

---

# Nutzung von Privatgrundstücken durch Versorgungsleitungen

---

RA Per Seeliger  
Stand: 02/2024

# Agenda



Quelle: Handelsblatt 29.08.2019

- Rechtskreis § 1004 BGB
- Begründung sicherer Grundstücksbenutzungsrechte außerhalb von Versorgungsverhältnissen
- Rechtsprechung
- Überbauung
- Zwangsversteigerung

# Grundstücksrecht per „Handschlag“

- Landwirt L erlaubt 1962 WVU die Verlegung einer 600-er Transportleitung per Handschlag

1990 wird SBV Eigentümer im Flurbereinigungsverfahren und verlangt Entfernung der Leitung.

- Muss WVU zahlen?

- BGH, Urteil vom 17.03.1994 - III ZR 10/93 -

# Rechtliche Grundlagen

- § 1004 BGB - Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch
  - (1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.
  - (2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

---

# Rechtliche Grundlagen

## ➤ Beweislastverteilung

- Jeder ist darlegungs- und beweispflichtig für die für ihn günstigen Tatsachen
- Eigentümer: Eigentum und Vorhandensein der Leitung
- VU: Duldungspflicht

(Gesetz, Satzung, Vertrag, u.a. § 8 AVBWasserV)

---

# Leihe

## ➤ § 598 BGB

- Durch den Leihevertrag wird der Verleiher einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten

# Rechtliche Grundlagen

- § 605 BGB – Kündigungsrecht bei der Leihe
  - Der Verleiher kann die Leihe kündigen:
    - 1. wenn er infolge eines nicht vorhergesehenen Umstandes der verliehenen Sache bedarf;
    - 2.....
  - Viel wichtiger hier: „Leihevertrag“ überlebt nicht den Eigentumswechsel am Grundstücks
  - Rechtsfolge: Recht aus § 1004 Abs. 2 fällt weg, § 1004 Abs. 1 S. 1 (+)



---

# Fallvariante

- Variante: L hat 1962 1000,00 DM bekommen, nicht als Schadensersatz, sondern als Gegenleistung für die Gestattung
- Bei Geldzahlung gilt nicht das Recht der Leihe, sondern Mietrecht

# Rechtliche Grundlagen

## ➤ § 564 BGB - Kauf bricht nicht Miete

- (1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. ...

# Rechtliche Grundlagen

- § 544 BGB Vertrag über mehr als 30 Jahre
  - Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist. ...

# Rechtliche Grundlagen

## ➤ § 580a BGB Kündigungsfristen

- (1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, ... ist die ordentliche Kündigung zulässig, ..

3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke ... jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahres.

---

# Rechtliche Grundlagen

## ➤ Konsequenz im Handschlag-Fall

- Bei Geldzahlung bleibt das Grundstücksbenutzungsrecht erhalten
- Die SBV kann es allerdings kündigen. Dann muss das WVU die Leitung entfernen

---

# Rechtliche Grundlagen

Exkurs:

Was bedeutet Eigentum im Zivilrecht?

---

# Rechtliche Grundlagen

## ➤ § 903 BGB Befugnisse des Eigentümers

- Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. ....

---

# Rechtliche Grundlagen

- § 905 BGB Begrenzung des Eigentums
  - Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat

# Rechtliche Grundlagen

## ➤ § 906 Zuführung unwägbarer Stoffe

- (1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann .. nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. ...
- (2) Das Gleiche gilt insoweit, als ... ortsübliche Benutzung anderen Grundstücks herbeigeführt wird ... Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er ... einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn ... über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt

---

# Rechtliche Grundlagen

- § 242 Leistung nach Treu und Glauben
  - Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern

# Rechtliche Grundlagen

- § 275 BGB Ausschluss der Leistungspflicht
  - (1) Der Anspruch auf Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist.
  - (2) Der Schuldner kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengungen ist auch zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat.

