



# LRGV - Landesrecht Gesetze und Verordnungen

---

## Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 20.06.1989

## Fassung

Gültig ab: 05.05.2023

# Gesetz über Enteignung und Entschädigung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz - EEG NRW)

---

## Fußnoten

Überschrift geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 ([GV. NRW. S. 762](#)), in Kraft getreten am 1. Juli 2021.

Vom 20. Juni 1989

## Inhaltsübersicht

### Teil I: Allgemeine Vorschriften

§ 1	Anwendungsbereich
§ 2	Enteignungszweck
§ 3	Gegenstand der Enteignung

**Teil II:  
Zulässigkeit der Enteignung**

§ 4	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung
§ 5	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land
§ 6	Ersatz für entzogene Rechte
§ 7	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung

**Teil III:  
Entschädigung**

§ 8	Entschädigungsgrundsätze
§ 9	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter
§ 10	Entschädigung für den Rechtsverlust
§ 11	Entschädigung für andere Vermögensnachteile
§ 12	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten
§ 13	Härteausgleich
§ 14	Schuldübergang
§ 15	Entschädigung in Geld
§ 16	Entschädigung in Land
§ 17	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

**Teil IV:  
Verfahren**

Abschnitt 1:  
Enteignungsverfahren

§ 18	Enteignungsbehörde, förmliches Verfahren
§ 19Enteignungs- antrag	
§ 20	Unvollständige Anträge
§ 21	Beteiligte, Vertreter in besonderen Fällen
§ 22	Entschädigung bei Wiedereinsetzung in den vorigen Stand
§ 23	Planfeststellungsverfahren
§ 24	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung
§ 25	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung, Enteignungsvermerk
§ 26	Verfügungs- und Veränderungssperre
§ 27	Einigung
§ 28	Teileinigung
§ 29	Entscheidung der Enteignungsbehörde
§ 30	Enteignungsbeschluß
§ 31	Lauf der Verwendungsfrist
§ 32	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

§ 33	Ausführung des Enteignungsbeschlusses
§ 34	Hinterlegung
§ 35	Verteilungsverfahren
§ 36	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses

Abschnitt 2:  
Vorzeitige Besitzeinweisung, Vorarbeiten

§ 37	Voraussetzungen und Verfahren der vorzeitigen Besitzeinweisung
§ 38	Wirkung der vorzeitigen Besitzeinweisung, Entschädigungspflicht
§ 39	Vorarbeiten auf Grundstücken

Abschnitt 3:  
Übernahme- und Entschädigungsverfahren

§ 40	Übernahmeverfahren
§ 41	Entschädigung außerhalb der förmlichen Enteignung

Abschnitt 4:  
Rückenteignung

§ 42	Voraussetzung und Verfahren
§ 43	Entschädigung für die Rückenteignung

Abschnitt 5:  
Kosten und Vollstreckung

§ 44	Kosten
------	--------

§ 45	Vollstreckbarer Titel
------	-----------------------

**Teil V:  
Sondervorschriften  
für das Rheinische Braunkohlengebiet**

§ 46	Zulässigkeit der Enteignung von Umsiedlungsflächen
§ 47	Enteignungsantragsteller und Enteignungszweck
§ 48	Bedarfsermittlung
§ 49	Durchgangserwerb

**Teil VI:  
Rechtsweg**

§ 50	Antrag auf gerichtliche Entscheidung
------	--------------------------------------

**Teil VII:  
Übergangs- und Schlußvorschriften**

§ 51	Anpassung von Gesetzen
§ 52	Überleitung anhängiger Verfahren
§ 53	Inkrafttreten

**Teil I  
Allgemeine Vorschriften**

**§ 1  
Anwendungsbereich**

Dieses Gesetz gilt für alle Enteignungs- und Besitzeinweisungsverfahren und die damit verbundenen Entschädigungs- und Übernahmeverfahren im Lande Nordrhein-Westfalen, wenn und soweit nicht Bundesrecht anzuwenden ist. Für andere Entschädigungs- und Übernahmeverfahren (§§ 40 und 41) gilt dieses Gesetz nur, wenn und soweit es dies vorsieht und nicht bundesrechtliche Vorschriften anzuwenden sind.

## **§ 2**

### **Enteignungszweck**

(1) Nach diesem Gesetz kann unbeschadet der Voraussetzungen des § 4 enteignet werden, um

1. Vorhaben zu verwirklichen, für die andere Gesetze die Enteignung ausdrücklich zulassen,

2. andere Vorhaben zu verwirklichen für

a) den Schutz von Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,

b) die öffentliche Wärmeversorgung,

c) die öffentliche Entsorgung von Abfällen,

d) Rohrleitungen zum Transport von Rohstoffen oder Produkten in großen Mengen oder mit gefährlichen Eigenschaften,

sofern diese dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

(2) Enteignungen zum Zwecke der Ersatzlandbeschaffung und zu dem Zweck, durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen, sind nur zulässig, wenn und soweit dieses Gesetz oder ein anderes Gesetz eine solche Art der Entschädigung vorsieht.

## **§ 3**

### **Gegenstand der Enteignung**

(1) Durch Enteignung können

1. das Eigentum an Grundstücken entzogen oder belastet werden;

2. andere Rechte an Grundstücken entzogen oder belastet werden;

3. Rechte entzogen werden, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder die den Verpflichteten in der Benutzung von Grundstücken beschränken;

4. soweit es dieses Gesetz vorsieht, Rechtsverhältnisse begründet werden, die Rechte der in Nummer 3 bezeichneten Art gewähren;

5. die Änderung oder Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen und Einfriedungen angeordnet werden.

(2) Zur vorübergehenden Nutzung eines Grundstücks können Rechtsverhältnisse begründet werden, die persönliche Rechte gewähren.

(3) Auf das Zubehör eines Grundstücks sowie auf Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden oder in ein Gebäude eingefügt sind, darf die Enteignung nur nach Maßgabe des § 7 Abs. 4 ausgedehnt werden.

(4) Die für die Entziehung oder Belastung des Eigentums an Grundstücken geltenden Vorschriften sind auf die Entziehung, Belastung oder Begründung der in Absatz 1 Nrn. 2 bis 4 bezeichneten Rechte entsprechend anzuwenden.

(5) Die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzes sind entsprechend auch auf Grundstücksteile anzuwenden.

(6) Die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften sind, soweit dieses Gesetz nichts anderes vorschreibt, entsprechend auch auf grundstücksgleiche Rechte anzuwenden.

## **Teil II Zulässigkeit der Enteignung**

### **§ 4**

#### **Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung**

(1) Die Enteignung ist im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

(2) Die Enteignung setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 und 3 unter Angebot geeigneten anderen Landes, vergeblich bemüht hat. Der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet werden wird.

(3) Erfordert das Vorhaben nach anderen Gesetzen einen Planfeststellungsbeschluß oder einen anderen Verwaltungsakt, muß dieser unanfechtbar sein oder ein Rechtsmittel darf keine aufschiebende Wirkung haben. Dasselbe gilt für einen Planfeststellungsbeschluß, der aufgrund dieses Gesetzes ergeht (§ 23 Abs. 1). Nach anderen Gesetzen erforderliche Zulässigkeitserklärungen, Zustimmungen oder ähnliche Erklärungen müssen in der vorgesehenen Form vorliegen. Weitere in anderen Gesetzen geforderte Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung bleiben von den Absätzen 1 und 2 unberührt.

### **§ 5**

#### **Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land**

(1) Die Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land (Ersatzland) ist zulässig, wenn

1. die Entschädigung eines Eigentümers nach § 16 in Land festzusetzen ist,

2. die Bereitstellung von Grundstücken weder aus dem Grundbesitz des Enteignungsbegünstigten noch aus dem Grundbesitz des Bundes, des Landes, einer Gemeinde (Gemeindeverband) oder einer juristischen Person des Privatrechts, an der der Bund, das Land oder eine Gemeinde (Gemeindeverband) allein oder gemeinsam überwiegend beteiligt sind, möglich und zumutbar ist, sowie

3. von dem Enteignungsbegünstigten geeignete Grundstücke freihändig zu angemessenen Bedingungen, insbesondere, soweit ihm dies möglich und zumutbar ist, unter Angebot geeigneten

anderen Landes aus dem eigenen Vermögen oder aus dem Besitzstand von juristischen Personen des Privatrechts, an deren Kapital er überwiegend beteiligt ist, nicht erworben werden können.

(2) Grundstücke unterliegen nicht der Enteignung zur Entschädigung in Land, wenn und soweit

a) der Eigentümer oder bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken auch der sonstige Nutzungsberechtigte auf das zu enteignende Grundstück mit seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit angewiesen und ihm im Interesse der Erhaltung der Wirtschaftlichkeit seines Betriebes die Abgabe nicht zuzumuten ist oder

b) die Grundstücke oder ihre Erträge unmittelbar öffentlichen Zwecken oder der Wohlfahrtspflege, dem Unterricht, der Forschung, der Kranken- und Gesundheitspflege, der Erziehung, der Körperertüchtigung oder den Aufgaben der Kirchen und anderer Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts sowie deren Einrichtungen dienen oder zu dienen bestimmt sind.

(3) Die Enteignung zum Zweck der Entschädigung eines Eigentümers, dessen Grundstück zur Beschaffung von Ersatzland enteignet wird, ist unzulässig.

## **§ 6**

### **Ersatz für entzogene Rechte**

Die Enteignung zu dem Zweck, durch Enteignung entzogene Rechte zu ersetzen, ist nur zulässig, soweit der Ersatz in den Vorschriften des Teils III vorgesehen ist. Für den Ersatz entzogener Rechte durch neue Rechte im Wege der Enteignung nach § 12 Abs. 2 Satz 3 gelten die in § 5 Abs. 1 und 2 für die Enteignung zur Entschädigung in Land getroffenen Vorschriften entsprechend.

## **§ 7**

### **Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung**

(1) Ein Grundstück darf nur in dem Umfang enteignet werden, in dem dies zur Verwirklichung des Enteignungszwecks erforderlich ist. Reicht eine Belastung des Grundstücks mit einem Recht zur Verwirklichung des Enteignungszwecks aus, so ist die Enteignung hierauf zu beschränken.

(2) Soll ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden, so ist auf Antrag des Eigentümers anstelle der Belastung das Eigentum zu entziehen. Soll ein Grundstück mit einem anderen Recht belastet werden, so ist auf Antrag des Eigentümers das Eigentum zu entziehen, wenn die Belastung mit dem dinglichen Recht für ihn unbillig ist.

(3) Soll ein Grundstück oder ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz nur zum Teil enteignet werden, so ist auf Antrag des Eigentümers die Enteignung auf das Restgrundstück oder den Restbesitz insoweit auszudehnen, als das Restgrundstück oder der Restbesitz nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann.

(4) Auf Antrag des Eigentümers ist die Enteignung auf die in § 3 Abs. 3 bezeichneten Gegenstände auszudehnen, wenn und soweit er sie infolge der Enteignung nicht mehr wirtschaftlich nutzen oder in anderer Weise angemessen verwerten kann.

(5) Ein Antrag nach den Absätzen 2 bis 4 ist bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 25) zu stellen.

### **Teil III Entschädigung**

## **§ 8 Entschädigungsgrundsätze**

(1) Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten.

(2) Die Entschädigung wird gewährt

1. für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust,
2. für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile.

(3) Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten (§ 9 Abs. 1) infolge der Enteignung entstehen, sind bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. Hat bei der Entstehung eines Vermögensnachteils ein Verschulden des Entschädigungsberechtigten mitgewirkt, so gilt § 254 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(4) Für die Bemessung der Entschädigung ist der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. In den Fällen der vorzeitigen Besitzeinweisung oder sonstiger Besitzüberlassung ist der Zustand in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

## **§ 9 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter**

(1) Entschädigung kann verlangen, wer in seinem Recht durch die Enteignung beeinträchtigt wird und dadurch einen Vermögensnachteil erleidet.

(2) Zur Leistung der Entschädigung ist der Enteignungsbegünstigte verpflichtet. Wird Ersatzland enteignet, so ist zur Entschädigung derjenige verpflichtet, der dieses Ersatzland für das zu enteignende Grundstück beschaffen muß.

## **§ 10 Entschädigung für den Rechtsverlust**

(1) Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemißt sich nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.

(2) Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben unberücksichtigt

1. Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist;
2. Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind;
3. Werterhöhungen, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot des Antragstellers mit angemessenen Bedingungen (§ 4 Abs. 2 Satz 1) hätte annehmen können, es sei denn, daß der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat;
4. wertsteigernde Veränderungen, die während einer Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 26, einer Veränderungssperre nach dem Ersten Kapitel, Zweiter Teil, Erster Abschnitt (§§ 14 ff.) des Baugesetzbuchs (BauGB), einer Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB, einer Veränderungssperre nach § 9 a Bundesfernstraßengesetz oder § 40 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen oder einer ähnlichen Sperre oder eines ähnlichen Verbots ohne die erforderliche Genehmigung, Bewilligung oder Zustimmung vorgenommen worden sind;
5. Vereinbarungen, soweit sie von üblichen Vereinbarungen auffällig abweichen und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden sind, um eine höhere Entschädigungsleistung zu erlangen;
6. Bodenwerte, die nicht zu berücksichtigen wären, wenn der Eigentümer Ansprüche nach den §§ 40 bis 42 BauGB geltend machen würde.

(3) Für bauliche Anlagen, deren Abbruch jederzeit aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften entschädigungslos gefordert werden kann, ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten ist. Kann der Abbruch entschädigungslos erst nach Ablauf einer Frist gefordert werden, so ist die Entschädigung nach dem Verhältnis der restlichen zu der gesamten Frist zu bemessen.

(4) Wird der Wert des Eigentums an dem Grundstück durch Rechte Dritter gemindert, die an dem Grundstück aufrechterhalten, an einem anderen Grundstück neu begründet oder gesondert entschädigt werden, so ist dies bei der Festsetzung der Entschädigung für den Rechtsverlust zu berücksichtigen.

## **§ 11**

### **Entschädigung für andere Vermögensnachteile**

(1) Wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen, insbesondere für

1. den vorübergehenden oder dauernden Verlust, den der bisherige Eigentümer in seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder in Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben erleidet, jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwandes, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen;

2. die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Enteignung des Rechts an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht, soweit die Wertminderung nicht schon bei der Festsetzung der Entschädigung nach Nummer 1 berücksichtigt ist;

3. die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Enteignung erforderlich werdenden Umzug.

(2) Im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 ist § 10 Abs. 2 Nr. 3 anzuwenden.

## **§ 12**

### **Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten**

(1) Rechte an dem zu enteignenden Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigten oder den Verpflichteten in der Nutzung des Grundstücks beschränken, können aufrechterhalten werden, soweit dies mit dem Enteignungszweck vereinbar ist.

(2) Als Ersatz für ein Recht an einem Grundstück, das nicht aufrechterhalten wird, kann mit Zustimmung des Rechtsinhabers das Ersatzland oder ein anderes Grundstück des Enteignungsbegünstigten mit dem gleichen Recht belastet werden. Als Ersatz für ein persönliches Recht, das nicht aufrechterhalten wird, kann mit Zustimmung des Rechtsinhabers ein Rechtsverhältnis begründet werden, das ein Recht gleicher Art in Bezug auf das Ersatzland oder auf ein anderes Grundstück des Enteignungsbegünstigten gewährt. Als Ersatz für dingliche oder persönliche Rechte eines öffentlichen Verkehrsunternehmens, eines Wasserverbandes oder eines Trägers der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser, der auf diese zur Erfüllung seiner wesensgemäßen Aufgaben angewiesen ist, sind auf seinen Antrag Rechte gleicher Art zu begründen; soweit dazu Grundstücke des Enteignungsbegünstigten nicht geeignet sind, können zu diesem Zweck auch andere Grundstücke in Anspruch genommen werden. Aufwendungen, die infolge eines Rechtserwerbs nach Satz 1, 2 und 3 dem Nebenberechtigten entstehen, sind auf dessen Antrag vom Entschädigungspflichtigen zu erstatten. Anträge nach Satz 3 und 4 müssen vor Beginn der mündlichen Verhandlung (§ 25) schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

(3) Soweit Rechte nicht aufrechterhalten oder nicht durch neue Rechte ersetzt werden, sind bei der Enteignung eines Grundstücks gesondert zu entschädigen

1. Erbbauberechtigte, Altenteilsberechtigte sowie Inhaber von Dienstbarkeiten und Erwerbsrechten an dem Grundstück,

2. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigten, wenn der Berechtigte im Besitz des Grundstücks ist,

3. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Erwerb des Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Nutzung des Grundstücks beschränken.

(4) Berechtigte, deren Rechte nicht aufrechterhalten, nicht durch neue Rechte ersetzt und nicht gesondert entschädigt werden, haben bei der Enteignung eines Grundstücks Anspruch auf Ersatz des Werts ihres Rechts aus der Geldentschädigung für das Eigentum an dem Grundstück, soweit sich ihr Recht auf dieses erstreckt. Das gilt entsprechend für die Geldentschädigungen, die für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust in anderen Fällen oder nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 festgesetzt werden.

## **§ 13**

### **Härteausgleich**

(1) Wird ein bewohntes Grundstück enteignet, so soll einem Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, der durch die Enteignungsmaßnahme sein Nutzungsrecht verliert, zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeuten und die durch die nach den §§ 10 bis 12 gewährte Entschädigung nicht abgedeckt und auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden, ein Geldausgleich gewährt werden, soweit es die Billigkeit erfordert (Härteausgleich). Der Härteausgleich kann auch durch ein zinsgünstiges Darlehen oder durch Zinsverbilligung eines Darlehens erbracht werden.

(2) Die Leistung des Härteausgleichs obliegt dem Enteignungsbegünstigten (§ 9 Abs. 2).

(3) Ein Härteausgleich ist nicht zu gewähren, soweit der Entschädigungsberechtigte es unterlassen hat oder unterläßt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden.

