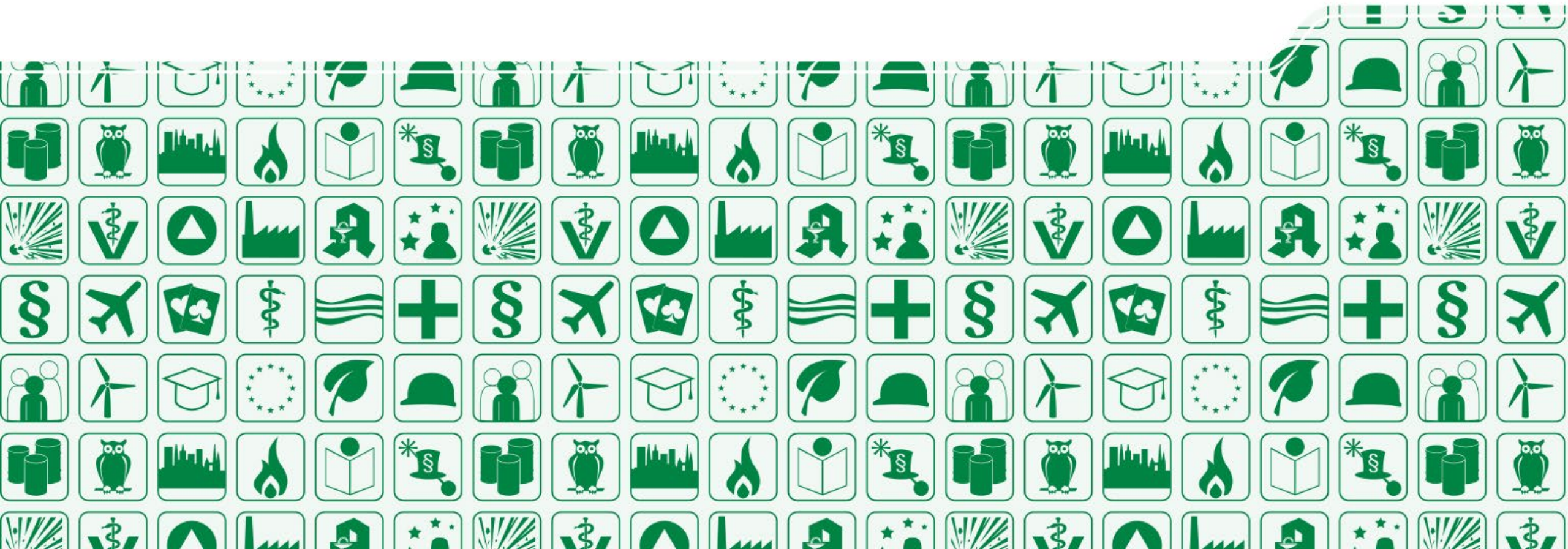


Die Flächenbereitstellung nach der Planfeststellung

Ein Beitrag aus Sicht der Enteignungsbehörde



Vorstellung

Thomas Kaiser, Regierungsoberrat

Volljurist als Referent bei der Landesdirektion Sachsen, Referat 15 – Recht, Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen

Referat nimmt die Aufgaben der Enteignungsbehörde im Freistaat Sachsen wahr

2017-2022 Tätigkeit als sachbearbeitender Referent der Enteignungsbehörde

Derzeitige Aufgaben: Prozessvertretung der Behörde in gerichtlichen Verfahren

Inhalt des Vortrages

- Einleitung
- Anlass und Gründe für Enteignungsverfahren
- Verfahrensarten
- Ablauf des Enteignungsverfahrens
- Probleme im Verfahren
- Gerichtliche Streitigkeiten
- Zusammenspiel mit Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz
- Fragen aus dem Auditorium

Einleitung

Enteignungsrecht

- Spezielle Materie im besonderen Verwaltungsrecht mit Bezügen zum Grundstücksrecht
- Verfassungsrechtliche Grundlage → Grundrecht auf Eigentum Art. 14 Grundgesetz; Art. 31 und 32 Sächsische Verfassung
- Enteignungsbehörde als neutraler Mittler zwischen Vorhabenträger und Enteignungsbetroffenen
- Hoheitliche Zuordnung von Eigentum durch Verwaltungsakt gegen Entschädigung
- Je nach Rechtsgrundlage Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten oder den ordentlichen Gerichten eröffnet

