



Kompetenz_für die Region

Aufgaben der Enteignungsbehörde

- Enteignungsverfahren
- Besitzeinweisungsverfahren
- Entschädigungsfestsetzungsverfahren
- Übernahmeverfahren



Kompetenz_ für die Region

Aufgaben der Enteignungsbehörde

- Enteignungsverfahren
- Besitzeinweisungsverfahren
- Entschädigungsfestsetzungsverfahren
- Übernahmeverfahren

Inhalte:

1) Überblick	6
– Enteignung - was ist das?	6
– Die Enteignungsbehörde - Wofür sind wir zuständig?	7
– Welche Stellung hat die Enteignungsbehörde im Verfahren?	7
2) Enteignung	8
– Rechtsgrundlagen	8
– Wann ist eine Enteignung zulässig?	9
– Wie läuft ein Enteignungsverfahren ab?	9
3) Die Vorzeitige Besitzeinweisung	13
– Vorzeitige Besitzeinweisung - Was ist das?	13
– Rechtsgrundlagen	13
– Wann ist eine „vorzeitige Besitzeinweisung“ zulässig?	14
– Wie läuft ein Besitzeinweisungsverfahren ab?	14
– Entschädigung bei vorzeitiger Besitzeinweisung	17
4) Entschädigungsfestsetzungsverfahren	18
– Wann findet ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren statt?	18
– Rechtsgrundlagen	18
– Wie läuft ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren ab?	19
5) Das Übernahmeverfahren	22
6) Höhe der Entschädigung	23
– Allgemeines	23
– Wie wird der Verkehrswert ermittelt?	23
– Vergleichswertverfahren	25
– Ertragswertverfahren	26
– Sachwertverfahren	27

7) Erwerb von Leitungsrechten	28
– Anspruch auf dingliche Sicherung für Leistungsrechte	28
– Enteignungsverfahren nach dem EnWG	29
– Leitungserneuerung	30
– Nachträgliche Enteignung für bestehende Leitungen	31
– Enteignung zur Beschaffung von Wegerechten	31
– Nutzung von Leitungsdienstbarkeiten für TK-Linien	31
– Abgrenzung zwischen wasserrechtlicher Duldungsanordnung und Enteignung	32
– Entschädigung für dingliche Sicherungen	33
8) Kosten des Verfahrens	34
9) Rechtsschutz	35
– Verfahren nach dem Landesenteignungsgesetz und dem Landbeschaffungsgesetz	35
– Verfahren nach dem Baugesetzbuch	36
10) Informationsmaterial	37
– Welche Angaben muss der Enteignungsantrag enthalten?	38
– Welche Angaben muss der Besitzeinweisungsantrag enthalten?	40
– Welche Angaben sind für ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren erforderlich?	42
– Informationsblatt für Enteignungsbetroffene	44
– Informationsblatt für Antragsteller	49
11) Links/ Enteignungsrechtliche Vorschriften	52

1) Überblick

Enteignung – was ist das?

„Enteignung ist ein Eingriff des Staates in das Eigentum, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Maßnahme zu verwirklichen.“

Bei vielen öffentlichen Aufgaben, wie z. B. dem Bau von Straßen, Schienen, Flughäfen, Energieversorgungsleitungen, Abwasser- und Abfallanlagen oder der Städtebauplanung werden zur Durchführung der Maßnahme private Grundstücke benötigt. Nicht immer sind die jeweiligen Eigentümer dazu bereit ihr Privateigentum bzw. ihre Rechte zu den angebotenen Bedingungen abzugeben. Auch Rechte Dritter, wie Miet- oder Pachtrechte, Wege-rechte oder Altenteilsrechte können von der Maßnahme betroffen sein. Ist eine einvernehmliche Regelung nicht möglich und droht das geplante Vorhaben deshalb zu scheitern, sehen verschiedene Gesetze die Möglichkeit einer Enteignung vor. Enteignung bedeutet dabei verkürzt ausgedrückt den Entzug oder die Belastung des Eigentums oder eines anderen Rechts an einem Grundstück vor.

Durch eine Enteignung wird in das Grundrecht auf Eigentum eingegriffen, dass durch Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) verfassungsrechtlich geschützt ist. Allerdings wird dem Eigentum im Absatz 2 dieses Grundrechtes auch eine soziale Verpflichtung zugewiesen, indem es dort heißt:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Allgemeinwohl dienen.“

Dahinter steht der Gedanke der Sozialbindung des Eigentums, das Gemeinnutz über Eigennutz geht. Artikel 14 Absatz 3 GG lässt daher unter bestimmten Voraussetzungen den Eingriff in das Eigentum zu, wenn

- die Enteignung dem Wohl der Allgemeinheit dient,
- sie gegen eine angemessene Entschädigung erfolgt und
- die Enteignung in einem Gesetz zugelassen ist, dass Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.

Die Enteignungsbehörde – Wofür sind wir zuständig?

Die Aufgaben der Enteignungsbehörden werden in Nordrhein-Westfalen von den Bezirksregierungen wahrgenommen. Die dortigen Dezernate 21 sind zuständig für die Durchführung von

- Enteignungsverfahren
- Übernahmeverfahren
- Besitzeinweisungsverfahren
- Entschädigungsfestsetzungsverfahren

nach dem Baugesetzbuch, dem Landbeschaffungsgesetz sowie nach dem Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz NW in Verbindung mit Spezialgesetzen (wie z. B. den Straßengesetzen oder dem Energiewirtschaftsgesetz).

Für Enteignungen nach dem Bundesberggesetz (bergrechtliche Grundabtretungen) ist in Nordrhein-Westfalen zentral die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, zuständig.

Welche Stellung hat die Enteignungsbehörde im Verfahren?

Den Enteignungskommissar als Symbolfigur der staatshoheitlichen Enteignung gibt es nicht mehr, seit im Jahre 1990 das preußische Enteignungsrecht durch das Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz NW abgelöst worden ist. Enteignung bleibt zwar eine hoheitliche Aufgabe, aber die Tätigkeit der Enteignungsbehörde ist mehr und mehr darauf gerichtet, den Hoheitsakt zu vermeiden und zwischen den Parteien mit dem Ziel einer gütlichen Einigung zu vermitteln. Dieser Aufgabe kommen wir nach, indem wir uns im Rahmen informeller Gespräche, aber auch im förmlichen Verfahren mit den Beteiligten an einen Tisch setzen, informieren und einvernehmliche Lösungen ausloten.

Die Bezirksregierung Münster als Enteignungsbehörde ist heute kompetente Konfliktmoderatorin und arbeitet - ähnlich einem Gericht - weisungsfrei. Sie nimmt in den Verfahren stets eine neutrale Position ein und versteht sich nicht als verlängerter Arm des jeweiligen Projektträgers (das ist derjenige, der die Baumaßnahme durchführen will).

Die Bindung an Planfeststellungsbeschlüsse oder Bebauungspläne hindert die Enteignungsbehörde nicht, zwischen den konkurrierenden Interessen zu vermitteln und insbesondere für eine angemessene und gerechte Entschädigung der Betroffenen zu sorgen. Im Rahmen einer Einigung können Randprobleme gelöst werden, deren Regelung in einem Enteignungsbeschluss nicht möglich wäre. Unter der Moderation der Bezirksregierung Münster konnten so in den letzten Jahren ca. 80 % der Verfahren gütlich beendet werden.

2) Enteignung

Rechtsgrundlagen:

Die wichtigsten Gesetze, nach denen eine Enteignung zulässig ist, sind das

- Gesetz über Enteignung und Entschädigung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz) - § 2 EEG NW
- Baugesetzbuch - §§ 85 BauGB, 169 Abs. 3 BauGB
- Bundesfernstraßengesetz - § 19 FStrG
- Energiewirtschaftsgesetz - § 45 EnWG
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen - § 42 StrWG NRW
- Landschaftsgesetz - § 7 LG NRW
- Personenbeförderungsgesetz - § 30 PBefG
- Bundeswasserstraßengesetz - § 44 WaStrG
- Allgemeine Eisenbahngesetz - § 22 AEG
- Landesabfallgesetz - § 23 LAbfG NRW
- Landeswassergesetz - § 101 LWG NRW
- Denkmalschutzgesetz - § 30 DSchG NRW
- Landesbeschaffungsgesetz - § 10 LBG
- Luftverkehrsgesetz - § 28 LuftVG
- Wasserverbandsgesetz - § 41 WVG

Die Verfahren werden – mit Ausnahme von Enteignungen nach dem Baugesetzbuch und dem Landesbeschaffungsgesetz – nach den Regelungen des EEG NW abgewickelt.

Wann ist eine Enteignung zulässig?

Eine Enteignung ist nur auf der Grundlage eines Gesetzes zulässig, das auch Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.

Weitere Voraussetzungen für eine Enteignung sind stets, dass

- das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert,
- der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und
- der Antragsteller sich zuvor ernsthaft und zu angemessenen Bedingungen um den freihändigen Erwerb des Grundstücks bemüht und – sofern dies vorgesehen ist – Ersatzland angeboten hat.

Erfordert das Vorhaben nach dem zugrundeliegenden Gesetz einen Planfeststellungsbeschluss oder einen anderen Verwaltungsakt, muss dieser unanfechtbar sein oder ein Rechtsmittel darf keine aufschiebende Wirkung haben. Erfolgt das Vorhaben auf der Grundlage eines Bebauungsplanes muss dieser rechtskräftig sein.

Wie läuft ein Enteignungsverfahren ab?

Allgemeines

Das Enteignungsverfahren ist ein förmliches Verfahren und in den §§ 18 ff. des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes (EEG NW), in den §§ 104 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in den §§ 28 ff. des Landesbeschaffungsgesetzes (LandBG) geregelt.

Die Beantragung einer Enteignung bei der Enteignungsbehörde ist das letzte Mittel des Projektträgers, wenn alle gütlichen Verhandlungen mit den Betroffenen nicht zum Erfolg geführt haben.

In jedem Stadium des Verfahrens ist die Enteignungsbehörde bemüht, auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken.

Antrag

Wenn die betroffenen Grundstückseigentümer oder Inhaber sonstiger Rechte ein angemessenes Kauf- bzw. Entschädigungsangebot ausschlagen, kann der Projektträger einen Enteignungsantrag bei der Bezirksregierung als Enteignungsbehörde stellen.

Bei Enteignungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist der Antrag bei der Gemeinde, in deren Gemarkung das zu enteignende Grundstück liegt, einzureichen (=Annahmestelle). Enteignungsbehörde ist auch hier die Bezirksregierung.

Der Antrag muss insbesondere das Allgemeinwohl begründen, die zu enteignenden Gegenstände bezeichnen sowie die Beteiligten mit Namen und Anschrift angeben. Der Antrag ist in dreifacher Ausfertigung plus je ein Exemplar für jeden Beteiligten einzureichen.

