitungen	180
21.1.	Planfeststellungsverfahren	181
21.1.1.	Errichtung/Verlegung einer neuen Leitung	181
21.1.2.	Ersatzneubau.....	181
21.2.	Plangenehmigung und Anzeigeverfahren	182
22.	Sicherung bestehender Dienstbarkeiten im Rahmen von Enteignungsverfahren Dritter	183
23.	Freigabe und Löschung von Dienstbarkeiten	184
23.1.	Erlöschensgründe	184
23.2.	Löschungsbewilligung und Pfandfreigabe	185
23.3.	Kostenschuldner der Löschungsbewilligung	186
24.	Pflicht zur Beseitigung des Mastfundamentes nach Nutzungsaufgabe ..	188
25.	Irrtümliche Löschung / Nichtübertragung durch das Grundbuchamt ..	189
25.1.	Identischer Grundstückseigentümer bzw. dessen Erben	189
25.2.	Rechtsgeschäftlicher Eigentümerwechsel nach irrtümlicher Löschung	190
25.3.	Möglichkeiten zur Wiederherstellung der ursprünglichen Rechtslage	191
25.4.	Möglichkeit nach Rechtsverlust: Amtshaftungsanspruch	192
26.	Dienstbarkeiten im Verfahren der Flurbereinigung bzw. Baulandumlegung	194

26.1.	Neubegründung bestehender Dienstbarkeiten und Rangfolge	195
26.2.	Keine Berichtigung der Bezeichnung des Berechtigten.....	197
26.3.	Flächenzuteilung für Anlagen der öffentlichen Energieversorgung	199
26.4.	Neubegründung bis dato fehlender Dienstbarkeiten	199
26.5.	Baulandumlegung	200
27.	Beseitigungsanspruch bei fehlender Dienstbarkeit	200
27.1.	Verjährung des Beseitigungsanspruchs.....	202
27.2.	Auswirkungen der Verjährung des Beseitigungsanspruchs	204
27.3.	Verwirkung des Beseitigungsanspruchs.....	205
28.	Entschädigungszahlung	208
28.1.	Grundsätze der Enteignungsentschädigung	208
28.2.	Überspannungsentschädigung bei landwirtschaftlichen Flächen.....	212
28.2.1.	Verkehrswert eines Grundstücks	212
28.2.2.	Verkehrswertermittlungsverfahren	215
28.2.2.1.	Vergleichswertverfahren.....	215
28.2.2.2.	Ertragswertverfahren.....	215
28.2.2.3.	Sachwertverfahren	216
28.2.3.	Bewertungsmethodik bzgl. der Wertminderung durch Dienstbarkeiten	216
28.2.4.	Qualitätsstichtag und Bewertungsstichtag	218
28.2.5.	Urteile zur Höhe der Entschädigung (Überspannung/Erdkabel)	220
28.2.6.	Sich überlappende Schutzstreifenflächen	222
28.2.7.	Beschleunigungszuschlag und Teilmarktproblematik	223
28.2.8.	Entschädigungssätze im Höchstspannungsbereich.....	224
28.2.9.	Überprüfung eines Sachverständigengutachtens	226
28.2.10.	Haftung des Sachverständigen für fehlerhafte Gutachten	227
28.3.	Mastentschädigung für Hoch- und Höchstspannungsleitungen	228
28.4.	Voraussetzungen einer Entschädigungspflicht bei Bodenschätzen.....	231
28.5.	Rahmenvereinbarungen mit Bauernverbänden/Landvölkern und deren Wunsch nach wiederkehrenden Entschädigungszahlungen	235
28.6.	Urteile zur Höhe der Entschädigung für Gasleitungen	238

28.7.	Umsatzsteuerpflichtigkeit des Entschädigungsbetrages.....	239
28.8.	Einkommenssteuerpflichtigkeit des Entschädigungsbetrages.....	240
28.8.1.	Landwirtschaftliche Flächen.....	240
28.8.2.	Privatgrundstücke.....	243
28.9.	Rückzahlungsanspruch bei Nichtausübung der Dienstbarkeit.....	247
28.10.	Erstattung der Anwaltskosten des Grundstückseigentümers.....	248
29.	Flurschaden.....	251
30.	Schadenersatzanspruch des Jagdausübungsberechtigten	253
31.	Duldungspflicht zur Grundstücksmitbenutzung nach § 905 BGB	254
32.	Haftungsgrundsätze bei Schäden durch Stromleitungen	257
32.1.	Verschuldensabhängige Haftung.....	258
32.2.	Verschuldensunabhängige Haftung.....	260
	Abkürzungsverzeichnis	261

Anlagen

Anlage 1	Dienstbarkeit für Hochspannungsfreileitung
Anlage 2	Dienstbarkeit für Erdkabel
Anlage 3	Dienstbarkeit für Geh- und Fahrrecht
Anlage 4	Grunddienstbarkeit Immissionsduldung
Anlage 4a	Dienstbarkeit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Anlage 4b	Datenschutzrechtliche Hinweise
Anlage 4c	Bauerlaubnis zur Errichtung
Anlage 5	Muster Grundbuchblatt
Anlage 6	VDEW/Banken-Empfehlungsschreiben Rangrücktritt
Anlage 7	Musterantrag nach § 59 ZVG
Anlage 8	Muster Erfüllungsklage
Anlage 9	Muster Feststellungsantrag nach § 45 EnWG
Anlage 10	Muster Zwangsbelastungsantrag
Anlage 11	Muster notarielle Freigabeerklärung
Anlage 12	Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten vom 18.03.2005
Anlage 13	Erklärung hinsichtlich der anzuwendenden Steuersätze nach dem Umsatzsteuergesetz UStG nebst Erläuterungen