

**Der Vollzug enteignungsbehördlicher
Entscheidungen im Grundbuch**

Diplomarbeit

an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege (FH),

Fortbildungszentrum des Freistaates Sachsen

Fachbereich Rechtspflege

vorgelegt von Annika Hirsch

aus Leipzig

Meißen, 31.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Einleitung.....	1
B.	Enteignungsrechtliche Grundlagen	2
I.	Verfassungsrechtliche Grundlagen.....	2
II.	Gesetzliche Grundlagen	3
C.	Enteignungsverfahren.....	5
I.	Einleitung des Enteignungsverfahrens	5
II.	Ablauf des Enteignungsverfahrens.....	7
1.	Arten und Folgen der Enteignung	7
a)	Einteilung	7
b)	Vollenteignung	8
c)	Teilenteignung durch Belastung	9
2.	Entscheidungen der Enteignungsbehörde	11
a)	Verfahren bis zur Entscheidung	11
aa)	Einigung im Rahmen des Enteignungsverfahrens.....	11
bb)	Entscheidungen	13
b)	Enteignungsbeschluss	14
aa)	Entscheidungen der Behörde.....	14
bb)	Inhalt des Enteignungsbeschlusses	15
c)	Nachtragsbeschluss § 113 Abs. 4 BauGB.....	16
d)	Ausführungsanordnung.....	17
aa)	Zweck	17
bb)	Voraussetzungen	17
cc)	Inhalt und Wirkung	19
III.	Beendigung des Enteignungsverfahrens.....	20
IV.	Antrag auf gerichtliche Entscheidung.....	20
D.	Tätigkeiten des Grundbuchamtes	23
I.	Berührungspunkte für das Grundbuchamt.....	23

1.	Tätigkeiten des Grundbuchamtes im Zusammenhang mit dem Enteignungsverfahren.....	23
2.	Prüfungspflichten im Rahmen des § 38 GBO.....	24
II.	Eintragung des Enteignungsvermerks.....	25
1.	Prüfungspflicht des Grundbuchamtes nebst Eintragungsbeispiel.....	25
2.	Inhalt und Folgen des Enteignungsvermerks	26
III.	Tätigkeiten des Grundbuchamtes im laufenden Verfahren	27
1.	Mitteilungen an die Enteignungsbehörde	27
2.	Genehmigungspflichten § 109 BauGB.....	28
a)	Genehmigungsverfahren.....	28
b)	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte.....	30
c)	Behandlung durch das Grundbuchamt	32
IV.	Ausführung der Enteignung im Grundbuch	34
1.	Wesen der Eintragung	34
2.	Prüfungspunkte	34
a)	Allgemeines	34
b)	Besonderheiten bei einer Einigung.....	36
c)	Voreintragung	37
d)	Öffentlich-rechtliche Bescheinigungen und Genehmigungen	37
e)	Briefvorlage.....	38
E.	Fazit.....	41

A. Einleitung

Der Vollzug enteignungsbehördlicher Entscheidungen ist eine Tätigkeit, die in der grundbuchamtlichen Praxis einen seltenen Sonderfall darstellt. Die meisten Grundbuchrechtspfleger dürften während ihres gesamten Berufslebens kein Ersuchen der Enteignungsbehörde auf dem Schreibtisch vorgefunden haben.

Da in Verbindung mit dem Eintragungsersuchen zugleich die Entscheidungen der Enteignungsbehörde, die die Eintragungsgrundlage bilden (i.d.R. Enteignungsbeschluss und Ausführungsanordnung) mit dem Ersuchen „um Ausführung“ übersandt werden, muss sich der Rechtspfleger zunächst in diese ungewohnte Materie einarbeiten. Dies stellt eine besondere Herausforderung dar, insbesondere weil die zugrundeliegenden verwaltungsrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sich inhaltlich nicht leicht erschließen und die vorhandene Kommentarliteratur die Problematik des Enteignungsrechts allenfalls rudimentär aus Grundbuchsicht behandelt. Die Rechtsmaterie Enteignung findet zudem keine Berücksichtigung im Rechtspflegestudium. Da angesichts des Ausnahmecharakters solcher Eintragungen auch von Seiten der Kollegen nur wenig Erfahrung bestehen wird, stellt der Vollzug enteignungsbehördlicher Ersuchen den zuständigen Rechtspfleger vor erhebliche Herausforderungen.

Hier ist eine massive Verunsicherung vorgezeichnet, die eine zögerliche Bearbeitung erwarten lässt. Vom zuständigen Rechtspfleger muss zunächst eine Einarbeitung in die Verfahrensgrundlagen und den Verfahrensablauf erfolgen. Im Anschluss stellt sich die Frage, welche Prüfungspunkte vor einer Eintragung zu beachten sind.

Diese Arbeit beschäftigt sich daher im ersten Teil mit dem Enteignungsverfahren und seinen Besonderheiten. Die Vorschriften zur Entschädigung werden vorliegend nicht beleuchtet, da diese für die grundbuchamtliche Tätigkeit keine Bedeutung haben. Im zweiten Teil wird auf die Aufgaben des Grundbuchamtes im Rahmen dieses Verfahrens eingegangen und die Prüfungspflichten bei Eingang eines Ersuchens der Enteignungsbehörde erläutert. Damit soll diese Diplomarbeit eine Zusammenfassung bieten, die es ermöglicht sich in diese Rechtsthematik einzulesen.

Vorliegend werden das Baugesetzbuch und seine gesetzlichen Vorgaben zur Enteignung §§ 85 ff BauGB stellvertretend beleuchtet. Es existieren auch weitere

Gesetze, welche Enteignungsverfahren regeln. Diese verweisen aber in weiten Teilen auf das Baugesetzbuch. So enthält z.B. das Sächsische Enteignungs- und Entschädigungsgesetz in §§ 3 und 5 Abs. 3 SächsEntEG Verweisungen auf die Vorschriften über die Voraussetzungen und das Enteignungsverfahren selbst.¹

B. Enteignungsrechtliche Grundlagen

I. Verfassungsrechtliche Grundlagen

„Mit der Enteignung greift der Staat auf das Eigentum des Einzelnen zu. Sie ist auf die vollständige oder teilweise Entziehung konkreter subjektiver, durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gewährleisteter Rechtspositionen zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben gerichtet.“²

Gemäß Artikel 14 Abs. 1 GG wird das Eigentum grundsätzlich gewährleistet.

Die Inhaltsbestimmung des Eigentums und die damit einhergehende Rechtsbeschränkung ist von der Enteignung zu unterscheiden. Artikel 14 Abs. 1 S. 2 GG berechtigt und verpflichtet den Gesetzgeber Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen.³ Dabei handelt es sich nicht um eine Entziehung, sondern um die Regelung von Art und Weise der Benutzung.⁴ Dies ist durch den Betroffenen entschädigungslos hinzunehmen⁵, z.B. in Fällen des von Natur-, Landschafts- oder Denkmalschutzes.⁶

Artikel 14 Abs. 2 GG stellt weiterhin klar, dass Eigentum verpflichtet und dessen Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit zu dienen habe, die sogenannte Sozialpflichtigkeit bzw. Sozialbindung des Eigentums.⁷ Da der Eigentümer hierauf Rücksicht zu nehmen hat, kann sich daraus eine situationsgebundene Beschränkung des Eigentums ergeben.⁸

¹ Weitere Verweisungen auf das BauGB vgl. Anlage.

² BVerfG, Beschluss v. 22.05.2001, 1 BvR 1512, 1677/97 BVerfGE 104, 1 (9).

³ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, Vorb. § 85 Rn. 4.

⁴ Aust/Jacobs/Pasternak/Aust, Rn. 467.

⁵ Aust/Jacobs/Pasternak/Aust, Rn. 469.

⁶ Aust/Jacobs/Pasternak/Aust, Rn. 467.

⁷ EZBK/Runkel, vor § 85 Rn. 24.

⁸ so insgesamt: Aust/Jacobs/Pasternak/Pasternak, Rn. 674.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der Eigentumsgarantie ergibt sich aus Artikel 14 Abs. 3 GG durch die Möglichkeit der Enteignung. Demnach kann eine Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit zulässig sein. Die in Artikel 14 Abs. 1 GG geschützten Rechtspositionen können so vollständig oder teilweise entzogen werden. Zulässig ist dies zum Zwecke der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, nicht aber bei Vorliegen rein privatrechtlicher Interessen.⁹ Bei der Enteignung handelt es sich um einen staatlichen Eingriff in das Eigentum. Gemeint ist damit positives, hoheitliches Handeln, welches unmittelbar rechtlich oder tatsächlich auf das Eigentum einwirkt.¹⁰ Unter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten ist für den Eingriff eine angemessene Entschädigung zu leisten, Art. 14 Abs. 3 S. 3 GG die einen die erlittene Einbuße ausgleichenden Wertersatz darzustellen hat.¹¹

II. Gesetzliche Grundlagen

Wie bereits in der Einleitung festgestellt, sind Grundlage des Enteignungsverfahrens die Regelungen in den §§ 85 ff BauGB. Danach wird das Enteignungsverfahren von der höheren Verwaltungsbehörde (= Enteignungsbehörde) durchgeführt, § 104 BauGB. In Sachsen ist dies gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 SächsEntEG die Landesdirektion Sachsen.

Enteignungsbetroffener ist der Inhaber des Rechts, das ganz oder teilweise entzogen wird. Dabei können in einem Verfahren auch mehrere Betroffene nebeneinanderstehen, z.B. der Grundstückseigentümer selbst und die Nebenberechtigten, denen Rechte am Grundstück zustehen.¹²

Die Enteignung erfolgt zugunsten des Enteignungsbegünstigten, also desjenigen, der im Enteignungsbeschluss als solcher bezeichnet wird. Begünstigt ist folglich derjenige, dem die Enteignung unmittelbar zugutekommt bzw. dessen Aufgaben erfüllt/ gefördert werden oder der daraus einen unmittelbaren Vorteil erlangt. In der Regel handelt es sich dabei um den Staat, den Bund, das Land oder die Kommune. Im Einzelfall kann auch eine natürliche Person oder juristische Person des privaten

⁹ EZBK/*Runkel*, vor § 85 Rn. 28.

¹⁰ Aust/*Jacobs/Pasternak/Pasternak*, Rn. 194.

¹¹ Aust/*Jacobs/Pasternak/Jacobs*, Rn. 207.

¹² Aust/*Jacobs/Pasternak/Jacobs*, Rn. 248.

Rechts Enteignungsbegünstigter sein.¹³ Dabei ist es für die Gemeinwohlbindung unerheblich, ob die Enteignung zugunsten eines Trägers öffentlicher Verwaltung oder einer Privatperson erfolgt, beispielsweise zugunsten Verkehrsbetrieben oder Energieversorgungsunternehmen.¹⁴

Die Zulässigkeit der Enteignung bestimmt sich nach § 87 BauGB. Es gilt der allgemeine Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. So ist die Enteignung nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck nicht auf andere zumutbare Weise zu erreichen ist.

Im Enteignungsverfahren ist somit stets das „Gebot des geringst möglichen Eingriffs“¹⁵ zu beachten. Es gilt das Übermaßverbot, das bedeutet, dass ein Eingriff nur gestattet ist, wenn dieser zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne (=angemessen) ist.¹⁶

Im Enteignungsverfahren wird dies im § 92 Abs. 1 BauGB umgesetzt. Gemäß § 92 Abs. 1 S. 1 BauGB darf die Enteignung nur in dem Umfang erfolgen, wie diese auch tatsächlich erforderlich ist. Wird z.B. nur eine Teilfläche des Grundstücks für die Erreichung des Enteignungszwecks benötigt, ist nicht das gesamte Grundstück zu enteignen, sondern der Eingriff auf die erforderliche Teilfläche zu begrenzen.

Gemäß § 92 Abs. 1 S. 2 BauGB ist außerdem die Enteignung des Grundstücks in der Weise zu beschränken, dass das betroffene Grundstück mit einem Recht belastet wird, statt das Eigentum vollständig zu entziehen, wenn dies ausreicht um den Enteignungszweck zu verwirklichen. Dabei handelt es sich um das mildere Mittel, da dem Eigentümer sein Recht grundsätzlich erhalten bleibt. Diese Art der Enteignung ist u.a. denkbar, bei einer Belastung eines Grundstücks mit Leitungsrechten zur Sicherung der Energieversorgung oder zum Bau von Kanälen für Frisch- oder Abwasser. Ein weiteres Beispiel stellt der Bau des sogenannten Leipziger City-Tunnels dar, bei dem im Bereich des Tunnels keine Vollenteignung

¹³ so insgesamt: Aust/Jacobs/Pasternak/Jacobs, Rn. 250.

¹⁴ BeckOK BauGB/Petz, § 87 Rn. 33.

¹⁵ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 87 Rn. 4.

¹⁶ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, Vorb. § 85 Rn. 10.

der Grundstücke nötig war, sondern die Belastungen mit Tunneldienstbarkeiten ausreichte.

Welche Art der Enteignung im konkreten Fall erfolgt, ist im Einzelfall zu prüfen und durch die Enteignungsbehörde durch Ermessensausübung zu entscheiden. Eine Vollenteignung ist regelmäßig als erforderlich anzusehen, wenn der Enteignungszweck auf Dauer angelegt ist, grundlegende Veränderungen am Grundstück vorgenommen werden sollen, die Enteignung auf eine dauernde ausschließliche Nutzung abzielt und/oder erhebliche Investitionskosten erforderlich werden.¹⁷ Erfolgt nur eine Teilenteignung kann der Eigentümer verlangen, dass ihm das Eigentum entzogen wird, z.B. wenn die Belastung für ihn unbillig ist, vgl. § 92 Abs. 2, 3 BauGB.