(4) Ein Härteausgleich ist nur auf Antrag zu gewähren. Diesen hat der Entschädigungsberechtigte schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 25) zu stellen.

(5) Über einen Antrag auf einen Härteausgleich ist in dem Enteignungsbeschluß (§ 30) zu befinden.

## **§ 14**

### **Schuldübergang**

(1) Haftet bei einer Hypothek, die aufrechterhalten oder durch ein neues Recht an einem anderen Grundstück ersetzt wird, der von der Enteignung Betroffene zugleich persönlich, so übernimmt der Enteignungsbegünstigte die Schuld in Höhe der Hypothek. Die §§ 415 und 416 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend; als Veräußerer im Sinne des § 416 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist der von der Enteignung Betroffene anzusehen.

(2) Das gleiche gilt, wenn bei einer Grundschuld oder Rentenschuld, die aufrechterhalten oder durch ein neues Recht an einem anderen Grundstück ersetzt wird, der von der Enteignung Betroffene zugleich persönlich haftet, sofern er spätestens in dem nach § 25 anzuberaumenden

Termin die gegen ihn bestehende Forderung unter Angabe ihres Betrages und Grundes angemeldet und auf Verlangen der Enteignungsbehörde oder eines Beteiligten glaubhaft gemacht hat.

## § 15

### Entschädigung in Geld

Fußnoten zu § 15 Entschädigung in Geld

§ 15 Absatz 3 und § 30 Absatz 2 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. April 2023 ([GV. NRW. S. 230](#)), in Kraft getreten am 5. Mai 2023.

(1) Die Entschädigung ist in einem einmaligen Betrag zu leisten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Auf Antrag des Eigentümers kann im Falle des Eigentumsentzugs die Entschädigung in wiederkehrenden Leistungen festgesetzt werden, wenn dies den übrigen Beteiligten zuzumuten ist. Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung nach § 25 zu stellen.

(2) Für die Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist die Entschädigung in einem Erbbauzins zu leisten.

(3) Einmalige Entschädigungsbeträge sind mit drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Im Falle der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

## § 16

### Entschädigung in Land

(1) Im Falle des Eigentumsentzugs ist auf Antrag des Eigentümers die Entschädigung in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn er zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und

a) der Enteignungsbegünstigte über als Ersatzland geeignete Grundstücke verfügt, auf die er nicht mit seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben angewiesen ist, oder

b) der Enteignungsbegünstigte geeignetes Ersatzland nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann oder

c) geeignetes Ersatzland durch Enteignung nach § 5 beschafft werden kann.

(2) Unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Buchstaben a bis c ist die Entschädigung auf Antrag des Eigentümers auch dann in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn ein Grundstück enteignet werden soll, das mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebaut ist. Dies gilt

nicht, wenn nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Abbruch des Gebäudes jederzeit entschädigungslos gefordert werden kann.

(3) Die Entschädigung kann auf Antrag des Enteigneten oder Enteignungsbegünstigten ganz oder teilweise in Ersatzland festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und bei dem Enteignungsbegünstigten die in Absatz 1 Buchstaben a oder b genannten Voraussetzungen vorliegen.

(4) Wird die Entschädigung in Ersatzland festgesetzt, so sind auch der Verwendungszweck des Ersatzlandes und die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. Teil IV Abschnitt 4 gilt entsprechend.

(5) Auf die Ermittlung des Werts des Ersatzlands ist § 10 entsprechend anzuwenden. Hierbei kann eine Werterhöhung berücksichtigt werden, die das übrige Grundvermögen des von der Enteignung Betroffenen durch den Erwerb des Ersatzlands über dessen Wert nach Satz 1 hinaus erfährt. Hat das Ersatzland einen geringeren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist eine dem Wertunterschied entsprechende zusätzliche Geldentschädigung festzusetzen. Hat das Ersatzland einen höheren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist festzusetzen, daß der Entschädigungsberechtigte an den durch die Enteignung Begünstigten eine dem Wertunterschied entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten hat. Die Ausgleichszahlung wird mit dem nach § 33 Abs. 5 Satz 1 in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tag fällig.

(6) Wird die Entschädigung in Land festgesetzt, so sollen dingliche oder persönliche Rechte, soweit sie nicht an dem zu enteignenden Grundstück aufrechterhalten werden, auf Antrag des Rechtsinhabers ganz oder teilweise nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 ersetzt werden. Soweit dies nicht möglich ist oder nicht ausreicht, sind die Inhaber der Rechte gesondert in Geld zu entschädigen; dies gilt für die in § 12 Abs. 4 bezeichneten Berechtigten nur, soweit ihre Rechte nicht durch eine dem Eigentümer nach Absatz 5 zu gewährende zusätzliche Geldentschädigung gedeckt werden.

(7) Anträge nach den Absätzen 1, 2, 3 und 6 sind schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde zu stellen, und zwar in den Fällen der Absätze 1, 2 und 3 vor Beginn und im Falle des Absatzes 6 bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 25).

(8) Sind Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz ebenso zur Sicherung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Berechtigten oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben geeignet, können dem Eigentümer diese Rechte anstelle des Ersatzlands angeboten werden. Der Eigentümer ist in Geld abzufinden, wenn er die ihm nach Satz 1 angebotene Entschädigung ablehnt. § 17 bleibt unberührt.

(9) Hat der Eigentümer nach Absatz 1 oder 2 einen Anspruch auf Ersatzland und beschafft er sich mit Zustimmung des Enteignungsbegünstigten außerhalb des Enteignungsverfahrens Ersatzland oder die in Absatz 8 bezeichneten Rechte selbst, so hat er gegen den Enteignungsbegünstigten einen Anspruch auf Erstattung der erforderlichen Aufwendungen. Der Enteignungsbegünstigte ist nur insoweit zur Erstattung verpflichtet, als er selbst Aufwendungen erspart.

Kommt eine Einigung über die Erstattung nicht zustande, so entscheidet die Enteignungsbehörde; für den Bescheid gilt § 45 entsprechend.

## § 17

### Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

(1) Im Falle des Eigentumsentzugs kann der Eigentümer eines zu enteignenden Grundstücks auf seinen Antrag, wenn dies unter Abwägung der Belange der Beteiligten billig ist, ganz oder teilweise entschädigt werden

a) durch Bestellung oder Übertragung von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstigen dinglichen Rechten an dem zu enteignenden Grundstück oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten oder

b) durch Übertragung von Eigentum an einem bebauten Grundstück des Enteignungsbegünstigten oder

c) durch Übertragung von Eigentum an einem Grundstück des Enteignungsbegünstigten, das mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebaut werden soll.

Bei Wertunterschieden zwischen den Rechten nach Satz 1 und dem zu enteignenden Grundstück gilt § 16 Abs. 5 entsprechend.

(2) Der Antrag nach Absatz 1 muß bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 25) schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

## Teil IV

### Verfahren

#### Abschnitt 1

#### Enteignungsverfahren

## § 18

### Enteignungsbehörde, förmliches Verfahren

Fußnoten zu § 18 Enteignungsbehörde, förmliches Verfahren

§ 18: Absatz 2 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 ([GV. NRW. S. 762](#)), in Kraft getreten am 1. Juli 2021; Absatz 1 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. April 2023 ([GV. NRW. S. 230](#)), in Kraft getreten am 5. Mai 2023.

(1) Enteignungsbehörde ist die Bezirksregierung. Soweit in den Fällen der §§ 40 und 41 andere Zuständigkeiten festgelegt sind, bleiben diese unberührt.

(2) Das in diesem Abschnitt geregelte Verfahren, das auf die Prüfung der Voraussetzungen, die Vorbereitung oder den Erlass eines Enteignungsbeschlusses (§ 30) gerichtet ist, ist ein förmliches Verwaltungsverfahren im Sinne des Teils V Abschnitt 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW). Die Vorschriften dieses Gesetzes sind anzuwenden, soweit nicht in den nachfolgenden Vorschriften Abweichendes bestimmt ist.

## § 19

### Enteignungsantrag

Der Enteignungsantrag ist bei der Enteignungsbehörde zu stellen. Der Antragsteller hat mit dem Enteignungsantrag die für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Enteignungsantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen. Er muß insbesondere die zu enteignenden Gegenstände, soweit erforderlich unter Vorlage von Grundbuch- oder Katasterauszügen und Lageplänen, bezeichnen, und er soll die Beteiligten nach Namen und Anschrift angeben.

## § 20

### Unvollständige Anträge

Unvollständige, mangelhafte oder offensichtlich unzulässige Enteignungsanträge können ohne Durchführung eines Verfahrens zurückgewiesen werden, wenn der Antragsteller die ihm mitzuteilenden Mängel nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist behebt.

## § 21

### Beteiligte, Vertreter in besonderen Fällen

Fußnoten zu § 21 Beteiligte, Vertreter in besonderen Fällen

§ 21 Absatz 1 und 5, § 23 Absatz 1, § 25 Absatz 2 und § 45 Absatz 1 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 ([GV. NRW. S. 762](#)), in Kraft getreten am 1. Juli 2021.

