

Analyse der Kostenbelastung bei der Herstellung von Stromdurchleitungstrassen für die Land- und Forstwirtschaft

Bearbeitungszeitraum: 01.01.2014 – 31.12.2014



unterstützt durch die Landwirtschaftliche Rentenbank
www.rentenbank.de



Deutscher Bauernbund e.V.
Adelheidstr. 1; 06484 Quedlinburg
christlich – konservativ - heimatverbunden

Analyse der Kostenbelastung von Leitungstrassen für die Landwirtschaft

Vorwort

Ober- und Unterirdische Versorgungsleitungen sind ein wesentlicher Teil der Infrastruktur in unserem Land. Die Mehrzahl insbesondere Überlandleitungen verlaufen auf land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Mit solchen Maßnahmen verbunden sind landschaftspflegerische Begleitpläne, Umweltverträglichkeitsprüfungen sowie Forderungen von Natur- und Umweltschutz, die zu weiteren Flächenverlusten und Flächenbeanspruchungen führen.

Durch diese nachhaltigen Flächenverluste und -beanspruchungen entstehen dem Sektor erhebliche Vermögensverluste und Ertragseinbußen. Aufgrund der Ausweitung der Sozialbindung des Eigentums durch Gesetzgebung und Rechtsprechung mit Beginn der 80er Jahre, werden nicht mehr sämtliche wirtschaftliche Nachteile den Betrieben ersetzt. Die letzte Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes sowie das neue Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG) und EnLAG – Energieleitungsausbaugesetz haben zu einer weiteren Einschränkung der Rechtsposition von Betroffenen geführt.

Daher soll mit der vorliegenden Broschüre ein kurzer Überblick über die tatsächlichen Schadenspositionen durch Leitungstrassen für den Land- und Forstwirtschaftlichen Sektor aufgezeigt werden. Dabei wird gleichzeitig dargestellt, welche Positionen in der Praxis zur Zeit in welchem Umfang ausgeglichen werden und wo die betroffenen Betriebe entschädigungs- und ersatzlos bei einer Maßnahme ausgehen.

Eine Befragung unter betroffenen Betrieben rundet das Bild ab. Die Autoren wollen mit der vorliegenden Schrift einen Beitrag zur Versachlichung des Themas leisten und aufzeigen in welchem Maße sich Entschädigungsregelungen weiter entwickeln müssen, damit sie auch bei den Betroffenen in Übereinstimmung mit dem Grundgesetz die notwendige Akzeptanz finden.

Quedlinburg/Guxhagen, Dezember 2014

| | |
|---|----|
| Vorwort | 1 |
| Literaturverzeichnis | 3 |
| 1. Einleitung | 5 |
| 2. Rechtliche Rahmenbedingungen | 7 |
| 2.1 Entschädigung für den Rechtsverlust | 10 |
| 2.2 Entschädigung für andere Vermögensnachteile | 11 |
| 2.3 Entschädigungspositionen | 12 |
| 2.4 Grundbuchbereinigung/Neue Bundesländer | 13 |
| 3. Die Ermittlung der Entschädigung für den Rechtsverlust/Dienstbarkeit | 14 |
| 3.1 Wertminderung | 15 |
| 4. Die Entschädigung für Wirtschafterschwernisse durch oberirdische Anlagen | 19 |
| 5. Aufwuchsschaden/Nutzungsausfall und persönlicher Mehraufwand | 21 |
| 6. Schäden bei vorübergehender Inanspruchnahme während der Bauphase ... | 22 |
| 7. Folgeschäden nach Leitungsbau | 23 |
| 8. Die Kopfprämie | 27 |
| 9. Ergebnis der Befragung in Sachsen-Anhalt | 28 |
| 10. Zusammenfassung | 29 |

Literaturverzeichnis:

- ATV-DVWK: Praxis der Erd- und Oberflächenarbeiten beim Leitungsbau, 2004
- Aust/Jacobs/Pasternak: Die Enteignungsentschädigung, 6. Auflage, 2007
- Biederbeck, M.: Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober- und unterirdischen Leitungen, 2008
- Blasberg, D.: Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundeigentums zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, 2008
- Blume/Felix-Henningsen/
Fischer/Frede/Horn/Stahr: Handbuch der Bodenkunde, inkl. 36. Erg.-Lfg., März 2012
- Brakelmann/Erlich: Optionen der elektrischen Energieübertragung und des Netzausbaus, 2010
- Büchs, H.: Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Auflage, 1996
- Bundesverband Boden: Bodenkundliche Baubegleitung BBB, 2013
- Dannwitz/Depenheuer/Engel: Bericht zur Lage des Eigentums, 2002
- Fischer/Stock: Schätzungsrahmen in der Entschädigungspraxis, in Agrarrecht 1981, 187
- Frenz, W.: Bundes-Bodenschutz-Gesetz, Kommentar, 2000
- Geischer, R.: Bodenbelastungen und Bodenbeanspruchung unterschiedlicher Fahrwerkskonfigurationen, 2011
- HLBS/Wolfram: 1. Leitungsbausymposium 2012, Manuskript
- HLBS/Wolfram: 2. Leitungsbausymposium 2013, Manuskript
- HLBS/Wolfram: 3. Leitungsbausymposium 2014, Manuskript
- Holzwarth/Radtke/
Hilger/Bachmann: Bundes-Bodenschutzgesetz/Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 2. Auf. 2000
- Jendrian, L.: Nutzungsentgelte elektrischer Energieverteilungsnetze, 2002

| | |
|--|--|
| Jennissen/Wolbring: | Hochspannungsmast-Entschädigung, 2010 |
| Kleiber/Simon: | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl. 2007 |
| Köhne, M.: | Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2007 |
| Koenig/Kühling/Rasbach: | Energierrecht, 3. Auflage 2013 |
| Mätzig, K.: | Das Recht der Elektrizitätsversorgungsnetze – Netzbetreiberpflichten zwischen unternehmerischer Eigenverantwortung und staatlicher Steuerung, 2012 |
| Martens, R.: | Maststandortentschädigung, 1980 |
| Morell, K.-D.: | Handbuch der Leitungs- und Wegerechte, inkl. 11. Erg.-Lfg. März 2014 |
| Rosenkranz/Bachmann/ König/Einsele: | Bodenschutz, Kommentar, inkl. 56 Erg.-Lfg. 1/2014 |
| Runge, K.: | Teilstudie zu den Umweltauswirkungen von Freileitungen und Erdkabeln (380 kV) im Auftrag des BMU, 2012 |
| Schmitte: | Entschädigung Ober- und Unterirdische Leitungen, in HLBS Schriftenreihe Heft 179, 2008 |
| Schulte-Karring, H.: | Die Unterbodenmelioration Teil III, Technik, 1995 |
| Schulze, O.: | Erdleitungsschäden: Schadenersatzansprüche der Versorgungsunternehmen sowie deren Kunden, 2. Aufl. 2011 |
| Trinks, S.: auf | Einfluss des Wasser- und Wärmehaushalts von Böden den Betrieb erdverlegter Energiekabel, 2010 |
| Wedemeyer, H.-Ch. v.: | Orientierungswerte für die Schadensregulierung beim Rohrleitungsbau, HLBS Schriftenreihe Heft 106, 1982 |
| Wedemeyer, H.-Ch. v.: | Flur- und Folgeschadensregulierung beim Rohrleitungsbau, HLBS Schriftenreihe Heft 92 |
| Wolfram, V.: | Die Entschädigung für Energieversorgungsleitungen, HLBS Schriftenreihe Heft 105, 2. Auflage 1991 |
| Wolfram, V.: | Mehr Geld für Leitungen, dlz agrarmagazin, Juni 2011 |
| De Witt/Scheuten: | NABEG, Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz, Kommentar 2013 |

1. Einleitung

Die kontinuierliche Versorgung der Bevölkerung mit Energie und Wasser erfordert dauerhafte und funktionstüchtige Leitungs- und Telekommunikationssysteme. Hierzu gehören auch eine Vielzahl örtlicher und regionaler Wasser- und Abwasserleitungen, die wegen Baumängeln in den kommenden Jahren zu ersetzen sind.

Während bei Wasser und Gas inzwischen überregional eine hinreichende Versorgung sichergestellt ist, so wird aufgrund der Beschlüsse der Energiewende (Netzausbaubeschleunigungsgesetz, NABEG und Energieleitungsausbaugesetz EnLAG) der Neubau von ca. 4.000 km Höchstspannungsleitungen sowie der Umbau von ca. 2.000 km Trasse geplant. Hinzu kommt ein weiterer Bedarf an Telekommunikations- und Glasfaserkabeln sowie nicht zu unterschätzen der jährliche Bau von mehreren 100 km kommunaler Gas- und Wasserleitungen durch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Zu diesen sogenannten **enteignungsfähigen** Leitungen (dienen dem öffentlichen Interesse) kommen noch Privatwirtschaftliche Leitungen (z.B. Etylenleitungen, Industrieleitungen, usw.), die ebenfalls zur Beanspruchung von nicht unerheblichen land- und forstwirtschaftlichen genutzten Flächen führen. In Sachsen-Anhalt, sowie den übrigen neuen Bundesländern, kommt noch die nachträgliche grundbuchliche Sicherung von Leitungen gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz hinzu. Neben den eigentlichen Leitungstrassen und Maststandorten kommen dann noch die Ansprüche des Naturschutzes im Rahmen von landschaftspflegerischen Begleitplänen und Umweltverträglichkeitsstudien hinzu. Dies führt ebenfalls zu Verlusten und Nutzungseinschränkungen auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Im Art. 14 GG sind die Rechte der Eigentümer gesichert und gleichzeitig eingeschränkt, wenn die Maßnahme dem Wohl der Allgemeinheit dient. Die Rechtsposition der Eigentümer wurde durch die nach Fukushima erlassenen Gesetze

- Energieleitungsausbaugesetz (EnLAG)
- Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG)

weiter eingeschränkt. Für die Betroffenen steht mithin Rechtsunsicherheit sowohl bezüglich der Duldung und der Mitwirkungsmöglichkeit im Rahmen der Umsetzung der zuletzt benannten Gesetze. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die Beteiligung der von Naturschutz, Bürgerinitiativen und privaten Anwohnern im Rahmen von runden Tischen sichergestellt wird. Die Eigentümer und Bewirtschafter werden direkt erst nach Vorlage von Planfeststellungsbeschlüssen in das Verfahren mit einbezogen und haben dann nur noch geringe Mitwirkungsmöglichkeiten.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Leitungsbetreiber sichern ihre Leitungen i.d.R. durch die Eintragung einer Dienstbarkeit in der Zweiten Abteilung (Abt. II) des Grundbuchs. Im Dritten Buch des BGB (Sachenrecht) wird unterschieden nach

1. Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 - 1029 BGB) und
2. Beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 - 1093 BGB).

Die Grunddienstbarkeit wird in § 1018 BGB wie folgt definiert:

„Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks¹ in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).“

Zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit heißt es in § 1090 BGB:

„Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkt persönliche Dienstbarkeit).“

Die Grunddienstbarkeit gewährt dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks das Recht zur Benutzung eines anderen Grundstücks. Daher wird beim belasteten Grundstück in Abt. II des Grundbuchs die Belastung „zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen (berechtigten) Grundstücks“ eingetragen. Die Grunddienstbarkeit belastet das dienende Grundstück und ist andererseits Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB).

