

I. Rechtsgrundlagen der Enteignung, Zuständigkeiten

Enteignung ist der staatliche Eingriff in privates Eigentum an Grund und Boden zur Verwirklichung dem Wohl der Allgemeinheit dienender Vorhaben. Es soll ausgeschlossen werden, dass Einzelne aufgrund ihrer Eigentümerstellung wichtige Projekte dauerhaft verhindern können, da Eigentum nach Art. 14 des Grundgesetzes der Sozialbindung unterliegt.

Erste Regelungen des Rechts der Enteignung fanden sich im Preußischen Allgemeinen Landrecht von 1794. Im 19. Jahrhundert erließen die meisten deutschen Staaten besondere Enteignungsgesetze (Baden 1835, Preußen 1874, Oldenburg 1897). Heute ergeben sich die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung von Enteignungsverfahren in Niedersachsen aus dem Baugesetzbuch oder aus dem Niedersächsischen Enteignungsgesetz. Letzteres findet im Regelfall in Verbindung mit Spezialgesetzen wie beispielsweise dem Bundesfernstraßengesetz, dem Niedersächsischen Straßengesetz, dem Bundeswasserstraßengesetz oder dem Allgemeinen Eisenbahngesetz Anwendung. Eine Enteignung kann z.B. für die Umsetzung gemeindlicher Bebauungspläne, den Bau von Bundes- und Landesstraßen, die Anlage von Eisenbahnstrecken oder für die Verlegung von Leitungen für die Erdgas- und Stromversorgung erfolgen.

Enteignungsbehörden waren in Niedersachsen ursprünglich die Präsidenten der Regierungs- und Verwaltungsbezirke, ab 1978 dann die Bezirksregierungen. Seit dem 01.01.2005 ist das niedersächsische Ministerium für Inneres und Sport Enteignungsbehörde. Die Enteignungsbehörde arbeitet ähnlich einem Gericht weitgehend weisungsfrei.

II. Enteignungsverfahren und Rechtsbehelfe

Das Enteignungsverfahren wird auf Antrag des Trägers eines dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Vorhabens eingeleitet. Vorhabenträger und damit Enteignungsbegünstigte können z.B. die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für Straßenbauprojekte oder die Gemeinden zur Verwirklichung ihrer Bebauungspläne sein. Auch Strom- und Gasversorgungsunternehmen können die Durchführung von Enteignungsverfahren für die Verlegung von Versorgungsleitungen beantragen. Ein Antrag kann erst gestellt werden, wenn der Vorhabenträger sich zuvor erfolglos bemüht hat, die benötigte Fläche zu einem angemessenen Preis zu kaufen, da die Enteignung immer nur letztes Mittel sein soll. Auch planerische Vorentscheidungen wie Bebauungspläne oder Planfeststellungsbeschlüsse müssen bereits vorliegen.

Stellt der Träger des Vorhabens hinsichtlich einer bestimmten Fläche einen ausreichend begründeten Enteignungsantrag, dem alle erforderlichen Unterlagen wie Grundbuchauszüge und Wertgutachten beigelegt sind, leitet die Enteignungsbehörde nach Prüfung des Antrages das Enteignungsverfahren ein. Nachdem der Eigentümer der benötigten Fläche als Enteignungsbetroffener Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten hat, lädt die Enteignungsbehörde den Antragsteller, den Eigentümer und sonstige Berechtigte wie die Inhaber von Wegerechten oder Grundschulden zu einer mündlichen Verhandlung, der häufig eine Inaugenscheinnahme der benötigten Fläche durch alle Beteiligten vorausgeht. Der Termin der nicht öffentlichen mündlichen Verhandlung wird öffentlich bekannt gemacht, um auch den Beteiligten, die der Enteignungsbehörde nicht bekannt sind, die Teilnahme zu ermöglichen. Die Enteignungsbehörde kann allerdings auch dann entscheiden, wenn Beteiligte zur mündlichen Verhandlung nicht erscheinen.

