



Dr. Christian Halm

Fachanwalt für Agrarrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Vortrag: Leistungsrechte in der Landwirtschaft
(VLF, Maschinenring, Kreislandvolk)**

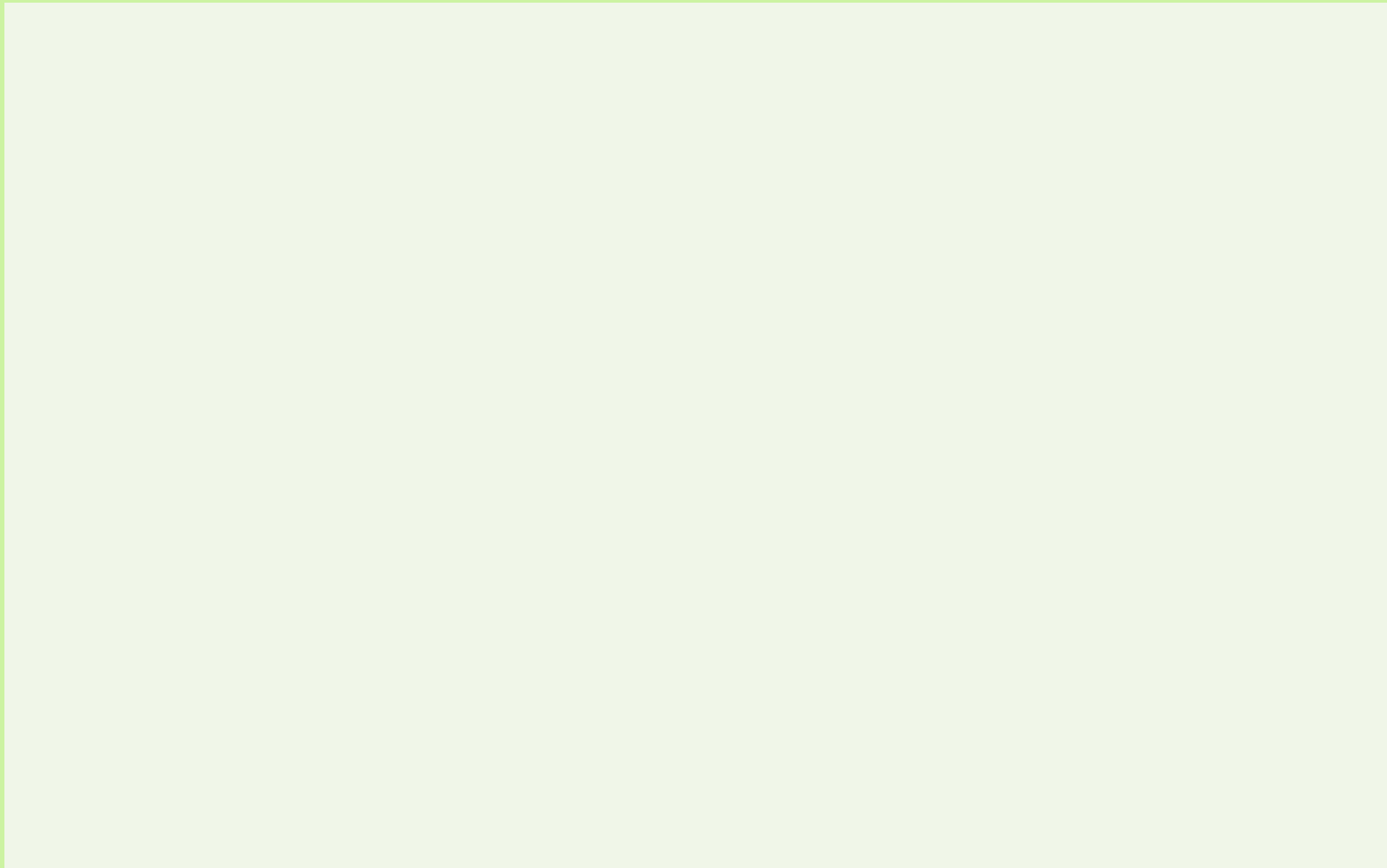
**Leitungsrechte auf landwirtschaftlichen
Nutzflächen.
Welche Rechte hat der Landwirt ?**

Gliederung

1. Gesetzliche Regelungen
2. Was versteht man unter Leitungsrechten
3. Wie entstehen Leitungsrechte?
 - a) Vertrag
 - b) Gesetz
 - c) Enteignung
 - aa) Das Planfeststellungsverfahren
 - bb) Das Enteignungsverfahren
4. Rechtsfolgen fehlender Leitungsrechte
5. Die Entschädigung

Leitungsgesetze und Verordnungen

1. BGB - 2. Nachbargesetze – 3. Wasserhaushaltsgesetz, 4. Niedersächsisches Wassergesetz – 5. Niedersächsisches Enteignungsgesetz – 6. Grundbuchbereinigungsgesetz – 7. Sachenrechtsbereinigungsgesetz – 8. Netzausbaubeschleunigungsgesetz – 9. Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) – 10. Telekommunikationsgesetz – 11. VerwaltungsverfahrensgG – 12. InfrastrukturplanungsbeschleunigungsgG – 13. UmweltrechtsbehelfsgG – 14. ÖffentlichkeitsbeteiligungsgG – 15. Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung - NAV) – 16. Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung - NDAV) - 17. Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) – 18. Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)



Der Offshore Park

Umspannwerk

Die Stromkabel

Warum gibt es Leitungsrechte?

