

Mögliches Vorgehen in Sachen „Verkauf von Grundstücken“ für Strominfrastruktur

Solange das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, also noch kein unanfechtbarer Planfeststellungsbeschluss vorliegt, muss nichts verkauft werden. Denn erst mit dem Planfeststellungsbeschluss steht fest welche Flächen gebraucht werden bzw. dass es tatsächlich zum Bedarf der Nutzung kommt.

Die Behauptung der Übertragungsnetzbetreiber (Tennet, TransnetBW...) dass Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt veräußert werden müssen, ist laut gesetzlicher Regelung ausgeschlossen. Derzeit muss nichts verkauft werden. Hier nicht mitzumachen ist die billigste Lösung.

Landwirte, die jetzt verkaufen, sollten innerhalb eines Jahres Ersatzgrundstücke erwerben, da sie sonst 40 % Steuern auf ihre Boni zahlen müssen. Geld, das jetzt für die Boni ausgegeben werden würde, kann durch die ET wieder erfochten werden.

Bitte auch beachten: Der von den ÜNB gezahlte Boni von 75 % wird den Stromkunden in Rechnung gestellt werden und somit zum Teil durch die ET selbst gezahlt.

Bei Enteignung gilt der Grundsatz der Lastengleichheit, d. h., die Entschädigungshöhe darf nicht variieren.

Die Behauptung der ÜNB, eine Enteignung werde teuer, bedeutet vor allem: Es wird teuer für die ÜNB. Denn die Kosten für die Enteignung, einschließlich Anwaltskosten der Grundstückseigentümer, zahlt immer der Vorhabenträger, also Tennet bzw. TransnetBW. Eine Enteignung kann zudem nur mit einem unanfechtbaren Planfeststellungsbeschluss erfolgen. Hier kann also im Nachhinein noch um den Bonus verhandelt werden.

Vorherige Zahlungen an ET würden sozusagen eine Enteignung vorwegnehmen. Damit wird verlangt, dass verfrüht auf Eigentumsrechte verzichtet wird.

Ein Verkauf ist erst einforderbar, wenn ein unanfechtbarer Planfeststellungsbeschluss vorliegt! Das jetzige Vorgehen der ÜNB ist ein Missbrauch von Regelungen und eine Erpressung der ET.

(03.02.2025)

Mögliches Vorgehen in Sachen „Eintragung einer Grunddienstbarkeit“ für Strominfrastruktur

Solange das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, steht noch nicht fest, wo genau die Leitung hin kommt, also welche Flächen wo genau gebraucht werden. Seitens der Vorhabenträger wird mit dem Bonus bei sofortiger Unterschrift geworben und die Netzbetreiber behaupten, man müsse Strafen zahlen, wenn man der Eintragung einer Grunddienstbarkeit nicht zustimmt (Erpressung). Es wird von Tennet suggeriert, im Recht zu sein, obwohl die Rechtslage umstritten bzw. die Forderung von Tennet unberechtigt ist, jetzt auf Teile seines Eigentumsrechts zu verzichten.

Behauptung von Tennet: 35% Dienstbarkeit vom Grundstückswert wenn man unterschreibt + 75% von den 35% als Bonus. Wenn man nicht unterschreibt, kann man die 75% von den 35% verlieren (also 26,25 % des Grundstückswerts).

Muss ich das jetzt unterschreiben oder bekomme ich das später auch noch?

Rechtsanwaltsmeinung: Entschädigt wird grundsätzlich am Ende des Verfahrens, nach allem Aufwand. Also es wird am Schluss eine Entschädigung geben, und wenn man dafür Druck ausüben muss und mit Verfahren droht. Bevor es zum Enteignungsverfahren kommt, ist die Verhandlungsbasis auszunutzen. Wenn man nach dem Planfeststellungsverfahren nicht unterschreibt, kommt es zum Enteignungsverfahren. Hier hat man eine gute Verhandlungsbasis, aber ein Risiko, den Bonus nicht voll zu erhalten.

Es gibt Möglichkeiten, die Grundstücke teilen zu lassen. Man kann dann strategisch folgendermaßen vorgehen: Das größere Grundstück belegt man mit einer Grunddienstbarkeit und für das andere verweigert man die Zustimmung zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit und kann für das (kleinere) Grundstück alle Rechte geltend machen und ggf. klagen.

Wer unterschreibt, entledigt sich seiner Eigentumsrechte. Tennet bestimmt dann, was mit dem Grundstück passiert.

Die Kosten für die Enteignung zahlt immer der Vorhabenträger, die kompletten Kosten, auch die Anwaltskosten vom Grundstückseigentümer

Beim Konverter ist es anders, da es hier nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geht und hier keine Enteignung vorgesehen ist. Es müsste ein gesondertes Verfahren zur Enteignung aufgemacht werden, was wieder viel Zeit in Anspruch nimmt. Bei dem dann notwendigen Verfahren zur Enteignung (nachträgliches eigenes Planfeststellungsverfahren) hat der Vorhabenträger ebenfalls die Kosten (inklusive der Anwaltskosten für die betroffenen Grundstückseigentümer) zu tragen.

Für die Verhandlung zum notariellen Vertrag (wenn man den abschließen möchte) ist in jedem Fall zu empfehlen, folgende Punkte in den Vertrag mit aufzunehmen (was vom Notar/ Vorhabenträger aber womöglich verweigert wird):

1. Die Vereinbarung der Dienstbarkeitsbewilligung und Entschädigung wird wirksam, soweit und sobald der vom Vorhabenträger angestrebte Planfeststellungsbeschluss von der Bundesnetzagentur erlassen wurde und unanfechtbar ist.
2. Das Recht des Grundstücksberechtigten, Rechtsbehelfe gegen den Planfeststellungsbeschluss einzulegen, wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt.

(02.02.2025)