

## **Merkblatt für Grundstückseigentümer über Entschädigungszahlungen der Erdgas Südsachsen GmbH nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG)**

Im Grundbuch Ihres Grundstückes wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Erdgas Südsachsen GmbH eingetragen, die unserem Unternehmen das Recht gibt, Ihr Grundstück für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung einer Erdgasleitung zu betreten und sonst zu benutzen. Das Leitungsnetz der Erdgas Südsachsen GmbH ist an die Südsachsen Netz GmbH verpachtet, diese ist Netzbetreiber im Sinne des § 3 EnWG (Energiewirtschaftsgesetz).

### **1. Hintergrund**

Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR durften die zur Energieversorgung erforderlichen Versorgungsleitungen ohne ausdrückliche Genehmigungen der Grundstückseigentümer verlegt und betrieben werden. Die Energieverordnung der DDR räumte den Energiekombinaten Mitbenutzungsrechte an allen Grundstücken ein, in denen sich Leitungen befanden.

Diese Mitbenutzungsrechte wurden durch den Einigungsvertrag zunächst bis zum 31.12.2010 aufrechterhalten. Den Energieversorgungsunternehmen 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 beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Es zeigte sich jedoch, dass hierfür Verträge über ca. 3 Millionen Grundstücke hätten abgeschlossen werden müssen. Aufgrund des erheblichen Aufwands und der bestehenden Rechtsunsicherheit, die auch die Sicherheit der Energieversorgung gravierend beeinträchtigt hätte, entschied sich der Gesetzgeber im Jahr 1993 zur Einführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG).

### **2. Ablauf**

Mit Inkrafttreten des GBBerG wurden am 25.12.1993 kraft Gesetzes beschränkte persönliche Dienstbarkeiten an den Grundstücken begründet, in denen sich Energieanlagen befinden, ohne dass es der Beteiligung des jeweiligen Grundstückseigentümers bedurfte.

Die Eintragung im Grundbuch erfolgte auf Grundlage einer Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung. Diese Bescheinigung wurde von der Erdgas Südsachsen GmbH beantragt und nach Prüfung der gesetzlichen Voraussetzung sowie öffentlicher Bekanntmachung von der Landesdirektion Chemnitz (früher Regierungspräsidium) ausgestellt. Anschließend konnte mit der Bescheinigung die Berichtigung des Grundbuches durch das zuständige Grundbuchamt vorgenommen werden.

### **3. beschränkte 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 beschränkte 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 25.12.1993, bereits Eigentümer des Grundstückes war (sog. „Dezembereigentümer“; siehe Urteil des OLG Dresden vom 26.05.2004, Az: 6 U 2231/03).

## **5. notwendige Unterlagen für die Auszahlung der Entschädigung**

Soweit Sie schon im Dezember 1993 Eigentümer waren, benötigen wir einen unbeglaubigten Grundbuchauszug, der dies nachweist.

Wenn Sie im Dezember 1993 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 Miterben empfangsberechtigt ist, unter Vorlage einer entsprechenden Vollmacht.

c) Kauf des Grundstücks

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

*Achtung:* In den Grundstückskaufverträgen 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 Dezember 1993. Die Erdgas Südsachsen GmbH hat für einen Großteil der Grundstücke Verkehrswertgutachten, die den Grundstückswert im Dezember 1993 ausweisen. Für die anderen Grundstücke wird der Bodenrichtwert eingeholt.

Vom Grundstückswert wird ein prozentualer Anteil angesetzt, der sich aus dem Grad der Beeinträchtigung der in Anspruch genommenen Fläche für die Gasleitung ergibt. Bitte beachten Sie, dass Gasleitungen grundsätzlich unterirdisch verlegt sind und somit nur eine Beeinträchtigung von 10-15 % anzusetzen ist. Dies gilt natürlich nicht für oberirdische Anlagen, wie z. B. Gasregelanlagen.

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

## **7. Auszahlung der Entschädigung**

Voraussetzung ist grundsätzlich die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch. Das GBBerG sieht vor, dass die Entschädigung in zwei Raten zu zahlen ist. Die erste Rate wird auf Ihren Antrag hin gezahlt, die zweite Rate am 01.01.2011.

Für Sie als Entschädigungsempfänger ist ein derart langes Abwarten natürlich unpraktisch. Wir bieten Ihnen daher an, auch die zweite Rate der Entschädigung sofort unter Berücksichtigung einer Abzinsung (abhängig vom aktuell gültigen Kapitalmarktzins) auszuzahlen. Wir geben Ihnen gerne dazu weitere Erläuterungen.