

Merkblatt zum Enteignungsverfahren

Allgemeines

Die Einleitung eines Enteignungsverfahrens setzt das Vorhandensein einer konkreten Rechtsgrundlage voraus. In den meisten Fällen werden Grundstücke für die Durchführung eines Bebauungsplanes, eines Planfeststellungsbeschlusses o.ä. benötigt.

Das Enteignungsverfahren ist das letzte Mittel, das angewandt werden kann, wenn gütliche Verhandlungen nicht zum Erfolg führten, das Wohl der Allgemeinheit den Eigentumswechsel jedoch erfordert. Es ist daher schon bei Antragstellung nachzuweisen, dass vorher geführte Verhandlungen, in denen ein angemessenes Angebot unterbreitet wurde, nicht zum Erfolg führten.

Ein Angebot ist dann angemessen, wenn es in der Höhe einem Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften (GLL) entspricht.

Enteignungsbehörde ist in Niedersachsen das Ministerium für Inneres und Sport.

Während des Verfahrens wird versucht, dahingehend auf die Beteiligten einzuwirken, dass es doch noch zu einer gütlichen Einigung kommt und eine förmliche Entscheidung nicht ergehen muss.

Umfang der vom Antragsteller vorzulegenden Unterlagen

Ein Enteignungsantrag soll folgenden Inhalt haben:

- a) Er soll bezeichnen, wer enteignet werden soll.
- b) Er muss konkrete Angaben darüber enthalten, welches Grundstück bzw. welches Recht an einem Grundstück enteignet werden soll. Hierzu bedarf es der genauen Angabe des Flurstückes einschließlich der Flurstücksgröße, die die Enteignung betrifft. Ein Lageplan, auf dem das zu enteignende Grundstück (bzw. die Teilfläche) deutlich kenntlich gemacht wurde, sollte ebenso beigefügt sein wie ein Flurkartenauszug und eine Übersichtskarte, auf der die Lage des Grundstückes erkennbar ist.
- c) Es ist nachzuweisen, dass mehrfache gütliche Verhandlungen nicht zum Erfolg führten. Angaben über konkrete Angebote sind ebenso notwendig wie über die Forderungen der Gegenseite.
- d) Die Notwendigkeit der Enteignung muss begründet und dargelegt werden:
 - weniger einschneidende Maßnahmen führen nicht zum Ziel,
 - das Allgemeinwohl macht die Enteignung erforderlich.

Soll die Enteignung auf der Grundlage eines Planfeststellungsbeschlusses oder eines Bebauungsplanes durchgeführt werden, ist die Verfahrensakte mit vorzulegen.

- e) Für die Bearbeitung ist ferner ein aktueller Grundbuchauszug erforderlich, weiterhin ein Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.
- f) Ein Verkehrswertgutachten (siehe auch "Allgemeines") sollte dem Antrag beigefügt sein.
Geschieht dies nicht, fordert die Enteignungsbehörde von sich aus ein solches Gutachten an, wodurch das Verfahren verzögert wird.

Verfahren

Nach Eingang der Antragsunterlagen gibt die Enteignungsbehörde dem Antragsgegner zunächst die Möglichkeit zur Stellungnahme. Gleichzeitig fordert sie vom Antragsteller mit Fristsetzung evtl. fehlende Unterlagen nach. Werden die Unterlagen nicht oder nicht fristgemäß vorgelegt, wird der Antrag als offensichtlich unzulässig zurückgewiesen.

Nach der Gelegenheit zur ersten Stellungnahme lädt die Enteignungsbehörde innerhalb einer angemessenen Frist zur mündlichen Verhandlung. Damit beginnt das förmliche Enteignungsverfahren. Auch während dieser Ladungsfrist haben die Beteiligten noch die Möglichkeit, Unterlagen nachzureichen bzw. Stellungnahmen oder Erklärungen abzugeben.

In der mündlichen Verhandlung selbst wird dann unter Erörterung der Sach- und Rechtslage letztmalig versucht, auf eine gütliche Einigung der Parteien hinzuwirken. Ist dies gelungen, endet das Enteignungsverfahren mit einer vertraglichen Einigung, die in diesem Verfahren unter erleichterten Bedingungen sofort protokolliert und grundbuchlich wirksam geschlossen werden kann.

Ist eine Einigung nicht herbeizuführen, ergeht eine Entscheidung. Ein Rechtsmittel gegen diese Entscheidung kann beim zuständigen Landgericht Hannover - Kammer für Baulandsachen - eingelegt werden.

Eilverfahren

In besonderen Eilfällen besteht die Möglichkeit, ergänzend zum Enteignungsantrag einen Antrag auf sofortige Besitzeinweisung zu stellen. Dieser ist dann zulässig, wenn die sofortige Ausführung der beabsichtigten Maßnahme zum Wohle der Allgemeinheit dringend erforderlich ist. Dies ist gesondert nachzuweisen.

Im Falle einer vorzeitigen Besitzeinweisung verkürzen sich die Ladungsfristen auf das gesetzliche Mindestmaß. Daher ist es für diese Fälle besonders wichtig, dass die Antragsunterlagen schon bei Vorlage des Antrages vollständig sind. Lediglich das Verkehrswertgutachten kann kurzfristig nachgereicht werden, da bei einer vorzeitigen Besitzeinweisung die Frage der Entschädigung im Enteignungsverfahren geklärt werden kann.