Eine weitere Ausprägung des Gebots des geringstmöglichen Eingriffs ist die Verpflichtung der Enteignungsbehörde in jeder Lage des Verfahrens auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken, § 110 Abs. 1 BauGB, um eine Entziehung des Eigentums durch staatlichen Eingriff - wenn möglich - zu vermeiden.

Außerdem gilt im Enteignungsverfahren das Beschleunigungsgebot. So ist das Verfahren beschleunigt zu führen, § 107 Abs. 1 S. 1 BauGB, die erforderlichen Ermittlungen bereits vor Anberaumung eines Termins durchzuführen, § 107 Abs. 1 S. 3, 4 BauGB und das Verfahren möglichst in einem Termin zu erledigen, § 107 Abs. 1 S. 2 BauGB.

C. Enteignungsverfahren

I. Einleitung des Enteignungsverfahrens

Enteignungen finden nur auf Antrag statt, welcher durch den Enteignungsbegünstigten zu stellen ist. Dieser Antrag ist bei der Gemeinde, in deren Gemarkung das betroffene Grundstück belegen ist einzureichen. Durch die Gemeinde wird eine Stellungnahme abgegeben und samt dem Antrag zur Entscheidung der zuständigen Enteignungsbehörde vorgelegt, § 105 BauGB.

¹⁷ EZBK/Runkel, § 92 Rn. 48.

Beteiligte des Verfahrens sind u.a. der Antragsteller, der Eigentümer, grundbuchersichtliche Inhaber von Rechten an dem betroffenen Grundstück, bzw. an einem Recht an diesem Grundstück und die Gemeinde, § 106 Abs. 1 BauGB. Nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Rechtsinhaber werden mit Anmeldung ihrer Rechte Beteiligte, § 106 Abs. 2 BauGB.

Das Enteignungsverfahren gliedert sich in das vorbereitende Verfahren und das Enteignungsverfahren im eigentlichen Sinne. Im Rahmen des vorbereitenden Verfahrens sind dem Eigentümer, dem Antragsteller, sowie den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, rechtliches Gehör zu gewähren und ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen, um die im Gegenzug für die Enteignung festzusetzende Entschädigung ermitteln zu können, § 107 Abs. 1 S. 3, 4 BauGB. Zur Prüfung des Rechtes der Beteiligten sind bei Briefrechten die Unterlagen anzufordern, die die Rechtsinhaberschaft dokumentieren, § 106 Abs. 4 BauGB. Als Nachweise hierzu dienen die Vorlage der Grundpfandrechtsbriefe und eventuell die Abtretungserklärungen, vgl. § 1154 BGB.

Ist eine Beendigung des Verfahrens durch Einigung zwischen den Verfahrensbeteiligten während des Vorverfahrens nicht möglich, wird die Enteignungsbehörde einen Termin anberaumen, zu dem der Antragsteller, der Eigentümer und sonst aus dem Grundbuch ersichtliche Beteiligte zu laden sind, § 108 Abs. 1 S. 1, 2 BauGB. Die rechtliche Einleitung des Verfahrens und damit die Beendigung des vorbereitenden Verfahrens erfolgt durch die Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung durch die Enteignungsbehörde.¹⁸

Die Einleitung des Verfahrens ist ortsüblich bekannt zu machen § 108 Abs. 5 BauGB. Sinn dieser Bekanntmachung ist, unbekannte Beteiligte, die nicht geladen werden können, darauf hinzuweisen, dass ein Enteignungsverfahren betrieben wird, um ihnen die Möglichkeit der Geltendmachung ihrer Rechte durch Anmeldung im Verfahren zu eröffnen. Unbekannte Beteiligte sind Berechtigte, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind (wie z.B. Mieter oder Pächter) und auch nicht auf andere Weise im Vorverfahren bekannt geworden sind. Der Begriff ortsüblich bestimmt sich nach dem jeweils geltenden Landes- oder Ortsrecht. Die Bekanntmachung muss die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks, des

¹⁸ BGH, Urteil v. 28.09.1967, III ZR 164/66, BGHZ 48, 286.

eingetragenen Eigentümers und den Termin der 1. mündlichen Verhandlung enthalten.

Gemäß § 108 Abs. 6 S. 1 BauGB hat die Enteignungsbehörde das Grundbuchamt von der Einleitung des Verfahrens in Kenntnis zu setzen.

II. Ablauf des Enteignungsverfahrens

1. Arten und Folgen der Enteignung

a) Einteilung

Die Enteignung kann auf zwei verschiedene Arten stattfinden, durch Vollenteignung oder Teilenteignung.

Die Vollenteignung beinhaltet die verschiedenen Formen des Entzuges von Rechten. Dabei kann einerseits das Eigentum an einem Grundstück entzogen werden, § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Enteignungsbegünstigte erwirbt dabei das Eigentum an dem betroffenen Grundstück. Außerdem kann die Enteignung in der Weise erfolgen, dass Rechte Drittberechtigter am Grundstück, wie z.B. schuldrechtliche oder dingliche Nutzungsrechte, entzogen werden, § 86 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB.

Die Teilenteignung erfolgt durch Belastung des Grundstücks mit einem Recht, vgl. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Dies ist u.a. dann sinnvoll, wenn der Enteignungszweck auf die begrenzte Nutzung eines Grundstücks gerichtet ist. *„In einem solchen Falle liegt der hoheitliche Eingriff darin, daß ein Grundstück in genau abgegrenztem Umfange für ein konkretes, dem öffentlichen Wohl dienendes Unternehmen teilweise in Anspruch genommen wird [...]. Die dingliche Belastung eines fremden Grundstücks bedeutet im Umfang dieses Rechts eine Entziehung oder Beschränkung von Eigentümerbefugnissen und damit eine Enteignung.“*¹⁹ Dies wäre z.B. dann denkbar, wenn ein Grundstück dauerhaft nur unterirdisch für die Tunnelführung einer Straße genutzt werden soll. In einem solchen Fall kann das Grundstück mit einer Dienstbarkeit belastet werden, statt eine Vollenteignung durchzuführen.²⁰ Dies gilt auch für das bereits bezeichnete Beispiel des „Leipziger

¹⁹ BGH, Urteil vom 01. Februar 1982, III ZR 93/80, BGHZ 83, 61.

²⁰ BVerwG, Urteil vom 28.02.1996, 4 A 28/95, NJW 1996, 2113.

City-Tunnels“. Während es für die unterirdisch verlegten Bahnschienen ausreichend war die betroffenen Grundstücke mit einer Tunneldienstbarkeit zu belasten, musste jedoch im Bereich des Tunnelmunds eine Vollenteignung der Grundstücke erfolgen, da an diesen Bereichen die Bahnschienen oberirdisch verlaufen sollten.

b) Vollenteignung

Bei der Vollenteignung verliert der Eigentümer, bzw. Inhaber des Rechts sein Eigentum/ Recht. Der Enteignungsbegünstigte erwirbt durch die Enteignung originäres Eigentum am Grundstück. Der Erwerb findet außerhalb des Grundbuches durch Hoheitsakt statt.²¹ Dies wird durch die Enteignungsbehörde in dem Enteignungsbeschluss festgelegt, vgl. § 113 Abs. 2 Nr. 7 BauGB und erfolgt zu dem in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tag, § 117 Abs. 6 BauGB.

Werden Grundstücke enteignet, sollten diese - soweit möglich - durch das Verfahren lastenfrei werden, da Belastungen in der Regel nicht vereinbar sind mit dem angestrebten Enteignungszweck, also Projekten die zum Wohl der Allgemeinheit durchgeführt werden. Würde ein Grundpfandrecht an dem Grundstück bestehen bleiben, könnte daraus die Zwangsvollstreckung betrieben werden, wodurch die Umsetzung des Enteignungszwecks verhindert werden könnte. Würde z.B. im Rahmen eines Straßenbauprojektes aufgrund einer nachträglich durchgeführten Versteigerung eine Teilfläche im Eigentum eines anderen als dem Enteignungsbegünstigten stehen, könnte die Straße nicht wie geplant gebaut werden und die Erreichung des Enteignungszwecks würde somit verhindert werden.

Somit ergeben sich auch Folgen für die Nebenberechtigten. Dies sind Inhaber von Rechten an dem enteigneten Grundstück, die ebenfalls betroffen sind, z.B. Inhaber dinglicher Recht wie Dienstbarkeiten, Hypotheken, etc.²² Aus § 97 Abs. 1 BauGB ergibt sich, dass solche Rechte unter gewissen Umständen aufrechterhalten werden können. Im Umkehrschluss wird somit deutlich, dass die Rechte der Nebenberechtigten mit der Enteignung erlöschen, wenn keine ausdrücklich entgegenstehende Bestimmung getroffen wird. Das Erlöschen tritt kraft Gesetzes

²¹ Meikel/Hertel, § 29 Rn. 206.

²² Jarass/Kment, § 97 Rn. 1.

ein, ohne dass es einer entsprechenden Anordnung bedarf²³, allenfalls kann eine Klarstellung durch die Enteignungsbehörde erfolgen.

Nur ausnahmsweise wird das Recht eines Nebenberechtigten aufrechterhalten. Voraussetzung dafür ist, dass dies mit dem Enteignungszweck vereinbar ist, also die Erreichung des Zwecks nicht verhindert oder erschwert wird. Aufgrund des Gebotes des geringst möglichen Eingriffes besteht auch die Möglichkeit, eine Teil-Aufrechterhaltung durchzuführen.²⁴ Eine Aufrechterhaltung kommt z.B. bei der Enteignung von Ausgleichflächen zur Berücksichtigung und Durchführung naturschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen des Straßenbaus in Betracht, vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG. Ackerland erfährt eine Einschränkung der Bewirtschaftbarkeit beispielsweise durch ein Pflüg- oder Mähverbot. Besteht in einem solchen Fall bereits an diesem Grundstück ein Leitungsrecht, hindert dies nicht die Erreichung des Enteignungszwecks. In diesem Fall kann das Recht aufrechterhalten werden.

Der Anordnung der Aufrechterhaltung kommt zwar eine konstitutive Wirkung zu, jedoch wird das Recht dadurch nicht neu begründet, sondern lediglich sein Fortbestehen festgelegt.²⁵

c) Teilenteignung durch Belastung

Erfolgt die Enteignung durch Belastung mit einem Recht, wird dies ebenfalls durch die Enteignungsbehörde in dem Enteignungsbeschluss festgelegt, § 113 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Das Recht entsteht mit dem in der Ausführungsanordnung festgelegten Tage, § 117 Abs. 5 BauGB.

Es dürfen nur solche Rechtsverhältnisse begründet werden, welche auch privatrechtlich vereinbart werden können, es gilt der Numerus clausus des Sachenrechts. Eine Enteignung durch eine Begründung einer öffentlichen Last oder einer Baulast kann nicht erfolgen.²⁶

²³ EZBK/Groß, § 97 Rn. 1.

²⁴ EZBK/Groß, § 97 Rn. 6.

²⁵ EZBK/Groß, § 97 Rn. 2.

²⁶ BVerfG, Beschluss v. 10.05.1977, BVerfGE 45, 297.

Als solche belastenden Rechte kommen im Enteignungsverfahren somit Dienstbarkeiten und Erbbaurechte in Betracht. Durch Grunddienstbarkeiten, §§ 1018 ff BGB, kann, z.B. ein Nutzungsrecht an dem betroffenen Grundstück begründet werden.²⁷ Jedoch kann als Grunddienstbarkeit nur ein solches Recht begründet werden, welches für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten einen Vorteil bietet, § 1019 BGB. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, § 1090 ff BGB, können begründet werden, ohne dass ein solcher Vorteil Voraussetzung ist und sind daher der Regelfall. Praktisch relevant ist dies u.a. für Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen oder Tunneldienstbarkeiten.²⁸

Außerdem möglich wäre die Begründung eines Erbbaurechtes, da es das Recht gewährt auf dem Grundstück ein Bauwerk zu haben, § 1 Abs. 1 ErbbauRG. So könnte, z.B. eine Windenergieanlage errichtet werden.²⁹

Dagegen kommen im Wege der Enteignung die Belastung eines Grundstücks mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Reallast oder einem Vorkaufsrecht nicht in Betracht, da solche Rechte nicht geeignet sind den Enteignungszweck entsprechend zu fördern. Allenfalls können diese als Ersatzrechte begründet werden, vgl. §§ 97 Abs. 2, 100 Abs. 6 BauGB.³⁰

Erfolgt die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem Recht, ist weiterhin der Rang des Rechts festzulegen. Um dieses auch bestandskräftig begründen zu können, wird die Eintragung vor den anderen Rechten, bzw. an erster Rangstelle erforderlich sein. Sämtliche Verwertungsrechte dürfen rangmäßig nicht vor dem durch die Enteignung entstehenden Rechts stehen, da diese ansonsten im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens das Erlöschen des neuen Rechts herbeiführen könnten. Dagegen könnten z.B. Nutzungsrechte oder Vorkaufsrechte Vorrang haben, wenn diese nicht in Konkurrenz zu dem neuen Recht stehen.

Damit sind auch die Rechte, die bereits an dem Grundstück lasten und den Enteignungszweck gefährden durch die Enteignung betroffen und werden ebenfalls, zumindest bezüglich ihrer ursprünglich erworbenen Rangstelle,

²⁷ EZBK/Runkel, § 86 Rn. 41.