# Duldungspflicht

- Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben die Überfahrt und Überschwenkung des Grundstücks durch den Träger des Vorhabens oder von ihm Beauftragte zum Transport von Großtransformatoren, Kabelrollen oder sonstigen Bestandteilen von Stromnetzen oder Hilfsmitteln zur Errichtung, Instandhaltung oder zum Betrieb von Stromnetzen zu dulden. Der Träger des Vorhabens oder von ihm Beauftragte dürfen nur die Grundstücke nutzen, die für den Transport benötigt werden. Die Duldungspflicht besteht nicht, soweit dadurch die Nutzung des Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird oder Belange der Landes- oder Bündnisverteidigung dem entgegenstehen. Die Duldungspflicht erstreckt sich auch auf die Ertüchtigung des Grundstücks für die Überfahrt und Überschwenkung. Der Träger des Vorhabens hat nach dem letzten Transport einen dem ursprünglichen Zustand im Wesentlichen gleichartigen Zustand herzustellen. § 44 Absatz 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden. An die Stelle der Planfeststellungsbehörde nach § 44 Absatz 2 tritt, soweit nichts anderes bestimmt ist, die Enteignungsbehörde. Die Enteignungsbehörde soll die Duldung auf Antrag des Trägers des Vorhabens innerhalb von einem Monat anordnen. Eine etwaige Verpflichtung zur Einholung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, Gestattungen oder Erlaubnisse, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 8 gelten nicht für die Nutzung öffentlicher Verkehrswege, diese richtet sich nach den hierfür geltenden Bestimmungen.

---

# Leitungen kein Bestandteil des Grundstücks

- BGH, Urteil vom 05.12.2023 - KZR 101/20 -
  - Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Leitung in einem fremden Grundstück (hier: eine Fernwärmeleitung) nicht automatisch ein fester Bestandteil des Grundstückes ist, in welchem die Leitung verlegt worden ist (§ 94 BGB)

---

# Rechtliche Grundlagen

## ➤ § 147 ZPO Prozessverbindung

- Das Gericht kann die Verbindung mehrerer ... Prozesse ... zum Zwecke der gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung anordnen, wenn die Ansprüche, die den Gegenstand dieser Prozesse bilden, in rechtlichem Zusammenhang stehen

---

# Rechtliche Grundlagen

Und jetzt die Fälle

# Der Abwasserkanal

## ➤ Fall

- Eigentümer 1: Abwasserkanal wird verlegt, keine bpD
- Eigentümer 2: klagt nach Austritt von Abwasser auf Entfernung. Klage erstinstanzlich abgewiesen
- WG weist Klage wegen § 242 BGB ab; VGH gibt Klage statt
- Bayerischer VGH – 4 B 01.1883 – siehe auch Bayerischer VGH - 4 B 08.2877 -

---

# Der Abwasserkanal

## ➤ Urteilsgründe

- Kanalverlegung über 80 Meter in benachbarter Straße ist zumutbar
- Keine unzulässige Rechtsausübung, § 242 BGB
- Kläger muss sich nicht rechtfertigen

# Der Abwasserkanal 2

Bay VGH 4 B 08.2877

- Fall: Abwasserentsorger – AE – verlegte Kanal in Neubaugebiet in Grundstücken einer Baufirma, die sich verpflichtet z.G des AE eine kostenlose bpD zu bewilligen. Dazu kam es wegen Differenzen über einen Ablösevertrag nie. Eigentümer klagt auf Entfernung des Kanals
- VG wies Klage in erster Instanz wegen Verjährung ab (neues Schuldrecht, 3 Jahre ab 01.01.2002)
- § 1004 I BGB gilt auch bei schlicht-hoheitlichem Handeln.