Im Gegensatz zur Grunddienstbarkeit wird bei der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nicht der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks, sondern eine individuell bestimmte natürliche oder juristische Person als Berechtigte(r) mit ihrem/seinem Namen in Abt. II des belasteten Grundstücks eingetragen.

Für die Energieversorgungsunternehmen (EVU) und Telekommunikationsunternehmen (TKU) werden i.d.R. zeitlich nicht begrenzte beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Unternehmens in Abt. II der belasteten Grundstücke eingetragen.

Durch das Recht wird dem Berechtigten eingeräumt, eine Leitung auf dem belasteten Grundstück zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und zum Zwecke des Baus und der Unterhaltung zu betreten bzw. zu befahren.

Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich gemäß § 905 BGB auf den Raum über der Erdoberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Die zwangsweise Belastung des dienenden Grundstücks mit einer Dienstbarkeit bedeutet eine Entziehung oder Beschränkung des Eigentums bzw. der Eigentümerbefugnisse und stellt somit eine Enteignung (= einen enteignenden Eingriff) dar. Die Enteignung ist eine

- rechtmäßige
- hoheitliche und
- zwingende

Beschränkung des Eigentums, die beim Betroffenen zu aufopfernden Beeinträchtigungen von Eigentumspositionen führt, die die Schwelle des enteignungsrechtlich zumutbaren überschreitet (Sonderopfertheorie, vgl. Köhne 2007).

Es handelt sich um eine **qualitative Teilenteignung**, bei der das Eigentumsrecht beim Eigentümer verbleibt. Genommen wird ihm die Möglichkeit, sein Grundstück im Rahmen der rechtlichen Ordnung zu nutzen. Die Bestellung einer Dienstbarkeit hat aber i.d.R. eine signifikante Einschränkung der Eigentümerbefugnisse nach § 903 BGB, sowie der Nutzbarkeit zur Folge, die über die Sozialbindung gemäß Art. 14 (2) GG hinausgeht (Schweretheorie, vgl. Köhne 2007).

Die entschädigungslos hinzunehmende Sozialbindung des Eigentums wird durch Dienstbarkeiten überschritten, wenn im Einzelfall die Folgen der Maßnahme spürbar werden und eine eigentumsmäßig geschützte Rechtsposition betroffen ist (BGH-Urteil vom 29.4.1968 - III ZR 80/67 und BGH-Urteil vom 25.6.1981 - III ZR 12/80).

Das ist der Fall,

↳ wenn Substanz entzogen,

↳ in die vorhandene Nutzung eingegriffen und

↳ die Verfügbarkeit des Grundstücks dauerhaft unterbunden wird.

Nieder- und Mittelspannungsleitungen

Bezüglich der für die örtliche Versorgung benötigten Nieder- und Mittelspannungsleitungen gilt, dass die daraus ggf. bedingte Verkehrs-/Marktwertminderung i.d.R. entschädigungslos hinzunehmen ist. Gleichwohl braucht ein Grundstückseigentümer die Überspannung mit einer Mittelspannungsleitung nicht entschädigungslos hinnehmen, wenn die Leitung (auch)

der überörtlichen Versorgung dient oder die Belastungen durch die Mittelspannungsleitung mehr als notwendig bzw. unzumutbar sind¹³. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer allerdings darlegungs- und beweispflichtig.

Telekommunikationsleitungen

Der § 57 TKG a.F. bzw. der § 76 TKG n.F. stellt **keine** Enteignung, sondern eine Inhaltsbestimmung i.S. von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, denn dem Eigentümer wird durch das TKG lediglich eine erweiterte Duldungspflicht auferlegt, ohne das Eigentum an dem in Anspruch genommenen Grundstücksteil ganz oder teilweise zu entziehen. Dem Betroffenen steht somit auch kein Anspruch auf Entschädigung, sondern "nur" ein Ausgleichsanspruch zu. Zum Ausgleichsanspruch siehe Schmitte (2013) und BVerfG, Beschluss¹⁶ vom 20.1.2005 - 1 BvR, 290/01, BGH-Urteil¹⁷ vom 17.6.2005 - V ZR 202/04 und BGH-Urteil¹⁸ vom 16.9.2005 - V ZR 242/04. Nach dem BGH-Urteil vom 17.6.2005 richtet sich der Ausgleichsanspruch nach § 57 Abs. 2 TKG a.F. auch gegen das Versorgungsunternehmen, das die Telekommunikationsleitungen installiert hat und diese an Dritte zur Nutzung zu Zwecken der Telekommunikation vermietet. Der Anspruch unterliegt der Verjährung (3 Jahre nach Kenntnis oder ab grob fahrlässiger Unkenntnis).

Industriegüterleitungen

Für so genannte Industriegüterleitungen (z.B. Ethylen, Propylen, CO) gilt das Energiewirtschaftsgesetz nicht und es besteht i.d.R. keine Enteignungsmöglichkeit, soweit nicht ausdrücklich spezielle Landes-Enteignungsgesetze erlassen werden.

2.1 Entschädigung für den Rechtsverlust

Grundlage der Entschädigung für den Rechtsverlust ist gemäß § 95 (1) BauGB i.V.m. dem jeweiligen Landesenteignungsgesetz der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung (BGH vom 9.11.1959 - III ZR 149/58, RdL 1960, S. 49 vom 13.12.1962). Hinsichtlich der Entschädigungsermittlung sind zwei Größen zu ermitteln:

1. Der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks. Bei einer geplanten Belastung mit einer ober- oder unterirdischen Leitung bildet der Verkehrs-/Marktwert ohne die Belastung den Ausgangswert.
2. Ausgehend vom unbelasteten Verkehrs-/Marktwert ist die Wertminderung aufgrund der Nutzungseinschränkungen abzuleiten und der Wert des belasteten Grundstücks zu ermitteln.

Für die Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Recht bemisst sich die Entschädigung nach dem Minderwert, den das Grundstück des Entschädigungsberechtigten infolge der Belastung hat.

Des Weiteren sind bei der Entschädigungsermittlung zwei Stichtage zu unterscheiden:

1. der Stichtag für die Zustands-/Qualitätsbestimmung und
2. der Wertermittlungsstichtag.

Zunächst einige Anmerkungen zum Wertstichtag:

Nach § 95 (1) Satz 2 BauGB ist der Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet, der **Wertermittlungsstichtag**. Wenn und soweit eine Entschädigung davor geleistet wurde, ist der Zeitpunkt der Leistung maßgebend.

Bei vielen Bewertungsanlässen fallen **Qualitäts- und Wertstichtag** zusammen. Bei Enteignungsentschädigungen ist für die Zustands-/Qualitätsbestimmung nach § 93 (4) BauGB der Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Nach § 95 (1) Satz 2 BauGB ist dieser Zeitpunkt auch zugleich der Wertermittlungsstichtag.

In bestimmten Fällen ist der Zeitpunkt für die Qualitätsbeurteilung (Zustandsbestimmung) vorzuverlegen. Die vorzuverlegenden Zeitpunkte ergeben sich durch:

- die Wirksamkeit der vorzeitigen Besitzeinweisung oder Besitzüberlassung nach § 93 Abs. 4 Satz 2 BauGB oder
- den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz des "Ausschlusses von der konjunkturellen Weiterentwicklung" in Fällen der so genannten "Vorwirkung der Enteignung", der auch in § 95 (2) BauGB verankert ist. Er stellt eine Ausnahme von den als Regelfällen in § 93 Abs. 4 BauGB bzw. Art 8 Abs. 4 BayEG vorgesehenen Stichtagen für die Qualitätsbestimmung dar.

Unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung gilt es daher zu überprüfen, ob die Weiterentwicklung der betroffenen Grundstücke durch eine vorbereitende Maßnahme verhindert wurde.

Vorwirkung der Enteignung

In § 95 (2) Nr. 1 bis 7 BauGB sind die Kriterien aufgeführt, die bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt bleiben. Es handelt sich um Wertänderungen (Werterhöhungen oder Wertminderungen), die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, d.h. in ursächlichem Zusammenhang mit ihr stehen. Die Vorschriften unter § 95 (2) Nr. 1 und 2 BauGB, dass Werterhöhungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind (wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist) und Werterhöhungen, die in der bevorstehenden Enteignung begründet sind, bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt bleiben, betrifft auch die Qualitäts-/Zustandsmerkmale des zur Enteignung stehenden Grundstücks. Der BGH²⁹ hat darin die Kodifizierung des Instituts der "Vorwirkung der Enteignung gesehen" (Kleiber/Simon).

Bei der Bemessung der Grundstücksqualität ist von dem **Zeitpunkt** auszugehen, von dem an das in Rede stehende Grundstück **von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen** wurde (Vorwirkung der Enteignung).

2.2 Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Die Entschädigung für andere Vermögensnachteile ist in § 96 BauGB geregelt. Sie ist gemäß § 96 (1) BauGB nur zu gewähren, soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt wurden (Verbot der Doppelentschädigung). So können z.B. Mindererträge in den Jahren nach dem Leitungsbau eine Verkehrs-/Marktwertminderung zur Folge haben. Jede Entschädigungsposition darf letztendlich nur einmal berücksichtigt werden.

2.3 Entschädigungspositionen

Aus den rechtlichen Grundlagen leiten sich folgende Entschädigungspositionen bei ober- und unterirdischen Leitungen ab:

1. Entschädigung für den Rechtsverlust - Wertminderung im Schutzstreifen bzw. Auswirkungen auf das Gesamtgrundstück
2. Wirtschafterschwernisse durch oberirdische Anlagen (z.B. Mastentschädigung, Entschädigung für Kanalschächte und Schilderpfähle)
3. Aufwuchsschäden im Jahr der Beanspruchung
4. Schäden während der Bauphase
 - An-/Durchschneidungsschäden während der Bauphase
 - Umwege während der Bauphase bei Durchschneidungen der Ausgangsfläche
 - Nutzungsausfall im Bereich des Arbeitsstreifens und ggf. unwirtschaftlichen Restflächen
 -
5. Folgeschäden nach dem Leitungsbau wegen nicht ordnungsgemäßer Rekultivierung und/oder Bauausführung
6. Schäden wegen eingeschränkter oder wegfallender Beregnungsmöglichkeit und Einschränkungen/Wegfall des Agroflugs
7. Schäden an Drainagen
8. „Kopfgeld“ für die Gemeinden

2.4 Grundbuchbereinigung/Neue Bundesländer

In der DDR gab es eine Duldungspflicht bezüglich Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung aufgrund der DDR-Energieverordnung (GBl. DDR 1954, S. 807). Dienstbarkeiten wurden nicht eingetragen.

Durch § 9 Abs. 1 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBG) ist geregelt, dass zugunsten der Versorgungsunternehmen im Bereich Elektrizität, Gas u. Fernwärme von Gesetzes wegen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit begründet wird für Leitungen, die am 3.10.1990 genutzt wurden. Gem. § 9 Abs. 2 GBG findet Abs. 1 keine Anwendung, wenn eine gesetzliche Duldungspflicht besteht, z. B. aufgrund § 8 AVBEltV (heute: NAV) bezüglich des Strom- Nieder-und-Mittelspannungsnetzes. Nach § 9 Abs. 3 GBG ist ein einmaliger Ausgleich in Geld zu zahlen. Die Höhe bemisst sich nach dem, was „allgemein üblich“ ist. Maßgebend ist der Verkehrswert des Grundstücks bei Inkrafttreten des GBG am 25. 12. 1993. Gläubiger ist derjenige, der am 25. 12. 1993 Grundstückseigentümer oder dinglich Berechtigter war (OLG Dresden, Urt. v. 5.5. 2004, Az. 6 U 2231/03). Fällig ist der Ausgleichsbetrag zur ersten Hälfte nach Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch und Aufforderung des Grundeigentümers, frühestens aber am 1. 1. 2001, zur zweiten Hälfte am 1. 1. 2011. Kein Zahlungsanspruch besteht, wenn das Versorgungsunternehmen auf die beschränkt persönliche Dienstbarkeit vor Fälligkeit verzichtet.

Wie kommt der Grundeigentümer also zu seinem Geld? Entweder: das Versorgungsunternehmen beantragt die Bescheinigung des Bestehens der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, dann fordert der Grundeigentümer das Unternehmen zur Zahlung auf, oder: gem. § 9 Abs. 6 GBG iVm § 9 Sachenrechts-DVO, nämlich: der Grundeigentümer unterrichtet das Versorgungsunternehmen von der von ihm beabsichtigten Bewilligung einer Grunddienstbarkeit. Dann muss das Versorgungsunternehmen binnen 3 Monaten entscheiden, ob die Leitung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert werden soll oder ob es wegen nicht mehr beabsichtigter Nutzung auf die Dienstbarkeit verzichtet.

Verzichtet es nicht, bewilligt der Grundeigentümer beim Grundbuchamt die Eintragung und fordert das Versorgungsunternehmen zur Zahlung der Entschädigung auf.

3. Die Ermittlung der Entschädigung für den Rechtsverlust/Dienstbarkeit

Der Verkehrs-/Marktwert des von der Maßnahme unbelasteten Grundstückes bildet die Basis für die Ableitung der Dienstbarkeitsentschädigung (BGH 1959). Entscheidend für die Höhe der Wertminderung durch eine Dienstbarkeit ist, wie der allgemeine Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (§ 3 Abs. 3 WertV i.V.m. § 6 WertV), die Beeinträchtigungen aus der Dienstbarkeit wertmäßig einstuft. Das heißt, welcher Wert wird dem Grundstück auf dem gesunden Grundstücksmarkt mit Belastung und ohne Belastung zugemessen. Nach der Rechtsprechung (BGH 1982) ist in diesem Zusammenhang vom Wert des betroffenen Grundstücks und nicht vom gegendüblichen Wert auszugehen, um die Besonderheiten des Einzelfalls ausreichend würdigen zu können.

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auf dem gesunden Grundstücksmarkt für Flächen, die durch die Verlegung einer Leitung bzw. durch eine Dienstbarkeit belastet werden, geringere Preise bezahlt werden, als für Vergleichsgrundstücke ohne diese Beeinträchtigung. Auch die Rechtsprechung geht von diesem Grundsatz aus.

Die Verkehrswertminderung kann nach der **Differenzmethode** ermittelt werden, soweit ausreichend vergleichbare Marktdaten vorliegen. Bei der Differenzmethode ergibt sich die Wertminderung aus der Differenz des Verkehrs-/Marktwertes des unbelasteten Grundstücks und dem Verkehrs-/Marktwert des belasteten Grundstücks, das, abgesehen von der Dienstbarkeit, die gleichen wertbildenden Faktoren aufweist, wie das unbelastete Grundstück. Bei Heranziehung der Differenzmethode muss gewährleistet sein, dass ein sich ergebender Minderwert seine Ursache ausschließlich in der Belastung durch die Dienstbarkeit hat. Nicht dienstbarkeitsbedingte wertmindernde Faktoren müssen bei der Entschädigungsermittlung unberücksichtigt bleiben. Da die hinreichende Vergleichbarkeit i.d.R. nicht gegeben ist und/oder ausreichende Marktdaten nicht zur Verfügung stehen, kann die Differenzmethode häufig nicht angewendet werden.

Schutzstreifenfläche

Bei der Ermittlung der Wertminderung durch eine Dienstbarkeit ist zunächst grundsätzlich die Auswirkung auf das gesamte Grundstück oder ggf. auch auf den ganzen Betrieb zu berücksichtigen. Da die originären Auflagen (Anbauverbot, Freihalten der Fläche, Betretungsrecht des Leitungsbetreibers, usw.) in der Regel auf dem Schutzstreifen liegen, wird dieser üblicherweise als Basis für die Entschädigungsberechnung zugrunde gelegt. Der Schutzstreifen ist daher im Rahmen der Ermittlung der Verkehrswertminderung ein reines methodisches Hilfsmittel. Teile der Auflagen mit Ihren Wertminderungen liegen jedoch auf dem gesamten Grundstück.

3.1 Wertminderung

Die Auswirkungen der Leitung bzw. der Dienstbarkeit sind aus der Sicht des Grundstücksverkehrs bei der Ermittlung der Wertminderung zu berücksichtigen. Beispielfhaft werden folgende Auswirkungen/Beeinträchtigungen aufgeführt:

- Eintragung der Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches (Rechtsverlust).
- Betretungsrecht zum Zwecke der Errichtung, der Kontrolle und der Unterhaltung der Leitung. Die freie Verfügbarkeit des Eigentums wird dadurch auf die Dauer des Rechts eingeschränkt.
- Die bauliche Nutzung für Wohn-, Gewerbe- oder landwirtschaftliche Zwecke kann beeinträchtigt werden. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind ggf. Wegfall/Einschränkung der Beregnungsmöglichkeit und des Agroflugs (Düngung, Pflanzenschutz) zu nennen.
- Bepflanzungsverbote für tiefwurzelnde und/oder hochwachsende Pflanzen innerhalb der Schutzstreifenfläche, die eine Gefährdung der Leitung darstellen könnten.
- Mehraufwand für den Betroffenen durch die Regelung Entschädigung, zusätzliche Termine.
- Negative Einschätzung auf dem Grundstücksmarkt aufgrund des Prinzips der Trassenbündelungen.
- Einschränkung der Beleihungsfähigkeit aufgrund der Verkehrs-/Marktwertminderung.

Die o.g. Auswirkungen/Beeinträchtigungen führen zu einer **Wertminderung** des Grundstücks bzw. der Schutzstreifenfläche.

Die Höhe der Wertminderung ist abhängig von

- der Leitungsart und der Leitungsgröße
- der Nutzung des betroffenen Grundstücks
- der Lage und Größe des Schutzstreifens im Grundstück, Anschneidung oder Durchschneidung (Fischer/Stock 1981, Wolfram 1983)
- der **Größe des unbelasteten Ausgangsgrundstücks** und dem Verhältnis von Schutzstreifenfläche zur Grundstücksgröße
- dem **Verkehrs-/Marktwert des unbelasteten Grundstücks**
- dem **Grad der Nutzungsbeeinträchtigung**
- ggf. von einer **Lagewertminderung** (Nähe zur Leitung bzw. zu deren Schutzstreifen), soweit diese auf dem regionalen Grundstücksmarkt von Bedeutung ist.

Nach der Untersuchung von Wolfram (1983, 1991) wirken sich oberirdische Leitungen aufgrund der größeren Schutzstreifenfläche, der größeren optischen Beeinträchtigung und der Leitungsmasten tendenziell stärker wertmindernd aus als unterirdische Leitungen. In der Entschädigungspraxis werden für oberirdische Leitungen aber häufig geringere prozentuale Wertminderungsquoten (häufig 10, 15 oder 20 %) vereinbart, als bei unterirdischen Leitungen (häufig 20 oder 25 %). Das liegt sicher auch an den deutlich größeren Schutzstreifenflächen. Bei unterirdischen Leitungen sind in Folge des Eingriffs i.d.R. die Auswirkungen auf das Bodengefüge, den Luft- und Wasserhaushalt stärker und durch die Lage der Leitung in der Erde u.U. nachhaltig. Die persönliche Betroffenheit ist bei unterirdischen Leitungen häufig größer (z.B. Befürchtung vor Schäden an Gasleitungen).

Die **Durchschneidung** einer Fläche bewirkt eine höhere Wertminderung als die Anschneidung entlang der Grundstücksgrenze. Die Wertminderung ist umso **höher** einzustufen, je kleiner das betroffene Grundstück ist bzw. je ungünstiger das **Verhältnis von Schutzstreifenfläche zur Grundstücksgröße** ist.

Gängige Praxis ist ein Prozentsatz Wertminderung vom Verkehrswert. Die gedachten Prozentsätze liegen dabei in der Regel zwischen 15 % und 30 %. Der Verkehrswert orientiert sich an einem in der Region oder im Bundesland höchstmöglichen Ackerlandpreis. Hinzu gerechnet wird dann noch ein sogenannter **Beschleunigungszuschlag** von 50 %. Demnach ergeben sich in der Praxis bundesweit, je nach örtlichen Verkehrswerten, folgende Wertansätze.

Strom

- Enteignungsfähige Leitungen 0,50 – 1,50 €/m² Schutzstreifen
- Nicht enteignungsfähige Leitungen 5,00 – 15,00 €/m² Schutzstreifen

Gas

- Enteignungsfähige Leitungen 0,80 – 2,00 €/m² Schutzstreifen
- Nicht enteignungsfähige Leitungen 3,00 – 35,00 €/m² Schutzstreifen

Telekommunikation

- Enteignungsfähig 1,20 – 2,00 €/lfm.
- Nicht enteignungsfähig 5,00 – 16,00 €/lfm.

Die genannten Wertansätze erscheinen zunächst relativ hoch. Berücksichtigt man jedoch, dass in Sachsen-Anhalt und den übrigen neuen Bundesländern sich nach wie vor am unteren Rand dieser Wertansätze orientiert wird, bzw. Alt-Vereinbarungen von Anfang der

90er Jahre zur Anwendung kommen, so ist ersichtlich, dass sich bei den Betroffenen ein erhebliches Unzufriedenheitspotenzial aufgebaut hat.

Insbesondere **nach** Durchführung von Leitungsbauarbeiten stellt die Mehrzahl der Betroffenen fest, dass Vereinbarung mit den Energieversorgern, insbesondere aber den bauausführenden Firmen, nicht oder nur unzureichend eingehalten wurden. Die Durchsetzung der Interessen ist teilweise nur anwaltlich oder mit Privatvereinbarung in vollem Umfang möglich. Dies erfordert nach Abschluss der Baumaßnahme einen erheblichen zeitlichen Mehraufwand. Dieser ist durch die vereinbarten Entschädigungsbeträge bei weitem nicht abgedeckt.

Der Berufsstand fordert daher seit längerem ein sogenanntes Durchleitungsentgelt in Anlehnung an die 9 % Rendite der Leitungsbetreiber, d. h. 9 % des Verkehrswertes sollen jährlich als Entschädigung ausbezahlt werden.