(1) In dem Enteignungsverfahren sind Beteiligte

1. der Antragsteller,
2. der Eigentümer und diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist oder für welche ein sonstiges Recht oder eine sonstige Befugnis im Grundbuch oder im Wasserbuch eingetragen ist,
3. Inhaber eines nicht im Grundbuch oder Wasserbuch eingetragenen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder die Benutzung des Grundstücks beschränkt,

4. wenn Ersatzland bereitgestellt wird, der Eigentümer und die Inhaber der in den Nummern 2 und 3 genannten Rechte hinsichtlich des Ersatzlands,
5. die Eigentümer der Grundstücke, die durch eine Enteignung nach § 6 betroffen werden, und
6. die Gemeinde.

§ 13 VwVfG NRW bleibt unberührt.

(2) Die in Absatz 1 Nr. 3 bezeichneten Personen werden in dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Enteignungsbehörde zugeht. Die Anmeldung kann spätestens bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 25) mit den Beteiligten erfolgen.

(3) Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Enteignungsbehörde dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechts zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechts nicht mehr zu beteiligen.

(4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, sowie jeder seiner Rechtsnachfolger hat auf Verlangen der Enteignungsbehörde eine Erklärung darüber abzugeben, ob ein anderer die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder ein Recht daran erworben hat; die Person eines Erwerbers hat er dabei zu bezeichnen.

(5) Ist ein Vertreter nicht vorhanden, so hat das Vormundschaftsgericht auf Ersuchen der Enteignungsbehörde einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen sowie für mehrere Inhaber eines sonstigen Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, wenn sie der Aufforderung der Enteignungsbehörde, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Fristen nicht nachgekommen sind. § 16 VwVfG NRW bleibt unberührt.

## § 22

### Entschädigung bei Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

Die Enteignungsbehörde kann nach Wiedereinsetzung in den vorigen Stand an Stelle einer Entscheidung, die den durch das bisherige Verfahren herbeigeführten neuen Rechtszustand ändern würde, eine Entschädigung festsetzen.

## § 23

### Planfeststellungsverfahren

Fußnoten zu § 23 Planfeststellungsverfahren

§ 21 Absatz 1 und 5, § 23 Absatz 1, § 25 Absatz 2 und § 45 Absatz 1 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 ([GV. NRW. S. 762](#)), in Kraft getreten am 1. Juli 2021.

(1) Sofern eine Planfeststellung für das Vorhaben nicht in anderen Gesetzen vorgesehen ist, kann die Enteignungsbehörde vor der Bekanntmachung der Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 25 Abs. 4) ein Planfeststellungsverfahren einleiten, wenn sie es für sachdienlich hält. Teil V Abschnitt 2 VwVfG NRW ist anzuwenden. Die Enteignungsbehörde ist Anhörungs- und Planfeststellungsbehörde. Ergebnisse einer landesplanerischen Anhörung können dem Planfeststellungsverfahren zugrunde gelegt werden. Die Enteignungsbehörde teilt die Offenlegung des Planes dem Grundbuchamt mit. Dieses hat in die Grundbücher der vom Verfahren betroffenen Grundstücke einzutragen, daß der Plan zur Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens zum Zwecke der Enteignung offengelegt worden ist (Offenlegungsvermerk); § 25 Abs. 5 Satz 3 gilt entsprechend. Die Sätze 5 und 6 sind nicht anzuwenden, wenn das Grundbuchamt bereits nach § 25 Abs. 5 Satz 1 eine Mitteilung erhalten hat.

(2) Ist in einem Planfeststellungsverfahren nach diesem Gesetz oder nach anderen Gesetzen eine für die Beteiligten verbindliche Entscheidung über die Zulässigkeit und die Art der Verwirklichung des Vorhabens getroffen worden, ist diese Entscheidung, wenn sie unanfechtbar ist oder ein Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung hat, dem Enteignungsverfahren zugrunde zu legen und für die Enteignungsbehörde bindend. Gegen Maßnahmen nach diesem Gesetz können keine Einwendungen erhoben werden, über die im Planfeststellungsverfahren der Sache nach entschieden worden ist oder die durch die Planfeststellung ausgeschlossen sind.

## **§ 24**

### **Vorbereitung der mündlichen Verhandlung**

(1) Das Enteignungsverfahren soll beschleunigt durchgeführt werden. Die Enteignungsbehörde soll schon vor der mündlichen Verhandlung alle Anordnungen treffen, die erforderlich sind, um das Verfahren tunlichst in einem Verhandlungstermin zu erledigen. Sie hat dem Eigentümer, dem Antragsteller sowie den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Die Enteignungsbehörde kann ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 192 BauGB) oder ein Gutachten anderer Sachverständiger einholen, wenn Eigentum an Grundstücken oder Rechte an Grundstücken entzogen oder beschränkt werden sollen; sie kann auch ein Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 11) einholen.

(2) Die Enteignungsbehörde hat den Geschäftsführer der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer als Landesbeauftragten im Kreise zu hören, wenn landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen, zur Entschädigung in Land enteignet werden sollen.

(3) Enteignungsverfahren können zur gemeinsamen Verhandlung miteinander verbunden werden, wenn dies sachdienlich ist, insbesondere eine Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist. Verbundene Enteignungsverfahren können wieder getrennt werden,

(4) Für das Enteignungsverfahren bedeutsame persönliche oder sachliche Verhältnisse der von der Enteignung betroffenen natürlichen Personen dürfen nur mit deren Einwilligung in Gegenwart anderer Betroffener verhandelt werden. Die Einwilligung muß schriftlich oder zu Protokoll erklärt werden. Die Betroffenen sind in geeigneter Weise darüber aufzuklären, daß für das Enteignungsverfahren bedeutsame persönliche oder sachliche Verhältnisse offenkundig werden kön-

nen. Auf die Möglichkeit des jederzeitigen Widerrufs der Einwilligung sind sie hinzuweisen. Bei Widerruf muß insoweit getrennt verhandelt werden.

## § 25

### **Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung, Enteignungsvermerk**

Fußnoten zu § 25 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung, Enteignungsvermerk

§ 21 Absatz 1 und 5, § 23 Absatz 1, § 25 Absatz 2 und § 45 Absatz 1 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 ([GV. NRW. S. 762](#)), in Kraft getreten am 1. Juli 2021.

(1) Das Enteignungsverfahren wird durch Anberaumung eines Termins zu einer mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten eingeleitet. Zu der mündlichen Verhandlung sind der Antragsteller, der Eigentümer des betroffenen Grundstücks, die sonstigen aus dem Grundbuch oder dem Wasserbuch ersichtlichen Beteiligten, die nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 bezeichneten Personen, die ihre Rechte bereits angemeldet haben, und die Gemeinde zu laden. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat; sie kann mit Einverständnis der Beteiligten verkürzt werden. Bei weiteren Verhandlungsterminen kann die Enteignungsbehörde die Ladungsfrist auf zwei Wochen festsetzen.

(2) Die Ladung muß enthalten

1. die Bezeichnung des Antragstellers und des betroffenen Grundstücks,
2. den wesentlichen Inhalt des Enteignungsantrags mit dem Hinweis, daß der Antrag mit den ihm beigefügten Unterlagen bei der Enteignungsbehörde eingesehen werden kann,
3. die Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen den Enteignungsantrag möglichst vor der mündlichen Verhandlung bei der Enteignungsbehörde schriftlich oder elektronisch einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären, und
4. den Hinweis, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann.

(3) Die Ladung von Personen, deren Beteiligung auf einem Antrag auf Entschädigung in Land beruht, muß außer dem in Absatz 2 vorgeschriebenen Inhalt auch die Bezeichnung des Eigentümers, dessen Entschädigung in Land beantragt ist, und des Grundstücks, für das die Entschädigung in Land gewährt werden soll, enthalten.

(4) Die Einleitung des Enteignungsverfahrens ist unter Bezeichnung des betroffenen Grundstücks sowie des Termins der mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten ortsüblich in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung sind alle Beteiligten aufzufordern, ihre Rechte spätestens in der mündlichen Verhandlung wahrzunehmen, und darauf hinzuweisen,

daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann. Soweit die Beteiligten der Enteignungsbehörde bekannt sind, ist von der öffentlichen Bekanntmachung abzusehen.

(5) Die Enteignungsbehörde teilt dem Grundbuchamt die Einleitung des Enteignungsverfahrens mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der vom Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücke einzutragen, daß das Enteignungsverfahren eingeleitet ist (Enteignungsvermerk). Es hat die Enteignungsbehörde von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Enteignungsverfahrens im Grundbuch des betroffenen Grundstücks vorgenommen sind und vorgenommen werden.

(6) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Enteignungsbehörde dem Vollstreckungsgericht von der Einleitung des Enteignungsverfahrens Kenntnis, soweit dieses das Grundstück betrifft, das Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist.

## **§ 26**

### **Verfügungs- und Veränderungssperre**

(1) Von der Bekanntmachung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 25 Abs. 4) oder von der Auslage des Planes im Planfeststellungsverfahren nach § 23 an dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Enteignungsbehörde

1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird;
2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
3. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
4. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

(2) Vorhaben nach Absatz 1, die vor Wirksamwerden der Verfügungs- und Veränderungssperre in öffentlich-rechtlich unbedenklicher Weise begonnen worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung bleiben unberührt.

(3) Die Enteignungsbehörde darf die Genehmigung nur versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben nach Absatz 1 die Verwirklichung des Enteignungszwecks unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

(4) Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(5) Sind Vorhaben nach Absatz 1, deren voraussichtliche Genehmigungsfähigkeit zweifelhaft ist, schon vor Einleitung des Enteignungsverfahrens oder vor Auslage des Planes zu erwarten, kann die Enteignungsbehörde anordnen, daß die Genehmigungspflicht nach Absatz 1 bereits zu einem früheren Zeitpunkt eintritt. Sofern die öffentliche Bekanntmachung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens unterbleibt (§ 25 Abs. 4 Satz 3), ordnet die Enteignungsbehörde an, zu welchem Zeitpunkt die Genehmigungspflicht nach Absatz 1 eintritt. Die Anordnung nach Satz 1 und 2 ist in ortsüblicher Weise bekanntzumachen und dem Grundbuchamt mitzuteilen. Dieses hat in die Grundbücher der von der Anordnung betroffenen Grundstücke einzutragen, daß die Verfügungs- und Veränderungssperre angeordnet worden ist; § 25 Abs. 5 Satz 3 gilt entsprechend.

(6) Wird der Enteignungsantrag abgewiesen, so hat der Antragsteller für alle durch eine Versagung der Genehmigung entstandenen Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten.

## **§ 27**

### **Einigung**

(1) Die Enteignungsbehörde hat in jedem Stand des Verfahrens auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken.

(2) Einigen sich die Beteiligten, so hat die Enteignungsbehörde eine Niederschrift über die Einigung aufzunehmen. Die Niederschrift muß den Erfordernissen des § 30 Abs. 1 entsprechen. Sie ist von den Beteiligten zu unterschreiben. Ein Bevollmächtigter des Eigentümers bedarf einer amtlich oder öffentlich beglaubigten Vollmacht; für einen Rechtsanwalt genügt eine schriftliche Vollmacht.

(3) Die beurkundete Einigung steht einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschluß gleich. § 30 Abs. 4 ist entsprechend anzuwenden.

## **§ 28**

### **Teileinigung**

(1) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück, jedoch nicht über die Höhe der Entschädigung, so ist § 27 Abs. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Die Enteignungsbehörde hat anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist, soweit sich aus der Einigung nichts anderes ergibt. Im übrigen nimmt das Enteignungsverfahren seinen Fortgang.

(2) Die Enteignungsbehörde kann gemäß Absatz 1 Satz 2 und 3 auch dann verfahren, wenn Beteiligte eine der Teileinigung nach Absatz 1 Satz 1 vergleichbare Vereinbarung außerhalb des Verfahrens getroffen haben.

## **§ 29**

### **Entscheidung der Enteignungsbehörde**

(1) Soweit eine Einigung nicht zustande kommt, entscheidet die Enteignungsbehörde aufgrund der mündlichen Verhandlung durch Beschluß über den Enteignungsantrag, die übrigen gestellten Anträge sowie über die erhobenen Einwendungen.

(2) Auf Antrag eines Beteiligten hat die Enteignungsbehörde vorab über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück oder über sonstige durch die Enteignung zu bewirkende Rechtsänderungen zu entscheiden. In diesem Fall hat die Enteignungsbehörde anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist.

(3) Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, so entscheidet sie zugleich

1. darüber, welche Rechte der in § 12 bezeichneten Berechtigten an dem Gegenstand der Enteignung aufrechterhalten bleiben,

2. darüber, mit welchen Rechten der Gegenstand der Enteignung, das Ersatzland oder ein anderes Grundstück belastet werden,

3. darüber, welche Rechtsverhältnisse begründet werden, die Rechte der in § 3 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 bezeichneten Art gewähren,

4. im Falle der Entschädigung in Ersatzland über den Eigentumsübergang oder die Enteignung des Ersatzlands.

## § 30

### Enteignungsbeschluß

Fußnoten zu § 30 Enteignungsbeschluß

§ 15 Absatz 3 und § 30 Absatz 2 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. April 2023 ([GV. NRW. S. 230](#)), in Kraft getreten am 5. Mai 2023.

(1) Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, so muß der Beschluß (Enteignungsbeschluß) bezeichnen

1. die von der Enteignung Betroffenen und den Enteignungsbegünstigten;

2. die sonstigen Beteiligten;

3. den Enteignungszweck und die Frist, innerhalb der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist;

4. den Gegenstand der Enteignung, und zwar

a) wenn das Eigentum an einem Grundstück Gegenstand der Enteignung ist, das Grundstück nach Größe, grundbuchmäßiger, katastermäßiger und sonst üblicher Bezeichnung; im Falle der Enteignung eines Grundstücksteils ist zu seiner Bezeichnung auf Vermessungsschriften (Vermessungsrisse und -karten) Bezug zu nehmen, die von einer zu Fortführungsvermessungen befugten Behörde oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gefertigt sind,

b) wenn ein anderes Recht an einem Grundstück Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist, dieses Recht nach Inhalt und grundbuchmäßiger Bezeichnung,

c) wenn ein persönliches Recht, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigt oder den Verpflichteten in der Nutzung von Grundstücken beschränkt, Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist, dieses Recht nach seinem Inhalt und dem Grund seines Bestehens,

d) die in § 3 Abs. 3 bezeichneten Gegenstände, wenn die Enteignung auf diese ausgedehnt wird;

5. bei der Belastung eines Grundstücks mit einem Recht die Art, den Inhalt, soweit er durch Vertrag bestimmt werden kann, sowie den Rang des Rechts, den Berechtigten und das Grundstück;

6. bei der Begründung eines Rechts der in Nummer 4 Buchstabe c bezeichneten Art den Inhalt des Rechtsverhältnisses und die daran Beteiligten;

7. die Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor und nach der Enteignung;

8. die Art und Höhe der Entschädigung und die Höhe der Ausgleichszahlungen nach § 16 Abs. 5 Satz 4 und § 17 Abs. 1 Satz 2 sowie die Höhe der Aufwendungen nach § 12 Abs. 2 Satz 5 mit der Angabe, von wem und an wen sie zu leisten sind; Geldentschädigungen, aus denen andere von der Enteignung Betroffene nach § 12 Abs. 4 zu entschädigen sind, müssen von den sonstigen Geldentschädigungen getrennt ausgewiesen werden;

9. die als Härteausgleich (§ 13) zu gewährenden Leistungen;

10. bei der Entschädigung in Land das Grundstück in der in Nummer 4 Buchstabe a bezeichneten Weise.

(2) In den Fällen des § 28 Absatz 1 und § 29 Absatz 2 ist der Enteignungsbeschuß entsprechend zu beschränken.

(3) Kann ein Grundstücksteil noch nicht entsprechend Absatz 1 Nr. 4 Buchstabe a bezeichnet werden, so kann der Enteignungsbeschuß ihn aufgrund fester Merkmale in der Natur oder durch Bezugnahme auf die Eintragung in einen Lageplan bezeichnen. Wenn das Ergebnis der Vermessung vorliegt, ist der Enteignungsbeschuß durch einen Nachtragsbeschuß anzupassen.

(4) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Enteignungsbehörde dem Vollstreckungsgericht von dem Enteignungsbeschuß Kenntnis, wenn dem Enteignungsantrag stattgegeben worden ist.

## **§ 31**

### **Lauf der Verwendungsfrist**

(1) Die Frist, innerhalb der der Enteignungszweck nach § 30 Abs. 1 Nr. 3 zu verwirklichen ist, beginnt mit dem Eintritt der Rechtsänderung.

(2) Die Enteignungsbehörde kann diese Frist vor ihrem Ablauf auf Antrag verlängern, wenn

a) der Enteignungsbegünstigte nachweist, daß er den Enteignungszweck ohne Verschulden innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann, oder

b) vor Ablauf der Frist eine Gesamtrechtsnachfolge eintritt und der Rechtsnachfolger nachweist, daß er den Enteignungszweck innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann.

Der enteignete frühere Eigentümer ist vor der Entscheidung über die Verlängerung zu hören.

## **§ 32**

### **Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte**

(1) Soll die Entschädigung des Eigentümers eines zu enteignenden Grundstücks nach § 17 festgesetzt werden und ist die Bestellung, Übertragung oder die Bewertung eines der dort bezeichneten Rechte im Zeitpunkt des Erlasses des Enteignungsbeschlusses noch nicht möglich, kann die Enteignungsbehörde, wenn es der Eigentümer unter Bezeichnung eines Rechts beantragt, im Enteignungsbeschuß neben der Festsetzung der Entschädigung in Geld dem Enteignungsbegünstigten aufgeben, binnen einer bestimmten Frist dem von der Enteignung Betroffenen ein Recht der bezeichneten Art zu angemessenen Bedingungen anzubieten.

