



Grunderwerb

Vor der Baumaßnahme steht der Grunderwerb

Jedes Straßenbauvorhaben benötigt Grund und Boden. Der dafür benötigte Flächenbedarf wird zunächst im Rahmen der Planung ermittelt. Wenn das sogenannte öffentliche Baurecht durch Planfeststellung hergestellt ist (oder in Fällen von unwesentlicher Bedeutung die Entbehrlichkeit einer solchen Entscheidung festgestellt wurde) und mit der Realisierung der Baumaßnahme begonnen werden soll, müssen zunächst die dafür nötigen Grundstücke erworben werden.

Kontakt

Regierungspräsidium Stuttgart

Referat 41

Regierungspräsidium Karlsruhe

Referat 41

Regierungspräsidium Freiburg

Referat 41

Regierungspräsidium Tübingen

Referat 41

Wertermittlung der Grundstücke

Im Grunderwerbsverzeichnis werden alle von der Maßnahme betroffenen Eigentümer und Flurstücke nach Art (endgültiger Erwerb oder nur vorübergehende Inanspruchnahme, d. h. in der Regel für die Dauer der Bauarbeiten) und Umfang der Inanspruchnahme aufgelistet. Der Grunderwerbsplan stellt die Flächen dar. Mit der Ermittlung des Verkehrswertes der betroffenen Grundstücke, ggf. auch der darauf stehenden Gebäude, sowie mit der Bemessung der Entschädigung für evtl. sonstige Vermögensnachteile werden gemeindliche Gutachterausschüsse oder Sachverständige beauftragt.

Entschädigung der Grundstückseigentümer

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern werden Grunderwerbsverhandlungen geführt. Ziel ist es, die benötigten Flächen käuflich zu erwerben („freihändiger Erwerb“). Bereits vor Abschluss des Kaufvertrages können sich Straßenbauverwaltung und Eigentümer sowie sonstige Grundstücksberechtigte, wie z.B. Pächter im Wege der Bauerlaubnis darüber einigen, dass zunächst nur der Besitz an der benötigten Fläche vorbehaltlich aller Entschädigungsansprüche zu einem bestimmten Termin übergeht, das Eigentum jedoch noch nicht. Auf diese Weise kann die Straße gebaut werden, auch wenn Fragen zum Eigentumswechsel und zur Entschädigung noch nicht abschließend geklärt sind.

Wenn es keine Einigung gibt...

Ist ein Eigentümer oder Besitzer nicht bereit, den Besitz eines für den Bau der Bundes- oder Landesstraße benötigten Grundstücks durch Bauerlaubnis bzw. Kaufvertrag zu überlassen, so hat die Enteignungsbehörde auf Antrag der Straßenbauverwaltung die Möglichkeit, den Bund bzw. das Land vorzeitig in den Besitz einzuweisen (Besitzeinweisung). Wenn im Einzelfall alle Bemühungen um eine einvernehmliche Einigung über den Kaufpreis und ggf. weitere Entschädigungsleistungen (z. B. für Aufwuchs, Beeinträchtigung eines Gewerbebetriebes, etc.) fehlschlagen, beantragt die Straßenbauverwaltung ein Enteignungsverfahren. Die Enteignungsbehörde hat den Auftrag, auf eine gütliche Einigung hinzuwirken. Kommt diese nicht zustande, ergeht ein Enteignungsbeschluss, der über den Übergang des Eigentums in die öffentliche Hand und die Entschädigung entscheidet. Gegen diesen Beschluss steht dem betroffenen Bürger der Rechtsweg offen.

Weitere Informationen zum Enteignungsverfahren