

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.

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. 46
- 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.