



Straßen.NRW

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Ausbau der B 517 zwischen Welschen Ennest und Kirchhundem

Vor dem Straßenbau steht der Grunderwerb

- Der Flächenbedarf eines Straßenbauvorhabens wird im Rahmen der Planung ermittelt.
- Alle betroffenen Grundstücke sowie Art und Umfang ihrer Inanspruchnahme werden im **Grunderwerbsverzeichnis** aufgelistet und im **Grunderwerbsplan** zeichnerisch dargestellt.
- Diese Arten der Inanspruchnahme sind möglich:
 1. Ein **Erwerb** von Grund und Boden, z. B. für die Fahrbahnflächen oder Lärmschutzanlagen.
 2. Eine **dauernde Nutzungsbeschränkung** von Grundflächen durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch, z. B. für Zuwegungen, Entwässerungsleitungen, Fernmeldekabel oder für begleitende Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes.
 3. Eine **vorübergehende Inanspruchnahme** von Grundflächen für die Dauer der Bauarbeiten, z. B. als Arbeitsraum, Baustraßen oder Lagerflächen.



Zeitpunkt und Umfang des Grunderwerbs

- Die betroffenen Eigentümer und Nebenberechtigten (z. B. Pächter) sollen die ihnen zustehenden Entschädigungen vor Beginn der Bauarbeiten erhalten.
- Die Aufnahme der Verhandlungen setzt voraus, dass
 1. die Planung und Linienführung **hinreichend konkret** ist, so dass sich der Erwerb von Grundflächen auf das für das Straßenbauvorhaben **notwendige Maß** erstreckt,
 2. die erforderlichen **Haushaltsmittel** zur Verfügung stehen,
 3. der **Baubeginn absehbar** ist und innerhalb eines angemessenen Zeitraumes erfolgt.
- Den Wünschen der Betroffenen hinsichtlich Ort und Zeit der Verhandlungstermine wird nach Möglichkeit entsprochen. Auch ein schriftliches Entschädigungsangebot kann erstellt werden.

Wertermittlung und Entschädigung

- Die Entschädigung bemisst sich nach dem **Verkehrswert** (Marktwert) der Grundstücke.
- Mit der Wertermittlung werden **Sachverständige** beauftragt.
- Ziel ist es immer, zu einer angemessenen Entschädigung und einer einvernehmlichen Regelung zu gelangen.
- Bei gütlicher Einigung wird ein **notarieller Grundstückskaufvertrag** abgeschlossen, der die zu leistende Entschädigung (Kaufpreis) abschließend regelt.
- Über Entschädigungen für Dienstbarkeiten und vorübergehende Inanspruchnahmen oder zur Regelung der Ansprüche von Nebenberechtigten (z. B. Pächter) können **schriftliche Vereinbarungen** abgeschlossen werden.

Sonderfall Bauerlaubnis

- Bereits vor Abschluss des Kaufvertrages können sich Straßenbauverwaltung und Eigentümer auf einen **Bauerlaubnisvertrag** einigen.
- Auf diese Weise wird zunächst nur die **Besitzüberlassung** der benötigten Fläche geregelt, während das Eigentum noch beim Eigentümer verbleibt.
- Alle **Entschädigungsansprüche** des Eigentümers bleiben dann vorbehalten. Es gehen **keine Entschädigungsansprüche verloren**.
- Auf diese Weise kann die Straße gebaut werden, auch wenn Fragen zum Eigentumswechsel und zur Entschädigung noch nicht abschließend geklärt sind.



Wenn es einmal keine Einigung gibt...

- Kommt ausnahmsweise kein Kauf- oder Bauerlaubnisvertrag zustande, so kann die Enteignungsbehörde (Bezirksregierung) den Straßenbaulastträger auf dessen Antrag vorzeitig in den Besitz einweisen (vorzeitige Besitzeinweisung).
- Voraussetzungen für ein Besitzeinweisungsverfahren sind, dass ein vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss vorliegt und ein sofortiger Baubeginn geboten ist.
 - Wenn auch alle Bemühungen zur Beschaffung von Eigentum oder Rechten für die Straßenbauverwaltung ergebnislos bleiben und keine einvernehmliche Entschädigungsregelung mit dem Eigentümer oder dem Nebenberechtigten (z. B. Pächter) erreicht werden kann, sieht das Gesetz die Möglichkeit der Enteignung vor.
- Die Enteignungsbehörde hat den Auftrag, auf eine gütliche Einigung auch im Enteignungsverfahren hinzuwirken. In den meisten Fällen gelingt dies.
- Ist im Einzelfall dennoch ein Enteignungsbeschluss erforderlich, so wird darin auch über die dem Betroffenen zustehende Enteignungsentschädigung entschieden.
- Gegen den Enteignungsbeschluss steht der Rechtsweg offen.