Nach Ansicht des Unterzeichners ist diese Form der Entschädigung derzeit und auch in absehbarer Zeit politisch nicht durchsetzbar, da sämtliche Ministerien und auch Abgeordnete hier blockieren. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Verbände der Versorgungswirtschaft teilweise mit Fehlinformationen wie „bei mehr Entschädigung wird der Strom teuer“ usw. operieren. Es wird hierzu angemerkt, dass die klassische Entschädigung für die Eigentümer und Bewirtschafter in der Regel bei 0,1 – 0,5 % der gesamten Baukosten liegen. Ein Vielfaches dieses Betrages wird inzwischen für landschaftspflegerische Begleitpläne und Ähnliches ausgegeben. Eine Ursache für die Strompreiserhöhung lässt sich daher anhand der gegenwärtigen Entschädigungsregelungen nicht festmachen.

Fraglich erscheint jedoch, ob für einen Entschädigungstatbestand wie die Dienstbarkeitsentschädigung ein Durchleitungsentgelt überhaupt rechtssystematisch korrekt ist.

Der Unterzeichner plädiert daher auf, im Hinblick auf die seit mehr als 30 Jahren in Anwendung befindlichen Prozentsätze, eine realistische Anhebung auf **35 – 50 %** des Verkehrswertes. Dies würde die Kostensteigerung sowohl im Aufwandsbereich als auch das Mehr an Erlösminderungen in etwa ausgleichen. Hiermit könnte auch eine gewisse Befriedung bei den Verhandlungen herbeigeführt werden, welches im Interesse aller Beteiligten liegen dürfte. Vorteile hätten auch die Verbraucher, indem die geplanten Maßnahmen schneller und unbürokratischer umgesetzt werden könnten.

Hierzu ein Berechnungsbeispiel für Sachsen-Anhalt:

| | |
|--------------------------|--|
| Obergrenze Verkehrswert: | 3,50 €/m ² |
| Dienstbarkeit: | 40 % vom Verkehrswert im Schutzsteifen |
| Beschleunigungszuschlag: | 50 % |

Dienstbarkeitsentschädigung: $3,50 \text{ €/m}^2 \times 0,4 \times 1,5 = \mathbf{2,10 \text{ €/m}^2}$

Mit einem solchen Betrag würden sich die Betroffenen auch dahingehend sicher finden, dass die umfangreichen persönlichen Nebenaufwendungen, aber auch Einschränkungen wie Minderung bei der Kreditierung abgedeckt sind.

In der Praxis wird derzeit in etwa nur die Hälfte hiervon bezahlt.

Teilweise bei **wenig** Verhandlungsgeschick der Eigentümer oder Bewirtschafter beträgt der Anteil auch nur ein Viertel des angemessenen Entgelts.

4. Die Entschädigung für Wirtschafterschwernisse durch oberirdische Anlagen

Oberirdische Anlagen bestehen im wesentlichen aus Maststandorten, Kabelschächten und Schilderpfählen. Maststandorte sind sicherlich die gravierendste Beeinträchtigung für den Bewirtschafter innerhalb eines Schlags. Randmasten sind dabei durch ihre Umfahrungsmöglichkeiten in wesentlich geringerem Umfang schädlich als Masten im Schlag. Bei einer Anhäufung von Maststandorten in einem Schlag kommt es zu kumulativen Effekten, die in jedem Fall gesondert zu berechnen sind. Hier ist ein individuelles Simulationsmodell für die Mehraufwendungen anzuwenden. Leider wird dieses nur von wenigen Betroffenen gefordert und durchgesetzt.

Ansonsten ist die Maststandortentschädigung seit circa 35 Jahren auf Basis der Fahrversuche an der Universität Göttingen in den Jahren 1978/79 geregelt. Dabei wurden die Schadenskomponenten

- **Korrigierte Ausfallfläche**, das ist die in den Versuchen ermittelte unter Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von einer bestimmten (schadbildprägenden) Maschinen nicht bearbeitete Fläche. Hier liegt eine praxisnahe Fahrweise zugrunde.
- **Die ertragsgeminderte Fläche**, in der Mastumgebung, die als totaler Ertragsverlust ausgedrückt und zur korrigierten Ausfallfläche addiert wird.
- **Der Arbeitszeitmehrbedarf**, der entsteht, wenn ein Mast auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück steht.
- **Der zusätzliche Zeitbedarf**, für die während der gesamten Arbeitsgänge eingesetzten Maschinen.
- Die Kosten der **Unkrautbekämpfung** auf der nicht bestellten Fläche.

Die ermittelten Fahrversuche mündeten in gemeinsame Vereinbarungen zwischen den Landesbauernverbänden und den Energieversorgern und sind seit Anfang der 80er Jahre Standard in der Entschädigungspraxis. Da sie auf bewährten und nachvollziehbaren Tatsachen beruhen, finden sie auch allgemeine Akzeptanz.

Durch Jennissen/Wolbring (2010) wurden die Werte überarbeitet. Dabei wurde insbesondere den Besonderheiten der neuen Bundesländer mit abweichenden Betriebsstrukturen Rechnung getragen. Zudem wurde die geänderte Technisierung berücksichtigt. Ferner wurde ein Zinsfuß von 3 % statt bisher 4 % zugrunde gelegt, welches zu einem anderen Kapitalisator führte. Im Ergebnis werden die Wertansätze ebenso wie die damaligen von Martens bundesweit umgesetzt. Die westdeutschen, nordwestdeutschen und norddeutschen Bundesländer haben dies bereits getan, die übrigen Bundesländer folgen zur Zeit. Zum Überblick sind auf den nachfolgenden Seiten die wichtigsten Richtwerte in Form von Tabellen abgedruckt.

**Entschädigungstabelle Variante I
(Bewirtschaftung bis nahe an die Mastaufstandsfläche)**

Rohertrag in €/ha

| | 800 € | 900 € | 1.000 € | 1.100 € | 1.200 € | 1.300 € | 1.400 € | 1.500 € | 1.600 € | 1.700 € | 1.800 € | 1.900 € | 2.000 € | 2.100 € | 2.200 € | 2.300 € | 2.400 € | 2.500 € |
|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | 1.228 € | 1.285 € | 1.344 € | 1.402 € | 1.460 € | 1.518 € | 1.577 € | 1.635 € | 1.693 € | 1.751 € | 1.809 € | 1.867 € | 1.925 € | 1.983 € | 2.041 € | 2.099 € | 2.157 € | 2.215 € |
| 2 | 1.349 € | 1.417 € | 1.484 € | 1.553 € | 1.620 € | 1.687 € | 1.756 € | 1.824 € | 1.892 € | 1.960 € | 2.028 € | 2.096 € | 2.163 € | 2.231 € | 2.299 € | 2.366 € | 2.435 € | 2.502 € |
| 3 | 1.484 € | 1.562 € | 1.639 € | 1.717 € | 1.796 € | 1.873 € | 1.952 € | 2.030 € | 2.108 € | 2.187 € | 2.265 € | 2.343 € | 2.421 € | 2.499 € | 2.577 € | 2.655 € | 2.733 € | 2.811 € |
| 4 | 1.611 € | 1.700 € | 1.788 € | 1.877 € | 1.966 € | 2.053 € | 2.144 € | 2.233 € | 2.322 € | 2.411 € | 2.499 € | 2.588 € | 2.677 € | 2.766 € | 2.854 € | 2.943 € | 3.032 € | 3.120 € |
| 5 | 1.746 € | 1.846 € | 1.945 € | 2.046 € | 2.145 € | 2.244 € | 2.346 € | 2.449 € | 2.546 € | 2.646 € | 2.746 € | 2.846 € | 2.945 € | 3.045 € | 3.145 € | 3.245 € | 3.346 € | 3.444 € |
| 6 | 1.902 € | 2.013 € | 2.124 € | 2.236 € | 2.347 € | 2.457 € | 2.571 € | 2.682 € | 2.794 € | 2.905 € | 3.017 € | 3.129 € | 3.240 € | 3.352 € | 3.463 € | 3.574 € | 3.686 € | 3.797 € |
| 7 | 2.069 € | 2.192 € | 2.315 € | 2.439 € | 2.562 € | 2.684 € | 2.810 € | 2.934 € | 3.057 € | 3.180 € | 3.304 € | 3.428 € | 3.551 € | 3.675 € | 3.798 € | 3.921 € | 4.045 € | 4.168 € |
| 8 | 2.235 € | 2.371 € | 2.506 € | 2.642 € | 2.778 € | 2.912 € | 3.051 € | 3.187 € | 3.323 € | 3.459 € | 3.595 € | 3.731 € | 3.866 € | 4.003 € | 4.138 € | 4.273 € | 4.410 € | 4.545 € |
| 9 | 2.405 € | 2.553 € | 2.701 € | 2.850 € | 2.998 € | 3.146 € | 3.297 € | 3.446 € | 3.595 € | 3.744 € | 3.893 € | 4.042 € | 4.190 € | 4.340 € | 4.488 € | 4.636 € | 4.785 € | 4.933 € |
| 10 | 2.632 € | 2.793 € | 2.954 € | 3.117 € | 3.279 € | 3.440 € | 3.604 € | 3.767 € | 3.929 € | 4.091 € | 4.253 € | 4.416 € | 4.577 € | 4.740 € | 4.568 € | 5.063 € | 5.226 € | 5.387 € |
| 11 | 2.856 € | 3.032 € | 3.207 € | 3.383 € | 3.559 € | 3.733 € | 3.912 € | 4.088 € | 4.264 € | 4.440 € | 4.616 € | 4.792 € | 4.967 € | 5.143 € | 5.319 € | 5.494 € | 5.671 € | 5.846 € |
| 12 | 3.087 € | 3.278 € | 3.466 € | 3.657 € | 3.846 € | 4.034 € | 4.227 € | 4.418 € | 4.608 € | 4.798 € | 4.988 € | 5.179 € | 5.368 € | 5.558 € | 5.748 € | 5.938 € | 6.128 € | 6.317 € |
| 13 | 3.314 € | 3.518 € | 3.722 € | 3.937 € | 4.131 € | 4.334 € | 4.542 € | 4.747 € | 4.952 € | 5.156 € | 5.361 € | 5.567 € | 5.770 € | 5.976 € | 6.180 € | 6.384 € | 6.589 € | 6.793 € |
| 14 | 3.547 € | 3.766 € | 3.985 € | 4.206 € | 4.425 € | 4.642 € | 4.866 € | 5.086 € | 5.306 € | 5.525 € | 5.745 € | 5.966 € | 6.184 € | 6.405 € | 6.624 € | 6.843 € | 7.064 € | 7.282 € |
| 15 | 3.900 € | 4.154 € | 4.406 € | 4.662 € | 4.915 € | 5.167 € | 5.425 € | 5.680 € | 5.934 € | 6.188 € | 6.442 € | 6.697 € | 6.950 € | 7.205 € | 7.458 € | 7.712 € | 7.967 € | 8.220 € |
| 16 | 4.150 € | 4.422 € | 4.692 € | 4.965 € | 5.236 € | 5.505 € | 5.781 € | 6.054 € | 6.325 € | 6.597 € | 6.869 € | 7.142 € | 7.412 € | 7.685 € | 7.956 € | 8.227 € | 8.500 € | 8.770 € |
| 17 | 4.400 € | 4.689 € | 4.978 € | 5.269 € | 5.558 € | 5.845 € | 6.140 € | 6.430 € | 6.720 € | 7.011 € | 7.301 € | 7.591 € | 7.880 € | 8.171 € | 8.460 € | 8.749 € | 9.040 € | 9.329 € |
| 18 | 4.660 € | 4.968 € | 5.275 € | 5.585 € | 5.893 € | 6.198 € | 6.511 € | 6.821 € | 7.129 € | 7.438 € | 7.746 € | 8.056 € | 8.363 € | 8.673 € | 8.980 € | 9.289 € | 9.588 € | 9.904 € |

Mastkantenlänge in m

**Entschädigungstabelle Variante II
(Keine Bewirtschaftung der Mastumgebungsfläche)**

Rohertrag in €/ha

| | 800 € | 900 € | 1.000 € | 1.100 € | 1.200 € | 1.300 € | 1.400 € | 1.500 € | 1.600 € | 1.700 € | 1.800 € | 1.900 € | 2.000 € | 2.100 € | 2.200 € | 2.300 € | 2.400 € | 2.500 € |
|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 1 | 888 € | 998 € | 1.109 € | 1.220 € | 1.332 € | 1.441 € | 1.553 € | 1.664 € | 1.775 € | 1.886 € | 1.997 € | 2.106 € | 2.218 € | 2.328 € | 2.439 € | 2.550 € | 2.661 € | 2.773 € |
| 2 | 991 € | 1.118 € | 1.245 € | 1.372 € | 1.500 € | 1.628 € | 1.754 € | 1.881 € | 2.008 € | 2.135 € | 2.262 € | 2.388 € | 2.516 € | 2.641 € | 2.769 € | 2.896 € | 3.023 € | 3.151 € |
| 3 | 1.098 € | 1.240 € | 1.384 € | 1.528 € | 1.671 € | 1.813 € | 1.957 € | 2.100 € | 2.244 € | 2.387 € | 2.530 € | 2.672 € | 2.817 € | 2.958 € | 3.102 € | 3.245 € | 3.389 € | 3.533 € |
| 4 | 1.203 € | 1.362 € | 1.521 € | 1.681 € | 1.841 € | 1.999 € | 2.160 € | 2.319 € | 2.479 € | 2.637 € | 2.797 € | 2.955 € | 3.116 € | 3.273 € | 3.434 € | 3.592 € | 3.753 € | 3.913 € |
| 5 | 1.308 € | 1.484 € | 1.660 € | 1.837 € | 2.013 € | 2.188 € | 2.364 € | 2.538 € | 2.715 € | 2.891 € | 3.065 € | 3.240 € | 3.417 € | 3.590 € | 3.767 € | 3.941 € | 4.118 € | 4.295 € |
| 6 | 1.421 € | 1.612 € | 1.804 € | 1.996 € | 2.188 € | 2.378 € | 2.572 € | 2.763 € | 2.955 € | 3.147 € | 3.338 € | 3.529 € | 3.722 € | 3.911 € | 4.104 € | 4.295 € | 4.488 € | 4.681 € |
| 7 | 1.535 € | 1.741 € | 1.950 € | 2.158 € | 2.367 € | 2.572 € | 2.783 € | 2.989 € | 3.199 € | 3.407 € | 3.614 € | 3.820 € | 4.030 € | 4.235 € | 4.445 € | 4.651 € | 4.860 € | 5.069 € |
| 8 | 1.648 € | 1.871 € | 2.095 € | 2.320 € | 2.545 € | 2.767 € | 2.993 € | 3.216 € | 3.442 € | 3.666 € | 3.889 € | 4.112 € | 4.337 € | 4.559 € | 4.784 € | 5.007 € | 5.233 € | 5.458 € |
| 9 | 1.762 € | 2.002 € | 2.242 € | 2.483 € | 2.724 € | 2.962 € | 3.205 € | 3.443 € | 3.685 € | 3.926 € | 4.165 € | 4.404 € | 4.646 € | 4.891 € | 5.125 € | 5.364 € | 5.605 € | 5.847 € |
| 10 | 1.888 € | 2.144 € | 2.400 € | 2.658 € | 2.915 € | 3.169 € | 3.428 € | 3.683 € | 3.941 € | 4.197 € | 4.453 € | 4.708 € | 4.966 € | 5.219 € | 5.577 € | 5.932 € | 6.288 € | 6.644 € |
| 11 | 2.014 € | 2.285 € | 2.558 € | 2.832 € | 3.105 € | 3.375 € | 3.651 € | 3.921 € | 4.196 € | 4.469 € | 4.740 € | 5.011 € | 5.286 € | 5.555 € | 5.829 € | 6.100 € | 6.375 € | 6.649 € |
| 12 | 2.141 € | 2.428 € | 2.718 € | 3.008 € | 3.297 € | 3.583 € | 3.875 € | 4.162 € | 4.453 € | 4.741 € | 5.029 € | 5.316 € | 5.607 € | 5.892 € | 6.183 € | 6.470 € | 6.761 € | 7.051 € |
| 13 | 2.268 € | 2.571 € | 2.877 € | 3.183 € | 3.489 € | 3.790 € | 4.098 € | 4.402 € | 4.708 € | 5.013 € | 5.317 € | 5.620 € | 5.927 € | 6.229 € | 6.535 € | 6.839 € | 7.146 € | 7.452 € |
| 14 | 2.395 € | 2.715 € | 3.037 € | 3.359 € | 3.681 € | 3.998 € | 4.323 € | 4.642 € | 4.966 € | 5.287 € | 5.605 € | 5.926 € | 6.249 € | 6.567 € | 6.890 € | 7.209 € | 7.533 € | 7.855 € |
| 15 | 2.732 € | 3.105 € | 3.481 € | 3.857 € | 4.233 € | 4.605 € | 4.983 € | 5.357 € | 5.734 € | 6.109 € | 6.482 € | 6.855 € | 7.233 € | 7.604 € | 7.981 € | 8.354 € | 8.731 € | 9.108 € |
| 16 | 2.881 € | 3.273 € | 3.669 € | 4.065 € | 4.461 € | 4.852 € | 5.250 € | 5.643 € | 6.040 € | 6.435 € | 6.828 € | 7.221 € | 7.618 € | 8.008 € | 8.405 € | 8.798 € | 9.195 € | 9.591 € |
| 17 | 3.030 € | 3.442 € | 3.857 € | 4.273 € | 4.689 € | 5.099 € | 5.518 € | 5.929 € | 6.346 € | 6.761 € | 7.167 € | 7.586 € | 8.003 € | 8.413 € | 8.830 € | 9.242 € | 9.659 € | 10.075 € |
| 18 | 3.181 € | 3.613 € | 4.047 € | 4.483 € | 4.918 € | 5.348 € | 5.786 € | 6.218 € | 6.655 € | 7.089 € | 7.521 € | 7.963 € | 8.390 € | 8.819 € | 9.256 € | 9.688 € | 10.124 € | 10.561 € |

Mastkantenlänge in m

5. Aufwuchsschaden/Nutzungsausfall und persönlicher Mehraufwand

Während der Bauzeit eintretende Aufwuchsschäden lassen sich über örtliches Ertrags- und Preisniveau relativ einfach in Form eines Rohertragsausfalls ermitteln. Ggf. einsparbare Kosten sind zu berücksichtigen. Hilfestellung bieten dabei regionale oder landesweite Richtwerttabellen mit verschiedenen Ertragsklassen, die dann zugrunde gelegt werden. Bei dieser Position treten in der Regel die geringsten Unstimmigkeiten zwischen den Beteiligten auf, da sich bei den Roherträgen meist am oberen regionalen Durchschnitt orientiert wird.

Das Gleiche gilt für die Nutzungsausfälle, wenn während der Baujahre jegliche Ansaat unterbleibt. Dabei sind einsparbare Kosten in Abzug zu bringen, sodass letztlich der Deckungsbeitrag zu ersetzen ist. Zu den Ertragsausfall- und Nutzungsausfallflächen sind sogenannte unwirtschaftliche Restflächen hinzuzurechnen. Diese sind aufgrund von Größe und Zuschnitt für die Bewirtschaftung in der Bauphase unrentabel. Auch diese Entschädigungspositionen werden in aller Regel von den Beteiligten einvernehmlich geregelt.

Erhebliche Differenzen gibt es hingegen bei der Abwicklung des sogenannten **Kontrollaufwandes** einschließlich Nebenzeiten des Landwirts vor, während und nach der Bauphase. Zur Zeit wird dies mit einer sogenannten Aufwandspauschale zwischen 75 – 200 € für ein Gesamtprojekt, bzw. für einen Betroffenen entschädigt.

Der tatsächliche Aufwand liegt jedoch weitaus darüber. Nachstehend die Erfahrungswerte von zahlreichen Leitungsbauprojekten:

| | |
|--|---|
| 3 Gesprächstermine á 1 Stunde: | 3 Akh |
| Umschreibung Grundbuch u. Ä.: | 2 Akh/Flurstück oder je Vertrag |
| Kontrollaufwand während der Bauzeit: | 1 Akh/500 lfdm. Trasse/Tag Bauphase oder jedoch mindestens 0,5 Akh/Tag Bauphase |
| Ansatz für Betriebsleiter (nach Tariflohn – Meister): | 25 – 35 €/h |
| Alternativ: | 50 – 200 €/Flurstück |

Im Ergebnis sollte entweder nach tatsächlichen Arbeitsstunden (Akh) abgerechnet werden. Bei Pauschalen ist ein Mindestansatz von 150 €/Flurstück für den Bewirtschafter und den Eigentümer zu rechnen. Sollte der Eigentümer die Fläche selbst bewirtschaften, wäre ein Betrag von 200 €/Flurstück angemessen.

6. Schäden bei vorübergehender Inanspruchnahme während der Bauphase

Während der Bauphase kommt es häufig durch Zerschneidung eines Schlages zu An- und Durchschneidungsschäden. Diese können entweder mit eingeschätzten Mehraufwendungen an Schlepperstunden (Sh) und Arbeitsstunden (Akh) berechnet werden. Wichtig ist dabei insbesondere neben einer realistischen Einschätzung des quantitativen Mehraufwands die korrekte Berechnung des Wertansatzes für die Schlepper- oder Maschinenstunde. Hier sind häufig veraltete Werte im Umlauf. Das gleiche gilt für die Bewertung der Arbeitszeit. Für die Tariflöhne, einschließlich Nebenkosten unter Berücksichtigung von Ausfallzeiten und Ähnlichem, fallen dabei für Facharbeiter ein Lohnansatz von 20 € und für Landwirtschaftsmeister, Führungskräfte usw. von 25 – 35 €/Stunde an. Diese Werte werden zur Zeit häufig nicht gezahlt, bzw. gefordert. Ein exakter Nachweis auf Basis der Lohntarife einschließlich Lohnnebenkosten kann dabei hilfreich sein.

Es kommt hier häufig zu Verwechslungen mit den Arbeitsansätzen aus den Maschinenringverrechnungssätzen. Dort wird der Grundgedanke der Nachbarschaftshilfe zugrunde gelegt und mit Lohnansätzen von 13 – 15 € gerechnet. Diese können im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung kommen.

Sollte ein Betroffener im Einzelfall nachweisen, dass er seine Stunde höher verwertet, so ist der entsprechende Verwertungssatz in Anrechnung zu bringen.

Eine weitere Möglichkeit der Berechnung von An- und Durchschneideschäden besteht in der Anwendung der LandR 78. Anlagen die dort ausgewiesenen Berechnungsbeispiele stellen einen Dauerschaden dar. Dividiert man diesen durch den Kapitalisator **25**, so kommt man zum Jahresschaden, der ggf. noch anteilig zu rechnen ist, wenn die Maßnahme nicht während einer gesamten Vegetationsperiode anhält.

Die gleiche Verfahrensweise ist bei Umwegeschäden anzuwenden.

7. Folgeschäden nach Leitungsbau

Die größten Differenzen bei der praktischen Schadensregulierung entstehen nach wie vor aufgrund der Folgeschäden (Ackerfolgeschäden) nach Abschluss der Leitungsbaumaßnahme.

Auch bei sorgfältigster Bauausführung, insbesondere bei der Verlegung unterirdischer Leitungen, kommt es zu insbesondere bei schlechter Witterung und problematischen Böden zu erheblichen Folgeschäden. Diese werden sachgerechter Weise jährlich abgerechnet. Firmen- und Leitungsbetreiber wünschen jedoch eine einmalige Schadensregulierung der Maßnahme. Spätestens seit den Untersuchungen des Unterzeichners (1983,1991) wird in der Entschädigungspraxis hierfür auch ein Betrag in Höhe von 100 – 150 % des Rohertrags für sämtliche Folgeschäden zur Verfügung gestellt. Die Praxis der letzten 20 Jahre hat gezeigt, dass diese Beträge für die ersten drei bis zehn Jahre nach Leitungsbau ausreichend sind. Danach ist dann festzustellen, welcher Dauerschaden verbleibt. Ausgrabungen alter bestehender Leitungen sowie Ertragsermittlungen der letzten 15 Jahre haben gezeigt, dass ein Dauerschaden zwischen von 5 – 20 %/ldm verbleibt. Die genaue Höhe sollte in einem Zeitraum von 5 – 10 Jahren nach Leitungsbau durch eine einmalige Nachbegutachtung festgestellt werden und dann dauerhaft kapitalisiert werden. Eine solche Vereinbarung ist einschließlich Terminfestlegung vor Beginn der Baumaßnahme vorzunehmen, da sie ansonsten in der Mehrzahl der Fälle später vergessen wird. Erschwerend kommt hinzu, dass die Folgeschäden je nach Intensität und Witterung in der jeweiligen Vegetationsperiode in den Folgejahren unterschiedlich deutlich sichtbar sind. Folgeschäden unter 10 % sind i.d.R. mit bloßem Auge nicht wahrnehmbar.

Ursachen für Flur- und Folgeschäden

- Vermischung von Ober- und Unterboden
- Verlust von Oberboden (bewusst und unbewusst)
- Bodenverdichtungen, insbesondere in den Arbeitsstreifen
- unzureichende Lockerung bzw. Rekultivierung
- Berücksichtigung der Witterung bei den verschiedenen Bauarbeiten
- erhöhter Steinanteil an der Erdoberfläche und im Bewirtschaftungshorizont
- vereinzelt Fremdkörper auf der Trasse
- Erwärmungen hinter Verdichterstationen und bei Erdverkabelung
- unzureichender Anschluss von Drainagen

Um einen Überblick für Oberbodenverluste zu erhalten sind in der nachfolgenden Übersicht drei Beispiele für Verlustmarchen angegeben und berechnet.

| Menge, Höhe Verlust | Mengenverlust in m ³ /ha | Kosten/ Schaden bei 10 €/m ³ | Kosten/ Schaden bei 20 €/m ³ |
|---------------------|-------------------------------------|---|---|
| 1 cm | 100 | 1.000 | 2.000 |
| 5 cm | 500 | 5.000 | 10.000 |
| 10 cm | 1000 | 10.000 | 20.000 |

Zu berücksichtigen ist, dass bei Eingriffen in gewachsenen Boden ein Auflockerungsfaktor von 1 : 1,2 bis 2 zu berücksichtigen ist. Dieser gibt an das Verhältnis von gewachsenem zu aufgebaggertem Boden im Hinblick auf das Volumen. Verluste von 5 cm und weniger sind in der Regel optisch kaum wahrnehmbar. Aufgrund der Oberbodenverluste, aber insbesondere der Verdichtungen im Unterbodenbereich ist davon auszugehen, dass die Ackerzahl gemäß Ackerschätzrahmen um 5 bis 10 Bodenpunkte absinkt. Die Aufgrabungen 10 bis 20 Jahre alter Leitungen durch den Unterzeichner, aber auch im Rahmen des HLBS-Symposiums 2013, haben dies in eindrucksvoller Weise belegt.

Eine wesentliche Ursache für die Verdichtung im Unterbodenbereich, liegt in der Witterung während der Bauausführung. Sobald die Böden wassergesättigt sind oder annähernd eine Wassersättigung erreichen, sind Bauarbeiten auf der Leitungstrasse grundsätzlich einzustellen. Dies erfolgt häufig aus Kostengründen oder logistischen Gründen nicht. Abnahmeverträge, Einhaltung von Fristen, usw. sind ebenfalls Ursache für Bearbeitung von Boden bei Nässe. Es handelt sich in solchen Fällen um eindeutige Verstöße gegen das Bodenschutzgesetz, von den Auswirkungen auf die Ertragseinbußen einmal ganz abgesehen. Gleichwohl setzen sich immer wieder bei bestimmten Maßnahmen die Bauleiter aus Firmenzwängen und Kostengründen über geltendes Recht hinweg. Hier gilt es zukünftig vermehrt Einhalt zu gebieten. Teilweise bestehen auch unklare Strukturen in der Zusammenarbeit von Auftraggeber, Bauleitung und ausführenden Firmen.

Erschwerend hinzukommen Auflagen des Naturschutzes, die ohne kritisches Hinterfragen übernommen werden und dann beispielsweise Bauzeitvorgaben ab Oktober entstehen. Dies führt dann zwangsweise zur Bearbeitung durchfeuchteter Böden.

Abhilfe kann hier die sogenannte Baubegleitung durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige mit sich bringen. Wichtig ist, dass diese Person sowohl über bodenkundliche, pflanzenbauliche und agrarökonomische Kenntnisse gleichzeitig verfügen. Der Einsatz von Geologen und externen Büros ist hier nur bedingt zu empfehlen. Der Sachverständige sollte möglichst im Auftrag des Regierungspräsidiums arbeiten, bzw. schon durch den Planfeststellungsbeschluss dort manifestiert sein. Sobald eine Beauftragung durch die Bauherrn oder bauausführenden Firmen erfolgt, ist eine Neutralität nur bedingt gegeben. Es wird immer wieder beobachtet, dass Empfehlungen der an die Firmen vertraglich gebundenen Sachverständigen von den Firmen und bauausführenden Firmen nicht übernommen werden.

Sollte die sogenannte 100% oder 150 % Regel zur Anwendung kommen (Flurschäden für die ersten 3 – 5 Jahre sind damit abgegolten), ist darauf zu achten, am besten von vorneherein schriftlich zu vereinbaren, dass im fünften oder auch siebten Jahr nach Bau eine Nachbesichtigung stattfindet. Es ist davon auszugehen, dass die zu diesem Zeitpunkt verbliebenen Folgeschäden von Dauer sein werden.

Eine andere Möglichkeit der Bewertung der Ackerfolgeschäden als Dauerschäden besteht in dem vom Unterzeichner entwickelten nachstehenden Bewertungsschema. Dabei werden die verschiedenen Faktoren die Einfluss auf eine Verschlechterung des Bodenzustandes haben genannt und unterschiedlich gewichtet. Anschließend wird der vorgefundene Sachverhalt von 1 bis 5 benotet. Das Rechenbeispiel möge diese Vorgehensweise verdeutlichen.

Schema zur Beurteilung einer Maßnahme im Hinblick auf Ackerfolgeschäden (Wolfram 2012)

| Ifd. Nr. | Qualitätsmerkmal | Qualitätsmerkmal/Gefährdungspotenzial (1 = gut bis 5 = schlecht) | | | | |
|----------|--|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Großprojekt - Regionalprojekt - örtliches Projekt | | | | | |
| 2 | Fachliche Qualifikation der bauausführenden Firma | | | | | |
| 3 | Witterung beim Leitungsbau, Jahreszeit (2-fach) | | | | | |
| 4 | Bodenart S - IT, Steinanteil, A-Horizont (2-fach) | | | | | |
| 5 | Geländebeschaffenheit/Hindernisse/Böschungen/Dückerung | | | | | |
| 6 | Qualität der Baumaßnahme, Abschlußbeurteilung (2-fach) | | | | | |
| 7 | Qualität der Rekultivierungsmaßnahmen | | | | | |

Gesamtpunkte : 10 x 100 % = % Rohertragsausfall

Schema zur Beurteilung einer Maßnahme im Hinblick auf Ackerfolgeschäden (Wolfram 2012)

Beispiel

1. Örtliche Wärmeleitung am Stadtrand
2. Tiefbaufirma, im Leitungsbau tätig, ohne spezifische ackerbauliche und bodenkundliche Kenntnisse
3. Gemischte Witterung, während der Hauptregenphasen Baustopp
4. SL, L, 60 cm Mutterboden
5. Ebene, beengte Bautrasse
6. Entsprechende Kenntnisse der Baufirma und vorhandenen Geräte gut
7. Mäßig, da keine eigenen Geräte vorhanden, allerdings Meliorationskalkung

| Ifd. Nr. | Qualitätsmerkmal | Qualitätsmerkmal/Gefährdungspotenzial (1 = gut bis 5 = schlecht) | | | | |
|----------|--|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Großprojekt - Regionalprojekt - örtliches Projekt | | | X | | |
| 2 | Fachliche Qualifikation der bauausführenden Firma | | | X | | |
| 3 | Witterung beim Leitungsbau, Jahreszeit (x 2) | | X | | | |
| 4 | Bodenart S - IT, Steinanteil, A-Horizont (x 2) | X | | | | |
| 5 | Geländebeschaffenheit/Hindernisse/Böschungen/Dückerung | | X | | | |
| 6 | Qualität der Baumaßnahme, Abschlußbeurteilung (x 2) | | | X | | |
| 7 | Qualität der Rekultivierungsmaßnahmen | | | | X | |

24 : 10 x 100 % = 240 % Rohertragsausfall

Seit 2,5 Jahren kommt dieser Berechnungsmodus zur Anwendung und hat sich in der Praxis bewährt, insbesondere in den Fällen, in denen spätere Folgeschadensabwicklungen schwierig durchzuführen sind oder von den bauausführenden Firmen nicht gewünscht werden.

8. Die Kopfprämie

Mit den neuen Gesetzen EnLAG und NABEG wurde eingeführt, dass die betroffenen Kommunen pro Kilometer Durchleitung ein Entgelt von 40.000 € erhalten. Da die Kommune als solches in aller Regel unmittelbar selbst nicht betroffen ist, sondern nur die verschiedenen Eigentümer und insbesondere die Land- und Forstwirte, kann dies nur als eine Art Bestechungsversuch der Bürgermeister, Kommunalverwaltung und Kommunen selbst betrachtet werden. Mit 40.000 €/km Durchleitung bzw. 40 €/lkm übersteigt dieser Betrag zum einen die Entgelte für betroffene Grundstücke. Zum anderen ist der Sachverhalt im Rahmen der Entschädigung nicht einzuordnen. Das Entgelt kann nur als Beschwichtigungsversuch gegenüber den Kommunen verstanden werden, damit diese bei den Anhörungsterminen sich möglichst ruhig verhalten.

