

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

10. Auflage  
Dr. Oliver Engel



# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	9
<b>1. Überblick über bestehende rechtliche Sicherungsmöglichkeiten</b>	10
1.1. Gesetzliches Mitbenutzungsrecht	10
1.2. Niederspannungs- und Niederdruckanschlussverordnung	10
1.3. Konzessionsverträge	11
1.4. Mustergestattungsverträge mit öffentlich-rechtlichen Grundstückseigentümern	12
1.5. Stromkreuzungsrichtlinie	13
1.6. Duldungspflicht nach § 905 BGB und Notwegrecht nach § 917 BGB	13
1.7. Bauplanungsrechtliche Festlegungen und Baulast	13
1.8. Verbandsvereinbarungen	14
1.9. Kein Wohnheitsrecht	14
<b>2. Eigentumsschutz und Dienstbarkeit</b>	14
2.1. Formen des Eigentums	15
2.2. Grundbuchrechtliche Begriffe	16
2.3. Begrenzung des Eigentums im Wege der Zwangsbelastung	17
2.4. Erforderlichkeit einer Dienstbarkeit und Verhältnis zum Mitbenutzungsrecht nach NAV/NDAV/AVBWasserV/AVBFernwärmeV Exkurs: Gestattungsvertrag mit Privateigentümer	18 20
2.5. Leitungen als Scheinbestandteile von Grundstücken	23
2.5.1. Zu einem vorübergehenden Zweck	24
2.5.2. In Ausübung eines Rechts	24
2.5.3. Nachträgliche Umwandlung in einen Scheinbestandteil	25
2.6. Besitz des Grundstückseigentümers an Leitungen und Anlagen	26
<b>3. Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	26
<b>4. Die Arten von Dienstbarkeiten</b>	29
4.1. Benutzungsdienstbarkeit	29
4.2. Unterlassungsdienstbarkeit Exkurs: Fernwärme-Unterlassungsdienstbarkeit	31 31
4.3. Ausschlussdienstbarkeit	33
<b>5. Belastungsgegenstand einer Dienstbarkeit</b>	35
5.1. Grundstücke	35
5.2. Wohnungs- und Teileigentum	37
5.2.1. Begriff des Wohnungs- bzw. des Teileigentums	37
5.2.2. Grundbuchmäßige Behandlung	37
5.2.3. Belastung des Wohnungs- und Teileigentums	38

5.3.	Erbbaurecht	39
5.3.1.	Begriff des Erbbaurechts	39
5.3.2.	Grundbuchmäßige Behandlung	40
5.3.3.	Belastung des Erbbaurechts	40
5.3.4.	Erbbaurecht und Dienstbarkeit im Hinblick auf die Sicherung von Gebäuden	41
5.4.	Salzabbaugerechtigkeit	41
<b>6.</b>	<b>Begründung einer Dienstbarkeit</b>	<b>43</b>
6.1.	Schuldrechtliches Kausalgeschäft	43
6.1.1.	Schuldrechtliche Verpflichtung: Reine Dienstbarkeitsbestellung oder Sicherungsdienstbarkeit?	43
6.1.2.	Übertragung des schuldrechtlichen Anspruchs	47
6.1.3.	Kündigung des Kausalgeschäfts	48
6.1.4.	Haftung auf Erfüllung (i.S. der Eintragung der Dienstbarkeit)	48
6.2.	Inhalt einer Leitungsdienstbarkeit und Mustertexte	49
	Exkurs: Zum Begriff des „Zubehörs“	51
6.3.	Gesonderte Bauerlaubnis	52
6.4.	Dienstbarkeitsbewilligung	52
6.5.	Vormerkung zur Sicherung der Bestellung einer Dienstbarkeit	53
<b>7.</b>	<b>Widerrufsbelehrung</b>	<b>55</b>
7.1.	Neue Rechtslage nach dem 13.06.2014	55
7.2.	Alte Rechtslage bis zum 12.06.2014	56
7.2.1.	Erfordernis einer Widerrufsbelehrung	56
7.2.2.	Formulierung einer Widerrufsbelehrung	57
7.2.3.	Widerrufsbelehrung und notarielle Beglaubigung	58
7.2.4.	Eintragung vor Ablauf der Widerrufsfrist	58
7.2.5.	Kein Nachweis der Nichtausübung des Widerrufsrechts	58
<b>8.</b>	<b>Bauland- bzw. Bodenschatzklausel und Meistbegünstigungsklausel</b>	<b>60</b>
8.1.	Bauland- bzw. Bodenschatzklausel	60
8.2.	Meistbegünstigungsklausel	61
<b>9.</b>	<b>Einigung und Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch</b>	<b>62</b>
9.1.	Dingliche Einigung	62
9.2.	Eintragungsbewilligung	63
9.3.	Aufbau und Inhalt des Grundbuchs und Einsichtsrecht	64
9.4.	Automatisierter Abruf beim maschinell geführten Grundbuch	67
9.5.	Eintragung im Grundbuch	72
9.6.	Für jede Anlage eine gesonderte Dienstbarkeit	73
9.7.	Herrschermerk bei Grunddienstbarkeiten	73
9.8.	Eintragungshindernisse und Zwischenverfügung	73
9.9.	Grundbuchfähigkeit eines kommunalen Eigenbetriebes	76

<b>10. Kosten der Dienstbarkeitsbewilligung und der Eintragung</b>	<b>77</b>
10.1. Kostenordnung (Geltung bis 31.07.2013)	78
10.2. Gerichts- und Notarkostengesetz (Geltung ab 01.08.2013)	80
10.2.1. Berechnung des Geschäfts- oder Gegenstandswerts	81
10.2.1.1. „Wert des Rechts für den Berechtigten“ (Abs. 1)	81
10.2.1.2. Auffangregelung 1: Verkehrswert der betroffenen Grundstücksfläche (Abs. 5)	82
10.2.1.3. Recht von unbeschränkter oder unbestimmter Dauer	83
10.2.1.4. Auffangregelung 2: 5000€ bei fehlenden Anhaltspunkten	83
10.2.2. Gebührenberechnung	84
10.2.3. Auswirkungen	86
10.3. Kosten der Eintragung/Löschung eines Herrschvermerks	86
10.4. Kosten für die Löschung einer eingetragenen Dienstbarkeit	87
<b>11. Die eingetragene Dienstbarkeit als gesetzliches Schuldverhältnis</b>	<b>87</b>
11.1. Pflicht zur schonenden Ausübung	88
11.2. Pflicht zur Erhaltung der Anlage (Verkehrssicherungspflicht)	88
11.3. Verkehrssicherungspflicht bei Geh- und Fahrtrechten	89
11.4. Ausübungüberlassung	89
<b>12. Wirkungen der Dienstbarkeit</b>	<b>92</b>
12.1. Die Dienstbarkeit als absolutes Recht	92
Exkurs: Der Schutzstreifen: Sinn und Zweck	92
12.2. Schutz vor Beeinträchtigungen der Dienstbarkeit	95
12.2.1. Duldungsanspruch gegenüber dem Eigentümer	95
12.2.2. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	98
12.2.3. Durchsetzung von Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen	98
12.2.4. Verjährung des Beseitigungsanspruchs bei Störungen der Dienstbarkeit	99
12.2.5. Erstattung der Anwaltskosten bei unberechtigten Ansprüchen des Dienstbarkeitsverpflichteten	102
12.3. Schadenersatzanspruch bei Beeinträchtigung der Dienstbarkeit (Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers)	102
12.4. Umverlegungsanspruch und Kostentragung bei Umlegungswunsch des Eigentümers § 1023 BGB	104
12.5. Umverlegungsanspruch des Dienstbarkeitsberechtigten	106
12.6. Weitere Wirkungen der Dienstbarkeit gegenüber Dritten	107
<b>13. Ausübungsstelle</b>	<b>108</b>
13.1. Festlegung der Ausübungsstelle	108
13.2. Vereinbarung über die Verlegung der Ausübungsstelle	110

<b>14. Rangverhältnis und Rangrücktrittsverlangen</b>	112
14.1. Rangverhältnis von Grundstücksrechten	112
14.2. Umgang mit Rangrücktrittsverlangen	112
14.2.1. Rangrücktritt bei Erbbaurechten	112
14.2.2. Kein Rangrücktritt bei Hypotheken und Grundschulden	114
<b>15. Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit</b>	114
15.1. Auslegungsgrundsätze	114
15.2. Bedürfnisanpassung	116
15.3. Umbau einer Einfach- in eine Doppelleitung	117
15.4. Mastfundamentvergrößerung	117
15.5. Mastverschiebung	118
15.6. Erhöhung der Spannungsebene	118
15.7. Austausch eines Gittermasttransformators	121
15.8. Erneuerung einer Trafostation	121
15.9. Mitverlegung einer Leitung zu Zwecken der öffentl. Kommunikation	121
<b>16. Inhaltsänderung einer eingetragenen Dienstbarkeit</b>	122
<b>17. Teilung und Vereinigung von Grundstücken</b>	123
17.1. Teilung des herrschenden Grundstücks	123
17.2. Teilung des dienenden Grundstücks	123
17.3. Vereinigung/Zuschreibung hinsichtlich des dienenden Grundstücks	124
17.4. Keine Erstreckung der Dienstbarkeit auf das Gesamtgrundstück	126
<b>18. Dienstbarkeiten im Rahmen der Zwangsverwaltung und der Zwangsversteigerung</b>	128
18.1. Zwangsverwaltung	128
18.2. Zwangsversteigerung	128
<b>19. Übertragung von Dienstbarkeiten</b>	130
19.1. Übertragung von Grunddienstbarkeiten	130
19.2. Übertragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten	130
19.2.1. Rechtsgeschäftliche Übertragung (§ 1092 Abs. 3 BGB)	131
19.2.2. Gesamtrechtsnachfolge nach dem Umwandlungsgesetz	133
19.2.3. Vorwegübertragung von Dienstbarkeiten	135
19.2.4. Gesamtberechtigung	135

<b>20. Möglichkeiten der rechtlichen Durchsetzung von Dienstbarkeiten</b>	136
20.1. Erfüllungsklage	136
20.2. Enteignungs- bzw. Zwangsbelastungsverfahren	137
20.2.1. Leitungen, die <u>ohne</u> Planfeststellungsverfahren errichtet wurden/werden	137
20.2.2. Leitungen, die <u>mittels</u> Planfeststellungsbeschlusses genehmigt wurden/werden	138
20.2.3. Zwangsbelastungsverfahren	138
20.2.4. Vorrangige Inanspruchnahme öffentlicher Grundstücke	139
20.2.5. Zeitpunkt der Einbeziehung von betroffenen Grundstücksei- gentümern im Rahmen des Leitungsplanungsverfahrens	139
<b>21. Die Bedeutung von Dienstbarkeiten im Rahmen von Planfeststellungsverfahren zur Errichtung, Verlegung bzw. Änderung von Hochspannungsleitungen/Gashochdruckleitungen</b>	140
21.1. Planfeststellung	141
21.1.1. Errichtung/Verlegung einer neuen Leitung	141
21.1.2. Ersatzneubau	141
21.2. Plangenehmigung und Anzeigeverfahren	142
<b>22. Sicherung bestehender Dienstbarkeiten im Rahmen von Enteignungsverfahren Dritter</b>	143
<b>23. Freigabe und Löschung von Dienstbarkeiten</b>	143
23.1. Erlöschensgründe	143
23.2. Löschungsbewilligung und Pfandfreigabe	145
23.3. Kostenschuldner der Löschungsbewilligung	146
<b>24. Pflicht zur Beseitigung des Mastfundamentes nach Nutzungsaufgabe</b>	147
<b>25. Irrtümliche Löschung / Nichtübertragung durch das Grundbuchamt</b>	148
25.1. Identischer Grundstückseigentümer bzw. dessen Erben	148
25.2. Rechtsgeschäftlicher Eigentümerwechsel nach irrtümlicher Löschung	149
25.3. Möglichkeiten zur Wiederherstellung der ursprünglichen Rechtslage	150
25.4. Möglichkeit nach Rechtsverlust: Amtshaftungsanspruch	151
<b>26. Dienstbarkeiten im Verfahren der Flurbereinigung bzw. Baulandumlegung</b>	153
26.1. Neubegründung bestehender Dienstbarkeiten und Rangfolge	153
26.2. Keine Berichtigung der Bezeichnung des Berechtigten	155
26.3. Flächenzuteilung für Anlagen der öffentlichen Energieversorgung	156
26.4. Neubegründung bis dato fehlender Dienstbarkeiten	157
26.5. Baulandumlegung	157

