

# Berücksichtigung von § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (Artikel 2 des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes)<sup>1)</sup> bei der Verkehrswertermittlung

von Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp

## 1 Rechtsgrundlagen

Der § 9 Abs. 1 Satz 1 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) **begründet** mit dem Tage des In-Kraft-Tretens dieser Vorschrift (24. Dezember 1993) **eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit** an Grundstücksteilen, die von der Energieanlage in Anspruch genommen werden, zugunsten der Versorgungsunternehmen (Energieversorgungsunternehmen im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes und Fernwärmeversorgungsunternehmen), die am Tage des Inkrafttretens dieser Vorschrift die jeweilige Anlage betreiben.

Während seit dem 01. Januar 2001 in den neuen Bundesländern der öffentliche Glaube des Grundbuchs allgemein wieder hergestellt wurde, setzt die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Satz 2 GBBerG den gutgläubigen Wegerwerb der vorgenannten Dienstbarkeiten bis zum Ablauf des 31. Dezember 2010 aus. Erst ab 01. Januar 2011 ist ein gutgläubiger Hinweg-Erwerb einer noch nicht im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit möglich.

Bei den Energieanlagen handelt es sich um Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas und Fernwärme einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, auf Leitungstrassen, die am 3. Oktober 1990 im sog. Beitrittsgebiet genutzt waren (§ 9 Abs. 1 GBBerG).

Die Dienstbarkeit ist nicht entstanden, soweit Kunden und Anschlussnehmer, die Grundstückseigentümer sind, nach der **Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden**<sup>2)</sup> zur Duldung von Energieanlagen verpflichtet sind. Gleiches gilt nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung<sup>3)</sup> und die Versorgung mit Fernwärme.<sup>4)</sup> Auch gilt § 9 Abs. 1 nicht für Leitungen in und über Verkehrsflächen.

Die Inanspruchnahme des Grundstücks durch das Versorgungsunternehmen ist durch einen einmaligen

Ausgleich zu entschädigen. Dieser Ausgleich bestimmt sich nach dem Betrag, der für ein **solches Recht allgemein üblich** ist. Die erste Hälfte des Betrags ist unverzüglich nach **Eintragung der Dienstbarkeit** zugunsten des Versorgungsunternehmens und **Aufforderung** durch den **Grundstückseigentümer, frühestens** jedoch am 01. Januar 2001 zu zahlen, die zweite Hälfte wird am 01. Januar 2011 fällig.

Ein Ausschluss zur Leistung der Entschädigung ist gegeben, wenn das Grundstück bereits mit einer Dienstbarkeit entsprechenden Inhalts belastet ist oder war oder wenn das Versorgungsunternehmen auf die Dienstbarkeit vor Eintritt der jeweiligen Fälligkeit verzichtet hat. Der Ausgleich nach dieser Vorschrift entfällt ebenfalls, wenn bereits nach Landesrecht eine Entschädigung gezahlt wurde.

Die Absätze 4 bis 7 regeln das sog. Bescheinigungsverfahren. Die Aufsichtsbehörde bescheinigt auf Antrag des Versorgungsunternehmens den Umfang der Belastung der Grundstücke mit der Dienstbarkeit und macht den Antrag unter Beifügung einer Karte über den Verlauf der Leitungstrasse in ortsüblicher Weise bekannt. Nach Ablauf von vier Wochen – gerechnet vom Tag der Bekanntmachung an – erteilt die Aufsichtsbehörde die Bescheinigung. Widerspricht ein Grundstückseigentümer rechtzeitig, wird die Bescheinigung mit einem entsprechenden Vermerk erteilt (vgl. § 9 Abs. 4 GBBerG). Auf Antrag des Versorgungsunternehmens berichtigt das Grundbuchamt das Grundbuch entsprechend dem Inhalt der Bescheinigung. Sofern in der Bescheinigung ein rechtzeitiger Widerspruch vermerkt ist, wird im Grundbuch ein Widerspruch zu Gunsten des Versorgungsunternehmens eingetragen, damit es dem Eigentümer, Erbbauberechtigten oder sonstigen dinglich Berechtigten im ordentlichen Rechtsweg auf Bewilligung der Eintragung in Anspruch nehmen kann. Die Bescheinigung ist unanfechtbar. Es bleibt dem Eigentümer und den ihm gleichgestellten Berechtigten unbenommen, den Inhaber der Dienstbarkeit vor den ordentlichen Gerichten auf Berichtigung des Grundbuchs und auf Bewilligung der Löschung des Widerspruchs in Anspruch zu nehmen (§ 9 Abs. 5 GBBerG). Im Unterab-

1) Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren vom 20. Dezember 1993, BGBl. I S. 2182.

2) Vom 21. Juni 1979 (BGBl. I S. 684).

3) Vom 21. Juni 1979 (BGBl. I S. 676).

4) Vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742).

schnitt 2 des Abschnitts 1 SachenR-DV<sup>1)</sup> werden gemäß der Ermächtigung in § 9 Abs. 8 GBBerG für das Bundesministerium der Justiz die näheren technischen Einzelheiten des Inhalts der Dienstbarkeit, nähere Einzelheiten zum Bescheinigungsverfahren, insbesondere zum Inhalt der Bescheinigung, zum Antrag und zur Beschreibung des Rechts geregelt.

In § 9 Abs. 9 GBBerG wurde die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung die vorgenannten Regelungen ganz oder teilweise auf

- Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung,
- Hochwasserrückhaltebecken oder
- gewässerkundliche Messanlagen

zu erstrecken. Von dieser Ermächtigung hat die Bundesregierung in den §§ 1 bis 3 der vorgenannten Sachenrechts-Durchführungsverordnung Gebrauch gemacht.

Im Übrigen gelten die vorgenannten Regelungen auch für

- Telekommunikationsanlagen der früheren Deutschen Post,
- Anlagen zur Versorgung von Schienenwegen der früheren Reichsbahn und der öffentlichen Verkehrsbetriebe mit Strom und Wasser sowie Entsorgung des Abwassers solcher Anlagen,
- Anlagen zur Fortleitung von Öl oder anderen Rohstoffen,
- Anlagen zum Transport von Produkten zwischen der Betriebsstätte eines oder mehrerer privater oder öffentlicher Unternehmen,

die im sog. Beitrittsgebiet liegen und vor dem 03. Oktober 1990 errichtet wurden (§ 9 Abs. 11 GBBerG). Im gleichen Absatz werden aber auch Ausnahmen begründet.

**2 Auswirkung auf die Verkehrswertermittlung**

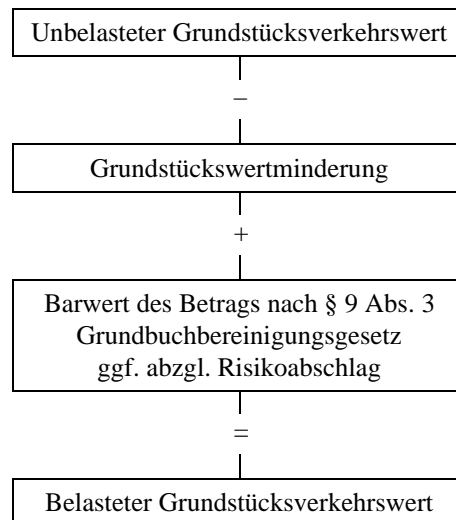
Es stellt sich die Frage, auf welche Wertverhältnisse der einmalige „Ausgleichsbetrag“ (§ 9 Abs. 3 Satz 1 GBBerG) abgestellt werden muss. Diesbezüglich vertritt das Bundesministerium der Justiz aber auch der Verband der Energiewirtschaft die Auffassung, dass für die Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt der Zeitpunkt des **In-Kraft-Tretens des Grundbuchbereinigungsgesetzes maßgebend** ist. An diesem Tag waren die Dienstbarkeiten außerhalb des jeweiligen Grundbuchs entstanden und

wirkten bereits so, als ob sie eingetragen wären.<sup>2)</sup>Auch die Gerichte betrachten die nicht eingetragenen Rechte bereits als voll wirksam (LG Leipzig, Az.: 110 2890/98).

