

Informationen für Grundstückseigentümer über Entschädigungsleistungen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG)

Wie Sie durch die Mitteilung des Grundbuchamtes erfahren haben, wurde im Grundbuch Ihres Grundstückes eine so genannte beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den einen Leitungseigentümer eingetragen, die der beauftragten NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG das Recht gibt, auf Ihrem Grundstück eine Erdgasleitung zu betreiben. Im Anschluss an diesen behördlichen Eintragungsakt möchte die NBB den betroffenen Grundstückseigentümern nun die ihnen zustehenden Entschädigungen auszahlen. Zum gesamten Themenkomplex gibt es einige Fragen. Auf die wichtigsten möchten wir in diesem Merkblatt eingehen.

1. Was ist hier überhaupt passiert?

Im Bereich der ehemaligen DDR wurden die zur Energieversorgung erforderlichen Versorgungsleitungen in der Regel aufgrund staatlicher Beschlüsse verlegt, ohne dass ausdrückliche Genehmigungen der Grundstückseigentümer erforderlich waren. Zur Angleichung der Rechtsverhältnisse an das Bundesdeutsche Recht wurde durch den Gesetzgeber festgelegt, dass das Recht zur Benutzung kraft Gesetzes grundbuchrechtlich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert wird, da die Verhandlungen zwischen Versorgungsunternehmen und den einzelnen Grundstückseigentümern mit einem nicht zu vertretenden Aufwand verbunden wären und die bestehende Rechtsunsicherheit auch die Sicherheit der Energieversorgung gravierend beeinträchtigen würde.

2. Was ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit?

Sie ist eine grundbuchliche Befugnis einer bestimmten Person, das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten übertragen werden. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat zum Inhalt, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet ist, die Leitung auf seinem Grundstück zu dulden und im Bereich des Schutzstreifens links und rechts der Leitung keine Einwirkungen vornehmen darf, die die Sicherheit und den Bestand der Leitung gefährden. Zu den verbotenen Einwirkungen gehören insbesondere Bodenauf- oder -abträge sowie generell die Überbauung des Schutzstreifens der Leitung.

3. Ich bin nicht beteiligt worden!

Die Dienstbarkeit ist nicht erst durch die Eintragung im Grundbuch entstanden, wie dies bei derartigen Rechten sonst der Fall ist, sondern wurde kraft Gesetzes zum 25.12.1993 begründet, ohne dass es der Beteiligung des Grundstückseigentümers bedurfte. Auf der Grundlage der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung im Bundesland Berlin von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen und im Bundesland Brandenburg vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe erfolgte nun die Berichtigung des Grundbuches durch das zuständige Grundbuchamt durch Nachholung der Eintragung.

4. Hierfür muss ich doch aber eine Entschädigung bekommen.

Selbstverständlich! Das Grundbuchbereinigungsgesetz sieht ausdrücklich vor, dass alle betroffenen Grundstückseigentümer wegen der Dienstbarkeit angemessen zu entschädigen sind. Anspruchsberechtigter ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit, also am 25.12.1993, Eigentümer des Grundstückes war - der so genannte „Dezembereigentümer“. Wenn Sie bereits im Jahre 1993 als Eigentümer eingetragen waren, bestehen also keinerlei Probleme. Sollten Sie allerdings erst später Eigentümer geworden sein, so sind einige Besonderheiten zu beachten.

5. Welche Nachweise benötigt NBB für die Auszahlung?

Soweit Sie schon im Dezember 1993 Eigentümer waren, benötigen wir im Bundesland Berlin einen beglaubigten und im Bundesland Brandenburg einen unbeglaubigten Grundbuchauszug, der dieses nachweist.

- Wenn Sie im Dezember 1993 nicht Eigentümer waren, benötigen wir Nachweise, dass nunmehr Sie Anspruchsberechtigter sind. Im Falle der Rückübertragung reicht schon der Grundbuchauszug.
- Im Erbfalle belegt der Erbschein den Anspruch auf die Berechtigung. Die Auszahlung der Entschädigung hat im Übrigen an alle Miterben gemeinschaftlich zu erfolgen. Bitte teilen Sie uns mit, wer für die Miterben empfangsberechtigt ist.
- 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 Grundbuchbereinigungsgesetz mit übertragen werden sollen.

6. Was passiert, wenn ich doch nicht anspruchsberechtigt war?

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Berechtigung zur Auszahlung der Entschädigung doch nicht gegeben war, müssen wir die gezahlte Entschädigungsleistung zurückfordern.

7. Wie wird die Entschädigung festgelegt?

Die Höhe der Entschädigung ist durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben worden, so dass 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 (siehe auch Ziff. 8) zum Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit, also zum Dezember 1993. Vom Grundstückswert wird ein prozentualer Anteil angesetzt, der sich aus dem Grad der Beeinträchtigung der in Anspruch genommenen Fläche für die Energieanlage ergibt.

8. Die Entschädigung erscheint mir sehr gering.

Das liegt hauptsächlich am Bodenrichtwert der genutzten Flächen. Der Wert der Nutzungsart des Grundstückes zum Dezember 1993 ist hier entscheidend. Die Höhe der angebotenen Entschädigung erläutern wir Ihnen in jedem Einzelfall selbstverständlich gerne.

9. Wie kann ich die Höhe der angebotenen Entschädigung überprüfen?

Der Grundstückswert zum maßgeblichen Stichtag kann beim zuständigen Gutachterausschuss erfragt werden. Die jeweiligen Adressen teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Sie sind auch im Internet unter www.gutachterausschuss-bb.de für das Land Brandenburg und unter www.gutachterausschuss-berlin.de für das Land Berlin einzusehen.

10. Wann und wie wird die Entschädigung ausgezahlt?

Das Gesetz schreibt vor, dass die Entschädigung in zwei Raten zu zahlen ist. Bisher wurde die erste Rate direkt auf Antrag des Eigentümers gezahlt, die zweite Rate ist am 01.01.2011 fällig. Ab dem 01.01.2011 wird daher die gesamte Entschädigung als Einmalbetrag ausgezahlt. Wir geben Ihnen gerne dazu weitere Erläuterungen.