

Entschädigungen für Leitungsrechte

Für jeden von uns ist selbstverständlich, dass unsere Wohnungen mit Wasser, Strom und Wärme versorgt werden und natürlich über Kabelfernsehen und Telefonanschluss verfügen.

Die Wenigsten machen sich Gedanken darüber, welche kilometerlangen Leitungsnetze und komplizierten Verteileranlagen erforderlich sind, um die Versorgung der einzelnen Haushalte sicherzustellen. Meist befinden sich die Hauptleitungen der Versorger für Laien unsichtbar im öffentlichen Straßenland. Gerade auf dem Gebiet der ehemaligen DDR war es allerdings bei Neubauvorhaben des komplexen Wohnungsbaus üblich, diese Leitungen auf kürzestem Wege kreuz und quer über Grundstücke verschiedenster Eigentümer zu verlegen, die teilweise gar nicht selbst durch diese Leitungen versorgt werden. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass auch die Grundstücke der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT von solchen Leitungen betroffen sind.

Um nun die Praxis dieser „wilden“ Leitungsverlegung nachträglich in geordnete Bahnen zu lenken, wurde bereits im Jahre 1993 das Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) erlassen, welches den Versorgern nachträglich erlaubt, sich ihre über fremde Grundstücke verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Anlagen nunmehr auch im Grundbuch durch Eintragung einer sogenannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sichern zu lassen.

Als Ausgleich hierfür ist von den Versorgern eine einmalige marktübliche Entschädigung zu zahlen. Die Höhe dieser marktüblichen Entschädigungszahlung wird naturgemäß von den Versorgern anders beurteilt als von den betroffenen Grundstücksei-

gentümern und ist daher oft umstritten. Um diese Thematik professionell und umfassend abzuarbeiten, entschied der Vorstand der FRIEDENSHORT bereits im Jahre 2008 mit der Ermittlung und Durchsetzung der Entschädigungsansprüche, die BBT GmbH zu beauftragen.

Die Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH – BBT – ist ein auf die Wohnungswirtschaft spezialisiertes Beratungsunternehmen mit ca. 60 Mitarbeitern. Hauptgesellschafter der BBT ist der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. In den vergangenen Jahren arbeiteten die FRIEDENSHORT eG und die BBT bereits bei mehreren Projekten erfolgreich zusammen.



Zwischenzeitlich wurden von uns für mehr als 100 ermittelte Einzelfälle, bei denen der FRIEDENSHORT eine Entschädigung zusteht, Entschädigungen beantragt, Angebote geprüft und mit den verschiedensten Versorgern endverhandelt. Dabei war erstaunlich, dass neben den bekannten und erwarteten Versorgern wie die Berliner Wasserbetriebe, die Deutsche Telekom und Vattenfall auch zwei Gasversorger ihre Leitungen über Grundstücke der FRIEDENSHORT gelegt haben – und das, obwohl bis auf die Gebäude am Hornetweg/Kaiserkronenweg keine Wohnung der Genossenschaft an das Gasnetz angeschlossen ist.

Neben der Prüfung der Grundstücke



und Grundbücher der Wohnungsgenossenschaft auf Leitungen und Anlagen, die unter das Grundbuchbereinigungsgesetz fallen und der Anmeldung der Entschädigungsansprüche bei den Versorgern, war auch die Beibringung von entsprechenden Nachweisen der Anspruchsberechtigung der FRIEDENSHORT erforderlich.

Die Hauptaufgabe – und das war auch gleichzeitig die zeitraubendste und aufwendigste Arbeit – war allerdings die Verhandlung der Entschädigungshöhe mit den einzelnen Versorgern. Diese Verhandlungen mussten in der Regel konkret für jeden einzelnen Entschädigungsfall geführt werden. Letztendlich hat sich die Arbeit allerdings gelohnt. Bis zum heutigen Tage konnten gegenüber den betroffenen Versorgern Entschädigungsansprüche von effektiv 1,8 Mio. € für die Wohnungsgenossenschaft vereinbart werden.

Dieses Geld fließt der FRIEDENSHORT eG in mehreren Raten zu und wird dann in den nächsten Jahren für die Mitfinanzierung der energetischen Sanierungsmaßnahmen sinnvoll eingesetzt werden.

Sven Rudolph
Prokurist der BBT GmbH