

Merkblatt

„Baustelle - Was tun?“ - Ausgleichs- und Entschädigungsmöglichkeiten bei Straßen- baumaßnahmen

I. Einleitung

Straßenbauarbeiten können für gewerbliche Anlieger mitunter existenzbedrohende Auswirkungen haben. So führen Baumaßnahmen häufig zu Umsatzrückgängen aufgrund von Lärm, Schmutz, gesperrten Straßen und umgeleiteten Kundenströmen. Die nachfolgende Zusammenfassung soll betroffenen Unternehmen einen Überblick darüber geben, unter welchen Voraussetzungen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können. Derartige Ansprüche werden regelmäßig deliktischer Natur, also nicht in der Verletzung vertraglicher Pflichten begründet sein. Sie können sich in Einzelfällen aber auch aus der Verletzung vertraglicher Pflichten ergeben. Dies vorwiegend dann, wenn der Geschädigte selbst ein Straßenbauunternehmen mit der straßenbaulichen Erschließung des Betriebes beauftragt hat.

II. Schadensersatz wegen Eigentumsverletzung

Wird das Betriebsgrundstück durch Baumaßnahmen beschädigt (z.B. durch Erdbeben, Überschwemmungen etc.), oder kommt es zu Schäden an Gebäuden (z.B. Mauerrisse, beschädigte Fensterscheiben etc.), können Schadensersatzansprüche aufgrund einer Eigentumsverletzung bestehen.

III. Entschädigungen bei Beeinträchtigungen des Betriebs

Führen Straßenbaumaßnahmen zu (Funktions-)Beeinträchtigungen des Betriebs, kann dies in bestimmten Fällen zu Entschädigungsansprüchen führen. Diese ergeben sich aus dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz des Artikels 14 Grundgesetz (GG). Das grundrechtlich geschützte Eigentum umfasst auch das sogenannte „**Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb**“. Darunter fällt nicht nur der eigentliche Bestand des Betriebs, sondern alles, was in seiner Gesamtheit den wirtschaftlichen Wert des Betriebes ausmacht, also auch Ansehen, Ruf, Geschäftsidee, Know-how und Kundenstamm. **Bloße Umsatz- und Gewinnchancen**, z.B. aufgrund einer vorteilhaften Lage an einer belebten Straße, sind hingegen **nicht geschützt**. Grund dafür ist, dass ein solcher Lagevorteil von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet ist. Auch mittelbare und nicht betriebsbezogene Eigentumseingriffe fallen nicht unter den Eigentumsschutz des Art. 14 GG.

So bestehen keine Ansprüche, wenn bei Bauarbeiten zufällig ein Kabel beschädigt wird und dadurch die Stromzufuhr zu einem Unternehmen unterbrochen wird. Für Eingriffe in den eingerichteten- und ausgeübten Gewerbebetrieb wird folglich ein betriebsbezogener Eingriff verlangt.

Das Eigentumsgrundrecht umfasst insbesondere auch den sogenannten **Anliegergebrauch**. Dieser garantiert dem Anlieger primär den „Kontakt nach außen“, also den Zugang zum öffentlichen Straßennetz. Wird z.B. durch Straßenbaumaßnahmen die Zufahrt oder der Zugang von einem Geschäft zur öffentlichen Straße auf Dauer unterbrochen, so kann eine entschädigungspflichtige Enteignung vorliegen. Auch für den Anliegergebrauch gilt, dass ein Schutz besonderer Lagevorteile nicht von der Eigentumsposition des Anliegers umfasst ist.

Allerdings steht das Eigentum unter dem **Vorbehalt der Sozialbindung** nach Art. 14 Abs. 2 GG. Daher müssen Verbesserungen und Veränderungen, die allen zugutekommen, grundsätzlich entschädigungslos hingenommen werden. In manchen Fällen können Straßenbaumaßnahmen jedoch zu entschädigungspflichtigen Beeinträchtigungen führen. Dies setzt voraus, dass dem Beeinträchtigten ein sogenanntes **Sonderopfer** abverlangt wird. Sonderopfer werden dann angenommen, wenn ein zwangsweiser staatlicher Zugriff auf das Eigentum (beispielsweise in der Form einer Entziehung oder Belastung) den Betroffenen im Vergleich zu Dritten ungleich härter trifft und ihn zu einem besonderen Opfer zwingt, dass Dritten nicht zugemutet wird.

Ein Sonderopfer mit der Folge eines Entschädigungsanspruches wird angenommen, wenn

- die Folgen der Straßenbauarbeiten nach **Dauer, Art, Intensität und Auswirkungen so erheblich sind**, dass eine entschädigungslose Hinnahme nicht mehr zuzumuten ist, oder
- die Beeinträchtigungen durch die Straßenbaumaßnahme **rechtswidrig oder unverhältnismäßig** sind. Das ist u.a. der Fall, wenn die Arbeiten nach Art und Dauer über das hinausgehen, was bei ordnungsgemäßer Planung oder Durchführung möglich gewesen wäre.

In den nachfolgenden Fällen wurde von der Rechtsprechung entschieden, dass die entschädigungslos hinzunehmende Opfergrenze nicht überschritten wurde:

Wenn aufgrund von Arbeiten am Straßenkörper (z.B. Straßenumbau, Fahrbahndeckenerneuerung, Arbeiten an den Ver- und Entsorgungsleitungen), die der Verbesserung und Modernisierung dienen,

- nur noch Fußgänger den Betrieb erreichen können,
- Autos nur noch in einer Richtung oder überhaupt nicht mehr durch die Straße fahren oder nicht mehr vor dem Betrieb halten dürfen,
- LKW infolge von Verkehrsregelungen oder Einengungen der Straße den Betrieb nicht mehr anfahren können,
- Umwege zu machen sind,
- die Sicht auf den Betrieb, z.B. durch Bauzäune, beeinträchtigt wird,
- Schutzgitter am Straßenrand aufgestellt werden, um das Überqueren der Straße durch Fußgänger zu verhindern.

In derartigen Fällen besteht grundsätzlich **kein Entschädigungsanspruch**. Nur in Ausnahmefällen, sofern die Baumaßnahmen den Betrieb ungewöhnlich schwer treffen oder seine Existenz gefährden, wird ein Anspruch auf Entschädigung bejaht. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bei der Präzisierung der Obergrenze der gesunde Betrieb, der bereits Rücklagen für solche Fälle gebildet hat, als Maßstab von den Gerichten herangezogen wird.

IV. Entschädigungen nach dem Straßen- und Wege-Gesetz NRW

Das nordrhein-westfälische Straßen- und Wege-Gesetz (StrWG NRW) beinhaltet zudem landesspezifische Regelungen zu Entschädigungsansprüchen bei Straßenbaumaßnahmen:

- Werden durch die Änderung oder Einziehung einer Straße Zufahrten oder Zugänge zu Grundstücken auf Dauer unterbrochen oder wird die Benutzung erheblich erschwert, so hat der Träger der Straßenbaulast einen angemessenen Ersatz zu schaffen oder, soweit dies nicht zumutbar ist, eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die Verpflichtung entsteht nicht, wenn die Grundstücke eine anderweitige ausreichende Verbindung zu dem öffentlichen Straßennetz besitzen oder wenn die Zufahrten oder Zugänge auf einer widerruflichen Erlaubnis beruhen (§ 20 Absatz 5 StrWG NRW).
- Werden durch Straßenarbeiten Zufahrten oder Zugänge für längere Zeit unterbrochen oder wird ihre Benutzung erheblich erschwert, ohne dass von Behelfsmaßnahmen eine wesentliche Entlastung ausgeht, und wird dadurch die wirtschaftliche Existenz eines anliegenden Betriebes gefährdet, so kann dessen Inhaber eine Entschädigung in Höhe des Betrages beanspruchen, der erforderlich ist, um das Fortbestehen des Betriebes bei Anspannung der eigenen Kräfte und unter Berücksichtigung der gegebenen Anpassungsmöglichkeiten zu sichern. Der Anspruch richtet sich gegen den, zu dessen Gunsten die Arbeiten im Straßenbereich erfolgen (§ 20 Absatz 6 StrWG NRW).
- Wird durch den Bau oder die Änderung einer Straße der Zutritt von Licht oder Luft zu einem Grundstück auf Dauer entzogen oder erheblich beeinträchtigt, hat der Träger der Straßenbaulast für dadurch entstehende Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 20 Absatz 8 StrWG NRW).

V. Entschädigungen nach dem Bundesfernstraßengesetz

Für Anlieger von Bundesfernstraßen (Bundesautobahnen oder Bundesstraßen) sieht zudem das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Entschädigungsansprüche vor.

- Nach § 8a Absatz 5 FStrG können Entschädigungen beansprucht werden, wenn für längere Zeit Zufahrten oder Zugänge durch Straßenarbeiten unterbrochen oder ihre Benutzung erheblich erschwert werden, ohne dass von Behelfsmaßnahmen eine wesentliche Entlastung ausgeht. Sofern dadurch die wirtschaftliche Existenz eines anliegenden Betriebs gefährdet wird, kann dessen Inhaber eine Entschädigung in der Höhe des Betrages beanspruchen, der erforderlich ist, um das Fortbestehen des Betriebs bei Anspannung der eigenen Kräfte und unter Berücksichtigung der gegebenen Anpassungsmöglichkeiten zu sichern. Der Anspruch richtet sich gegen den, zu dessen Gunsten die Arbeiten im Straßenbereich erfolgen. Eine

Entschädigung erfolgt nicht, wenn Grundstücke eine anderweitige ausreichende Verbindung zu dem öffentlichen Wegenetz besitzen oder wenn die Zufahrten oder Zugänge auf einer widerruflichen Erlaubnis beruhen.

- Weiterhin sieht § 8a Absatz 7 FStrG eine Entschädigungspflicht des Straßenbaulastträgers für den Fall vor, dass durch den Bau oder die Änderung einer Bundesfernstraße der Zutritt von Licht oder Luft zu einem Grundstück auf Dauer entzogen oder erheblich beeinträchtigt wird.

VI. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch

Gehen von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung Einwirkungen auf ein anderes Grundstück aus, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen, steht dem Betroffenen ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB zu, sofern er aus besonderen (tatsächlichen oder rechtlichen) Gründen daran gehindert war, die Einwirkungen zu unterbinden.

Ob eine den Ausgleichsanspruch auslösende Beeinträchtigung vorliegt, ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu prüfen. Maßgeblich sind insbesondere die Dauer, Art, Intensität sowie die Auswirkung der Beeinträchtigung. Die Grenze der Zumutbarkeit ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung beispielsweise dann überschritten, wenn der Grundstücksnachbar die Straße für die volle Nutzung seines Grundstücks, z.B. für den Abbruch und den Neubau eines Wohnhauses, in Anspruch nimmt.

Der für den Anspruch notwendige Umstand, dass der Betroffene die Einwirkungen nicht unterbinden kann/darf, liegt beispielsweise dann vor, wenn der Nachbar in Besitz einer wirksam erteilten Sondererlaubnis für die Baustelleneinrichtung war.

VII. Höhe der Entschädigung, Wegfall des Anspruchs

Während bei einem Schadensersatzanspruch der entstandene Schaden vollständig ersetzt werden muss, ist im Rahmen eines Ausgleichsanspruchs nur ein angemessener Ausgleich für die Vermögensseinbuße und kein voller Ersatz zu leisten.

Bei vorübergehenden Eingriffen in den Gewerbebetrieb ist die Minderung der Erträge maßgebend, höchstens aber der Wert des Betriebes. Dabei kommt es auf das gesamte Unternehmen an, nicht nur auf den Ertrag einer einzelnen beeinträchtigten Filiale. Bloße Erwerbsmöglichkeiten, Gewinnaussichten, Hoffnungen oder Chancen werden dabei nicht berücksichtigt.

Ein Betrieb kann durch Straßenbaumaßnahmen auch Vorteile, zum Beispiel in Form einer verbesserten Geschäftslage innerhalb einer neugestalteten Fußgängerzone oder neu geschaffener Parkplätze, erlangen. Solche Vorteile sind bei der Berechnung der Entschädigung mindernd zu berücksichtigen, wenn lediglich dieser Betrieb und nicht auch andere Anlieger den betreffenden Vorteil erlangen.

Zu beachten ist, dass ein Entschädigungsanspruch ausscheidet, wenn es der Betroffene schuldhaft unterlassen hat, sich gegen die Straßenbaumaßnahme oder die Planung mit den zulässigen und zumutbaren Rechtsmitteln zu wehren.

VIII. Grundsteuererlass

Das Grundsteuergesetz (GrStG) sieht zudem unter sehr engen Voraussetzungen (u. a. einer Minderung des „normalen Rohertrags“ eines bebauten Grundstücks um mehr als 50 % bei gleichzeitig fehlendem Vertretenmüssen des Steuerschuldners für diese Minderung) einen teilweisen Erlass der Grundsteuer vor (§ 33 GrStG).

IX. Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse

Betreffen Straßenbaumaßnahmen Unternehmen, die ihre Geschäftsräume gemietet/gepachtet haben, stellt sich die Frage, ob das Vertragsverhältnis gekündigt werden kann oder zumindest eine Minderung des Miet-/ Pachtzinses möglich ist. Dies wurde von den Gerichten in den letzten Jahren unterschiedlich beurteilt. In der Grundtendenz ist die Rechtsprechung bei Mietminderungen infolge von Straßenbaumaßnahmen jedoch vermietetfreundlich.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass ein Unternehmen bei einem längerfristigen Mietvertrag mit gelegentlichen Straßenbaumaßnahmen rechnen muss, ohne deswegen die Miete mindern zu können. Eine Minderung kommt allenfalls dann in Betracht, wenn es sich um langandauernde Straßenbaumaßnahmen handelt, die mit erheblichen Folgen für den Geschäftsbetrieb verbunden sind. Dies kann z.B. ein stark erschwerter Zugang zum Gebäude sein oder die Folge, dass der Geschäftsbetrieb aufgrund der Baustelle überhaupt nicht mehr aufrechterhalten werden kann.