Eine Abschaffung dieser Klausel und direkte Verteilung des Geldes auf die Betroffenen würde zu mehr Rechtsfrieden und insbesondere auch einer höheren Gerechtigkeit führen.

9. Ergebnisse einer Befragung in Sachsen-Anhalt

Zum oben genannten Thema führte der Bauernbund Sachsen-Anhalt e.V. eine Befragung in den landwirtschaftlichen Betrieben zum Sachstand durch.

Die Betriebe befinden sich ausschließlich in Sachsen-Anhalt. Sie sind in den Gemarkungen Ostingersleben, Neu Ummendorf, Landsberg, Hohenthurm, Barleben zu finden.

Erfassung der Entschädigungssituation beim Netzausbau Strom - Freileitung-

| Landkreis / Gemarkung | Bördekreis, Barleben |
|----------------------------|---|
| Anzahl Masten | 1 |
| betroffene Flächengröße | 3 x 3 m |
| Überspannungsfläche | 2,00 ha |
| Zeitraum / Erstellung | 2015 |
| verhandlungsführende Firma | K2E, SAG |
| Belastungen des Landwirtes | Baubelastung, Umfahrung der Masten |
| Verhandlungstermine | 4 |
| Entschädigung | nach RWE / NRW Überleitungsfläche nach Bodenrichtwert 3000,00 € / Mast |
| E/A Maßnahmen | keine |

| Landkreis / Gemarkung | Börde, Neu Ummendorf |
|----------------------------|--|
| Anzahl Masten | |
| betroffene Flächengröße | |
| Überspannungsfläche | 55 ha |
| Zeitraum / Erstellung | 2013-2014 |
| verhandlungsführende Firma | K2E, SAG |
| Belastungen des Landwirtes | 200-300 €/ Mast zusätzliche Kosten für den Landwirt Umfahrung der Masten |
| Verhandlungstermine | 4 |
| Entschädigung | keine angemessene Entschädigung Forderung nach regelmäßiger |
| E/A Maßnahmen | keine |

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| Landkreis / Gemarkung | Salzlandkreis, Hohenthurm |
| Anzahl Masten | 2 |
| betroffene Flächengröße | 10 x 10 m |
| Überspannungsfläche | 2,00 ha |
| Zeitraum / Erstellung | 2008 |
| verhandlungsführende Firma | MEAG |
| Belastungen des Landwirtes | Umfahrung der Masten |
| Verhandlungstermine | 4 |
| Entschädigung | 2 x 8.600,00 € |
| E/A Maßnahmen | keine |

| | |
|------------------------------|------------------------------------|
| Landkreis / Gemarkung | Salzlandkreis, Landsberg |
| Anzahl Masten | 2 |
| betroffene Flächengröße | 10 x 10 m |
| Überspannungsfläche | 2,00 ha |
| Zeitraum / Erstellung | 2010 |
| verhandlungsführende Firma | MEAG |
| Belastungen des Landwirtes | Baubelastung, Umfahrung der Masten |
| Verhandlungstermine | 4 |
| Entschädigung | 14.800 € |
| E/A Maßnahmen | keine |

| | |
|------------------------------|---|
| Landkreis / Gemarkung | Bördekreis, Barleben |
| Anzahl Masten | 1 |
| betroffene Flächengröße | 3 x 3 m |
| Überspannungsfläche | 2,00 ha |
| Zeitraum / Erstellung | 2015 |
| verhandlungsführende Firma | K2E, SAG |
| Belastungen des Landwirtes | Baubelastung, Umfahrung der Masten |
| Verhandlungstermine | 4 |
| Entschädigung | nach RWE / NRW Überleitungsfläche nach Bodenrichtwert 3000,00 € / Mast |
| E/A Maßnahmen | keine |

Auffallend war, dass sich EON nur grob an eine Entschädigungsrichtlinie gehalten hat.

Die Entschädigungsleistungen sind für die betroffenen Betriebe sehr unterschiedlich ausgefallen.

Auch war die Vorgehensweise der verhandlungsführenden Firmen in mindestens einem Fall mehr als fragwürdig - schon im ersten Verhandlungsgespräch wurde mit Enteignung gedroht.

Grundsätzlich kann die gebotene Entschädigung nicht als angemessen gesehen werden.

Es gibt nur eine einmalige Entschädigung.

Mit den Masten müssen die betroffenen Landwirte aber auf Dauer leben.

Da die bei allen Betrieben gut strukturierten Flächen durch die Trassenführung einer Zerschneidung unterliegen, bringt es nicht nur betriebswirtschaftliche Nachteile mit sich, sondern auch eindeutige Wertverluste der jeweiligen Grundstücke.

Zudem bleibt die Grundbucheintragung bestehen.

Eindeutig war auch die Aussage der Betroffenen zu den Belastungen, welche die Masten mit sich bringen.

Das Umfahren der Masten mit landwirtschaftlichen Anbaugeräten gestaltet sich als schwierig. Auch die Baubelastung ist ein Kriterium der Betroffenen. Als Beispiel ist hier das Überfahren der Flächen in der Bauphase zu nennen, mit der daraus resultierenden Bodenverdichtung.

Aus der gesamten Vorgehensweise ist zu sehen, dass zeitnah ein Entschädigungskatalog erarbeitet werden muss. Dieser sollte jährlich in seinen Entschädigungsleistungen angepasst werden. Desweiteren muss es regelmäßige Ausgleichszahlungen geben. Schließlich werden die aufgestellten Masten auch über einen langen Zeitraum genutzt. Auch diese Leistungen sollten einer jährlichen Anpassung unterliegen.

Abschließend ist zu sagen, niemand spricht sich gegen Stromleitungen aus.

Wir alle brauchen sie.

Aber eine faire Verhandlungsgrundlage für beide Seiten sollte dabei an erster Stelle stehen.

Die Netzbetreiber bzw. ihre Verbandsvertreter lehnen eine Erhöhung der Entschädigungssummen ab. Nach ihrer Auffassung würden diese am Ende zu nicht vertretbaren Kostensteigerungen für den Verbraucher führen.

Das wichtigste Gegenargument der Netzbetreiber dürfte aber sein, das höhere Entschädigungszahlungen auch unmittelbar zu Gewinneinbußen der Netzbetreiber führen.

Seitens der Betroffenen wird daher kritisiert, dass sich die Bemessung der Entschädigungshöhe nicht an nachvollziehbaren Kriterien orientiert.

So sollte die Höhe der Entschädigung den Grad der Beeinträchtigung widerspiegeln.

Aus Sicht der Betroffenen ist daher die Entschädigung insgesamt zu gering bemessen und als Einmalzahlung unbefriedigend.

Die Nichterfüllung der diesbezüglichen Erwartungen dürfte weiterhin dafür sorgen, dass die Vorbehalte gegenüber neuen Hochspannungsfreileitungen bestehen bleiben.

Da der Netzbetreiber in Einzelverhandlungen an die Grundstückseigentümer herantritt, gibt es keine Transparenz über die jeweiligen Verhandlungen für die Gesamtheit der Betroffenen. Das führt unweigerlich zu Negativerfahrungen und einem grundlegenden Misstrauen gegenüber den Energieversorgern.

Für die Energiewende soll das Stromnetz auf tausenden Kilometern ausgebaut werden.

Auf die Landwirte kommen damit noch mehr Belastungen bei der Bewirtschaftung, drohende Enteignungen und Bodenschäden zu und das bei viel zu geringer Entschädigung.

Die viel zitierte Energiewende braucht Stromleitungen, und das so schnell wie möglich. Die Dimensionen sind gigantisch, die Folgen für die Landwirtschaft nicht absehbar.

Laut Netzbetreiber fehlen in Deutschland allein im Hochspannungsbereich 3.800 km neue Leitungen, was eine Fläche von 26.000 ha ausmacht.

Das sind tausende von zusätzlichen Masten und über 15.000 ha Ausgleichsfläche für den Naturschutz.

Das dringend etwas zu tun ist, fordern nicht nur Landwirte. Auch immer mehr Politiker sind für dieses Thema sensibilisiert.

Dabei ist die Entschädigung für die Duldung der Leitungen mit der Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten nur das eine Problem.

Das zweite Problem sind die Flurschäden während der Bauphase.

Eine Entschädigung der Landwirte erfolgt derzeit 20 – 100 % zu niedrig.

Bodenstrukturveränderungen sind oftmals erst lange nach der Planung erkennbar und für den Eigentümer schwer zu beweisen. Ursachen dafür sind die Baumaßnahmen, Vermischungen von Ober- und Unterboden, sowie Bodenverdichtungen.

Es gibt oft noch zehn Jahre nach den Bauarbeiten Ertragsdepressionen.

Die Höhe der Ackerfolgeschäden ließe sich durch jährliche Abschätzung des Minderertrages in den jeweiligen Arbeitsstreifen ermitteln. Dabei muss die volle Breite des Arbeitsstreifens berücksichtigt werden.

Aus verwaltungstechnischen Gründen streben fast alle Energieversorger jedoch eine Einmalzahlung an.

Die Leitungsunternehmen zahlen seit rund 20 Jahren einen jährlichen Rohertrag von 100 % als einmalige Entschädigung für sämtliche Rohertragsausfälle in den Jahren nach dem Bau der Leitung. Dabei wird von abnehmenden Rohertragsverlusten ausgegangen.

Das ist jedoch ein theoretischer Ansatz, der sich in der Praxis nicht bestätigt hat, da die Ausfälle in der Regel höher sind.

Für eine angemessene Entschädigung der Eigentümer hat der Bauernbund Sachsen-Anhalt e.V. eine Rahmenvereinbarung erarbeitet. Diese bezieht sich auf den Netzbetreiber EON / Avacon.

Zweck der Vereinbarung ist eine transparente Entschädigung von betroffenen Eigentümern.

Dazu konnte bis jetzt noch kein Einvernehmen erzielt werden.

Es war zu erkennen, dass die Verhandlungen mit den Netzbetreibern mit großem zeitlichem Aufwand für den betroffenen Landwirt verbunden sind.

Angemessene Pauschalen der Betreiber belaufen sich derzeit auf 100 € bis 300 € je Flurstück. Die Betroffenen müssen daher gut abwägen, welcher Aufwand ihnen entsteht. Die 300 € Entschädigungsleistung dürften schnell überschritten sein.

10. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Synopse werden die wichtigsten Entschädigungspositionen bei Leitungsbau dargestellt. Dabei wird die derzeitige Entschädigungspraxis aktualisierten Entschädigungssätzen gegenübergestellt (teilweise Maststandorte, Flur- und Aufwuchsschäden) besteht im Hinblick auf die Anwendung Einvernehmen. Die größte Diskrepanz ergibt sich zur Zeit bei der Dienstbarkeitsentschädigung. Neben den völlig veralteten Annahmen und Wertansätzen, hat hier die sogenannte Kopfpauschale für die Gemeinden in Höhe von 40.000 €/km zu Verärgerung bei den Betroffenen geführt und ergibt letztlich eine erhebliche Ungleichbehandlung. Hier wäre dringend Handlungsbedarf für eine sachgerechte Umverteilung der Beträge.