# Der Abwasserkanal 2

- Zusage bpD zu bestellen half nichts, denn die Verpflichtung, bpD zu bestellen, begründet Rechte erst mit Eintragung der bpD
- Hinnahme der Leitung begründet keine Duldungspflicht
- Kein 905 S. 2 BGB bei Kanal in 2-3 m Tiefe
  
- Aber: Verjährung, Art. 229 § 6 Abs. 1 S. 1 EGBGB: 3 Jahre ab Kenntnis

# Die Gasleitung

## ➤ Fall

- VU verlegte Gashochdruckleitung in fremden Grundstücke. Eine Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern wurde nicht getroffen

## ➤ VU muss verlegen

- § 1004 I 1 BGB (+), § 1004 II BGB liegt nicht vor
- Kein Ausschluss durch § 905 S. 2 BGB
- Keine Duldungspflicht nach Notwegerecht

# Die Gasleitung

- Keine Duldungspflicht aus Nachbarschaftsrecht, VU ist kein Nachbar
- § 242 BGB: nur die Entfernungskosten, nicht die der Neuverlegung heranzuziehen, **anders aber OLG Celle**
- kein „dolo agit“ wegen der Einleitung eines Enteignungsverfahrens, da dessen Ausgang völlig offen ist, daher keine Aussetzung nach § 147 ZPO
- Wikipedia: Dolo agit ist die Abkürzung des lateinischen Rechtssatzes Dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est (arglistig handelt, wer etwas verlangt, was er sofort wieder zurückgeben muss).
- OLG Brandenburg – 4 U 182/03 –

---

# Die Wasserleitung

BayVGH 4 B 09.2835

- Fall: WVU wollte 1996 Wasserleitung entlang eines Bahndammes in ein Privatgrundstück verlegen. Eine Einigung kam nicht zustande, weswegen das WVU eine Enteignung und sofortige Besitzeinweisung beantragte und für einen Teil der Leitung auch bekam.

Die Eigentümer klagen auf Entfernung der Leitung, VG wies Klage erstinstanzlich ab und begründete dies mit § 905 S. 2 BGB und für einen Teil der Leitung mit dem Besitzeinweisungsbeschluss.

# Die Wasserleitung

BayVGH 4 B 09.2835

- Bay VGH hob Urteil auf und verurteilte WVU zur Entfernung der Leitung nebst Zubehör (29.11.2010) für den nicht durch Besitzeinweisung gesicherten Teil
  - Anspruchsgrundlage § 1004 I 1 BGB
  - Der dem Inhalt des Eigentums widersprechende Zustand begründet den Abwehranspruch
  - Keine Duldungspflicht nach § 1004 II BGB
  - Kein § 905 S. 2 BGB, also Verbotungsrecht des Eigentümers trotz Nähe zum Bahndamm
  - WVU trägt die Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen nach § 905 S. 2 BGB vorliegen
  - Auch im Außenbereich Verbotungsinteresse des Eigentümers bei Leitung in 3 m Tiefe.

# Unverhältnismäßigkeit?

- BGH, Urteil vom 18.07.2008 – V ZR 171/07 –  
BGH, Urteil vom 30.05.2008 – V ZR 184/07 -
  - „...Rechtsprechung des Senats übersehen, nach der die Geltendmachung von Ansprüchen auf Beseitigung unabhängig von ihrer Rechtsgrundlage - unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit begrenzt ist ... (Fall des § 912 BGB) ... was sich nunmehr aus § 275 Abs. 2 BGB ergibt ...
  - BGH: § 275 BGB ist eine Einrede, muss also geltend gemacht werden
  - Immer Frage des Einzelfalls

# Unverhältnismäßigkeit?

- OLG Celle, Urteil vom 15.7.2004 – 4 U 55/04 –
  - Kl. verlangt Löschung einer bpD und Entfernung eines Mastfundaments
  - Ansprüche auf Entfernung haben ihre „Grenze in den Grundsätzen von Treu und Glauben sowie des sog. Schikaneverbots, §§ 242, 226 BGB.“ (altes Schuldrecht)
  - Immer Frage des Einzelfalls

---

# Unverhältnismäßigkeit?

- Aber auch wenn § 1004 I 1 BGB (-) weil § 275 II BGB (+) kann Eigentümer VU Zutritt zu Grundstück verweigern und Leitung selber entfernen

---

# Verjährung

- Ansprüche aus § 1004 BGB unterliegen der Verjährung
- Fristbeginn § 199 BGB: Kenntnis des Anspruchs und des Anspruchsgegners
- Grds. 3 Jahre

---

# Verjährung Teil 2

- BGH V ZR 151/13 vom 18. Juli 2014
  - 30-jährige Verjährungsfrist, wenn Verwirklichung des Rechts verhindert und nicht nur erschwert wird!
  - Geh- und Fahrrecht durch Bäume nicht nutzbar

# Verjährung

- Aber Achtung!
- Verjährt ist der Anspruch aus § 1004 I 1 BGB, Eigentümer darf Leitung überbauen und nach Ankündigung sogar selber entfernen – VG München Urteil vom 13.10.2020 – M 10K 18.6116
- Eigentümer kann Zutritt verweigern – keine Wartung
- Verjährungseinrede hilft also nur teilweise

---

# Verwirkung

- Fall: Eigentümer nimmt Recht aus § 1004 BGB nicht wahr
  - Ansprüche aus § 1004 I 1 BGB unterliegen der Verwirkung
  - Verwirkung
    - Zeitmoment – das Recht wird über längere Zeit nicht wahrgenommen
    - Umstandsmoment - das VU hat sich darauf eingestellt
  
    - Bay VGH -4 B 08.2877 -: faktische Duldung nicht ausreichend

# Notwegerecht

- BGH, Urteil vom 4. Juli 2008 – V ZR 172/07 –
  - Notwegerecht nach § 917 BGB ist auch für Abwasserleitung anwendbar (Notleitungsrecht)
  - Aber z.G. des Vorderlieggers, nicht des VU
  - § 917 BGB entfällt, wenn wasserrechtliches Zwangsrecht begründet, bis dahin Zweigleisigkeit öff. und privates Recht

---

# Kein Recht aus ständiger Übung

- BGH, Urteil vom 24. Januar 2020 – V ZR 155/18 –
  - Kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht aufgrund jahrzehntelanger Duldung durch den Nachbarn
  - Zuwegung zu einer Garage ohne Zugang zu öff. Straße

---

# Kein Recht aus ständiger Übung

- BGH, Urteil vom 24. Januar 2020 – V ZR 155/18 –
  - Gewohnheitsrecht entsteht durch längere tatsächliche Übung, die eine dauernde und ständige, gleichmäßige und allgemeine ist und von den Beteiligten als verbindliche Rechtsnorm anerkannt wird
  - nur zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen

# Sonderfall Miteigentümer

- Fall: WVU-Leitung liegt unberechtigt in fremden Grundstück; Kläger ist Miteigentümer des benutzten Grundstücks

- VG Regensburg, Urteil vom 23.07.2013 - RO 8 K 13.1146 - :

*„Der Kläger kann den diesbezüglichen Anspruch der Gemeinschaft aber nicht eigenständig durchsetzen, sondern bedarf hierzu einer entsprechenden Willensbildung der Eigentümergemeinschaft .. § 744 Abs. 1, § 745 Abs. 1 BGB“*

# Therapie

## ➤ Dingliche Leitungsrechte

- VU haben in Privatgrundstücken grundsätzlich Anspruch auf dinglich gesichertes Leitungsrecht
- Praxis bei Leitungen nach EnWG
- einige Entscheidungen zu Kanälen
- kaum Rechtsprechung zu Wasserleitungen

# Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

## ➤ § 1090 BGB Inhalt

- (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit).
- (2) Die Vorschriften der §§ 1020 bis 1024 , 1026 bis 1029 , 1061 finden entsprechende Anwendung

---

# Verlegung der Ausübung

- § 1023 BGB Verlegung der Ausübung
  - (1) Beschränkt sich die jeweilige Ausübung einer Grunddienstbarkeit auf einen Teil des belasteten Grundstücks, so kann der Eigentümer die Verlegung der Ausübung auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle verlangen, wenn die Ausübung an der bisherigen Stelle für ihn besonders beschwerlich ist; die Kosten der Verlegung hat er zu tragen und vorzuschießen. Dies gilt auch dann, wenn der Teil des Grundstücks, auf den sich die Ausübung beschränkt, durch Rechtsgeschäft bestimmt ist.

