

Sicherung und Erwerb von Grundstücken für die Trinkwasserversorgung

Dr. Gerhard Braumüller,
Rechtsanwalt

Informationstag Trinkwasser 2023

Steirischer Wasserversorgungsverband,
Steinhalle in Lannach, 12.10.2023

Überblick

- Sicherung von Grundstücken für die Trinkwasserversorgung – warum?
- Zustimmung oder mehr? Eigentum oder Dienstbarkeit?
- Kauf
- Dienstbarkeit
- Behördlich beurkundetes Übereinkommen

Warum sind Rechte an Grundstücken zu sichern?

Grundwasser und Quellwasser sind private Gewässer (siehe § 3 Abs 1 lit a WRG).

Das bedeutet: der Eigentümer des Grundes, aus dem eine Quelle entspringt oder der Eigentümer eines Grundstückes, unter dem sich geeignetes Grundwasser befindetet, ist berechtigt, sich dieses Wasser – in Grenzen – anzueignen. Das Wasser „gehört“ ihm also insoweit. Er kann darüber zivilrechtlich verfügen und etwa auch eine Dienstbarkeit zur Nutzung des Wassers einräumen.

Für die Nutzung des Grund- oder Quellwassers benötigt der Grundeigentümer und auch ein Dienstbarkeitsberechtigter in vielen Fällen keine wasserrechtliche Bewilligung (siehe § 10 Abs 1 WRG und § 5 Abs 2 sowie § 9 Abs 2 WRG).

Warum sind Rechte an Grundstücken zu sichern?

Ein Dritter (also zB ein Wasserversorgungsunternehmen) benötigt für die Gewinnung von Wasser von fremdem Grund (de facto) immer eine wasserrechtliche Bewilligung.

Auch der Grundeigentümer und ein Dienstbarkeitsberechtigter benötigen eine solche Bewilligung, wenn sie Wasser im großen Stil gewinnen und verteilen wollen, zB für die „öffentliche“ Trinkwasserversorgung.

Im Falle der Nutzung einer Quelle ist eine wr Bewilligung nach § 9 Abs 2 WRG erforderlich!

Bei Gewinnung von Grundwasser ist die gesetzliche Grundlage für die wr Bewilligung § 10 Abs 2 WRG!

Warum sind Rechte an Grundstücken zu sichern?

Die Wassergewinnung von fremdem Grund bedeutet einen Eingriff in das Eigentumsrecht, der einer Rechtfertigung bedarf!

§ 12 Abs 1 und 2 WRG regelt, dass das Maß und die Art der zu bewilligenden Wasserbenutzung ua derart zu bestimmen sind, dass bestehende Rechte nicht verletzt werden!

Der Wasserrechtsbehörde obliegt die „Realisierungsvorsorge“.

Warum sind Rechte an Grundstücken zu sichern?

Die Behörde muss also sicherstellen, dass die von ihr erteilte wasserrechtliche Bewilligung, das von ihr mit Bescheid verliehene Wasserbenutzungsrecht, auch ausgeübt werden kann und darf, und zwar auf Bewilligungsdauer (siehe § 21 Abs 1 WRG).

Ist der Eingriff in das Eigentumsrecht des Grundeigentümers, auf dessen Grund die Quelle gefasst oder ein Brunnen errichtet werden soll, gerechtfertigt, darf die wasserrechtliche Bewilligung erteilt werden, ansonsten ist der Bewilligungsantrag abzuweisen!

Erteilt die Wasserrechtsbehörde ohne den Zugriff auf die „fremden Rechte“ sicherzustellen (rechtswidrig) eine wr Bewilligung, kann die Bewilligung (mit an dieser Stelle unbedeutenden Ausnahmen) nicht ausgeübt werden.

Warum sind Rechte an Grundstücken zu sichern?

Ein Eingriff in bestehende Rechte, zB das Grundeigentum, die der Bewilligung entgegenstehen, kann gerechtfertigt sein:

- durch eine die Grundinanspruchnahme rechtfertigende Vereinbarung
- oder durch Zwangsrechte

Der kaufmännische Unterschied zwischen den beiden Varianten sollte zumindest in der Theorie gering sein.

Zustimmung oder mehr? Eigentum oder Dienstbarkeit?

Zustimmungserklärung?

Sie genügt in der Regel nicht, weil damit dem Gebot der Realisierungsvorsorge nicht (für die Dauer des Wasserbenutzungsrechtes) genüge getan sein wird!

Kauf oder Dienstbarkeit?

Das ist oft Geschmackssache! Das Gesetz favorisiert für die Realisierung eines Wasserbauvorhabens, wenn die Einräumung eines Zwangsrechtes nötig wird, die Dienstbarkeit (siehe § 63 lit b und lit c WRG).

Kauf

Das Pendant zur Enteignung gem § 63 lit c WRG ist der Kauf!

Charakteristisch für einen Kauf (ein Vertrag, eine Vereinbarung) ist, dass eine Sache, also auch ein Grundstück, gegen Entgelt, vollständig übertragen wird, also der Verkäufer dem Käufer Eigentum daran verschafft.

Kauf

Wesentlichen Inhalte eines Kaufvertrages:

- Kaufgegenstand
- Kaufpreis

Ein Kaufvertrag ist nicht formgebunden, er kann also

- konkludent
- mündlich
- Schriftlich

zustande kommen.

