



BECKER BÜTTNER HELD

PRAXISLEITFADEN

Nutzung privater Grundstücke – Leitungs- und Anlagensicherung für Netzbetreiber und Versorgungsunternehmen –

LESEPROBE
erstellt durch

Rechtsanwalt Alexander Bartsch

Rechtsanwalt Steffen Pohl

Becker Büttner Held · Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater · PartGmbB
Magazinstraße 15-16, 10179 Berlin

T +49 (0)30 611 28 40-449 · F +49 (0)30 611 28 40-99 · bbh@bbh-online.de



Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Hinweise zur Nutzung des Leitfadens	7
Teil 2	Vorbemerkung – Warum sind Leitungsrechte erforderlich?	10
A.	Warum sind Leitungsrechte erforderlich?	10
I.	Inanspruchnahme fremden Grundeigentums	10
II.	Eigentumssicherung von Leitungen und Anlagen	10
1)	Vorübergehender Zweck	11
2)	In Ausübung eines Rechts	11
B.	Welche Risiken bestehen bei der Grundstücksnutzung ohne Leitungsrecht?	13
Teil 3	Inhaltliche Aspekte des Praxisleitfadens	15
A.	Was ist vor dem Einbau von Leitungen bzw. Anlagen in fremden Grundstücken zu beachten?	15
I.	Überblick Leitungsmittel	15
II.	Mögliche Kriterien für die Wahl des Sicherungsmittels	16
B.	Rechtsgrundlagen für die Inanspruchnahme von Grundstücken	17
I.	Duldungspflichten aus § 12 N(D)AV, § 8 AVB	17
1)	Wer ist Adressat der Duldungspflichten?	18
a)	§ 12 N(D)AV	18
b)	§ 8 AVBWasserV / § 8 AVBWärmeV	19
2)	Welche Grundstücke unterfallen der Duldungspflicht?	20
a)	Anschluss an das jeweilige Versorgungsnetz	20
b)	Nutzung im wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem an das Netz angeschlossenen Grundstück	20
c)	Sonstiger wirtschaftlicher Vorteil	21
3)	Welche Einrichtungen sind zu dulden?	22
4)	Wann ist die Inanspruchnahme des Grundstücks unzumutbar?	23
5)	Wann können Grundstückseigentümer eine Verlegung verlangen?	25
6)	Wer trägt die Kosten?	26
7)	Wie lange sind Leitungen/Anlagen zu dulden?	26
8)	Checkliste Duldungspflichten aus § 12 N(D)AV bzw. § 8 AVB	27

II.	Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	27
1)	Welche Vorteile bietet die Eintragung einer Dienstbarkeit?	29
2)	Wie entstehen Dienstbarkeiten und welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen für Dienstbarkeitsvereinbarungen?	30
a)	Vertragsverhältnis	30
b)	Dingliches Erfüllungsgeschäft	31
c)	Mindestinhalt der Dienstbarkeit	32
aa)	Belastungsgegenstand	32
bb)	Berechtigter	33
cc)	Art der Belastung	33
d)	Welche weiteren Nebenpflichten und Gestaltungsmöglichkeiten gibt es?	34
aa)	Schonende Ausübung	35
bb)	Weitere Gestaltungsmöglichkeiten der Vereinbarung	35
3)	Welches Entgelt und welche Entschädigung können verlangt werden?	36
a)	Entgelt	36
b)	Entschädigung	37
4)	Wie wird der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit festgelegt?	38
5)	Wann kann der Grundstückseigentümer eine Verlegung der Leitungsanlagen verlangen und wer trägt die Kosten der Verlegung?	39
aa)	Verlegungsanspruch	39
bb)	Kostentragung	40
6)	Kann die Dienstbarkeit übertragen oder einem Dritten zur Ausübung überlassen werden?	41
aa)	Übertragung	41
bb)	Überlassung der Ausübung	42
7)	Was passiert bei Insolvenz und Zwangsversteigerung des Grundstücks?	42
8)	Checkliste beschränkte persönliche Dienstbarkeit	44
III.	Der Gestattungsvertrag	44
1)	Wie sind Gestattungsverträge rechtlich einzuordnen?	45
2)	Welche Unterschiede bestehen zu einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit?	46
3)	Welche Vertragsgestaltung sollte für die Praxis gewählt werden?	46
a)	Vertragslaufzeit und Kündigung	46