²⁸ BGH zur Untertunnelung im Rahmen des Baus einer U-Bahn, Urteil vom 01. Februar 1982, III ZR 93/80, BGHZ 83, 61.

²⁹ EZBK/Runkel, § 86 Rn. 43.

³⁰ EZBK/Runkel, § 86 Rn. 44.

enteignet. Unter Umständen sind die Inhaber der Rechte somit auch entschädigungsberechtigt.³¹

2. Entscheidungen der Enteignungsbehörde

a) Verfahren bis zur Entscheidung

aa) Einigung im Rahmen des Enteignungsverfahrens

Die Enteignungsbehörde hat während des gesamten Enteignungsverfahrens auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken, § 110 Abs. 1 BauGB. Diese Regelung verdeutlicht, dass die durch die Behörde angeordnete Enteignung erforderlich sein muss und somit nur als Ultima Ratio erfolgen kann.³²

Sind sich die Beteiligten einig, kann die Durchführung dieser Einigung auf zwei Wegen erfolgen. Die Beteiligten können sich, wie zivilrechtlich vorgesehen, gemäß §§ 873, 925 BGB über den Eigentumsübergang am Grundstück einigen. Der Eigentumswechsel erfolgt somit wie gewohnt durch Auflassung bei gleichzeitiger Anwesenheit der Beteiligten vor der zuständigen Stelle und Eintragung im Grundbuch. Ist dies erfolgt, kann das Enteignungsverfahren nur durch Antragsrücknahme beendet werden, da eine Enteignung durch Verwaltungsakt nicht mehr erforderlich ist.

Das BauGB regelt in § 110 BauGB jedoch auch einen zweiten, öffentlich-rechtlichen Weg, die Einigung durchzuführen. Kann eine solche Einigung zwischen den Beteiligten erreicht werden, ist durch die Enteignungsbehörde eine Niederschrift darüber aufzunehmen, § 110 Abs. 2 S. 1 BauGB. Zu beachten ist, dass auch Nebenberechtigte, also Inhaber von Rechten an dem Grundstück, von der getroffenen Einigung betroffen sein können. Daher muss die Einigung ebenfalls durch diese Rechteinhaber geschlossen werden.

Im Rahmen einer solchen Einigung kann ein Eigentumsübergang vereinbart werden. Dieser erfolgt jedoch nicht wie vorstehend ausgeführt gemäß §§ 873, 925

³¹ EZBK/*Runkel*, § 86 Rn. 45.

³² Battis/*Krautzberger/Löhr/Battis*, § 110 Rn. 1.

BGB. Es handelt sich stattdessen um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Verfügungswirkung, welcher den Eigentumswechsel herbeiführt.³³

Die Niederschrift über die Einigung hat den gleichen Inhalt wie der Enteignungsbeschluss gemäß § 113 Abs. 2 BauGB zu enthalten, § 110 Abs. 2 S. 2 BauGB. Die Beteiligten müssen sich u.a. über den Gegenstand der Enteignung, den Eigentumsübergang an dem betroffenen Grundstück oder dessen Belastung und die Höhe der Entschädigung einigen. Kann über die Entschädigung keine Einigung erzielt werden, handelt es sich um eine Teileinigung gemäß § 111 BauGB. Diese hat grundsätzlich dieselbe Wirkung wie die vollständige Einigung, § 111 S. 1 i.V.m. § 110 Abs. 3 BauGB, jedoch ist das Verfahren bezüglich der Entschädigung noch fortzuführen, § 111 S. 3 BauGB.

Die Niederschrift ist durch die Beteiligten zu unterschreiben, § 110 Abs. 2 S. 2 BauGB. Wird der Eigentümer durch einen Bevollmächtigten vertreten, ist eine öffentlich beglaubigte Vollmacht erforderlich, § 110 Abs. 2 S. 3 BauGB. Die gleichzeitige Anwesenheit der Beteiligten bei der Unterschriftsleistung wird durch das Gesetz nicht gefordert.³⁴

Die so erfolgte Einigung entfaltet die identische Wirkung wie ein nicht mehr anfechtbarer Enteignungsbeschluss, § 110 Abs. 3 S. 1 BauGB. Die getroffene Einigung lässt die Notwendigkeit des Enteignungsverfahrens entfallen. Die Rechtsänderung tritt jedoch, wie bei dem Enteignungsbeschluss, erst mit dem in der Ausführungsanordnung bestimmten Zeitpunkt ein, § 117 BauGB. Eine Auflassung und konstitutive Grundbucheintragung sind hierfür nicht erforderlich. Auch kann eine Vormerkung gemäß §§ 883 ff BGB nicht eingetragen werden, da ein Anspruch auf Eigentumsübertragung, wie bei einem zugrundeliegenden Kaufvertrag, nicht besteht.³⁵

Die Enteignungsbehörde ist auf Antrag eines Beteiligten verpflichtet, die Ausführungsanordnung zu erlassen. Dies gilt jedoch nicht, wenn nur eine privatrechtliche Einigung zwischen den Beteiligten getroffen wurde und der Eigentumsübergang außerhalb des Verfahrens gemäß §§ 873, 925 BGB erfolgen soll, da diese nicht die Wirkung des § 110 Abs. 3 BauGB hat. Einigen sich die

³³ EZBK/Dyong/Groß, § 110 Rn. 8.

³⁴ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 110 Rn. 4.

³⁵ Breuer, Rpfleger 1981, 337, 338.

Beteiligten ohne Beachtung der Form des § 925 BGB nach Antragstellung auf die Durchführung einer Enteignung, kann diese Einigung zur Niederschrift aufgenommen werden und der Eigentumsübergang erfolgt aufgrund dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages. Dann kann eine Ausführungsanordnung erlassen werden.³⁶

Die Einigung ist durch die Beteiligten nach den Regelungen der §§ 119 ff BGB anfechtbar. Die Anfechtung ist allerdings nur bis zur Unanfechtbarkeit der Ausführungsanordnung möglich. Erfolgt die Anfechtung wirksam, ist durch die Enteignungsbehörde das Verfahren fortzusetzen und - wenn die Voraussetzungen vorliegen - aufgrund einer mündlichen Verhandlung ein Enteignungsbeschluss zu erlassen, § 112 Abs. 1 BauGB.³⁷

bb) Entscheidungen

Kann die Enteignungsbehörde zwischen den Beteiligten keine einvernehmliche Lösung im Rahmen einer Einigung herbeiführen, ist durch sie über den Enteignungsantrag zu entscheiden.

Die Behörde entscheidet über den Antrag und gegebenenfalls erhobene Einwände durch den Enteignungsbeschluss unter Beachtung aller bereits genannter Grundsätze, § 112 Abs. 1 BauGB (vgl. C. II. 2. b).

Aufgrund des Gebotes des geringstmöglichen Eingriffes ist, soweit möglich, nicht das gesamte Grundstück, sondern lediglich die benötigte Teilfläche zu enteignen. Da es sich dabei meist nicht bereits um ein separates Flurstück handelt, ist das Grundstück noch zu teilen und ein sogenannter Nachtragsbeschluss zu erlassen, § 113 Abs. 4 S. 2 BauGB (vgl. C. II. 2. c).

Ist der Enteignungsbeschluss unanfechtbar geworden und sind die weiteren Voraussetzungen erfüllt, erlässt die Enteignungsbehörde die Ausführungsanordnung, § 117 Abs. 1 BauGB (vgl. C. II. 2. d) und ersucht im Anschluss das Grundbuchamt um Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch, § 117 Abs. 7 BauGB.

³⁶ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 110 Rn. 3.

³⁷ EZBK/Dyong/Groß, § 110 Rn. 9.

b) Enteignungsbeschluss

aa) Entscheidungen der Behörde

Ist vor oder im Termin keine Einigung zwischen den Beteiligten erfolgt, hat die Enteignungsbehörde eine Entscheidung über die gestellten Anträge und erhobenen Einwendungen zu treffen, § 112 Abs. 1 BauGB. Dabei handelt es sich um den sogenannten Enteignungsbeschluss. Dieser ergeht aufgrund der mündlichen Verhandlung, muss aber nicht im Termin erlassen werden.³⁸ Die Enteignungsbehörde kann dem gestellten Antrag stattgeben oder diesen ablehnen, auch eine teilweise Stattgabe und Ablehnung des Antrages ist möglich.³⁹ Aus dem Wortlaut „soweit eine Einigung nicht zustande kommt“, § 112 Abs. 1 S. 1 BauGB, ergibt sich, dass soweit eine Teileinigung, vgl. § 111 BauGB, erfolgt ist, eine Entscheidung durch die Enteignungsbehörde nicht mehr getroffen werden muss.

Gemäß § 112 Abs. 2 BauGB besteht auch die Möglichkeit für die Enteignungsbehörde eine Vorabentscheidung zu erlassen. Dies ist dann sinnvoll, wenn feststeht, dass und in welchem Umfang eine Enteignung zu erfolgen hat, jedoch die Höhe der Entschädigung noch unklar ist. Damit wird das Enteignungsverfahren beschleunigt, da nicht noch die weiteren Ermittlungen, die Höhe der Entschädigung betreffend, abzuwarten sind.⁴⁰ Es wird somit bereits der Eigentumsübergang bzw. die Belastung an dem betroffenen Grundstück und eine Vorauszahlung einer zu erwartenden Entschädigung angeordnet.

Der Enteignungsbeschluss ist den Beteiligten, vgl. §106 BauGB, gemäß § 113 Abs. 1 S. 1 BauGB zuzustellen, unabhängig davon, ob es sich um eine ablehnende oder stattgebende Entscheidung handelt. Er ist außerdem mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen, § 113 Abs. 1 S. 2 BauGB.

³⁸ EZBK/Dyong/Groß, § 112 Rn. 2.

³⁹ Jarass/Kment, § 112 Rn. 1.

⁴⁰ EZBK/Dyong/Groß, § 112 Rn. 6.

Eine Rechtswirkung tritt jedoch weder mit dem Erlass des Enteignungsbeschlusses, noch mit dessen Unanfechtbarkeit ein. Die angeordnete Rechtsänderung erfolgt erst zu dem in der Ausführungsanordnung bestimmten Tag.⁴¹

bb) Inhalt des Enteignungsbeschlusses

§ 113 Abs. 2 BauGB regelt detailliert den Inhalt, der bei einer stattgebenden Entscheidung erforderlich ist. So müssen gemäß Nr. 1 der Betroffene und der Begünstigte, gemäß Nr. 2 die weiteren Beteiligten und gemäß Nr. 3 der Enteignungszweck und die Verwendungsfrist bezeichnet sein. Weiterhin muss der Gegenstand der Enteignung, also das betroffene Grundstück oder das betroffene Recht, bzw. das Recht, mit welchem das Grundstück belastet werden soll gemäß Nr. 4 bzw. 5, benannt werden. Gemäß Nr. 6 hat die Enteignungsbehörde die Eigentumsverhältnisse bezüglich des betroffenen Grundstücks festzulegen und gemäß Nr. 7 und 8 Entscheidungen über die Entschädigung zu treffen. Wie bereits erläutert, erlöschen bei Vollenteignung eines Grundstückes sämtliche an ihm lastenden Rechte, die nicht ausdrücklich aufrechterhalten werden, § 97 Abs. 1 BauGB *argumentum e contrario*. Soll ein Recht aufrechterhalten werden, muss eine solche Entscheidung in dem Enteignungsbeschluss enthalten sein, § 112 Abs. 3 Nr. 1 BauGB. Die Feststellung, dass ein nicht aufrechterhaltenes Recht erlischt, ist eine unmittelbare Rechtsfolge der Enteignung und bedarf im Beschluss keiner ausdrücklichen Erwähnung. Allenfalls kann dies zur Klarstellung aufgenommen werden.

Mit § 113 Abs. 2 BauGB wird nur der Mindestinhalt des Enteignungsbeschlusses festgelegt. Der Enteignungsbeschluss kann daher auch weitergehende Regelungen, als die in § 113 Abs. 2 BauGB aufgeführten, enthalten, falls dies notwendig ist. Fehlt ein Teil des vorgeschriebenen Inhalts führt dies grundsätzlich nicht automatisch zur Nichtigkeit des Beschlusses. Entscheidend ist, ob die anschließende Ausführungsanordnung nicht mehr sinnvoll ergehen kann. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn das Grundstück nicht bezeichnet wurde.⁴²

Gemäß § 113 Abs. 3 ist der Enteignungsbeschluss bei einer Teileinigung, § 111 BauGB oder einer Vorabentscheidung, § 112 Abs. 2 BauGB, entsprechend zu

⁴¹ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 112 Rn. 2.

⁴² so insgesamt EZBK/Dyong/Groß, § 113 Rn. 6.

beschränken. Der Beschluss beinhaltet daher bei einer vorausgegangenen Teileinigung lediglich Regelungen, auf die sich die Einigung bisher nicht erstreckt. Bei einer Vorabentscheidung erfolgen nur die Entscheidungen über den Eigentumsübergang bzw. Belastung des Grundstücks und die Vorauszahlung. Insoweit ist der Muss-Inhalt des § 113 Abs. 2 BauGB ebenfalls zu beachten. Die Art und Höhe der Entschädigung wird in einem folgenden Beschluss anschließend selbständig geregelt.⁴³

Durch die Enteignungsbehörde wird abschließend noch eine Entscheidung über die Kostentragung im Verfahren getroffen.