<b>27. Beseitigungsanspruch bei fehlender Dienstbarkeit</b>	158
27.1. Verjährung des Beseitigungsanspruchs	160
27.2. Auswirkungen der Verjährung des Beseitigungsanspruchs	161
27.3. Verwirkung des Beseitigungsanspruchs	162
<b>28. Entschädigungszahlung</b>	164
28.1. Grundsätze der Enteignungsentschädigung	165
28.2. Überspannungsentschädigung bei landwirtschaftlichen Flächen	168
28.2.1. Verkehrswert eines Grundstücks	168
28.2.2. Verkehrswertermittlungsverfahren	170
28.2.2.1. Vergleichswertverfahren	170
28.2.2.2. Ertragswertverfahren	171
28.2.2.3. Sachwertverfahren	171
28.2.3. Bewertungsmethodik bzgl. der Wertminderung durch Dienstbarkeiten	172
28.2.4. Qualitätsstichtag und Bewertungsstichtag	173
28.2.5. Urteile zur Höhe der Entschädigung (Überspannung/Erdkabel)	175
28.2.6. Beschleunigungszuschlag und Teilmarktproblematik	176
28.2.7. Überprüfung eines Sachverständigengutachtens	177
28.2.8. Haftung des Sachverständigen für fehlerhafte Gutachten	178
28.3. Mastentschädigung für Hoch- und Höchstspannungsleitungen	179
28.4. Voraussetzungen einer Entschädigungspflicht bei Bodenschätzen	181
28.5. Rahmenvereinbarungen mit Bauernverbänden/Landvölkern und deren Wunsch nach wiederkehrenden Entschädigungszahlungen	184
28.6. Urteile zur Höhe der Entschädigung für Gasleitungen	187
28.7. Umsatzsteuerpflichtigkeit des Entschädigungsbetrages	188
28.8. Einkommenssteuerpflichtigkeit des Entschädigungsbetrages	189
28.8.1. Landwirtschaftliche Grundstücke	189
28.8.2. Privatgrundstücke	192
28.9. Rückzahlungsanspruch bei Nichtausübung der Dienstbarkeit	195
28.10. Erstattung der Anwaltskosten des Grundstückseigentümers	196
<b>29. Flurschaden</b>	198
<b>30. Schadenersatzanspruch des Jagdausübungsberechtigten</b>	200
<b>31. Duldungspflicht zur Grundstücksmitbenutzung nach § 905 BGB</b>	201
<b>32. Haftungsgrundsätze bei Schäden durch Stromleitungen</b>	204
32.1. Verschuldensabhängige Haftung	205
32.2. Verschuldensunabhängige Haftung	206
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	208

## **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 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 Entschädigungsrichtlinie BBV – VBEW vom 01.01.2013
- Anlage 14 Gemeinsame Erklärung der Verbände vom 13.05.2013 (BBV – VBEW)
- Anlage 15 Erklärung hinsichtlich der anzuwendenden Steuersätze nach dem Umsatzsteuergesetz UStG nebst Erläuterungen