**Der Autor war dagegen der Auffassung, dass der Stichtag der Eintragung maßgebend ist, da der Gesetzgeber die Zahlung der 1. Rate von der Eintragung der Grunddienstbarkeit abhängig gemacht hat<sup>3)</sup>. Diese Auffassung schien sich jedoch nicht durchzusetzen (vgl. Niegel in [1]), so dass sie vom Autor aufgegeben wurde. Der Bundesgerichtshof hat nun jedoch die Auffassung des Autors bestätigt (Urteil vom 28.11.2003-V ZR 129/03): „...Dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem effektiven Ausgleich wird durch die Zubilligung eines vollen Ausgleichs und ein Abstellen auf die heutigen Grundstückswerte Rechnung getragen...“ Auf diese Rechtsauffassung stellen die nachfolgenden Ausführungen ab.**

Die Eintragung durfte frühestens seit dem 01. Januar 2001 erfolgen; erst ab diesem Zeitpunkt besteht ein Anspruch auf die erste Hälfte des „Ausgleichsbetrags“. Eine Wertsicherung für den Zeitraum zwischen der Auszahlung des ersten Teilbetrags und der zweiten Hälfte wird nach den Informationen des Bundesministeriums der Justiz nicht gewährt. Das heißt, aufgrund der Zinsverluste stellt der „Ausgleichsbetrag“ i.d.R. keine volle Entschädigung für die Belastung dar (vgl. diesbezüglich das o.g. Urteil).

**Somit ergibt sich folgendes Modell (solange der Ausgleichsbetrag ganz oder teilweise noch nicht geleistet wurde):**



1) Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900).

2) Vgl. Niegel in [1]

3) Vgl. Strotkamp in WFA 4/2001 S. 175.

**Beispiel** Ermittlung des „Ausgleichsbetrags“ nach § 9 Abs. 3 GBBerG

**A. Sachverhalt**

Mitte 2001 wurde die Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsunternehmens eingetragen und das Versorgungsunternehmen durch den Grundstückseigentümer aufgefordert, die erste Hälfte des Ausgleichs zu zahlen, was bislang noch nicht geschehen ist. Der Eigentümer möchte nun das Grundstück mit den Ansprüchen aus dem Grundbuchbereinigungsgesetz verkaufen. Die Ansprüche auf beide Teilzahlungen wurden vertraglich dem Käufer übertragen.

- Unbelasteter Grundstückswert: 35.000,00 DM (zum Stichtag Oktober 2001)
- Grundstückswertminderung: 15.000,00 DM (zum Stichtag Oktober 2001) (Wertminderung ohne Berücksichtigung von § 9 Abs. 3 GBBerG)
- Wertermittlungsstichtag: Oktober 2001
- Kapitalzinssatz (k): 6,5 %
- Bodenwertsteigerung (b): 2,0 %
- Statischer Abzinsungzinssatz (k): 6,5 %

**B. Aufgabe**

Es ist der belastete Grundstücksverkehrswert zu ermitteln.

**C. Lösung**

• **Vorbemerkung**

Die Wertminderung wurde zum Oktober 2001 mit 15.000,- DM ermittelt. Da die Auffassung des Ministeriums der Justiz, dass der Ausgleich auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Grundbuchbereinigungsgesetzes (Dezember 1993) abzustellen ist, vom BGH nicht bestätigt wurde, darf die Wertminderung auf diesen Stichtag nicht umgerechnet werden.

