

Grunderwerb bei Straßenbau-Projekten

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 Straßenbaulasträger 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.

