

# Grundstücksnutzung und Entschädigung

Gesetzlicher Rahmen und  
Berechnungsgrundlagen

# Grundsätze der Entschädigung

Der ländliche Raum spielt für die Umsetzung der Energiewende eine Schlüsselrolle. Wir legen beim Ausbau unseres Netzes besonderen Wert darauf, die Interessen der Grundstückseigentümer und die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Aus diesem Grund planen wir unsere Leitungen so, dass der Flächenanspruch minimiert wird und die Bewirtschaftung bestmöglich weiter betrieben werden kann. Und wir achten auf eine enge Abstimmung mit den Menschen vor Ort – von den ersten Schritten in der Planung bis zum Bau.

Für die Bürgerinnen und Bürger ist die Frage wichtig, wie wir die Grundstückseigentümer entlang der Trasse angemessen entschädigen. Wie aktuell dieses Thema ist, wissen wir aus zahlreichen Gesprächen. Viele Menschen fragen sich, wieso mögliche Wertverluste von Immobilien in Leitungsnähe nicht ausgeglichen werden oder warum sie als Grundstückseigentümer keine wiederkehrenden Entschädigungen erhalten. Dies hat mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu tun, innerhalb derer wir uns bewegen.

Die Entschädigungspraxis für zahlreiche laufende und künftige Leitungsbauvorhaben wird im Netzausbau-beschleunigungsgesetz, kurz NABEG, geregelt.

Immer dann, wenn private Grundstücke für den Bau unserer Leitungen genutzt werden, erhalten die Eigentümer der Flächen eine Entschädigung - auf Grundlage eines abgeschlossenen Vertrags oder eines Beschlusses der zuständigen Landesbehörde nach dem jeweiligen Enteignungsgesetz.

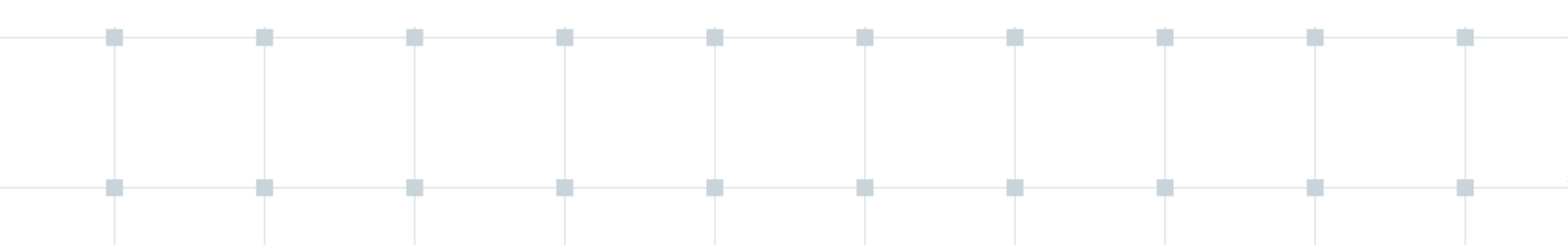
Diese Zahlung gleicht die Rechtsbeeinträchtigung durch die Grundstücksbelastung und die Minderung des Verkehrswerts durch die Überspannung mit der Freileitung beziehungsweise durch die Verlegung des Erdkabels aus. Die Entschädigung wird einmalig geleistet – für eine Zahlung von wiederkehrenden Entschädigungen fehlt die gesetzliche Grundlage.

Indirekte Auswirkungen des Leitungsbaus und der daraus resultierenden Veränderung des Wohnumfeldes lassen sich rechtlich und wirtschaftlich nur schwer messen. Sie hängen von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten ab. Wertveränderungen von Grundstücken und Immobilien, die sich durch eine neue Leitung ergeben könnten, sind vergleichbar mit anderen Veränderungen von Wohnumfeld und öffentlicher Infrastruktur – zum Beispiel mit dem Bau eines Einkaufszentrums oder einer neuen Busanbindung. Für Fälle wie diese sieht der Gesetzgeber keine Entschädigung vor.

Auf den folgenden Seiten erläutern wir konkret und anhand von Beispielen, wie sich die Entschädigungssummen derzeit zusammensetzen und welche gesetzlichen Grundlagen gelten.

Diese Broschüre ersetzt dabei natürlich nicht das persönliche Gespräch. Sollten Sie von unseren Planungen betroffen sein, sprechen wir Sie direkt an, um in einem Termin über Ihre Entschädigung zu sprechen.

Sollten Sie dazu oder zu anderen Themen Fragen haben, stehen Ihnen wie gewohnt Ihre lokalen Ansprechpartner von TenneT zur Verfügung.



# Entschädigung in der Praxis

Beim Bau einer neuen Stromleitung werden auch private Grundstücke genutzt. Dafür wird eine sogenannte beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) ins Grundbuch eingetragen.

Das jeweilige Grundstück wird von TenneT nicht erworben, sondern bleibt im Privateigentum. Für die Nutzung zahlt TenneT jedem Eigentümer einmalig eine finanzielle Entschädigung, die die Rechtsbeeinträchtigung ausgleicht. Um zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen, führen wir von Beginn der Planungen an zahlreiche Gespräche mit den Grundstückseigentümern, über deren Flächen die Leitung führen soll.

In der Regel wird vor Beginn der Dienstbarkeitsgespräche eine Rahmenvereinbarung mit den örtlichen Landwirtschaftsverbänden abgeschlossen. Diese Vereinbarung regelt unter anderem Haftungsfragen oder den Umgang mit Flurschäden und legt den Grundstein für die individuellen Entschädigungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern durch Festsetzung eines pauschalierten Verkehrswertes. Liegt keine Rahmenvereinbarung vor, setzt TenneT ein Rahmenangebot auf, das die pauschalierten Verkehrswerte, Haftungsfragen oder den Umgang mit Flurschäden regelt. Dieses Rahmenangebot gilt dann als nachvollziehbare Grundlage für die individuellen Dienstbarkeitsgespräche.

## Eine Entschädigung erhalten die Eigentümer von Flächen,

- auf denen ein Mast gebaut wird,
- die von der Freileitung überspannt werden,
- die im Bereich des Erdkabel-Schutzstreifens liegen,
- die während der Bauphase temporär genutzt werden.

### Was ist ein pauschalierter Verkehrswert?

Um die jeweiligen Verkehrswerte im Gebiet der geplanten Leitung zu ermitteln, wird zunächst ein Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt.

Um nicht für jedes tangierte Grundstück ein eigenes Verkehrswertgutachten zu erstellen, nehmen wir pauschal gute Ackerböden zur Bestimmung der Verkehrswerte an. Soweit die Schwankung der Verkehrswerte der guten Ackerböden über die Gemarkungen nicht zu groß ist, können wir auch diese auf gemeinsame Werte pauschalieren. Bei einer zu großen Schwankungsbreite gruppieren wir die Gemarkungen und legen ein Stufenmodell fest.

Unsere Beispielrechnungen am Ende der Broschüre verdeutlichen, wie sich die Entschädigungen für die Mehrheit der Eigentümer dadurch deutlich erhöhen.

## Zusammensetzung der Entschädigung

Die Entschädigung richtet sich nach dem Verkehrswert der von dem Bauvorhaben beanspruchten Fläche und berücksichtigt die Nutzungsart und Roterträge.

### Maststandorte

Die Entschädigung für Maststandorte erfolgt grundsätzlich nach der gutachterlich festgelegten Entschädigungstabelle der Sachverständigen Dr. Heinz Peter Jennissen und Nico Wolbring aus dem Jahr 2010. Dieses Gutachten erschien im Mai 2017 in überarbeiteter und ergänzter Auflage. Dadurch erhöhten sich die empfohlenen Mast-Entschädigungen bereits in der Vergangenheit deutlich.

Die Entschädigungstabelle bezieht unter anderem die Stellfläche des Mastes, die Maschinen- und Personalkosten zur Umfahrung, den Ertragswert der Fläche sowie die nur noch eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbaren Flächen in Mastnähe in die Berechnung ein.

Pro Mast auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Ackerland, Grünland) – abhängig von der in Anspruch genommenen Fläche und der Nutzungsart des betreffenden Grundstückes werden typischerweise 10.000 bis 15.000 Euro gezahlt.

### Überspannung durch Freileitungen, Verlegung von Erdkabeln

Führt eine Freileitung oder ein Erdkabel über ein privates Grundstück, wird die Entschädigung für den Teil der Fläche gezahlt, der im sogenannten Schutzstreifen des Leitungsabschnitts liegt und im Grundbuch gesichert wird. Bei Freileitungen zählt daher nicht nur die Fläche unmittelbar unter der Leitung, sondern der gesamte Schutzbereich, über den die

Leitenseile bei Wind ausschlagen können und der damit zur Einhaltung der Sicherheitsabstände notwendig ist. Die gezahlte Entschädigung richtet sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks. Die jeweiligen Eigentümer erhielten nach bisheriger Rechtslage 20 Prozent des Verkehrswertes ihrer Fläche für Freileitungsabschnitte und 30 Prozent für Erdkabelabschnitte in Euro pro m<sup>2</sup> des jeweiligen Schutzbereichs.

