

Entschädigungsansprüche bei Straßenbauarbeiten

Straßenbauarbeiten gehören zum täglichen Erscheinungsbild. Während sie für private Anlieger mit Unannehmlichkeiten verbunden sind, etwa einer schlechteren Erreichbarkeit des Grundstücks, können sie für gewerbliche Anlieger mitunter existenzbedrohende Auswirkungen haben. Durch die Straßenbauarbeiten kann die Erreichbarkeit für Kunden und auch Mitarbeiter erschwert werden, in der Folge sinken die Umsätze und das Unternehmen kann in eine wirtschaftliche Schieflage geraten. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wann den betroffenen Unternehmen ein Entschädigungsanspruch zusteht. Nachfolgend soll ein Überblick gegeben werden, unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch mit Aussicht auf Erfolg geltend gemacht werden kann. Dabei ist zu betonen, dass es letztlich immer auf die Bewertung des konkreten Einzelfalls ankommt.

Inhalt

I. Was ist geschützt?.....	1
II. Wann ist eine Entschädigung möglich?	2
III. Welche Besonderheiten gibt es in Brandenburg?	3
IV. Welche Pflichten haben die Behörden?	3
V. Woran bemisst sich die Entschädigungshöhe?	4
VI. Wann entfällt ein Entschädigungsanspruch?.....	4
VII. Können Miete oder Pacht gemindert oder gekündigt werden?	4

I. Was ist geschützt?

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist der Gewerbebetrieb in allem, was den Betrieb und seinen wirtschaftlichen Wert ausmacht, geschützt. Er fällt demnach unter den Schutz des Eigentums gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes (GG). Bloße Gewinn- und Umsatzchancen, etwa aufgrund der Lage des Betriebs, sind dadurch allerdings nicht geschützt, denn dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. Geschützt ist vielmehr der Anliegergebrauch, also die generelle Erreichbarkeit des Betriebs, aber nicht die Ausgestaltung und der Umfang der Grundstücksverbindung mit der Straße.

II. Wann ist eine Entschädigung möglich?

Kommt es durch die Bauarbeiten zu Schäden am Gebäude oder Grundstück (z. B. Mauerrisse, Erdbeben, Überschwemmungen), so besteht ein Entschädigungsanspruch wegen Eigentumsverletzung.

Zudem kann ein Entschädigungsanspruch bei Beeinträchtigung des Anliegergebrauchs bestehen, wenn der Betrieb durch die Baumaßnahme endgültig vom öffentlichen Wegenetz abgeschnitten oder der Zugang wesentlich erschwert wird. Zur Feststellung eines Anspruchs bedarf es einer Betrachtung der konkreten Beeinträchtigung und der unverzichtbaren Bedürfnisse des jeweiligen Betriebs. Da Artikel 14 GG unter dem Vorbehalt der Sozialbindung steht, müssen Verbesserungen oder Veränderungen, die allen zugutekommen, grundsätzlich hingenommen werden. Ein Entschädigungsanspruch ist dann nur zu begründen, wenn ein Sonderopfer vorliegt.

Dies ist der Fall,

- wenn die Folgen der Straßenbauarbeiten nach Dauer, Art, Intensität und Auswirkungen so erheblich sind, dass eine entschädigungslose Hinnahme nicht mehr zuzumuten ist, oder
- wenn die Beeinträchtigungen rechtswidrig oder unverhältnismäßig sind.

Allerdings bestehen hier recht hohe Hürden. In folgenden Fällen, in denen der Zugang oder sonstige Außenkontakt vorübergehend beeinträchtigt wurde, entschied die Rechtsprechung, dass die Opfergrenze nicht überschritten wurde:

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

In diesen Fällen müssen Umsatzrückgänge für Wochen oder gar Monate entschädigungslos hingenommen werden. Zu Entschädigungsansprüchen kommt es hier nur in Einzelfällen, sofern die Baumaßnahmen den Betrieb ungewöhnlich schwer treffen oder seine Existenz gefährden. Die Opfergrenze wird hierbei im Einzelfall von den Gerichten präzisiert und kann insbesondere bei ungewöhnlich starken Ertragsrückgängen überschritten sein. Dabei wird jedoch der gesunde Betrieb als Maßstab herangezogen, der bereits Rücklagen für einen solchen Fall gebildet hat.

Zudem müssen nicht alle Anlieger bei derselben Baumaßnahme gleichermaßen Anspruch auf Entschädigung haben. Beispielsweise beeinträchtigt die Sperrung einer Fahrbahn eine Tankstelle ungleich stärker als den Einzelhandel, wohingegen diesen ein gesperrtes Gehweg stärker trifft als ein Beratungsunternehmen, das seine Kunden häufig in deren eigenen Räumlichkeiten berät.

III. Welche Besonderheiten gibt es in Brandenburg?

Generell ist auch im Brandenburgischen Straßengesetz (BbgStrG) ein Entschädigungsanspruch geregelt. In § 22 Absatz 6 BbgStrG heißt es im Blick auf nicht dauerhafte Beeinträchtigungen:

„Werden für längere Zeit Zufahrten oder Zugänge durch Straßenarbeiten 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. (...)“.

Dabei kommt es aber wiederum auf den Einzelfall an.

