



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 Besitzeinweisungsverfahrens 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, Pachtein-schränkungen 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