(2) Bietet der Enteignungsbegünstigte binnen der bestimmten Frist ein Recht der bezeichneten Art nicht an oder einigt er sich mit dem von der Enteignung Betroffenen nicht, so wird ihm ein solches Recht auf Antrag zugunsten des von der Enteignung Betroffenen durch Enteignung entzogen. Die Enteignungsbehörde setzt den Inhalt des Rechts fest, soweit dessen Inhalt durch Vereinbarung bestimmt werden kann. Die Vorschriften dieses Gesetzes sind anzuwenden.

(3) Der Antrag nach Absatz 2 kann nur innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der bestimmten Frist gestellt werden.

## **§ 33**

### **Ausführung des Enteignungsbeschlusses**

(1) Ist der Enteignungsbeschuß oder sind die Entscheidungen nach § 29 Abs. 2 nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde die Ausführung des Enteignungsbeschlusses oder der Vorabentscheidung an (Ausführungsanordnung), wenn der durch die Enteignung Begünstigte die Geldentschädigung, im Falle der Vorabentscheidung die nach § 29 Abs. 2 Satz 2 festgesetzte Vorauszahlung, gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Auf Antrag des Entschädigungsberechtigten kann im Falle des § 29 Abs. 2 die Enteignungsbehörde die Ausführungsanordnung davon abhängig machen, daß der durch die Enteignung Begünstigte im übrigen für einen angemessenen Betrag Sicherheit leistet.

(2) In den Fällen des § 28 ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte den zwischen den Beteiligten unstreitigen Entschädigungsbetrag gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend, soweit sich nicht aus der Einigung etwas anderes ergibt.

(3) Im Falle des § 30 Abs. 3 ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die im Enteignungsbeschluß in Verbindung mit dem Nachtragsbeschluß festgesetzte Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Der Nachtragsbeschluß braucht nicht unanfechtbar zu sein.

(4) Die Ausführungsanordnung ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Enteignungsbeschluß betroffen wird. Die Ausführungsanordnung ist im Falle der Entziehung des Eigentums der Gemeinde abschriftlich mitzuteilen, in deren Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt. § 30 Abs. 4 gilt entsprechend.

(5) Mit dem in der Ausführungsanordnung festzusetzenden Tag wird der bisherige Rechtszustand durch den im Enteignungsbeschluß geregelten neuen Rechtszustand ersetzt. Gleichzeitig entstehen die nach § 30 Abs. 1 Nr. 6 begründeten Rechtsverhältnisse; sie gelten von diesem Zeitpunkt an als zwischen den an dem Rechtsverhältnis Beteiligten vereinbart.

(6) Die Ausführungsanordnung schließt die Einweisung in den Besitz des enteigneten Grundstücks und des Ersatzlands zu dem festgesetzten Tag ein.

(7) Ist die Ausführungsanordnung unanfechtbar, so übersendet die Enteignungsbehörde dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Enteignungsbeschlusses und der Ausführungsanordnung und ersucht es, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen und nach § 23 Abs. 1 Satz 6, § 25 Abs. 5 Satz 2 oder § 26 Abs. 5 Satz 4 eingetragene Vermerke zu löschen. Diese Vermerke sind auch dann zu löschen, wenn das Enteignungsverfahren beendet wird, ohne daß eine Ausführungsanordnung ergeht.

## **§ 34**

### **Hinterlegung**

(1) Geldentschädigungen, aus denen andere Berechtigte nach § 12 Abs. 4 zu befriedigen sind, sind unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, soweit mehrere Personen auf sie Anspruch haben und eine Einigung über die Auszahlung nicht nachgewiesen ist. Die Hinterlegung erfolgt bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt; § 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung gilt entsprechend.

(2) Andere Vorschriften, nach denen die Hinterlegung geboten oder statthaft ist, werden hierdurch nicht berührt.

## **§ 35**

### **Verteilungsverfahren**

(1) Nach Eintritt des neuen Rechtszustandes kann jeder Beteiligte sein Recht an der hinterlegten Summe gegen einen Mitbeteiligten, der dieses Recht bestreitet, vor den ordentlichen Gerichten geltend machen oder die Einleitung eines gerichtlichen Verteilungsverfahrens beantragen.

(2) Für das Verteilungsverfahren ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt; in Zweifelsfällen gilt § 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung entsprechend.

(3) Auf das Verteilungsverfahren sind die Vorschriften über die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung mit folgenden Abweichungen entsprechend anzuwenden:

1. Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluß zu eröffnen;

2. die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung; ist das Grundstück schon in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt, so hat es hierbei sein Bewenden;

3. das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung des Verfahrens von Amts wegen das Grundbuchamt um die in § 19 Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bezeichneten Mitteilungen zu ersuchen; in die beglaubigte Abschrift des Grundbuchblatts sind die zur Zeit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Enteigneten vorhandenen Eintragungen sowie die später eingetragenen Veränderungen und Löschungen aufzunehmen;

4. bei dem Verfahren sind die in § 12 Abs. 4 bezeichneten Entschädigungsberechtigten nach Maßgabe des § 10 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zu berücksichtigen, wegen der Ansprüche auf wiederkehrende Nebenleistungen jedoch nur für die Zeit bis zur Hinterlegung.

## **§ 36**

### **Aufhebung des Enteignungsbeschlusses**

(1) Ist die Ausführungsanordnung noch nicht ergangen, so hat die Enteignungsbehörde den Enteignungsbeschluß auf Antrag aufzuheben, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die ihm durch den Enteignungsbeschluß auferlegten Zahlungen nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem Zeitpunkt geleistet hat, in dem der Beschluß unanfechtbar geworden ist. Antragsberechtigt ist jeder Beteiligte, dem eine nicht gezahlte Entschädigung zusteht oder der nach § 12 Abs. 4 aus ihr zu befriedigen ist.

(2) Ist der Aufhebungsbeschluß unanfechtbar, so übersendet die Enteignungsbehörde eine beglaubigte Abschrift dem Grundbuchamt und ersucht es, nach § 23 Abs. 1 Satz 6, § 25 Abs. 5 Satz 2 oder § 26 Abs. 5 Satz 4 im Grundbuch eingetragene Vermerke zu löschen.

(3) Der Enteignungsbegünstigte hat für alle durch das Enteignungsverfahren entstandenen Vermögensnachteile angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. § 41 findet Anwendung.

## Abschnitt 2

### Vorzeitige Besitzeinweisung, Vorarbeiten

## **§ 37**

### **Voraussetzungen und Verfahren der vorzeitigen Besitzeinweisung**

(1) Die Enteignungsbehörde kann den Träger des Vorhabens, für das enteignet werden soll, auf dessen Antrag in den Besitz des von dem Vorhaben betroffenen Grundstücks einweisen, wenn die sofortige Ausführung des Vorhabens aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit dringend geboten ist; sofern ein Planfeststellungsverfahren nach anderen Gesetzen durchzuführen ist oder nach diesem Gesetz durchgeführt wird (§ 23 Abs. 1 Satz 1), muß zusätzlich der Plan unanfechtbar sein oder ein Rechtsmittel darf keine aufschiebende Wirkung haben. Dasselbe gilt, sofern nach anderen Gesetzen ein anderer Verwaltungsakt erforderlich ist. Die Zulässigkeit der Enteignung muß mit einem hinreichenden Grad von Sicherheit als gegeben angesehen werden können. § 4 Abs. 3 Satz 3 und 4 gilt entsprechend. Die Enteignungsbehörde kann dem Träger des Vorhabens eine Frist setzen, bis zu deren Ablauf der Enteignungsantrag (§ 19) gestellt sein muß. Wird der Enteignungsantrag nicht fristgerecht gestellt, gilt § 38 Abs. 3 entsprechend.

(2) Die Besitzeinweisung ist nur zulässig, wenn über sie in einer mündlichen Verhandlung verhandelt worden ist; § 24 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend. Die Ladungsfrist beträgt zwei Wochen. Der Beschluß über die Besitzeinweisung ist dem Antragsteller, dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer zuzustellen. Die Besitzeinweisung wird in dem von der Enteignungsbehörde bezeichneten Zeitpunkt wirksam. Auf Antrag des unmittelbaren Besitzers ist dieser Zeitpunkt auf mindestens zwei Wochen nach Zustellung der Anordnung über die vorzeitige Besitzeinweisung an ihn festzusetzen, wenn dies nach Abwägung der beiderseitigen Interessen geboten ist.

(3) Die Enteignungsbehörde kann die vorzeitige Besitzeinweisung auch von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Entschädigung abhängig machen. Auf Antrag des Inhabers eines Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt, ist die Einweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der ihm voraussichtlich zu gewährenden Entschädigung abhängig zu machen. Auf Antrag des Eigentümers kann die Enteignungsbehörde die vorzeitige Besitzeinweisung von der Leistung einer Vorauszahlung bis zur Höhe der zu erwartenden Entschädigung abhängig machen; soweit der Entschädigungspflichtige es beantragt, kann in diesem Fall die Enteignungsbehörde die Verpflichtung zur Leistung der Vorauszahlung von der Leistung einer Sicherheit in entsprechender Höhe abhängig machen. Entscheidungen nach den Sätzen 1 bis 3 sind in dem Beschluß über die vorzeitige Besitzeinweisung zu treffen.

