



Informationsblatt

Die vorzeitige Besitzeinweisung ist für eilbedürftige Maßnahmen vorgesehen. Eilbedürftige Maßnahmen sind solche, die derart dringend sind, dass Projektträger noch vor dem Abschluss eines Enteignungsverfahrens zum Wohl der Allgemeinheit mit den Vorhaben beginnen müssen.

Die vorzeitige Besitzeinweisung ist eine Besonderheit des Enteignungsrechts. Sie wird dem Enteignungsverfahren vorgeschaltet und erlaubt die frühzeitige Inbesitznahme des Grundstücks durch den Vorhabenträger. Sollten sich die Beteiligten in der Folgezeit nicht über den Eigentumsübergang oder die Belastung des Grundstücks einigen, kann ein Enteignungsverfahren als eigenständiges Verfahren betrieben werden.

Besitz

Wie es der Begriff „Besitzeinweisungsverfahren“ schon ausdrückt, sind in dem Verfahren ausschließlich Besitzrechte aber noch nicht das Eigentum selbst betroffen. Der Besitz bezeichnet die tatsächliche Sachherrschaft über ein Grundstück und liegt zum Beispiel bei Pacht- und Mietverhältnissen nicht beim Grundstückseigentümer, sondern beim jeweiligen Nutzer.

Wird der Projektträger vorzeitig in den Besitz der benötigten Flächen eingewiesen, kann er mit den Baumaßnahmen beginnen, ohne bereits das Eigentum oder eine entsprechende Grunddienstbarkeit erlangt zu haben.

Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung

Eine vorzeitige Besitzeinweisung setzt voraus, dass einem Enteignungsantrag mit hoher Wahrscheinlichkeit entsprochen würde. In zeitlicher Hinsicht muss der sofortige Beginn der Bauarbeiten auf dem betroffenen Grundstück (dringend) geboten sein.

Hinzu kommen weitere besondere Voraussetzungen:

- Die Eigentümer oder die Besitzer sind nicht bereit, dem Projektträger den Besitz der benötigten Flächen mit einer Bauerlaubnis zu überlassen.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen vorliegen (beispielsweise ein vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss oder ein rechtswirksamer Bebauungsplan).
- In einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) muss zusätzlich bereits ein Enteignungsantrag gestellt sein.



Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisungsverfahren

Den Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung können Projektträger grundsätzlich isoliert oder gleichzeitig mit einem Enteignungsantrag stellen (Ausnahme: vorzeitige Besitzeinweisungen nach BauGB – dort ist die Beantragung des Enteignungsverfahrens obligatorisch erforderlich).

Auch für den Fall, dass ein Enteignungsbeschluss beklagt wird, können Projektträger bei eiligen Maßnahmen die vorzeitige Besitzeinweisung beantragen.

Trotz des Umstandes, dass das Besitzeinweisungsverfahren ein Eilverfahren ist, muss der Antragsteller mit einer Verfahrensdauer von circa 8 - 9 Wochen rechnen. Diese Dauer ergibt sich aus den gesetzlich vorgegebenen Fristen sowie der erforderlichen mündlichen Verhandlung.

Antragsteller sollten diesen Zeitraum in ihre Terminplanung mit einkalkulieren und etwaige Besitzeinweisungsanträge entsprechend rechtzeitig stellen.

Die Enteignungsbehörde ist in jedem Stadium des Verfahrens bestrebt, eine gütliche Einigung der Beteiligten zu erzielen.

Ablauf des Besitzeinweisungsverfahrens

Nach Eingang und Prüfung des Antrags erhalten die Betroffenen von der Bezirksregierung Köln als verfahrensführende Behörde eine Durchschrift des Antrags zum geplanten Vorhaben einschließlich der erforderlichen Pläne und ggf. weiteren Anlagen. Sie erhalten die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme.

Die Betroffenen und die Antragsteller erhalten ferner eine Ladung zum Termin der mündlichen Verhandlung. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung ist gesetzlich vorgeschrieben. Sie bietet den Beteiligten die Möglichkeit, offene Fragen zu klären und über die Besitzüberlassung zu verhandeln. Für die Ladung der Beteiligten gelten aufgrund der Eilbedürftigkeit kurze Ladungsfristen von zwei bis drei Wochen. An der mündlichen Verhandlung dürfen nur Verfahrensbeteiligte und deren Bevollmächtigte teilnehmen. Fragen der Entschädigung bzw. Entschädigungshöhe werden in diesem Termin nicht verhandelt. Auch bei Nichterscheinen von Beteiligten kann über den Besitzeinweisungsantrag entschieden werden.

Soweit dies erforderlich ist, wird ein Gutachten beauftragt, in dem der aktuelle Zustand des Grundstücks festgestellt und dokumentiert wird. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch nach Beginn bzw. Durchführung des Vorhabens eine Wertermittlung möglich ist. Von der Zustandsfeststellung erhalten die Beteiligten eine Abschrift.

Nach der mündlichen Verhandlung ergeht für den Fall, dass keine Einigung erzielt werden konnte, ein Besitzeinweisungsbeschluss. In diesem entscheidet die Enteignungsbehörde über den Antrag des Vorhabenträgers. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so hat die Enteignungsbehörde den Vorhabenträger in den Besitz einzuweisen; die Enteignungsbehörde hat



insoweit in der Regel kein Ermessen. Der Besitzeinweisungsbeschluss wird den Verfahrensbeteiligten zugestellt.

Beendigung des Besitzeinweisungsverfahrens

Grundsätzlich endet das Besitzeinweisungsverfahren durch den Beschluss der Bezirksregierung. Die Betroffenen haben jedoch jederzeit die Möglichkeit, das Besitzeinweisungsverfahren zu beenden, indem sie sich mit dem Vorhabenträger über die Besitzüberlassung einigen und zum Beispiel eine Baufreigabe unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche erteilen. Über die Frage der Entschädigung entscheidet die Enteignungsbehörde zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren.

Rechtsschutzmöglichkeiten für Betroffene

Den Besitzeinweisungsbeschluss können Betroffene gerichtlich überprüfen lassen.

Kontakt

Sollten Sie weitere Fragen haben, rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

Anschrift:

Bezirksregierung Köln

Dezernat 21

Zeughausstraße 2-8

50606 Köln

Team Enteignung

Telefon: 0221-147-3023

0221-147-3229

0221-147-5372

Telefax: 0221-147-2305

E-Mail: enteignung@brk.nrw.de