IV. Welche Pflichten haben die Behörden?

Im Fall von Beschränkungen und Beeinträchtigungen durch Straßenbauarbeiten müssen Behörden den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten. Die Straßenbauarbeiten sind daher so zu planen und zu gestalten, dass die Anlieger nicht unnötig beeinträchtigt werden. Gehen die Beeinträchtigungen jedoch nach Art und Dauer nicht unerheblich über das hinaus, was bei ordnungsgemäßer Planung und Durchführung der Arbeiten notwendig und unvermeidbar ist, entsteht ein Entschädigungsanspruch. Daher sind überflüssige Verzögerungen durch sorgfältige Planung und Durchführung zu vermeiden. Zudem kann es geboten sein, mehrere Straßenbauarbeiten zeitlich versetzt durchzuführen, wenn andernfalls ein Fernbleiben der Kundschaft in großem Ausmaß zu erwarten wäre. Wenn Behörden etwa mit geringen zusätzlichen öffentlichen Mitteln eine drohende Existenzvernichtung abwenden können, so müssen sie dies auch tun.

Problematisch ist dabei jedoch, dass die Notwendigkeit der konkreten Planung und Durchführung der Maßnahme für Außenstehende in der Regel schwer nachprüfbar ist. Generell ist es nämlich Sache des Betroffenen, darzulegen und zu beweisen, dass die angegriffene Maßnahme unverhältnismäßig ist. Allerdings gilt, dass sich die Darlegungs- und Beweislast bei Arbeiten, die unverhältnismäßig lange dauern, umkehrt. Dann steht nämlich die Behörde in der Pflicht darzulegen, welche Gründe für die Verzögerung ursächlich waren.

V. Woran bemisst sich die Entschädigungshöhe?

Die Höhe der Entschädigung kann geringer ausfallen als der Schadensersatzanspruch, da im Zuge einer Entschädigung nur ein angemessener Ausgleich und kein voller Ersatz erfolgt.

Bei temporären Eingriffen in den Betrieb ist die Minderung der Erträge maßgebend, höchstens jedoch der Wert des Betriebs. Dabei wird nicht nur der Ertrag der beeinträchtigten Filiale zugrunde gelegt, sondern das gesamte Unternehmen. Bloße Erwerbsmöglichkeiten, Gewinnaussichten, Hoffnungen oder Chancen werden nicht berücksichtigt.

Durch Straßenbauarbeiten können einem Betrieb aber auch Vorteile entstehen, etwa durch eine verbesserte Geschäftslage in einer neu gestalteten Fußgängerzone oder durch neu geschaffene Parkplätze. Solche Vorteile führen allerdings nur dann zu einer Verringerung der Entschädigung, wenn nur dieser Betrieb und nicht auch weitere Anlieger diesen Vorteil erlangen.

VI. Wann entfällt ein Entschädigungsanspruch?

Bereits im Vorfeld von Straßenbauarbeiten sollte, wenn möglich, rechtlich gegen diese vorgegangen werden. Wer dies unterlässt, läuft Gefahr Entschädigungsansprüche zu verlieren.

Einen Entschädigungsanspruch hat ein Betrieb dann nicht, wenn er die Beeinträchtigungen hätte vermeiden können, indem er sich mit Rechtsbehelfen bereits gegen die Straßenbaumaßnahme an sich bzw. deren Planung zur Wehr gesetzt hätte.

Werden aber Straßenbauarbeiten aus nicht erkennbaren Gründen unnötig verzögert und dauert die Beeinträchtigung länger als ursprünglich bekannt gegeben oder wurden die Arbeiten nötig, weil etwa Rohrleitungen erneuert werden müssen, dann muss hiergegen kein Rechtsbehelf eingelegt werden, der Betrieb kann dann direkt eine Entschädigung verlangen.

VII. Können Miete oder Pacht gemindert oder gekündigt werden?

Neben einem Entschädigungsanspruch kann auch eine Minderung oder Kündigung von Miete oder Pacht in Betracht kommen. Dies ist allerdings zwischen den Gerichten und in der rechtswissenschaftlichen Literatur umstritten. In jüngerer Zeit hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Mieter, der Gewerberäume unter der Voraussetzung eines intakten Umfelds mietet, die Miete mindern kann, wenn beschwerliche Zugänge, fehlende infrastrukturelle Einbindung und ein wenig attraktives Erscheinungsbild die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht nur unerheblich beeinflussen.

Jedoch kommt es, wie so oft, auf den konkreten Einzelfall an. Gemäß einem Leitsatz des Oberlandesgerichts Hamburg muss der Mieter eines langfristigen Mietvertrags mit gelegentlichen Straßenbaumaßnahmen begrenzten Ausmaßes in der Nähe eines innerstädtischen Ladenlokals von vornherein rechnen.

Eine Mietminderung kommt demnach am ehesten in Betracht, wenn es sich um langandauernde Straßenbauarbeiten handelt, die sich erheblich auf den Geschäftsbetrieb auswirken. Dies kann im Einzelfall etwa ein stark erschwerter Zugang zum Gebäude sein, oder der Fall, dass ein Geschäftsbetrieb gar nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Eine erhöhte Lärmbelästigung infolge einer geänderten Verkehrsführung ist allerdings kein Grund für eine Mietminderung.

Wusste der Vermieter bzw. Verpächter jedoch vor Abschluss des Mietvertrags von den anstehenden Straßenbauarbeiten und hat dies dem Mieter nicht mitgeteilt, oder wurden die Straßenbauarbeiten vom Vermieter/Verpächter selbst in Auftrag gegeben, kann u. U. ein Entschädigungsanspruch vorliegen.

Grundsätzlich sollte der Mieter zunächst versuchen, sich mit dem Vermieter einvernehmlich auf eine Mietminderung und deren Dauer zu einigen. Die Einigung kann aus Beweisgründen etwa in Form einer schriftlichen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag festgehalten werden.

Hinweis: Dieses Merkblatt richtet sich an Mitgliedsunternehmen der IHK Potsdam. Es soll - als Service Ihrer IHK Potsdam - nur erste Hinweise geben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.