### Temporäre Einrichtung von Arbeitsflächen und Zuwegungen

Während der Bauphase müssen zum Teil auch Flächen außerhalb des Schutzbereiches als Arbeitsfläche oder Zuwegung genutzt werden. Für diese Nutzung erfolgt kein Grundbucheintrag. Es wird lediglich eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen. Die temporäre Nutzung wird nach einem Staffellmodell in Abhängigkeit zur Größe der in Anspruch zu nehmenden Fläche entschädigt. Darüber hinaus werden selbstverständlich mögliche Flurschäden, die durch die Bauarbeiten entstehen, sowie etwaige Ernteauffälle durch TenneT ausgeglichen.

Zusätzlich zu den genannten Entschädigungen erhielten Eigentümer nach bisheriger Gesetzeslage eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 100 bis 200 Euro für den Notargang sowie, bei notarieller Beglaubigung der Dienstbarkeitsbewilligung innerhalb von acht Wochen nach Zugang der Unterlagen, einen Beschleunigungszuschlag von 30 Cent pro Quadratmeter.



# Gesetzesänderung NABEG 2.0

Am 17. Mai 2019 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus in Kraft getreten. Die Gesetzesinitiative soll dazu beitragen, unser Stromnetz für die Umstellung auf erneuerbare Energien zu optimieren und den Bau der dafür erforderlichen Leitungen zu beschleunigen.

Ein Bestandteil dieses Pakets ist eine angepasste Regelung der Entschädigungspraxis für zahlreiche laufende und künftige Leitungsvorhaben.

Die Entschädigungssätze für Grundstücke, die im Schutzstreifen von Freileitungs- und Erdkabelabschnitten liegen, werden angehoben: Für die Überspannung durch Freileitungen erhöht sich der Satz von 20 auf bis zu 25 Prozent, bei Erdkabeln von 30 auf bis zu 35 Prozent des jeweiligen Verkehrswertes für die in Anspruch genommene Grundstücksfläche als Schutzbereich.

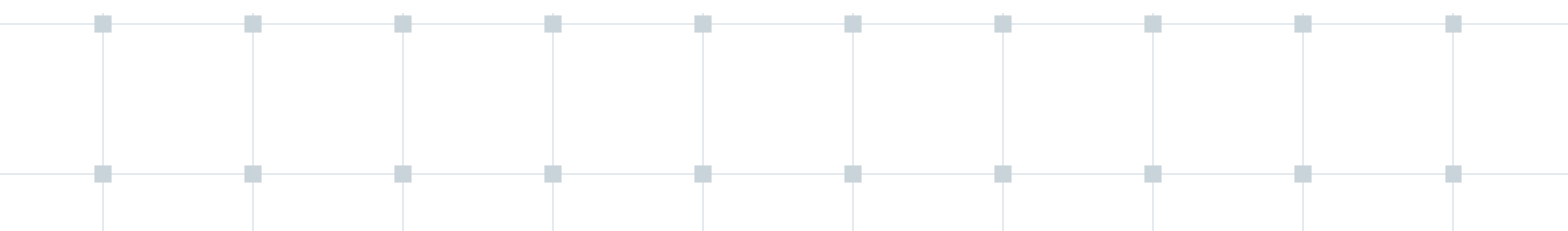
Daneben erhalten Landwirte, die sich innerhalb von acht Wochen mit dem Netzbetreiber einigen und die Dienstbarkeit eintragen lassen, auch einen Zuschlag für eine gütliche Einigung, der deutlich höher als der bisherige Beschleunigungszuschlag ist. Mit diesem Beschleunigungszuschlag zielt der Gesetzgeber darauf ab, eine zügige Einigung im Rahmen der Dienstbarkeitsgespräche zu fördern und damit den dringend notwendigen Netzausbau schnell voranzubringen. Künftig bemisst sich der Zuschlag an der Dienstbarkeitsentschädigung für Schutzstreifen und Zuwegung. 75 Prozent dieser Summe wird für den Beschleunigungszuschlag angenommen, wobei mindestens 50 Cent pro Quadratmeter, beziehungsweise höchstens 2 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden.

Zudem ändern sich die Aufwandspauschalen für die Eigentümer und Nutzungsberechtigten. Künftig erhalten sie zusammen bis zu 500 Euro. Die neue Entschädigungsregelung gilt für alle neuen Netzausbauvorhaben, die im Bundesbedarfsplan und für die laufenden Netzausbauvorhaben, für die projektspezifische Vereinbarungen in Form von Öffnungs- oder Meistbegünstigtenklausel getroffen wurden.

Mit der NABEG-Novelle wird ein bundesweit einheitlicher Rechtsrahmen für die Entschädigung von Grundstückseigentümern beim Stromnetzausbau gesetzt. Für die Entschädigungsbemessung maßgebliche und im Einzelfall vergleichbare Sachverhalte können so in gleicher Weise behandelt werden.

Damit schafft das Gesetz Rechtssicherheit für alle Beteiligten und trägt dazu bei, eine verlässliche und angemessene Entschädigungsregelung nach einheitlichen Grundsätzen zu etablieren sowie die einzelnen Verfahren für den notwendigen Ausbau des Stromnetzes sinnvoll zu beschleunigen.

Der im Gesetz fixierte Rahmen bildet von nun an unsere Basis für den Dialog mit Landwirtschaftsverbänden und Grundstückseigentümern und markiert zugleich die Leitlinien, nach denen TenneT unter Berücksichtigung der jeweiligen regionalen Besonderheiten die konkreten Vereinbarungen vor Ort treffen wird.



# Berechnung der Entschädigung

Was sich durch die Anpassung der Entschädigungspraxis ändert, lässt sich anhand der folgenden Tabelle auf einen Blick nachvollziehen. Durch die Gesetzesänderung hat sich Höhe der Entschädigungen verändert, nicht aber in der Zusammensetzung verändert.

## Die Entschädigungszahlung umfasst folgende Positionen:

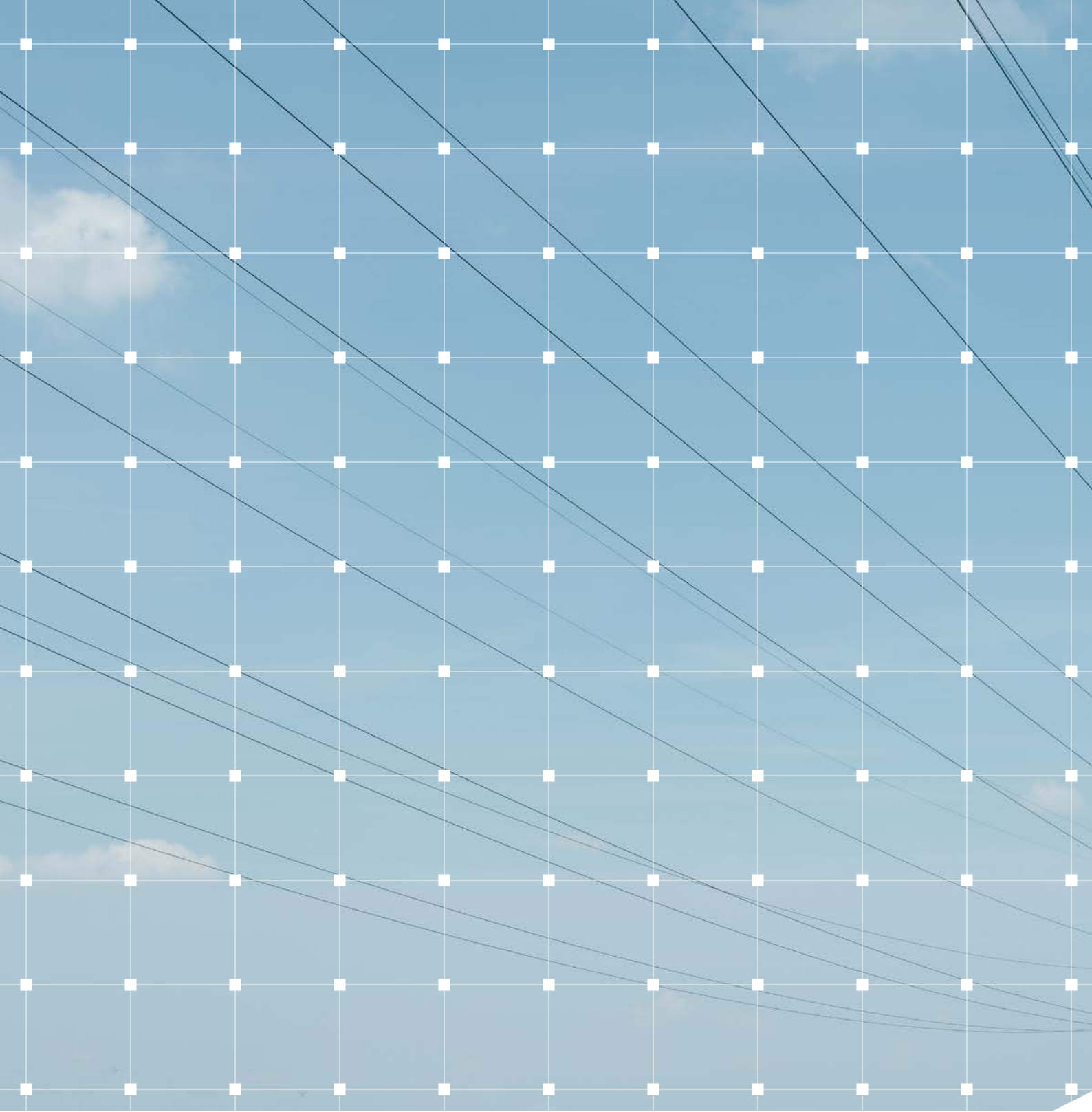
- Dienstbarkeitsentschädigung für die dauerhafte Inanspruchnahme
- Beschleunigungszuschlag
- Entschädigung Maststandort
- Entschädigung für temporär in Anspruch genommene Flächen
- Aufwandspauschale für Eigentümer
- Aufwandspauschale für Bewirtschafter

Die folgende Tabelle enthält neben der Formel nach alter Entschädigungspraxis auch die neuen Regelungen nach den Anpassungen des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes sowie ein Beispiel für eine Berechnung bei der behördlichen Festsetzung der Entschädigung. Diese kommt zum Tragen, wenn sich Eigentümer und Netzbetreiber nicht über die Dienstbarkeit einig werden und fällt in der Regel deutlich geringer aus.

Entschädigt wird	Alte Entschädigungspraxis	NABEG 2.0	Prognose behördliche Festsetzung
Dienstbarkeitsentschädigung (Wie viel Fläche ist betroffen? Was ist mein Grundstück wert?)	20 % des pauschalierten Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Fläche	25 % des pauschalierten Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Fläche	20 % des tatsächlichen Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Fläche
Beschleunigungszuschlag (Wurde für die Inanspruchnahme binnen acht Wochen eine Einigung erzielt?)	0,30 € je in Anspruch genommenen m <sup>2</sup>	75 % der Dienstbarkeitsentschädigung (min. 0,50 €/m <sup>2</sup> – max. 2,00 €/m <sup>2</sup> )	fällt weg
Entschädigung Maststandorte (Ist ein Mast auf meinem Grundstück vorgesehen? Welchen Rohertrag erziele ich auf meinem Acker?)	Entschädigung berechnet sich nach dem Gutachten Jennissen/Wolbring		
Temporäre Inanspruchnahme (Wie viel Fläche ist nur temporär betroffen und wird mir nach Abschluss der Arbeiten wieder zur Verfügung stehen?)	Entschädigung der temporär in Anspruch genommenen Fläche		
Aufwandspauschale Eigentümer (Bin ich Alleineigentümer des Grundstücks?)	200 € je Eigentümer	200 € je Eigentümer, max. 400 € in Summe bei mehreren	fällt weg
Aufwandspauschale Bewirtschafter (Ist mein Grundstück verpachtet?)	200 €	150 € (zzgl. 50 € bei Einholung Pächterzustimmung)	fällt weg







**TenneT TSO GmbH**  
Bernecker Straße 70  
95448 Bayreuth  
Deutschland

**T** + 49 (0)921 50740-0  
**F** + 49 (0)921 50740-4095  
**E** [info@tennet.eu](mailto:info@tennet.eu)

Twitter [@TenneT\\_DE](https://twitter.com/TenneT_DE)  
Instagram [tennet\\_de](https://www.instagram.com/tennet_de)  
[www.tennet.eu](http://www.tennet.eu)

TenneT ist einer der führenden Übertragungsnetzbetreiber in Europa. Mit rund 23.500 Kilometern Hoch- und Höchstspannungsleitungen in den Niederlanden und Deutschland bieten wir eine zuverlässige und sichere Stromversorgung für 42 Millionen Endverbraucher. Wir erzielen mit fast 5.000 Mitarbeitern einen Umsatz von 4,1 Mrd. Euro. Gleichzeitig sind wir einer der größten Investoren in nationale und grenzübergreifende Übertragungsnetze an Land und auf See, die die Energiewende ermöglichen. Als verantwortungsbewusstes, engagiertes und vernetztes Unternehmen handeln wir dabei mit Blick auf die Bedürfnisse der Gesellschaft.

© TenneT TSO GmbH – Januar 2021



Nichts aus dieser Ausgabe darf ohne ausdrückliche Zustimmung von TenneT TSO GmbH vervielfältigt oder auf irgendeine andere Weise veröffentlicht werden. Aus dem Inhalt des vorliegenden Dokuments können keine Rechte abgeleitet werden.