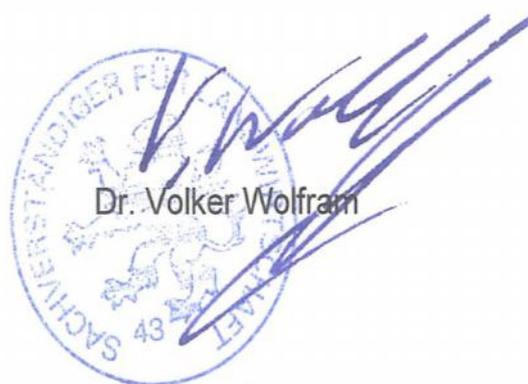
Zum anderen werden die Ackerfolgeschäden nach wie vor unzureichend in der Entschädigungspraxis berücksichtigt. Einmal betroffene Landwirte wehren sich daher generell gegen weitere Maßnahmen, da sie in der Vergangenheit unzureichend für diese nachweisbaren Schäden entschädigt wurden. Auch hier besteht erheblicher Nachholbedarf. Die methodischen Ansätze hierzu wurden vorgestellt.

Grundsätzlich gilt jedoch nach wie vor das Prinzip, dass der beste Schaden der verhinderte Schaden ist. Es gilt daher zukünftig den Sektor Land- und Forstwirtschaft bei den Anhörungsverfahren gleichberechtigt mit dem Naturschutz im Vorfeld miteinzubeziehen. Die vom Unterzeichner entwickelte LVS – Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie – bietet hierzu eine gute Möglichkeit als vergleichbares Instrumentarium zu einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS).

Baubegleitung durch öffentlich bestellte Sachverständige im Auftrag des Regierungspräsidium oder der Genehmigungsbehörde sollten zukünftig zum Standard gehören. Hierdurch können im Vorfeld insbesondere Folgeschäden in erheblichem Umfang reduziert werden. Schließlich ist bei unterirdischen Leitungen die Trasse im ersten Jahr nach Bau mit bodenlockernden Kulturen auszusäen, ggf. ist dies durch die Bauherrn flächendeckend vorzunehmen. Der Effekt im Hinblick auf geringere Folgeschäden und ein sich natürlich regenerierendes Bodenleben ist monetär weitaus höher zu bewerten als der einjährige Deckungsbeitragsausfall.

Rahmenvereinbarungen zwischen den Energieversorgern und regionalen Bauernverbänden, können eine gewisse Hilfe zur Orientierung geben und sollten auch weiterhin zur Anwendung kommen. Aufgrund der Vielfältigkeit des Sektors und betriebsspezifischer Gegebenheiten sind Individualverträge immer häufiger anzuwenden. Schließlich empfiehlt sich in besonders schwerwiegenden Fällen, oder bei uneinsichtigen Vertretern der Versorgungswirtschaft eine rechtzeitige fachkundige Rechtsberatung.

Quedlinburg/Guxhagen, Dezember 2014

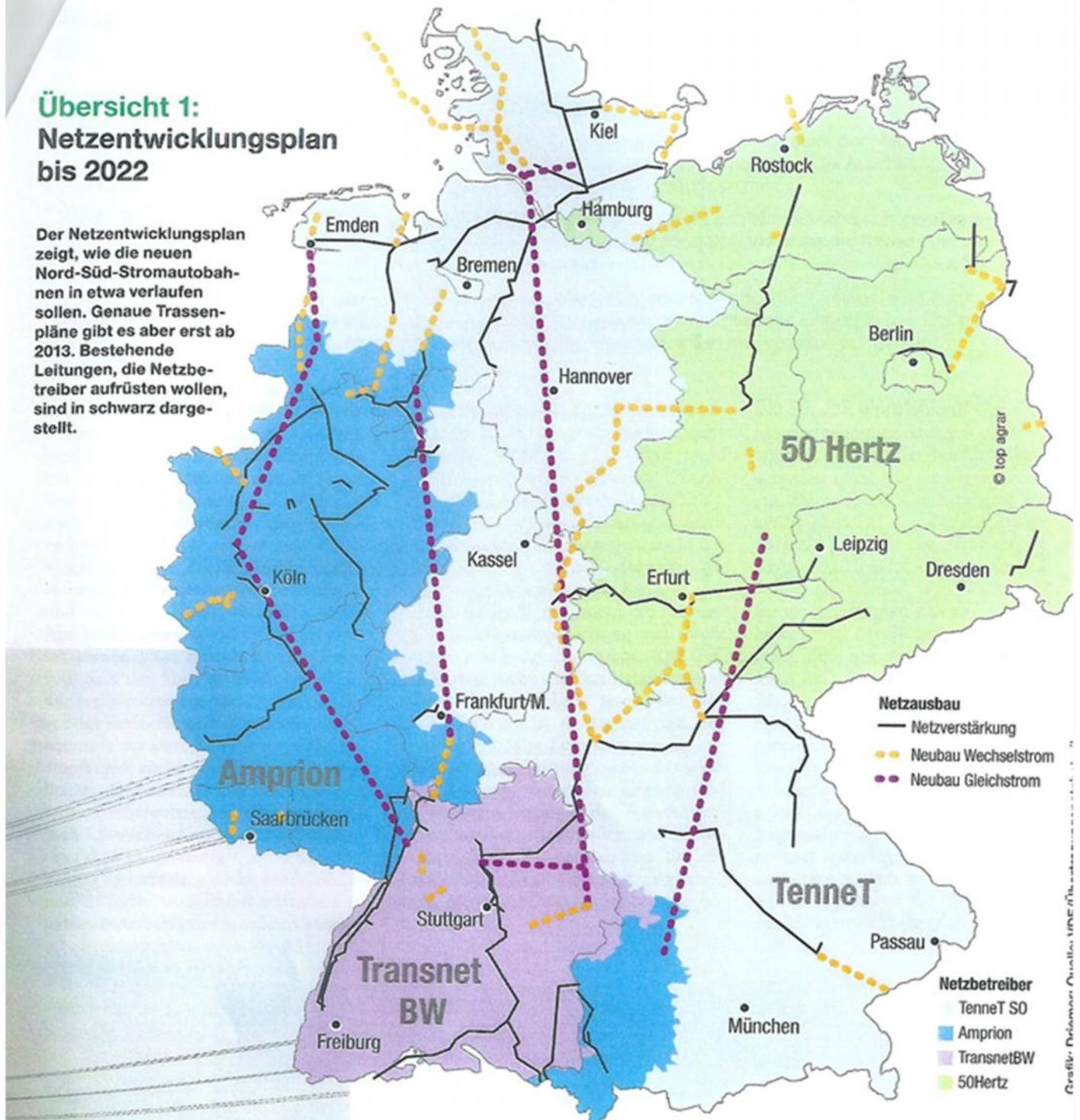


Dr. Volker Wolfram

The image shows a circular official stamp in blue ink. The text around the perimeter of the stamp reads "SACHVERSTÄNDIGER FÜR VERBRAUCHER" at the top and "43" at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a bear. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp, crossing it diagonally from the top right to the bottom left.

Übersicht 1: Netzentwicklungsplan bis 2022

Der Netzentwicklungsplan zeigt, wie die neuen Nord-Süd-Stromautobahnen in etwa verlaufen sollen. Genaue Trassenpläne gibt es aber erst ab 2013. Bestehende Leitungen, die Netzbetreiber aufrüsten wollen, sind in schwarz dargestellt.



Beispiel einer Bauerlaubnis auf landwirtschaftlicher Nutzfläche

Bauerlaubnis

| | | | |
|--------------------|---------------------------|----------|-------------|
| 110-kV-Freileitung | Sommersdorf – Wolmirstedt | Lfd. Nr. | Ord.-Nr. 10 |
| Eigentümer | _____ | | |
| Name, Vorname | _____ | | |
| Straße, Hausnummer | _____ | | |
| PLZ, Ort | _____ | | |
| Telefon/Mobil | _____ | | |

Die von E.ON Avacon AG, Schillerstraße 3, 38350 Helmstedt, zu bauende/umzubauende 110-kV-Freileitung berührt auch das/die mir gehörende(n) Grundstück(e), eingetragen im

Grundbuch von: **Druxberge** Band _____ Blatt **264**

1. Überspannung mit Leiterseilen, Erdseilen/Lichtwellenleitern

| Flurstück | Flur | Gemarkung | überspannte Fläche in m ² | zwischen Mast und Mast | Entschädigung in EUR/m ² | Entschädigung in EUR |
|-----------|------|-----------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 7/3 | 2 | Druxberge | 3.559 | 39 - 40 | 0,26 | 925,34 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

2. Bebauung mit Masten einschließlich Erdungsanlagen

| Flurstück | Flur | Gemarkung | Mast Nr. | Grundfläche Mast in m ² | Anteil % an Grundfläche Mast | Hackfruchtanteil in % | Rohrertrag Wweizen In EUR | Entschädigung in EUR |
|-----------|------|-----------|----------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Ich erkläre mich deshalb damit einverstanden, dass zum Schutz der Leitung eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Muster s. unten) zugunsten der E.ON Avacon AG, Helmstedt, in das Grundbuch eingetragen wird. Die Inanspruchnahme der Flurstücke darf vor Eintragung der Dienstbarkeit erfolgen.

Als einmalige Entschädigung ist ein Betrag von

| | | | |
|---------------------------------------|-----|----------------------|------------------|
| Entschädigung für Überspannung zu 1/3 | EUR | <u>308,45</u> | x2 (Eilzuschlag) |
| Entschädigung für Maststandort/e | EUR | _____ | |
| Aufwandspauschale | EUR | <u>76,69</u> | |
| Überweisungsbetrag | EUR | <u>693,59</u> | |

zu zahlen. Diese Leistungen sind umsatzsteuerfrei. Die Bezahlung erfolgt spätestens 5 Wochen nach Eingang der Nachricht über die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch.

Falls innerhalb von fünf Jahren nach Beglaubigung der Eintragungsbewilligung höhere Entschädigungssätze (Maststandort und Überspannung mit einer 110-kV-Freileitung) aufgrund einer neu abgeschlossenen Entschädigungsvereinbarung zwischen dem Landvolkverband Sachsen-Anhalt e.V. und der E.ON Avacon AG für gleichwertige Flächen in der Gemarkung Druxberge gelten sollten, zahlt die E.ON Avacon AG dem Grundstückseigentümer die Differenz (Nachentschädigung), die sich aus der Summe der höheren Entschädigung und der bereits gezahlten Entschädigung gem. dieser Vereinbarung ergibt.

| | | | |
|--|--------------|-------------|--------------|
| Bankverbindung | Bank | Kontonummer | Bankleitzahl |
| | _____ | _____ | _____ |
| Etwa entstehende Flurschäden werden gesondert entschädigt. Hinweis: Die Vermietung von Grundstücken ist von der Umsatzsteuer befreit | Steuernummer | _____ | |
| | _____ | _____ | |

Das/die Flurstücke ist/sind verpachtet an

Name/Vorname _____

Anschrift _____

Telefon/Mobil _____

Dazugehöriger Lageplan für das Bauvorhaben