Hauptgründe für Enteignungen

Anlass von Enteignungsverfahren

- Hauptsächlich planfestgestellte/plangenehmigte Infrastrukturmaßnahmen
 - (Fern-)Straßenbau; Bundeswasserstraßen (FStrG, SächsStrG, WaStrG)
 - Energiewirtschaft (hauptsächlich Strom- und Gasleitungen) (EnWG, AtG)
 - Hochwasserschutz (WHG, SächsWG)
 - Schienengebundener Verkehr, Luftverkehr (PBefG, LuftVG)
- Enteignungen aufgrund stadtplanerischer Entscheidungen (Bebauungsplan) (BauGB)
- Besondere Enteignungsverfahren (bspw. Naturschutz, Umweltschutz, Schulhausbau, Sportanlagen) (u.a. SächsNatSchG, SächsEntEG)

Zusammenhang mit Flurbereinigungen hauptsächlich bei größeren Infrastrukturmaßnahmen mit einer Vielzahl von Betroffenen

Hauptgründe für Enteignungen

Gründe für die Notwendigkeit von Enteignungsverfahren

- Allgemeiner Widerstand gegen das Vorhaben
 - Insbesondere bei Landwirtschaftsbetrieben aufgrund der Knappheit der Landwirtschaftsflächen und befürchteten Problemen bei der Flächenbewirtschaftung oder der betrieblichen Existenz
 - Bei Anwohnern z. B. aufgrund von befürchtigtem Wertverlust, Einschränkungen bei der Lebensqualität oder gesundheitlichen Bedenken
- Kaufverhandlungen aus rechtlichen Gründen unergiebig, bspw. bei großen oder unbekanntem Erbgemeinschaften

Hauptgründe für Enteignungen

- Überwiegend jedoch Streitigkeiten über die Höhe der Entschädigung für die Inanspruchnahme
 - Bei Landwirtschaftsbetrieben
 - Diskrepanz zwischen Kaufpreis und angebotener Entschädigung;
Beispiel: Erwerb vom Bund (BVVG) zu höherem Preis als vom Bund (Autobahn GmbH) bei der Enteignung angebotener Entschädigung
 - Einbußen bei flächenabhängigen Ausgleichszahlungen der EU
 - Bei einzelnen Grundstückseigentümern teilweise aufgrund überzogener Vorstellungen beim Kaufpreis oder beim Umfang zu entschädigender Eigentumspositionen (bspw. Mietausfälle)

Verfahrensarten

- Enteignungsverfahren – Hauptsacheverfahren
 - Dingliche Rechtsänderung (Eigentümerwechsel, dingliche Belastung)
 - Entschädigung für Rechtsverlust
- Entschädigungsfestsetzungsverfahren – Hauptsacheverfahren
 - Kein Eingriff in dingliche Rechte
 - wenn über den Rechtsübergang bereits eine Vereinbarung getroffen wurde
 - Weniger formalistisch und schneller abschließbar
- Besitzeinweisungsverfahren – Eilverfahren
 - Keine dingliche Wirkung, nur Besitzübertragung
 - Ermöglichung der Umsetzung der Maßnahme vor Abschluss des Enteignungsverfahrens

Ablauf des Enteignungsverfahrens

- Antragstellung
 - durch Vorhabenträger oder
 - durch Enteignungsbetroffenen (eher die Ausnahme)
- Sichtung der Antragsunterlagen und ggf. Abforderung weiterer Unterlagen
- Summarische Vorprüfung der Zulässigkeit
- Sachverhaltsermittlung
 - Ermittlung und Beteiligung der Rechteinhaber (z. B. Eigentümer, Pächter, dinglich Berechtigte) → Zustellung der Antragsunterlagen
 - Einholung von Gutachten zu den verschiedenen Entschädigungspositionen; Beispiele:
 - Verkehrswertgutachten (Gutachterausschuss) – obligatorisch bei Inanspruchnahme von Grundstücken
 - land- und forstwirtschaftliche Gutachten (bspw. Wertermittlung Aufwuchs, Bewertung von Bewirtschaftungerschwernissen)
 - Bautechnische Gutachten
 - Weitere Ermittlungen, u. a. Ortsbesichtigung, Beschaffung von Unterlagen, z. B. bei Grundbuchämtern
- Anhörung der Beteiligten zum Sachverhalt und zu den Ermittlungsergebnissen

Ablauf des Enteignungsverfahrens

- Ausloten von Einigungsmöglichkeiten
 - Einigung über das gesamte Verfahren
 - Teileinigung über Eigentumsübergang -/belastung
 - Verhältnis von Verfahrenseinstellungen (Antragsrücknahme, Einigung) zu streitiger Entscheidung ca. 4:1
- Einigung
 - Verfahrenseinstellung
- Teileinigung
 - Übergang ins Entschädigungsfestsetzungsverfahren und streitige Entscheidung über Entschädigungshöhe
 - Verhältnis von Enteignung zu Entschädigungsfestsetzung ca. 3:4
- keine Einigung
 - Durchführung einer mündlichen Verhandlung
 - Enteignungsbeschluss → Anordnung des Eigentumsübergangs / der dinglichen Belastung, Festsetzung der zu zahlenden Entschädigung
 - Nach Bestandskraft des Beschlusses und Zahlung der Entschädigung → Ausführungsanordnung
 - Nach deren Bestandskraft → Veranlassung der Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch

Probleme bei Enteignungsverfahren

- Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beteiligten insb. bei weit verzweigten Erbengemeinschaften und bei Auslandsbezug
- Probleme beim Kontakt mit Beteiligten (bspw.: Notwendigkeit einer Betreuerbestellung, Probleme bei der Zustellung von Schriftstücken)
- Schwierigkeiten bei der Entschädigungsermittlung → Beweislastentscheidung
- Mangelnde Einigungsbereitschaft
 - Weit auseinanderliegende Preisvorstellungen
 - Grundsätzliche Ablehnung des Verfahrens
 - Fehlendes Entgegenkommen bei insbesondere öffentlich-rechtlichen Vorhabenträgern → Provozierung von streitigen Entscheidungen bei nur geringfügig abweichenden Preisvorstellungen unter Verweis auf fehlende Finanzmittel und die Bindung an Gutachten
 - Verfahrensökonomie
 - u. U. höhere Kosten wegen steigender Zinslast

Gerichtsverfahren

- Entscheidungen der Enteignungsbehörde rechtsbehelfsfähig
- Je nach Rechtsgrundlage und Rechtsschutzbegehren unterschiedliche Rechtsbehelfe mit unterschiedlichen Rechtswegen (Verwaltungsgerichte, ordentliche Gerichtsbarkeit – Kammern und Senate für Baulandsachen)
- Quote angegriffener Entscheidungen ca. 10 %; statistisch geringe Erfolgsaussichten

Berührungspunkte zum Flurbereinigungsverfahren

- Antragsberechtigung der Enteignungsbehörde auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens, wenn durch eine Enteignung ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden, § 87 Abs. 1 FlurbG
- Nur wenige derartige Verfahren in letzten Jahren
 - Jüngste Beispiele: Bauvorhaben „S 88 Verlegung östlich Nünchritz“, „K 8071 Neubau Ortsumfahrung Niederlommatszsch“ – jeweils zuständige obere Flurbereinigungsbehörde Landratsamt Meißen
- Unternehmensflurbereinigung gegenüber der Durchführung einer Vielzahl von Enteignungsverfahren vorzugswürdig, da milderes Mittel (Verhältnismäßigkeit – Nachrangigkeit der Enteignung)
- Vorteile:
 - gleichmäßige Verteilung des mit der Inanspruchnahme verbundenen Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern
 - Vermeidung von Nachteilen für die Landeskultur
 - geringere Beeinträchtigung der bisherigen Grundstückseigentümer durch Neuverteilung der Flächen
 - weniger negative Auswirkungen auf die Landwirtschaftsflächen (bspw. Zerschneidungseffekte)



FRAGEN?

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit