

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

9. Auflage
Dr. Oliver Engel



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	9
1. Überblick über bestehende rechtliche Sicherungsmöglichkeiten	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
2. Eigentumsschutz und Dienstbarkeit	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
3. Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit	26
4. Die Arten von Dienstbarkeiten	29
4.1. Benutzungsdienstbarkeit	29
4.2. Unterlassungsdienstbarkeit Exkurs: Fernwärme-Unterlassungsdienstbarkeit	31 31
4.3. Ausschlussdienstbarkeit	33
5. Belastungsgegenstand einer Dienstbarkeit	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	39
5.3.3.	Belastung des Erbbaurechts	40
5.3.4.	Erbbaurecht und Dienstbarkeit im Hinblick auf die Sicherung von Gebäuden	40
5.4.	Salzabbaugerechtigkeit	41
6.	Begründung einer Dienstbarkeit	42
6.1.	Schuldrechtliches Kausalgeschäft	42
6.1.1.	Schuldrechtliche Verpflichtung: Reine Dienstbarkeitsbestellung oder Sicherungsdienstbarkeit?	42
6.1.2.	Übertragung des schuldrechtlichen Anspruchs	47
6.1.3.	Kündigung des Kausalgeschäfts	47
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
7.	Widerrufsbelehrung	55
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
8.	Bauland- bzw. Bodenschatzklausel und Meistbegünstigungsklausel	60
8.1.	Bauland- bzw. Bodenschatzklausel	60
8.2.	Meistbegünstigungsklausel	61
9.	Einigung und Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch	62
9.1.	Dingliche Einigung	62
9.2.	Eintragungsbewilligung	63
9.3.	Grundbuch 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

10. Kosten der Dienstbarkeitsbewilligung und der Eintragung	77
10.1. Kostenordnung (Geltung bis 31.07.2013)	77
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
11. Die eingetragene Dienstbarkeit als gesetzliches Schuldverhältnis	87
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
12. Wirkungen der Dienstbarkeit	91
12.1. Die Dienstbarkeit als absolutes Recht	91
Exkurs: Der Schutzstreifen: Sinn und Zweck	91
12.2. Schutz vor Beeinträchtigungen der Dienstbarkeit	94
12.2.1. Duldungsanspruch gegenüber dem Eigentümer	94
12.2.2. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	96
12.2.3. Durchsetzung von Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen	97
12.2.4. Verjährung des Beseitigungsanspruchs bei Störungen der Dienstbarkeit	98
12.2.5. Erstattung der Anwaltskosten bei unberechtigten Ansprüchen des Dienstbarkeitsverpflichteten	101
12.3. Schadenersatzanspruch bei Beeinträchtigung der Dienstbarkeit (Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers)	101
12.4. Umverlegungsanspruch und Kostentragung bei Umlegungswunsch des Eigentümers § 1023 BGB	103
12.5. Umverlegungsanspruch des Dienstbarkeitsberechtigten	105
12.6. Weitere Wirkungen der Dienstbarkeit gegenüber Dritten	106
13. Ausübungsstelle	107
13.1. Festlegung der Ausübungsstelle	107
13.2. Vereinbarung über die Verlegung der Ausübungsstelle	109

14. Rangverhältnis und Rangrücktrittsverlangen	110
14.1. Rangverhältnis von Grundstücksrechten	110
14.2. Umgang mit Rangrücktrittsverlangen	111
14.2.1. Rangrücktritt bei Erbbaurechten	111
14.2.2. Kein Rangrücktritt bei Hypotheken und Grundschulden	112
15. Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit	113
15.1. Auslegungsgrundsätze	113
15.2. Bedürfnisanpassung	114
15.3. Umbau einer Einfach- in eine Doppelleitung	115
15.4. Mastfundamentvergrößerung	115
15.5. Mastverschiebung	117
15.6. Erhöhung der Spannungsebene	117
15.7. Austausch eines Gittermasttransformators	119
15.8. Erneuerung einer Trafostation	120
15.9. Mitverlegung einer Leitung zu Zwecken der öffentl. Kommunikation	120
16. Inhaltsänderung einer eingetragenen Dienstbarkeit	120
17. Teilung und Vereinigung von Grundstücken	121
17.1. Teilung des herrschenden Grundstücks	121
17.2. Teilung des dienenden Grundstücks	122
17.3. Vereinigung/Zuschreibung hinsichtlich des dienenden Grundstücks	123
17.4. Keine Erstreckung der Dienstbarkeit auf das Gesamtgrundstück	125
18. Dienstbarkeiten im Rahmen der Zwangsverwaltung und der Zwangsversteigerung	126
18.1. Zwangsverwaltung	126
18.2. Zwangsversteigerung	127
19. Übertragung von Dienstbarkeiten	128
19.1. Übertragung von Grunddienstbarkeiten	128
19.2. Übertragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten	129
19.2.1. Rechtsgeschäftliche Übertragung (§ 1092 Abs. 3 BGB)	129
19.2.2. Gesamtrechtsnachfolge nach dem Umwandlungsgesetz	131
19.2.3. Vorwegübertragung von Dienstbarkeiten	133
19.2.4. Gesamtberechtigung	134

