

# Wie läuft eine Enteignung ab?

Serie Enteignungsrecht (2): Die Abtretung von Grundstücken zugunsten staatlicher Stellen läuft in mehreren Phasen ab. Wir zeichnen den Weg vom Antrag bis zur vorläufigen Besitzeinweisung nach.

**A**m Beginn eines Enteignungsverfahrens steht ein Antrag des Maßnahmeträgers. Der Antragsteller wird meist auch der Enteignungsbegünstigte sein. Es gibt aber Fälle in denen der Betroffene (Landwirt) selbst Enteignungsantrag stellen kann. Dies zum Beispiel wenn der Grund und Boden des Betroffenen schon tatsächlich beansprucht wird (zum Beispiel durch die Gemeinde überbaut wurde und es bislang zu keiner Einigung über den Grunderwerb kam). Früher wurden Straßenbau oder Kanalverlegungsarbeiten von hemdsärmeligen Bürgermeistern mit mündlichen Absprachen geregelt, ohne dass es zu notariellen Vereinbarungen kam. Hier kann der Betroffene über einen eigenen Enteignungsantrag noch eine Entschädigung wegen der Beanspruchung seines Grundstücks erreichen.

## Wer entscheidet über den Antrag?

Zuständig für das Verfahren ist die Enteignungsbehörde. Dies ist im Regelfall die Kreisverwaltungsbehörde, d.h. also das Landratsamt oder eine Kreisfreie Stadt, in deren Zuständigkeitsbereich der Ort des Enteignungsgegenstandes (z.B. das zu enteignende Grundstück) liegt. Dort hat der Maßnahmeträger als Antragsteller alle für die Bearbeitung des Enteignungsantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Insbesondere muss er die zu enteignenden Gegenstände durch Vorlage von Grundbuch- oder Katastrerausziügen und Lageplänen (1 : 1000) genau bestimmen.

Der Betroffene hat Einsicht in diese Unterlagen. Die Enteignungsbehörde kann darüber hinaus die Vorlage weiterer Unterlagen verlangen, insbesondere wird sie den Nachweis einfordern, dass die finanziellen Mittel zur Verwirklichung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

In der Praxis füllt der Enteignungsantrag meist bereits einen Ordner, da auch der für das Vorhaben erforderliche Planfeststellungsbeschluss oder die sonstigen erforderlichen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen beigebracht werden müssen. Hinzukommen die Grunderwerbspläne und das Grunderwerbsverzeichnis.

## Alle Beteiligten sind zu ermitteln

Die Enteignungsbehörde hat die kraft Gesetz Beteiligten (siehe Kasten) grundsätzlich von Amts wegen zu ermitteln. Zur Ermittlung der möglichen weiteren Beteiligten ist das Enteignungsverfahren mindestens 2 Wochen vor dem ersten Termin der mündlichen Verhandlung in ortsüblicher Weise in der Gemeinde in deren Gebiet sich der Enteignungsgegenstand (zum Beispiel das zu enteignende Grundstück) befindet, öffentlich bekannt zu machen. Da-

mit soll aber nicht derjenige, der sich gegen die Enteignung zur Wehr setzt, an den Pranger gestellt werden, vielmehr wird solchen Personen, die möglicherweise durch die Enteignung mit betroffen sind (weil sie etwa Rechte am Grundstück haben) die Möglichkeit eröffnet, Kenntnis vom Verfahren zu erlangen und sich gegebenenfalls hieran noch zu beteiligen.

Ein Enteignungsverfahren behindert im Übrigen einen Eigentumswechsel (etwa Hofübergabe) nicht. Der Hofübernehmer tritt an die Stelle des bisherigen Eigentümers in das Verfahren ein.

Die Enteignungsbehörde muss den für das Verfahren relevanten Sachverhalt von Amts wegen ermitteln. Sie kann deshalb Anordnungen treffen, dass die Beteiligten persönlich erscheinen oder einen Vertreter entsenden, Urkunden oder sonstige Unterlagen vorlegen, die sich in ihrem Besitz befinden (zum Beispiel Pachtverträge). Die Beteiligtenstellung beginnt mit Kenntnisnahme der Enteignungsbehörde. Dies kann erst während des Verfahrens sein, wenn zum Beispiel ein im Grundbuch nicht eingetragenes Recht im Laufe des Verfahrens bekannt und angemeldet wird.

## Beweissicherungsverfahren

Des Weiteren kann die Enteignungsbehörde ein Beweissicherungsverfahren durchführen um

den Zustand eines Grundstückes festzustellen. Auf Verlangen des Eigentümers muss dies faktisch auch geschehen. Hierzu wird meist ein Sachverständiger beauftragt die Bodenbeschaffenheit, die tatsächliche Nutzung, den Bewuchs, gegebenenfalls auch die baulichen Anlagen zu ermitteln und aufzunehmen. Ein betroffener Landwirt ist gut beraten einen solchen Antrag zu stellen.

Die Enteignungsbehörde ist gehalten, dass Verfahren beschleunigt durchzuführen. Deshalb sollen schon vor einer mündlichen Verhandlung alle Anordnungen getroffen werden, die erforderlich sind, um das Verfahren möglichst in einem Verhandlungstermin zu erledigen. Den Beteiligten, sowie den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Aufgabenbereich berührt wird, ist vorab Gelegenheit zur Äußerung zu geben. In der Realität dauern Enteignungsverfahren dennoch häufig viele Monate.

Im Rahmen der Vorbereitung eines Enteignungstermins wird die Behörde meist einen Sachverständigen z.B. mit der Ermittlung des Grundstückswertes und den Nebenentschädigungen, aber auch mit der Klärung der Frage einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes beauftragen. Ein solches Gutachten ist mitunter auch notwendig, um zu klären, ob sich der Maßnahmeträger tatsächlich bemüht hat, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen freihändig zu erwerben. Zugleich kann auf der Basis der von einem neutralen Gutachter ermittelten Werte nochmals der Versuch einer gütlichen Einigung unternommen werden. Darüber hinaus dient das Gutachten der Enteignungsbehörde auch als Basis für die Festlegung der Entschädigung in einem Enteignungsbeschluss.

Der Auswahl des Gutachters kommt daher erhebliche Bedeutung zu. Hier sollte man auf einen für landwirtschaftliche Bewertungen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zurückgreifen. Die Gutachterausschüsse bei den Landratsämtern bieten je nach Besetzung nicht immer Gewähr für eine besondere landwirtschaftliche Sachkompetenz. Deckt sich das Ergebnis des Gutachtens nicht mit den eigenen Vorstellungen, so wird man es inhaltlich sehr genau prüfen müssen und gegebenenfalls auch einen eigenen Gutachter beiziehen. Schwankungsbreiten von gutachterlichen Ergebnissen von 30 Prozent liegen auch nach der Rechtsprechung durchaus im Bereich des Üblichen. Viele Bewertungen der Sachverständigen gründen sich auf juristische Wertungen (z.B. Bebaubarkeit einer Fläche), sodass ein Gutachten auch mit juristischem Sachverstand geprüft werden muss. Die Enteignungsbehörde ist an das Ergebnis des Gutachtens nicht gebunden, sodass es sich allemal lohnen kann, hier hartnäckig seinen Standpunkt zu vertreten.

Ist das Verfahren ausreichend vor-



FOTO: AGRAR-PRESS

**Die Bagger können rollen:** Die Enteignungsbehörde kann die sofortige Besitzeinweisung verfügen, wenn das Allgemeinwohl dies erfordert.



ANZEIGE

bereitet, bestimmt die Enteignungsbehörde einen Termin zur mündlichen Verhandlung. Dazu lädt sie die Beteiligten. Bei dieser Ladung sind bestimmte Formalien einzuhalten. Verstöße hiergegen können einen Enteignungsbeschluss fehlerhaft machen. Sind mehr als 50 Ladungen vorzunehmen, kann die Ladung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.

### Termin für mündliche Verhandlung

Gerade bei größeren Verfahren ist es daher angezeigt, die amtlichen Bekanntmachungen zu beobachten. Die Ladung ist förmlich zuzustellen und eine Ladungsfrist von zwei Wochen zu beachten. Aus der Ladung muss sich der Enteignungsgegenstand, also zum Beispiel das Grundstück

mit Flurnummer, Grundbuchblatt etc. ergeben. Ebenso ist anzugeben, zu welchem Zweck enteignet werden soll. Verbunden mit der Ladung ist der Hinweis, dass der Enteignungsantrag bei der Enteignungsbehörde oder einer von ihr bestimmten Stelle, zum Beispiel bei der Gemeinde, eingesehen werden kann.

Dem Betroffenen muss so die Möglichkeit eingeräumt werden, zu angemessenen Zeiten vollständigen Einblick in die Unterlagen nehmen zu können. Im Zeitalter der papierlosen Kommunikation ermöglichen es die Enteignungsbehörden auch häufig, dass Unterlagen, Pläne etc. in digitaler Form auf Wunsch übermittelt werden. Die Ladung enthält zudem den Hinweis, dass bei Nichterscheinen zum Termin über den Enteignungs-

Fortsetzung auf Seite 52

### Die Beteiligten

In dem Enteignungsverfahren sind beteiligt neben der Enteignungsbehörde:

- der Enteignungsbegünstigte - im Regelfall der Maßnahmeträger, (Bund, Land, Gemeinde vertreten durch Straßenbauamt, Wasserwirtschaftsamt etc.).
- der Eigentümer und diejenigen, für welche ein Recht an dem von der Enteignung betroffenen Grundstück oder an einem das Grundstück belasteten Recht im Grundbuch eingetragen oder gesichert ist. Betroffen ist nicht nur der Grundstückeigentümer, sondern auch die Altenteiler, deren Leibgeding im Grundbuch auf der betrof-

fenen Fläche eingetragen ist. Mitunter auch Dritte zu deren Gunsten z.B. ein Wegerecht über ein betroffenes Grundstück besteht usw.

- Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts, (zum Beispiel Inhaber eines altrechtlichen Weiderechts an einem Grundstück), eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück (Hypotheken oder Grundschuld innehabende Banken) oder eines persönlichen Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt (zum Beispiel vor allem Pächter des Grundstücks).
- Wenn eine bejagbare Fläche betroffen ist, ist auch die Jagdgenossenschaft als Inhaber des Jagdrecht als Beteiligter anzusehen.

ANZEIGE



Jetzt sichern!

100 Century Edition: LEXION 760 | ARION 650 | ARION 550 | VARIANT 380 | ROLLANT 374

## Wie läuft eine ...

Fortsetzung von Seite 51

nungsantrag dennoch entschieden werden kann.

Der Verhandlungstermin – der nicht öffentlich ist – wird von einem juristischen Staatsbeamten geleitet. Über den Inhalt der Verhandlungen wird ein Protokoll geführt. Ziel der Verhandlung muss es zunächst sein, zu einer Einigung unter den Beteiligten zu kommen. Ob dies gelingt, liegt nicht zuletzt am Geschick des Verhandlungsleiters. Er wird den Beteiligten die Möglichkeit einräumen, ihre Standpunkte noch einmal mündlich darzulegen. Sodann gilt es für die widerstreitenden Interessen Lösungsvorschläge zu unterbreiten und zwischen den Parteien zu vermitteln. Ein solcher Verhandlungstermin kann durchaus mehrere Stunden dauern.

Nicht selten steht am Ende doch noch eine Einigung unter den Beteiligten, die in einer Niederschrift festgehalten wird. Eine Einigung kann vieltalig sein. Es können Bedingungen, Zeitbestimmung und auch Widerrufsklauseln aufgenommen werden. Die Niederschrift muss die Beteiligten, den Enteignungszweck, die Sach- und Rechtsänderungen aufgrund des Enteignungsvorhabens, Art und Höhe der Entschädigungen etc. beinhalten. Sie ist - damit die Einigung wirksam wird - von den Beteiligten zu unterschreiben.

Grundsätzlich sind auch Teileinigungen möglich, so zum Beispiel die Einigung über die Überlassung des Grundstücks, so dass im Enteignungsverfahren nur noch über die Entschädigungshöhe zu entscheiden ist (Entschädigungsfestsetzungsverfahren). Kommt eine Einigung zustande, steht diese einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschluss gleich. Dass heißt, sie kann auch nicht ohne Weiteres widerrufen werden.

Wer sich nicht sicher ist, kann vorschlagen, die Einigung mit einem Widerrufsrecht innerhalb einer bestimmten Frist zu versehen. Die Einigung wird dann erst wirksam, wenn nicht innerhalb der Frist widerrufen wurde. Kommt es indes zu keiner Einigung, wird der Verhandlungsführer den Termin schließen und eine Entscheidung im Bürowege treffen.

Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, muss der Enteignungsbeschluss eine Reihe von Festlegungen treffen. Vereinfacht ausgedrückt, muss aus dem Enteignungsbeschluss klar ersichtlich sein, welche Rechte, in welchem Umfang beschnitten werden. Desweiteren muss die Art und Höhe der Entschädigung festgelegt sein. Enthalten sein muss, auch eine Frist innerhalb derer, der Enteignungsgegenstand, (etwa ein Grundstück) zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist. Dadurch soll verhindert werden, dass auf Vorrat enteignet und ein Grundstück wohlmöglich zweckentfremdet genutzt wird. Die so bestimmte Frist

kann unter bestimmten Umständen auf Antrag des Maßnahmeträgers verlängert werden. Hinzu kommen eine ganze Reihe von weiteren notwendigen Entscheidungen zum Beispiel über die Erstattung von Aufwendungen der Beteiligten usw. Der Enteignungsbeschluss schließt mit einer Rechtsmittelbelehrung aus dem der Betroffene seine Rechtsschutzmöglichkeiten entnehmen kann.

## Die vorzeitige Besitzeinweisung

Ist die sofortige Ausführung einer beabsichtigten Maßnahme aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit dringend geboten, so kann die Enteignungsbehörde auf entsprechenden Antrag hin, durch Beschluss nach mündlicher Verhandlung den Maßnahmeträger in den Besitz des Grundstücks einweisen, damit dieser mit der Baumaßnahme beginnen

kann. Der Maßnahmeträger darf auf dem Grundstück das Vorhaben für das die Enteignung zulässig ist, ausführen und die dafür erforderlichen Maßnahmen treffen, obwohl er noch nicht Eigentümer ist. Für eine solche vorzeitige Besitzeinweisung gelten im Kern ähnliche Voraussetzungen, wie für die Enteignung.

Es muss ein rechtskräftiger oder sofort vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss vorliegen. Der Betroffene muss sich weigern, die Fläche vor einer abschließenden Einigung oder Enteignung dem Maßnahmeträger zu überlassen. Der Maßnahmeträger hat daher dem Betroffenen zunächst eine Vereinbarung zur Besitzeinweisung (sogenannte Bauerlaubnis) unter dem Vorbehalt sämtlicher Entschädigungsansprüche vorgeschlagen. Auch hier gilt grundsätzlich das Verhandlungsgebot, d. h. der Maßnahmeträger muss eine angemessene Entschädigung anbieten.

## Verfügungs- und Veränderungssperre

Von der Bekanntmachung über das Enteignungsverfahren an oder vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Enteignungsbehörde, Verfügungen über ein Grundstück (z. B. Verkauf) und über Rechte an einem Grundstück (z. B. Bestellung eines Nießbrauchs) getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung (z. B. Pachtvertrag) oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird.

Ebenso einer Genehmigung bedürfen erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen des Grundstücks. Gleiches gilt für die Errichtung wertsteigernder baulicher Anlagen oder Veränderung solcher Anlagen. Nur Veränderungen, die rechtlich zulässig vorher begonnen wurden, Unterhaltsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von dieser Veränderungssperre nicht berührt.

Die Enteignungsbehörde kann den Zeitraum – sogar durch ortsübliche Bekanntmachung auf den Zeitpunkt ab dem Eingang des Enteignungsantrages – vorverlegen. Meistens ist aber schon durch die Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren die Veränderungssperre eingetreten. Auf Antrag der Enteignungsbehörde wird die Veränderungssperre im Grundbuch eingetragen. Sie ist allerdings auch ohne ausdrückliche Eintragung wirksam.

Ein Antrag auf Genehmigung einer der Veränderungssperre unterliegenden Maßnahme, darf nur versagt werden, wenn Grund zu der

Annahme besteht, dass das Vorhaben die Enteignung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Enteignungszweck gefährden würde. Versagungsgründe können z. B. bei einem Grundstücksverkauf dann entstehen, wenn der bisherige Eigentümer mit Geld zu entschädigen war, während der neue Eigentümer bei einem Verlust des Grundstücks eine Existenzgefährdung und damit einen Ersatzlandanspruch geltend machen könnte.

