

Stadt Altentreptow

| | | |
|--|--|--|
| Vorlage federführend: Zentrale Verwaltung und Finanzen | Vorlage-Nr: 01/BV/629/2016 Datum: 27.12.2016 Verfasser: Knebler, Silvana Fachbereichsleiter/-in: Knebler, Silvana | |
| Leitungsrechte Windeignungsgebiet - Kostenrahmen | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Status | Datum | Gremium |
| Ö | 10.01.2017 | Finanzausschuss der Stadtvertretung |
| Ö | 19.01.2017 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow |
| Ö | 24.01.2017 | 01 Stadtvertretung Altentreptow |

1. Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion der Altentreptower Wählergemeinschaft/SPD hat die Verwaltung mit Schreiben vom 20.12.2016 aufgefordert für Leitungsrechte im Windeignungsgebiet einen einheitlichen Kostenrahmen durch die Stadtvertretung beschließen zu lassen.

Sachverhalt:

Die öffentlichen und privaten Unternehmen der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Wasser sowie der Entsorgung von Abwasser sind vielfach darauf angewiesen, für die Verlegung ihrer Leitungen fremde Grundstücke in Anspruch zu nehmen. Die für ihre Versorgungseinrichtungen benötigten Grundstücksflächen können sie jedoch nicht zum Eigentum erwerben. Das benötigte Leitungsrecht wird in der Regel als beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsprechend [§§ 1090-1093 BGB](#) im Grundbuch gesichert. Diese Belastung der Grundstücke ist angemessen zu entschädigen. Hierbei sind die Grundsätze des [Artikels 14 Grundgesetz](#) maßgebend.

Für die Höhe der Entschädigung kommt es entscheidend auf die tatsächliche Beeinträchtigung des Grundstücks an. Die Berechnung von einem Schutzstreifen ist dabei nur eines von mehreren Kriterien. Es muss ermittelt werden, welche Grundstücksnutzung nach der Bestellung der Dienstbarkeit (noch) möglich ist und welcher Bodenpreis für das so nutzbare Grundstück am örtlichen Grundstücksmarkt als Verkehrswert erzielt werden kann. Für die Bestimmung der Entschädigung kommt es also auf den Vergleich der Verkehrswerte an, welche das Grundstück ohne die gesetzliche Bestellung der Dienstbarkeit und nach dieser hatte. So die Entscheidung des Landgerichtes vom 18.06.2010.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zum Werteverlust des Grundstückes durch ein Leitungsrecht wurde die Auskunft erteilt, dass für den Wertverlust 10-15 % des Bodenrichtwertes berechnet werden.

Danach ermittelt sich der Werteverlust wie folgt:

Bodenwert (€/m²) x Leitungslänge x Schutzstreifen x Beeinträchtigung in %

Dies bestätigte auch Herr Fitschen vom Städte- und Gemeindetag MV nach telefonischer Rücksprache. Er verwies auf eine Veröffentlichung in Bezug auf die Leitungsverlegung im öffentlichen Straßengrund vom Kommunal- und Schulverlag Wiesbaden:

„Bei der Bemessung der Entschädigung ist die öffentliche Hand stets an das Gleichbehandlungsgebot und den Angemessenheitsgrundsatz gebunden. Hinsichtlich der Angemessenheit geben die Grundsätze, die für die Bemessung des Entgeltes für eine öffentlich-rechtliche Sondernutzung gelten, wertvolle Hinweise. Die Maßstäbe sind hiernach zum einen Art, Umfang und die Dauer der Benutzung und andererseits das wirtschaftliche Interesse des Benutzers. Es erscheint eine Ankopplung des Entgeltes an die Leitungslänge als besonders geeignet. Als Bemessungsgrundlage für das wirtschaftliche Interesse des Nutzers bietet sich die jährliche Einspeisevergütung an. Die zu klärende Frage ist freilich, welcher prozentualer Anteil in Konkretisierung des Grundsatzes der Angemessenheit anzusetzen ist.“

Einen einheitlichen Wert/m² für ein Leitungsrecht festzulegen ist nicht möglich, da der Werteverlust in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ermittelt wird. Hier muss unterschieden werden zwischen Bodenrichtwert für Bauland, landwirtschaftlicher Nutzfläche etc. Die Bodenrichtwerte werden jährlich vom Gutachterausschuss des Landkreises MSE ermittelt und öffentlich bekanntgegeben.

Die Verwaltung empfiehlt:

Das Entgelt für ein Leitungsrecht im Windeignungsgebiet wird anhand des Wertverlustes des Grundstückes ermittelt.

Entschädigungen für einen entstandenen Schaden bzw. Nachteil werden einmalig entrichtet.

2. Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt unter Beachtung des Gleichheitsgebotes und des Angemessenheitsgrundsatzes das Entgelt für ein Leitungsrecht im Windeignungsgebiet anhand des Werteverlustes für das betroffene Grundstück zu ermitteln.

Anlage/n:

Anlage 1 zur Vorlage 01/BV/629/2016

Berechnungsbeispiel Werteverlust (Vergleich Verkehrswert vorher und nachher)

Ausgangswerte:

| | |
|----------------------------|---|
| Grundstücksgröße: | 800 m ² |
| Schutzstreifen: | 200 m ² (Leitungslänge 100 m x 2 m Schutzstreifen) |
| Bodenrichtwert Ackerfläche | 1,80 m ² |

Bodenwert des Grundstückes: 1.440 €

Wertminderung durch Leitungsrecht

200 m² x 1,80 €/m² x 15 % (Richtwert für Einschränkung 10-15%)

Wertminderung beträgt 54 €

Bodenwert mit Leitungsrecht: 1.386 €

Entschädigung: 54 € (einmalige Entschädigung)

Anlage 2 zur Vorlage 01/BV/629/2016

Berechnungsbeispiel Einspeisevergütung

Als Entgeltmodel wird vorgeschlagen zunächst einen absoluten Höchstsatz, z. B. 1 % der Einspeisevergütung, festzulegen. In einem zweiten Schritt ist dann ein Staffelungsmodell zu entwerfen:

- z. B. je angefangene 100 m Länge 0,001 % jährlich

Der festgesetzte maximale Höchstsatz darf nicht überschritten werden!

Beispiel:

Einspeisevergütung: 450.000 €/jährlich

1 % der Einspeisevergütung (Höchstsatz) 4.500 €/jährlich

Leitungslänge 100 m

je angefangene 100 m 0,001 %

Entgelt = 450.000 € x 0,001 %

Gestattungsentgelt: 450 €/jährlich

Der festgesetzte Höchstsatz der Einspeisevergütung muss dem Angemessenheitsgrundsatz entsprechen, d.h. der festgesetzte Höchstsatz muss nachvollziehbar ermittelt werden. Es darf keine willkürliche Festsetzung erfolgen.

Auch wenn die Konzessionsabgabenverordnung (KAV) nicht direkt anwendbar ist, liefert sie hierfür doch Anhaltspunkte. Die KAV unterscheidet nach Gemeindegröße, Tarife und Kundengruppen. Die Abgabe wird jeweils dem Kunden beaufschlagt. Der niedrigste Höchstsatz (Sondervertragskunde Strom) liegt bei 0,11 Cent pro kWh. Bezieht man diesen Satz auf das Netznutzungsentgelt (ca. 4-7 Cent), liegt der Satz zumindest bei etwa 1,5% der Erträge, stellt man auf den Bruttostrompreis ab (Annahme 25 Cent pro kWh) sind dies immer noch ca. 0,45 %.

Berechnungsbeispiel Pachtentgelt für Windkraftanlagen auf städtischem Eigentum

Voraussichtliche zu erzielende Einspeisevergütung: 450.000 €/Jahr

davon Pacht relativ 8 % (Richtwert BVVG): 36.000 €/Jahr