---

# § 1027 BGB Beeinträchtigung der BpD

- Wird eine Grunddienstbarkeit beeinträchtigt, so stehen dem Berechtigten die im § 1004 bestimmten Rechte zu

# Wortlaut einer Dienstbarkeit

- Die ... ist berechtigt, in einem Grundstückstreifen von ... m Breite (Schutzstreifen) eine ...leitung mit der Bezeichnung ... nebst Kabeln und Zubehör (Anlage) unterirdisch zu verlegen, zu betreiben, **dauernd zu belassen** und die Grundstücke zum Zwecke des Baus, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage zu **benutzen**

---

# Wortlaut einer Dienstbarkeit

- Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden **können**, vorgenommen werden

---

# Wortlaut einer Dienstbarkeit

- Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

Soweit mehrere Grundstücke betroffen werden, ist Teilvollzug zulässig.

Die Ausübung kann - auch anteilig - Dritten überlassen werden.

---

# Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

## ➤ Entstehung:

- MVP, S-A, S, Bbg und Th: bis 1990: GBBerG und SachenR-DV (gesetzliche Begründung)

# Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

## ➤ Entstehung:

- Sonstige Fälle: Freiwillige Vereinbarung - dann zwei Rechte z.G. VU
- schuldrechtlicher Vertrag
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- ggf. Enteignung – **Bedarf ist darzulegen**
  - Energierechtliche Notwendigkeit?
  - Durchleitung möglich und durchsetzbar?

# Überbauung

- Fall: Fertiggarage auf dinglich gesicherter Leitungstrasse
  - BGH: Überbauung ist keine Eigentumsbeeinträchtigung, also kein § 1004 I BGB
  - Ansprüche des VU daher Frage des Vertrages („... beeinträchtigen können...“ )
  - i.d.R. Verbot der Überbauung, nur dann vertraglicher und ggf. gesetzl. Anspruch auf Entfernung Überbau (§§ 1090 II, 1027, 1004 I 1 BGB)

# Überbauung

- Kriterien ob VU Anspruch durchsetzen soll: VU haften ohne Verschulden für Schäden, § 2 HaftpflG
- Freistellungsklausel nur außerhalb der Grenzen des HaftpflG; § 7 HaftpflG
- Ausnahme: Kaufleute
- Verjährung: 3 Jahre ab Kenntnis der Überbauung und des Überbauers oder fahrlässiger Nichtkenntnis, §§ 195, 200 BGB

---

# Gefahr für Dienstbarkeiten

- Fall: Zwangsvollstreckung in mitbenutztes Grundstück
  - Entscheidend ist Rangstellung im Grundbuch, das bessere Recht führt in der Regel zum Erlöschen des schlechteren
  - Der Staat geht (fast) immer vor!
  - Bei Wohnungseigentum droht Gefahr auch bei ZV in eine Eigentumswohnung!

# Gefahr für Dienstbarkeiten

- Erlöschen wenn bpD nicht in Geringstem Gebot, § 52 I 2 ZVG
- Abweichende Versteigerungsbedingungen, § 59 ZVG
- Wenn keine Zustimmung: Festsetzung Wertersatz; § 92 I ZVG:
- Erlischt durch den Zuschlag ein Recht, das nicht auf Zahlung eines Kapitals gerichtet ist, so tritt an die Stelle des Rechts der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlös

---

# Gefahr für Dienstbarkeiten

- Keine abweichenden Versteigerungsbedingungen, wenn Staat aus öffentlichen Lasten vollstreckt, da bessere Rangklasse

---

# Besonderheiten aufgrund des Rechts der DDR

RA Per Seeliger

Stand 09/2022

---



---

# Ausgangslage

- DDR-Recht unklare Grundstücksbenutzungsrechte (EnVO / WasserG)
- Übergangsregelung in Einigungsvertrag bis 1992 / 2010
- Grundstückseigentümer könnten auf Entfernung klagen, § 1004 Abs. 1 BGB
- Dauerhafte Pflicht zur Duldung, § 1004 Abs. 2 BGB i.V.m. DDR-Recht?
- Nachträgliche Enteignung bei unbekanntem Eigentümern?

---

# Lösung:

- Begründung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten durch Gesetz – zeitlich unbefristet
- § 9 Abs. 1 GBBerG für Energieleitungen zum 25.12.1993
- § 9 Abs. 9 i.V.m. SachenR-DV zum 11.01.1995
- Folge: Grundbuch unrichtig, formelles Berichtigungsverfahren
- bis Ende 2010 kein § 892 BGB

# Lösung

- Wasser / Abwasser: § 9 Abs. 9 GBBerG i.V.m. SachenR-DV

Durchleitungsfunktion nicht erforderlich (BGH, Urteil vom 26. November 2021 – V ZR 273/20 –)

- wenn benutztes Grundstück am 03.10.1990 kein Verkehrsweg und kein AVB-Recht
- Entschädigung ist fällig bei Eintragung bpD, spätestens 2010, „übliche“ Höhe – 2 Raten

- 
- ~~Bisher umfangreiche Rechtsprechung~~

---

# Rechtsprechung

- BVerfG: § 9 GBBerG ist verfassungsgemäß
- bpD entstanden, wenn am 03.10.1990 keine Duldungspflicht des Grundstückseigentümers nach § 8 AVB bestand, späterer Wegfall irrelevant und Leitung nicht Verkehrsweg verlegt, zuletzt BGH – Urteil vom 26.11.2021 – V ZR 273/20 -
- Verkehrsweg: Straße i.S.d. Landesstraßengesetze; Widmung:
- Übergangsregelung, sonst: wurde Fläche zu DDR Zeiten als Verkehrsweg durch die Allgemeinheit benutzt?

---

# Rechtsprechung

- BVerfG: „§ 8 AVB Sperre“ nur dann (+) wenn alle Grundstückseigen-tümer duldungspflichtig sind
- Neben Straßenkörper verlaufende Leitung ist durch § 9 GBBerG geschützt, nicht aber kreuzende Leitung

---

# Rechtsprechung

- Gutgläubig lastenfreier Erwerb: § 892 BGB bis 31.12.2010 ausgeschlossen



Bei Wohnungseigentum: Gutgläubig lastenfreier Erwerb wirkt ggü. allen Mitgliedern der WEG – BGH V ZB 1/14

- Maßgeblich ist Antrag auf Eintragung der Rechtsänderung – Thüringer OLG 9 W 390/11 -

---

# Rechtsprechung

- „genutzt“ i.S.v. § 9 Abs. 1 GBBerG
- OLG BB: „genutzt“ bezieht sich nicht auf Leitung, sondern auf das Grundstück
- d.h. die Leitung muss gelegen haben aber noch nicht befüllt gewesen sein

---

# Rechtsprechung

- Richtiger Gläubiger ist Eigentümer am 25.12.1993 bzw. 11.01.1995
- BGH, Urteil vom 7. November 2014 - V ZR 250/13 -  
OLG HRO, DD und P

---

# Schutzstreifen

- Schutzstreifen bei Wasserver- und Abwasserent-sorgungsleitungen
  - BGH: Schutzstreifen hier nicht ohne Weiteres gesichert und daher nicht ausgleichspflichtig, sondern nur dann, wenn der Schutzstreifen zum Betrieb notwendig ist
  - Einzelfrage
  - Beweislast: Eigentümer belastetes Grundstück

---

# Verjährung

- Beginn: Spätestens Fälligkeit, also 01.01.2011
- Bei Kenntnis des Ausgleichsanspruchs 3 Jahre
- bei Unkenntnis 10 Jahre
- BGH V ZR 151/13 vom 18. Juli 2014
  - 30-jährige Verjährungsfrist, wenn Verwirklichung des Rechts verhindert und nicht nur erschwert wird

---

# Einzelfragen:

- „Üblich“ i.S.v. § 9 Abs. 3 GBBerG (LG NB 3 O 815/13)
  - Maßgeblich Wert am 25.12.1993 / 11.01.1995, spätere Wertsteigerungen unbeachtlich
  - i.d.R. 20 % des Wertes der Schutzstreifenfläche im Außenbereich, im Innenbereich hängt Ausgleich vom Grad der Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Grundstücks ab
  - „üblich“ ist auch die vom VU gewöhnlich gezahlte und akzeptierte Höhe

---

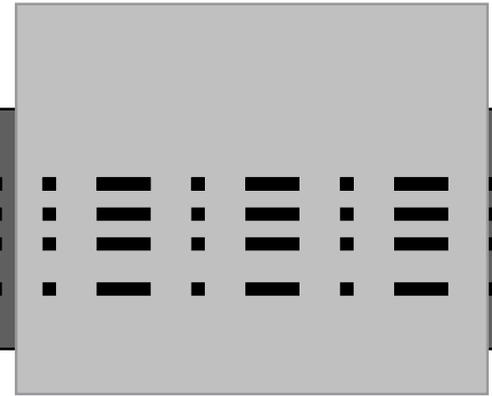
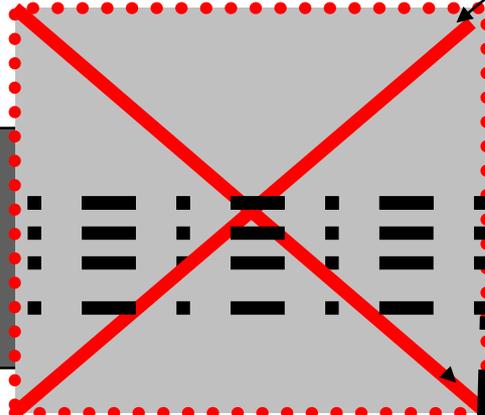
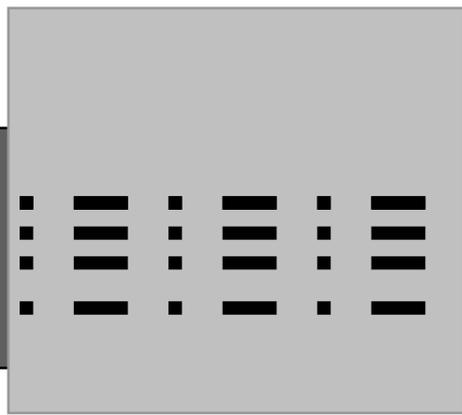
# Einzelfragen:

- Verzinsung des Ausgleichs:
  - Fälligkeit durch Kalender bestimmt, Zinsanspruch ab 01.01.2011 i.H.v. 5 % über Basiszinssatz (OLG DD Urteil vom 26.04.2016 - 9 U 1395/15- )
  - Revision vom BGH nicht zugelassen ( B. vom 12.05.2017 -V ZR 109/16-)

