

# Wir bewegen Energie.

Gut zu wissen!

Informationen für Grundstückseigentümer  
beim Neubau und Erhalt von Leitungstrassen



Die Creos Deutschland GmbH stellt im Saarland und in Teilen von Rheinland-Pfalz eine Infrastruktur für die Versorgung der Allgemeinheit mit Gas und Strom bereit.

Dafür betreibt sie ein rund 1.650 Kilometer langes Gasleitungsnetz im Saarland und in Rheinland-Pfalz sowie ein rund 450 Kilometer langes Stromnetz, welches den Bereich zwischen Saarbrücken, Saarlouis, Dillingen und Neunkirchen umfasst. Für den Bau neuer und für den sicheren Betrieb bestehender Gas- und Stromleitungen sind feste Leitungsstrassen notwendig. Dafür müssen mitunter auch private Grundstücke genutzt werden.

Mit der vorliegenden Broschüre möchten wir Ihnen verdeutlichen, inwieweit wir auf die Nutzung Ihres Grundstückes angewiesen sind und wie wir Ihnen als Grundstückseigentümer entgegenkommen können.



## Rechtliche Rahmenbedingungen der Grundstücksnutzung

### Wann wird ein Grundstück benötigt und was passiert dann?

Bedingt durch steigenden Energiebedarf und die Anforderungen der Energiewende baut die Creos Deutschland GmbH ihr Leitungsnetz aus bzw. optimiert den bestehenden Leitungsverlauf kontinuierlich. Für die Errichtung einer neuen Leitung plant die Creos Deutschland GmbH den Verlauf der entsprechenden Leitungstrasse. Die Trasse umfasst die Lage der Leitung und einen dazugehörigen Schutzstreifen. Die Planung der Trasse unterliegt in der Regel einem Genehmigungsverfahren.

Während dieses Genehmigungsverfahrens geht die Creos Deutschland GmbH auf Sie als betroffene/r Grundstückseigentümer/in zu, um mit Ihnen die Nutzung des Grundstücks zu besprechen. Dabei geht es grundsätzlich nur um den Bereich Ihres Grundstücks, der die geplante Trasse betrifft oder der durch Bau-tätigkeiten dazu zeitweise betroffen ist.

Unser Ziel ist es, mit Ihnen einvernehmlich eine Einigung über die Nutzung dieser Grundstücksflächen für den Bau und den Betrieb der Gas- bzw. Stromleitung durch Abschluss eines Gestattungsvertrages zu erreichen. In einem Gestattungsvertrag werden dann Art und Umfang der konkreten Grundstücksnutzung vereinbart. Sofern Ihr Grundstück durch die Leitungslage dauerhaft betroffen ist, erfolgt eine langfristige Sicherung der Leitungen auch im Grundbuch des jeweiligen Grundstücks.

Dabei wird zugunsten der Creos Deutschland GmbH eine sogenannte beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

### Was ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit?

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit berechtigt dazu, ein Grundstück in bestimmter, eingeschränkter Weise zu nutzen, obwohl man nicht der Eigentümer ist. Sie ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 1090) geregelt. Damit kann die Creos Deutschland GmbH ihr Vorhaben durchführen, während Ihnen als Eigentümer/in das Grundstück weiterhin gehört. Diese Dienstbarkeit wird im Grundbuch des jeweiligen Grundstückseigentümers in der Abteilung II „Lasten und Beschränkungen“ eingetragen. Sie verpflichten sich dadurch, die Leitung auf Ihrem Grundstück zu dulden und im Bereich des Schutzstreifens keine Maßnahmen vorzunehmen, die den Betrieb und den Bestand der Leitung gefährden. Umgekehrt darf die Creos Deutschland GmbH die Leitung errichten und betreiben, die notwendigen Bau- und Instandhaltungsarbeiten durchführen und die entsprechenden Bereiche des Grundstücks hierfür benutzen.

### Wie lange gilt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit?

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit berechtigt die Creos Deutschland GmbH grundsätzlich zeitlich unbegrenzt. Wird die Leitung durch die Creos Deutschland GmbH oder ihren Rechtsnachfolger dauerhaft stillgelegt und die Leitung nicht mehr benötigt, so kann die Dienstbarkeit entsprechend gelöscht werden.

## Was passiert, wenn ich den Gestattungsvertrag nicht unterzeichne?

Kommt keine Einigung über den Abschluss eines Gestattungsvertrages und einer eventuell benötigten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit muss die Creos Deutschland GmbH die Grundstücksnutzung für die Trasse anders erwirken. Dazu ist sie nach dem Energiewirtschaftsgesetz, § 45, berechtigt. Dies kann über eine „Enteignung“ erfolgen. Diese bezieht sich jedoch lediglich auf die Teile des Grundstücks, in denen die Leitungstrasse liegt.

## Was bedeutet Enteignung?

Die Enteignung ist ein Eingriff in das Eigentum, sie ist dabei „nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig“ (Art. 14 GG). Erst wenn ernsthafte Bemühungen im sogenannten freihändigen Erwerb gescheitert sind, können Sie als Eigentümer enteignet werden oder wir können in den Besitz eingewiesen werden. Dazu wird ein behördliches Enteignungsverfahren in die Wege geleitet.

Nach dessen Abschluss kann der Creos Deutschland GmbH die Nutzung des Grundstückes zum Bau der Leitung zugesprochen werden. Außerdem kann über einen Verwaltungsakt durch das Grundbuchamt eine eventuell erforderliche beschränkte persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch Ihres Grundstückes eingetragen werden. Sie sind dann verpflichtet, der Creos Deutschland GmbH als Dienstbarkeitsberechtigte die dort beschriebene Nutzung Ihres Grundstückes zu gestatten. Ihre Rechte als Eigentümer bleiben unverändert bestehen, weshalb man auch von einer „Teilenteignung“ spricht.

## Ist eine Enteignung ohne Weiteres möglich?

Im Zusammenhang mit der Energieversorgung sind die Grundlage für eine Enteignung das Energiewirtschaftsgesetz und das Landesenteignungsgesetz.

Dort ist geregelt, nach welchen Maßstäben und in welchem Verfahren die Interessen der Beteiligten, also Ihre Interessen als Eigentümer, sowie die Interessen der Allgemeinheit an der sicheren Versorgung mit Energie in Einklang zu bringen sind. Hierbei ist die Enteignungsbehörde an Recht und Gesetz, insbesondere die Grundrechte des Grundgesetzes sowie der Landesverfassung gebunden. Sofern der Trassenplanung ein sogenannter Planfeststellungsbeschluss zugrunde liegt, ist eine Enteignung generell zulässig.

## Kosten und Entschädigungen

### Kann ich für die Nutzung des Grundstücks eine Entschädigung verlangen?

Ja, denn die dauerhafte Inanspruchnahme des Grundstücks führt zu einer Wertminderung des Grundstücks. Diese Wertminderung muss grundsätzlich gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeglichen werden.

### Wie erfolgt die Entschädigung?

Die Creos Deutschland GmbH nimmt mit Ihnen Kontakt auf und unterbreitet ein Angebot zur Zahlung einer Entschädigung. Die Entschädigung wird einmalig ge-

zahlt und gleicht den Wertverlust aus, den ein Grundstück erleidet, wenn es durch den Bau einer Gas- oder Stromleitung dauerhaft in Anspruch genommen wird. Dieser Wertverlust wird im Gestattungsvertrag als Geldbetrag festgehalten. Der Wertverlust wird zu dem Zeitpunkt ermittelt, an dem die Beanspruchung des Grundstücks beginnt.

### Wann erfolgt die Entschädigung?

Die Entschädigung wird in der Regel ausgezahlt, nachdem der Eintrag für die Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt ist.

### Wie berechnet die Creos Deutschland GmbH die Entschädigung?

Die Höhe des Wertverlustes berechnet sich danach, in welchem Umfang das Grundstück beansprucht wird (z.B. Größe des Schutzstreifens) und welchen Wert das betroffene Grundstück mit einer Dienstbarkeit im Gegensatz zu demselben Grundstück ohne Dienstbarkeit hat. Für die Berechnung dieser Wertminderung werden die Bodenwerte aus den Bodenrichtwertkarten des Saarlandes bzw. von Rheinland-Pfalz zugrunde gelegt.

### Hat ein Enteignungsverfahren Einfluss auf die Höhe der Entschädigung?

Nein. Die Entschädigung ist der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich für die erlittene Wertminderung. Diesen Anspruch behalten Sie als Eigentümer auch im Falle eines Enteignungsverfahrens. Die Höhe der Entschädigung wird dann von der Enteignungsbehörde festgelegt und nicht mehr von der Creos Deutschland GmbH. Maßstab für die Bestimmung der Entschädigungshöhe sind für die Enteignungsbehörde die Vorgaben des Landesenteignungsgesetzes und daraus abgeleitete sachgerechte Sätze zur Entschädigung.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Entschädigung im Enteignungsverfahren die von der Creos Deutschland GmbH berechnete Entschädigung unterschreitet.

### Welche Kosten für Notar- oder Gerichtskosten kommen auf mich zu?

Keine. Die Kosten, die mit der Bewilligung und der Eintragung der Dienstbarkeit in Zusammenhang stehen, gehen zu Lasten der Creos Deutschland GmbH.

### Gibt es eine Entschädigung für Flurschäden, die durch den Bau einer Leitung entstehen?

Ja. Entstehende Flur- und Aufwuchsschäden werden entschädigt. Die Entschädigung richtet sich nach den Entschädigungsrichtlinien der Landwirtschaftskammern zur Zeit der Schädigung. Außerdem werden die Grundstücksoberflächen nach Abschluss der Arbeiten wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

## Haben Sie weitere Fragen?

Dann schreiben Sie uns gerne eine E-Mail an [info@creos-net.de](mailto:info@creos-net.de)



Creos Deutschland GmbH  
Am Zunderbaum 9  
66424 Homburg  
Telefon: +49 (0) 6841 9886-0  
[info@creos-net.de](mailto:info@creos-net.de)  
[creos-net.de](http://creos-net.de)