



Stand April 2023

Was ist eine vorzeitige Besitzeinweisung?

Wenn die Durchführung des Bauvorhabens eilbedürftig ist, kann zunächst ein Besitzeinweisungsverfahren durchgeführt werden. Dabei geht es lediglich um den Besitz, nicht um das Eigentum an dem Grundstück.

Die vorzeitige Besitzeinweisung ist möglich, wenn

- der sofortige Beginn der Bauarbeiten aus Gründen des allgemeinen Wohls geboten ist,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen (beispielsweise ein vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss oder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan) für das Bauvorhaben vorliegen,
- Sie sich weigern, den Besitz Ihres Grundstückes unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche (Bauerlaubnis) dem Projektträger zu überlassen
- und eine spätere Enteignung mit hoher Wahrscheinlichkeit zulässig ist.
- Durch Besitzeinweisungsbeschluss weisen wir den Projektträger vorzeitig in den Besitz der Flächen ein. Er kann also mit den Bauarbeiten beginnen, obwohl Sie weiterhin Eigentümer oder Pächter des Grundstücks sind.

Das Besitzeinweisungsverfahren läuft ähnlich wie das Enteignungsverfahren ab:

- Sie erhalten von uns eine Durchschrift des Antrags des Projektträgers und können sich dazu schriftlich äußern. Auch hier informieren Sie uns bitte über bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse.

- Ebenso findet eine mündliche Verhandlung statt. Für die Ladung der Beteiligten gelten im Interesse eines schnellen Baubeginns aber kürzere Ladungsfristen von 2 – 3 Wochen.
- Wir beauftragen in der Regel den zuständigen Gutachterausschuss oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, den aktuellen Zustand des Grundstücks zu dokumentieren. Damit wird gewährleistet, dass auch nach Umgestaltung des Grundstücks eine Wertermittlung noch möglich ist. Sie bekommen eine Ausfertigung der Zustandsfeststellung.
- Die mündliche Verhandlung ist kein öffentlicher Termin. Nur am Verfahren Beteiligte und deren Bevollmächtigte nehmen daran teil. Im Termin wird nur über die Besitzüberlassung verhandelt, Fragen der Entschädigung bleiben außen vor.
- Können Sie sich nicht zu einer Baufreigabe entschließen, entscheiden wir durch einen Besitzeinweisungsbeschluss. Sie haben hierdurch keinerlei finanzielle Nachteile, da die später festzustellende Entschädigung ab dem Tage der Besitzüberlassung verzinst wird. Mögliche Ernteauffälle, Aufwuchsschäden, Pachteinschränkungen etc. werden gesondert entschädigt.
- Auch diesen Beschluss können Sie gerichtlich überprüfen lassen.

Wenn Sie sich mit dem Projektträger nur über die Höhe der Entschädigung nicht einig werden und sich deshalb nicht von Ihrem Grundstück trennen möchten, kann das Besitzeinweisungsverfahren vermieden werden:

- Sie können dann eine Bauerlaubnis vorbehaltlich aller Entschädigungsansprüche erteilen. Hierdurch setzen Sie keinerlei Präjudiz für die Regelung der noch strittigen Entschädigungsfragen. Die Besitzüberlassung erfolgt vielmehr unter dem Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche.
- Ohne Zeitdruck können dann die offenen Positionen geklärt werden
- Auf Ihren Wunsch oder auf Antrag des Projektträgers übernehmen wir es, strittige Entschädigungsfragen einer abschließenden Klärung zuzuführen.