# Stadtumbau Ost

Verteilung der Folgekosten beim Abbruch eines Gebäudes

... = Gebäudeaussenkante



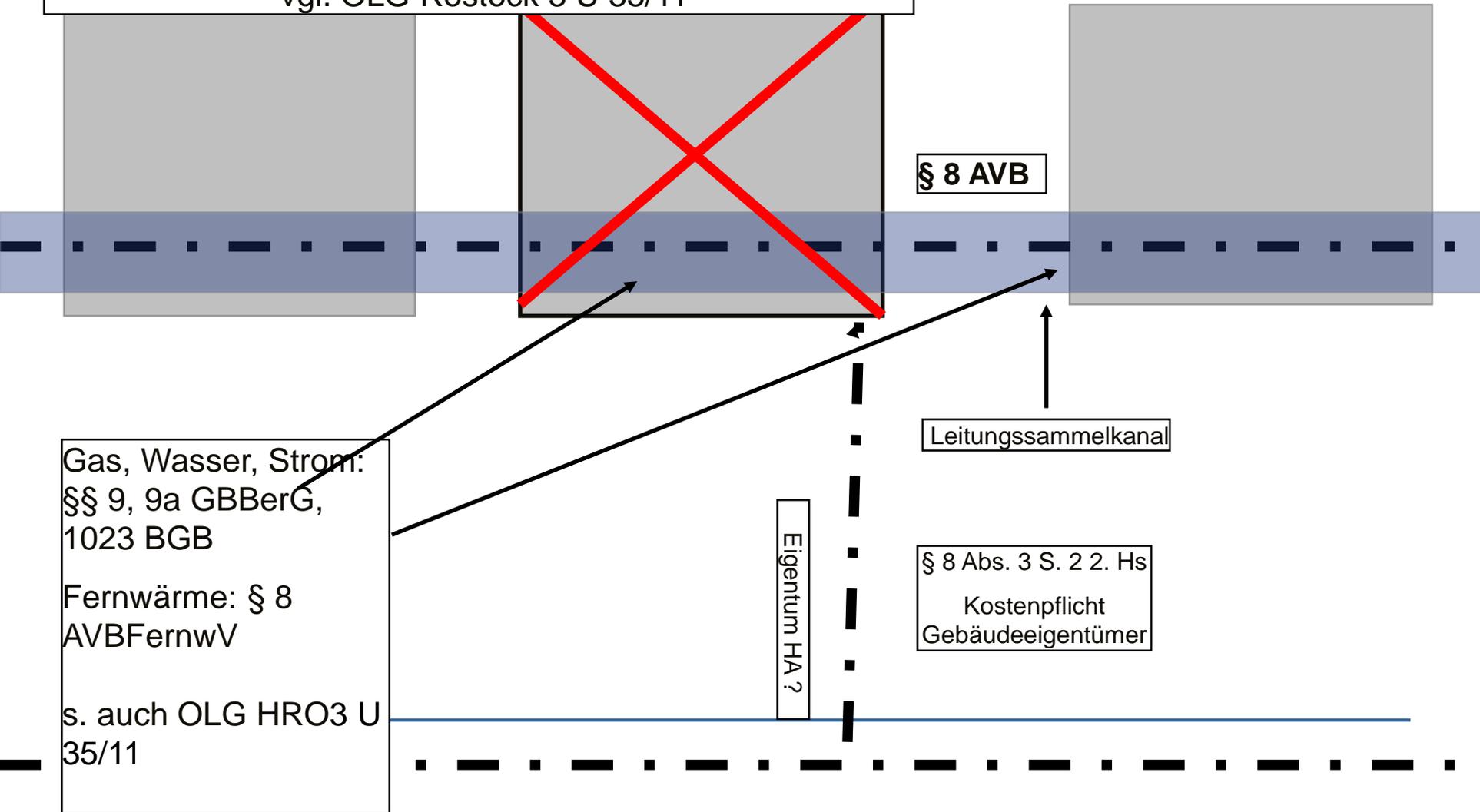
Installationsgang  
Leitungssammelkanal

Hausanschlussleitung

Leitungen der Sparten Gas,  
Wasser, Strom, Fernwärme  
und Abwasser

# Stadtumbau Ost

Verteilung der Folgekosten beim Abbruch eines Gebäudes  
- vgl. OLG Rostock 3 U 35/11



Gas, Wasser, Strom:  
§§ 9, 9a GBBerG,  
1023 BGB

Fernwärme: § 8  
AVBFernwV

s. auch OLG HRO3 U  
35/11

§ 8 AVB

Leitungssammelkanal

§ 8 Abs. 3 S. 2 2. Hs  
Kostpflicht  
Gebäudeeigentümer

Eigentum HA ?

---

# Rspr. und Literatur

- BBg. OLG, Urteil vom 19.11.2020 – 5 U 111/19
- Schmidt-Räntsch VIZ 2004, 473 ff
- Schmidt-Räntsch ZfIR 2011, 625 ff

---

# Noch Fragen?

RA Per Seeliger  
Erftverband  
Am Erftverband 6  
50126 Bergheim

Telefon: 02271 / 88-1271  
Telefax: 02271 / 88 -1444  
Mobil: 0171 / 1028 - 357  
[Per.seeliger@erftverband.de](mailto:Per.seeliger@erftverband.de)

Höhlenweg 16 b  
53125 Bonn

Telefon: 0228 / 3692 4087  
Telefax: 0228/ 3692 4086