

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 18.02.2020		
Beratungspunkt	Ver- und Entsorgungsleitungen / dingliche Sicherung - Festlegung Entschädigungshöhe		
Anlagen	-		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 23-140/2. 4-015/12	Sitzung LiA-NÖ TA-NÖ	Datum 13.05.1993 31.01.2012

Erläuterungen:**Sachverhalt:**

Bei der Ausführung städtischer Projekte treten immer wieder Fälle auf, bei denen eine öffentliche Ver- oder Entsorgungsleitung über ein privates Grundstück geführt werden muss.

Für die Verlegung ist die Zustimmung des jeweiligen Eigentümers/der jeweiligen Eigentümerin erforderlich. Zur dauerhaften Sicherstellung dieser Zustimmung wird dann mit den Eigentümern ein Dienstbarkeitsvertrag geschlossen. Das Leitungsrecht wird auf dieser Grundlage in Abteilung II des Grundbuches eingetragen und damit dauerhaft gesichert. Der Grundstückseigentümer erhält als Gegenleistung für diese Belastung eine Entschädigungszahlung. Weitere Regelungen des Dienstbarkeitsvertrages sind die Wiederherstellung des Grundstückes nach Verlegung und die Unterhaltung der Leitung.

Die letzte Aktualisierung der Entschädigungssätze erfolgte 2012. Der Technische Ausschuss hat hierbei folgende Sätze (einmalige Entschädigung) beschlossen:

Pro laufenden Meter Leitung (inkl. Steuerleitung)	2,00 €
Je Kanalschacht, Über- und Unterflurhydrant, etc.	125,00 €

Auch im umgekehrten Fall, wenn Privatpersonen, Firmen etc. eine Leitung auf städtischen Grundstücken verlegen möchten, kommen diese Entschädigungssätze zur Anwendung. Sofern mehrere Leitungen parallel verlegt werden, gilt der Entschädigungssatz pro Leitung.

In der Praxis stößt die Verwaltung mit den bestehenden Entschädigungssätzen häufig auf Schwierigkeiten. Grundsätzlich ist die Bereitschaft privater Eigentümer zur Übernahme eines Leitungsrechtes meistens gering. Insbesondere bei kürzeren Leitungsstrecken ist dann die geringe Entschädigung kein attraktives Mittel zur Verbesserung der Verhandlungssituation und zur Erzielung einer Einigung.

Den (bisher) extremsten Fall bezüglich eines Entschädigungssatzes bildete im vergangenen Jahr die Verhandlung mit einem Grundstückseigentümer zur Leitungstrasse für die Abwasserdruckleitung Wolterdingen-Donaueschingen. Es wurde für die Verlegung auf dessen Flächen ein jährliches Entgelt von 2,00 € pro laufendem Meter verlangt. Mangels Streckenalternativen mussten Verwaltung und Gemeinderat dieser Forderung zähneknirschend zustimmen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Entschädigungssätze zu überprüfen und ein neues, zeitgemäßes Konzept festzulegen.

Konzeptvorschlag:

Bei der Verlegung von Leitungen auf privaten Flächen wird selbstverständlich darauf geachtet, dass die betroffenen Flurstücke durch die Leitung so gering wie möglich beeinträchtigt wird. So werden Leitungen z.B. entlang der Grundstücksgrenze verlegt so dass es zu keinen stärkeren Einschränkungen bei der Grundstücksnutzung kommt.

Daher erachtet die Verwaltung das Konzept eines jährlichen Entgeltes für nicht praktikabel. Es entsteht ein massiver Verwaltungsaufwand durch die jährlichen Zahlungsverpflichtungen sowie deren Überwachung. Solche Fälle sollen daher weiterhin - wenn erforderlich - einzelfallbezogen dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Ein Leitungsrecht ist eine Belastung des Grundstückes, was zu einer Wertminderung des Grundstückes führt. Der Entschädigungssatz muss daher den Wertverlust, den das Grundstück durch das Leitungsrecht erfährt, abdecken. Dies entspricht einem fairen Ansatz, welcher auch mit den Betroffenen nachvollziehbar kommuniziert werden kann.

Entsprechend der gemachten Ausführungen erachtet die Verwaltung daher folgende Ansätze als Grundlage:

1. Die Wertigkeit der betroffenen Grundstücke ist zu berücksichtigen. Bei fixen Entschädigungssätzen kommt es zwangsläufig zu Unstimmigkeiten. Wenn die zu verlegende Leitung ein Grundstück im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung betrifft ist dies z.B. nicht vergleichbar mit einer Baulandfläche im Innenbereich. Um dieses Problem zu umgehen erscheint eine Orientierung am Bodenrichtwert als sinnvoll.
2. Die Beeinträchtigung die das betroffene Grundstück erfährt ist zu berücksichtigen. Leitungen die die Nutzbarkeit des Grundstückes nur unwesentlich beeinträchtigen, sind niedriger einzustufen als Leitungen die eine teilweise oder starke Beeinträchtigung des Grundstückes verursachen. Auch betrifft die Beeinträchtigung nicht nur die Leitung selbst, sondern auch den erforderlichen Schutzstreifen auf dem Grundstück, welcher ebenfalls freizuhalten ist für zum Beispiel erforderliche Reparaturen.

Die Beeinträchtigung des Grundstückes orientiert sich daran, ob z.B. das Baufenster und damit die Nutzungsmöglichkeit durch das Leitungsrecht tangiert wird. Durch Kanalschächte erhöht sich der Grad der Beeinträchtigung, genauso als auch bei mehreren, parallel geführten Leitungen.

Auf dieser Basis und unter Bezugnahme der Literatur zur Bewertung von Grundstücksrechten und Belastungen kommt die Verwaltung zu folgender Aufteilung:

Grad der Beeinträchtigung	Wertminderung des Grundstückes
1. nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	20-30%
2. teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit ¹	30-60%
3. starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit ²	60-80%
Zuschlag für zweite Leitung	+10%
Zuschlag für Kanalschacht	+10% +150,- € (pauschal bei landw. Flächen)

¹ z.B. leichte Beeinträchtigung des Baufensters oder der Bewirtschaftung und / oder Kanalschacht am Rande des Flurstückes

² z.B. merkbare Beeinträchtigung des Baufensters oder der Bewirtschaftung, störende Kanalschächte

Es ergibt sich folgende Berechnungsformel:

Belastete Fläche (inkl. Schutzstreifen) x Bodenrichtwert x Grad der Beeinträchtigung in %

Beispielberechnung:

Ausgangsgrundstück landwirtschaftliche Ackerfläche:

- Leitungslänge: 30 m
- Schutzstreifen mit 2 m pro Seite (also gesamt 4 m Breite x 30 m Länge): 120 m²
- Bodenrichtwert: 2,20 €/m²
- Grad der Beeinträchtigung 30 % (Leitung entlang Grundstücksgrenze über die ganze Flurstückslänge, Nutzungsausfall während Bauphase).

Beispielberechnung anhand <u>Modell aus 2012</u> : 30 m x 2,00 €/lfm = 60,00 € Entschädigung	Beispielberechnung anhand <u>Vorschlag neu</u> : 120 m ² x 2,20 €/m ² x 0,30 = 79,20 € Entschädigung
--	--

1
5
7
BM
IN
OB

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Anpassung der Entschädigungssätze für Leitungsrechte an das erläuterte Konzept.
2. Entscheidungen zu Forderungen nach jährlichen Entschädigungssätzen sollen weiterhin einzelfallbezogen durch den Gemeinderat erfolgen.

Beratung: