Enteignung und Entschädigung

Enteignung – geht das denn?

Bei vielen öffentlichen Aufgaben, wie z. B. Straßenbau, Hochwasserschutz, Energieversorgung, Abfallentsorgung, gemeindliche Einrichtungen etc., werden zur Durchführung der Maßnahme private Flächen benötigt. Nicht immer sind die jeweiligen Eigentümer dazu bereit, ihre Grundstücke zu den vorgesehenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Auch Rechte Dritter wie beispielsweise Mietrechte, Grundschulden und Wegerechte können betroffen sein. Damit das geplante Vorhaben hieran nicht von vorneherein scheitert, sehen verschiedene gesetzliche Bestimmungen die Möglichkeit einer Enteignung vor. Unabhängig von der jeweiligen rechtlichen Grundlage darf eine Enteignung aber immer nur erfolgen, wenn sie zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist und eine angemessene Entschädigung geleistet wird. An der Erforderlichkeit fehlt es, wenn es zur Verwirklichung des Enteignungszwecks eine andere rechtlich und wirtschaftlich vertretbare Lösung gibt, die nicht oder weniger schwer in die betroffenen Rechte eingreift.

Wann findet ein Enteignungsverfahren statt?

Ein Antrag bei der Enteignungsbehörde auf Durchführung eines Enteignungsverfahrens ist das letzte Mittel, zu dem der Vorhabenträger (das ist derjenige, der die Baumaßnahme durchführen will) unter bestimmten Voraussetzungen greifen kann. Eine wesentliche Voraussetzung ist, dass der betroffene Grundstückseigentümer oder Inhaber eines sonstigen Rechts ein angemessenes Angebot des Vorhabenträgers zum Erwerb (Kauf, Tausch, ggf. zzgl. Entschädigung) ausschlägt.

Wie läuft ein Enteignungsverfahren ab?

Der Antrag auf Durchführung eines Enteignungsverfahrens muss mit den erforderlichen Unterlagen beim Regierungspräsidium als Enteignungsbehörde eingereicht werden. Diese hört die vom Enteignungsantrag Betroffenen an und lässt gegebenenfalls ein Wertermittlungsgutachten erstellen. Anschließend wird eine mündliche Verhandlung mit den Beteiligten durchgeführt. Die Beteiligten werden zu dieser Verhandlung schriftlich geladen. Gleichzeitig beantragt die Enteignungsbehörde beim Grundbuchamt die Eintragung einer Verfügungs- und Veränderungssperre bezüglich des Grundstücks. Kann auch in der mündlichen Verhandlung keine Einigung herbeigeführt werden, entscheidet der Enteignungsausschuss über den Enteignungsantrag und die zu leistende Entschädigung. Dem Ausschuss gehören ein Bediensteter der Enteignungsbehörde als Vorsitzender sowie zwei ehrenamtliche Beisitzer als weitere Mitglieder an.

Eine Besonderheit des Enteignungsrechts ist die „vorzeitige Besitzeinweisung“ bei eilbedürftigen Maßnahmen. Wird der Vorhabenträger durch die Enteignungsbehörde vorzeitig in den Besitz der benötigten Flächen eingewiesen, kann er mit den Bauarbeiten bereits vor Abschluss des Enteignungsverfahrens beginnen. Auch über einen Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung entscheidet der Enteignungsausschuss erst nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

In jedem Stadium des Verfahrens wirkt die Enteignungsbehörde auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hin.

Was ist ein Enteignungsbeschluss?

Der Enteignungsbeschluss ersetzt die fehlende vertragliche Einigung zwischen den Beteiligten. Er regelt die eintretenden Rechtsveränderungen (Eigentumsübergang, Belastung des Grundstücks mit einem Recht) und die hierfür zu leistende Entschädigung.

Was kann ein Betroffener gegen einen Enteignungsbeschluss unternehmen?

Die Entscheidung der Enteignungsbehörde wird auf den Antrag bzw. die Klage eines Betroffenen gerichtlich überprüft. Wo der Rechtsbehelf einzureichen ist, lässt sich der Rechtsbehelfsbelehrung entnehmen, die der Entscheidung beigefügt ist. Der Rechtsbehelf muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung der Entscheidung bei der zuständigen Stelle eingegangen sein.