

BESCHLUSSVORLAGE

1. Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Bad Elster der Legislatur 2024 – 2029 am 21.08.2024



öffentlich nicht öffentlich

Gegenstand der Vorlage: Flurstück Nr. 528/7 der Gemarkung Bad Elster; Sicherung von Leitungsrechten durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch
- Festlegung der Höhe einer einmaligen Entschädigungszahlung

Einbringer: Olaf Schlott, Bürgermeister
erarbeitet: Steffi Walther, Sachbearbeiterin Finanzverwaltung
gesetzliche Grundlagen: § 6 Abs. 2 Punkt 4 Hauptsatzung der Stadt Bad Elster
vorberaten: nein
Beteiligung Ortschaftsrat: nein
Finanzierung: nein

Beschluss: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Elster beschließt, dass für die Sicherung der Leitungsrechte durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch des Flurstücks 528/7 der Gemarkung Bad Elster durch den Eigentümer des Flurstücks 528/11 der Gemarkung Bad Elster eine einmalige Entschädigung in Höhe von 800,00 € zu zahlen ist.

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Bad Elster fasste in seiner Sitzung am 23.06.2021 folgenden Beschluss:

„Der Stadtrat der Stadt Bad Elster stimmt der grundsätzlichen Eintragung von Leitungsrechten auf den Flurstücken 528/7 und 528/2 der Gemarkung Bad Elster zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 528/11 der Gemarkung Bad Elster unter folgenden Bedingungen zu:

- Der genaue Verlauf der Leitungen ist mit der Stadt Bad Elster abzustimmen und benötigt deren Zustimmung.
- Der Beschluss über die Entschädigungszahlung erfolgt nach Vorlage der genauen Leitungsdaten.
- Die Rechte sind im Grundbuch zu sichern.

Sämtliche Kosten, die in Verbindung mit und durch die Eintragung des Leitungsrechts entstehen, trägt der Begünstigte.“

Der Verwaltung wurde Ende Mai der Plan mit den Leitungsverläufen und den dazugehörigen Schutzstreifen vorgelegt.

Eine im Grundbuch gesicherte Belastung stellt eine Wertminderung des Grundstücks dar, da dieser Teil des Grundstücks nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung steht und diese Einschränkung zeitlich unbegrenzt gilt. Das eingetragene Recht bleibt auch durch Vererbung oder Verkauf des begünstigten Grundstücks erhalten. Der Grundstückseigentümer hat die Möglichkeit, sich für diese Wertminderung/Belastung seines Grundstücks entschädigen zu lassen.

Eine Vorschrift über die Höhe einer Entschädigung gibt es nicht, da es sich hier um reines Privatrecht handelt und somit die Gestaltung der Gegenleistung für eine dingliche Belastung des Grundstücks im freien Ermessen des privaten Grundstückseigentümers liegt.

Eine vereinfachte Ermittlung für einen einmaligen Entschädigungswert ist nach Rücksprache mit einem Sachverständigen für Wertermittlungen möglich, in dem man 80 % des Bodenrichtwertes für die beanspruchte Fläche als Entschädigungswert veranschlagt.

$$49,00 \text{ € / qm} \times 80 \% = 39,20 \text{ € / qm}$$

Nach Rücksprache mit dem Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) werden hier die Entschädigungswerte ermittelt, indem 10 % des angrenzenden Grundstückswertes (Bodenrichtwert) für die in Anspruch genommene Fläche als einmalige Entschädigung gezahlt werden.

$$49,00 \text{ € / qm} \times 10 \% = 4,90 \text{ € /}$$

Diese beiden Verfahren werden als Orientierung für eine obere bzw. untere Grenze zur Feststellung des Betrages für eine einmalige Entschädigungszahlung gesehen.

Die Verwaltung wendet wegen den vorliegenden Gegebenheiten folgende Verfahrensweise an:

Auf Grund der Lage der Fernwärmeleitung und der damit verbundenen starken Einschränkungen der weiteren Benutzbarkeit wird die Entschädigung auf der Grundlage der oberen Grenze (80 % vom Bodenrichtwert) berechnet.

$$49,00 \text{ €} \times 80 \% = 39,20 \text{ €} \times 4,0 \text{ qm} = 156,80 \text{ €} \quad \sim 200 \text{ €}$$

Die Trink- und Abwasserleitungen (Druckleitung) befinden sich etwas näher an der Flurstücksgrenze (wie vorab mit der Verwaltung besprochen). Deshalb wird hierfür die untere Grenze (abgewandelt auf den qm-Preis der Eröffnungsbilanz) für die Berechnung angewendet.

$$49,00 \text{ €} \times 10 \% = 4,90 \text{ €} \times 33,1 \text{ qm} = 162,19 \text{ €} \quad \sim 200 \text{ €}$$

Direkt an der Flurstücksgrenze verläuft die Elektroleitung. Auch hier wird für die Berechnung die untere Grenze angewendet.

$$49,00 \text{ €} \times 10 \% = 4,90 \text{ €} \times 78,2 \text{ qm} = 383,18 \text{ €} \quad \sim 400 \text{ €}$$

In Anwendung der Berechnung der oberen und unteren Grenze empfiehlt die Verwaltung, für diesen Einzelfall den Entschädigungswert auf mindestens 800 € festzulegen.


Olaf Schlott
Bürgermeister

Anlage/n:

Luftbild Flurstück 528/7 Bad Elster

Lageplan der eingemessenen Ver- und Entsorgungsleitungen