

Entschädigungen für Leitungsrechte nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz

Nach § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes war zur Sicherung der auf dem Gebiet der ehemaligen DDR vor dem 03. Oktober 1990 „wild verlegten“ Versorgungsleitungen die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen auf den jeweilig betroffenen Grundstücken möglich. Die Eigentümer sollten im Gegenzug eine Entschädigung erhalten. Nachdem nunmehr eine Vielzahl von Eintragungen von Leitungsrechten auf Privatgrundstücken erfolgt ist, stellt sich nunmehr die Frage, wem die vom Versorgungsunternehmen zu zahlende Entschädigung zusteht. Nach der bisher bekannten einzigen höchstrichterlichen Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden soll entschädigungsberechtigt derjenige sein, der am Tage des Inkrafttretens des Gesetzes bzw. der Verordnung Eigentümer des mit der Grunddienstbarkeit belasteten Grundstückes war. Dieser „Stichtag“ für die Eigentümerstellung ist für die einzelnen Leitungsrechte unterschiedlich und zwar ist es für Gas- Strom- oder Fernwärmeleitungen der 25. Dezember 1993, für Wasser- und Abwasserleitungen der 11. Januar 1995 und für Leitungen der Telekom und der Deutschen Bahn der 01. August 1996.

Dem jetzigen Grundstückseigentümer steht die Entschädigung, deren zweite Rate übrigens am 01. Januar 2011 fällig wird, also dann zu, wenn er entweder zu den vorbenannten Zeiten bereits Eigentümer des mit der Dienstbarkeit belasteten Grundstückes war oder der damalige Eigentümer ihm etwaige Ansprüche im Kaufvertrag abgetreten hat.

Vorkaufsrecht trotz Aufhebung des Grundstückskaufvertrages

Nach Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 01. Oktober 2010 (V ZR 173/09) kann das Vorkaufsrecht eines Dritten nicht durch eine zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarte Vertragsaufhebung nur dann beseitigt werden, wenn im Zeitpunkt der Vertragsaufhebung noch nicht alle für die Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen, zu denen auch eine etwaige Zustimmung des WEG-Verwalters gehört, vorlagen. Liegen demgegenüber alle für die Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vor, führt die Aufhebung des Kaufvertrages durch Käufer und Verkäufer nicht zum Wegfall des Vorkaufsrechtes, weil das einmal entstandene Vorkaufsrecht grundsätzlich unabhängig von dem rechtlichen Schicksal des Kaufverhältnisses zwischen dem ursprünglichen Käufer und Verkäufer ist.