Sinn und Zweck des Leitungsrechts

Ein Leitungsrecht über ein fremdes Grundstück ist notwendig, um die Nutzung eines fremden Grundstücks dauerhaft zu sichern.

Definition Leitungsrecht

Ein **Leitungsrecht** ist ein beschränktes dingliches Recht an einem fremden Grundstück und beinhaltet das Recht, eine oder mehrere Leitungen (Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telefon usw.) auf dem fremden Grundstück zu verlegen und zu betreiben.

Biogasanlagen

Windrad

Wie entstehen Leitungsrechte

Leitungsrechte werden begründet durch

1. Vertrag
2. Gesetz
3. Enteignung

Leitungsrechte durch Vertrag

I. Vertragliche Absicherung des Leistungsrechts

Das Leitungsrecht wird als Belastung des betroffenen Grundstücks im Grundbuch eingetragen, nachdem zuvor ein notarieller Vertrag geschlossen wurde.

Darin verpflichtet sich der

Grundstückseigentümer dem

Erwerber das Recht einzuräumen

und dieses Recht auch ins

Grundbuch eintragen zu lassen (873 BGB).

Die Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeit verpflichtet den Eigentümer des belasteten Grundstücks, die Nutzung der Leitung durch den Berechtigten auf seinem Grundstück zu dulden.

Man nennt dabei das Grundstück des Berechtigten auch das herrschende Grundstück, das belastete Grundstück auch das dienende. Die Belastung wird im Grundbuch des dienenden Grundstücks eingetragen.

Das Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit gilt als Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB). Es kann nicht vom Eigentum am herrschenden Grundstück getrennt werden. Wird das herrschende Grundstück übereignet, beinhaltet das auch die Dienstbarkeit.

Typische Dienstbarkeiten:

- Geh- und Fahrrechte
- Leitungsrechte
- Immissionsrechte (Duldung von bestimmten Immissionen z.B. Lärm, Gerüche).

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Ein Leitungsrecht kann auch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) zugunsten einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person bestellt werden. Dann ist es nicht an ein herrschendes Grundstück gebunden, aber im Regelfall nicht übertragbar und nicht vererblich (Ausnahme im Sonderfall des § 1092 Abs. 2 und 3 BGB).

§ 1092 BGB Überlassung der Ausübung

(3) Steht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu, die dazu berechtigt, ein Grundstück für Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl oder Rohstoffen einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, für Telekommunikationsanlagen, für Anlagen zum Transport von Produkten zwischen Betriebsstätten eines oder mehrerer privater oder öffentlicher Unternehmen oder für Straßenbahn- oder Eisenbahnanlagen zu benutzen, so ist die Dienstbarkeit übertragbar. Die Übertragbarkeit umfasst nicht das Recht, die Dienstbarkeit nach ihren Befugnissen zu teilen. Steht ein Anspruch auf Einräumung einer solchen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einer der in Satz 1 genannten Personen zu, so ist der Anspruch übertragbar.

Rangfolge der Dienstbarkeit

Wichtig für die dauerhafte Sicherung der Dienstbarkeiten ist die Rangstelle im Grundbuch. Gehen einer solchen Dienstbarkeit im Grundbuch vorrangig Grundpfandrechte oder Reallasten vor, kann die Dienstbarkeit in einem Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen.

Aus diesem Grund sollten Grunddienstbarkeiten immer an erster Rangstelle im Grundbuch stehen. In der Regel wird dies erreicht, indem der Notar Rangrücktrittserklärungen von den vorgehenden Gläubigern einholt. Die hierdurch entstehenden Kosten fallen im Vergleich zu den Nachteilen, die bei einem Erlöschen der Dienstbarkeit im Zwangsversteigerungsverfahren entstehen können, nicht ins Gewicht. In der Regel stimmen die vorgehenden Gläubiger dann auch zu, wenn sich die Dienstbarkeit nicht wertmindernd auf ihr Recht auswirkt.

Folgen einer Dienstbarkeit

Ist das Grundstück mit Dienstbarkeiten belastet, so ist zu klären, wo genau die Dienstbarkeit verläuft. Ggf. verhindert das Leistungsrecht eine Bebauung der Fläche.

Der Eigentümer des Grundstücks hat, sofern dies dem Berechtigten zumutbar ist, das Recht, die Dienstbarkeitsanlagen zu verlegen. Dies erfolgt aber auf eigene Kosten vornehmen (§ 1023 BGB).

Leitungsrechte durch Gesetz

Notleitungsrecht (§ 917 BGB)

Fehlt einem Grundstück die notwendige Verbindung zum öffentlichen Netz kann derjenige, der auf die Netzverbindung angewiesen ist, ein Notleitungsrecht analog den §§ 917, 918 BGB geltend machen.

Voraussetzung: Es besteht keine andere Möglichkeit die Leitung zu verlegen, ohne die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksversorgung in Frage zu stellen.

Hierbei handelt es sich um einen schuldrechtlichen Anspruch auf Duldung einer Notleitung der nicht ins Grundbuch eingetragen werden kann.