(4) Die Enteignungsbehörde hat auf Antrag des Trägers des Vorhabens, des Eigentümers oder des Besitzers den Zustand des Grundstücks vor der Besitzeinweisung in einer Niederschrift festzustellen, soweit er für die Besitzeinweisungs- oder die Enteignungsentschädigung von Bedeutung sein kann. Erweist sich bei späterer Festsetzung der Entschädigung die Niederschrift als unvollständig, geht dies zu Lasten des Entschädigungsverpflichteten. Auf das Antragsrecht nach Satz 1 ist in der Ladung zu der Verhandlung über die Besitzeinweisung hinzuweisen. Den Antragsberechtigten nach Satz 1 ist eine Ausfertigung der Niederschrift zu übersenden.

## **§ 38**

### **Wirkung der vorzeitigen Besitzeinweisung, Entschädigungspflicht**

(1) Durch die Besitzeinweisung wird dem Besitzer der Besitz entzogen und der Eingewiesene Besitzer. Der Eingewiesene darf auf dem Grundstück das von ihm im Antrag auf vorzeitige Besitz-

einweisung bezeichnete Bauvorhaben ausführen und die dafür erforderlichen Maßnahmen treffen.

(2) Der Eingewiesene hat für die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstehenden Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten, soweit die Nachteile nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung (§ 15 Abs. 3) ausgeglichen werden. Art und Höhe der Entschädigung werden durch die Enteignungsbehörde spätestens in dem Enteignungsbeschuß (§ 30) festgesetzt. Wird der Beschuß über Art und Höhe der Entschädigung vorher erlassen, so ist er dem Antragsteller, dem Besitzer und dem Eigentümer zuzustellen. Die Entschädigung für die Besitzeinweisung ist ohne Rücksicht darauf, ob ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt wird, zu dem Zeitpunkt fällig, in dem die vorzeitige Besitzeinweisung wirksam wird.

(3) Wird der Enteignungsantrag abgewiesen, so ist die vorzeitige Besitzeinweisung aufzuheben und der vorherige unmittelbare Besitzer wieder in den Besitz einzuweisen. Der Eingewiesene hat für alle durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstandenen besonderen Nachteile Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung setzt die Enteignungsbehörde fest.

## **§ 39**

### **Vorarbeiten auf Grundstücken**

(1) Beauftragte der Enteignungsbehörde sind befugt, zur Vorbereitung der nach diesem Gesetz zu treffenden Maßnahmen Grundstücke zu betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten auszuführen. Die Enteignungsbehörde kann auch den Träger eines Vorhabens, dessen Durchführung eine Enteignung erfordern kann, zu solchen Vorarbeiten ermächtigen. Eigentümer und Besitzer haben Maßnahmen nach Satz 1 und 2 zu dulden. Diese sind rechtzeitig vor Betreten des Grundstücks schriftlich von der Enteignungsbehörde anzukündigen. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Entstehen durch eine nach Absatz 1 zulässige Maßnahme dem Eigentümer oder Besitzer unmittelbare Vermögensnachteile, so hat dafür der Träger des Vorhabens eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten; kommt eine Einigung über die Geldentschädigung nicht zustande, so setzt die Enteignungsbehörde die Entschädigung fest. § 41 ist anzuwenden.

#### Abschnitt 3

#### Übernahme- und Entschädigungsverfahren

## **§ 40**

### **Übernahmeverfahren**

Hat der Eigentümer eines Grundstücks außerhalb eines Verfahrens nach Abschnitt 1 dieses Teils einen Anspruch auf Übernahme seines Grundstücks und kommt eine Einigung mit dem Übernahmeverpflichteten nicht zustande, so kann der Eigentümer bei der Enteignungsbehörde, in den Fällen des § 18 Abs. 1 Satz 2 bei der zuständigen Behörde, einen Antrag auf Entziehung des Eigentums stellen. Auf das Verfahren sind die Vorschriften des Teils III und des Abschnitts 1 dieses Teils entsprechend anzuwenden.

## **§ 41**

### **Entschädigung außerhalb der förmlichen Enteignung**

Ist allein wegen außerhalb der förmlichen Enteignung eingetretener Nachteile Entschädigung in Geld zu leisten, so gelten die Vorschriften des Teils III und des Abschnitts 1 dieses Teils entsprechend. Kommt eine Einigung nicht zustande, so können Entschädigungsberechtigter oder Entschädigungsverpflichteter bei der Enteignungsbehörde, in den Fällen des § 18 Abs. 1 Satz 2 bei der zuständigen Behörde, die Festsetzung der Entschädigung beantragen. Hat der Entschädigungsverpflichtete dem Entschädigungsberechtigten ein angemessenes Angebot unterbreitet, so ist § 10 Abs. 2 Nr. 3 entsprechend anzuwenden.

#### Abschnitt 4 Rückenteignung

## **§ 42**

### **Voraussetzung und Verfahren**

(1) Der enteignete frühere Eigentümer kann verlangen, daß das enteignete Grundstück zu seinen Gunsten wieder enteignet wird (Rückenteignung), wenn und soweit der durch die Enteignung Begünstigte oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Frist (§ 30 Abs. 1 Nr. 3 und § 31) zu dem Enteignungszweck verwendet oder den Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgegeben hat.

(2) Die Rückenteignung kann nicht verlangt werden, wenn

a) der Enteignete selbst das Grundstück im Wege der Enteignung erworben hatte oder

b) ein Verfahren zur Enteignung des Grundstücks nach diesem Gesetz zugunsten eines anderen eingeleitet worden ist und der enteignete frühere Eigentümer nicht glaubhaft macht, daß er das Grundstück binnen angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwenden wird.

(3) Der Antrag auf Rückenteignung ist binnen zwei Jahren seit Entstehung des Anspruchs bei der zuständigen Enteignungsbehörde einzureichen; bei Aufgabe des Enteignungszwecks beginnt die Frist mit Kenntniserlangung durch den früheren Eigentümer. § 203 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend. Der Antrag ist nicht mehr zulässig, wenn in den Fällen des Absatzes 1 mit der zweckgerechten Verwendung begonnen oder die Veräußerung oder Ausgabe des Grundstücks in Erbbaurecht vor Eingang des Antrags bei der Enteignungsbehörde eingeleitet worden ist.

(4) Die Enteignungsbehörde kann die Rückenteignung ablehnen, wenn das Grundstück erheblich verändert oder ganz oder überwiegend Entschädigung in Land gewährt worden ist.

(5) Der frühere Inhaber eines Rechts, das durch Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzes aufgehoben ist, kann unter den in Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen verlangen, daß ein gleiches Recht an dem früher belasteten Grundstück zu seinen Gunsten durch Enteignung wieder begründet wird. Die Vorschriften über die Rückenteignung gelten entsprechend.

(6) Für das Verfahren gilt Abschnitt 1 dieses Teils entsprechend.

## **§ 43**

### **Entschädigung für die Rückenteignung**

Wird dem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der Antragsteller dem von der Rückenteignung Betroffenen Entschädigung für den Rechtsverlust zu leisten. § 8 Abs. 2 Nr. 2 ist nicht anzuwenden. Ist dem Antragsteller bei der ersten Enteignung eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile gewährt worden, so hat er diese Entschädigung insoweit zurückzugewähren, als die Nachteile aufgrund der Rückenteignung entfallen. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung darf den bei der ersten Enteignung zugrunde gelegten Verkehrswert des Grundstücks nicht übersteigen, jedoch sind Aufwendungen zu berücksichtigen, die zu einer Werterhöhung des Grundstücks geführt haben. Im übrigen gelten die Vorschriften über die Entschädigung im Teil III entsprechend.

#### Abschnitt 5

#### Kosten und Vollstreckung

## **§ 44**

### **Kosten**

(1) Der Antragsteller hat die Kosten zu tragen, wenn ein Antrag abgelehnt oder zurückgenommen wird. Wird dem Antrag auf Enteignung oder Übernahme stattgegeben, so hat der Entschädigungsverpflichtete die Kosten zu tragen; dies gilt auch bei sonstigen Entscheidungen, die eine Entschädigung festsetzen. Wird einem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der von der Rückenteignung Betroffene die Kosten zu tragen. Wird ein Antrag eines sonstigen Beteiligten abgelehnt oder zurückgenommen, sind diesem die durch die Behandlung seines Antrags verursachten Kosten aufzuerlegen, wenn sein Antrag offensichtlich unbegründet war.

(2) Kosten sind die Kosten des Verfahrens und die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen der Beteiligten. Die Gebühren und Auslagen eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten sind erstattungsfähig, wenn die Zuziehung eines Bevollmächtigten notwendig war. Aufwendungen für einen Bevollmächtigten, für den Gebühren und Auslagen gesetzlich nicht vorgesehen sind, können nur bis zur Höhe der gesetzlichen Gebühren und Auslagen von Rechtsbeiständen erstattet werden.

(3) Aufwendungen, die durch das Verschulden eines Erstattungsberechtigten entstanden sind, hat dieser selbst zu tragen; das Verschulden eines Vertreters ist dem Vertretenen zuzurechnen.

(4) Die Enteignungsbehörde setzt die Kosten in der Sachentscheidung oder durch besonderen Beschluß fest. Sie bestimmt hierbei auch, ob die Zuziehung eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten notwendig war.

## **§ 45**

### **Vollstreckbarer Titel**

Fußnoten zu § 45 Vollstreckbarer Titel

§ 21 Absatz 1 und 5, § 23 Absatz 1, § 25 Absatz 2 und § 45 Absatz 1 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 ([GV. NRW. S. 762](#)), in Kraft getreten am 1. Juli 2021.

(1) Die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Vollstreckung von Urteilen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten findet statt

1. aus der Niederschrift über eine Einigung wegen der in ihr bezeichneten Leistungen;
2. aus nicht mehr anfechtbarem Enteignungsbeschluß wegen der zu zahlenden Geldentschädigung oder einer Ausgleichszahlung;
3. aus einem Beschluß über die vorzeitige Besitzeinweisung oder deren Aufhebung wegen der darin festgesetzten Leistungen;
4. aus Beschlüssen nach § 16 Abs. 9, § 22, § 23 in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Satz 3 und § 75 Abs. 2 Satz 4 VwVfG NRW, § 26 Abs. 6, § 36 Abs. 3 und § 39 Abs. 2 sowie aus allen sonstigen in Anwendung des § 41 ergehenden Beschlüssen;
5. aus Kostenbeschlüssen nach § 44 Abs. 4 wegen der von dem Entschädigungsverpflichteten dem Entschädigungsberechtigten zu erstattenden Aufwendungen.

Die Zwangsvollstreckung wegen einer Ausgleichszahlung ist erst zulässig, wenn die Ausführungsanordnung wirksam und unanfechtbar ist.

(2) Die vollstreckbare Ausfertigung wird von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Amtsgerichts erteilt, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat, und, wenn das Verfahren bei einem Gericht anhängig ist, von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts. In den Fällen der §§ 731, 767 bis 770, 785, 786 und 791 der Zivilprozeßordnung tritt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat, an die Stelle des Prozeßgerichts.

**Teil V**  
**Sondervorschriften**  
**für das Rheinische Braunkohlengebiet**

**§ 46**

**Zulässigkeit der Enteignung von Umsiedlungsflächen**

Fußnoten zu § 46 Zulässigkeit der Enteignung von Umsiedlungsflächen

§ 46 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Dezember 2009 ([GV. NRW. S. 765](#)), in Kraft getreten am 16. Dezember 2009

In Braunkohlenplänen festgelegte unbebaute oder geringfügig bebaute Umsiedlungsflächen (§ 44 Absatz 2 Satz 3 des Gesetzes zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW) können nach diesem Gesetz enteignet werden, um dort bisherin festgelegten Abbau- und Aufschüttungsgebieten ansässige Personen und Unternehmungen sowie öffentlichen Zwecken dienende Einrichtungen in den Grenzen des Bedarfs anzusiedeln. Hierfür gelten die nachfolgenden §§ 47 bis 49 ergänzend.

## **§ 47**

### **Enteignungsantragsteller und Enteignungszweck**

(1) Enteignungsantragsteller im Sinne des § 21 Abs. 1 Nr. 1 ist der Abbauberechtigte.

(2) Enteignungszweck ist der Durchgangserwerb (§ 49) mit dem Ziele der anschließenden Überlassung der Flächen an Personen, Einrichtungen und sonstige Berechtigte im Sinne des § 46 oder der Bestellung von Rechten zu ihren Gunsten sowie der Bereitstellung der Flächen für die Erschließung und den Gemeinbedarf.

## **§ 48**

### **Bedarfsermittlung**

(1) Der Enteignungsantragsteller ermittelt für Umsiedlungen, die nach den auf Grund des Landesplanungsgesetzes genehmigten Braunkohlenplänen erforderlich werden, den notwendigen Flächenbedarf. Der Bedarf an Flächen ist nach Maßgabe der bisherigen Wohn- und Infrastruktur sowie Siedlungsdichte in der umzusiedelnden Ortschaft, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung der Umsiedlungsflächen zu ermitteln. Hierbei ist der Gemeinde, in der die Umsiedlungsfläche liegt, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die von der Umsiedlung Betroffenen im Sinne von § 46 sind bei der Ermittlung des Bedarfs zu befragen. Der Enteignungsantragsteller soll die beabsichtigte zeitliche Abwicklung der Umsiedlung darstellen.

(2) Die Unterlagen über den ermittelten Bedarf sind dem Enteignungsantrag (§ 19) beizufügen. Sie sind bis zur Entscheidung hierüber dem jeweiligen Bedarf anzupassen. Änderungen sind der Enteignungsbehörde zusammen mit dem Nachweis mitzuteilen, daß der Gemeinde, in der die Umsiedlungsfläche liegt, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde.

## **§ 49**

### **Durchgangserwerb**

Der Enteignungsantragsteller ist verpflichtet, die enteigneten Flächen innerhalb der Verwendungsfrist (§ 30 Abs. 1 Nr. 3) den umzusiedelnden Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Wohnungseigentümern (Teileigentümern) auf der Grundlage des Bedarfs zum Erwerb mit Bebauungsverpflichtung auch unter Berücksichtigung des Bedarfs an Mietwohnungen anzubieten; die für Erschließung und Gemeinbedarf erforderlichen Flächen sind der Gemeinde anzubieten, in der die Umsiedlungsfläche liegt. Die freihändig erworbenen Flächen sollen in das Angebot einbezogen werden. Die Verwendungsfrist beginnt nicht vor Wirksamwerden des Bebauungsplans. Die geforderte Gegenleistung darf nicht höher sein als die vom Enteignungsantragsteller gemäß § 10

geleistete anteilige Entschädigung zuzüglich von ihm auf das Bauland oder das Recht gemachter Aufwendungen, soweit diese zu einer Steigerung des Verkehrswerts geführt haben.

## **Teil VI Rechtsweg**

### **§ 50**

#### **Antrag auf gerichtliche Entscheidung**

(1) Entscheidungen über Entschädigungen, über Ausgleichszahlungen, den Härteausgleich nach § 13 und über die Erstattung von Aufwendungen der Beteiligten können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Über den Antrag entscheidet das Landgericht, Kammer für Baulandsachen. Die Vorschriften des Dritten Kapitels, Dritter Teil (§§ 217 ff.) BauGB sind entsprechend anzuwenden. An die Stelle der dort genannten Vorschriften der §§ 110 und 111, § 113 Abs. 2 und 5 und des § 117 Abs. 5 BauGB treten die Vorschriften der §§ 27 und 28, § 30 Abs. 1 und 4 und des § 33 Abs. 5 dieses Gesetzes. Im übrigen ist der Verwaltungsrechtsweg gegeben.

(2) Enthalten Verwaltungsakte der Enteignungsbehörde nicht nur Entscheidungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, so kann der Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß Absatz 1 Satz 1 binnen eines Monats nach Zustellung einer Mitteilung der Enteignungsbehörde über die Unanfechtbarkeit der übrigen Teile der Entscheidung oder über den rechtskräftigen Abschluß oder über die sonstige Erledigung eines hinsichtlich dieser Teile des Verwaltungsaktes anhängig gewordenen Verwaltungsrechtsstreits gestellt werden; die Mitteilung bedarf zu ihrer Wirksamkeit eines Hinweises auf die Frist des Satzes 1.

## **Teil VII Übergangs- und Schlußvorschriften**

### **§ 51**

#### **Anpassung von Gesetzen**

Fußnoten zu § 51 Anpassung von Gesetzen

§ 51 gegenstandslos; Änderungsvorschriften.

### **§ 52**

#### **Überleitung anhängiger Verfahren**

(1) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 53) anhängige Verfahren sind, soweit nicht in den nachfolgenden Absätzen Abweichendes bestimmt ist, nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen.

(2) Verfahren, in denen bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Offenlegung nach § 19 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (PrGS. NW. S. 47), geändert

durch Gesetz vom 28. November 1961 (GV. NW. S. 305), oder eine Verhandlung nach § 25 des genannten Gesetzes noch nicht stattgefunden hat, sind nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen.

(3) Hat die Enteignungsbehörde bei Inkrafttreten dieses Gesetzes die Entschädigung noch nicht festgesetzt, so hat sie Teil III anzuwenden.

## **§ 53**

### **Inkrafttreten**

Fußnoten zu § 53 Inkrafttreten

§ 53 Satz 2 neu angefügt durch Artikel 65 des Dritten Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 ([GV. NRW. S. 306](#)); in Kraft getreten am 28. April 2005; geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Dezember 2009 ([GV. NRW. S. 765](#)), in Kraft getreten am 16. Dezember 2009; aufgehoben durch Artikel 10 des Gesetzes vom 2. Oktober 2014 ([GV. NRW. S. 622](#)), in Kraft getreten am 16. Oktober 2014.

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1990 in Kraft.

Die Landesregierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen