

Dingliche Rechte für Versorgungsleitungen auf fremden Grundstücken erforderlich

von Oana Somezan, Rechtsanwältin

Die Erschließung eines Grundstücks an verschiedenen Medien wie Wasser und Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist nicht immer durch einen direkten Zugang an das öffentliche Versorgungsnetz möglich, sondern häufig müssen die Leitungen zuvor über fremde Grundstücke geführt werden.

In der Praxis kommt es oft vor, dass Investoren Grundstücke für künftige Investitionen erwerben, ohne sich zu informieren, ob für den Anschluss der künftigen Investition an Versorgungsnetze die Sicherung der Rechte an fremden Nachbargrundstücken erforderlich ist, welches zu erheblichen juristischen Problemen bis zur Unmöglichkeit der Nutzung des für die gewünschte Investition erworbenen Grundstückes in der Praxis führen kann.

Bestellung von dinglichen Rechten

Zur dauerhaften Sicherung der Rechte an fremden Grundstücken im Hinblick auf die Gewährleistung der Errichtung, des Betriebes und der Wartung der Versorgungsleitungen, ist besonders wichtig, dingliche Rechte (Dienstbarkeiten/ Erbbaurechte), wenn möglich gleichzeitig mit dem Erwerb des Hauptgrundstückes für die künftige Investition, zu bestellen und im Grundbuch des fremden Grundstückes einzutragen.

Dingliche Rechte sind mit dem betroffenen Gegenstand (Grundstück) fest verbunden und haben deshalb absoluten Charakter. Sie wirken gegen jedermann.

Der Abschluss von einfachen Vereinbarungen (z.B. Mietverträge) in Form von Privaturkunden ist nicht ausreichend. Im Allgemeinen, gelten schuldrechtliche Vereinbarungen grundsätzlich nur zwischen den Parteien, die die entsprechenden Vereinbarungen abschließen.

Im Unterschied zu einem Mietvertrag, der privatschriftlich geschlossen werden darf, erfordert der wirksame Abschluss eines Vertrages zur Bestellung von dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten/ Erbbaurechte) der notariellen Beurkundung. Die Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen werden im Grundbuch des belasteten, aber auch des erworbenen Grundstückes, eingetragen.

Im Hinblick auf den Abschluss des Vertrages und die Eintragung der dinglichen Rechte im Grundbuch, wird eine Katasterdokumentation für die genaue Identifizierung der für die Versorgungsleitungen erforderlichen Grundstücksfläche erstellt und vom Katasteramt genehmigt.

Erhalt der Baugenehmigung für Versorgungsleitungen: dingliche Rechte ebenfalls dafür erforderlich

Für die Errichtung der Versorgungsleitungen ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Die Ausstellung einer gültigen Baugenehmigung setzt gemäß Art. 1 und den weiteren Bestimmungen des Gesetzes Nr. 50/ 1991 das Vorhandensein eines dinglichen Rechts an dem zu bebauenden Grundstück voraus.

Demzufolge, ist der Abschluss eines notariell beurkundeten Vertrages zur Bestellung von dinglichen Rechten über das fremde Nachbargrundstück auch im Hinblick auf den künftigen Erhalt der Baugenehmigung absolut erforderlich.

Die Nichteinhaltung dieser Erfordernisse führt grundsätzlich zur Nichtigkeit der Baugenehmigung und zur Rechtsunsicherheiten für die Investoren.

Due-Diligence-Prüfung vor der Bestellung der dinglichen Rechte erforderlich

Vor dem Abschluss von Verträgen zur Bestellung von dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten, Erbbaurechte) sollten künftige Investoren eine Due-Diligence-Prüfung mit dem Zweck, die rechtliche und technische Situation der für die Versorgungsleitungen erforderlichen Grundstücke zu bestimmen, durchführen. Ein Vertragsschluss ohne vorherige Due Diligence kann in der Praxis zu Risiken führen.

Die Due Diligence dient der Identifizierung der Risiken die sich sowohl auf das Grundstück direkt (z.B. Eigentumstitel) als auch auf dessen Nutzung (z.B. Erschließung an das öffentliche Versorgungsnetz) auswirken.

Erst bei zufriedenstellendem Ergebnis der Due Diligence sollte der Investor mit dem Eigentümer den beurkundeten Vertrag zur Bestellung der dinglichen Rechten abschließen.

Fazit

Vor der Durchführung einer Investition, muss klargestellt werden, ob die Versorgung des entsprechenden Grundstückes mit den verschiedenen Medien durch einen direkten Zugang zum öffentlichen Versorgungsnetz möglich ist oder die Leitungen zuvor über fremde Grundstücke geführt werden müssen.

Werden die Leitungen über fremde Grundstücke geführt, so wird die Bestellung von dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten/ Erbbaurechte) durch einen notariell beurkundeten Vertrag absolut erforderlich sein.

Im Vorfeld des Abschlusses der Verträge zur Bestellung der dinglichen Rechte ist aber eine gründliche rechtliche und technische Prüfung geboten.

Kontakt und weitere Informationen:



STALFORT Legal. Tax. Audit.

Bukarest – Bistrița – Sibiu

Büro Bukarest:

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: bukarest@stalfort.ro

www.stalfort.ro