Telekommunikationsleitungen

Telekommunikationsleitungen

§ 76 TKG Beeintr. von Grundstücken und Gebäuden

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks [...], kann die Errichtung, den Betrieb und die Erneuerung von Telekommunikationslinien auf seinem Grundstück [...] nicht verbieten, als

1. auf dem Grundstück eine durch ein Recht gesicherte Leitung durch die Errichtung, den Betrieb und die Erneuerung einer Telekommunikationslinie genutzt wird und hierdurch die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht dauerhaft zusätzlich eingeschränkt wird oder
2. das Grundstück einschließlich der Gebäude durch die Benutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

§ 76 TKG Beeintr. von Grundstücken und Gebäuden

(2) Hat der Grundstückseigentümer eine Einwirkung nach Absatz 1 zu dulden, so kann er von dem Betreiber der Telekommunikationslinie oder dem Eigentümer des Leitungsnetzes einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn durch die Errichtung, die Erneuerung oder durch Wartungs-, Reparatur- oder vergleichbare, mit dem Betrieb der Telekommunikationslinie unmittelbar zusammenhängende Maßnahmen eine Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt wird.

Für eine erweiterte Nutzung zu Zwecken der Telekommunikation kann darüber hinaus ein einmaliger Ausgleich in Geld verlangt werden, sofern bisher keine Leitungswege vorhanden waren, die zu Zwecken der Telekommunikation genutzt werden konnten. Wird das Grundstück oder sein Zubehör durch die Ausübung der aus dieser Vorschrift folgenden Rechte beschädigt, hat der Betreiber oder der Eigentümer des Leitungsnetzes auf seine Kosten den Schaden zu beseitigen.

TKG - Pächter

Der Ausgleichsanspruch steht auch dem Besitzer (Pächter, Pflugtauschberechtigte) zu, da die Duldungspflichten nicht nur die Befugnisse aus Eigentum sondern auch die aus Besitz einschränken.

(BGH, Urteil vom 12.07.2002, VZR 441/00)

Stromleitungen

**Verordnung über
Allgemeine Bedingungen
für den Netzanschluss und
dessen Nutzung für die
Elektrizitätsversorgung in
Niederspannung
(Niederspannungsan-
schlussverordnung - NAV)**

§ 12 NAV Grundstücksbenutzung

(1) Anschlussnehmer, die Grundstückseigentümer sind, haben für Zwecke der örtlichen Versorgung (Niederspannungs- und Mittelspannungsnetz) das Anbringen und Verlegen von Leitungen zur Zu- und Fortleitung von Elektrizität über ihre im Gebiet des Elektrizitätsversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung liegenden Grundstücke, ferner das Anbringen von Leitungsträgern und sonstigen Einrichtungen sowie erforderliche Schutzmaßnahmen unentgeltlich zuzulassen.

§ 12 NAV

Diese Pflicht betrifft nur Grundstücke,

1. die an das Elektrizitätsversorgungsnetz angeschlossen sind,
2. die vom Eigentümer in wirtschaftlichem Zusammenhang mit einem an das Netz angeschlossenen Grundstück genutzt werden oder
3. für die die Möglichkeit des Netzanschlusses sonst wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Sie besteht nicht, wenn die Inanspruchnahme der Grundstücke den Eigentümer mehr als notwendig oder in unzumutbarer Weise belasten würde; insbesondere ist die Inanspruchnahme des Grundstücks zwecks Anschlusses eines anderen Grundstücks an das Elektrizitätsversorgungsnetz grundsätzlich verwehrt, wenn der Anschluss über das eigene Grundstück des anderen Anschlussnehmers möglich und dem Netzbetreiber zumutbar ist.

§ 12 NAV

(2) Der Anschlussnehmer ist rechtzeitig über Art und Umfang der beabsichtigten Inanspruchnahme des Grundstücks zu benachrichtigen.

(3) Der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Einrichtungen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Die Kosten der Verlegung hat der Netzbetreiber zu tragen; dies gilt nicht, soweit die Einrichtungen ausschließlich dem Anschluss des Grundstücks dienen.

(4) Wird die Anschlussnutzung eingestellt, so hat der Eigentümer die auf seinen Grundstücken befindlichen Einrichtungen noch drei Jahre unentgeltlich zu dulden, es sei denn, dass ihm dies nicht zugemutet werden kann.

Gasleitungen

**Verordnung über Allgemeine Bedingungen
für den Netzanschluss und dessen Nutzung
für die Gasversorgung in Niederdruck
(Niederdruckanschlussverordnung - NDAV)**

§ 12 NDAV Grundstücksbenutzung

(1) Anschlussnehmer, die Grundstückseigentümer sind, haben für Zwecke der örtlichen Versorgung das Anbringen und Verlegen von Leitungen nebst Zubehör, insbesondere Verteilungsanlagen, über ihre im Gebiet des Gasversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung liegenden Grundstücke sowie erforderliche Schutzmaßnahmen unentgeltlich zuzulassen.

§ 12 NDAV

Diese Pflicht betrifft nur Grundstücke,

1. die an das Gasversorgungsnetz angeschlossen sind,
2. die vom Eigentümer in wirtschaftlichem Zusammenhang mit einem an das Netz angeschlossenen Grundstück genutzt werden oder
3. für die die Möglichkeit des Netzanschlusses sonst wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Sie besteht nicht, wenn die Inanspruchnahme der Grundstücke den Eigentümer mehr als notwendig oder in unzumutbarer Weise belasten würde; insbesondere ist die Inanspruchnahme des Grundstücks zwecks Anschlusses eines anderen Grundstücks an das Gasversorgungsnetz grundsätzlich verwehrt, wenn der Anschluss über das eigene Grundstück des anderen Anschlussnehmers möglich und dem Netzbetreiber zumutbar ist.

§ 12 NDAV

(2) Der Anschlussnehmer ist rechtzeitig über Art und Umfang der beabsichtigten Inanspruchnahme des Grundstücks zu benachrichtigen.

(3) Der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Einrichtungen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Die Kosten der Verlegung hat der Netzbetreiber zu tragen; dies gilt nicht, soweit die Einrichtungen ausschließlich dem Anschluss des Grundstücks dienen.

(4) Wird die Anschlussnutzung eingestellt, so hat der Eigentümer die auf seinen Grundstücken befindlichen Einrichtungen noch drei Jahre unentgeltlich zu dulden, es sei denn, dass ihm dies nicht zugemutet werden kann.

OLG Brandenburg, ZNAV 2005, Nr. 1, 99

Eine Gasleitung ist für einen Grundstückseigentümer unzumutbar, wenn sie 1,5 m unter der Erdoberfläche verlegt wurde und das Grundstück dadurch nicht mehr zum Befahren mit Schwertransporten geeignet ist.

Fernwärme

§ 8 AVB FernwärmeV Grundstücksbenutzung

(1) Kunden und Anschlussnehmer, die Grundstückseigentümer sind, haben für Zwecke der örtlichen Versorgung das Anbringen und Verlegen von Leitungen zur Zu- und Fortleitung von Fernwärme über ihre im gleichen Versorgungsgebiet liegenden Grundstücke und in ihren Gebäuden, ferner das Anbringen sonstiger Verteilungsanlagen und von Zubehör sowie erforderliche Schutzmaßnahmen unentgeltlich zuzulassen. Diese Pflicht betrifft nur Grundstücke, die an die Fernwärmeversorgung angeschlossen sind, die vom Eigentümer in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Fernwärmeversorgung eines angeschlossenen Grundstücks genutzt werden oder für die die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung sonst wirtschaftlich vorteilhaft ist. Sie entfällt, wenn die Inanspruchnahme der Grundstücke den Eigentümer mehr als notwendig oder in unzumutbarer Weise belasten würde.

§ 8 AVB FernwärmeV Grundstücksbenutzung

(2) Der Kunde oder Anschlußnehmer ist rechtzeitig über Art und Umfang der beabsichtigten Inanspruchnahme von Grundstück und Gebäude zu benachrichtigen.

(3) Der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Einrichtungen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Die Kosten der Verlegung hat das Fernwärmeversorgungsunternehmen zu tragen; dies gilt nicht, soweit die Einrichtungen ausschließlich der Versorgung des Grundstücks dienen.

(4) Wird der Fernwärmebezug eingestellt, so hat der Grundstückseigentümer die Entfernung der Einrichtungen zu gestatten oder sie auf Verlangen des Unternehmens noch fünf Jahre unentgeltlich zu dulden, es sei denn, daß ihm dies nicht zugemutet werden kann.

Wasserleitungen

Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)

§ 8 AVB WasserV Grundstücksbenutzung

- (1) Kunden und Anschlussnehmer, die Grundstückseigentümer sind, haben für Zwecke der örtlichen Versorgung das Anbringen und Verlegen von Leitungen einschließlich Zubehör zur Zu- und Fortleitung von Wasser über ihre im gleichen Versorgungsgebiet liegenden Grundstücke sowie erforderliche Schutzmaßnahmen unentgeltlich zuzulassen.

Diese Pflicht betrifft nur Grundstücke, die an die Wasserversorgung angeschlossen sind, die vom Eigentümer in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Wasserversorgung genutzt werden oder für die die Möglichkeit der Wasserversorgung sonst wirtschaftlich vorteilhaft ist. Sie entfällt, wenn die Inanspruchnahme der Grundstücke den Eigentümer mehr als notwendig oder in unzumutbarer Weise belasten würde.

§ 8 AVB WasserV Grundstücksbenutzung

(2) Der Kunde oder Anschlußnehmer ist rechtzeitig über Art und Umfang der beabsichtigten Inanspruchnahme des Grundstückes zu benachrichtigen.

(3) Der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Einrichtungen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Die Kosten der Verlegung hat das Wasserversorgungsunternehmen zu tragen; dies gilt nicht, soweit die Einrichtungen ausschließlich der Versorgung des Grundstückes dienen.

(4) Wird der Wasserbezug eingestellt, so hat der Grundstückseigentümer die Entfernung der Einrichtungen zu gestatten oder sie auf Verlangen des Unternehmens noch fünf Jahre unentgeltlich zu dulden, es sei denn, daß ihm dies nicht zugemutet werden kann.

Leitungsrechte durch Enteignung

A. Das Planfeststellungsverfahren

§ 43 EnWG Erfordernis der Planfeststellung

Die Errichtung und der Betrieb sowie die Änderung von

1. Hochspannungsfreileitungen [...], mit einer Nennspannung von 110 Kilovolt oder mehr,
 2. Gasversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von mehr als 300 Millimeter,
 3. Hochspannungsleitungen, die zur Netzanbindung von Offshore-Anlagen [...] im Küstenmeer als Seekabel und landeinwärts als Freileitung oder Erdkabel bis zu dem technisch und wirtschaftlich günstigsten Verknüpfungspunkt des nächsten Übertragungs- oder Verteilernetzes verlegt werden sollen und
 4. grenzüberschreitende Gleichstrom-Hochspannungsleitungen, die nicht unter Nummer 3 fallen und die im Küstenmeer als Seekabel verlegt werden sollen, sowie deren Fortführung landeinwärts als Freileitung oder Erdkabel bis zu dem technisch und wirtschaftlich günstigsten Verknüpfungspunkt des nächsten Übertragungs- oder Verteilernetzes,
- bedürfen der Planfeststellung durch die nach Landesrecht zuständige Behörde.

Das Planfeststellungsverfahren

[...] Bei der Planfeststellung sind die von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Planfeststellungsverfahren

Das Verfahren wird geregelt im

- VerwaltungsverfahrensgG
- InfrastrukturplanungsbeschleunigungsgG,
- UmweltrechtsbehelfsgG,
- ÖffentlichkeitsbeteiligungsgG

Das Planfeststellungsverfahren

1. Der Netzbetreiber legt der Anhörungsbehörde den zu genehmigenden Plan vor.
2. Die Träger öffentlicher Belange sollen binnen eines Monats (längstens drei Monate) Stellung nehmen.
3. Der Plan wird binnen zwei Wochen nach Zugang für einen Monat in den betroffenen Gemeinden ausgelegt.
4. Nicht ortsansässige Betroffene, deren Person und Aufenthalt bekannt sind, sollen auf Veranlassung der Anhörungsbehörde von der Auslegung in der Gemeinde benachrichtigt werden.
5. Den Betroffenen wird eine zweiwöchige Einwendungsfrist eingeräumt (Beginn mit dem Ende der Auslegung). Einwendungen sind schriftlich zu erheben.
6. Eine Erörterung ist nicht notwendig. Findet sie statt, dann binnen drei Monaten.
7. Das Verfahren endet mit dem Planfeststellungsbeschluss, der die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen feststellt.

Rechtsschutz im Planfeststellungsverfahren

Gegen den Planfeststellungsbeschluss ist Klage vor dem Oberverwaltungsgericht einzureichen. Die Klage hat keine aufschiebende Wirkung (§ 43 e EnWG). D.h. das Versorgungsunternehmen kann weiter bauen und die Grundstücke in Anspruch nehmen.

Rechtsschutz im Planfeststellungsverfahren

Der Grundstückseigentümer kann vor dem Verwaltungsgericht beantragen, dass die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs wiederhergestellt wird. Der Antrag muss binnen eines Monats nach Zustellung des Planfeststellungsbeschlusses gestellt werden.

Rechtsschutz im Planfeststellungsverfahren

Nach § 43 e EnWG sind Mängel bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nur dann erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss sind. Werden Formvorschriften verletzt ist zu prüfen, ob die Fehler beachtlich oder nicht heilbar sind. Anderenfalls wird der Planfeststellungsbeschluss nicht aufgehoben.

Vermessung

Gem. § 44 EnWG hat der Grundstückseigentümer zur Vorbereitung der Planung und Durchführung des Leitungsbau es notwendige Vermessungsarbeiten sowie Untersuchungen des Bodens und andere vorübergehende Tätigkeiten auf seinem Grundstück zu dulden. Die Arbeiten sind zwei Wochen vorher anzukündigen. Vermögensnachteile sind zu entschädigen.

Veränderungssperre § 44 a EnWG

Mit Beginn des Planfeststellungsverfahrens tritt eine Veränderungssperre ein. Dadurch dürfen auf den Grundstücken, die für die Trasse in Anspruch genommen werden keine wertsteigernden Maßnahmen durchgeführt werden.

Vorzeitige Besitzeinweisung § 44 b EnWG

Die nach dem Landesrecht zuständige Enteignungsbehörde kann das Versorgungsunternehmen vorzeitig in den Besitz einweisen.

Hierzu muss der Planfeststellungsbeschluss vollziehbar sein, d.h. das Verwaltungsgericht darf keine aufschiebende Wirkung angeordnet haben.

Der Grundstückseigentümer muss sich ferner geweigert haben, dem Versorgungsunternehmen den Besitz einzuräumen, obwohl das Unternehmen zugesichert hat, alle eventuellen Entschädigungsansprüche auszugleichen.