– Welche Angaben muss der Antrag enthalten? siehe Seite 36

Beteiligte

Beteiligte in einem Enteignungsverfahren sind insbesondere

- der Antragsteller (in der Regel ist das der Projektträger z. B. die Straßenbaubehörde, der Netzbetreiber oder die Kommune),
- die Eigentümer,
- die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen Rechtes (z. B. Wegeberechtigte, Altenteilsberechtigte),
- die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechtes, wenn sie ihre Rechte bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung anmelden (z. B. Pächter, Mieter),
- und die Gemeinde.

Anhörung

Nach Eingang der Antragsunterlagen gibt die Enteignungsbehörde den Enteignungsbedingten zunächst die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Soweit noch nicht bekannt, erfahren wir dann in der Regel auch, ob Miet- oder Pachtverhältnisse für das betroffene Grundstück bestehen.

Beauftragung eines Gutachters

Die Enteignungsbehörde wird in der Regel den zuständigen unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter mit der Bewertung des Grundstücks beauftragen.

Das Wertgutachten beinhaltet sowohl die Entschädigungshöhe für den durch die Enteignung eingetretenen Rechtsverlust als auch andere durch die Enteignung eingetretene Vermögensnachteile (z. B. Wertminderung einer Restfläche).

Die Enteignungsbehörde versendet das Wertgutachten an alle Beteiligten und versucht auf dieser Grundlage eine Einigung zwischen den Parteien zu erreichen.

Ladung zur mündlichen Verhandlung

Ist eine gütliche Einigung ausgeschlossen, leitet die Enteignungsbehörde das Enteignungsverfahren mit der Ladung der Beteiligten zur mündlichen Verhandlung förmlich ein. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat, d.h., die Beteiligten haben gut vier Wochen Zeit, sich auf den Termin vorzubereiten.

Öffentliche Bekanntmachung

Um eventuelle Drittberechtigte ermitteln zu können, wird die Einleitung des Enteignungsverfahrens und der Termin der mündlichen Verhandlung in der Regel auch ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Enteignungsvermerk

Mit der Einleitung des förmlichen Enteignungsverfahrens veranlasst die Enteignungsbehörde, dass in der Abteilung II des betroffenen Grundbuches ein Enteignungsvermerk eingetragen wird. Dieser führt dazu, dass während des laufenden Enteignungsverfahrens bestimmte Grundstücksgeschäfte nur mit Zustimmung der Enteignungsbehörde vorgenommen werden dürfen. Der Enteignungsvermerk wird nach Abschluss des Verfahrens wieder gelöscht.

Mündliche Verhandlung

Auch wenn die Ladung zur mündlichen Verhandlung öffentlich bekanntgemacht wird, ist die Verhandlung kein öffentlicher Termin. Es dürfen nur die Beteiligten und ihre Bevollmächtigten daran teilnehmen.

In der Verhandlung versucht die Enteignungsbehörde unter Erörterung der Sach- und Rechtslage zwischen den Parteien zu vermitteln und eine für alle Seiten tragbare Lösung zu finden. Dabei wird sowohl über die grundsätzliche Zulässigkeit der Enteignung, über das notwendige Maß als auch über Entschädigungsfragen diskutiert.

Die Einigung

Kann eine Einigung erzielt werden, ist die Enteignungsbehörde befugt, diese zu beurkunden. Die Einigungsurkunde entspricht einem notariellen Vertrag und muss Angaben zur Eigentumsübertragung oder der Belastung des Eigentums sowie zur Höhe der Entschädigung enthalten.

Können sich die Beteiligten nur über den Übergang beziehungsweise die Belastung des Eigentums einigen, jedoch nicht über die Höhe der Entschädigung, so kann auch dies in Form einer Teileinigung beurkundet werden. Die Frage der Entschädigungshöhe wird dann im weiteren Verfahren von der Enteignungsbehörde geklärt.

Der Enteignungsbeschluss

Wenn keine Einigung zwischen den Parteien zustande kommt, entscheidet die Enteignungsbehörde durch Beschluss. Der Enteignungsbeschluss ist ein Verwaltungsakt.

Wird dem Antrag stattgegeben, regelt der Enteignungsbeschluss die Rechtsänderungen (z. B. Eigentumsübergang, Belastung des Grundstücks mit einem Recht) und die hierfür zu leistende Art und Höhe der Entschädigung. Weiterhin enthält der Enteignungsbeschluss eine Frist, innerhalb der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck verwendet werden muss.

Die Enteignungsbehörde orientiert sich bei der Festsetzung der Entschädigungshöhe in der Regel an dem Wertgutachten.

Die Ausführungsanordnung

Um den Zeitpunkt der Rechtsänderung für den Eigentumsübergang etc. zu bestimmen, erlässt die Enteignungsbehörde eine entsprechende Ausführungsanordnung. Diese kann von allen Beteiligten beantragt werden. Voraussetzung dafür ist, dass der Enteignungsbeschluss nicht mehr anfechtbar ist und die Enteignungsentschädigung gezahlt wurde.

Die Ausführungsanordnung ist ein Verwaltungsakt und geht allen Beteiligten zu. Ist sie unanfechtbar geworden, veranlasst die Enteignungsbehörde beim zuständigen Grundbuchamt, die Rechtsänderung zu dem in der Ausführungsanordnung festgelegten Tag ins Grundbuch einzutragen und den bei Einleitung des Enteignungsverfahrens eingetragenen Enteignungsvermerk zu löschen.

3) Die vorzeitige Besitzeinweisung

Vorzeitige Besitzeinweisung – Was ist das?

Eine Besonderheit des Enteignungsrechts ist die „vorzeitige Besitzeinweisung“ bei eilbedürftigen Maßnahmen.

Der Besitz bezeichnet die tatsächliche Sachherrschaft über ein Grundstück und liegt z. B. bei Pacht- und Mietverhältnissen nicht beim Grundstückseigentümer.

Das Enteignungsverfahren dauert in der Regel längere Zeit. Es gibt aber Maßnahmen, die aus Gründen des Allgemeinwohls derart dringlich sind, dass der Abschluss eines Enteignungsverfahrens nicht abgewartet werden kann. Für solche Fälle gibt es das Instrument der „vorzeitigen Besitzeinweisung“, das dem Enteignungsverfahren vorgeschaltet wird. Wie der Begriff es schon zum Ausdruck bringt, geht es hier lediglich um den Besitz, nicht um das Eigentum an einem Grundstück. Liegen die Voraussetzungen vor, wird der Projektträger vorzeitig in den Besitz der benötigten Flächen eingewiesen. Damit kann er mit den Baumaßnahmen beginnen, ohne das Eigentum oder eine entsprechende Grunddienstbarkeit erlangt zu haben. Eine Besitzeinweisung ist auch für einen Arbeitsstreifen, der nur vorübergehend gebraucht wird, möglich.

Sollte es in der Folgezeit keine Einigung über den Eigentumsübergang oder die Belastung des Grundstücks geben, schließt sich ein Enteignungsverfahren noch an.

Rechtsgrundlagen:

Die Rechtsgrundlagen für das Besitzeinweisungsverfahren sind in verschiedenen Fachgesetzen enthalten. Die wichtigsten Regelungen finden sich im

- Gesetz über Enteignung und Entschädigung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz) - § 37 EEG NW
- Baugesetzbuch - § 116 BauGB
- Bundesfernstraßengesetz - § 18 f FStrG
- Energiewirtschaftsgesetz - § 44 b EnWG
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen - § 41 StrWG
- Personenbeförderungsgesetz - § 29a PBefG
- Allgemeinen Eisenbahngesetz - § 21 AEG
- Landesbeschaffungsgesetz - § 38 LBG
- Luftverkehrsgesetz - § 27 g LuftVG

Wann ist eine „vorzeitige Besitzeinweisung“ zulässig?

Die vorzeitige Besitzeinweisung ist nur zulässig, wenn einem Enteignungsantrag mit hoher Wahrscheinlichkeit entsprochen würde.

Hinzu kommen weitere besondere Voraussetzungen:

- Der sofortige Beginn der Bauarbeiten auf dem betroffenen Grundstück muss aus Gründen des allgemeinen Wohls (dringend) geboten sein.
- Die Eigentümer oder die Besitzer weigern sich, dem Projektträger den Besitz der benötigten Flächen durch Vereinbarung unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche (Bauerlaubnis) zu überlassen.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen (beispielsweise ein vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss oder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan) müssen vorliegen.
- In einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) muss bereits ein Enteignungsantrag gestellt sein.

An die Dringlichkeit der Baumaßnahmen sind im Verfahren hohe Anforderungen zu stellen. Bei Abwägung der Belange der Allgemeinheit mit den Interessen der Grundstückseigentümer/Besitzer muss ein sofortiges Tätigwerden zur Abwendung eines erheblichen Schadens für die Allgemeinheit unumgänglich sein.

Wie läuft ein Besitzeinweisungsverfahren ab?

Allgemeines

Das Besitzeinweisungsverfahren ist einem Enteignungsverfahren vorgeschaltet und wird mit verkürzten Verfahrensfristen durchgeführt. Der Antrag kann alleine oder gleichzeitig mit einem Enteignungsantrag gestellt werden. Auch nachdem ein Enteignungsbeschluss beklagt worden ist, kann bei entsprechender Eilbedürftigkeit noch die vorzeitige Besitzeinweisung beantragt werden.

Zwar stellt das Besitzeinweisungsverfahren ein Eilverfahren dar, gleichwohl muss der Antragsteller aufgrund der gesetzlich vorgegebenen Fristen sowie der Erforderlichkeit einer mündlichen Verhandlung aber dennoch insgesamt mit einer Verfahrensdauer von circa 8 - 9 Wochen rechnen. Insofern sind etwaige Besitzeinweisungsanträge rechtzeitig bei der Enteignungsbehörde zu stellen.

Auch in diesem Verfahren ist die Enteignungsbehörde stets bestrebt, eine gütliche Einigung der Beteiligten zu erzielen.

Antrag

Für die Beschaffung von Eigentum oder Rechten für den Projektträger sieht das Gesetz das Enteignungsverfahren vor. Nur für den Ausnahmefall, wenn nämlich der sofortige Beginn der Bauarbeiten geboten ist, gibt es das Instrument der vorzeitigen Besitzeinweisung.

Grundsätzlich sollte daher erst ein Enteignungsantrag gestellt werden. Warten Sie also nicht bis kurz vor Baubeginn. Ist in der Folgezeit der sofortige Baubeginn geboten und erhalten Sie vom Eigentümer oder Besitzer keine Bauerlaubnis, können Sie zusätzlich einen Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung stellen

Der Antrag muss mit den erforderlichen Unterlagen bei der Bezirksregierung als Enteignungsbehörde eingereicht werden. Die Eilbedürftigkeit der Maßnahme ist in dem Antrag besonders zu begründen. Der Antrag ist in dreifacher Ausfertigung plus je ein Exemplar für jeden Beteiligten einzureichen.

