

Richtlinien über die Entschädigung für das Einlegen von Leitungen in Privatgrundstücke

Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sonnenbühl vom 05.04.2005

Die Gemeinde Sonnenbühl gewährt für das Einlegen von Leitungen (Wasser- oder Abwasserleitungen) in Privatgrundstücke eine Entschädigung wie folgt:

Nutzungsausfall:

Der auf dem Grundstück durch die Baumaßnahme entstehende Nutzungsausfall wird nach den jeweils aktuell vom Kreislandwirtschaftsamt festgelegten Sätzen entschädigt.

Dienstbarkeit:

Für die Gewährung einer Dienstbarkeit zur Sicherung der in das Grundstück eingelegten Leitung wird eine einmalige Entschädigung gewährt.

Berechnungsgrundlage für diese Entschädigung ist der auf dem jeweiligen Grundstück ruhende Schutzstreifen der Leitung (i. d. R. 3 m links und rechts der Leitungssachse).

Im planungsrechtlichen Außenbereich erhält der Eigentümer eine Entschädigung in Höhe von 20 % des Bodenrichtwerts der durch Schutzstreifen belegten Fläche.

Im Innenbereich wird eine Entschädigung in Höhe von 5 % des Bodenrichtwerts der durch den Schutzstreifen belegten Fläche gewährt.

Maßgebend ist jeweils der vom Gutachterausschuss der Gemeinde Sonnenbühl festgesetzte Bodenrichtwert.

Für jeden Schacht auf einem Privatgrundstück wird eine einmalige Entschädigung in Höhe von 200 € bezahlt.

Entschädigungsregelung vor dem 05.04.2005:

Nutzungsausfall: nach aktuellen vom Kreislandwirtschaftsamt festgelegten Sätzen

Dienstbarkeit: 1,--€/lfd.m. Kanal bzw. Leitung,
100,--€ je Schacht auf dem Grundstück

TOP 3

Entschädigung für das Einlegen von Leitungen in Privatgrundstücke

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenbühl hat im Spätherbst vergangenen Jahres bzw. im Rahmen der Beratungen für den Haushaltsplan 2005 beschlossen, den Abwassersammler Ottenrain-Kalkstein im Jahr 2005 herzustellen. Auf der Grundlage der Planung des Ingenieurbüros Reik hat die Verwaltung in den zurückliegenden Wochen intensive Gespräche mit den Eigentümern der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke geführt. Im ersten Abschnitt von der Austräße bis zum Herrengässle ist die vorübergehende Inanspruchnahme von 24 Grundstücken entlang der Kanaltrasse erforderlich. Der Kanal selbst wird hier im Feldweg der Gemeinde verlegt.

Im weiteren Abschnitt vom Herrengässle bis zum vorhandenen Abwassersammler oberhalb des Skilifts, sind weitere 24 Grundstücke von der Maßnahme betroffen. In diesem Abschnitt muss der Sammler in die Privatgrundstücke verlegt werden, da im angrenzenden Feldweg bereits Abwasserleitungen der Gemeinde verlegt sind. Für 46 der betroffenen 48 Grundstücke liegt die Zustimmung der Eigentümer vor. Die Gespräche hinsichtlich der beiden letzten Grundstücke stehen unmittelbar vor dem Abschluss. Die Verwaltung geht davon aus, dass auch mit diesen Eigentümern Einigung über die Benutzung ihrer Grundstücke erzielt werden kann.

Im Rahmen der Gespräche über das Einlegen des Abwasserkanals in die Grundstücke, wurde verschiedentlich die sehr geringe Entschädigung für die notwendige Dienstbarkeit bemängelt. Derzeit gewährt die Gemeinde in solchen Fällen eine Entschädigung in Höhe von 1 €/lfm Kanal sowie einer einmaligen Entschädigung von 100 € je Schachtbauwerk auf dem Grundstück (unabhängig von der Lage oder dem planungsrechtlichen Status des Grundstücks, also egal ob Bauplatz, bebautes Grundstück oder landwirtschaftl. Fläche). Von verschiedenen Grundstückseigentümern wurde bemängelt, dass diese Entschädigung für die notwendige Grunddienstbarkeit eindeutig zu niedrig sei. Daraufhin geführte Gespräche mit dem Ingenieurbüro Reik haben gezeigt, dass andere Gemeinden auf anderer Basis entschädigen. Verbreitet ist zwischenzeitlich eine Entschädigung, die auf der Grundlage der durch die Dienstbarkeit beanspruchten Fläche und dem Wert des Grundstücks errechnet wird. Das für den Eigentümer günstigste Modell sieht eine Entschädigung in Höhe von 20 % des Verkehrswerts, der durch die Dienstbarkeit betroffenen Fläche, vor. In der Regel handelt es sich bei einem Abwasserkanal hier um eine Fläche von 3 m links und rechts der Kanalachse.

Beispiel:

Durch ein 20 m breites Grundstück wird ein Abwasserkanal verlegt. Unter Berücksichtigung der Schutzstreifen ergibt sich eine von der Dienstbarkeit betroffene Fläche von $20 \times 6 = 120 \text{ m}^2$. Bei einem Verkehrswert von 1 €/m^2 ergibt sich eine Entschädigung von $120 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €} \times 20 \% = 24 \text{ €}$.

Zum Vergleich: Bei der seitherigen Regelung (1 €/lfm Kanal) hätte der Eigentümer eine Entschädigung von 20 € erhalten. Bei einem Bodenwert von z. B. 5 €/m² erhöht sich bei gleichen Rahmenbedingungen die Entschädigung für den Grundstückseigentümer auf 120 €.

Aus diesem Beispiel wird ein entscheidender Vorteil einer solchen flächenbezogenen und am Bodenwert orientierten Entschädigung deutlich:

Die Beeinträchtigung für eine Inanspruchnahme eines Grundstücks zur Einlegung von Abwasserkanälen oder Wasserleitungen ist je nach Nutzungsart des Grundstücks unterschiedlich. Unbestritten ist sicherlich die Beeinträchtigung auf einem Bauplatz oder auf einem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück ungleich größer, als bei Inanspruchnahme eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Außenbereich. Die Bemessung der Entschädigung an der Fläche und am Bodenwert gewährleistet, dass diese unterschiedlichen Beeinträchtigungen sich im Entschädigungsbetrag widerspiegeln. Die Verwaltung könnte sich deshalb eine Umstellung auf eine solche flächen- und bodenwertbezogene Entschädigung vorstellen.

Ein gängiger Rahmen für eine solche flächen- und bodenwertbezogene Entschädigung liegt nach unseren Erkenntnissen zwischen 5 und 20 % des Bodenwerts in Abhängigkeit der planungsrechtlichen Situation.

Grundsätzlich wichtig ist die Feststellung, dass die Änderung der Entschädigungsrichtlinien keine Einzelfallentscheidung darstellen kann, sondern, falls sie vom Gemeinderat beschlossen wird, in allen Fällen künftig zur Anwendung kommen wird.

Anlage
Lageplanauszug mit Beispielrechnung