

Merkblatt zur Entstehung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten des Wasserversorgungsunternehmens

Warum eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit?

Nicht jeder Flurstückseigentümer, der an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden möchte, hat direkten Zugang zu einer Versorgungsleitung. In den Fällen, in denen auch keine öffentlichen Flurstücke zur Verfügung stehen ist es nötig, private Flurstücke für die Verlegung und den Betrieb der Trinkwasserleitung zu beanspruchen. Wäre dies nicht möglich, so müssten ggf. unverhältnismäßig lange Leitungen gebaut werden, um Grundstücke an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen anschließen zu können.

Bedeutung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist primär ein dingliches Recht, welches gemäß § 873 BGB durch Einigung und Eintragung im Grundbuch entsteht. Sie stellt eine Belastung des Flurstückes dar, welche nach den unten dargestellten Regeln entschädigt wird. Derjenige, zu dessen Gunsten die beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen wird (hier: SOWAG mbH), ist berechtigt, das betreffende Flurstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen. Hier zum Beispiel für die Versorgung eines Hinterliegerflurstückes mit Trinkwasser und zur Wartung, Instandhaltung und ggf. Reparatur der Trinkwasserleitung.

Umfang der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Im vorliegenden Fall umfasst die beschränkt persönliche Dienstbarkeit das Recht der SOWAG mbH, auf Ihrem Flurstück eine Trinkwasserleitung (Hausanschlussleitung) zu verlegen und zu betreiben. Hinzu kommt die Einschränkung der Bebaubarkeit des dienenden Flurstückes im Bereich des Schutzstreifens, welcher sich aus der Länge und der Nennweite der Hausanschlussleitung ergibt. Dieser beträgt im Regelfall je einen Meter links- und rechtsseitig der Hausanschlussleitung. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen daher keine Bauwerke errichtet werden. Auch bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist auf den Schutzstreifen zu achten.

Verfahren

Die SOWAG mbH wird mit den Flurstückseigentümern nach der Unterzeichnung der Zustimmungserklärung einen Gestattungsvertrag abschließen, der alle Rechte und Pflichten der SOWAG mbH als auch des Flurstückseigentümers enthält. Hierzu gehört ebenfalls ein Lageplan mit dem Verlauf der Leitung und der Verortung des Schutzstreifens. Die vom Eigentümer zu unterzeichnende Eintragungsbewilligung (notariell beglaubigt) gilt vor dem Grundbuchamt als Nachweis, dass Sie mit der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in dem darin genannten Umfang einverstanden sind. Sodann wird die Eintragung gemäß § 29 GBO im Grundbuch vorgenommen.

Kostentragung/Entschädigung der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Die Entschädigung für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch errechnet sich aus dem aktuell gültigen Bodenrichtwert für das in Anspruch genommene Flurstück multipliziert mit der Fläche des Schutzstreifens (siehe „Umfang der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit“). Für die Entschädigung kommen je nach Lage der Leitung grundsätzlich 10% der Summe nach Satz 1 zum Ansatz. Sollte die Leitung das Flurstück zerschneiden oder deutlicher in der Bebaubarkeit beeinträchtigen, können im Einzelfall auch höhere Prozentsätze zum Ansatz gebracht werden. Grundsätzlich wird bei der Verlegung des Hausanschlusses auf eine minimale Nutzungseinschränkung geachtet.

Die im Zusammenhang mit der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit entstandenen Kosten (Notarkosten) trägt grundsätzlich der Bevorteilte. Dies ist in diesen Fällen die SOWAG mbH. Zudem erstattet Ihnen die SOWAG mbH auf Antrag bspw. auch die Fahrtkosten zum Notariat/Grundbuchamt in nachgewiesenem Umfang.