Der Enteignungsbeschluss ist durch die Enteignungsbehörde zu begründen, § 39 Abs. 1 S. 1 VwVfG. Es ist somit insbesondere das Vorliegen bzw. Nicht-Vorliegen der Voraussetzungen für die Enteignung zu erläutern, u.a. der Zweck der Enteignung, § 85 BauGB, und die Erforderlichkeit zum Wohle der Allgemeinheit, § 87 Abs. 1 BauGB.⁴⁴

c) Nachtragsbeschluss § 113 Abs. 4 BauGB

In der Praxis ist es im Regelfall so, dass nur eine Teilfläche eines Grundstücks enteignet werden soll. Damit das Enteignungsverfahren nicht durch die erforderliche Vermessung dieses Teils verzögert wird, bestimmt § 113 Abs. 4 BauGB, dass der Enteignungsbeschluss auch ergehen kann, wenn das Grundstück lediglich vorläufig bezeichnet wird.⁴⁵

Kann das betroffene Grundstück noch nicht nach § 113 Abs. 2 Nr. 4a) BauGB bezeichnet werden, weil die Vermessung bisher noch nicht erfolgt ist, weshalb auf Vermessungsschriften kein Bezug genommen und damit das Grundstück auch grundbuchmäßig noch nicht bezeichnet werden kann, greift die Regelung des § 113 Abs. 4 BauGB. Im Enteignungsbeschluss ist es einerseits möglich auf eine Eintragung in einem möglichst detaillierten Lageplan Bezug zu nehmen. Es ist erforderlich, dass dieser Plan Bestandteil des Enteignungsbeschlusses wird, z.B. indem er mit diesem fest verbunden wird.⁴⁶ Andererseits wäre es auch

⁴³ EZBK/Dyong/Groß, § 113 Rn. 9.

⁴⁴ EZBK/Dyong/Groß, § 113 Rn. 3.

⁴⁵ BT-Drs. 7/2496, S. 80.

⁴⁶ Jäde/Dirnberger/Dirnberger, § 113 Rn. 4.

grundsätzlich möglich die Teilfläche anhand fester Merkmale in der Natur zu bezeichnen. Dabei können in Worten markante Punkte im Gelände beschrieben werden, wobei so genau wie möglich Abstände, Maße, etc. anzugeben sind.⁴⁷

Nachdem die Vermessung erfolgt ist, wird der Enteignungsbeschluss durch den Nachtragsbeschluss angepasst, § 113 Abs. 4 S. 2 BauGB. Dieser wird somit inhaltlich geändert.

d) Ausführungsanordnung

aa) Zweck

„Ist der Enteignungsbeschluss oder sind die Entscheidungen nach § 112 Abs. 2 nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde die Ausführung des Enteignungsbeschlusses oder der Vorabentscheidung an (Ausführungsanordnung)“, § 117 Abs. 1 S. 1 BauGB.

Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten wird in der Ausführungsanordnung der Tag bestimmt, an dem die im Enteignungsbeschluss bestimmte Rechtsänderung eintritt, § 117 Abs. 5 BauGB. Sie dient den Beteiligten auch als Nachweis, dass der Enteignungsbeschluss unanfechtbar geworden ist, da regelmäßig keine Kenntnis besteht, wann die Zustellung gemäß § 113 Abs. 1 S. 1 BauGB an die anderen Beteiligten erfolgt ist.⁴⁸ Des Weiteren wird durch diese Regelung sichergestellt, dass der von der Enteignung Betroffene seine Entschädigung erhält, da dies durch die Enteignungsbehörde vor Erlass zu prüfen ist.

bb) Voraussetzungen

Damit die Enteignungsbehörde die Ausführungsanordnung erlassen darf, ist ein Antrag erforderlich, der Enteignungsbeschluss muss unanfechtbar geworden sein und die Entschädigung entsprechend geleistet worden sein, § 117 Abs. 1 S.1 BauGB. Der Antrag kann durch jeden Beteiligten gestellt werden, jedoch wird er wohl meist durch den Enteignungsbegünstigten gestellt werden.

Der Enteignungsbeschluss oder die Vorabentscheidung, § 112 Abs. 2 BauGB, muss unanfechtbar sein. Die gemäß § 110 BauGB getroffene Einigung steht dabei

⁴⁷ EZBK/Dyong/Groß, § 113 Rn. 11.

⁴⁸ EZBK/Dyong/Groß, § 117 Rn. 1.

dem unanfechtbaren Enteignungsbeschluss gleich, § 110 Abs. 3 S. 1 BauGB. Eine Unanfechtbarkeit des Nachtragsbeschlusses ist ausdrücklich nicht Voraussetzung, § 117 Abs. 3 S. 2 BauGB. Wurde eine Ausführungsanordnung erlassen, ohne dass ein Enteignungsbeschluss zu Grunde liegt, tritt eine Rechtsänderung nicht ein.⁴⁹ Wird später noch ein solcher Beschluss erlassen, ist dessen Ausführung erneut anzuordnen.⁵⁰

Die Unanfechtbarkeit ist z.B. nicht eingetreten sodass eine Ausführungsanordnung nicht ergehen darf, wenn bei dem Enteignungsbeschluss, welcher allen Beteiligten zuzustellen ist, § 113 Abs. 1 S. 1 BauGB, eine solche Zustellung fehlt.⁵¹ Erst wenn kein Beteiligter mehr Antrag auf gerichtliche Entscheidung, § 217 BauGB (s. unten), stellen kann oder dieser Antrag abgelehnt wurde, ist der Beschluss unanfechtbar. Da der Antrag bei der Enteignungsbehörde einzureichen ist, vgl. § 217 Abs. 2 S. 1 BauGB, hat die Enteignungsbehörde Kenntnis davon, ob fristgemäß ein solcher Antrag gestellt wurde.

Ein Problem kann entstehen, wenn im Zusammenhang mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung ein erfolgreicher Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand gestellt wurde, § 218 BauGB, da der Enteignungsbeschluss dann nicht unanfechtbar ist. Ist eine Ausführungsanordnung noch nicht ergangen, ergibt sich kein Problem. Ist eine solche jedoch ergangen und die Rechtsänderung bereits erfolgt, gilt § 218 BauGB. Das Gericht darf den Enteignungsbeschluss dann nicht aufheben und auch nicht hinsichtlich des Gegenstandes der Enteignung und der Art der Entschädigung abändern. Ist die Rechtsänderung noch nicht eingetreten, erfolgt diese grundsätzlich dennoch mit dem in der Ausführungsanordnung angegebenen Tag, außer diese wurde ebenfalls angefochten. Damit soll sichergestellt werden, dass über die bestehenden Verhältnisse Rechtssicherheit herrscht.⁵²

Wurde im Rahmen des Antrages auf gerichtliche Entscheidung durch das Landgericht der Enteignungsbeschluss abgeändert, bildet diese Entscheidung dann die Grundlage für die Ausführungsanordnung (vgl. unten).

⁴⁹ EZBK/Dyong/Groß, § 113 Rn. 2.

⁵⁰ EZBK/Dyong/Groß, a.a.O..

⁵¹ HK-BauGB/Kröniger, § 117 Rn. 2.

⁵² EZBK/Dyong/Groß, § 117 Rn. 5.

Durch die Enteignungsbehörde ist abschließend noch zu prüfen, ob die Geldentschädigung gezahlt wurde oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt wurde, § 117 Abs. 1, 2 und 3 BauGB. Sind diese Voraussetzungen gegeben erlässt die Enteignungsbehörde die Ausführungsanordnung.

cc) Inhalt und Wirkung

Rechtlicher Inhalt der Ausführungsanordnung ist lediglich die Festsetzung des Tages an dem die Rechtsänderung, also der Eigentumsübergang, das Erlöschen von Rechten oder die Belastung des Grundstücks, eintritt, § 117 Abs. 5 BauGB, da dies wie bereits festgestellt nicht bereits mit Erlass des Enteignungsbeschlusses erfolgt. Weitere Entscheidungen werden in diesem Rahmen nicht getroffen. Eine teilweise Ausführung des Enteignungsbeschlusses ist daher nicht möglich.⁵³

Mit Eintritt des angegebenen Tages wird der alte Rechtszustand durch den neuen ersetzt. Dieser Tag kann nicht vor Erlass der Ausführungsanordnung liegen, aber es können unterschiedliche Tage für die verschiedenen Rechtsänderungen bestimmt werden.⁵⁴ Dies wäre u.a. denkbar, wenn im Rahmen des Straßenbaus aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben Ausgleichsflächen zu schaffen sind, vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG. Die Enteignung des Grundstücks für den Straßenbau wird zeitlich vor der Belastung des Grundstücks, welches als Ausgleichsfläche genutzt werden soll, erfolgen. Eine zeitgleiche Vornahme ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Die Ausführungsanordnung ist als Verwaltungsakt ebenfalls gemäß § 217 BauGB anfechtbar. Daher sollte der bestimmte Tag möglichst nach Ablauf der Frist liegen. Wird ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung über die Ausführungsanordnung gestellt, tritt die Wirkung der Rechtsänderung nicht zu dem festgesetzten Tag ein, da der Antrag auf gerichtliche Entscheidung aufschiebende Wirkung hat. Sollte der Antrag jedoch keinen Erfolg haben, ist der ursprünglich bestimmte Tag dennoch maßgeblich für die Bestimmung des Zeitpunktes der Rechtsänderung.⁵⁵

⁵³ EZBK/Dyong/Groß, § 117 Rn. 8.

⁵⁴ EZBK/Dyong/Groß, § 117 Rn. 17.

⁵⁵ so insgesamt BHG Urteil v. 11.07.2013, III ZR 154/12, BGHZ 198, 42.

Die Ausführungsanordnung ist gemäß § 117 Abs. 4 BauGB allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Enteignungsbeschluss betroffen ist. Durch die Enteignungsbehörde wird dem Grundbuchamt im Anschluss das Ergebnis des Enteignungsverfahrens durch Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Enteignungsbeschlusses und der Ausführungsanordnung mitgeteilt und dieses ersucht die erfolgte Rechtsänderung einzutragen, § 117 Abs. 7 BauGB.

III. Beendigung des Enteignungsverfahrens

Das Enteignungsverfahren ist beendet, wenn es nach Antragsrücknahme eingestellt wird oder die Ablehnung des Enteignungsantrages unanfechtbar geworden ist.

Ist der Enteignungsantrag zulässig und begründet, endet das Verfahren, wenn der Enteignungsbeschluss nebst der Ausführungsanordnung ergangen und grundbuchrechtlich vollzogen ist.

Eine Beendigung des Verfahrens kann weiterhin eintreten, wenn die Entscheidung über die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses unanfechtbar geworden ist.⁵⁶

IV. Antrag auf gerichtliche Entscheidung

Gegen die Entscheidungen der Enteignungsbehörde durch Verwaltungsakt, also gegen den Enteignungsbeschluss, den Nachtragsbeschluss und die Ausführungsanordnung, kann Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden, § 113 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 217 BauGB. Auch die Vorabentscheidung nach § 112 Abs. 2 BauGB ist in dieser Weise anfechtbar.⁵⁷ Für die Entscheidung zuständig ist die Kammer für Baulandsachen beim Landgericht, § 217 Abs. 1 S. 4 i.V.m. § 219 Abs. 1 BauGB. Örtlich zuständig ist das Landgericht am Sitz der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat, § 219 Abs. 1 BauGB. Da in Sachsen die für die Enteignung zuständige Landesdirektion ihren Sitz in Chemnitz hat, ist die Kammer für Baulandsachen am Landgericht Chemnitz für die Entscheidung zuständig, vgl. auch § 219 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 20 SächsJOrgVO. Die Kammer für Baulandsachen entscheidet durch zwei Richter am Landgericht

⁵⁶ so insgesamt: Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 109 Rn. 2.

⁵⁷ BGH, Urteil v. 08.05.1980, III ZR 27/77, NJW 1980, 2814.

und einen hauptamtlichen Richter eines Verwaltungsgerichts, § 220 Abs. 1 S. 2 BauGB.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist binnen einer Frist von einem Monat ab Zustellung des Beschlusses, in der Form des § 217 Abs. 3 BauGB, bei der Enteignungsbehörde zu stellen, § 217 Abs. 2 BauGB. Die Stellung des Antrages bewirkt, dass die in § 117 Abs. 1 S. 1 BauGB für den Erlass der Ausführungsanordnung geforderte Unanfechtbarkeit nicht eintritt. Er hat somit aufschiebende Wirkung.⁵⁸

Das Landgericht entscheidet über den Antrag durch Urteil, § 226 Abs. 1 BauGB. Es darf den angefochtenen Enteignungsbeschluss selbständig abändern, § 226 Abs. 3 S. 1 BauGB. Dies gilt auch für die Vorabentscheidung nach § 112 Abs. 2 BauGB.⁵⁹ Das Landgericht hat bei Erlass des Urteils insoweit den erforderlichen Inhalt des § 113 Abs. 2 BauGB zu beachten, § 226 Abs. 3 S. 3 BauGB. Es besteht somit einerseits die Möglichkeit den Enteignungsbeschluss vollständig aufzuheben und durch eigene Anordnungen zu ersetzen oder andererseits den Beschluss nur teilweise zu ersetzen und mit dem übrigen Inhalt aufrechtzuerhalten. Die zweite Möglichkeit birgt jedoch das Risiko, dass Unklarheiten über den Inhalt entstehen. Das Urteil bzw. das Urteil in Verbindung mit dem Enteignungsbeschluss bildet sodann die Grundlage für die Ausführungsanordnung.⁶⁰

Das Landgericht hat gegenüber dem Grundbuchamt keine Benachrichtigungspflicht. Die Enteignungsbehörde erlässt auf Grundlage des Urteils eine entsprechende Ausführungsanordnung und übersendet sodann die erforderlichen Unterlagen an das Grundbuchamt. Wird der Enteignungsbeschluss durch das Landgericht vollständig aufgehoben und soll nun das Verfahren nicht mehr weiter betrieben werden, da z.B. eine Enteignung nicht zulässig war, ist das Enteignungsverfahren beendet und das Grundbuchamt wird um Löschung des eingetragenen Enteignungsvermerks ersucht, § 108 Abs. 6 S. 2 HS 2 BauGB.⁶¹

⁵⁸ EZBK/Kalb, § 217 Rn. 41.

⁵⁹ BGH, Urteil v. 23.06.1983, III ZR 40/82 – juris.

⁶⁰ EZBK/Kalb, § 226 Rn. 20.

⁶¹ EZBK/Kalb, § 226 Rn. 25a.

Gegen Urteile der Baulandkammer ist die Berufung statthaft, § 221 Abs. 1 S. 1 BauGB i.V.m. § 511 ZPO. Für die Entscheidung über ein solches Rechtsmittel ist gemäß § 229 Abs. 1 S. 1 BauGB das Oberlandesgericht zuständig. Der Senat für Baulandsachen setzt sich aus zwei Richtern des Oberlandesgerichts und einem hauptamtlichen Richter eines Oberverwaltungsgerichts zusammen.

D. Tätigkeiten des Grundbuchamtes

I. Berührungspunkte für das Grundbuchamt

1. Tätigkeiten des Grundbuchamtes im Zusammenhang mit dem Enteignungsverfahren

Das Enteignungsverfahren erfordert unter verschiedenen Gesichtspunkten die Mitwirkung des Grundbuchamtes:

So sind im Enteignungsverfahren Eintragungen in das Grundbuch erforderlich, die durch das Grundbuchamt vorzunehmen sind.

Während des laufenden Enteignungsverfahrens sind durch das Grundbuchamt sämtliche bereits vorgenommene sowie gegenwärtig und zukünftig beantragte Eintragungen beim enteignungsgegenständlichen Grundstück an die Enteignungsbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist bei Eintragungen beim enteignungsgegenständlichen Grundstück die Erforderlichkeit von enteignungsbehördlichen Genehmigungen nach § 109 BauGB zu beachten, deren Vorliegen vor der Eintragung durch das Grundbuchamt zu prüfen ist (s. Punkt D. III).

Daher hat die Enteignungsbehörde dem Grundbuchamt die Einleitung des Verfahrens gemäß § 108 Abs. 6 S. 1 BauGB zunächst mitzuteilen.

Gemäß § 38 GBO kann eine Eintragung im Grundbuch aufgrund eines Ersuchens einer Behörde erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass die Behörde durch eine gesetzliche Vorschrift dazu ermächtigt ist, ein solches Ersuchen zu stellen.

Im Baugesetzbuch finden sich zwei Normen, die die Befugnis der Enteignungsbehörde das Grundbuchamt um Eintragung zu ersuchen regeln: § 108 und § 117 BauGB.

Gemäß § 108 Abs. 6 S. 1 BauGB ersucht die Enteignungsbehörde das Grundbuchamt um Eintragung des Enteignungsvermerks (s. Punkt D. II).

Nach Abschluss des Verfahrens ersucht die Enteignungsbehörde gemäß § 117 Abs. 7 BauGB um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderung (s. Punkt D. IV) und gemäß § 108 Abs. 6 S. 2 BauGB um Löschung des eingetragenen Enteignungsvermerks.

2. Prüfungspflichten im Rahmen des § 38 GBO

Da die Eintragungen im Rahmen des Enteignungsverfahrens aufgrund von Ersuchen der Enteignungsbehörde vorzunehmen sind, ist zunächst festzustellen, welche Prüfungspflichten sich für das Grundbuchamt ergeben.

Das Ersuchen einer Behörde im Grundbuchverfahren bestimmt sich gemäß § 38 GBO. Es bildet im Rahmen des Eintragungsverfahrens die Verfahrensgrundlage und ersetzt den Eintragungsantrag, § 13 GBO, die Bewilligung, § 19 GBO, bzw. den die Bewilligung ersetzenden Unrichtigkeitsnachweis, § 22 GBO.⁶²

Voraussetzung dafür ist zunächst, dass eine Rechtsnorm die Möglichkeit eines Eintragungsersuchens vorsieht. Weiterhin muss es sich bei der ersuchenden Stelle um die dazu ermächtigte Behörde handeln und das Ersuchen muss den in dem entsprechenden Gesetz genannten eintragungsfähigen Inhalt haben. Außerdem muss es in der in § 29 Abs. 3 GBO bestimmten Form gestellt sein. Dies setzt voraus, dass das Ersuchen durch den zuständigen Mitarbeiter der Behörde unterschrieben wurde und mit einem Dienstsiegel oder Stempel versehen ist. Soweit das Gesetz bestimmt, dass zusätzlich noch weitere Unterlagen einzureichen sind, ist auch zu prüfen, ob diese vorliegen und die entsprechende Form haben.

Das Grundbuchamt hat grundsätzlich nicht zu prüfen, ob das zugrundeliegende Verfahren rechtmäßig verlaufen ist und im Rahmen dessen das Ersuchen gestellt werden durfte, sondern es sind ausschließlich die Voraussetzungen des § 38 GBO zu prüfen.⁶³ Eine Ausnahme zu diesem Grundsatz besteht, wenn das Grundbuchamt konkrete Kenntnis von einem Mangel der Voraussetzungen für die Stellung des Ersuchens hat. Der Rechtspfleger darf das Grundbuch nicht wissentlich durch eine Eintragung unrichtig machen, es gilt das sogenannte Legalitätsprinzip.⁶⁴

Daneben sind auch die weiteren Voraussetzungen des Antragsverfahrens zu prüfen. Das Grundbuchamt hat seine Zuständigkeit festzustellen, § 1 GBO, das Grundstück muss im Ersuchen entsprechend § 28 S. 1 GBO bezeichnet sein und,

⁶² Schöner/Stöber Rn. 199.

⁶³ vgl. BGH, Beschluss v. 13.01.1956, V ZB 49/55, BGHZ 19, 355 (357 f).

⁶⁴ Hügel/Holzer, § 1 Rn. 111.

je nach Ersuchen, muss der Betroffene voreingetragen sein, § 39 GBO, Grundpfandrechtsbriefe müssen vorgelegt werden, § 41 GBO und eventuell erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Bescheinigungen müssen vorliegen.

II. Eintragung des Enteignungsvermerks

1. Prüfungspflicht des Grundbuchamtes nebst Eintragungsbeispiel

Zeitgleich mit der Mitteilung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens hat die Enteignungsbehörde das Grundbuchamt zu ersuchen, die Einleitung des Verfahrens, also den sogenannten Enteignungsvermerk, in das Grundbuch einzutragen, § 108 Abs. 6 S. 2 BauGB.

Das Ersuchen im Grundbuchverfahren bestimmt sich, wie unter Punkt D. I. bereits ausgeführt, gemäß § 38 GBO. Fraglich ist folglich, was durch das Grundbuchamt bei Eingang eines solchen Ersuchens zu prüfen ist. § 108 Abs. 6 S. 2 BauGB enthält die erforderliche Ermächtigung das Ersuchen auf Eintragung des Enteignungsvermerks zu stellen. Dieses muss durch die jeweils zuständige Enteignungsbehörde gestellt sein. Inhaltlich muss das Begehren auf Eintragung der Einleitung des Verfahrens und die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks, § 28 GBO, enthalten sein. Weitere Besonderheiten sind bei der Eintragung des Enteignungsvermerks für das Grundbuchamt nicht zu beachten.

Die Eintragung des Enteignungsvermerks könnte beispielweise wie folgt lauten:

„Das Enteignungsverfahren ist eingeleitet; eingetragen auf Ersuchen der..., am...“⁶⁵ bzw. „Das Enteignungsverfahren wurde eingeleitet, eingetragen am...“.⁶⁶

Mit Beendigung des Enteignungsverfahrens ersucht die Enteignungsbehörde das Grundbuchamt um Löschung des Enteignungsvermerks, § 108 Abs. 6 S. 2 BauGB.

Bei der Prüfung des Ersuchens ergeben sich keine Besonderheiten. Zu beachten ist jedoch, dass dem Grundbuchamt, wie vorstehend erläutert, weder eine eigene Prüfungs- noch Löschungskompetenz obliegt, d.h. dass das Grundbuchamt weder

⁶⁵ Bauer/Schaub/Bauer, § 38 Rn. 117.

⁶⁶ Hügel/Zeiser, § 38 Rn. 87.

nachzuprüfen hat, ob das Verfahren tatsächlich beendet ist, noch bei Kenntnis der Beendigung ohne Ersuchen die Löschung selbst vornehmen darf.

Das Lösungsersuchen kann auch mit dem Vollzugsersuchen verbunden eingereicht werden.⁶⁷

2. Inhalt und Folgen des Enteignungsvermerks

Mit der Einleitung des Enteignungsverfahrens entsteht kraft Gesetzes eine Verfügungsbeschränkung, vgl. § 109 Abs. 1 BauGB, auch wenn die Verfahrenseinleitung nicht in das Grundbuch eingetragen wird. Zwar ist die Eintragung des Enteignungsverfahrens ausdrücklich im Gesetz vorgesehen, §108 Abs. 6 S. 2, jedoch kommt ihr keine konstitutive Wirkung, sondern nur eine deklaratorische (=rechtsbezeugende) Wirkung bei. Es wird folglich nur die Tatsache der Einleitung des Verfahrens im Grundbuch verlautbart, ohne weitere Folgen zu begründen. Sollte der Enteignungsvermerk (noch) nicht eingetragen worden sein, ist ein gutgläubiger Erwerb gemäß § 892 BGB hinsichtlich des Glaubens, dass ein Verfahren nicht eingeleitet worden ist, nicht möglich.⁶⁸ Öffentlich-rechtliche Beschränkungen haben keine materiell-rechtliche Wirkung, sondern nur eine tatsächliche und nehmen in diesem Rahmen am öffentlichen Glauben des Grundbuches nicht teil.⁶⁹

Da dem Enteignungsvermerk keine konstitutive Wirkung zukommt, beschränkt sich sein Zweck einerseits darauf den potentiellen Erwerber des von einem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücks zu informieren, dass ein Erwerb ohne diese Beschränkung nicht mehr möglich ist, da er die Tatsache, dass ein solches Verfahren durchgeführt wird durch Einsichtnahme in das Grundbuch jederzeit erkennen kann.⁷⁰ Andererseits wird so die Durchsetzung der Verfügungsbeschränkung vereinfacht. Durch die Eintragung dieses Vermerks wird das Grundbuchamt bei der Vornahme einer weiteren Eintragung wieder auf das

⁶⁷ Bauer/Schaub/Waldner, § 38 Rn. 117.

⁶⁸ EZBK/Dyong/Groß, § 108 Rn. 21.

⁶⁹ Palandt/Herrler, § 892 Rn 18.

⁷⁰ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 108 Rn. 7.

Verfahren aufmerksam gemacht und so die Beachtung der Genehmigungspflicht (s. unten) sichergestellt.⁷¹

III. Tätigkeiten des Grundbuchamtes im laufenden Verfahren

1. Mitteilungen an die Enteignungsbehörde

Das Grundbuchamt ist verpflichtet während des laufenden Enteignungsverfahrens der Enteignungsbehörde sämtliche erfolgten und bevorstehenden Eintragungen mitzuteilen, § 108 Abs. 6 S. 3 BauGB. Diese Pflicht beginnt ab dem Zeitpunkt der Einleitung des Enteignungsverfahrens. Dabei ist unbeachtlich, ob die Mitteilung der Einleitung bereits an das Grundbuchamt erfolgt ist oder der Enteignungsvermerk bereits in das Grundbuch eingetragen worden ist.⁷² Jedoch dürfte vor diesem Zeitpunkt keine Kenntnis des Grundbuchamtes bestehen, die es ermöglicht eine Mitteilung vorzunehmen. Dies ist daher später nachzuholen.

Dem Grundbuchamt kommt vorliegend keine Prüfungskompetenz zu. Es hat somit nicht zu entscheiden, ob die vorzunehmende Mitteilung für das Enteignungsverfahren relevant ist, sondern diese bezüglich sämtlicher nach Einleitung des Enteignungsverfahrens erfolgter Eintragungen vorzunehmen. So wird gewährleistet, dass die Enteignungsbehörde stets über die aktuellen grundbuchrechtlichen Verhältnisse unterrichtet ist.⁷³

Wie diese Mitteilungen zu erfolgen haben ist nicht ausdrücklich geregelt. Das Grundbuchamt und die Enteignungsbehörde sind somit frei darin zu entscheiden, wie diese Pflicht erfüllt wird. Meist wird zunächst mit der Eintragung der Einleitung des Verfahrens ein aktueller Grundbuchauszug übersandt werden und dieser später nur ergänzt. Alternativ ist auch die erneute Übermittlung der vollständigen aktuellen Auszüge möglich.⁷⁴

⁷¹ Jäde/Dirnberger/Dirnberger, §108 Rn. 6.

⁷² Meikel/Grziwotz, Einl. F Rn. 132.

⁷³ EZBK/Dyong/Groß, § 108 Rn. 21.

⁷⁴ Meikel/Grziwotz Einl. F Rn. 132.

2. Genehmigungspflichten § 109 BauGB

a) Genehmigungsverfahren

Während des laufenden Enteignungsverfahrens bestehen die in § 109 BauGB geregelte Genehmigungspflichten. Diese entsprechen den Regelungen für das Umlegungsverfahren, da in § 109 Abs. 1 BauGB auf § 51 BauGB verwiesen wird. Normiert wird somit ein „Verbot mit Erlaubnisvorbehalt“.⁷⁵ Sinn dieser Regelung ist es eine Überprüfungsmöglichkeit für die Enteignungsbehörde zu schaffen, um Rechtsvorgänge und Vorhaben zu unterbinden, die die Enteignung erschweren könnten.⁷⁶

Die Genehmigungspflicht beginnt gemäß § 109 Abs. 1 BauGB mit der wirksamen Bekanntgabe über die Einleitung des Enteignungsverfahrens. Es ist somit nicht relevant, ob und wann die Ladung an die Beteiligten zugestellt wurde. Jedoch löst eine fehlerhaft erfolgte Bekanntmachung die Genehmigungspflicht nicht aus.⁷⁷

Die Genehmigungspflicht kann gemäß § 109 Abs. 3 BauGB auch durch Verwaltungsakt zeitlich vorverlagert werden. Dabei liegt es im Ermessen der Enteignungsbehörde ab welchem Zeitpunkt die Anordnung erfolgt. Da der Sinn der Regelung die möglichst frühzeitige Unterbindung dem Enteignungszweck zuwiderlaufender Vorgänge ist, wird als frühester Zeitpunkt der Anordnung der Eingang des Enteignungsantrages angesehen.⁷⁸ Eine solche „vorzeitige“ Anordnung wird insbesondere dann erfolgen, wenn erwartet wird, dass genehmigungspflichtige Vorgänge vor der Bekanntgabe der Einleitung des Verfahrens vorgenommen werden. Die Anordnung kann nicht auf einzelne Vorgänge beschränkt werden, sondern gilt wie die Genehmigungspflicht nach § 109 Abs. 1 BauGB generell. Die Anordnung nach § 109 Abs. 3 BauGB wird wirksam durch ortsübliche Bekanntmachung (vgl. oben). Sie ist dem Grundbuchamt mitzuteilen, jedoch handelt es sich dabei nicht um eine Wirksamkeitsvoraussetzung.⁷⁹

⁷⁵ Meikel/Grziwotz, Einl. F, Rn. 136.

⁷⁶ BT-Drs. 7/2496 S. 60 zu Nr. 51.

⁷⁷ EZBK/Dyong/Groß, § 109 Rn. 7.

⁷⁸ HK-BauGB/Kröniger, § 109 Rn. 1.

⁷⁹ EZBK/Dyong/Groß, § 109 Rn. 15.

Wann die Genehmigungspflicht endet, ist im Gesetz nicht ausdrücklich bestimmt. Aus Sinn und Zweck ergibt sich, dass diese enden muss, wenn der Enteignungszweck nicht mehr gefährdet ist oder das Verfahren in sonstiger Weise beendet ist. Einerseits kann der Enteignungszweck nicht mehr tangiert werden, wenn der Enteignungsantrag abgelehnt wurde oder eine Einigung erfolgt ist.⁸⁰ Anderenfalls tritt dies mit dem in der Ausführungsanordnung bezeichneten Zeitpunkt ein, nicht jedoch bereits durch den Erlass des Enteignungsbeschlusses, da der Enteignungsbegünstigte durch diesen allein noch kein Recht erwirbt. Die Genehmigungspflicht aufgrund vorzeitiger Anordnung, § 109 Abs. 3 BauGB, endet mit der Bekanntgabe der Einleitung des Verfahrens, da ab diesem Zeitpunkt die reguläre Pflicht nach § 109 Abs. 1 BauGB greift, bzw. bei vorzeitiger Antragsablehnung oder durch vor der mündlichen Verhandlung erfolgte Einigung.⁸¹

Bis zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag sind die vorgenommenen Rechtsgeschäfte schwebend unwirksam.⁸² Bezüglich des Genehmigungsverfahrens wird in § 109 Abs. 4 auf § 22 Abs. 5 S. 2-5 BauGB verwiesen. Die Genehmigung wird schriftlich durch die Enteignungsbehörde auf Antrag erteilt, § 109 Abs. 1 BauGB. Die Entscheidung soll innerhalb einer Frist von einem Monat (maximale Fristverlängerung um 3 Monate) erfolgen. Ist die Frist fruchtlos verstrichen gilt die Genehmigung als erteilt. Auf Antrag eines Beteiligten kann über diese Tatsache ein sogenanntes Fiktionszeugnis erteilt werden, § 109 Abs. 4 i.V.m. § 22 Abs. 5 S. 5 BauGB.

Grundsätzlich besteht ein Rechtsanspruch für den Antragsteller auf Erteilung der Genehmigung. Sie darf nur versagt werden, wenn durch den Vorgang die Erreichung des Enteignungszwecks unmöglich oder zumindest erschwert wird, § 109 Abs. 2 BauGB. Dies ist durch die Enteignungsbehörde zu prüfen, wobei es ausreichend ist, wenn Grund zur Annahme besteht, dass ein solcher Versagungsgrund vorliegt.⁸³

⁸⁰ EZBK/Dyong/Groß, § 109 Rn. 16.

⁸¹ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 109 Rn. 2.

⁸² EZBK/Dyong/Groß, § 109 Rn. 2.

⁸³ EZBK/Dyong/Groß, § 109 Rn. 20.

b) Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

Worauf sich die Genehmigungspflicht erstreckt, ergibt sich aus der Verweisung in § 109 Abs. 1 in die Vorschrift des Umlegungsverfahrens § 51 Abs. 1 BauGB. Die dort genannten Tatbestände sind abschließend geregelt, so dass alle nicht genannten Tatbestände einer Genehmigungspflicht nicht unterliegen.⁸⁴

Verfügungen über ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück, also alle Rechtsgeschäfte die auf die bestehende Rechtslage durch Übertragung, Belastung, Inhaltsänderung oder Aufhebung eines Rechts unmittelbar einwirken, bedürfen einer Genehmigung, § 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB.⁸⁵ Keine Verfügungen in diesem Sinne sind Verfügungen über einen Anteil am Gesamthandseigentum (z.B. wenn ein durch die Enteignung betroffenes Grundstück Erben in ungeteilter Erbengemeinschaft zusteht und ein Miterbe über seinen Erbteil verfügt, § 2033 Abs. 1 BGB), Rechtsänderungen kraft Gesetzes oder Hoheitsakt.⁸⁶

Weiterhin genehmigungspflichtig sind Vereinbarungen, die einem anderen ein Recht verschaffen zum Erwerb (wie z.B. ein Kaufvertrag), zur Nutzung oder Bebauung des Grundstücks oder von Grundstücksteilen (wie z.B. Miet- und Pachtverträge) sowie die Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten, § 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Auch wesentliche Veränderungen der Erdoberfläche, worunter z.B. nicht nur vorübergehende Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Abfuhr von Mutterboden⁸⁷ oder erhebliche wertsteigernde Veränderungen am Grundstück, z.B. Aufforstung, Bodenkultivierung oder die Anlage von Brunnen⁸⁸ fallen, unterliegen der Genehmigungspflicht, § 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB. In bestimmten Fällen sind auch die Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig, § 51 Abs. 1 S. Nr. 3, 4 BauGB.

Genehmigungspflichtig ist auch die Teilung eines Grundstücks. Der Begriff der Teilung bestimmt sich vorliegend nach § 19 BauGB. Er beschreibt im Rahmen des Baugesetzbuches die durch den Eigentümer abgegebene Erklärung, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig beschrieben und als selbständiges

⁸⁴ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 109 Rn. 3.

⁸⁵ Palandt/Ellenberger, Überblick v. § 104, Rn. 16.

⁸⁶ Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, § 51 Rn. 17, 18.

⁸⁷ EZBK/Burmeister, Neureither, § 51 Rn. 33.

⁸⁸ EZBK/Burmeister, Neureither, § 51 Rn. 34.

Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll. Genehmigungspflichtig ist somit die Erklärung des Eigentümers und nicht die darauffolgende Eintragung im Grundbuch.⁸⁹

Die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB bedarf keiner Genehmigung im Rahmen des § 51 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich einerseits nicht um eine der Definition entsprechenden Verfügung im eigentlichen Sinne. Außerdem erfolgt ein Rechtsverlust durch Verfügung nach §§ 873, 925 BGB und im Rahmen dessen ist die Erteilung einer Genehmigung zu prüfen. Das Grundbuchamt darf somit die Eintragung einer Vormerkung nicht verweigern, wenn keine Genehmigung vorliegt, da eine solche nicht benötigt wird.⁹⁰ Jedoch ist für die Entstehung der Vormerkung Voraussetzung, dass ein sicherungsfähiger Anspruch besteht, § 883 Abs. 1 BGB. Dieser Anspruch auf Übertragung des Eigentums kann sich aus dem Kaufvertrag ergeben, § 433 Abs. 1 S. 1 BGB, dieser ist im Rahmen des Enteignungsverfahrens aber genehmigungspflichtig, §§ 109 Abs. 1 i.V.m. § 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Fehlt diese Genehmigung besteht kein sicherungsfähiger Anspruch. Jedoch prüft das Grundbuchamt das Vorliegen dieser Voraussetzung grundsätzlich nicht. Die Eintragung erfolgt aufgrund der Bewilligung des Betroffenen oder einer einstweiligen Verfügung. Nur ausnahmsweise ist durch das Grundbuchamt die Eintragung der Vormerkung abzulehnen, wenn konkrete Kenntnis besteht, dass die Voraussetzungen für die Entstehung nicht vorliegen. Das Grundbuch darf durch den Rechtspfleger aufgrund der Geltung des Legalitätsprinzips nicht wissentlich unrichtig gemacht werden.

Weiterhin ist auffällig, dass im Rahmen der Genehmigungspflicht nach § 109 Abs. 1 BauGB Rechtsvorgänge, Vorhaben und Teilungen genannt werden, bezüglich der vorzeitigen Anordnung der Genehmigungspflicht nach § 109 Abs. 3 BauGB die Teilung aber nicht ausdrücklich bezeichnet ist. Im zum Gesetz gewordenen Teil des Regierungsentwurfs sind Gründe dafür nicht ersichtlich. Vielmehr wurde der Genehmigungstatbestand der Teilung erst später eingefügt und Absatz 1 zwar geändert, Absatz 3 jedoch nicht. Hier liegt offensichtlich ein redaktionelles

⁸⁹ EZBK/*Burmeister, Neureither*, § 51 Rn. 16.

⁹⁰ BayObLG Beschluss v. 17.11.1969, 2 Z 52/69, BayObLGZ 1969, 303.

Versehen vor mit der Konsequenz, dass auch bei Teilungen eine entsprechende Genehmigungspflicht besteht.⁹¹

c) Behandlung durch das Grundbuchamt

Die bestehende Genehmigungspflicht hat im Rahmen des Grundbucheintragungsverfahrens zur Folge, dass die beantragte Eintragung nur vorgenommen werden darf, wenn die erforderliche Genehmigung der Enteignungsbehörde vorgelegt wird. Ist die Frist von maximal 4 Monaten fruchtlos verstrichen gilt die Genehmigung zwar als erteilt, jedoch darf das Grundbuchamt auch dann nicht ohne weiteres eintragen. Erforderlich ist die Vorlage eines sogenannten Fiktionszeugnisses § 109 Abs. 4 i.V.m. § 22 Abs. 5 S. 5 BauGB (vgl. oben).⁹² Das Grundbuchamt holt das Zeugnis nicht von Amts wegen ein, es wird vielmehr auf Antrag eines Beteiligten ausgestellt und ist vom Antragsteller einzureichen.⁹³

Die Genehmigungsbedürftigkeit führt zu einer selbständigen Prüfungspflicht des Grundbuchamtes. Es hat von Amts wegen die Genehmigungspflicht zu beachten, wenn Kenntnis besteht, dass das Grundstück von einem Enteignungsverfahren betroffen ist. Dabei ist es nicht von Relevanz, ob die erforderlichen Mitteilungen an das Grundbuchamt tatsächlich schon erfolgt sind, da die Genehmigungspflicht kraft Gesetzes mit der Einleitung des Enteignungsverfahrens eintritt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Kenntnis des Grundbuchamtes wohl erst vorliegen wird, wenn die Mitteilung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens, § 108 Abs. S.1 BauGB, bzw. die Mitteilung über die Anordnung einer vorzeitigen Genehmigungspflicht § 109 Abs. S. 2 BauGB erfolgt ist.⁹⁴

Nimmt der Rechtspfleger im Grundbuchamt die Eintragung vor, ohne dass eine solche Genehmigung erteilt worden ist, macht er das Grundbuch unrichtig. Aus diesem Grund wäre folglich von Amts wegen ein Widerspruch gemäß § 53 Abs. 1 S. 1 GBO einzutragen⁹⁵, wenn ein gutgläubiger Erwerb droht.⁹⁶ Die

⁹¹ ganz h.M.; EZBK/Dyong/Groß, § 109 Rn. 12, m.w.N. BeckOK BauGB/Dösing, § 109 Rn. 6; Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 109 Rn.3.

⁹² EZBK/Söfker, § 22 Rn 56.

⁹³ EZBK/Söfker, § 22 Rn 56b.

⁹⁴ so insgesamt: Meikel/Grziwotz, Einl. F Rn. 136.

⁹⁵ Hügel/Zeiser, § 38 Rn. 87.

⁹⁶ BeckOK GBO/Holzer, § 53 Rn. 12.

Enteignungsbehörde ist, aber da eine entsprechende gesetzliche Befugnis nicht normiert wurde, nicht berechtigt um Eintragung des Widerspruches nach § 53 GBO zu ersuchen. Ein entsprechendes Ersuchen könnte allenfalls als Anregung ausgelegt werden. Wird die Anregung auf Eintragung eines Amtswiderspruches abgelehnt, ist strittig, ob der Enteignungsbehörde ein Beschwerderecht im Sinne der §§ 71, 53 GBO zusteht.

Das OLG Celle hat im Rahmen eines Umlegungsverfahrens (vgl. §§ 45 ff BauGB) entschieden, dass der Behörde ein solches Recht nicht zusteht, da beschwerdeberechtigt nur derjenige sei, der einen Anspruch aus § 894 BGB hat, also derjenige dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen wurde bzw. durch die Eintragung einer nichtbestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist. Dieser Rechtsgedanke könnte aufgrund des verfahrensrechtlichen Gleichlaufes des Umlegungsverfahrens mit dem Enteignungsverfahren grundsätzlich auch vorliegend anwendbar sein.⁹⁷

Der Entscheidung des OLG Celle wird durch die Literatur jedoch widersprochen. Für die Beschwerdeberechtigung könne vorliegend nicht auf den § 894 BGB abgestellt werden. Vielmehr stehe das Beschwerderecht jedem zu, der ein rechtliches Interesse an der korrekten Eintragung habe, was auch dann gelten müsse, wenn es sich um ein öffentliches Recht handelt, welches beeinträchtigt wird. Da im vorliegenden Fall die Beschränkung zu Gunsten der Behörde besteht, müsse ihr daher ein Beschwerderecht zustehen.⁹⁸

M. E. muss der Enteignungsbehörde ein Beschwerderecht zustehen. Die bloß formale Betrachtung des Wortlauts des § 894 BGB trägt den besonderen Bedürfnissen öffentlich-rechtlicher Beschränkungen, die bei Inkrafttreten des § 894 BGB überhaupt noch nicht existierten nicht ausreichend Rechnung. Vielmehr machen Sinn und Zweck der Genehmigungspflicht, nämlich die Vereitelung oder Beeinträchtigung der Erfüllung des Enteignungszwecks zu verhindern, um im öffentlichen Interesse liegende Vorhaben verwirklichen zu können eine Beschwerdeberechtigung erforderlich. Da die Behörde beeinträchtigt ist, wenn die

⁹⁷OLG Celle, Beschluss v. 28.02.1963, 4 Wx 28/62, NJW 1963, 1160 (1161); a.A.

Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, § 51 Rn. 5, der davon ausgeht, dass ein Beschwerderecht gemäß § 71 GBO bestehen muss.

⁹⁸ so insgesamt: Haase, NJW 1964, 190.

zu ihren Gunsten bestehende Genehmigungspflicht nicht beachtet wird, muss ihr auch die Möglichkeit zustehen, gegen eine solche Eintragung vorzugehen.

Ist das Grundbuch unrichtig, könnte theoretisch auch gemäß § 899 Abs. 1 i.V.m. § 894 BGB ein Widerspruch eingetragen werden. Jedoch steht der Enteignungsbehörde kein Anspruch aus § 894 BGB zu, da dieser kein Recht zusteht, welches nicht oder nicht richtig eingetragen ist oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist. Somit ist die Eintragung eines Widerspruchs gemäß § 899 BGB nicht möglich.

IV. Ausführung der Enteignung im Grundbuch

1. Wesen der Eintragung

Grundlage des Vollzugs des Enteignungsbeschlusses ist die erlassene Ausführungsanordnung. Das Grundbuchamt wird jedoch erst aufgrund eines Ersuchens der Enteignungsbehörde tätig.

Wie bereits festgestellt, treten die im Enteignungsbeschluss angeordneten Rechtsänderungen mit dem in der Ausführungsanordnung bestimmten Tag ein. Ab diesem Zeitpunkt wird die tatsächliche Rechtslage durch das Grundbuch nicht mehr korrekt verlautbart, es ist unrichtig geworden.

Das Ersuchen der Enteignungsbehörde hat daher den Sinn, das Grundbuch entsprechend zu berichtigen. Der sich anschließenden Eintragung kann im Ergebnis daher nur eine deklaratorische Wirkung zukommen, da die Rechtsänderung sich außerhalb des Grundbuches ereignete.⁹⁹

2. Prüfungspunkte

a) Allgemeines

Gemäß § 117 Abs. 7 BauGB wird durch die Enteignungsbehörde eine beglaubigte Anschrift des Enteignungsbeschlusses, ggf. des Nachtragsbeschlusses und der Ausführungsanordnung übersandt und das Grundbuchamt ersucht, die eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen.

⁹⁹ Meikel/Grziwotz, Einl. F Rn. 134.

Durch das Grundbuchamt ist zu prüfen, wie bei allen Ersuchen nach § 38 GBO, ob das Ersuchen durch die zuständige Behörde gestellt wurde, diese ein solches überhaupt stellen durfte und der erforderliche Inhalt enthalten ist.

Die Enteignungsbehörde ist berechtigt, um Eintragung des neuen Rechtszustandes nach Durchführung des Enteignungsverfahrens zu ersuchen, § 117 Abs. 7 BauGB.

Dem Grundbuchamt obliegt nur eine begrenzte materielle Prüfungspflicht. So ist durch das Grundbuchamt nicht zu prüfen, ob der Enteignungs- und Nachtragsbeschluss sowie die Ausführungsanordnung ordnungsgemäß ergangen ist¹⁰⁰, insbesondere die Voraussetzungen für den Erlass des jeweiligen Verwaltungsaktes vorlagen. Diese Prüfung obliegt ausschließlich der Enteignungsbehörde.¹⁰¹

Nichtsdestotrotz ist das Grundbuchamt verpflichtet festzustellen, ob die Rechtsänderungen nach den eingereichten Unterlagen eingetreten sein können.¹⁰² Dadurch soll verhindert werden, dass das Grundbuch durch die Eintragung erneut unrichtig wird. Wird z.B. ersucht, ein neu entstandenes Recht an erster Rangstelle einzutragen, ist zu prüfen, ob sämtliche voreingetragenen Rechte erloschen oder im Rang zurückgetreten sind. Ist dies nicht der Fall, kann die Eintragung nicht wie ersucht erfolgen.

Inhaltlich muss das Ersuchen die eingetretenen Rechtsänderungen erkennen lassen. Zu beachten ist an dieser Stelle, dass, soweit keine Entscheidungen über die Aufrechterhaltung von an diesem Grundstück lastenden Rechten getroffen werden, diese entsprechend § 97 Abs. 1 BauGB erlöschen (vgl. dazu C. II. 2. b) bb)).

Das Ersuchen ist in der Form des § 29 Abs. 3 GBO zu stellen. Es ist durch die Behörde mit Unterschrift und Dienstsiegel zu versehen. Die weiteren einzureichenden Unterlagen, der Enteignungsbeschluss und das Ausführungsersuchen, sind in beglaubigter Abschrift vorzulegen, § 117 Abs. 7 BauGB. Des Weiteren ist gegebenenfalls auch der Nachtragsbeschluss nach

¹⁰⁰ Meikel/Krause, § 38 Rn. 76.

¹⁰¹ h.M. u.a. Meikel/Grziwotz, Einl. F Rn. 135, EZBK/Dyong/Groß, § 117 Rn. 19.

¹⁰² Meikel/Krause, § 38 Rn. 76.

§ 113 Abs. 4 S. 2 BauGB einzureichen, da dieser den ursprünglichen Enteignungsbeschluss anpasst. Wurde im Wege des Antrags auf gerichtliche Entscheidung der zugrundeliegende Enteignungsbeschluss durch Urteil geändert, ist auch dieses mit Rechtskraftzeugnis an das Grundbuchamt zu übersenden.¹⁰³

Das Berichtigungersuchen kann mit dem Ersuchen verbunden sein, den Enteignungsvermerk aus dem Grundbuch zu löschen, da das Enteignungsverfahren nunmehr beendet ist, vgl. § 108 Abs. 6 S. 1 HS. 2 BauGB.

b) Besonderheiten bei einer Einigung

Wird im Rahmen des Enteignungsverfahrens eine Einigung zwischen den Beteiligten erzielt, nimmt die Enteignungsbehörde hierüber eine Niederschrift auf, § 110 Abs. 2 S.1 BauGB. Wie bereits vorstehend ausgeführt, steht eine so beurkundete Einigung einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschluss gleich, § 110 Abs. 3 S. 1 BauGB. Auf dieser Grundlage (ggf. i.V.m. einem erforderlichen Nachtragsbeschluss) ist auf Antrag eine Ausführungsanordnung zu erlassen, § 117 Abs. 1 S. 1 BauGB. An dem in der Ausführungsanordnung bestimmten Tage tritt auch hier die Rechtsänderung außerhalb des Grundbuches ein, weshalb eine Berichtigung zu erfolgen hat.¹⁰⁴

In diesem Fall übersendet die Enteignungsbehörde dem Grundbuchamt das Ersuchen um Eintragung der Rechtsänderung verbunden mit einer beglaubigten Abschrift der Niederschrift über die Einigung, welche den Enteignungsbeschluss ersetzt, und der Ausführungsanordnung.¹⁰⁵ Da es sich vorliegend nicht um eine Verfügung nach §§ 873, 925 BGB, also eine rein privat-rechtliche Einigung handelt, findet § 20 GBO keine Anwendung.¹⁰⁶

Die Eintragungsgrundlage bildet auch vorliegend die Ausführungsanordnung. Als Nachweis der Rechtsänderung dient die Niederschrift über die Einigung.¹⁰⁷

¹⁰³ Meikel/*Grziwotz*, Einl. F Rn. 134.

¹⁰⁴ Breuer, *Rpfleger* 1981, 337, 338.

¹⁰⁵ Meikel/*Hertel*, § 29 Rn. 404.

¹⁰⁶ LG Regensburg, Beschluss vom 27.09.1978, 5 T 248/78, *Rpfleger* 1978, 448.

¹⁰⁷ Meikel/*Hertel*, § 29 Rn. 405.

c) Voreintragung

Gemäß § 39 Abs. 1 GBO ist für eine Eintragung erforderlich, dass die Person, deren Recht betroffen ist, als Berechtigter im Grundbuch eingetragen ist. Dies wäre im Fall des Enteignungsverfahrens jeweils der, dessen Eigentum oder Recht enteignet wird oder dessen Eigentum mit einem Recht belastet wird.

Grundsätzlich ersetzt das Ersuchen gemäß § 38 GBO die Voreintragung des Betroffenen nicht.¹⁰⁸ Für das Enteignungsverfahren ist eine Ausnahme gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt.

Die Voreintragung ist nach vorherrschender Meinung jedoch nicht erforderlich.¹⁰⁹ Diese darf durch das Grundbuchamt auch nicht gefordert werden, wenn der Betroffene des Verfahrens der wahre Eigentümer ist, z.B. der Erbe des eingetragenen Eigentümers.¹¹⁰

Ist das Verfahren jedoch gegen den Buchberechtigten geführt worden, der nicht der wahre Eigentümer war, ist das Verfahren nicht mit den korrekten Beteiligten geführt worden und der Enteignungsbeschluss entfaltet gegenüber dem wahren Berechtigten keine Wirkung.¹¹¹ Von der Unwirksamkeit hat das Grundbuchamt Kenntnis, wenn das Grundbuch vor Eintragung des Ersuchens berichtigt worden ist. Die ersuchte Eintragung darf dann nicht vorgenommen werden, da das Grundbuchamt das Grundbuch sonst wissentlich unrichtig machen würde (Legalitätsprinzip).¹¹²

d) Öffentlich-rechtliche Bescheinigungen und Genehmigungen

Gemäß § 22 Abs. 1 S.1 GrEStG darf der Erwerber eines Grundstücks erst in das Grundbuch eingetragen werden, wenn die sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung, also die Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes, dass der Eintragung keine steuerlichen Bedenken entgegenstehen, vorgelegt wird.

¹⁰⁸ Demharter, § 38 Rn. 65.

¹⁰⁹ Bauer/Schaub/Bauer, § 38 Rn. 117; Meikel/Zeiser, § 38 Rn 89.

¹¹⁰ BayObLG Beschluss vom 18.02.1988, BReg. 2 Z 36/17, DNotZ 1988, 781.

¹¹¹ MüKoBGB/Kohler, § 892 Rn. 28.

¹¹² Bauer/Schaub/Bauer, § 38 Rn. 117.

Es gibt keine gesetzliche Regelung welche generell von der Vorlagepflicht im Rahmen des Enteignungsverfahrens befreit.¹¹³ Ist jedoch der Bund, das Land, die Gemeinde oder ein Landkreis der Enteignungsbegünstigte, sehen die Landesgesetze Befreiungen von der Unbedenklichkeitsbescheinigung vor, vgl. § 22 Abs. 1 S. 2 GrEStG.¹¹⁴ In Sachsen werden die Fälle, in denen eine solche Bescheinigung nicht vorzulegen ist in der Verwaltungsvorschrift Grundbuchsachen (VwVGBS) geregelt. Unter Punkt X g) VwVGBS wird jedoch lediglich geregelt, dass z.B. bei einem Übergang einer Straßenbaulast von einer Gebietskörperschaft auf eine andere die Bescheinigung nicht vorzulegen ist, vgl. § 12 Abs. 1 SächsStrG bzw. § 6 Abs. 1 FStrG. Somit ist im Enteignungsverfahren stets die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich.

