

Das aktuelle Interview

Unzumutbare Forderung an Grundstückseigentümer

Nicht nur private Netzbetreiber unterhalten Energieversorgungsleitungen, etwa für Strom- und Gas. Auch die Bundesrepublik Deutschland ist Inhaber von Leitungsrechten. Jetzt müssen Grundstückseigentümer erfahren, dass sie das Risiko einer künftig nicht mehr benötigten „Nato-Pipeline“ übernehmen sollen, wenn die seinerzeit im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gelöscht werden soll. Ein Grundstückseigentümer wird dies in einem vom Rheinischen Landwirtschafts-Verband (RLV) finanzierten Muster-Prozess nunmehr gerichtlich klären lassen. Die LZ sprach mit dem Verfahrensbevollmächtigten, Rechtsanwalt Gerhard Kerres von der PARTA-Rechtsanwalts-gesellschaft in Bonn.

LZ | Rheinland: Herr Kerres, die PARTA-Rechtsanwalts-gesellschaft hat das Mandat in einem vom RLV finanzierten Musterverfahren übernommen. Vorab daher eine Frage: Warum wird das Verfahren für den Grundstückseigentümer als Mitglied des Verbandes nicht von einem seiner Volljuristen oder der Kreisbauernschaft geführt?

G. Kerres: Eine gute Frage, gibt diese mir doch die Gelegenheit zu einer grundsätzlichen Klarstellung: Selbstver-

ständig werden die RLV-Mitglieder von den beim Verband und den Kreisbauernschaften angestellten Volljuristen im bisherigen Umfang weiterhin vertreten. Nach dem Rechtsvertretungsgesetz ist den berufsständischen Vereinigungen eine Rechtsvertretung in allen berufsspezifischen Rechtsfragen erlaubt. Die PARTA-Rechtsanwalts-gesellschaft mbH kann aber auch darüber hinaus Mandate übernehmen, die außerhalb der berufsspezifischen Rechtsberatung und -vertretung liegen. Dies gilt

etwa für zivilrechtliche Rechtsstreite, die vor den Landgerichten entschieden werden. Da die PARTA-Rechtsanwalts-gesellschaft von langjährigen Experten in der Rechts- und Steuerberatungspraxis des Berufsverbandes im Rheinland gegründet wurde, liegt es nahe, dass solche Verfahren auch von Rechtsanwälten geführt werden, die mit der Rechtsmaterie bestens vertraut sind.

LZ | Rheinland: Und nun zur Sache: Was ist denn so neu bei diesem Netzbetreiber, dass eine gerichtliche Auseinandersetzung unumgänglich erscheint?

G. Kerres: Es ist allgemein üblich, dass zugunsten von Netzbetreibern eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gelöscht werden, wenn die Leitung endgültig stillgelegt wird. Da das Leitungsrecht zugunsten eines Netzbetreibers eingetragen war, übernimmt dieser auch selbstverständlich die kostenlose Löschung.

LZ | Rheinland: Was veranlasst die Bundesrepublik Deutschland anders zu verfahren?

G. Kerres: Die Juristen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Trier sind der Rechtsauffassung, dass sie auf eine entsprechende Anwendung der Vorschriften des Landesbeschaffungsgesetzes bauen können. Danach ist es in der

Tat so, dass mit der Nutzungsaufgabe des „beschafften“ Landes etwaige Wertsteigerungen auszugleichen sind. Die Vorschriften sind in unserem Streitfall nicht unmittelbar, sondern nach Meinung der Gegenseite entsprechend anzuwenden. Juristen wissen, dass eine entsprechende Anwendung immer die Frage aufwirft, ob die Anziehung von Rechtsvorschriften aufgrund vergleichbarer Sachverhalte überhaupt zulässig ist.

LZ | Rheinland: Und warum ist dies, Herr Kerres, nach Ihrer Auffassung nicht zulässig?

G. Kerres: Nach Sinn und Zweck der Entschädigung für eine Dienstbarkeit, mit der im Grundbuch eine Leitung gesichert wird, soll – so hat der Bundesgerichtshof schon in den 60er Jahren entschieden – vornehmlich die Minderung des Verkehrswertes infolge der so genannten „Verschmutzung des Grundbuches“ ausgeglichen werden. Bekanntlich führt jede belastende Eintragung im Grundbuch auf dem Grundstücksmarkt zu einer Minderung des Verkehrswertes des Grundstückes. Diese nachteilhafte Wirkung hat im Streitfall über Jahrzehnte bestanden. Die Grundstückseigentümer hatten also den geminderten Verkehrswert hinzunehmen und waren während dieses langen Zeitraumes nicht in der Lage, aufgrund der Eintragung im Grundbuch den andern-

falls üblichen Verkehrswert zu realisieren. Mithin hat dieser Schaden langfristig bestanden und erforderte damit auch einen finanziellen Ausgleich. Anders als beim Landesbeschaffungsgesetz erhält der Grundstückseigentümer daher keine Wertsteigerung, die noch nicht „verbraucht“ ist.

LZ | Rheinland: Und wieso will die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben dies nicht einsehen?

G. Kerres: Die Bundesrepublik Deutschland will die Leitung nach Stilllegung ohne Zukunftsverpflichtungen offenbar einfach „los“ werden. Deshalb verzichtet sie zwar auf einen nach meiner Auffassung ohnehin nicht zustehenden Wertausgleich. Sie verlangt stattdessen, dass dann der Grundstückseigentümer künftig allein für die Leitung verantwortlich ist. Dies ist aber nicht zumutbar. Auch wenn die Leitung im Boden verbleiben wird, kann sie eines Tages durchaus ein Risiko darstellen. Stichwort: Bodenverunreinigung durch Korrosion!

LZ | Rheinland: Die stillgelegte „NATO-Pipeline“ erstreckt sich gewiss über viele Kilometer. Gibt es zahlreiche Grundstückseigentümer, die das nicht akzeptieren wollen?

G. Kerres: Uns sind bislang schon einige bekannt. Man muss aber differenzie-

ren: Im nördlichen Bereich der ausgedienten „NATO-Pipeline“ wurde die Leitung an einen privaten Netzbetreiber veräußert, der die Leitung völlig anders nutzen will. Eben deshalb wird dieser private Netzbetreiber auf die Grundstückseigentümer zugehen müssen, um sich eine neue Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Insoweit ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben also ihre Sorgen los. Im südlicheren Teil hingegen gibt es offenbar keinen privaten Interessenten für die Leitung. Etliche

„Die Bundesrepublik verlangt, dass der Grundstückseigentümer künftig allein für die Leitung verantwortlich ist. Dies ist aber nicht zumutbar.“



Gerhard Kerres

Grundstückseigentümer haben aber sicherlich noch nicht von der Stilllegung erfahren und deshalb auch noch keine Löschung beantragt. Tun sie dies, dürfte es ihnen nicht anders ergehen, als unserem Mandanten in dem anstehenden Musterverfahren. Eine alsbaldige Klärung ist für die Praxis auf jeden Fall hilfreich! ◀