– Welche Angaben muss der Antrag enthalten? siehe Seite 38

Beteiligte

Beteiligte in einem Besitzeinweisungsverfahren sind insbesondere

- der Antragsteller (in der Regel ist das der Projektträger z. B. die Straßenbaubehörde, der Netzbetreiber oder die Kommune),
- die Eigentümer,
- die unmittelbaren Besitzer (z. B. Mieter, Pächter),
- sonstige Personen, deren Besitz- oder Nutzungsrechte berührt sind (z. B. Wegeberechtigte).

Anhörung

Nach Eingang der Antragsunterlagen gibt die Enteignungsbehörde den Beteiligten die Möglichkeit zur Stellungnahme. Je nach Eilbedürftigkeit kann dies gleichzeitig mit der Ladung zur mündlichen Verhandlung geschehen.

Ladung zur mündlichen Verhandlung

Damit umfassender Rechtsschutz gewährt wird, insbesondere um die Beteiligten zu Wort kommen zu lassen und alle strittigen Fragen zusammenhängend erörtern zu können, ist eine mündliche Verhandlung zwingend vorgeschrieben. Die Enteignungsbehörde lädt die

Beteiligten zu dieser mündlichen Verhandlung. Im Interesse eines zügigen Verfahrens gelten hierfür kurze Ladungsfristen von 2–3 Wochen.

Feststellung des Grundstückszustandes

Die Enteignungsbehörde wird in der Regel den zuständigen unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter beauftragen, den aktuellen Zustand des betroffenen Grundstücks zu dokumentieren. Damit wird gewährleistet, dass auch nach Umgestaltung des Grundstücks eine gesicherte Wertermittlung möglich ist.

Dieses Gutachten geht allen Beteiligten zu.

Mündliche Verhandlung

Die mündliche Verhandlung ist nicht öffentlich. Es dürfen nur die Beteiligten und ihre Bevollmächtigten daran teilnehmen.

In der mündlichen Verhandlung versucht die Enteignungsbehörde unter Erörterung der Sach- und Rechtslage, auf eine gütliche Einigung der Parteien hinzuwirken. Über die Höhe der Entschädigung wird nicht verhandelt, da diese nicht Gegenstand des vorzeitigen Besitzeinweisungsverfahrens ist.

Die Bauerlaubnis

Die Grundstückseigentümer und die Besitzer haben zu jeder Zeit die Möglichkeit, eine Bauerlaubnis vorbehaltlich aller Entschädigungsansprüche zu erteilen. Die Bauerlaubnis ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Projektträger und der jeweils betroffenen Person.

Die Frage der endgültigen Entschädigung wird dann ggf. in einem gesonderten Verfahren (z. B. Enteignungsverfahren) geprüft. Durch die Erteilung der Bauerlaubnis erfahren die Betroffenen keinen finanziellen Nachteil, da die später festzusetzende Entschädigung ab dem Tage der Besitzüberlassung verzinst wird.

Die Erteilung einer Bauerlaubnis beendet das Besitzeinweisungsverfahren.

Der Besitzeinweisungsbeschluss

Über den Besitzeinweisungsantrag entscheidet die Enteignungsbehörde durch Beschluss, der dem Antragsteller, den Eigentümern und den Besitzern zugestellt wird.

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, hat die Enteignungsbehörde kein Ermessen sondern muss den Antragsteller in den Besitz der benötigten Flächen einweisen.

Der Besitzeinweisungsbeschluss legt den Zeitpunkt fest, in dem der Besitz auf den Projektträger übergeht.

Der Beschluss kann im öffentlichen Interesse für sofort vollziehbar erklärt werden. Dies ist für die Mehrheit der Beschlüsse jedoch nicht mehr erforderlich, da Rechtsbehelfe hiergegen bereits kraft gesetzlicher Regelung in den meisten Spezialgesetzen keine aufschiebende Wirkung haben.

Ab dem Wirksamwerden der Besitzeinweisung setzt die Verzinsung des Entschädigungsanspruches ein.

Der Besitzeinweisungsbeschluss ist ein Verwaltungsakt, der gerichtlich überprüft werden kann.

Entschädigung bei vorzeitiger Besitzeinweisung

Sollten aus der Besitzübergabe Vermögensnachteile entstehen, so sind diese zu entschädigen, soweit die Nachteile nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung für die Entziehung oder Belastung des Eigentums oder eines anderen Rechts ausgeglichen werden. Die Verzinsung der Entschädigung erfolgt ab dem Zeitpunkt der Besitzeinweisung und beträgt jährlich 2 v.H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank. Sie ist der Ausgleich dafür, dass die Nutzung des Grundstücks nicht mehr, die Entschädigungssumme aber noch nicht zur Verfügung steht.

Weitere Vermögensnachteile, wie Ernteauffälle, Aufwuchsschäden etc. werden gesondert entschädigt.

Bei einem vermieteten oder verpachteten Grundstück, in dessen Besitz eingewiesen wird, steht auch den Mietern bzw. Pächtern eine Besitzeinweisungsentschädigung zu.

4) Das Entschädigungsfestsetzungsverfahren (außerhalb der förmlichen Enteignung)

Wann findet ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren statt?

Manchmal sind die Grundstückseigentümer grundsätzlich zum Verkauf der benötigten Fläche oder zur Belastung des Eigentums bereit, die Beteiligten können sich jedoch nicht über den Preis einig werden.

In diesen Fällen kann ein Notarvertrag geschlossen werden, der die Höhe des Kaufpreises und weiterer Ansprüche offen lässt (i. d. R. Vorabvertrag, in dem sich die Eigentümer unter Entschädigungsvorbehalt zur Eigentumsübertragung oder -belastung verpflichten u. dabei zugleich Bauerlaubnis erteilen). Die Frage der endgültigen Entschädigungshöhe wird dann im Rahmen eines separaten Entschädigungsfestsetzungsverfahrens durch die Enteignungsbehörde geklärt.

Die Regelung einzelner Entschädigungspositionen im Notarvertrag steht der Einleitung eines Entschädigungsfestsetzungsverfahrens nicht entgegen - die Enteignungsbehörde regelt dann nur noch die strittig verbliebenen Fragen.

Die Enteignungsbehörde ist auch zuständig für reine Entschädigungsfestsetzungen nach anderen Fachgesetzen, z. B. nach § 20 Abs. 5 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen.

Bei der Entschädigungsermittlung gelten die gleichen Grundsätze, die auch in einem Enteignungsverfahren angewandt werden.

Rechtsgrundlagen

- Gesetz über Enteignung und Entschädigung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz)
- § 41 EEG NW
- Bundesfernstraßengesetz - § 19 Abs. 2 a FStrG
- Allgemeines Eisenbahngesetz - § 22 Abs. 3 AEG

- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen - §§ 20 Abs. 5, 42 Abs. 2 StrWG NRW

Das Entschädigungsfestsetzungsverfahren bei Notarverträgen ist auch im Bereich des Baugesetzbuches und des Landesbeschaffungsgesetzes statthaft, obwohl es dort nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Wie läuft ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren ab?

Allgemeines

Das Entschädigungsfestsetzungsverfahren gleicht vom Ablauf her dem Enteignungsverfahren, die Verfahrensvorschriften gelten entsprechend. Auch das Entschädigungsfestsetzungsverfahren ist ein förmliches Verwaltungsverfahren.

In jedem Stadium des Verfahrens ist die Enteignungsbehörde bemüht, auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken.

Antrag

Der Antrag kann sowohl von den Entschädigungsberechtigten als auch vom Entschädigungsverpflichteten bei der Enteignungsbehörde gestellt werden.

Sofern Nebenberechtigte an der Einigung beteiligt waren, können auch sie einen Entschädigungsfestsetzungsantrag stellen.

Der Antrag muss insbesondere die betroffenen Grundstücksflächen sowie die Beteiligten mit Namen und Anschrift angeben. Soll ein privatrechtlicher Vertrag die Grundlage des Verfahrens sein, ist dieser dem Antrag beizufügen.

Der Projektträger muss darüber hinaus weitere Unterlagen vorlegen.

- Welche Angaben sind erforderlich? siehe Seite 40

Beteiligte

Beteiligte in einem Entschädigungsfestsetzungsverfahren sind insbesondere

- der Entschädigungsverpflichtete (in der Regel ist das der Projektträger z. B. die Straßenbaubehörde oder die Kommune) und
- die Grundstückseigentümer.

Anhörung

Nach Eingang der Antragsunterlagen gibt die Enteignungsbehörde den Beteiligten zunächst die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entschädigungsfestsetzungsantrag.

Beauftragung eines Gutachters

Die Enteignungsbehörde wird in der Regel den zuständigen unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter mit der Bewertung des Grundstücks beauftragen.

Das Wertgutachten beinhaltet sowohl die Entschädigungshöhe für den eingetretenen Rechtsverlust (Landabgabe, Eintragung von dinglichen Rechten, etc.) als auch andere durch die Enteignung eingetretene Vermögensnachteile (z. B. Wertminderung einer Restfläche).

Die Enteignungsbehörde versendet das Wertgutachten an alle Beteiligten und versucht auf dieser Grundlage eine Einigung zwischen den Parteien zu erreichen.

Ladung zur mündlichen Verhandlung

Kommt eine gütliche Einigung über die Entschädigungshöhe nicht zustande, terminiert die Enteignungsbehörde eine mündliche Verhandlung. Zu dieser werden alle Beteiligten mindestens einen Monat im Voraus geladen. Während der Ladungsfrist können weitere Unterlagen nachgereicht bzw. Stellungnahmen oder Erklärungen abgegeben werden.

Öffentliche Bekanntmachung

Um eventuelle Drittberechtigte ermitteln zu können, kann die Einleitung des Entschädigungsfestsetzungsverfahrens und der Termin der mündlichen Verhandlung ortsüblich öffentlich bekannt gemacht werden. In der Regel ist dies aber nicht erforderlich.

Mündliche Verhandlung

Die mündliche Verhandlung ist kein öffentlicher Termin. Es dürfen nur die Beteiligten und ihre Bevollmächtigten daran teilnehmen.

In der Verhandlung versucht die Enteignungsbehörde unter Erörterung der Sach- und Rechtslage zwischen den Parteien zu vermitteln und eine für alle Seiten tragbare Lösung zu finden.

Die Einigung

Kann eine Einigung erzielt werden, ist die Enteignungsbehörde befugt, diese zu beurkunden. Die Einigungsurkunde entspricht einem notariellen Vertrag und regelt abschließend die Höhe der Entschädigung.

Der Entschädigungsfestsetzungsbeschluss

Wenn keine Einigung zwischen den Parteien zustande kommt, entscheidet die Enteignungsbehörde durch Beschluss. Der Entschädigungsfestsetzungsbeschluss regelt nur die Höhe der Entschädigung und nur ausnahmsweise auch die Art der Entschädigung. Fragen der Eigentumsübertragung, Lastenfreistellung der Entzugsflächen etc. bleiben in diesem Verfahren außen vor.

Die Enteignungsbehörde wird sich bei der Festsetzung der Entschädigungshöhe in der Regel an dem Wertgutachten orientieren.

Der Entschädigungsfestsetzungsbeschluss kann gerichtlich überprüft werden. Über den Antrag entscheidet die Baulandkammer des Landgerichtes Arnberg.

5) Das Übernahmeverfahren (§ 40 EEG NW)

Übernahmeverfahren außerhalb der förmlichen Enteignung:

- a) bei Einigung zur Vermeidung einer Enteignung
- b) bei mittelbarem Eingriff = Entschädigung nach anderen Fachgesetzen
Der mittelbare Eingriff ist eine Nebenfolge einer hoheitlichen Maßnahme.

Die Zuständigkeit liegt bei der Enteignungsbehörde oder ist durch ein Fachgesetz der Fachbehörde zugewiesen (§ 18 Abs. 1 Satz 2 EEG NW)

Es handelt sich hierbei um ein „umgekehrtes Enteignungsverfahren“.

Belastungen in den Nutzungsmöglichkeiten, die z. B. von denkmalrechtlichen, naturschutzrechtlichen, städtebaurechtlichen Regelungen ausgehen, sind keine Enteignung i. S. d. Art. 14 III GG, sondern eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Art. 14 Abs. II GG. Gehen die Einschränkungen über die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze hinaus, sind sie nur gegen eine gesetzlich geregelte Kompensation zulässig.

Wenn die Nachteile überwiegen, greift der gesetzlich verbrieft Übernahmeanspruch des Eigentümers. Mit dem Übernahmeanspruch wird dem Eigentümer die Möglichkeit eröffnet, selbst die Initiative zu einer entschädigungsrechtlichen Lösung zu ergreifen, ohne die Einleitung eines Enteignungsverfahrens abwarten zu müssen.

So sehen einige Fachgesetze unter bestimmten Voraussetzungen einen Übernahmeanspruch für den Grundstückseigentümer gegen die Gemeinde, oder das Land (z. B. als Träger der Straßenbaulast) vor. Die Frage der Übernahme wird in einem eigenständigen Verfahren verhandelt. § 40 EEG NW enthält die entsprechenden verfahrenstechnischen Regelungen.

Ein solcher Übernahmeanspruch findet sich z. B. in

- § 31 des Denkmalschutzgesetzes und
- § 40 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW
- § 40 Abs. 2, § 145 Abs. 5, § 168, § 173 Abs. 2, § 176 Abs. 4, § 179 Abs.3 BauGB
- § 40 Abs.2 StrWG NRW

6) Höhe der Entschädigung

Allgemeines

Nach Artikel 14 Absatz 3 des Grundgesetzes ist eine Enteignung nur gegen Entschädigung zulässig. Die Enteignungsentschädigung ist kein Schadensersatz, sondern ein Wertausgleich für den erlittenen Rechtsverlust und umfasst daher nicht die durch die Enteignung möglicherweise entgangenen Chancen und Gewinne.

In der Regel wird die Entschädigung in Geld gewährt.

Ausnahmsweise kann Entschädigung auch in Ersatzland festgesetzt werden,

- wenn der Eigentümer auf Ersatzland angewiesen ist
 - zur Sicherung seiner Berufs- / Erwerbstätigkeit oder
 - zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben
- und Ersatzland zur Verfügung steht oder zu angemessenen Bedingungen beschafft werden kann.

Die Enteignungsentschädigung setzt sich zusammen aus der

- **Entschädigung für den Rechtsverlust**
(bemisst sich nach dem Verkehrswert) und der
- **Entschädigung für andere Vermögensnachteile**
(Folgeschäden).

Wie wird der Verkehrswert ermittelt?

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Er wird in der Regel durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einen von der Enteignungsbehörde beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.

Zu den wertbeeinflussenden Umständen gehören u. a.: Lage, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Erschließungszustand, Gebäudewerte und Werte sonstiger Anlagen. Die Wertermittlung richtet sich stets nach den Umständen des Einzelfalles, jedoch ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

Zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken werden hauptsächlich drei Verfahren angewandt:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese werden in der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) näher definiert.

Der reine Bodenwert wird in der Regel durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren ermittelt. Das setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Die Gutachterausschüsse pflegen solche Kaufpreissammlungen und ermitteln hieraus Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Wert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie können im Vergleichswertverfahren als Vergleichspreise herangezogen werden.

Gebäudewerte werden meist nach dem Ertragswert- oder dem Sachwertverfahren ermittelt. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Ist das zu bewertende Gebäude dazu bestimmt, nachhaltig Ertrag zu erzielen, ist auf den Ertragswert abzustellen. Das trifft für Mietwohngrundstücke und vermietete Geschäftsgebäude zu. Steht dagegen die Eigennutzung im Vordergrund und werden Erträge nicht erstrebt wie z. B. bei Ein- oder Zweifamilienhäusern, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Vergleichswertverfahren §§ 15 ff. ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren eignet sich regelmäßig nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke und ist eine von der Rechtsprechung anerkannte Methode. Der Verkehrswert wird dabei aus dem Mittelwert von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet.

Voraussetzung für die Anwendung dieser Methode ist:

- Es müssen in ausreichender Anzahl Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Verfügung stehen.
- Die Vergleichsgrundstücke und das zu begutachtende Grundstück müssen nach den wertbildenden Merkmalen hinreichend übereinstimmen.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen in den Vergleich nicht einfließen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes.

Die unabhängigen Gutachterausschüsse ermitteln in regelmäßigen Zeitabständen die Bodenrichtwerte anhand der dort geführten Kaufpreissammlungen.

Ertragswertverfahren §§ 17 ff. ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in der Regel bei bebauten Grundstücken, die zur Erzielung von Ertrag durch Vermietung oder Verpachtung bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden, anzuwenden. Das Verfahren kommt auch für Grundstücke in Betracht, die über abbauwürdige Bodenschätze (z. B. Kies, Sand, Ton) verfügen.

Im Ertragswertverfahren setzt sich der Grundstückswert zusammen aus

- dem Bodenwert und
- dem Wert der baulichen Anlagen.

Die zwei Werte werden zunächst getrennt ermittelt und dann zum Ertragswert des Grundstücks zusammengefasst. Der Verkehrswert ergibt sich jedoch nicht aus der mathematischen Addition; es sind auch sonstige den Wert beeinflussende Umstände, soweit sie noch nicht erfasst sind, und die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Der Markt bestimmt den Verkehrswert.

Der reine Bodenwert wird auch hier im Allgemeinen nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens berechnet, während der Wert der baulichen Anlagen nach dem Ertragswertverfahren ermittelt wird.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (z. B. Mieten und Pachten) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (z. B. Betriebs- u. Instandhaltungskosten).

Sachwertverfahren §§ 21 ff. ImmoWertV

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Es ist insbesondere bei Objekten anzuwenden, die am Grundstücksmarkt nach ihrem Substanzwert gehandelt werden, wie z. B. Einfamilienhaus-Grundstücke.

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus

- dem Bodenwert,
- dem Wert der baulichen Anlagen (z. B. Gebäude, besondere Betriebseinrichtungen, Garagen) und
- dem Wert der sonstigen Anlagen (z. B. Außenanlagen wie Terrassen).

Die einzelnen Werte werden zunächst gesondert ermittelt und ergeben zusammen den Sachwert des Grundstücks. Der Verkehrswert ergibt sich jedoch auch hier nicht allein aus der mathematischen Addition, sonstige den Wert beeinflussende Umstände und die Lage auf dem Grundstücksmarkt sind ebenfalls zu berücksichtigen. Es kommt darauf an, was mögliche Käufer zahlen würden.

Der reine Bodenwert wird auch hier im Allgemeinen nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens berechnet, während der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen nach den Herstellungswerten zu ermitteln ist.

Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters und von Baumängeln/Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln.

Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

7) Erwerb von Leitungsrechten

Ein Enteignungsverfahren muss nicht immer den Entzug von Eigentum zum Ziel haben, in bestimmten Fällen reicht auch die dingliche Sicherung von Rechten an dem Grundstück aus. Dies ist z. B. bei Überspannungen von Grundstücken mit Stromleitungen der Fall.

Für diese Verfahren gelten die gleichen Regelungen, die auch beim Entzug von Eigentum zu beachten sind.

Anspruch auf dingliche Sicherung für Leitungsrechte

Den Netzbetreibern bzw. den Energieversorgungsunternehmen steht grundsätzlich ein Anspruch darauf zu, dass ihre Einrichtungen durch die Eintragung von Dienstbarkeiten dinglich gesichert werden. Die nach dem Energiewirtschaftsgesetz geforderte möglichst sichere Energieversorgung ist nur gewährleistet, wenn auch die Leitungsrechte zeitlich unbegrenzt erworben werden; dies wird dauerhaft nur durch Erwerb eines dinglichen Rechts sichergestellt.

Ein schuldrechtlicher Gestattungsvertrag ist nicht ausreichend, um auf Dauer unzumutbare Schwierigkeiten für die Versorgungsunternehmen zu vermeiden.

VGH München, Urteil vom 13.06.75 - 10 IX/74

Tenor: Für die Begründung eines zeitlich unbegrenzten Leitungsrechtes ist die dingliche Sicherung notwendig.

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.02.1976 - X521/73

Tenor: Das Angebot eines schuldrechtlichen Gestattungsvertrages über die Duldung einer Leitung ist nicht ausreichend.

Enteignungsverfahren nach dem EnWG

1) Zulässigkeitsprüfung

Die Prüfung der energiewirtschaftlichen Notwendigkeit und damit die grundsätzliche Feststellung der Zulässigkeit der Enteignung erfolgt durch

- Planfeststellungsbeschluss oder Plangenehmigung gem. § 43 Abs. 1 EnWG für
 - Hochspannungsfreileitungen, ausgenommen Bahnstromfernleitungen, mit einer Nennspannung von 110 KV oder mehr und
 - Gasversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von mehr als 300 mm

oder durch

- Zulässigkeitserklärung der zuständigen Behörde.