b)	Wechsel des Grundstückseigentümers	47
c)	Wie können Entgelt- und Entschädigungsvereinbarungen gestaltet werden?	48
d)	Kann der Grundstückseigentümer eine Verlegung der Leitungen verlangen?	48
e)	Welche weiteren Musterklauseln sind sinnvoll?	49
4)	Checkliste mietvertraglicher Gestattungsvertrag	50
IV.	Zwangsbelastung nach § 45 EnWG	50
1)	Für welche Versorgungsbereiche gilt § 45 EnWG?	51
2)	Wie läuft das Enteignungsverfahren ab?	51
a)	Liegt ein enteignungsberechtigtes Vorhaben vor?	52
aa)	Planfestgestellte und plangenehmigte Vorhaben, § 45 Abs. 1 Nr. 1 EnWG	52
bb)	Sonstige Vorhaben zum Zwecke der Energieerzeugung, § 45 Abs. 1 Nr. 2 EnWG	53
b)	Wann ist ein sonstiges Vorhaben nach § 45 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Satz 3 EnWG erforderlich?	53
c)	Welche Rechte hat die Zulassungsentscheidung des Vorhabens?	54
d)	Wie läuft die zweite Stufe des Enteignungsverfahrens ab?	54
3)	Welche Kosten entstehen für die Entschädigung des Grundstückseigentümers?	56
4)	Ist der Enteignungsfeststellungsbeschluss der Behörde auf einen neuen Rechtsträger übertragbar?	56
5)	Was ist in Eilfällen zu unternehmen?	57
6)	Checkliste Enteignungsverfahren	57
C.	Zum Umgang mit nicht oder nicht mehr gesicherten Leitungen	58
I.	Welche Ansprüche des Eigentümers kommen gegen die verlegten Leitungen in Betracht?	58
1)	Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, Besitzschutzanspruch	58
2)	Nutzungsentschädigung	60
II.	Mit welchen Einwendungen kann der Grundstückseigentümer den Ansprüchen des Eigentümers entgegentreten?	61
1)	Duldungspflicht	61
2)	Verjährung	62
3)	Rechtsmissbräuchlichkeit	63

4)	Enteignungs- oder Duldungsanordnung	64
III.	Wie sollte am besten mit ungesicherten Leitungen umgegangen werden?	64
D.	Zum Umgang mit Leitungskreuzungen und sonstigen Überbauungen	65
I.	Welche Ansprüche stehen dem Netzbetreiber bzw. Versorgungsunternehmen bei Beeinträchtigungen (z. B. Überbauung) zu?	66
1)	Durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesicherten Leitungen und Anlagen	66
2)	Durch Gestattungsvertrag gesicherte Leitungen und Anlagen	67
3)	Ansprüche aus N(D)AV	67
	a) Netzanschlussleitungen	68
	b) Versorgungsleitungen	68
	c) Kostentragung	69
II.	Was ist bei Leitungskreuzungen zu unternehmen?	69
1)	Welche Ansprüche stehen bei Schäden an der Bestandsleitung in Betracht?	69
2)	Welche Ansprüche bestehen, wenn eine Einigung mit dem Dritten nicht möglich ist?	70
	a) Durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesicherte Leitungen und Anlagen	70
	b) Durch Gestattungsvertrag gesicherte Leitungen und Anlagen	70
	c) Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB	70
3)	Was sind Bestandteile einer Kreuzungsvereinbarung?	71
4)	Checkliste Leitungskreuzungen	71
E.	Zum Umgang mit Beseitigungs- und Verlegungsverlangen	72

3) Welches Entgelt und welche Entschädigung können verlangt werden?

a) Entgelt

Typischerweise wird die Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit gegen Zahlung eines Entgelts gewährt. Die Pflicht des Netzbetreibers bzw. Versorgers zur Zahlung eines Entgelts kann nicht zum dinglichen Rechtsinhalt, der in das Grundbuch eingetragen wird, gemacht werden. Sie ist vielmehr daneben selbstständig oder als **Teil des schuldrechtlichen Grundgeschäfts** (zuvor unter 2)d)bb)) zu vereinbaren und wirkt grundsätzlich nur zwischen den Parteien der Vereinbarung.