Eine andere Beurteilung kann sich ggf. dann ergeben, wenn der Vermieter/ Verpächter von den Planungen für die Straßenbaumaßnahmen wusste, dies dem Mieter/ Pächter jedoch nicht mitteilte, oder wenn der Vermieter/ Verpächter die Baumaßnahmen selbst in Auftrag gab.

Vor einer Minderung empfiehlt es sich jedoch, den Miet-/Pachtvertrag sorgfältig hinsichtlich eventueller getroffener Abreden zu überprüfen. Denn bei der gewerblichen Miete/Pacht können beide Vertragsparteien ein Minderungsrecht vertraglich ausschließen.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, sich einvernehmlich mit dem Vermieter/Verpächter auf eine Kürzung des Miet-/Pachtzinses zu einigen. In diesem Falle empfiehlt es sich, die Einigung zu Beweis Zwecken, z.B. in Form einer schriftlichen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag, festzuhalten.

X. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

Zuletzt besteht in Gestalt von § 1004 Abs. 1 BGB ein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch. Wird das Eigentum demnach in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu befürchten, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen. Mithin sind beispielsweise unzulässige Immissionen (etwa zu lärmintensiver Baulärm) oder die Gefährdung der Bausubstanz durch Bodenarbeiten von der Norm umfasst.

Im Gegensatz zu den oben genannten Ansprüchen erfolgt über § 1004 Abs. 1 BGB kein Schadensersatz, da der Anspruch verschuldensunabhängig besteht. Der Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB ist in erster Linie auf die Beseitigung der **Ursache** der Störungen gerichtet (Bsp.: Reparatur eines bei Bauarbeiten geplatzten Rohres, welches die Ursache für die Flutung eines Ladens war). Gleichwohl gibt es Konstellationen, in denen eine Beeinträchtigung auch nach Beseitigung der Schadensursache noch fortduert (etwa bei der Zerstörung von Rohren durch Überdruck o.ä.). Ob nur Primärschäden (z.B. Loch eines Rohres durch Rohrbruch) oder auch weitergehende Schäden (Flutung eines Grundstücks durch das austretende Wasser) umfasst werden, wird uneinheitlich beurteilt. Die Wiederherstellung der Nutzbarkeit des Grundstücks wird in diesen Konstellationen allerdings häufig von der Rechtsprechung als durch den Anspruch gedeckt angesehen.

Die Rechtsprechung zeigt, dass der Anspruch aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB sich in der Rechtsfolge in Einzelfällen den Schadensersatzansprüchen durchaus annähert. Die Norm enthält in Abs. 2 jedoch einen Ausschluss bei Bestehen einer Duldungspflicht. Eine solche kann sich etwa auch durch öffentlich-rechtliche Regelungen, bspw. des Bauordnungsrechts ergeben. Es dürfte also nicht selten ein Ausschluss vorliegen.

XI. Fazit

Letztlich kann festgehalten werden, dass die Erfolgsaussichten von Entschädigungsansprüchen infolge von Baumaßnahmen stark einzelfallabhängig sind. So kommt es insbesondere auf die Art des ausgeübten Gewerbebetriebs sowie die örtlichen Besonderheiten der Grundstücksnutzung und der tatsächlichen Einschränkungen durch Baumaßnahmen an. Im Einzelfall empfiehlt es sich daher, einen Rechtsanwalt hinzuzuziehen. Weiterhin ist es sinnvoll, die einzelnen Maßnahmen sowie die konkreten Beeinträchtigungen zu dokumentieren, um später diese Unterlagen bei einer eventuellen Rechtsverfolgung verwenden zu können.

Bitte beachten Sie:

Arbeitsrechtliche Auskünfte der IHK sind nur für unsere Mitgliedsunternehmen, also für Arbeitgeber bestimmt. Daher beantworten wir keine arbeitsrechtlichen Anfragen von Arbeitnehmern.

Hinweis:

Diese Veröffentlichung enthält keine abschließende Darstellung, sondern dient Ihrer Information. Die hierin enthaltenen Angaben sind mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt worden. Dennoch kann für Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden