

## Um wen handelt es sich bei der Enteignungsbehörde?

Enteignungsbehörde ist das Regierungspräsidium. Eine Enteignungskommission entscheidet aufgrund mündlicher Verhandlung über die Enteignung, Besitzeinweisung oder Entschädigungsfestsetzung. Die Kommission besteht aus einem Bediensteten der Enteignungsbehörde als Vorsitzendem und zwei ehrenamtlichen Beisitzern (Sachverständigen).

## Welche Aufgaben hat die Enteignungsbehörde?

Die Enteignungsbehörde führt auf Antrag Enteignungs-, Besitzeinweisungs- oder Entschädigungsfestsetzungsverfahren durch. Sie ist nicht der „verlängerte Arm“ des Vorhabenträgers.

Die Enteignungsbehörde

- ist nur Recht und Gesetz verpflichtet und prüft, ob die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden,
- ist dabei bestrebt, Enteignungen zu vermeiden und in jeder Phase des Verfahrens auf eine Einigung hinzuwirken,
- entscheidet nach Durchführung eines förmlichen Verfahrens durch einen Beschluss, wenn keine Einigung erzielt werden kann.

## Was ist Enteignung / vorzeitige Besitzeinweisung?

Sie sind Eigentümer, Pächter oder haben ein anderes Recht (z.B. Nießbrauch oder Erbaurecht) an einem Grundstück. Dieses Grundstück wird ganz oder teilweise gebraucht, z.B. für den Bau einer Straße, einer Eisenbahntrasse, einer Gas- oder Stromleitung oder als Flughafenfläche. Sie und der Vorhabenträger, der das Vorhaben umsetzen möchte, konnten oder wollten sich über den Erwerb Ihres Rechts oder die Überlassung des Besitzes nicht einigen. In diesem Fall werden eine Enteignung und ggf. zusätzlich eine vorzeitige Besitzeinweisung erforderlich.

Im **Enteignungsverfahren** wird über den Entzug des Eigentums oder eines anderen grundstücksgleichen Rechts entschieden. Verschiedene Gesetze sehen die Möglichkeit einer Enteignung vor, wenn

- das Wohl der Allgemeinheit es erfordert, und
  - der Zweck der Enteignung anders nicht erreicht werden kann; das bedeutet, dass die Maßnahme ansonsten nicht verwirklicht werden könnte,
    - über diese beiden Voraussetzungen wird bei einem für das Vorhaben durchgeführten Planfeststellungsverfahren im Planfeststellungsbeschluss entschieden; dieser ist für die Enteignung bindend, sobald er bestandskräftig oder vollziehbar ist -
- und
- Sie ein ernsthaftes schriftliches Kaufangebot/das Angebot einer angemessenen Entschädigung erhalten haben, und
  - Sie dieses Angebot abgelehnt oder nicht auf das Angebot reagiert haben.

Wenn der Entzug des Eigentums oder eines grundstücksgleichen Rechts oder die Belastung des Eigentums mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (z.B. für einen Tunnel unter dem Grundstück) angeordnet werden, setzt der Enteignungsbeschluss zugleich die Höhe der Entschädigung fest. Zur Ermittlung des maßgeblichen Grundstückswertes dient in der Regel ein Gutachten eines unabhängigen Gutachters bzw. Gutachterausschusses. Es berücksichtigt auch den Wert anderer Vermögensnachteile, die Ihnen durch

die Enteignung möglicherweise entstehen (z.B. Wertminderung einer Restfläche, Aufwendungen für einen durch die Enteignung notwendig werdenden Umzug). Der Enteignungsbeschluss ist Grundlage für die spätere Eintragung der Rechtsänderung ins Grundbuch.

Die **vorzeitige Besitzeinweisung** wird dem Enteignungsverfahren meist vorgeschaltet, wenn mit dem Bau einer öffentlichen Infrastruktur dringend begonnen werden muss. Sie kommt in Betracht, wenn

- die Infrastrukturmaßnahme derart eilig ist, dass der Vorhabenträger noch vor dem Abschluss des Enteignungsverfahrens zum Wohl der Allgemeinheit beginnen muss, und
- Sie Ihr Grundstück dem Vorhabenträger unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche nicht überlassen möchten und
- die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen (Antrag, vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss oder vollziehbare Plangenehmigung).

Wird der Vorhabenträger durch Beschluss vorzeitig in den Besitz der benötigten Flächen eingewiesen, kann er mit den Bauarbeiten beginnen. Dem bisherigen unmittelbaren Besitzer (z.B. Mieter/Pächter/Eigentümer) wird der Besitz entzogen. Eine Belastung des Eigentums findet nicht statt. Sie bleiben nach wie vor Eigentümer und behalten - wie auch der unmittelbare Besitzer (z.B. Mieter/Pächter) - alle Entschädigungsansprüche.

### **Wie läuft ein Enteignungs- / vorzeitiges Besitzeinweisungsverfahren ab?**

Die Enteignungsbehörde wird auf Antrag tätig, soweit keine Einigung erzielt wurde. Den Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung kann der Vorhabenträger allein oder gleichzeitig mit einem Enteignungsantrag stellen. Im Enteignungsverfahren wird ab dem Zeitpunkt der Antragsstellung die Eintragung einer Verfügungs- und Veränderungssperre im Grundbuch angeordnet.

Sind Sie von einer Enteignung oder vorzeitigem Besitzeinweisung betroffen, werden Sie zur mündlichen Verhandlung geladen. Mit der Ladung erhalten Sie eine Mehrfertigung des Antrags und die Gelegenheit, sich zu dem Antrag schriftlich zu äußern. Bei einer Enteignung wird der Termin öffentlich bekannt gemacht.

Grundlage für die Enteignung oder vorzeitige Besitzeinweisung ist eine mündliche Verhandlung. Diese ist nicht öffentlich und ermöglicht den Beteiligten, alle mit dem Verfahren zusammenhängenden Fragen zu erörtern. Die Enteignungskommission ist zur Hinwirkung auf eine gütliche Einigung verpflichtet. Wenn sich die Parteien nicht einigen, entscheidet die Enteignungskommission durch einen förmlichen Beschluss, der gerichtlich überprüft werden kann.

Zu jeder Zeit können die in ihren Rechten Betroffenen (z.B. Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter, Nießbrauchsberechtigte) eine Bauerlaubnis vorbehaltlich aller Entschädigungsansprüche erteilen. Dabei handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Betroffenen. Durch die Erteilung der Bauerlaubnis erfahren die Beteiligten keine finanziellen Nachteile. Die später festzusetzende Entschädigung wird ab dem Tage der Besitzüberlassung verzinst.

### **Wird im vorzeitigen Besitzeinweisungsverfahren über die Entschädigungsfestsetzung verhandelt?**

Über die Höhe der Entschädigung wird im vorzeitigen Besitzeinweisungsverfahren weder verhandelt noch entschieden. Dies bleibt dem Enteignungs- oder Entschädigungsfestsetzungsverfahren vorbehalten.

### **Ist die vorzeitige Besitzeinweisung vermeidbar?**

Ja. Wenn Sie mit dem Vorhabenträger über die Eintragung der Rechte im Grundbuch oder der Entschädigungshöhe keine Einigkeit herstellen können, ist es zur Wahrung Ihrer Rechte nicht notwendig, den Besitz an Ihrem Grundstück zurückzuhalten. Sie können unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche eine Bauerlaubnis erteilen, was bedeutet:

- Das Recht auf eine angemessene Entschädigung bleibt bestehen.
- Über den Übergang des Eigentums oder die Eintragung einer Dienstbarkeit oder die Übertragung eines anderen Rechts können Sie anschließend mit dem Vorhabenträger weiter verhandeln.
- Wenn Sie mit dem Vorhabenträger keine Einigung über die Höhe der Entschädigung erreichen, kann bei der Enteignungsbehörde ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren beantragt werden.

### **Wie werde ich bei einer vorzeitigen Besitzeinweisung entschädigt?**

Der Vorhabenträger muss Vermögensnachteile entschädigen, die aus der Besitzübergabe entstehen. Als Ausgleich für die Entziehung oder Belastung des Eigentums oder eines anderen Rechts wird die Geldentschädigung verzinst. Die Verzinsung erfolgt ab dem Zeitpunkt, ab dem die Besitzeinweisung oder freiwillig erteilte Bauerlaubnis wirksam ist. Sie beträgt jährlich 2% über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank. Die Verzinsung ist der Ausgleich dafür, dass die Nutzung des Grundstücks nicht mehr möglich ist, die Entschädigungssumme aber noch nicht zur Verfügung steht.

Weitere Vermögensnachteile, z.B. Ernteauffälle oder Aufwuchsschäden, werden zusätzlich entschädigt.

Ergeht gegen den unmittelbaren Besitzer (z.B. Mieter/Pächter) ein Besitzeinweisungsbeschluss, so steht auch diesem eine Entschädigung zu.

### **Bestehen bei der Entschädigung für eine vorübergehende oder dauerhafte Nutzung Unterschiede?**

Soll das in Anspruch genommene Grundstück später in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen oder dauerhaft mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit belastet werden, so wird die Entschädigung für den Zeitraum der Besitzeinweisung berechnet, indem die spätere Entschädigungssumme ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs verzinst wird (s.o.).

Wird ein Grundstück nur vorübergehend – z.B. als Baustelleneinrichtungsfläche oder Arbeitsstreifen – in Anspruch genommen, so scheidet die Verzinsung aus, da der Eigentümer das Grundstück später zurückerhält. Der Ausgleich erfolgt in diesem Fall in Form der ortsüblichen Miete oder Pacht oder durch Erstattung des tatsächlichen Nutzungsausfalls. Auch den Mietern bzw. Pächtern ist eine Entschädigung für Nutzungsausfall zu gewähren.

### **Wenn ich zu einer mündlichen Verhandlung (Besitzeinweisung oder Enteignung) geladen werde, bin ich verpflichtet, zur Verhandlung zu erscheinen?**

Ob Sie an der Verhandlung teilnehmen wollen, steht Ihnen frei. Sie können auch einen Vertreter/eine Vertreterin zur Verhandlung schicken, sich rechtsanwaltlich vertreten lassen oder sich im Vorfeld schriftlich erkundigen.

Handelt es sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), sind die einzelnen Wohnungseigentümer und nicht die WEG selbst Antragsgegner des Verfahrens. Dies bedeutet, dass eine anwaltliche Vertretung nicht durch die Hausverwaltung beauftragt werden

kann, sondern die Eigentümer ggf. einzeln Vertretungsvollmacht erteilen müssen. Falls die Wohnungseigentümergeinschaft eine gemeinsame anwaltliche Vertretung wünscht, empfiehlt es sich im Sinne einer ökonomischen Verfahrensgestaltung, dass alle Miteigentümer eine Vertretungsvollmacht erteilen.

Die Teilnahme an der mündlichen Verhandlung ermöglicht es Ihnen, Ihre Sichtweise darzustellen und offene Fragen zu klären. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eine Einigung herbeizuführen. Im Rahmen einer Einigung können für Sie wichtige Randprobleme angesprochen und gelöst werden. Kosten, die Ihnen durch die Teilnahme an der mündlichen Verhandlung entstehen (Reisekosten, Verdienstaussfall), werden nach Vorlage eines Nachweises entsprechend der Zeugenentschädigung bei Gericht ersetzt.

### **Was ist ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren?**

Wenn Sie mit dem Vorhabenträger nur über die Höhe der Entschädigung uneinig sind, können Sie den Übergang des Eigentums oder eines anderen Rechts auf den Vorhabenträger außerhalb des Enteignungsverfahrens z.B. durch einen notariellen Kaufvertrag oder eine Dienstbarkeitsbewilligung vereinbaren. In diesem Vertrag können Sie sich alle Entschädigungsansprüche vorbehalten. Der Vorhabenträger sollte sich in dem Vertrag verpflichten, bei der Enteignungsbehörde ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren zu beantragen.

In diesem Verfahren

- dient wie bei einem Enteignungsverfahren zur Ermittlung des maßgeblichen Grundstückwertes in der Regel ein Gutachten eines unabhängigen Gutachters bzw. Gutachterausschusses,
- wird in der Verhandlung ausschließlich über die Höhe der Entschädigung gesprochen,
- wird im Beschluss die Höhe der Entschädigung festgesetzt, wenn es zu keiner Einigung kommt.

Siehe hierzu die Informationen für Enteignungsbetroffene.

### **Wer trägt die Kosten des Verfahrens?**

Die Kosten eines Besitzeinweisungsverfahrens trägt der Antragsteller. In anderen Verfahren trägt die Kosten in der Regel der zur Entschädigung Verpflichtete. Dies gilt auch dann, wenn dem Antrag nur teilweise stattgegeben wird.

Kosten können entstehen durch Amtshandlungen der Enteignungsbehörde, Erstellung von Gutachten, die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts/einer Rechtsanwältin zur Geltendmachung Ihrer Rechte im Rahmen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes und sonstige Aufwendungen (zum Beispiel Reisekosten, Verdienstaussfall).

Im Beschluss wird angeordnet, wer die Kosten trägt.

### **Kann ich die Beschlüsse gerichtlich überprüfen lassen?**

Den Besitzeinweisungs-, Entschädigungsfeststellungs-, und Enteignungsbeschluss können Sie gerichtlich überprüfen lassen. Dem Beschluss ist jeweils eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt. Sie führt auf, welcher Rechtsbehelf bei welcher Stelle einzureichen ist. Der jeweilige Rechtsbehelf muss innerhalb eines Monats nach Zustellung der Entscheidung bei der zuständigen Stelle eingegangen sein.