Grundsätzlich wäre auch eine Genehmigung nach § 2 Abs. 1 S. 1 GVO vorzulegen. Seit dem 01.07.2018 ist dies jedoch nicht mehr notwendig, wenn kein Vermerk nach § 30b Abs. 1 VermG eingetragen ist, § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 6 GVO.

Die Vorlage weiterer öffentlich-rechtlicher Genehmigungen ist nicht erforderlich.

e) Briefvorlage

Gemäß § 41 Abs. 1 S. 1 und § 42 S. 1 BauGB können Eintragungen bei Briefrechten nur erfolgen, wenn dem Grundbuchamt der Hypotheken- oder Grundschuldbrief vorgelegt wird.

Ob und wann im Rahmen des Ersuchens der Enteignungsbehörde die Briefvorlage zu erfolgen hat, ist nicht abschließend geklärt.

Rechtsprechung zur Briefvorlagepflicht im Enteignungsverfahren besteht bislang soweit ersichtlich nicht. Es existiert aber Rechtsprechung zum Flurbereinigungsverfahren (s. hierzu §§ 61 ff FlurbG), die für das Enteignungsverfahren aufgrund der parallelen Rechtsgedanken herangezogen werden kann. Bei beiden Verfahren werden Ersuchen zur Grundbuchberichtigung nach hoheitlichem Eingriff in das private Eigentum gestellt und es besteht ein verfahrensrechtlicher Gleichlauf.

¹¹³ Bauer/Schaub/Bauer, § 38 a.a.O..

¹¹⁴ Böhringer, Rpfleger 2000, 99, 101.

Ursprünglich wurde hierzu vom BGH entschieden, dass die Behörde zur Vorlage des Briefes nur verpflichtet ist, wenn eine Eintragung direkt bei einem Briefrecht in Abteilung III zu erfolgen hat. Dabei sei es irrelevant, ob es sich um eine rechtsbegründende oder, wie vorliegend, um eine rechtsbezeugende Eintragung handelt oder ob das Briefrecht in diesem Fall ein betroffenes oder begünstigtes Recht ist. Erfolgt dagegen eine Eintragung im Bestandsverzeichnis, sei eine Briefvorlage nicht erforderlich, da die Eintragung das Briefrecht nicht direkt betreffe.¹¹⁵

Von dieser Rechtsprechung wurde später durch eine weitere Entscheidung abgewichen. So sei die Briefvorlage auch erforderlich, wenn sich der Belastungsgegenstand ändert, also eine Eintragung im Bestandsverzeichnis erfolgt.¹¹⁶

Auch für das Umlegungsverfahren (vgl. §§ 45 ff BauGB) wurde entschieden, dass die Behörde die Briefe vorzulegen hat. Die Entscheidung kann ebenfalls aufgrund des verfahrensrechtlichen Gleichlaufs mit dem Enteignungsverfahren Anwendung finden.¹¹⁷

Diese Rechtsprechung wird von der Literatur weitgehend abgelehnt. Hierzu wird ausgeführt, dass die Enteignungsbehörde die Verantwortung dafür trägt, dass das Verfahren ordnungsgemäß abläuft. Es ist allein Aufgabe der Enteignungsbehörde sicherzustellen, dass die korrekten Beteiligten am Verfahren teilnehmen. Nur von ihr ist festzustellen, dass es sich bei den Beteiligten um die tatsächlichen Rechtsinhaber handelt. Bei Briefrechten kann dies durch die Vorlage des Hypotheken- oder Grundschuldbriefes erfolgen, vgl. § 106 Abs. 4 BauGB. Demgegenüber ist es gerade nicht Aufgabe des Grundbuchamtes dies nochmals zu prüfen, weshalb eine Briefvorlage nicht verlangt werden könne.¹¹⁸

¹¹⁵ BGH, Beschluss vom 07.02.2013, V ZB 160/12, juris; auch BGH, Beschluss vom 19.07.2013 V ZB 159/12, juris Rn. 6.

¹¹⁶ BGH, Beschluss vom 10.01.2019, V ZB 56/18, juris; so auch OLG Frankfurt, Beschluss vom 22.01.2018, 20 Wx 309/17, juris.

¹¹⁷ OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12.05.1997, 3 Wx 509/96, juris.

¹¹⁸ So insgesamt: Meikel/*Grziwotz*, Einl. F Rn. 135; ebenso Meikel/*Krause*, § 38 Rn. 9 und KEHE/*Volmer*, § 38 Rn. 75.

M.E. ist die Ansicht der Literatur vorzugswürdig. Die Vorlage des Briefes würde dem Grundbuchamt nur zur Kontrolle dienen, dass das Verfahren ordnungsgemäß abgelaufen ist und alle zu beteiligenden Rechtsinhaber auch tatsächlich am Verfahren teilgenommen haben. Diese materielle Prüfungspflicht besteht aber gerade für den Rechtspfleger im Grundbuchamt nicht. Daher ist die Briefvorlage entgegen der von der Rechtsprechung für das Flurbereinigungs- und Umlegungsverfahren getroffenen Entscheidungen nicht erforderlich.

E. Fazit

Der erste Berührungspunkt des Rechtspflegers im Grundbuchamt mit dem Enteignungsverfahren ergibt sich mit der Mitteilung der Enteignungsbehörde über die Einleitung des Verfahrens. Es wird somit zunächst das Ersuchen auf Eintragung des Enteignungsverfahrens gestellt, § 108 Abs. 6 S. 2 BauGB. Bei der Bearbeitung dessen ergeben sich für das Grundbuchamt keine Besonderheiten.

Nach Einleitung des Verfahrens ist das Grundbuchamt verpflichtet, sämtliche bereits vorgenommenen Eintragungen sowie bestehende oder später gestellte Eintragungsanträge an die Enteignungsbehörde mitzuteilen, § 108 Abs. 6 S. 3 BauGB.

Während des laufenden Verfahrens ist außerdem § 109 BauGB zu beachten. Die in § 109 Abs. 1 i.V.m. § 51 BauGB bezeichneten Rechtsvorgänge, Vorhaben und Teilungen sind genehmigungspflichtig. Bei Eintragungen, welche in diesem Zusammenhang erfolgen, hat das Grundbuchamt also zu prüfen, ob die erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Erfolgt die Eintragung ohne dass die erforderliche Genehmigung vorliegt kann das Grundbuch unrichtig werden.

Die Eintragung der durch das Enteignungsverfahren eingetretenen Rechtsänderung ist in diesem Zusammenhang die Bedeutsamste. Die Enteignungsbehörde ersucht das Grundbuchamt um Eintragung des Ergebnisses des Verfahrens aufgrund einer erfolgten Einigung oder des ergangenen Enteignungsbeschlusses, § 117 Abs. 7 BauGB. Dazu wird eine beglaubigte Abschrift des Enteignungsbeschlusses bzw. der Niederschrift über die Einigung, ggf. des Nachtragsbeschlusses und der Ausführungsanordnung übersandt. Das Grundbuchamt hat zwar grundsätzlich keine materielle Prüfungspflicht, darf das Grundbuch aber durch die Eintragung auch nicht wissentlich unrichtig machen. Zu prüfen sind die vorstehend ausgeführten Punkte unter Berücksichtigung der erläuterten Besonderheiten des Enteignungsverfahrens.

Letztendlich ersucht die Enteignungsbehörde mit Beendigung des Enteignungsverfahrens, unabhängig vom Beendigungsgrund, das Grundbuchamt um Löschung des Enteignungsvermerks, § 108 Abs. 6 S. 2 BauGB.

Ein Prüfungsschema für die Prüfung eines Ersuchens der Enteignungsbehörde könnte somit wie folgt aussehen:

- Zuständigkeit des Grundbuchamtes (sachlich/örtlich/funktionell)
- Ersuchen der Enteignungsbehörde nach § 38 GBO
 - Inhalt:
 - ausdrückliches Ersuchen um Eintragung der Rechtsänderung
 - beigefügt sein muss: Ausführungsanordnung, begl. Abschrift Enteignungsbeschluss, bzw. Niederschrift über die erfolgte Einigung, ggf. Nachtragsbeschluss
 - Form: § 29 Abs. 3 GBO
 - zu prüfen
 - eintretende Rechtsänderungen ersichtlich, schlüssig
 - Durchführbarkeit des Ersuchens (bspw. Eintragung an beantragter Rangstelle)
- Voreintragung – nicht erforderlich
- öffentlich-rechtliche Bescheinigungen/ Genehmigungen
 - Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorhanden
 - evtl. GVO-Genehmigung
- Briefvorlage – nicht erforderlich
- **Bei Kenntnis des Grundbuchamtes von der Unwirksamkeit des Enteignungsverfahrens bzw. der ergangenen Beschlüsse darf keine Eintragung erfolgen! - Legalitätsprinzip**

Anlage

Beispiele für Verweise weiterer Enteignungsgesetze auf das BauGB (vgl. Fußnote 1):

Sächsisches Enteignungs- und Entschädigungsgesetz (SächsEntEG)	§ 3, 5 Abs. 3 SächsEntEG verweist auf das BauGB bezüglich des Gegenstandes der Enteignung und des Ablaufes des Enteignungsverfahrens
Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (SächsStrG)	§ 43 Abs. 4 SächsStrG verweist auf das SächsEntEG
Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	§ 19 Abs. 5 FStrG verweist auf die für öffentliche Straßen geltenden Gesetze der Länder (vgl. SächsStrG)
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)	§ 101 Abs. 3 SächsWG verweist auf das SächsEntEG
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) (WHG)	§ 71 Abs. 4 WHG verweist auf Enteignungsgesetze der Länder (SächsEntEG)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)	§ 41 Abs. 2 S. 2 SächsNatSchG verweist auf das SächsEntEG
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 68 Abs. 3 BNatSchG verweist auf das jeweils geltende Landesrecht
Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)	§ 22 Abs. 4 AEG verweist auf das jeweils geltende Landesrecht
Personenbeförderungsgesetz (PBefG)	§ 30 S. 3 PBefG verweist auf das jeweils geltende Landesrecht
Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)	§ 45 Abs. 3 EnWG verweist auf das jeweils geltende Landesrecht
Luftverkehrsgesetz (LuftVG)	§ 28 Abs. 3 LuftVG verweist auf das jeweils geltende Landesrecht

Literaturverzeichnis

Aust, Manfred/ Jacobs, Rainer/ Pasternak, Dieter, Enteignungsentschädigung, 7., neu bearbeitete Auflage, Berlin 2014

Battis, Ulrich/ Krautzberger, Michael/ Löhr, Rolf-Peter, Baugesetzbuch, 14 Auflage, München 2019.

Bauer, Hans-Joachim/ Schaub, Bernhard, Grundbuchordnung, 4. Auflage, München 2018.

Böhringer, Walter, Die Grundbuchsperrung des § 22 GrEStG und ihre Ausnahmen, Rpfleger 2000, 99.

Breuer, Rüdiger, Die Einigung der Beteiligten zur Vermeidung der Enteignung, Rpfleger 1981, 337.

Demharter, Johann, Grundbuchordnung, 31. Auflage, München 2018

Ernst, Werner/ Zinkahn, Willy/ Bielenberg, Walter/ Krautzberger, Michael, Baugesetzbuch, Band II-IV, 135. Ergänzungslieferung Stand September 2019, München.

Ferner, Hilmar/ Kröninger, Holger/ Aschke, Manfred (Hrsg.), Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung Handkommentar, 3. Auflage, Baden-Baden 2013.

Haase, Theodor, Beschwerderecht der Umlegungsausschüsse nach dem Bundesbaugesetz, NJW 1964, 190.

Hügel, Stefan, Grundbuchordnung, 3. Auflage, München 2016.

Hügel, Stefan (Hrsg.), BeckOK GBO, 39. Edition, München 2020.

Jäde, Henning/ Dirnberger, Franz, Baugesetzbuch Baunutzungsverordnung, 9. Auflage, Stuttgart 2018.

Jarass, Hans D./ Kment, Martin, Baugesetzbuch, 2. Auflage, München 2017.

Kuntze, Joachim/ Ertl, Rudolf/ Herrmann, Hans/ Eickmann, Dieter, Grundbuchrecht, 8. Auflage, Bonn 2019.

Meikel, GBO Grundbuchordnung, 11. Auflage, Köln 2015.

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, herausgegeben von Sacker, Franz Jürgen/ Rixecker, Roland/ Oetker, Hartmut/ Limperg, Bettina, Band 8 Sachenrecht, 8. Auflage, München 2020.

Palandt, Otto, Bürgerliches Gesetzbuch, 79. Auflage, München 2020.

Schöner, Hartmut/ Stöber, Kurt, Handbuch der Rechtspraxis Band 4 Grundbuchrecht, 15. Auflage, München 2012.

Spannowsky, Willy/ Uechtritz, Michael (Hrsg.), BeckOK BauGB, 48. Edition, München 2020.

Eidesstattliche Versicherung

Hiermit versichere ich an Eides statt, dass ich die vorgelegte Diplomarbeit selbständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe, dass Quellen oder indirekt übernommene Gedanken als solche kenntlich gemacht sind, sowie die Diplomarbeit in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt wurde und dass die gedruckte und die digitalisierte Form der Diplomarbeit identisch sind.

Annika Hirsch

Leipzig, den 07.07.2020