

Merkblatt für Grundstückseigentümer über Entschädigungszahlungen des WAZV „Bode-Wipper“ nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG)

Im Grundbuch Ihres Grundstückes wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für eine Trinkwasser-, Abwasser- oder eine Mischwasserleitung für den WAZV "Bode-Wipper" eingetragen, die uns das Recht gibt, Ihr Grundstück für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung der eingetragenen Anlagen zu betreten und sonst zu benutzen.

1. Hintergrund

Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR durften die zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erforderlichen Leitungen ohne ausdrückliche Genehmigungen der Grundstückseigentümer verlegt und betrieben werden. Die Wasserverordnung der DDR räumte den Wasser- und Abwasserkombinaten Mitbenutzungsrechte an allen Grundstücken ein, in denen sich Leitungen befanden.

Diese Mitbenutzungsrechte wurden durch den Einigungsvertrag zunächst bis zum 31.12.2010 aufrechterhalten. Den Wasserver- und Abwasserentsorgungsunternehmen sollte die Möglichkeit gegeben werden, bis zu diesem Zeitpunkt mit den Grundstückseigentümern zu verhandeln, Dienstbarkeitsverträge abzuschließen und das Recht zur Benutzung der einzelnen Grundstücke grundbuchrechtlich durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Es zeigte sich jedoch, dass hierfür Verträge über ca. 3 Millionen Grundstücke hätten abgeschlossen werden müssen. Aufgrund des erheblichen Aufwandes und der bestehenden Rechtsunsicherheit, die auch die Sicherheit der Wasserver- und Abwasserentsorgung gravierend beeinträchtigt hätte, entschied sich der Gesetzgeber im Jahr 1993 zur Einführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) zunächst nur für Energieanlagen. Durch die Einführung der Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) am 11.01.1995 wurde dieses Gesetz auf die Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen erweitert

2. Ablauf

Mit Inkrafttreten des GBBerG und der SachenR-DV wurden am 11.01.1995 kraft Gesetz beschränkt persönliche Dienstbarkeiten an den Grundstücken begründet, in denen sich Wasserver- oder Abwasserentsorgungsanlagen befinden, ohne dass es der Beteiligung des jeweiligen Grundstückseigentümers bedurfte.

Die Eintragung im Grundbuch erfolgte auf Grundlage einer Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung. Diese Bescheinigung wurde vom WAZV "Bode-Wipper" beantragt und nach Prüfung der gesetzlichen Voraussetzung sowie öffentlicher Bekanntmachung vom entsprechenden Landkreis ausgestellt. Anschließend konnte mit der Bescheinigung die Berichtigung des Grundbuches durch das zuständige Grundbuchamt vorgenommen werden.

3. beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Sie ist eine grundbuchliche Befugnis, das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann dabei auf Dritte übertragen werden.

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit hat zum Inhalt, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet ist, die Leitung auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere dürfen im Bereich des Schutzstreifens links und rechts der Leitung keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Bestand der Leitung gefährden. Dazu gehören die Bepflanzung, Bodenauf- oder -abtragungen, sowie generell die Überbauung des Schutzstreifens der Leitung.

4. Entschädigung

In § 9 Absatz 3 GBBerG ist ausdrücklich vorgesehen, dass alle betroffenen Grundstückseigentümer angemessen zu entschädigen sind. Anspruchsberechtigter ist allerdings nur derjenige, der zum Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit, also am 11.01.1995, bereits Eigentümer des Grundstückes war (sog. „Stichtageigentümer“; sh. Urteil des OLG Dresden vom 26.05.2004, Az: 6 U 2231/03).

5. Notwendige Unterlagen für die Auszahlung der Entschädigung

Soweit Sie schon am 11.01.1995 Eigentümer waren, benötigen wir einen unbeglaubigten Grundbuchauszug, der dies nachweist.

Wenn Sie am 11.01.1995 nicht Eigentümer waren, benötigen wir außer dem unbeglaubigten Grundbuchauszug weitere Nachweise, dass Sie Anspruchsberechtigter sind. Hierbei können sich folgende Fälle ergeben:

a) Rückübertragung wegen Vermögenszuordnung
Es reicht der Vermögenszuordnungsbescheid.

b) Erbfall

Im Erbfall belegt der Erbschein den Anspruch auf die Berechtigung. Die Auszahlung der Entschädigung kann jedoch nur an alle Miterben gemeinschaftlich erfolgen. Bitte teilen Sie uns daher mit, wer für die Erben empfangsberechtigt ist, unter Vorlage einer entsprechenden Vollmacht.

c) Kauf des Grundstückes

Wenn Sie das Grundstück später gekauft haben, benötigen wir eine Erklärung, dass der Stichtageigentümer, dem der Anspruch eigentlich zusteht, den Anspruch an Sie abgetreten hat. Liegt eine solche Vereinbarung nicht vor, können wir die Entschädigung nur an den Stichtageigentümer auszahlen.

Achtung : In den Kaufverträgen ist in aller Regel nicht vorgesehen, dass die Entschädigungsansprüche nach dem GBBerG mit übertragen werden sollen.

Alle Unterlagen können Sie uns selbstverständlich auch in Kopie übersenden.

6. Höhe der Entschädigung

Die Höhe der Entschädigung ist durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben worden, sodass die gleichen Grundsätze angewendet werden, die sich allgemein für die Entschädigung von Leitungsdienstbarkeiten herausgebildet haben. Als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung dient der Wert des Grundstückes zum Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit, also zum 11.01.1995. Für die zu entschädigenden Grundstücke wird der Bodenrichtwert zu diesem Zeitpunkt eingeholt.

Vom Grundstückswert wird ein prozentualer Anteil angesetzt, der sich aus dem Grad der Beeinträchtigung der in Anspruch genommenen Fläche für die Leitungen incl. Schützstreifen ergibt. Bitte beachten Sie dass die Leitungen grundsätzlich unterirdisch verlegt sind und somit nur eine Beeinträchtigung von ca. 10% anzusetzen ist.

Die Höhe der angebotenen Entschädigung erläutern wir Ihnen in jedem Einzelfall selbstverständlich gern.

7. Auszahlung der Entschädigung

Vorraussetzung ist grundsätzlich die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch und die Zahlungsaufforderung durch den Grundstückseigentümer. Das GGBerG sieht vor, dass die Entschädigung am 01.01.2011 fällig ist.