Auch in der mündlichen Verhandlung wirkt die Enteignungsbehörde darauf hin, eine gütliche Einigung zwischen den Beteiligten zu erreichen. Gelingt dieses nicht, entscheidet die Behörde durch Enteignungsbeschluss über den Enteignungsantrag. Eine Enteignung erfolgt, wenn das Wohl der Allgemeinheit das Vorhaben erfordert, das Projekt öffentlichen Zwecken dient, und wenn der angestrebte Zweck nicht auf andere Weise erreicht werden kann. Im Beschluss wird

zugleich die vom Antragsteller zu leistende Entschädigung festgelegt. Der Enteignungsbeschluss kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden, über den in Niedersachsen die Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Hannover entscheidet. Der Antrag hat aufschiebende Wirkung. Nachdem der Enteignungsbeschluss unanfechtbar geworden ist und die Enteignungsentschädigung gezahlt wurde, bestimmt die Enteignungsbehörde durch Ausführungsanordnung den Zeitpunkt, an dem das Eigentum tatsächlich auf den Begünstigten übergeht.

III. Die Enteignungsentschädigung

Nach Art. 14 Abs. 3 des Grundgesetzes ist eine Enteignung nur gegen Entschädigung zulässig. Die Entschädigung erfolgt in der Regel in Geld, ausnahmsweise ist die Gewährung von Ersatzland möglich. Die Entschädigung für Grund und Boden bemisst sich nach dessen Verkehrswert. Zu dessen Ermittlung werden in aller Regel Wertgutachten der bei den Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) angesiedelten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (www.gutachterausschuesse-ni.de) herangezogen, die Grundstücke nach den in der Wertermittlungsverordnung vorgeschriebenen Verfahren bewerten. Befinden sich Anlagen oder Aufwuchs auf den Flächen, können zusätzliche Wertgutachten z.B. von landwirtschaftlichen Sachverständigen erforderlich sein.

IV. Das Besitzeinweisungsverfahren

Ist ein Projekt besonders eilig, kann der Vorhabenträger parallel zur Enteignung die vorzeitige Besitzeinweisung beantragen, wobei die Eilbedürftigkeit besonders zu begründen ist. Hat der Antrag Erfolg, kann mit der Maßnahme bereits vor Abschluss des Enteignungsverfahrens begonnen werden, auch haben Rechtsbehelfe gegen den Besitzeinweisungsbeschluss keine aufschiebende Wirkung mehr. Eine für die vorzeitige Besitzeinweisung ausreichende Eilbedürftigkeit ist z.B. gegeben, wenn eine Fläche für den Straßenbau benötigt wird, um einen Unfallschwerpunkt möglichst schnell zu beseitigen. Nach Ansicht des Landgerichts Frankfurt/Oder rechtfertigt die besondere Eilbedürftigkeit eines Vorhabens auch dann die vorzeitige Besitzeinweisung, wenn eine Verzögerung den Verlust termingebundener Fördermittel zur Folge hätte.

Über den Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung entscheidet die Enteignungsbehörde nach vorheriger mündlicher Verhandlung durch Besitzeinweisungsbeschluss. Nach Auffassung des Thüringischen Oberlandesgerichts ist es zulässig, die mündliche Verhandlung im selben Termin durchzuführen wie die Verhandlung über den Enteignungsantrag. Der betroffene Eigentümer kann den Besitzeinweisungsbeschluss durch einen Antrag analog § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung anfechten, über den die Kammer für Baulandsachen des Landgerichts entscheidet.

V. Das Entschädigungsfestsetzungsverfahren

Ist der Grundstückseigentümer zum Verkauf einer Fläche grundsätzlich bereit, kann sich mit dem Vorhabenträger aber nicht über den Preis einigen, so besteht die Möglichkeit des Entschädigungsfestsetzungsverfahrens. Die Enteignungsbehörde entscheidet nach mündlicher Verhandlung durch Entschädigungsfestsetzungsbeschluss, der nur die Höhe der zu leistenden Entschädigung festlegt. Der Beschluss ist ebenfalls mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung anfechtbar, über den die Kammer für Baulandsachen des Landgerichts entscheidet.