Die Höhe des Entgelts ist bei freiwilliger Einräumung grundsätzlich frei verhandelbar. Es kommt sowohl die Zahlung eines **einmaligen Entgelts** auf die Dauer des Bestands der Anlage als auch eine **fortlaufende Entgeltzahlung** in Betracht.

Praxistipp: Die Fälligkeit zur Zahlung des Entgelts sollte an die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch und den Nachweis der Eintragung geknüpft werden.

Bemessungsgrundlage der Höhe der Entschädigung für eine Grundstücksbelastung ist grundsätzlich die **Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Grundstücksfläche ohne die Belastung zu dem belasteten Verkehrswert**. Der Grad der Beeinträchtigung ist dann pro Quadratmeter Anspruch genommenem Quadratmeter zu berechnen. Als Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung durch ein Leitungsrecht können die folgenden Prozentangaben dienen, die sich auf den unbelasteten Bodenwert **der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche** beziehen:

	Wohnungsgrundstücke	Gewerbegrundstücke
Keine oder unwesentliche Beeinträchtigung	10-30 %	10-20 %
Teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30-70 %	20-55 %
Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70-80 %	55-80 %

Der Prozentsatz für eine Überspannungsentschädigung von **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** ist üblicherweise bei 15 bis 20 % des jeweiligen Marktwertes einzuordnen.⁵

Wenn mit der Bestellung eine Eintragung im Wege der Eintragung nach § 45 EnWG abgewendet wurde (nachfolgend **IV.**), sind bei der Bemessung des zu zahlenden Entgelts die Grundsätze über die Ermittlung der Entschädigung bei Enteignungen anwendbar.

b) Entschädigung

Neben dem eigentlichen Entgelt, das für die Einräumung der Dienstbarkeit gezahlt wird, werden in der Praxis häufig (pauschalierte) Entschädigungen vereinbart.

Insbesondere bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken können Flur- und Aufwuchsschäden einschließlich Folgeschäden auftreten. Grundstückseigentümer lassen sich vor diesem Hintergrund oftmals nur bei Vereinbarung einer entsprechenden Kostentragung durch den aus der Dienstbarkeit berechtigten Netzeigentümer/-betreiber auf die Einräumung einer Dienstbarkeit ein. In den Vertragsverhandlungen werden darüber hinaus zum Teil weitere Schadensarten geltend gemacht, z. B. für den Fall, dass das in Anspruch genommene Grundstück später Bauland wird oder auf diesem ausbeutungsfähige Bodenschätze gefunden werden (sog. Bauland- und Bodenschatzklausel). Auch eine Pauschale für den Aufwand oder die Wirtschafterschwernisse des Grundstückseigentümers sind nicht unüblich.

⁵ Vgl. *OLG Hamm*, Urteil vom 17.02.1970 - 10 U 118/69; *BGH*, Urteil vom 23.11.1972 - III ZR 77/70; *BGH*, Urteil vom 01.02.1982 - III ZR 100/80.

4) Wie wird der Ausübungsbereichs der Dienstbarkeit festgelegt?

Um den genauen Bereich des Grundstücks, auf den sich die Dienstbarkeit bezieht, bestimmen zu können, gibt es zwei Möglichkeiten. Zum einen kann der Ausübungsbereich **rechtsgeschäftlich** durch die eindeutige Bezeichnung im Rahmen der Eintragungsbewilligung in das Grundbuch **festgelegt** werden (siehe zuvor unter 2)b)).

Praxistipp: Bei der Beurkundung sollte auf die Grundstückskarte mit entsprechender Einzeichnung des Bereichs Bezug genommen werden. Bei der Beglaubigung muss der Text einen Hinweis auf einen Plan mit Einzeichnung des Ausübungsbereichs enthalten und dieser Plan bei der Beglaubigung auch vorliegen oder der Ausübungsbereich genau beschrieben werden. Bei einer echten Teilbelastung muss eine amtliche Karte vorliegen.