20. Möglichkeiten der rechtlichen Durchsetzung von Dienstbarkeiten	135
20.1. Erfüllungsklage	135
20.2. Enteignungs- bzw. Zwangsbelastungsverfahren	135
20.2.1. Leitungen, die <u>ohne</u> Planfeststellungsverfahren errichtet wurden/werden	136
20.2.2. Leitungen, die <u>mittels</u> Planfeststellungsbeschlusses genehmigt wurden/werden	136
20.2.3. Zwangsbelastungsverfahren	137
20.2.4. Vorrangige Inanspruchnahme öffentlicher Grundstücke	137
20.2.5. Zeitpunkt der Einbeziehung von betroffenen Grundstücksei- gentümern im Rahmen des Leitungsplanungsverfahrens	138
21. Die Bedeutung von Dienstbarkeiten im Rahmen von Planfeststellungsverfahren zur Errichtung, Verlegung bzw. Änderung von Hochspannungsleitungen/Gashochdruckleitungen	139
21.1. Planfeststellung	139
21.1.1. Errichtung/Verlegung einer neuen Leitung	139
21.1.2. Ersatzneubau	139
21.2. Plangenehmigung und Anzeigeverfahren	140
22. Sicherung bestehender Dienstbarkeiten im Rahmen von Enteignungsverfahren Dritter	141
23. Freigabe und Löschung von Dienstbarkeiten	142
23.1. Erlöschensgründe	142
23.2. Löschungsbewilligung und Pfandfreigabe	143
23.3. Kostenschuldner der Löschungsbewilligung	144
24. Pflicht zur Beseitigung des Mastfundamentes nach Nutzungsaufgabe	145
25. Irrtümliche Löschung / Nichtübertragung durch das Grundbuchamt	146
25.1. Identischer Grundstückseigentümer bzw. dessen Erben	146
25.2. Rechtsgeschäftlicher Eigentümerwechsel nach irrtümlicher Löschung	148
25.3. Möglichkeiten zur Wiederherstellung der ursprünglichen Rechtslage	148
25.4. Möglichkeit nach Rechtsverlust: Amtshaftungsanspruch	149
26. Dienstbarkeiten im Verfahren der Flurbereinigung bzw. Baulandumlegung	151
26.1. Neubegründung bestehender Dienstbarkeiten und Rangfolge	151
26.2. Keine Berichtigung der Bezeichnung des Berechtigten	154
26.3. Flächenzuteilung für Anlagen der öffentlichen Energieversorgung	155
26.4. Neubegründung bis dato fehlender Dienstbarkeiten	155
26.5. Baulandumlegung	156

27. Beseitigungsanspruch bei fehlender Dienstbarkeit	156
27.1. Verjährung des Beseitigungsanspruchs	158
27.2. Auswirkungen der Verjährung des Beseitigungsanspruchs	159
27.3. Verwirkung des Beseitigungsanspruchs	160
28. Entschädigungszahlung	162
28.1. Grundsätze der Enteignungsentschädigung	163
28.2. Überspannungsentschädigung bei landwirtschaftlichen Flächen	166
28.2.1. Verkehrswert eines Grundstücks	166
28.2.2. Verkehrswertermittlungsverfahren	169
28.2.2.1. Vergleichswertverfahren	169
28.2.2.2. Ertragswertverfahren	169
28.2.2.3. Sachwertverfahren	170
28.2.3. Bewertungsmethodik bzgl. der Wertminderung durch Dienstbarkeiten	170
28.2.4. Qualitätsstichtag und Bewertungsstichtag	172
28.2.5. Urteile zur Höhe der Entschädigung (Überspannung/Erdkabel)	173
28.2.6. Beschleunigungszuschlag und Teilmarktproblematik	175
28.2.7. Überprüfung eines Sachverständigengutachtens	175
28.2.8. Haftung des Sachverständigen für fehlerhafte Gutachten	176
28.3. Mastentschädigung für Hoch- und Höchstspannungsleitungen	177
28.4. Voraussetzungen einer Entschädigungspflicht bei Bodenschätzen	179
28.5. Rahmenvereinbarungen mit Bauernverbänden/Landvölkern und deren Wunsch nach wiederkehrenden Entschädigungszahlungen	183
28.6. Urteile zur Höhe der Entschädigung für Gasleitungen	186
28.7. Umsatzsteuerpflichtigkeit des Entschädigungsbetrages	186
28.8. Einkommenssteuerpflichtigkeit des Entschädigungsbetrages	187
28.8.1. Landwirtschaftliche Grundstücke	187
28.8.2. Privatgrundstücke	190
28.9. Rückzahlungsanspruch bei Nichtausübung der Dienstbarkeit	191
28.10. Erstattung der Anwaltskosten des Grundstückseigentümers	192
29. Flurschaden	194
30. Schadenersatzanspruch des Jagdausübungsberechtigten	196
31. Duldungspflicht zur Grundstücksmitbenutzung nach § 905 BGB	197
32. Haftungsgrundsätze bei Schäden durch Stromleitungen	200
32.1. Verschuldensabhängige Haftung	200
32.2. Verschuldensunabhängige Haftung	202
Abkürzungsverzeichnis	203

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