

Als **Entschädigung** erhält der Eigentümer den Verkehrswert. Zusätzlich können sogenannte **Nebenentschädigungen** anfallen, beispielsweise für Erwerbsverlust, vorhandenen Aufwuchs und die Anschneidung von Flächen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ersetzt auch die notwendigen Kosten eines Rechtsanwalts. Falls der Eigentümer mit einer von der Enteignungsbehörde festgesetzten Entschädigung nicht einverstanden ist, kann er diese gerichtlich überprüfen lassen (Kammer für Baulandsachen beim Landgericht Hannover).

Als **Kaufpreis** zahlt die NLStBV den Verkehrswert sowie etwaige zusätzliche Entschädigungen.

## Beteiligte öffentliche Stellen

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** (NLStBV) verwaltet in Niedersachsen die Straßen des Bundes (ohne die Autobahnen – hier liegt die Zuständigkeit bei der Autobahn GmbH des Bundes), des Landes und einiger Kreise. Die NLStBV hat eine Zentrale in Hannover und dreizehn regionale Geschäftsbereiche, die Grunderwerb und Baumaßnahmen vor Ort betreuen.

Das **Ministerium für Inneres und Sport** ist die nach dem Gesetz zuständige Enteignungsbehörde.

Der **Gutachterausschuss** ist ein gesetzlich eingerichtetes, unabhängiges und fachkundig besetztes Gremium, das u. a. zuständig ist für die Bestimmung des Verkehrswerts von Grundstücken.

## Weitergehende Informationen

Diese Information kann natürlich nicht jede Einzelheit dieser komplexen Materie ansprechen, deshalb steht Ihnen die NLStBV für die verbindliche Prüfung und Beratung im Einzelfall jederzeit gern zur Verfügung.

### Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

#### Geschäftsbereich Osnabrück

Mercatorstraße 11  
49080 Osnabrück

Telefon (0541) 503-700

Fax (0541) 503-779

poststelle-os@nlstbv.niedersachsen.de



## Grunderwerb durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Eine Einführung für Anlieger

Stand 18.03.2022



**Niedersachsen.**  
Klar.

## Dauer der Inanspruchnahme

Zu den zentralen Aufgaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gehört die Errichtung und Unterhaltung von Straßen und Radwegen, zur Verbesserung der Infrastruktur sowie der Verkehrssicherheit und zur Förderung der Mobilität der Gesellschaft. Damit diese Ziele verwirklicht werden können, ist der Erwerb der dafür erforderlichen Flächen notwendig. Hierbei können verschiedene Konstellationen auftreten, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

## Vorübergehende Inanspruchnahme

Eine vorübergehende Inanspruchnahme ähnelt einem zeitlich begrenzten Miet- oder Pachtverhältnis und ist erforderlich beispielsweise für Arbeitsflächen oder Baustraßen.

Eigentümer und/oder Pächter erhalten eine angemessene Entschädigung für den vorübergehenden Verlust der Fläche und ggf. für zerstörten Aufwuchs.

Vor der Rückgabe wird die Fläche durch den Bauunternehmer wieder so hergerichtet wie sie vor der Inbesitznahme war. Auf etwaige Besonderheiten wie bspw. Dränagen sollte die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vor Vertragsschluss hingewiesen werden.

Die korrekte Wiederherstellung wird vertraglich abgesichert. Über die Zustandsfeststellung und die genaue Ausgestaltung der Wiederherstellung können individuelle Vereinbarungen geschlossen werden. Bei etwaigen Mängeln kann der Eigentümer Nachbesserung verlangen.

Vertraglich wird eine vorübergehende Inanspruchnahme durch einen Bauerlaubnisvertrag und ggf. eine Entschädigungsvereinbarung geregelt.

Kommt es zu keiner Einigung über die Besitzüberlassung, muss die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Fläche durch eine Besitzeinweisung vorübergehend in Anspruch nehmen.

	Erwerbsform
Einvernehmen	Bauerlaubnis
Kein Einvernehmen	Besitzeinweisung

## Dauerhafte Übereignung

Ist eine dauerhafte Übereignung erforderlich, z. B. für die planfestgestellte Trassenfläche oder für planfestgestellte naturschutzrechtliche Maßnahmen, werden im Regelfall die dafür benötigten Flächen durch notariell beurkundeten Kaufvertrag erworben. Zugleich wird ein Bauerlaubnisvertrag geschlossen.

Gelegentlich besteht zwar Einigkeit, über den Grundstücksverkauf, nicht jedoch über den Kaufpreis. Dann werden ein notariell beurkundeter Vorabvertrag und ein Bauerlaubnisvertrag geschlossen. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr darf dann mit dem Bau schon beginnen. Der Käufer erhält bei Abschluss eines notariell beurkundeten Vorabvertrages einen Abschlag (Vorauszahlung) auf die zu erwartende Entschädigung. Die endgültige Entschädigung wird dann in einem Entschädigungsfestsetzungsverfahren vor der Enteignungsbehörde geklärt.

Wenn weder eine Einigung über die Besitzüberlassung noch über die Eigentumsübertragung erzielt werden kann, muss sich die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in den Besitz der benötigten Flächen einweisen und diese enteignen lassen. Die zu leistende Entschädigung wird dann von der Enteignungsbehörde festgesetzt.

	Erwerbsform
Einvernehmen	Bauerlaubnisvertrag und notariell beurkundeter Kaufvertrag
Einvernehmen außer über Preis	Bauerlaubnis und notariell beurkundeter Vorabvertrag
Kein Einvernehmen	Enteignung und Besitzeinweisung

## Begriffserklärungen

### Arten des Grunderwerbs

Mit einem notariell beurkundeten **Kaufvertrag** werden Besitz und Eigentum an einem Grundstück dauerhaft auf die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr übertragen und ein Kaufpreis vereinbart.

Ein notarieller beurkundeter **Vorabvertrag** ist einem Kaufvertrag ähnlich, allerdings bleibt der endgültige Kaufpreis vorerst offen. Falls sich Eigentümer und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr später noch einigen können, wird ein Nachtragsvertrag geschlossen. Andernfalls wird in einem Entschädigungsfestsetzungsverfahren eine Entschädigung von der Enteignungsbehörde festgesetzt.

Eine **Enteignung** ist ein durch den Staat angeordneter Eigentumsübergang, bei dem der Eigentümer eine von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung erhält.

Ein **Bauerlaubnisvertrag** räumt der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr den vorübergehenden oder dauerhaften Besitz an der benötigten Fläche ein (entsprechend den Vorgaben im Planfeststellungsbeschluss).

Die **Besitzeinweisung** ist ein durch den Staat angeordneter Besitzübergang, über den die Enteignungsbehörde entscheidet.

Mit der **Entschädigungsfestsetzung** wird die dem Betroffenen zustehende Entschädigung für die Flächeninanspruchnahme durch die Enteignungsbehörde festgelegt.

### Zahlungen/Entschädigungen

Der **Verkehrswert** wird grundsätzlich durch den Gutachterausschuss ermittelt. Er bildet den Preis ab, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Basis für die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss sind tatsächlich gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke, die in einer Kaufpreissammlung erfasst werden.