Vorzeitige Besitzeinweisung § 44 b EnWG

Nach dem Antrag auf Besitzeinweisung läd die Behöre binnen sechs Wochen zur mündlichen Verhandlung. Innerhalb von weiteren zwei Wochen ist der Beschluss über die Besitzeinweisung zuzustellen. Rechtsbehelfs haben keine aufschiebende Wirkung. Der Grundstückseigentümer ist zu entschädigen, sofern ihm durch die vorzeitige Besitzeinweisung ein zusätzlicher Schaden entsteht

B. Das Enteignungsverfahren

Die Enteignung

Grundsätzlich ist eine Enteignung zugunsten von Unternehmen in privater Rechtsform zulässig.
(BVerwG, Urteil vom 11.07.2002, 4 C 9/00)

Voraussetzung der Enteignung

Eine Enteignung ist nur möglich, wenn das Vorhaben dem Wohl der Allgemeinheit dient und eine freiwillige Vereinbarung zu zumutbaren Konditionen nicht erreichbar ist.

„Wohl der Allgemeinheit“

Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass das Vorhaben dem Wohl der Allgemeinheit dient. Der Planfeststellungsbeschluss ersetzt eine solche Feststellung (§ 45 EnWG). Damit entfaltet er eine enteignungsrechtliche Vorwirkung bzgl. der Tatsache, dass der Bau der Versorgungsleitung dem öffentlichen Interesse dient (§ 75 EnWG, § 74 VwVfG, 45 EnWG).

Zulässigkeit der Enteignung

Über die Zulässigkeit der Enteignung wird im Planfeststellungsbeschluss entschieden (§ 45 EnWG). Der Beschluss ist für die Enteignungsbehörde bindend. Die Frage der Notwendigkeit des Baues der Leitung stellt sich somit nicht mehr.

Zumutbare Konditionen

Der Grundstückseigentümer kann von dem Versorgungsunternehmen nicht verlangen,

- dass er wiederkehrende Zahlungen erhält
- dass ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen wird
- dass er eine überhöhte Entschädigung erhält

Das Enteignungsverfahren

Die Versorgungsanlage muss notwendig sein, um die in § 1 EnWG genannten Ziele zu erreichen.

§ 1 EnWG

(1) Zweck des Gesetzes ist eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente und umweltverträgliche leitungsgebundene Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und Gas, die zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht.

(2) Die Regulierung der Elektrizitäts- und Gasversorgungsnetze dient den Zielen der Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität und Gas und der Sicherung eines langfristig angelegten leistungsfähigen und zuverlässigen Betriebs von Energieversorgungsnetzen.

„Notwendigkeit“

Notwendig ist die Anlage, wenn durch den Neubau die Kapazität erhöht wird oder die Wirtschaftlichkeit oder die Sicherheit erhöht wird.

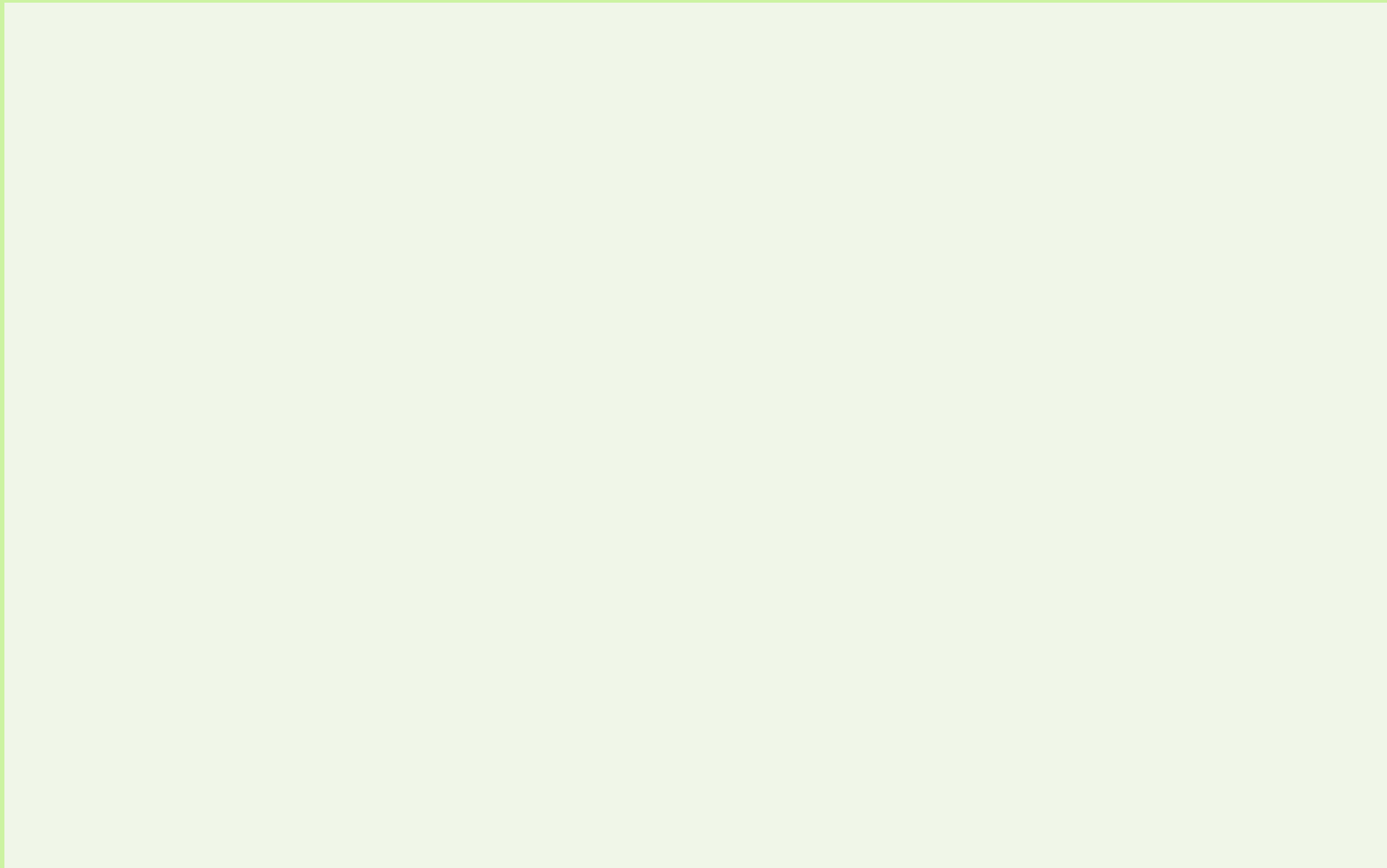
Die Wirtschaftlichkeit eines privaten Versorgungsunternehmens rechtfertigt einen Eingriff in das Eigentum, da die Allgemeinheit dadurch niedrigere Gebühren zahlen muss. Voraussetzung ist ein „qualifiziertes öffentliches Interesse“ (dessen Umfang höchstrichterlich noch nicht geklärt ist)

Anforderungen an eine Enteignung

- Einzige Möglichkeit zu zumutbaren Bedingungen die benötigte Anlage zu errichten.
(ein Enteignung ist ausgeschlossen, wo Duldungspflichten bestehen: AVBWasserV; NDAV, NAV, AVBFernwärmeV)
- Ein Erwerb muss gescheitert sein

Anforderungen an eine Enteignung

- Die Enteignung muss erforderlich und angemessen sein



Anforderungen an eine Enteignung

- Die Verwirklichung der Anlage durch den Netzbetreiber muss in angemessener Frist erfolgen.

Der Enteignungsantrag

Der Antrag auf Enteignung muss neben zahlreichen Unterlagen unter anderem enthalten:

- Beweise über die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer/Pächter
- Belege für die Angemessenheit des zuvor gescheiterten gütlichen Kaufangebotes (Wertermittlung)

Das Enteignungsverfahren in Niedersachsen

Das Niedersächsische Ministerium für Inneres und Sport ist zuständig für Enteignungsverfahren. In den Verfahren werden - ähnlich wie bei Gericht - Verhandlungen durchgeführt, um für den Gemeinbedarf benötigte Flächen der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

Bleiben alle freihändigen Kaufverhandlungen erfolglos, dient das Enteignungsverfahren der Konfliktlösung (???)

Das Enteignungsverfahren in Niedersachsen

Das Kernstück eines Enteignungsverfahrens bildet dabei die Enteignungsverhandlung. Darin wird den Beteiligten Gelegenheit gegeben, Ihre gegenseitigen Standpunkte abschließend darzulegen und die Basis einer gütlichen Einigung ausgelotet. Kommt diese zu Stande, endet das Verfahren mit einem Vergleich, der an Ort und Stelle beurkundet wird und den Gang zum Notar erspart. Kann eine Einigung nicht erreicht werden, ergeht eine Entscheidung durch Beschluss. Ein Rechtsmittel gegen diese Entscheidung kann beim Landgericht Hannover - Kammer für Baulandsachen - eingelegt werden.

Das Enteignungsverfahren in Niedersachsen

In jedem Verfahren wird ein Termin zur mündlichen Verhandlung anberaumt. Dieser wird unter Beachtung gesetzlicher Ladungsfristen öffentlich bekannt gegeben, damit jeder Dritte, der ein Recht an dem betroffenen Grundstück nachweisen kann, gehört wird. Die Verhandlung ist jedoch nicht öffentlich. Sie findet mit den Eigentümern des Grundstücks, dem Antragsteller, den sonstigen Verfahrensbeteiligten (z.B. Inhabern von Grundpfandrechten) und erforderlichen Sachverständigen statt.

Das Enteignungsverfahren in Niedersachsen

Das Ministerium fordert zur umfassenden Vorbereitung des Termins neben Urkunden, Planungsunterlagen, Miet- und Pachtverträgen auch Betriebsdaten an. Verkehrswert- sowie sonstige Sachverständigengutachten sind unentbehrliche Grundlage für die Vermittlungsbemühungen oder eine streitige Entscheidung. Regelmäßig erfolgt eine Ortsbesichtigung, nicht zuletzt um zu prüfen, ob die Realität mit dem Plan übereinstimmt.

Als Rechtsgrundlage dient § 4 Niedersächsisches Enteignungsgesetz in Verbindung mit weiteren Spezialgesetzen.

Die Enteignungsentschädigung

Die Höhe der Entschädigung ist gesetzlich nicht geregelt. Sie bemisst sich nach dem Wertverlust des Grundstücks durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit. Hinzu kommt eine pauschal zu bemessene Entschädigung für den Aufwand des Grundstückseigentümers für die notarielle Beurkundung. Die Notarkosten trägt das Versorgungsunternehmen.

Die Enteignungsentschädigung

Im Außenbereich haben sich für unterirdisch verlegte Versorgungsleitungen

Entschädigungssätze zwischen 10 und 20 % des Wertes der durch die Leitungstrasse einschließlich ihres Schutzstreifens in Anspruch genommenen Grundstücksfläche etabliert.

Maßgeblicher Zeitpunkt ist die Eintragung der Dienstbarkeit ins Grundbuch.

Die Enteignungsentschädigung

Auf Flächen für Sonderzubehör (Masten und Stationen) kann die Entschädigung bis zu 100 % des Wertes betragen.

Die Enteignungsentschädigung

Der Grundstückseigentümer wird durch eine einmalige Zahlung abgefunden. Nur in Ausnahmefällen können wiederkehrende Zahlungen verlangt werden.

Rechtsfolgen fehlender Leitungsrechte

Rechtsfolgen fehlender Grundstücksnutzungsrechte

Besteht kein Anspruch auf Duldung, kann der Grundstückseigentümer die Beseitigung der Leitung verlangen (§ 1004 BGB).

§ 1004 BGB Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

Verjährung

Der Anspruch des Grundstückseigentümers verjährt in drei Jahren nach Kenntnis des Grundstückseigentümers über die Person der Versorgungsunternehmens und der Tatsache der unberechtigten Grundstücknutzung. Die Beweislast liegt beim Versorgungsunternehmen. Zu prüfen sind ferner Verwirkung und unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB)

Die verbotene Eigenmacht

Verbotene Eigenmacht durch das Versorgungsunternehmen

Hier hat der Grundstückseigentümer und der Besitzer (i.d.R. der Pächter) Abwehransprüche.

§ 858 Verbotene Eigenmacht

(1) Wer dem Besitzer ohne dessen Willen den Besitz entzieht oder ihn im Besitz stört, handelt, sofern nicht das Gesetz die Entziehung oder die Störung gestattet, widerrechtlich (verbotene Eigenmacht).

(2) Der durch verbotene Eigenmacht erlangte Besitz ist fehlerhaft. Die Fehlerhaftigkeit muss der Nachfolger im Besitz gegen sich gelten lassen, wenn er Erbe des Besitzers ist oder die Fehlerhaftigkeit des Besitzes seines Vorgängers bei dem Erwerb kennt.

§ 859 Selbsthilfe des Besitzers

(1) Der Besitzer darf sich verbotener Eigenmacht mit Gewalt erwehren.

(2) Wird eine bewegliche Sache dem Besitzer mittels verbotener Eigenmacht weggenommen, so darf er sie dem auf frischer Tat betroffenen oder verfolgten Täter mit Gewalt wieder abnehmen.

(3) Wird dem Besitzer eines Grundstücks der Besitz durch verbotene Eigenmacht entzogen, so darf er sofort nach der Entziehung sich des Besitzes durch Entsetzung des Täters wieder bemächtigen.

Verbotene Eigenmacht zu Lasten des Versorgungsuntern.

Der Inhaber einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit kann die Rechte aus der Besitzstörung zu Gunsten seiner beschränkt persönlichen Dienstbarkeit geltend machen (§§ 1090, 1027, 1004 BGB)

Die Entschädigung

Wertermittlung von Leistungsrechten

Wertermittlungen der Leitungs- und Anlagenrechte

Bei der Wertermittlung sind durch den Sachverständigen eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen:

Ermittlung der marktwertbeeinflussenden Faktoren

Materieller Wert für den Rechtsinhaber (Wertvorteil):

- Befriedung aus dem Grundstück
- Wertvorteil durch das Recht
- Feststellung des Ausmaßes der Nutzungseinschränkungen

- Wertermittlung für den finanziellen Ausgleich

Bei Verkauf des belasteten Grundstücks:

- wenn das Recht erlischt
- wenn das Recht bestehen bleibt

Das Leitungsrecht kann auch den Gesamtwert des Grundstücks beeinflussen:

- Leitung nahe Grundstücksgrenze, Wertbeeinflussung i.d.R gering
- Leitung durchschneidet Grundstück und verhindert Bebaubarkeit

Ermittlung des Barwerts der Belastung

Einflussfaktoren für die Ermittlung des Barwertes der Belastung:

Wie wird das Grundstück genutzt:

-Wohngrundstück, landwirtschaftliche Nutzung, Gartenland, etc

Wie wird das Grundstück belastet:

- Luftleitung, Erdleitung
- Schutzbereich
- Tiefe, Schächte, Masten etc.
- Bewuchsbeschränkung, Wartungsintervall
- Belastungen durch Immissionen: E-Smog, Geräusche etc
- Ertragsminderungen etc.
- Beanspruchte Fläche: Länge x Schutzstreifenbreite.

Aus allen Faktoren wird dann der Barwerts der Belastung errechnet.

Leitungen bringen keinen Geldsegen

Das Geld verdienen Andere

Kontakt

Rechtsanwalt Dr. Christian Halm

RAe Halm & Preßer

Lutherstraße 14

66538 Neunkirchen

Telefon: 06821 92100

Fax: 06821 921050

E-Mail: dr.halm@halm-presser.de

www.agrarjurist.de