Die energiewirtschaftliche Notwendigkeit wird an den generellen Kriterien der Energieversorgung in § 1 EnWG gemessen:

- Das Leitungsprojekt ist notwendig zur Erreichung einer sicheren, preisgünstigen, verbraucherfreundlichen, effizienten u. umweltverträglichen leitungsgebundenen Energieversorgung.
- Die Notwendigkeit des geplanten Projekts ist durch Bestandsaufnahme (Zu-, Abgänge, geplante Stilllegungen etc.) nachzuweisen und schlüssig zu belegen.
- Evtl. Durchleitungsmöglichkeiten sind vom Versorger objektiv nachvollziehbar zu prüfen und - soweit möglich und zumutbar - vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Der Planfeststellungsbeschluss entfaltet unmittelbar eine enteignungsrechtliche Vorwirkung, da im Rahmen des planerischen Abwägungsprozesses bereits grundsätzlich über die Zulässigkeit der Enteignung (nicht einzelfallbezogen, aber dem Grunde nach) mit Verbindlichkeit für die nachfolgenden Eigentumseingriffe entschieden worden ist.

2) Enteignungsvoraussetzungen nach Landesenteignungsrecht

- Die Enteignung ist nur möglich, soweit ein Gesetz dies ausdrücklich für zulässig erklärt. § 45 EnWG.
- Das Leitungsprojekt muss dem Allgemeinwohl dienen.
- Die energiewirtschaftlich zwingende Notwendigkeit des Projektes wird in der vorgeschalteten Plan- bzw. Zulässigkeitsentscheidung geprüft.

Die Entscheidung ist für die Enteignungsbehörde bindend (§ 45 Abs. 2 S.1 EnWG).

- Prüfung der Notwendigkeit für den konkreten Einzelfall
- Die Enteignung ist angemessen und verhältnismäßig und in dem vorgesehenen Umfang erforderlich (Übermaßverbot, Beschränkung auf dingliche Belastung statt Eigentumsentzug)
- Der Enteignungszweck ist anders nicht erreichbar, d. h. NAV oder NDAV sind nicht anwendbar.
- Der freihändige Erwerb ist trotz eines angemessenen Entschädigungsangebotes gescheitert.
- Das Projekt muss in angemessener Frist realisiert werden.

Leitungserneuerung

Bei bestehenden Leitungsrechten stellt sich im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen oder Erneuerungsmaßnahmen wie z. B. nach den Schadensfällen beim Schneechaos im Münsterland im November 2005 oftmals die Frage, welche Veränderungen bei der Ausübung der Dienstbarkeit zulässig sind.

In der Regel sind Veränderungen aufgrund aktualisierter technischer Standards durch bestehende Dienstbarkeiten abgedeckt. Ob die Grenze der durch die Grunddienstbarkeit abgedeckten Veränderungen überschritten wird, ist im konkreten Einzelfall zu prüfen. Entscheidend sind der Wortlaut der Grunddienstbarkeit und ggf. weitere Erläuterungen, die sich in der Grundakte beim Amtsgericht befinden (z. B. Gestattungsvertrag, Enteignungsbeschluss).

Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit sind gewissen Veränderungen unterworfen, die sich aus der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ergeben.

Maßgebend ist das jeweilige – nicht nur im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbestellung vorhandene – Nutzungsbedürfnis, so dass möglicherweise mit einer Bedürfnissteigerung zugleich der Bereich der eingeräumten Befugnisse wächst (vgl. OLG München, Urteil vom 22.01.1981 – Az.: 1 U 3473/80).

Jedoch setzt eine solche Erweiterung des Umfangs stets voraus, dass sich die Bedarfssteigerung noch in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung des herrschenden Grundstücks (bei einer Grunddienstbarkeit) hält und nicht auf eine zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht voraussehbare oder willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen ist. Was als Inhalt der Dienstbarkeit gelten soll, ist nach Wortlaut und Sinn des Eintragungsvermerks in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung auszulegen.

Das Energieversorgungsunternehmen muss die Ausübung des Leitungsrechts notfalls vor dem Zivilgericht einklagen.

Nachträgliche Enteignung für bestehende Leitungen

Bei Altleitungen, die bis in die 60er Jahre hinein in der Regel nur auf der Basis von Gestattungsverträgen verlegt wurden, kann ebenfalls ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden.

Hier kann eine Enteignung auf nachträgliche Einräumung einer Leitungsdienstbarkeit beantragt werden. Die Zulässigkeit der Enteignung für das „sonstige Vorhaben“ stellt hierbei das Landesministerium gem. § 45 Abs. 2 Satz 3 EnWG fest.

Enteignung zur Beschaffung von Wegerechten

Für die Beschaffung eines Wegerechts – auch ohne gleichzeitiges Leitungsrecht, wenn der Weg im Eigentum Dritter steht – ist eine Enteignung zulässig.

Da das Wegerecht i.d.R. nicht planfestgestellt ist, muss hierzu die Zulässigkeitserklärung gem. § 45 Abs. 2 S. 3 EnWG beim zuständigen Landesministerium beantragt werden. Die Zulässigkeitserklärung ist dann die Enteignungsgrundlage.

Bei der Absicherung der Leitung sollten Sie stets den Zugang zum Schutzstreifen sichern ...

- durch Betretungsrecht des Schutzstreifens
- ggf. durch Zugangsrecht zum Schutzstreifen über das Restgrundstück
- ggf. durch Wegerechte für Wege aus dem Eigentum Dritter

Nutzung von Leitungsdienstbarkeiten für TK-Linien

Eine Leitungsdienstbarkeit zum Betrieb einer Hochspannungsleitung mit Kabel und Zubehör (betriebsinterne Überwachungsleitung), berechtigt nicht zu einer umfassenden telekommunikativen Nutzung der belasteten Grundstücke (vgl. BGH, Urteil vom 07.07.2000 – V ZR 435/98).

Die Bestückung einer vorhandenen dinglich gesicherten Anlage mit einem LWL-Kabel (Lichtwellenleiter) muss der Grundstückseigentümer aber nach § 76 Abs. 1 Nr. 1 TKG dulden.

Der Grundstückseigentümer kann die Verwendung einer durch ein Recht gesicherten Leitung oder Anlage für die Errichtung, den Betrieb oder die Erneuerung einer Telekommunikationslinie gem. § 76 Abs. 1 TKG nicht verbieten, wenn die Nutzbarkeit des Grundstücks hierdurch nicht dauerhaft zusätzlich eingeschränkt wird.

Die neue Nutzung ist gem. § 76 Abs. 2 Satz 1 TKG separat ausgleichspflichtig.

Die Duldung gem. § 76 TKG stellt eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (Sozialbindung) dar. Eine Enteignung kommt daher nicht - auch nicht alternativ - in Betracht.

Ansprüche nach § 76 TKG sind vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen.

Abgrenzung zwischen wasserrechtlicher Duldungsanordnung und Enteignung

Für die Verlegung von Wasser- und Abwasserleitungen in Privatgrundstücken eröffnet das LWG NRW grundsätzlich zwei Möglichkeiten (die allerdings nicht nebeneinander sondern nur alternativ zur Anwendung gelangen können):

- die Beschränkung oder Entziehung von Grundeigentum im Wege der Enteignung nach § 101 LWG NRW durch die Enteignungsbehörde
- den Erlass einer wasserrechtlichen Duldungsanordnung gemäß §§ 97 LWG durch die Wasserbehörde, in der diese ein Zwangsrecht betreffend das ober- und unterirdische Durchleiten von Wasser und Abwasser und die Unterhaltung der Leitungen verfügt.

Die Enteignung ist gem. § 101 LWG NRW u. a. auch für Zwecke der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zulässig. Unabdingbare Voraussetzung ist allerdings, dass diese dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Eine Enteignung ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Eigentumseingriff das innerhalb der Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässige Maß überschreitet und im Interesse des Allgemeinwohls unabdingbar notwendig ist. Wenn die aus der Sozialbindung des Eigentums abzuleitenden Eigentümerpflichten überstrapaziert würden und es zu einer sog. „Aufopferung“ zugunsten des Allgemeinwohls käme, scheidet eine Duldungsverpflichtung nach §§ 97ff LWG aus.

Soweit sich ein Eingriff in Eigentumsrechte innerhalb der Sozialbindung des Art. 14 GG bewegt, ist eine Enteignung unzulässig. Hier kommt nur der Erlass einer wasserrechtlichen

Duldungsanordnung in Betracht. Diese wird im Wasserbuch (§§ 91 ff LWG NRW) eingetragen.

Sofern z. B. zur dauerhaften Sicherstellung einer geordneten und umweltgerechten Abwasserentsorgung im Interesse des Allgemeinwohls eine dingliche Sicherung des Leitungsrechts durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB unabdingbar erforderlich ist, kann diese nur per Enteignung durchgesetzt werden.

Entschädigung für dingliche Sicherungen:

Entschädigt wird in diesen Fällen der Wertverlust, den ein Grundstück wegen der Belastung erfährt. Für die Frage, ob und in welchem Umfang der Wert eines Grundstücks durch die Belastung mit einer Dienstbarkeit eine Beeinträchtigung erfährt, ist „ausschlaggebend“, welchen Wert der „gesunde Grundstücksverkehr“ dem Grundstück ohne diese Belastung und demselben Grundstück mit der Belastung beimisst. In aller Regel wird der gesunde Grundstücksverkehr das belastete Grundstück geringer bewerten. Dabei macht es keinen grundsätzlichen Unterschied, ob es sich um oberirdische oder unterirdische Leitungen handelt.

Allgemein gültige Regeln über die Höhe des Prozentsatzes der Verkehrswertminderung lassen sich nicht aufstellen. Weitgehend akzeptiert ist, im Einklang mit der bisher ganz überwiegenden OLG-Rechtsprechung und der am Markt anzutreffenden Verhandlungspraxis der Netzbetreiber für den Regelfall bei einem gesunden Grundstücksmarkt einen Entschädigungssatz von 20 % anzuerkennen. Dies gilt sowohl für oberirdische als auch unterirdische Leitungen. Wiegt die Beeinträchtigung besonders schwer (z. B. diagonalen Verlauf, geringe Größe der außerhalb des Schutzstreifens gelegenen Grundstücksteilflächen, Leitungsmast in unmittelbarer Nähe von Gebäuden) oder fällt sie ersichtlich unterdurchschnittlich in Gewicht (Verlauf am äußersten Grundstücksrand, u. U. nur mit einem Teil des Schutzstreifens), müssten je nach Lage des Einzelfalls Zu- oder Abschläge zu dem Entschädigungssatz vorgenommen werden.

Entschädigung für Maststandorte:

Für Maststandorte sind Vollenteignungen zulässig, da sie eine Restnutzung durch den Eigentümer nicht mehr zulassen. Die Masten beanspruchen jedoch regelmäßig nur einen kleinen Teil eines großen Grundstücks, so dass die Ausparzellierung der Flächen mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden wäre. Die Praxis hilft sich damit, auch in solchen Fällen nur eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit einzutragen, jedoch eine Entschädigung in Höhe eines Flächenentzugs zuzuerkennen. Diese Vorgehensweise ist unbedenklich, da sie den Eigentümern für die Maststandorte eine volle Entschädigung zubilligt, den damit verbundenen Eigentumsübertragungsanspruch aber nicht durchsetzt.

8) Kosten des Verfahrens

In der Regel trägt der Projektträger die Kosten des Verwaltungsverfahrens. Kosten können durch Amtshandlungen der Enteignungsbehörde (Verwaltungsgebühr), durch die Erstellung von Gutachten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einen anderen Sachverständigen sowie durch sonstige Aufwendungen (z. B. Fahrtkosten) entstehen.

Den Enteignungsbetroffenen können auch durch die Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes oder eines sonstigen Bevollmächtigten Kosten entstehen. Die Zuziehung eines Rechtsbevollmächtigten wird von der Enteignungsbehörde in der Regel als notwendig anerkannt, so dass auch diese Aufwendungen vom Projektträger zu übernehmen sind.

9) Rechtsschutz

Die Entscheidungen der Enteignungsbehörde können Sie gerichtlich überprüfen lassen.

Welches Rechtsmittel bei welcher Stelle einzureichen ist, lässt sich der Rechtsbehelfsbelehrung entnehmen, die der Entscheidung beigefügt ist.

Das Rechtsmittel muss innerhalb eines Monats nach Zustellung der Entscheidung bei der zuständigen Stelle eingegangen sein.

Der Rechtsweg ist für die verschiedenen Verfahren unterschiedlich geregelt.

Verfahren nach dem Landesenteignungsgesetz und dem Landesbeschaffungsgesetz

Für Verfahren nach bzw. in Verbindung mit dem Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz (EEG NW) und für Verfahren nach dem Landesbeschaffungsgesetz (LandBG) gibt es einen zweigleisigen Rechtsweg:

- Soll der Enteignungsbeschluss gerichtlich geprüft werden und geht es um die Rechtmäßigkeit der Enteignung kann die Entscheidung mit einer Klage vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden.
- Ist lediglich die Entschädigungshöhe im Enteignungsbeschluss streitig oder soll ein Entschädigungsfestsetzungsbeschluss angefochten werden, dann kann ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der Bezirksregierung Münster als Enteignungsbehörde eingereicht werden. Diese leitet den Antrag weiter an das Landgericht Arnsberg – Kammer für Baulandsachen, damit über den Antrag entschieden wird.
- Gegen einen Besitzeinweisungsbeschluss kann Klage beim Verwaltungsgericht erhoben werden.
- Gegen Ausführungsanordnungen ist ebenfalls eine Klage vor dem Verwaltungsgericht möglich.

Im Rahmen von Einigungen erklären die Verfahrensbeteiligten allerdings jeweils ausdrücklich Rechtsmittelverzicht „gegen die nach Schlussvermessung zu erlassende Ausführungsanordnung“, so dass insoweit der Rechtsweg ausgeschlossen ist.

Bei der Klage gegen die Ausführungsanordnung können keine Gründe mehr vorgebracht werden, über die im Enteignungsbeschluss bereits unanfechtbar entschieden worden ist.

Verfahren nach dem Baugesetzbuch:

Für Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist ein einheitlicher Rechtsweg sowohl für die Überprüfung der Enteignung als auch der Entschädigung vorgesehen.

Hier ist stets ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu stellen und bei der Enteignungsbehörde einzureichen. Über diesen Antrag entscheidet die Baulandkammer des Landgerichts Arnberg.

Auch die Ausführungsanordnung kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden (mit Ausnahme der Einigungsfälle). Allerdings können auch hier keine Gründe mehr vorgebracht werden, über die im Enteignungsbeschluss unanfechtbar entschieden worden ist.

Die Anfechtung eines Besitzeinweisungsbeschlusses kann ebenfalls durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung erfolgen; der Antrag hat jedoch keine aufschiebende Wirkung.

10) Informationsmaterial

- Welche Angaben muss der Enteignungsantrag enthalten? S. 38

- Welche Angaben muss der Besitzeinweisungsantrag enthalten? S. 40

- Welche Angaben sind für ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren erforderlich? S. 42

- Informationsblatt für Enteignungsbetroffene S. 44

- Informationsblatt für Antragsteller S. 49



Welche Angaben muss der Enteignungsantrag enthalten?

- 1) Der Enteignungsantrag ist schriftlich mit Begründung einzureichen. Es ist konkret zu benennen, gegen wen sich der Antrag richtet.
- 2) Name und ladungsfähige Anschrift
 - der Grundstückseigentümer
 - der sonstigen aus dem Grundbuch ersichtlichen Berechtigten und
 - der sonstigen nicht im Grundbuch eingetragenen Berechtigten (Pächter, Mieter, Wegeberechtigte, Altenteilsberechtigten, etc.)
- 3) Konkrete Angaben, welches Grundstück bzw. welches Recht an einem Grundstück enteignet werden soll. Hierzu bedarf es der genauen kataster- und grundbuchmäßigen Bezeichnung des betreffenden Grundstücks.

Wird eine dauernde Belastung des Grundstücks begehrt, ist der genaue Wortlaut der gewünschten Grunddienstbarkeit anzugeben.

- 4) Angabe der Größe des Grundstücks und der Fläche, die für die beabsichtigte Maßnahme benötigt wird.

Bei Teilflächen ist anzugeben, ob diese bereits vermessen sind. Wenn ja, fügen Sie bitte den Veränderungsnachweis des Katasteramtes bei.

- 5) Angaben über die aktuelle Nutzung der betroffenen Flächen, ggf. vorliegende Miet- und Pachtverträge
- 6) Vorlage der Planungsgrundlage
 - Planfeststellungsbeschluss mit Anlagen
 - Bebauungsplan mit textliche Festsetzungen und der Verfahrensakte
 - Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzung einschl. Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
 - sonstige Planungsgrundlagen

Nachweis der Rechtswirksamkeit/Bestandskraft der Planungsgrundlage (z. B. ortsübliche Bekanntmachung der Satzung) und Angaben zu etwaigen Klageverfahren.

- 7) Angaben zur Ausweisung der verfahrensbetroffenen Flächen im Regionalplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- 8) Übersichtsplan i. M. 1: 5.000
- 9) Flurkarte i. M. 1:1.000 oder 1:500, in dem die betroffenen Flächen farbig markiert sind

- 10) ggf. Detailpläne
- 11) Grunderwerbsverzeichnis/ Grunderwerbsplan
- 12) Aktueller Kataster- und Grundbuchauszug
- 13) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Wasserbuch (sofern Eintragungen vorhanden sind)
- 14) Belege über die bisherigen Verhandlungen, Angebote an Eigentümer und Drittberechtigte
- 15) Nachweis der Angemessenheit des Angebotes (aktuelle Bodenrichtwertkarte, Wertermittlung, evtl. vorliegende Gutachten, Nachbarverträge etc.)
- 16) Aussage zur Betroffenheit, z. B. Existenzgefährdung, frühere Enteignungen, evtl. „Nebenkriegsschauplätze“
- 17) Informationen über bereits vorliegende Gestattungsverträge/ Bauerlaubnis-verträge für das Projekt (Zahl der noch offenen Fälle, Höhe der Entschädigungen, etc.)

Es sind 3 Exemplare für die Enteignungsbehörde, die Gemeinde und den Gutachter sowie zusätzlich je 1 Exemplar für jeden im Enteignungsverfahren Beteiligten einzureichen.

Die Flurkarte ist in doppelter Anzahl, also 6 Ex. + je 2 Ex. für jeden Beteiligten (für Ladung und Beschluss) vorzulegen.



Welche Angaben muss der Besitzeinweisungsantrag enthalten?

- 1) Der Antrag ist schriftlich mit Begründung einzureichen. Es ist konkret zu benennen, gegen wen sich der Antrag richtet.
- 2) Name und ladungsfähige Anschrift
 - der Grundstückseigentümer
 - der sonstigen aus dem Grundbuch ersichtlichen Berechtigten und
 - der sonstigen nicht im Grundbuch eingetragenen Berechtigten (Pächter, Mieter, Wegeberechtigte, Altenteilsberechtigte, etc.)
- 3) Ausführliche Begründung der Dringlichkeit der Maßnahme mit
 - Bauzeitenplan/ Angaben zum Stand des Vergabeverfahrens
 - Angabe des Zeitpunktes, zu dem in den Besitz eingewiesen werden soll
- 4) Konkrete Angaben, welches Grundstück bzw. welches Recht an einem Grundstück enteignet werden soll. Hierzu bedarf es der genauen kataster- und grundbuchmäßigen Bezeichnung des betreffenden Grundstücks.

Wird eine dauernde Belastung des Grundstücks begehrt, ist der genaue Wortlaut der gewünschten Grunddienstbarkeit anzugeben.

- 5) Angabe der Größe des Grundstücks und der Fläche, die für die beabsichtigte Maßnahme benötigt wird.

Bei Teilflächen ist anzugeben, ob diese bereits vermessen sind. Wenn ja, fügen Sie bitte den Veränderungsnachweis des Katasteramtes bei.

- 6) Angaben über die aktuelle Nutzung der betroffenen Flächen, ggf. vorliegende Miet- und Pachtverträge
- 7) Vorlage der Planungsgrundlage
 - Planfeststellungsbeschluss mit Anlagen
 - Bebauungsplan mit textl. Festsetzungen und der Verfahrensakte
 - Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzung einschl. Beschluss über den – Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
 - sonstige Planungsgrundlagen

Nachweis der Rechtswirksamkeit/Bestandskraft der Planungsgrundlage (z. B. ortsübliche Bekanntmachung der Satzung) und Angaben zu etwaigen Klageverfahren.
- 8) Angaben zur Ausweisung der verfahrensbetroffenen Flächen im Regionalplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

- 9) Übersichtsplan i. M. 1: 5.000
- 10) Flurkarte i. M. 1:1.000 oder 1:500, in dem die betroffenen Flächen farbig markiert sind
- 11) ggf. Detailpläne
- 12) Grunderwerbsverzeichnis/ Grunderwerbsplan
- 13) Aktueller Kataster- und Grundbuchauszug
- 14) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Wasserbuch (sofern Eintragungen vorhanden sind)
- 15) Belege über die bisherigen Verhandlungen, Angebote an Eigentümer und Drittberechtigte
- 16) Nachweis der Angemessenheit des Angebotes (aktuelle Bodenrichtwertkarte, Wertermittlung, evtl. vorliegende Gutachten, Nachbarverträge etc.)
- 17) Aussage zur Betroffenheit, z. B. Existenzgefährdung, frühere Enteignungen, evtl. „Nebenkriegsschauplätze“
- 18) Informationen über bereits vorliegende Gestattungsverträge/ Bauerlaubnis-verträge für das Projekt (Zahl der noch offenen Fälle, Höhe der Entschädigungen, etc.)

Es sind 3 Exemplare für die Enteignungsbehörde, die Gemeinde und den Gutachter sowie zusätzlich je 1 Exemplar für jeden im Enteignungsverfahren Beteiligten einzureichen.

Die Flurkarte ist in doppelter Anzahl, also 6 Ex. + je 2 Ex. für jeden Beteiligten (für Ladung und Beschluss) vorzulegen.



Welche Angaben sind für ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren erforderlich?

- 1) Der Antrag ist schriftlich mit Begründung einzureichen. Es ist konkret zu benennen, gegen wen sich der Antrag richtet.
- 2) Name und ladungsfähige Anschrift
 - der Grundstückseigentümer
 - der sonstigen aus dem Grundbuch ersichtlichen Berechtigten und
 - der sonstigen nicht im Grundbuch eingetragenen Berechtigten (Pächter, Mieter, Wegeberechtigte, Altenteilberechtigte, etc.)
- 3) Soll ein privatrechtlicher Vertrag die Grundlage des Verfahrens sein, ist dieser beizufügen (Kaufvertrag, Dienstbarkeitsbewilligung, schriftliche Vereinbarung). Im übrigen bedarf es konkreter Angaben mit kataster- und grundbuchmäßiger Bezeichnung, welches Grundstück bzw. welches Recht an einem Grundstück betroffen ist.
- 4) Sind nur Teilflächen eines Grundstücks betroffen, ist anzugeben, ob diese bereits vermessen sind. Wenn ja, fügen Sie bitte den Veränderungsnachweis des Katasteramtes bei.
- 5) Angaben über die aktuelle Nutzung der betroffenen Flächen, ggf. vorliegende Miet- und Pachtverträge
- 6) Vorlage der Planungsgrundlage
 - Planfeststellungsbeschluss mit Anlagen
 - Bebauungsplan mit textl. Festsetzungen und der Verfahrensakte
 - Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzung einschl. Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
 - sonstige Planungsgrundlagen
 - Nachweis der Rechtswirksamkeit/Bestandskraft der Planungsgrundlage (z. B. ortsübliche Bekanntmachung der Satzung).
- 7) Angaben zur Ausweisung der verfahrensbetroffenen Flächen im Regionalplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- 8) Übersichtsplan i. M. 1: 5.000
- 9) Flurkarte i. M. 1:1.000 oder 1:500, in dem die betroffenen Flächen farbig markiert sind
- 10) ggf. Detailpläne
- 11) Grunderwerbsverzeichnis/ Grunderwerbsplan
- 12) aktueller Kataster- und Grundbuchauszug

- 13) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Wasserbuch (sofern Eintragungen vorhanden sind)
- 14) Belege über die bisherigen Verhandlungen, Angebote an Eigentümer und Drittberechtigte
- 15) Nachweis der Angemessenheit des Angebotes (aktuelle Bodenrichtwertkarte, Wertermittlung, evtl. vorliegende Gutachten, Nachbarverträge etc.)
- 16) Informationen über bereits vorliegende Gestattungsverträge/ Bauerlaubnisverträge für das Projekt (Zahl der noch offenen Fälle, Höhe der Entschädigungen, etc.)

Es sind 3 Exemplare für die Enteignungsbehörde, die Gemeinde und den Gutachter sowie zusätzlich je 1 Exemplar für jeden im Enteignungsverfahren Beteiligten einzureichen.

Die Flurkarte ist in doppelter Anzahl, also 6 Ex. + je 2 Ex. für jeden Beteiligten (für Ladung und Beschluss) vorzulegen.



Informationen für Enteignungsbetroffene

Sie sind Eigentümer, Pächter oder haben ein anderes Recht (z. B. Nießbrauchrecht, Erbbaurecht) an einem Grundstück, das von Planungen zum Wohle der Allgemeinheit betroffen ist. Dieses Grundstück wird ganz oder zum Teil für den Bau einer Straße, einer Eisenbahntrasse, einer Gasleitung oder anderer Projekte gebraucht. Bei der Enteignungsbehörde wurde nun die Einleitung eines sog. Enteignungs-, Entschädigungsfestsetzungs- oder Besitzzeinweisungsverfahrens gegen Sie beantragt.

Doch was bedeutet dies konkret?

Eine Enteignung ist
der Entzug oder die Belastung
des Eigentums oder eines anderen Rechts
an einem Grundstück.

Zum besseren Verständnis habe ich die Kernpunkte der verschiedenen Verfahrensarten nachfolgend zusammengefasst.

Voraussetzungen des Enteignungsverfahrens

Eine Enteignung ist nur zulässig, wenn

- das Wohl der Allgemeinheit es erfordert,
 - der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann
- und
- Sie ein ernsthaftes Kaufangebot abgelehnt haben.

Die Entschädigung für den Entzug oder die Belastung erfolgt in der Regel in Geld.

Welche Aufgabe hat die Enteignungsbehörde?

Das Dezernat 21 der Bezirksregierung Münster ist für die Durchführung dieser Verfahren im Regierungsbezirk Münster zuständig. Wir sind Konfliktmoderatoren und nehmen in den Verfahren stets eine neutrale Position ein.

Auch nach Einleitung des Enteignungsverfahrens ist es stets das Ziel der Enteignungsbehörde, einen staatlichen Eingriff in das Eigentumsrecht möglichst zu vermeiden und stattdessen zwischen den Parteien zu vermitteln.

Unser oberstes Ziel ist die Moderation einer Einigung. Dies entspricht dem gesetzlichen Auftrag in jeder Phase des Verfahrens. Im Rahmen einer Einigung können für Sie wichtige Randprobleme gelöst werden, deren Regelung in einem Enteignungsbeschluss nicht möglich wäre.

Erst wenn keine Einigung erzielt werden kann, entscheiden wir nach Durchführung eines förmlichen Verfahrens durch einen Enteignungsbeschluss. Darin wird auch Art und Umfang der Entschädigung geregelt.

Wie läuft ein Enteignungsverfahren ab?

- Sie erhalten von uns eine Durchschrift des Antrags des Projektträgers und können sich dazu schriftlich äußern. Bitte teilen Sie der Enteignungsbehörde dann auch mit, ob Miet- oder Pachtverhältnisse für das betroffene Grundstück bestehen.
- Für die Ermittlung der angemessenen Entschädigung beauftragen wir in der Regel den zuständigen Gutachterausschuss oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Erstellung eines Wertgutachtens. Dieses Wertgutachten geht Ihnen und dem Projektträger zu und ist Grundlage der weiteren Verhandlungen.
- Können Sie sich mit dem Projektträger nicht einigen, findet eine mündliche Verhandlung statt. Hierzu laden wir alle Beteiligten mit einer Frist von einem Monat. Die Ladung wird in der Regel auch in der örtlichen Zeitung bekannt gemacht, um eventuelle Drittberechtigte ermitteln zu können. Ergänzend wird ein Enteignungsvermerk in das Grundbuch des betroffenen Grundstücks eingetragen, der nach Abschluss des Verfahrens wieder gelöscht wird.
- Die mündliche Verhandlung ist kein öffentlicher Termin. Nur am Verfahren Beteiligte und deren Bevollmächtigte nehmen daran teil. In der Verhandlung werden alle mit der Enteignung und Entschädigung zusammenhängenden Fragen erörtert.
- Einigen Sie sich, beurkunden wir die Rechtsänderung und die Höhe der Entschädigung wie ein Notar. Wenn Sie sich nur über den Preis nicht einig werden können, beurkunden wir auch eine Teileinigung über den Übergang oder die Belastung des Eigentums oder eines sonstigen Rechtes.

- Wird keine Einigung erzielt, entscheiden wir durch einen Enteignungsbeschluss. Darin wird zugleich die Höhe der Entschädigung festgesetzt. Der Beschluss bestimmt auch, ob die Zuziehung eines Rechtsanwaltes notwendig war. Im Rahmen eines Enteignungsverfahrens halten wir dies regelmäßig für erforderlich, so dass Ihre Rechtsanwaltskosten vom Projektträger zu erstatten sind.
- Den Beschluss können Sie gerichtlich überprüfen lassen.

Was ist ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren?

Streiten Sie mit dem Projektträger nur noch über den Preis, so können Sie den Verkauf der benötigten Fläche, die Belastung Ihres Eigentums oder die Übertragung oder Beschränkung eines Rechts privatrechtlich außerhalb des Enteignungsverfahrens regeln.

In diesen Fällen können Sie einen notariellen Kaufvertrag, eine Dienstbarkeitsbewilligung oder einen sonstigen Vertrag eingehen und sich alle Entschädigungsansprüche (insbesondere die Höhe des Kaufpreises) vorbehalten. Diese werden dann von uns im Rahmen eines Entschädigungsfestsetzungsverfahrens geklärt.

Das Verfahren ist zum Teil mit dem Enteignungsverfahren identisch:

- Nach Eingang der Antragsunterlagen haben Sie die Möglichkeit zur Stellungnahme.
- Wir beauftragen einen Gutachter mit der Wertermittlung. Dieses Wertgutachten wird Ihnen übersandt und ist Grundlage unserer Einigungsbemühungen.
- Können Sie sich mit dem Projektträger nicht einigen, findet eine mündliche Verhandlung statt. Hierzu laden wir alle Beteiligten mit einer Frist von einem Monat.
- In der mündlichen Verhandlung geht es nur noch um die Höhe der Entschädigung. Die Verhandlung ist nicht-öffentlich.
- Einigen Sie sich, beurkunden wir die Entschädigungshöhe in einer Einigungsurkunde. Diese entspricht einem notariellen Vertrag und regelt abschließend die Höhe der Entschädigung.
- Wenn keine Einigung zustande kommt, entscheiden wir durch Beschluss und setzen die Höhe der Entschädigung fest. Dabei orientieren wir uns in der Regel an dem Wertgutachten.
- Auch diesen Beschluss können Sie gerichtlich überprüfen lassen.

Was ist eine vorzeitige Besitzeinweisung?

Wenn die Durchführung des Bauvorhabens eilbedürftig ist, kann zunächst ein Besitzeinweisungsverfahren durchgeführt werden. Dabei geht es lediglich um den Besitz, nicht um das Eigentum an dem Grundstück.

Die vorzeitige Besitzeinweisung ist möglich, wenn

- der sofortige Beginn der Bauarbeiten aus Gründen des allgemeinen Wohls geboten ist,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen (beispielsweise ein vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss oder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan) für das Bauvorhaben vorliegen,
- Sie sich weigern, den Besitz Ihres Grundstückes unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche (Bauerlaubnis) dem Projektträger zu überlassen
- und eine spätere Enteignung mit hoher Wahrscheinlichkeit zulässig ist.

Durch Besitzeinweisungsbeschluss weisen wir den Projektträger vorzeitig in den Besitz der Flächen ein. Er kann also mit den Bauarbeiten beginnen, obwohl Sie weiterhin Eigentümer oder Pächter des Grundstücks sind.