Eine zweite (vorzugswürdige) Möglichkeit besteht darin, den Ausübungsbereich einer Dienstbarkeit **der tatsächlichen Ausübung durch den Berechtigten zu überlassen**.

Praxisbeispiel: „Der Ausübungsbereich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird durch den tatsächlichen Verlauf der Leitungen bzw. Standort der Anlagen bestimmt.“

Die Möglichkeit der Festlegung durch tatsächliche Ausübung hat der BGH trotz einzelner Bedenken aus der obergerichtlichen Rechtsprechung zu Leitungsrechten mit Bauverboten ausdrücklich zugelassen.⁶

Praxistipp: Dies ist gerade im Bereich von Leitungsrechten bedeutsam und empfehlenswert. Falls die Versorgungseinrichtungen nach der Verlegung bzw. Errichtung vom zunächst angedachten Trassenverlauf abweichen, ist dann keine Änderung der Dienstbarkeit durch erneute Einigung und Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

Andernfalls hat die einvernehmliche **Änderung des Ausübungsbereichs durch schuldrechtliche Vereinbarung** zu erfolgen. Aus der schuldrechtlichen Vereinbarung folgt ein Anspruch auf die Bestellung der inhaltsgleichen dinglichen Sicherung an dem bisher nicht belasteten Grund(steil). Die Änderung wird dann wieder durch

⁶ BGH, Beschluss vom 16.02.1984 – V ZB 8/83 und Urteil vom 03.05.2002 – V ZR 17/01.

Einigung und Eintragung in das Grundbuch eingetragen (siehe dazu schon zuvor unter 2)b)). Bis zur Änderung der Dienstbarkeit durch Eintragung im Grundbuch hat der Grundstückseigentümer die bereits durch schuldrechtliche Vereinbarung festgelegte Ausübung der Dienstbarkeit an der neuen Stelle zu dulden.

5) Wann kann der Grundstückseigentümer eine Verlegung der Leitungen/Anlagen verlangen und wer trägt die Kosten der Verlegung?

Praxisfall: Auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück des Bauern verläuft eine 20-kV-Leitung des Netzbetreibers, die durch eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** gesichert ist. Der Bauer (zugleich Eigentümer des Grundstücks) plant die Errichtung von Stallungen auf dem Dienstbarkeitsstreifen.

Kann er vom Netzbetreiber eine **Verlegung** verlangen?

Wer trägt gegebenenfalls die **Kosten** für eine Verlegung?

aa) Verlegungsanspruch

Der Eigentümer eines mit einer Dienstbarkeit belasteten Grundstücks kann nach § 1023 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Verlegung der Ausübung an eine andere Stelle verlangen, sofern diese für den Berechtigten (z. B. Netzbetreiber) ebenso geeignet ist und die Ausübung des Leitungsrechts an der aktuellen Stelle des belasteten Grundstücks den Grundstückseigentümer **besonders beschwert** und sich die jeweilige Ausübung der Dienstbarkeit auf einen Teil des belasteten Grundstücks beschränkt.

Ob die Ausübung an der bisherigen Stelle für ihn besonders beschwerlich ist, ist durch **Interessenabwägung** der Beteiligten und einen Vergleich der beiden Ausübungsmöglichkeiten zu ermitteln. Eine besondere Beschwerlichkeit liegt vor, wenn die Ausübung an der bisherigen Stelle erhebliche Nachteile und nicht nur bloße Unbequemlichkeiten bzw. Lästigkeiten mit sich bringt.

Praxisfall-Lösung: Eine besondere Beschwerlichkeit dürfte z. B. anzunehmen sein, wenn der Grundstückseigentümer das Grundstück auf der Ausübungsstelle bebauen will. Im obigen Praxisfall hätte der Bauer also einen Verlegungsanspruch gegen den Netzbetreiber.

Der Verlegungsanspruch des Grundstückseigentümers bezieht sich grundsätzlich jedoch **nur auf eine andere für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle innerhalb desselben Grundstücks**. Diese muss dem Berechtigten die gleichen Vorteile