Diese Veränderungssperre kann die betriebliche Entwicklung erheblich beeinträchtigen. Deshalb ordnet das Gesetz an, dass dem Betroffenen für die durch die Sperre entstandenen Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten ist, wenn die Sperre länger als 4 Jahre dauert.

In der Praxis wird eine Verfügungs- und Veränderungssperre wenig beachtet, weil die rechtlichen Regelungen hierzu kaum wahrgenommen werden. Wird eine genehmigungspflichtige Maßnahme ohne Genehmigung vorgenommen, so kann der Maßnahmeträger – wenn seinem Antrag stattgegeben wird – verlangen, dass die nachteilige Veränderung beseitigt oder in Geld ausgeglichen wird. Wurde zum Beispiel ein Fahrsilo in der Trasse der zukünftigen Umgehungsstraße errichtet, wird dieses auf Kosten des Grundstückseigentümers wieder abgebrochen.

Ein Pächter, der ein Grundstück nach Eintritt der Veränderungssperre langfristig angepachtet hat, kann daher nicht unbedingt mit einer großen Aufhebungsentschädigung rechnen. Anders aber derjenige, dessen Pachtvertrag vor Eintritt der Veränderungssperre datiert.

Weiter ist erforderlich, dass aus Gründen des Allgemeinwohls eine besondere Dringlichkeit besteht. Solche Dringlichkeiten können z. B. bei Straßenbauprojekten, die Beseitigung von Unfallschwerpunkten, Verkehrsgefährdungen oder die Ausweisung des Vorhabens im Bedarfsplan als vordringlich, darstellen. Auch muss der Maßnahmeträger nachweisen, dass unmittelbar nach der Besitzeinweisung mit einem alsbaldigen Beginn der Bauarbeiten zu rechnen ist. Die Rechtsprechung ist hier relativ großzügig, so dass schon Probebohrungen, Baugrunduntersuchungen, Baustelleneinrichtungen usw. als Beginn der Bauarbeiten zählen. Voraussetzung bleibt aber, dass das öffentliche Interesse an der Ausführung des Vorhabens, das Interesse des Betroffenen an einem Abwarten des regulären Enteignungsverfahrens, deutlich übersteigt.

Das Besitzeinweisungsverfahren gleicht in seinem Ablauf dem Enteignungsverfahren. Allerdings gibt es hier eine Reihe sondergesetzlicher Regelungen durch die das Verfahren deutlich beschleunigt werden soll. So muss beim Besitzeinweisungsverfahren für Autobahnen oder Bundesstraßen nach dem Fernstraßengesetz die Enteignungsbehörde bereits sechs Wochen nach Eingang des Antrags einen Verhandlungstermin anberaumen. Die Ladungsfrist beträgt dann drei Wochen. Zudem ist die Enteignungsbehörde verpflichtet, den Zustand des Grundstücks vor der Besitzeinweisung zu Beweis Zwecken festzustellen. Eines ausdrücklichen Antrags dazu bedarf es hier nicht.

Im Verfahren gilt ebenso der Grundsatz, dass die Enteignungsbehörde auf eine Einigung hinwirken muss. Kommt es zu keiner Einigung, ergeht ein Besitzeinweisungsbeschluss, wenn die sonstigen Voraussetzungen vorliegen. Dieser unterscheidet sich vom Enteignungsbeschluss im Wesentlichen dadurch, dass hier zunächst keine Festlegungen über die Höhe der Entschädigung erfolgen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass für die vorzeitige Besitzeinweisung keine Entschädigung zu leisten ist. Im Regelfall erfolgt die Entschädigung durch Verzinsung der Entschädigungssumme ab dem Zeitpunkt der Besitzeinweisung. Wenn darüber hinaus Nachteile entstehen, sind diese zudem auszugleichen.

In dem Beschluss ist geregelt, zu welchem Zeitpunkt die Besitzeinweisung wirksam wird. Der Zeitpunkt soll auf höchstens zwei Wochen nach Zustellung des Beschlusses festgesetzt sein. Der Beschluss kann zudem eine Reihe von Nebenbestimmungen enthalten, zum Beispiel Sicherstellung einer Zufahrt, Ermöglichung der Aberntung.

**Josef Deuringer**

Fachanwalt für Agrarrecht Augsburg

*Nächste Woche: Wie wird die Entschädigung berechnet?*