Das Besitzeinweisungsverfahren läuft ähnlich wie das Enteignungsverfahren ab:

- Sie erhalten von uns eine Durchschrift des Antrags des Projektträgers und können sich dazu schriftlich äußern. Auch hier informieren Sie uns bitte über bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse.
- Ebenso findet eine mündliche Verhandlung statt. Für die Ladung der Beteiligten gelten im Interesse eines schnellen Baubeginns aber kürzere Ladungsfristen von 2 – 3 Wochen.
- Wir beauftragen in der Regel den zuständigen Gutachterausschuss oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, den aktuellen Zustand des Grundstücks zu dokumentieren. Damit wird gewährleistet, dass auch nach Umgestaltung des Grundstücks eine Wertermittlung noch möglich ist. Sie bekommen eine Ausfertigung der Zustandsfeststellung.
- Die mündliche Verhandlung ist kein öffentlicher Termin. Nur am Verfahren Beteiligte und deren Bevollmächtigte nehmen daran teil. Im Termin wird nur über die Besitzüberlassung verhandelt, Fragen der Entschädigung bleiben außen vor.
- Können Sie sich nicht zu einer Baufreigabe entschließen, entscheiden wir durch einen Besitzeinweisungsbeschluss. Sie haben hierdurch keinerlei finanzielle Nachteile, da die später festzustellende Entschädigung ab dem Tage der Besitzüberlassung verzinst wird. Mögliche Ernteauffälle, Aufwuchsschäden, Pachteinschränkungen etc. werden gesondert entschädigt.
- Auch diesen Beschluss können Sie gerichtlich überprüfen lassen.

Wenn Sie sich mit dem Projektträger nur über die Höhe der Entschädigung nicht einig werden und sich deshalb nicht von Ihrem Grundstück trennen möchten, kann das Besitzeinweisungsverfahren vermieden werden:

- Sie können dann eine Bauerlaubnis vorbehaltlich aller Entschädigungsansprüche erteilen. Hierdurch setzen Sie keinerlei Präjudiz für die Regelung der noch strittigen Entschädigungsfragen. Die Besitzüberlassung erfolgt vielmehr unter dem Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche.
- Ohne Zeitdruck können dann die offenen Positionen geklärt werden
- Auf Ihren Wunsch oder auf Antrag des Projektträgers übernehmen wir es, strittige Entschädigungsfragen einer abschließenden Klärung zuzuführen.

Kontakt

Haben Sie weitere Fragen, dann rufen Sie uns an oder vereinbaren ein Informationsgespräch mit uns. Auf Wunsch moderieren wir auch vor der offiziellen Einleitung eines Verfahrens ein Gespräch zwischen Ihnen und dem Projektträger.

Marlies Micke
Bezirksregierung Münster
Dezernat 21
Domplatz 1-3
48143 Münster

Telefon: 0251/411-3107
Telefax: 0251/411-3130
E-Mail: marlies.micke@brms.nrw.de



Informationen für den Antragsteller

Sie planen den Bau einer Straße, einer Hochspannungsleitung, einer Gasleitung oder ein anderes Projekt zum Wohl der Allgemeinheit und können sich mit dem Grundstückseigentümer oder sonstigen Berechtigten nicht über den Eigentumserwerb oder die Beschaffung von Rechten einig werden?

Die Beantragung eines Enteignungsverfahrens bei der Enteignungsbehörde ist das letzte Mittel, wenn alle gütlichen Verhandlungen nicht zum Erfolg geführt haben.

In diesem Merkblatt haben wir für Sie die wichtigsten Hinweise für Anträge auf Enteignung, Entschädigungsfestsetzung oder Besitzeinweisung zusammengestellt.

Welche Aufgabe hat die Enteignungsbehörde?

Die Bezirksregierung Münster ist Konfliktmoderatorin in Enteignungsverfahren und nimmt stets eine neutrale Position ein. Unser gesetzlicher Auftrag ist es, in jedem Stand des Verfahrens auf eine einvernehmliche Lösung hinzuwirken. Dieser Aufgabe kommen wir nach, indem wir uns im Rahmen informeller Gespräche, aber auch im förmlichen Verfahren mit den Beteiligten an einen Tisch setzen, informieren und einvernehmliche Lösungen ausloten.

Die Erfahrung zeigt, dass unter der Moderation der Enteignungsbehörde die unterschiedlichen Interessen der Beteiligten oftmals – manchmal zumindest in Teilen – zu einem befriedigenden Ausgleich geführt haben.

Welchen Antrag stellen Sie zuerst?

Für die Beschaffung von Eigentum oder Rechten für den Projektträger sieht das Gesetz das Enteignungsverfahren vor. Nur für den Ausnahmefall, wenn nämlich der sofortige Beginn der Bauarbeiten geboten ist, gibt es das Instrument der vorzeitigen Besitzeinweisung.

Grundsätzlich sollte daher ein Enteignungsantrag gestellt werden. Warten Sie also nicht bis kurz vor Baubeginn.

Ist in der Folgezeit der sofortige Baubeginn geboten und erhalten Sie vom Eigentümer oder Besitzer keine Bauerlaubnis können Sie zusätzlich einen Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung stellen.

Was müssen Sie bei der Antragstellung beachten?

- 1) Das Antragsschreiben soll für sich allein verständlich sein. Die beigelegten Anlagen sollen die Ausführungen des Antrags nur ergänzen, aber nicht ersetzen. Bitte nummerieren Sie die einzelnen Anlagen fortlaufend.
- 2) Enteignungsanträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Gemeinde, in deren Gemarkung das zu enteignende Grundstück liegt, einzureichen. Die Gemeinde ist verpflichtet, den Antrag der Enteignungsbehörde binnen eines Monats mit einer Stellungnahme vorzulegen.
Alle anderen Enteignungsanträge werden direkt bei der Enteignungsbehörde eingereicht.
- 3) In dem Antragsschreiben erläutern Sie bitte ausführlich folgende Punkte:
 - Für welchen Zweck und auf welcher Rechtsgrundlage soll die Enteignung erfolgen?
 - Darlegung, dass das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.
(Abwägung des öffentlichen Interesses mit den privaten Interessen)
 - Glaubhaftmachung, dass das Grundstück in angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird. Stehen ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung?
 - Gehen Sie davon aus, dass der Grundstückseigentümer Entschädigung in geeignetem Ersatzland beantragen wird, ist zu den Voraussetzungen des § 16 EEG NW / § 100 BauGB Stellung zu nehmen.
- 4) Die Enteignung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wenn z. B. die Belastung eines Grundstücks mit einem Recht ausreicht, ist die Entziehung des Eigentums unzulässig.
- 5) Bitte teilen Sie mit, ob noch weitere Enteignungsanträge sowie gegebenenfalls Besitzeinweisungsanträge und/oder Entschädigungsfestsetzungsanträge für dieses Vorhaben zu erwarten sind.
- 6) Informieren Sie uns, warum keine gütliche Einigung erzielt werden konnte.
- 7) Teilen Sie uns bitte unverzüglich mit, wenn Sie außerhalb des Verfahrens Einigungen oder Teileinigungen erzielt haben.
- 8) zusätzliche Punkte für Besitzeinweisungsanträge:
 - Bei Anträgen auf vorzeitige Besitzeinweisung ist die Dringlichkeit und Unaufschiebbarkeit der beabsichtigten Maßnahme besonders zu begründen.
 - Stellen Sie diese Anträge rechtzeitig vor dem Termin, zu dem in den Besitz eingewiesen werden soll. Insgesamt ist mit einer Verfahrensdauer von ca. 8-9 Wochen zu rechnen.
 - Benennen Sie konkret den Zeitpunkt, zu dem Sie spätestens mit den Bauarbeiten beginnen müssen.
 - In den Besitzeinweisungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) muss zuvor oder gleichzeitig ein Antrag auf Enteignung gestellt werden. Der Besitzeinweisungsantrag ist direkt bei der Enteignungsbehörde zu stellen.
- 9) zusätzliche Punkte für Anträge auf Entschädigungsfestsetzung:
Umfang der Entschädigungsfestsetzung (Erwerb, dauernde Belastung, vorübergehende

Inanspruchnahme),

Auf welcher Grundlage wird die Entschädigungsfestsetzung beantragt, d.h. Verweis auf

- einen abgeschlossenen notariellen Kaufvertrag oder Vorabvertrag,
- eine Dienstbarkeitsbewilligung,
- eine schriftliche Vereinbarung oder einen Besitzeinweisungsbeschluss für den Fall der Beschränkung oder Auflösung eines persönlichen Rechts (Miete, Pacht).

Fügen Sie bitte die entsprechende Kopie bei.

Kontakt

Haben Sie weitere Fragen, dann rufen Sie uns an oder vereinbaren Sie ein Informationsgespräch mit uns. Auf Wunsch moderieren wir auch vor der offiziellen Einleitung eines Verfahrens ein Gespräch zwischen Ihnen und den Grundstückseigentümern oder sonstigen Beteiligten.

Marlies Micke
Bezirksregierung Münster
Dezernat 21
Domplatz 1-3
48143 Münster

Telefon: 0251/411-3107
Telefax: 0251/411-3130
E-Mail: marlies.micke@brms.nrw.de

11) Links / Enteignungsrechtliche Vorschriften

- **Landesenteignungs- und –entschädigungsgesetz - EEG NW**
Link zum Innenministerium des Landes NRW
<https://recht.nrw.de> (bitte unter Suche EEG eingeben)
- **Baugesetzbuch**
Link zum Service des Bundesministeriums der Justiz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH - www.juris.de
<http://bundesrecht.juris.de/bbaug/gesamt.pdf>
- **Energiewirtschaftsgesetz**
Link zum Service des Bundesministeriums der Justiz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH - www.juris.de
http://www.gesetze-im-internet.de/enwg_2005/BJNR197010005.html
- **Bundesfernstraßengesetz**
Link zum Service des Bundesministeriums der Justiz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH - www.juris.de
<http://bundesrecht.juris.de/fstrg/BJNR009030953.html>
- **Straßen – und Wegegesetz NRW**
Link zum Innenministerium des Landes NRW
<https://recht.nrw.de> (bitte unter Suche StrWG eingeben)
- **Landbeschaffungsgesetz**
Link zum Service des Bundesministeriums der Justiz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH - www.juris.de
<http://bundesrecht.juris.de/lbg/BJNR001340957.html>
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG)**
Link zum Innenministerium des Landes NRW <http://recht.nrw.de>
- **Gutachterausschüsse**
Link zum Oberen Gutachterausschuss
http://www.gutachterausschuss.nrw.de/list_gua.html
- **Immobilienwertermittlungsverordnung**
Link zum Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
<http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/GesetzeUndVerordnungen/BauenWohnen/Stadtentwicklung/die-immobilienwertermittlungsverordnung.htm>



Bezirksregierung Münster

Domplatz 1-3, 48143 Münster

Telefon: 0251 411-0

Telefax: 0251 411-82525

poststelle@brms.nrw.de

www.brms.nrw.de