Kauf

Abschluss des Kaufvertrages („Titel“) – Übertragungsakt („Modus“).

Übergabe der Sache bei beweglichen Sachen – bei unbeweglichen Sachen ist die Grundbuchseintragung der notwendige Modus!

Für die grundbücherliche Durchführung eines Kaufvertrages ist eine notariell beglaubigte, sog „Aufsandungserklärung“ nötig. Ein schriftlicher Kaufvertrag ist nicht zuletzt deswegen zu empfehlen!

Kauf

Vereinbarungen zu folgenden Themen sind möglich/üblich/empfehlenswert:

- Beschreibung und Definition des Kaufgegenstandes
- Abwicklung des Kaufvertrages
- Kaufpreisvereinbarung
- Irrtum und laesio enormis
- Treuhandvereinbarung
- Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung

Kauf

- Kaufgegenstand lastenfrei oder belastet
- Gewährleistungsbestimmungen
- Haftung aus dem Titel des Schadenersatzes
- Altlastenklausel
- Aufsandungserklärung
- Allgemeine Vertragsbestimmungen

Kauf

Immobilienenertragsteuer, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr

Umsatzsteuer

Kauf

Variante: Option

Mögliche Zusatzvereinbarungen zu einem Kauf (zur Absicherung):

- Wiederkaufsrecht
- Rückverkaufsrecht
- Vorkaufsrecht

Kauf / Dienstbarkeit

Kauf wird sich für ein Quellgrundstück, für ein Brunnengrundstück oder etwa auch für eine Grundstücksfläche, auf der sich ein Hochbehälter oder eine Pumpanlage befinden sollen, anbieten – nicht aber für Leitungsanlagen!

Für Leitungsanlagen wird eine vertraglich eingeräumte Dienstbarkeit sinnvoll sein.

Sie ist das Gegenstück zu einem Zwangsrecht in Form einer Dienstbarkeit (siehe § 63 lit b WRG), die gegenüber der Enteignung gesetzlich bevorzugt ist (arg „... *wenn Dienstbarkeit nicht ausreichen würde*“).

Dienstbarkeit

Der Wasserbezug aus einer Quelle, der Wasserbezug aus einem Brunnen samt Bestand und Betrieb sowie Erhaltung der dafür erforderlichen Anlagen oder etwa auch der Bestand und Betrieb einer Pumpanlage oder eines Hochbehälters könnte auch mittels einer Dienstbarkeit abgesichert werden!

Dienstbarkeiten sind jedenfalls geeignet für:

- Leitungsanlagen
- andere Wasserversorgungsanlagen (Schächte, Behälter, Absperreinrichtungen, Hydranten, ...)

auf fremdem Grund!

Auch für ein Schutzgebiet gemäß § 34 Abs 1 WRG wäre eine Dienstbarkeit geeignet, damit könnte auch die Entschädigungsfrage geregelt werden (Stichwort Vertragswasserschutz)!

Dienstbarkeit

Dienstbarkeiten (Servituten) sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen.

Der Eigentümer der „dienenden“ Sache ist verpflichtet, etwas zu dulden oder etwas zu unterlassen.

Dienstbarkeit

Grundprinzipien einer Dienstbarkeit:

Schonende Ausübung!

Keine eigenmächtige Erweiterung!

Dienstbarkeit

Dienstbarkeiten können grundsätzlich nicht übertragen werden. Sie stehen entweder

- einer bestimmten Person (Personalservitut)
- oder dem jeweiligen Eigentümer einer Liegenschaft (Grunddienstbarkeit) zu.

Dauer

- für alle Zeiten
- kündbar, befristet
- aus wichtigem Grund vor der Zeit auflösbar.

Dienstbarkeit

„Modus“ bei einer Grunddienstbarkeit oder einer persönlichen Dienstbarkeit an einer unbeweglichen dienenden Sache ist ebenfalls die Grundbuchseintragung!

Ohne grundbücherliche Eintragung - bloß obligatorische Verbindlichkeit!

Dienstbarkeit

Inhalte für eine Servitutsvereinbarung (Schriftform empfehlenswert!)

- Beschreibung des dienenden Gutes
- Beschreibung der Duldungspflicht
- Zweck der Dienstbarkeit
- geplanten Anlagen inkl Wartungs- und Instandhaltungserfordernisse, einschließlich Trassen, Schutzstreifen und Pläne (Profildarstellungen)
- Entgeltvereinbarungen

Dienstbarkeit

- Dauer und Auflösung
- Gewährleistungsbestimmungen
- Haftung aus dem Titel des Schadenersatzes
- Aufsandungserklärung
- Vorkaufsrecht am dienenden Gut (?)
- Rechtsübergang, wenn und solange Vertrag nicht verbüchert ist
- Allgemeine Vertragsbestimmungen

Behördlich beurkundetes Übereinkommen?

Beurkundung des Übereinkommens im Wasserrechtsbescheid gemäß § 111 Abs 3 WRG:

Alternative zur Grundbuchseintragung!

Fragen und Diskussion

Dr. Gerhard Braumüller
Rechtsanwalt, geschäftsführender Gesellschafter

Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Kalchberggasse 1, 8010 Graz

+43 / 316 / 830 550

office@kcp.at

www.kcp.at