• **Ermittlung des Barwerts des Ausgleichsbetrags**

Die Auszahlung der ersten Hälfte (rd. 7.500,- DM) steht unmittelbar bevor. Die zweite Hälfte wird frühestens am 01. Januar 2011 fällig. Da nach Aussage des Bundesministers der Justiz kein Zinsausgleich gewährt wird, muss die zweite Hälfte mindestens über den Zeitraum „Oktober 2001 bis Januar 2011“ mit dem Kapitalzinssatz (hier mit 6,5 % geschätzt) abgezinst werden:

$$\frac{1}{1,065^9} \times 7500,- DM = 4.255,- DM$$

*rd. 4.300,- DM*

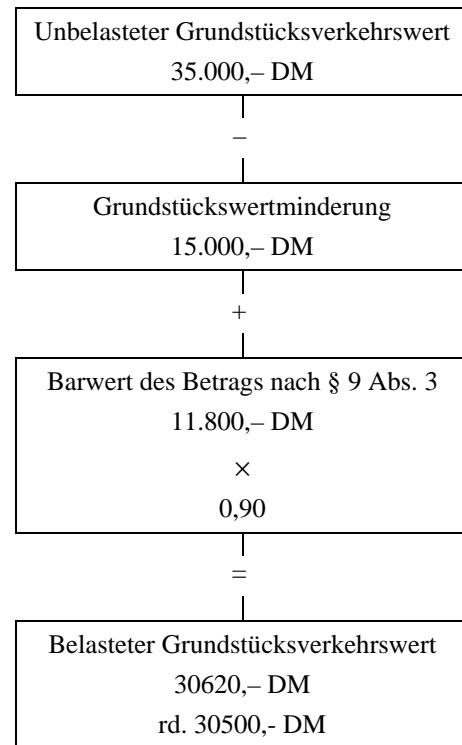
D.h., der Käufer bekommt für die Wertminderung in Höhe von 15.000,- DM nur einen Ausgleich (Barwert der Entschädigungsteilbeträge) in Höhe von

Teilbetrag 2001	7.500,- DM
Teilbetrag 2011	+ 4.300,- DM
	11800,- DM.

Da eine Einigung über die Höhe des „Ausgleichsbetrags“ noch nicht erreicht ist, wird ein zusätzlicher **Risikoabschlag von 10 %** für angemessen erachtet.

• **Ermittlung des belasteten Verkehrswerts**

Somit ergibt sich der belastete Verkehrswert zu



**3 Anspruchsberechtigter**

Nach Auffassung des Autor stehen die „Ausgleichsbeträge“ nach § 9 Abs. 3 GBBerG auch bei einer inzwischen erfolgten Veräußerung dem jeweiligen Eigentümer zu. Es wird aber auch die Meinung vertreten, dass Anspruchsberechtigte die Eigentümer zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten oder zum Zeitpunkt des In-Kraft-

Tretens des Grundbuchbereinigungsgesetzes sind, da diese ein wertgemindertes Grundstück verkauft hätten, also die eigentlichen Geschädigten sind. Dem ist jedoch nur bedingt zuzustimmen. Denn spätestens seit In-Kraft-Treten des Grundbuchbereinigungsgesetzes war den Verkäufern bewusst, dass die Käufer (zumindest teilweise) entschädigt werden. Dieser Entschädigungsbetrag war und ist – da ein diesbezüglicher Rechtsanspruch seitdem besteht – bis zur Auszahlung verkehrswertbeeinflussend („rechtliche Gegebenheit“ im Sinne des § 194 BauGB). Dass eine diesbezügliche Unsicherheit besteht, sollte als Hinweis in das Verkehrswertgutachten aufgenommen werden.

#### 4 Literatur

- [1] Niegel, Volker: Entschädigung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz § 9 Abs. 3 (Teil 1). *WFA* 4/2000, S. 159 – 160

*Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp,  
Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler,  
Joerresstraße 11, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler*