



Straßenbaumaßnahmen – Entschädigungsansprüche und Baustellenmarketing

Ein Leitfaden für Unternehmen im Bereich der IHK Hannover

Impressum

Herausgeber

Industrie- und Handelskammer Hannover
Schiffgraben 49
30175 Hannover
Telefon: 0511 3107-0
Fax: 0511 3107-3 33
www.hannover.ihk.de

Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Frank Wagner
Telefon 0511 3107-274
E-Mail: wagnerf@hannover.ihk.de

Dipl.-Geogr. Jochen Janßen
Telefon: 0511 3107-276
E-Mail: janssen@hannover.ihk.de

Inhalt und Gestaltung

Fenja-Marie Deppe
Bachelor of Arts in Geographie

Fotos

© IHK Hannover

Februar 2018

Inhalt

1.	Einleitung	4
2.	Häufig gestellte Fragen	5
3.	Rechtliche Grundlagen bei Straßenbaumaßnahmen	7
4.	Ansprüche der Anlieger bei Straßenbaumaßnahmen – Wann besteht Anspruch auf Entschädigung?	9
4.1	Beschädigung des Betriebes	9
4.2	Beeinträchtigung des Betriebes	9
4.2.1	Entschädigungslose Beeinträchtigungen (Sozialbindung)	9
4.2.2	Entschädigungspflichtige Beeinträchtigungen (Sonderopfer)	9
4.3	Niedersächsische Regelungen	14
4.4	Bundesfernstraßen	14
5.	Zahlung, Höhe und Wegfall der Entschädigung	15
6.	Steuererlass	16
6.1	Grundsteuererlass	16
6.2	Gewerbsteuererlass	16
7.	Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse	17
8.	Pflichten der Behörden bei Planung und Durchführung der Arbeiten	18
9.	Betroffenheit – Was ist zu tun	19
10.	Baustellenmarketing	21
11.	Tipps und Hinweise zum Baustellenmarketing	22
12.	Rechtsprechungsauswahl	25
13.	Literaturverzeichnis	28
Anhang	Wörterbuch	29
Anhang	Kontaktliste: Straßenbaulastträger im Bereich der IHK Hannover	32

1. Einleitung

Umfangreiche Straßenbaumaßnahmen in Geschäftslagen stellen alle beteiligten Akteure vor besondere Herausforderungen. Verdreckte Schaufenster, eine schlechte Erreichbarkeit, damit einhergehende Kundenverluste sowie Umsatzrückgänge sind häufige Folgen. Manchmal sind sogar Schäden an Betriebsgebäude zu verzeichnen. Und auch die Kundschaft leidet unter den Straßenbaumaßnahmen: Umwegeverkehre, Parkplatzsuche sowie Staub- und Lärmbelästigungen führen dazu, dass sie den Baustellenbereich während der Bauphase möglichst meiden und sich damit die negativen Auswirkungen für ansässige Betriebe weiter verschärfen. Fast zwangsläufig stellt sich somit für die betroffenen gewerblichen Anlieger die Frage nach Entschädigungs- oder Ersatzansprüchen. Leider sind diese weniger selbstverständlich, als manch Anlieger dies erwartet.

Der folgende Leitfaden soll wesentliche Grundsatzfragen der Entschädigung bei Straßenbaumaßnahmen klären sowie erste Hinweise für ein Vorgehen bei Betroffenheit aufzeigen. Wichtig ist: Wer Entschädigungsansprüche geltend machen will, sollte so frühzeitig wie möglich aktiv werden. Die rechtlichen Regeln sind komplex und der bürokratische Aufwand kann im Einzelfall hoch sein.

Darüber hinaus gibt der Leitfaden Hilfestellung, wie aus dem Ärger über eine Baustelle eine Chance für den Gewerbetreibenden entstehen könnte. Hierfür werden grundlegende Tipps und Hinweise zu einem gelungenen Baustellenmarketing für betroffene Straßenanlieger zusammengestellt.

Der Leitfaden richtet sich an betroffene Gewerbetreibenden (Gastronomen, Dienstleister und Produktionsunternehmen) sowie an Standortgemeinschaften, Stadtmarketing-Initiativen, Handels- und Gewerbevereine sowie Werbe- oder Quartiersgemeinschaften.

2. Häufig gestellte Fragen

1. Was sind meine geschützten Rechte im Falle einer Straßenbaumaßnahme? Kapitel 3

2. Werden baustellenbedingte Schäden an meinem Eigentum ersetzt? Kapitel 4.1

3. Darf mein Betrieb durch eine Straßenbaumaßnahme beeinträchtigt werden? In welchem Umfang ist dies hinzunehmen? Kapitel 4.2

4. Können die mit Lärm, Schmutz und Umleitungen einhergehenden Kunden- bzw. Umsatzeinbußen entschädigt werden? Kapitel 4.2

5. Kann ich bei Baustellenverzögerungen entschädigt werden? Kapitel 4.2

6. Wie hoch können Schadensersatz- bzw. Entschädigungsansprüche ausfallen? Wann fallen sie weg? Kapitel 5

7. Wie sieht es mit Steuererlass im Falle einer Straßenbaumaßnahme aus? Kapitel 6

8. Kann ich wegen einer Straßenbaumaßnahme meinen Mietvertrag kündigen oder eine Mietminderung verlangen? Kapitel 7

9. Was sind die behördlichen Pflichten bei einer Straßenbaumaßnahme? Kapitel 8

10. Wie gehe ich vor, wenn ich von einer Straßenbaustelle beeinträchtigt bin und Schadensersatz- bzw. Entschädigungsansprüche geltend machen möchte? Kapitel 9

11. Was sind sinnvolle Maßnahmen, mit einer Straßenbaumaßnahme umzugehen, um den Kunden- bzw. Umsatzverlust möglichst gering zu halten? Kapitel 11



3. Rechtliche Grundlagen bei Straßenbaumaßnahmen

Wird eine Straßenbaustelle errichtet, stellt sich für Anlieger die Frage nach Rechten, auf die sie sich berufen können, um Entschädigungsansprüche geltend zu machen. Denn gerade im Fall von Straßenbaustellen kommt es oftmals vor, dass das Eigentum eines Straßenanliegers beeinträchtigt oder sogar beschädigt wird und Erwerbchancen eingeschränkt werden.

Eigentumsschutz

Vor allem die Regelungen zum Eigentumsschutz spielen im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen eine wichtige Rolle: Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz (GG) sowie die Verfassungen der einzelnen Länder enthalten sogenannte **Eigentumsgarantien**: Das Eigentum wird als ein elementares Grundrecht durch eine institutionelle Garantie gewährleistet. Gemäß Artikel 14 Absatz 1 GG besteht also ein grundrechtlicher Schutz gegen staatliche Eingriffe in das Eigentum (und das Erbrecht) – so auch ein Schutz gegen Eingriffe in das Eigentum durch Straßenbaustellen, da diese von den Kommunen initiiert werden. Diese grundrechtliche Eigentumsgarantie bezweckt, dem Einzelnen den Freiheitsraum im Vermögensbereich zu sichern, um ihm die materiellen Grundlagen der Persönlichkeitsentfaltung (eigenverantwortliche Gestaltung des Lebens) zu ermöglichen.

Was ist für gewerbetreibende Anlieger rechtlich geschützt?

Eigentumsschutz – Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb

Der verfassungsrechtliche Eigentumsschutz beinhaltet alle privaten vermögenswerten Rechte. Diese Rechte umfassen nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH) und des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) auch das „Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb“. Rechtlich geschützt ist nach dieser Auffassung nicht nur der eigentliche Bestand des Betriebes – also nicht nur alle Betriebsvermögensgegenstände, wie Grundstück, Gebäude, Warenbestand (Sacheigentum) – sondern eben auch Ansehen, Ruf, Kundenstamm, implizites Wissen d.h. Know-how, die Geschäftsidee. Mithin alles, was den Betrieb in seinem wirtschaftlichen Wert ausmacht, fällt also unter das geschützte Eigentum nach Artikel 14 Absatz 1 GG. Der Schutz nach Artikel 14 Absatz 1 GG wird nur vor unmittelbaren und betriebsbezogenen Eingriffen gewährt.

Damit umfasst das geschützte Eigentum auch den sogenannten Anliegergebrauch sowie das selbstständige Anliegerrecht. Zum Anliegergebrauch gehört die Nutzung der Straße zu wirtschaftlichen Zwecken, die sich dann auf dem Anliegergrundstück abspielen. Anlieger haben hierbei das Recht, eine Straße über die Verkehrsbenutzung hinaus in dem Maße in Anspruch zu nehmen, wie es eine angemessene Nutzung des Anliegergrundstücks erfordert. Der Anliegergebrauch ist u.a. verbunden mit der Möglichkeit, den Betrieb zu Fuß oder auch mit einem PKW zu erreichen und den Zugang zu den Betriebsräumen zu sichern. Dieser Aspekt fällt unter das sogenannte selbstständige Anliegerrecht: Ein Anlieger hat im Sinne der Erschließungsfunktion der Straße das Recht auf die Erhaltung der Zugangsmöglichkeit zum Grundstück (nicht-motorisiert oder motorisiert) sowie auf die Erhaltung der Möglichkeit des Zutritts von Licht und Luft zu den an den Straßen errichteten Gebäuden. Das selbstständige Anliegerrecht ist ebenfalls durch Artikel 14 GG geschützt, sofern nicht straßenrechtliche Sonderregelungen wie etwa § 8a Abs. 4 ff Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 20 Abs. 5 ff Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) eingreifen.

Kein Eigentumsschutz – Wettbewerbs- und Gewinnchancen, mittelbare Eingriffe

Ein Eigentumsschutz liegt nicht vor, wenn es sich um mittelbare und nicht betriebsbezogene Eigentumseingriffe handelt, beispielsweise, wenn bei Bauarbeiten zufällig das zu einem Unternehmen hinführende Stromkabel beschädigt wird, mit der Folge eines Stromausfalls.

Auch nicht durch die Verfassung geschützt werden bloße Wettbewerbs- und Erwerbschancen eines Betriebes. Der Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG umfasst also nicht den Lagevorteil eines Gewerbebetriebes, so lange der Zugang als solcher nicht beeinträchtigt wird (z.B. eine Lage mit günstiger verkehrlicher Infrastruktur oder in einer Fußgängerzone). Der Lagevorteil ist von Beginn an mit dem Risiko der Änderung behaftet: Verändert sich die günstige Lage durch Straßenbaumaßnahmen negativ (z.B. Umgehungsstraße), so besteht darauf kein Entschädigungsanspruch. Der Schutz umfasst ebenfalls nicht das Vermögen als solches, Geld im Sinne einer Wertgarantie sowie die bloßen Umsatz- und Gewinnchancen eines Gewerbebetriebes

4. Ansprüche der Anlieger bei Straßenbaumaßnahmen – Wann besteht Anspruch auf Entschädigung?

4.1 Beschädigung des Betriebes

Kommt es durch eine Straßenbaumaßnahme zu Schäden an Gebäuden (z.B. Mauerrisse, beschädigte Fensterscheiben) oder am Grundstück (z.B. Erdbeben, Überschwemmungen) – also zu Schäden am Eigentum – so kann aufgrund einer Eigentumsverletzung im Sinne des § 823 Absatz 1 BGB ein **Anspruch auf Schadenersatz** bestehen.

4.2 Beeinträchtigung des Betriebes

Bei baustellenbedingten (Funktions-)Beeinträchtigungen des Betriebes unterscheidet man zwischen entschädigungslosen und entschädigungspflichtigen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen umfassen dabei häufig einen beeinträchtigten Anliegergebrauch sowie ein beeinträchtigtes Anliegerrecht und führen dann zu weiteren negativen Konsequenzen im Betrieb (Kunden- und Umsatzverlust etc.).

4.2.1 Entschädigungslose Beeinträchtigungen (Sozialbindung)

Eigentum verpflichtet und steht unter dem Vorbehalt der Sozialbindung (Art. 17 Abs. 2 GG). Im Sinne dieser Sozialbindung müssen alle Verbesserungen und Veränderungen, die dem Wohle der Allgemeinheit dienen, grundsätzlich erst einmal entschädigungslos hingenommen werden. Dies gilt auch für Straßenbaumaßnahmen, von denen gewerbetreibende Anlieger beeinträchtigt sind.

4.2.2 Entschädigungspflichtige Beeinträchtigungen (Sonderopfer)

Straßenbauarbeiten können jedoch in manchen Fällen zu Entschädigungsansprüchen führen. Diese entschädigungspflichtigen Eigentumseingriffe bzw. Eigentumsbeeinträchtigungen untergliedern sich in enteignende sowie enteignungsgleiche Eingriffe und werden als sogenannte entschädigungspflichtige Enteignungen ausgelegt.

Wann eine entschädigungspflichtige Beeinträchtigung durch eine Straßenbaumaßnahme vorliegt, hängt immer vom Einzelfall ab. In diesem Zusammenhang ist der Begriff des sogenannten Sonderopfers bedeutend – denn nur durch das Erreichen bzw. Überschreiten der sogenannten Sonderopfergrenze stehen dem Betroffenen bei Beeinträchtigungen seines Betriebes überhaupt Entschädigungsansprüche zu.

Sonderopfer

Zu einem Sonderopfer mit der Folge eines Entschädigungsanspruches bei Straßenbauarbeiten kommt es, wenn

- die Beeinträchtigungen durch die Straßenbaumaßnahme rechtswidrig oder unverhältnismäßig sind (enteignungsgleicher Eingriff) oder
- die *Folgen* der Straßenbauarbeiten nach Art, Auswirkungen, Dauer und Intensität so erheblich sind, dass eine entschädigungslose Hinnahme dem Betroffenen nicht mehr zuzumuten ist (enteignender Eingriff) und / oder
- wenn eine Straßenbaumaßnahme einen Einzelnen oder eine Gruppe im Vergleich zu anderen besonders trifft (enteignender Eingriff).

Die Grenze zwischen entschädigungsloser gesetzlicher Eigentumsbindung (Sozialbindung) und entschädigungspflichtiger Enteignung (Sonderopfer) im Falle baustellenbedingter Eigentumseingriffen ist sehr schwer zu ermitteln.

Was ist für den Betrieb noch zumutbar? Unterschreitung der Sonderopfergrenze

Bis zu einer gewissen Opfergrenze muss es ein Betrieb während der Bauphase entschädigungslos hinnehmen, wenn der Zugang zur Straße oder sonstiger Außenkontakt beeinträchtigt ist. Nach Rechtsprechung kann das der Fall sein, wenn durch Arbeiten am Straßenkörper, die der Modernisierung oder Verbesserung dienen,

- nur noch Fußgänger den Betrieb erreichen können,
- der motorisierte Individualverkehr nur noch in einer Richtung oder überhaupt nicht mehr durch die Straße fahren kann, oder nicht mehr vor dem Betrieb halten darf,
- der motorisierte Güterverkehr infolge von Verkehrsregelungen oder Einengungen der Straße den Gewerbebetrieb nicht mehr anfahren kann,
- vom motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr Umwege zum Gewerbebetrieb gemacht werden müssen,
- die Sicht auf den Betrieb und seine Auslagen beeinträchtigt ist (z.B. Bauzäune, Baustellenfahrzeuge, Baugerüste),
- Schutzgitter am Straßenrand aufgestellt werden, um das Überqueren der Straße durch Fußgänger zu verhindern.

Die Betriebe müssen in solchen Fällen für gewöhnlich Umsatz- und Kundenrückgänge für einige Wochen oder gar Monate entschädigungslos hinnehmen. Bislang hat die Rechtsprechung noch keine festen Grenzen beispielsweise für noch vertretbare Umsatzeinbrüche oder hinzunehmende Bauzeiten festgelegt – die genauen Opfergrenzen sind für jeden Einzelfall zu bestimmen.

Was ist für den Betrieb nicht mehr zumutbar? Überschreitung der Sonderopfergrenze

- Eine Überschreitung der Opfergrenze ist gegeben, wenn die Durchführung einer konkreten Straßenbaumaßnahme nicht notwendig ist und so das Handeln der Behörde bzw. des Leitungsträgers mangels Verhältnismäßigkeit rechtswidrig ist.
- Eine Entschädigungspflicht besteht, wenn der Betrieb durch die Baumaßnahmen endgültig vom öffentlichen Wegenetz abgeschnitten oder der Zugang wesentlich erschwert wird. Wann jedoch ein „erschwerter Zugang“ vorliegt, hängt von der konkreten Beeinträchtigung, dem Einzelfall sowie den unverzichtbaren Bedürfnissen des jeweiligen Betriebes ab. Ein Reparaturbetrieb für Lastkraftwagen benötigt beispielsweise eine leichter zugängliche und viel breitere Einfahrt, als ein Restaurant, welches lediglich in dem allgemein üblichen Umfang an das Straßennetz angeschlossen sein muss.
- Weiterhin besteht ein Entschädigungsanspruch, wenn die Straßenbaumaßnahmen den Gewerbebetrieb ungewöhnlich schwer treffen, oder ihn in seiner Existenz gefährden.
- Eine Überschreitung der Opfergrenze kommt insbesondere im Falle schwerer, nicht mehr zumutbarer Ertragsrückgänge in Betracht. Maßstab hierbei ist ein gesunder Gewerbebetrieb, der über Jahre Rücklagen für derartige Fälle gebildet hat. Stellen sich bei dem Betrieb schon nach kurzer Zeit der Straßenbaumaßnahmen tiefgreifende Schwierigkeiten ein, so ist dies nach Auffassung der Rechtsprechung ein Indiz dafür, dass der Betrieb bereits zuvor „wirtschaftlich krank gewesen sei“.

Zu beachten ist daher auch, dass es bei derselben Straßenbaumaßnahme einzelfallbezogen vorkommen kann, dass nicht alle Anlieger gleichermaßen Anspruch auf Entschädigung haben:

- Kleinere Betriebe sind eher ungewöhnlich schwer von einer Straßenbaumaßnahme betroffen oder in ihrer Existenz gefährdet, als größere Betriebe.
- Die Sperrung einer der beiden Fahrbahnen einer Straße kann eine Tankstelle stärker betreffen, als einen Einzelhandelbetrieb.
- Die Sperrung eines der beiden Gehwege einer Straße, kann Einzelhandelsgeschäfte stärker beeinträchtigen, als Bürobetriebe.

Verringerte Sonderopfergrenzen

Je weniger die Straßenbaumaßnahme der örtlichen Verbesserung dient, desto weniger Beeinträchtigungen muss ein Betrieb entschädigungslos hinnehmen: Bei Straßenbaumaßnahmen mit **überwiegend überörtlicher Bedeutung** bzw. mit einer Verkehrsbedeutung weit über eine einzelne betroffenen Straße hinaus (z.B. Tunnelabsenkung von Bundesstraßen, U-Bahn-Neubau), sind geringere Sonderopfergrenzen anzuwenden, weil die Maßnahmen nach Umfang und Zweck nicht mit üblichen Modernisierungsmaßnahmen verglichen werden können.

In diesen Fällen muss die Beeinträchtigung des Anliegers nicht ungewöhnlich schwer sein: Die Opfergrenze ist hierbei überschritten, wenn die Maßnahme ohne Entschädigung unzumutbar wäre. Die Beurteilung zur Grenzüberschreitung basiert auch hier auf dem Einzelfall.

Sonderopfer – Rechtsprechungen

Die Rechtsprechung hat in den letzten Jahren zur Frage des Sonderopfers eine Vielzahl von Entscheidungen gefällt. Im Folgenden sind einige Grundsatzaussagen aus diesen Entscheidungen aufgeführt:

- Der Anlieger muss die Behinderungen durch Ausbesserungs- und Verbesserungsarbeiten an der Straße grundsätzlich entschädigungslos dulden. Die Behörde muss jedoch bei solchen Arbeiten den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten und jede überflüssige Verzögerung vermeiden. Die Verkehrsbehinderungen durch Straßenarbeiten sind nur dann entschädigungslos hinzunehmen, wenn sie nach Art und Dauer nicht über das hinausgehen, was bei ordnungsgemäßer Planung und Durchführung der Arbeiten mit möglichen und zumutbaren Mitteln in sachlicher und personeller Art notwendig ist. Bei einer nicht unerheblichen Überschreitung dieser Grenze besteht ein Anspruch auf Entschädigung wegen rechtswidrigen enteignungsgleichen Eingriffs (BGH, Urteil vom 06.11.1997, Az.: III ZR 198/96).
- Bauarbeiten an Straßen können rechtswidrig sein, wenn die Arbeiten nach Art und/oder Dauer über dasjenige hinausgehen, was bei ordnungsgemäßer Planung und Durchführung mit zumutbaren Mitteln möglich gewesen wäre. Die Vollsperrung einer Bundesstraße über einen Zeitraum von 17 Monaten ist unverhältnismäßig und deshalb rechtswidrig, weil in nennenswertem Umfang mit Straßenbauarbeiten erst lange nach der Vollsperrung begonnen wurde und weil ein Anliegerverkehr wegen der fortbestehenden Befahrbarkeit der Straße möglich gewesen wäre (Brandenburgisches OLG, Urteil vom 10.02.1998, Az. 2 U 193/96).

- Auch wenn der Zugang zum Ladenlokal durch Bauarbeiten erheblich erschwert ist, muss es jeder Anlieger hinnehmen, dass die Straße, von der er Nutzen ziehen kann, entsprechend den örtlichen Bedürfnissen erneuert und umgestaltet wird (OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.11.1997, Az. 24 U 261/96).
- Auch bei ordnungsgemäß durchgeführten Bauarbeiten zur Modernisierung und Anpassung der Anliegerstraße an gestiegene Verkehrsbedürfnisse kann die Grenze von der entschädigungslos hinzunehmenden Sozialbindung des Anliegereigentums zum entschädigungspflichtigen enteignenden Eingriff überschritten werden, wenn die Arbeiten nach Art und Dauer sich besonders einschneidend, gar existenzbedrohend, auf den Anliegergewerbebetrieb ausgewirkt haben (BGH, Beschluss vom 27.11.1986, Az. III ZR 245/85).
- Aus dem Fernstraßengesetz (FStrG) lässt sich kein Entschädigungsanspruch für Umsatzeinbußen ableiten, die aus der Verlagerung von Verkehrsströmen als Folge einer Veränderung des Wegenetzes herrühren (BVerwG, Beschluss vom 21.10.2003, Az. 4 B 93/03).
- Zu den Arbeiten an der Straße, deren vorübergehende Folgen der Anlieger bei sachgemäßer Durchführung grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen hat, gehören auch die Arbeiten an Versorgungsleitungen und ähnlichen Anlagen, die üblicherweise im Interesse der Allgemeinheit mit der Straße verbunden oder im Straßenkörper untergebracht werden. Das gleiche gilt für Behinderungen durch Arbeiten, die sich aus der Notwendigkeit ergeben, die Straße den veränderten Verkehrsbedürfnissen anzupassen (BGH, Urteil vom 06.11.1997, Az. III ZR 198/96)
- Muss es ein Grundstückseigentümer dulden, dass die gewerbliche Nutzung seines Grundstücks durch stattfindende Bauarbeiten beeinträchtigt wird, so kann er für den ihm dadurch entstehenden Ertragsverlust nur insoweit einen Ausgleich verlangen, als dieser über das zumutbare Maß hinausgeht. Es ist Aufgabe des Tatrichters, diese Zumutbarkeitsgrenze unter Abwägung aller Umstände des Falles zu bestimmen (BGH, Urteil vom 08.07.1988, Az. V ZR 45/87).

4.3 Niedersächsische Regelungen

Nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) bestehen landesspezifische Regelungen über potenzielle Entschädigungsansprüche bei baustellenbedingten Eigentumsbeeinträchtigungen:

- Werden auf Dauer Zufahrten oder Zugänge durch die Änderung oder die Einziehung von Straßen unterbrochen oder wird ihre 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. (§ 20 Abs. 5 NStrG).
- 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 der 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 Abs. 6 NStrG).
- Wird durch den Bau oder die Änderung einer Straße der Zutritt von Licht oder Luft zu einem Grundstück auf Dauer entzogen oder erheblich beeinträchtigt, so hat der Träger der Straßenbaulast für dadurch entstehende Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu gewähren (§20 Abs. 8 NStrG)

4.4 Bundesfernstraßen

Anliegern von Bundesfernstraßen (Bundesautobahnen oder Bundesstraßen) können nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ebenfalls Entschädigungsansprüche zustehen:

- Die Voraussetzung dafür ist, dass auf Dauer Zufahrten oder Zugänge durch die Änderung oder die Einziehung von Bundesstraßen unterbrochen oder ihre Benutzung erheblich erschwert wird. In diesem Fall hat der Träger der Straßenbaulast einen angemessenen Ersatz zu schaffen oder, soweit dies nicht zumutbar ist, eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Diese Verpflichtung entsteht nicht, wenn die Grundstücke eine anderweitige ausreichende Verbindung zu dem öffentlichen Wegenetz besitzen oder wenn die Zufahrten oder Zugänge auf einer widerruflichen Erlaubnis beruhen (§ 8a Abs. 4 FStrG).

- Eine weitere Möglichkeit für einen Entschädigungsanspruch liegt vor, wenn für längere Zeit die Zufahrten oder Zugänge durch Straßenarbeiten unterbrochen oder ihre Benutzung erheblich erschwert werden, ohne dass von Behelfsmaßnahmen eine wesentliche Entlastung ausgeht. Dadurch muss die wirtschaftliche Existenz eines anliegenden Betriebes gefährdet sein. In diesem Fall kann dessen Inhaber eine Entschädigung in der 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. Diese Verpflichtung entsteht ebenfalls nicht, wenn die Grundstücke eine anderweitige ausreichende Verbindung zu dem öffentlichen Wegenetz besitzen oder wenn die Zufahrten oder Zugänge auf einer widerruflichen Erlaubnis beruhen (§ 8a Abs. 5 FStrG).

- Auch gilt: Wird durch den Bau oder die Änderung einer Bundesfernstraße der Zutritt von Licht oder Luft zu einem Grundstück auf Dauer entzogen oder erheblich beeinträchtigt, so hat der Träger der Straßenbaulast für dadurch entstehende Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu gewähren (§ 8a Abs. 7 FStrG).

5. Zahlung, Höhe und Wegfall der Entschädigung

Bei einem **Schadensersatzanspruch** muss nach § 249 Absatz 1 BGB der Zustand hergestellt werden, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre (Naturalherstellung, z.B. Reparatur). Neben der Naturalherstellung kann der Ersatz auch in Geld erfolgen. Wichtig ist jedoch, dass der Schaden vollständig ersetzt werden muss.

Entschädigungen werden in der Regel in Geld geleistet. Die Höhe der im Einzelfall zu zahlenden Entschädigung kann hinter der eines Schadensersatzanspruchs zurückbleiben, da im Wege der Entschädigungszahlung kein voller Ersatz, sondern nur ein angemessener Ausgleich für die Vermögenseinbuße erfolgen soll. Voller Ersatz wird i.d.R. nicht gewährt, da es sich eben nicht um einen Schadensersatzanspruch handelt.

Bei vorübergehenden Eingriffen in den Gewerbebetrieb ist die Minderung der Erträge maßgebend, höchstens aber der Wert des Betriebes. Dabei kommt es auf den gesamten Betrieb an, nicht nur auf den Ertrag einer einzelnen beeinträchtigten Filiale. Nicht zu berücksichtigen sind bloße Erwerbsmöglichkeiten, Gewinnaussichten, Hoffnungen oder Chancen.

Ein Betrieb kann durch die Straßenbaumaßnahmen auch einen Vorteil erlangen, z.B. in Form einer verbesserten Geschäftslage innerhalb einer neu gestalteten Fußgängerzone oder neu geschaffener Parkplätze. Solche Vorteile führen nur dann zu einer Minderung der Entschädigung, 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, einen Eingriff in seinen Gewerbebetrieb mit den zulässigen und zumutbaren Rechtsmitteln abzuwehren.

6. Steuererlass

6.1 Grundsteuererlass

Mit der Grundsteuer wird das Eigentum an Grundstücken besteuert. Da die Grundsteuer letztlich aus den Erträgen eines Grundstücks finanziert werden muss, ist im Grundsteuergesetz (GrStG) unter bestimmten Voraussetzungen ein teilweiser Erlass der Grundsteuer festgelegt (§ 33 GrStG).

Jeder Eigentümer einer Gewerbeimmobilie kann einen Antrag auf Grundsteuererlass stellen, wenn sein Rohertrag aufgrund von äußeren Einwirkungen (z.B. einer Straßenbaumaßnahme) im Jahr um mindestens 50 Prozent geringer war. In diesem Fall erfolgt ein Erlass um ein Viertel der erhobenen Grundsteuer. Wenn der Rohertrag aufgrund von äußeren Einwirkungen im Jahr um 100 Prozent geringer war, dann erfolgt ein Erlass um die Hälfte der erhobenen Grundsteuer.

6.2 Gewerbesteuererlass

Einen Erlass der Gewerbesteuer im Zuge von Straßenbaumaßnahmen bei der Gemeinde zu beantragen, macht i.d.R. wenig Sinn. Die Gewerbesteuer wird auf die objektive Ertragskraft eines Betriebes erhoben. Sollte es im Falle einer Straßenbaumaßnahme nun zu einem Kundenrückgang und einhergehenden Umsatzeinbrüchen kommen, dann sinkt auch der Ertrag und die Gewerbesteuer wird automatisch geringer. In gewissen Fällen entfällt sie auch komplett, da es bei natürlichen Personen sowie bei Personengesellschaften einen Freibetrag von 24.500 € Gewinn gibt, der erst überschritten werden muss, bevor eine Gewerbesteuerpflicht besteht (§ 11 Gewerbesteuergesetz GewStG). Einen Erlass auf die Gewerbesteuer zu beantragen, ist in solchen Fällen überflüssig.

7. Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse

Die bisherigen Ausführungen betreffen i.d.R. die Rechtslage, wenn der Unternehmer zugleich Eigentümer des Grundstücks ist. Häufig ist er jedoch nicht Eigentümer, sondern Mieter. Für die von Straßenbaumaßnahmen betroffenen Unternehmer, die ihre Geschäftsräume gemietet haben, stellt sich dabei oft die Frage, ob der Mietvertrag gekündigt oder zumindest die Miete gemindert werden kann.

Beides ist eindeutig zu verneinen, jedoch ist sich die rechtswissenschaftliche Literatur über Sonderfälle unklar. Viele Quellen sagen jedoch: Beeinträchtigungen durch Straßenbaumaßnahmen sind mietrechtlich keine Mängel des Objektes, sondern liegen – wie auch der ständigen Veränderungen ausgesetzte Lagevorteil – selbst in der Risikosphäre des betroffenen Betriebes. Die entstehenden Lasten können nicht auf den Vermieter / Verpächter abgewälzt werden.

Mietkündigung: Der Mieter eines Geschäftslokals ist demnach nicht zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, weil beispielsweise die Zugänglichkeit seines Betriebes durch Straßenbauarbeiten beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung stellt keinen Mangel der Mietsache dar, denn das Risiko, dass die Kunden den Betrieb nicht finden könnten, trägt alleine der Mieter.

Mietminderung: Gleiches gilt für die Mietminderung. Mit gelegentlichen Straßenbaumaßnahmen begrenzten Umfangs in der Nähe eines innerstädtischen Ladenlokals muss der Mieter während eines langfristigen Mietvertrages rechnen. Ein geringerer Besuch von kaufinteressiertem Publikum aufgrund von Straßenbaumaßnahmen ist kein Mangel, der zu einer Mietminderung berechtigt. Das Unternehmen kann dann eine Mietminderung vornehmen, wenn es sich um lang andauernde Straßenbaumaßnahmen handelt, die mit nicht unerheblichen Folgen für dieses verbunden sind. Folgen, die zur Mietminderung berechtigen, sind beispielsweise ein stark erschwerter Zugang zum Gebäude, ein insgesamt weniger attraktives Erscheinungsbild des Gebäudes (sodass auch das Ansehen des Unternehmens darunter leidet), oder wenn der Betrieb nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Eine durch die Straßenbaumaßnahme hervorgerufene Veränderung der Verkehrsführung und eine dadurch erhöhte Lärmbelästigung sind kein Grund, die Miete zu mindern.

Im Übrigen kommt es immer auf den Einzelfall an, ob nun ein Unternehmen zur Mietkündigung oder Mietminderung berechtigt ist. Etwas anderes kann jedoch gelten, wenn die Baumaßnahmen vom Vermieter / Verpächter selbst in Auftrag gegeben worden sind, oder wenn der Vermieter / Verpächter von diesbezüglichen Planungen wusste und sie dem Mieter / Pächter vor Vertragsschluss nicht mitgeteilt hat.

Im Übrigen kommt es immer auf den Einzelfall an, ob nun ein Unternehmen zur Mietkündigung oder Mietminderung berechtigt ist. Etwas anderes kann jedoch gelten, wenn die Baumaßnahmen vom Vermieter / Verpächter selbst in Auftrag gegeben worden sind, oder wenn der Vermieter / Verpächter von diesbezüglichen Planungen wusste und sie dem Mieter / Pächter vor Vertragsschluss nicht mitgeteilt hat.

8. Pflichten der Behörden bei Planung und Durchführung der Arbeiten

Bei sämtlichen baustellenbedingten Beeinträchtigungen der anliegenden Betriebe müssen die Behörden den **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** beachten. Das Verhältnismäßigkeitsprinzip hat den Zweck, den Bürger vor übermäßigen staatlichen Übergriffen in die allgemeinen Grundrechte zu schützen. Der Grundsatz stellt dabei fundamentale Anforderungen an das staatliche Handeln.

Das bedeutet im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen, dass das behördliche Vorgehen zunächst einen Zweck verfolgen und die zu diesem Zweck eingesetzten Maßnahmen auch geeignet sein müssen, um das gewünschte Ziel zu erreichen. Ferner muss die von der Behörde beabsichtigte Beeinträchtigung erforderlich sowie angemessen sein. Denn wie gesagt: Beeinträchtigungen durch hoheitliches Handeln bleiben nur dann – vorbehaltlich obiger Ausführungen – entschädigungslos, wenn sie kein Sonderopfer für den Betrieb darstellen.

Aus diesen Gründen sind die Behörden unter anderem gehalten, die Straßenbaumaßnahmen so zu planen und zu gestalten, dass sie die Anlieger nicht unnötig beeinträchtigen. Dies kann beispielsweise dadurch erreicht werden, dass Bauarbeiten an einer Fußgängerzone nicht flächendeckend, sondern in kleineren Einheiten durchzuführen sind, wenn dadurch der Zugang zu den angrenzenden Ladengeschäften gewährleistet wird. Auch sofern die Behörden etwa mit nur geringen zusätzlichen öffentlichen Mitteln die Gefahr einer Existenzvernichtung abwenden können, müssen sie dies tun. Unter diesem Gesichtspunkt kann es geboten sein, mehrere Straßenbaumaßnahmen nicht zeitgleich, sondern zeitlich versetzt durchzuführen, wenn ansonsten ein Fernbleiben der Kundschaft in großem Ausmaß zu erwarten wäre. Auch ist es sinnvoll, langfristige Bauarbeiten nicht in einem Zuge durchzuführen, sondern zeitlich zu verteilen, wenn sonst in besonders großem Umfang der Verkehr die Straße meiden und die Kunden fernbleiben würden.

Bei der Bewertung der Verhältnis- und Zweckmäßigkeit ist problematisch, dass die Notwendigkeit der konkreten Planung und die Durchführung einer Straßenbaumaßnahme für Außenstehende zumeist schwer nachprüfbar sind. Dies gilt umso mehr, als die Darlegungs- und Beweislast

grundsätzlich bei demjenigen liegt, der Schadenersatz- bzw. Entschädigungsansprüche geltend macht. Es ist also grundsätzlich Sache des Betroffenen, darlegen und beweisen zu können, dass die angegriffene Straßenbaumaßnahme unverhältnismäßig oder unzumutbar ist. Dies zwingt den Anlieger jedoch nicht dazu, die Baustelle vor dem eigenen Grundstück ständig zu beobachten und eine Aufstellung des zeitlichen Ablaufs der Bauarbeiten vorzulegen.

Grundsätzlich sollten die Behörden die betroffenen Anlieger frühzeitig von den Plänen informieren und auch die beabsichtigten Baumaßnahmen zeitlich und örtlich präzisieren. Eine Verpflichtung dazu besteht nach der Rechtsprechung jedoch nur bei umfangreicheren Beschränkungen: Die Pflicht der Straßenbaubehörde, vor Beginn von Straßenbauarbeiten mit Verkehrsbeschränkungen die betroffenen Anlieger anzuhören und auf ihre Belange bei ihren Plänen Rücksicht zu nehmen, gilt nur bei umfangreichen Arbeiten wie etwa beim U-Bahn-Bau, nicht aber bei Kanal- und Rohrverlegungsarbeiten, durch die der Straßenverkehr lediglich eingeschränkt wird, und bei denen die Behinderungsdauer relativ kurz ist. In diesen Fällen reicht eine Ankündigung der Arbeiten in der örtlichen Presse aus.

Hat allerdings die Behörde ursprünglich die Zeitspanne der Straßenbauarbeiten wesentlich kürzer veranschlagt, so ist eine nicht nur geringfügige Überschreitung ein Indiz dafür, dass die Arbeiten im rechtlichen Sinne "unverhältnismäßig lange" gedauert haben. In solchen Fällen obliegt es grundsätzlich der Behörde darzulegen, aus welchen Gründen die Straßenbaumaßnahmen so viel Zeit beansprucht haben. Hier kehrt sich die Darlegungs- und Beweislast also um: Die Behörde steht in der Pflicht darzulegen, welche Ursachen zur Verzögerung geführt haben.

9. Betroffenheit – Was ist zu tun

Zeichnet sich für einen gewerbetreibenden Anlieger ab, dass sich durch Straßenbaumaßnahmen Beeinträchtigungen und Einschränkungen ergeben, stellt sich für Ihn die Frage nach dem weiteren Vorgehen. Grundsätzlich sollten Betroffene so frühzeitig wie möglich aktiv werden. Dabei sind die folgenden Schritte empfehlenswert, um seine Ansprüche geltend machen zu können.

1. Prüfen Sie zunächst – ggf. mit fachanwaltlicher Unterstützung –, ob es sich in Ihrem Fall aufgrund einer Straßenbaumaßnahme um
 - eine Eigentumsverletzung,
 - eine rechtswidrige bzw. nicht mehr zumutbare Beeinträchtigung, oder um
 - einen verringerten Rohertrag von mindestens 50 Prozent im Jahr

handeln könnte und daher ein entsprechender Entschädigungsanspruch angemessen wäre.

2. Für Entschädigungsansprüche liegt die Darlegungs- und Beweislast stets beim Betroffenen:

- Sichern Sie also wichtige Informationen zur Baumaßnahme (Was ist passiert? Wann? Wo? Was für eine Baumaßnahme liegt vor? Wie wird das Bauprojekt umgesetzt? etc.).
- Sichern Sie wichtige Daten zu Ihren Umsatzrückgängen.
- Machen Sie Fotos von den verursachten Schäden.
- Machen Sie Fotos von den Maßnahmen, die zu den Beeinträchtigungen führen.

3. Kontaktieren Sie als erstes

- bei Schäden am Eigentum das entsprechende Bauunternehmen
- bei Beeinträchtigungen des Betriebes den entsprechenden Straßenbaulastträger
- bei Mietminderung / Mietkündigung Ihren Vermieter / Verpächter
- bei einem Grundsteuererlass (ggf. einen Steuerberater und) die entsprechende Kommune

und teilen Sie denen Ihr Anliegen mit. In manchen Fällen können schon auf diesem Wege Probleme gelöst werden.

- *Info:* Um einen Grundsteuererlass zu erhalten, müssen Sie bis jeweils Ende März des Folgejahres einen formlosen Antrag auf Grundsteuererlass bei der zuständigen Gemeinde stellen. Dabei dürfen die Behörden nicht entgegenwirken, denn der Steuererlass ist nicht von Ermessen oder Nachsicht der Gemeinde abhängig, sondern in § 33 GrStG festgeschrieben.

4. Falls sich die Probleme nicht durch Ansprache und Einbindung der zuständigen Akteure beheben lassen, wird sich für das weitere Vorgehen die Einschaltung eines Fachanwaltes kaum vermeiden lassen. Ihre IHK kann Sie mit einer ersten Einschätzung des Falles unterstützen.

10. Baustellenmarketing

Ziel des Baustellenmarketings ist es, mit den negativen Auswirkungen von Baustellen besser umgehen zu können. Während Unternehmen nur eingeschränkt auf den Ablauf einer Baustelle - also das eigentliche Baustellenmanagement - Einfluss haben, sollte immer geprüft werden ob die möglichen Ansätze zum besseren Umgang mit Baustellen genutzt werden können.

Für die Unternehmen ist die Zeitdauer der Baumaßnahmen, die räumliche Ausdehnung und die Art der Beschränkungen von entscheidender Bedeutung für die zu erwartenden Probleme. Durch die eingeschränkte Zugänglichkeit zu ihrem Betrieb ist mit Kundenverlust und einhergehenden Umsatzeinbußen zu rechnen, da sich die Kunden durch Straßen- und Fußwegsperrungen oder -verengungen, Umwege, problematische Wegezustände sowie durch Lärm- und Staubemissionen im Baustellenareal belästigt und behindert fühlen. Gerade bei längerfristigen Baumaßnahmen besteht das Risiko, dass sich Kunden neue Einkaufs- bzw. Dienstleistungsstandorte suchen und so dauerhaft verloren gehen können. Entsprechend können gerade monate- oder jahrelange Baustellen Unternehmen in existentielle Schwierigkeiten bringen.

Aus diesen Gründen ist es bei größeren Straßenbauprojekten essenziell, dass möglichst schon vor Eintritt der Bauphase Maßnahmen ergriffen werden, um die baustellenbedingten Einschränkungen für die Unternehmen zu verringern. Mit diesem „Baustellenmarketing“ versucht man, den potentiellen Schaden einer Baustelle so gering wie möglich zu halten. Dabei stehen zwei grundlegende Ansätze im Vordergrund:

1. Minderung baustellenbedingte Auswirkungen für Unternehmen und Kunden

Die enge Zusammenarbeit zwischen allen Akteuren (Stadt / Bauträger, bauausführenden Firmen und Unternehmen) ist eine grundlegende Voraussetzung um Umsatzeinbußen und Unannehmlichkeiten für Kunden zu minimieren. Hier müssen rechtzeitig Informationen fließen und gemeinsame Lösungen gesucht werden.

2. Baumaßnahmen als „Event“ in den Blickpunkt der Öffentlichkeit stellen

Bei der klassischen Definition von „Baustellenmarketing“, ist der Eventcharakter sogar der primäre Punkt. Letztendlich ist es Ziel eine breite mediale und damit öffentliche Aufmerksamkeit auf das Baustellengebiet und auf die dort ansässigen Unternehmen zu lenken. Ein wichtiger Punkt ist dabei auch, die Identifikation der Unternehmen und Kunden mit dem betroffenen Bereich zu stärken. Entsprechend bietet sich die Chance Kunden zu halten oder zu gewinnen und damit die Umsatzeinbußen zu minimieren.

11. Tipps und Hinweise zum Baustellenmarketing

Viele Straßenbaumaßnahmen in den Städten und Gemeinden lassen sich – wenn die Straßenverkehrsinfrastruktur zukunftsfähig bleiben soll – nicht vermeiden. Den Umfang der baustellenbedingten Beeinträchtigungen kann man aber durchaus beeinflussen. Der nachfolgende Abschnitt soll Ansätze des Baustellenmarketings vorstellen und Anregungen für die Entwicklung eigener Marketingmaßnahmen geben. Dabei gilt: Jede Baustelle und jeder Standort ist anders und erfordert ein standortspezifisches Baustellenmarketing.

1. Frühzeitige Information

Soll es zu einer Straßenbaumaßnahme vor Ihrem Unternehmen oder in einer wichtigen Zufahrtsstraße kommen, sollten Sie sich frühzeitig darüber informieren – denn je genauer Sie wissen, was wann wo gebaut wird, desto besser können Sie sich auf die Situation einstellen. Gerade größere Straßenbaumaßnahmen haben meist einen Vorlauf, den Sie nutzen sollten, um sich gut auf die Bauphase vorzubereiten. Die Kommunen informieren in der Regel alle Anlieger und direkt von den Baumaßnahmen betroffene Personen. Dennoch kann es sein, dass Ihnen die Informationen nicht rechtzeitig zugehen, beispielsweise weil Sie nicht als direkt betroffen erkannt wurden oder Ihr Vermieter das Schreiben erhalten und nicht an Sie weitergeleitet hat. Darum sind folgende Punkte wichtig:

- Achten Sie in der entsprechenden regionalen Tagespresse auf Berichte über anstehende Planungen und aktuelle Bauleitplanverfahren, die Ihren Betriebsstandort betreffen könnten (z.B. über amtliche oder öffentliche Bekanntmachungen durch Amtsblätter oder Gemeindetafeln).
- Informieren Sie sich regelmäßig auf der Internetseite der entsprechenden Kommune, oder beziehen Sie entsprechende Newsletter.
- Sofern Bürgerinformationsveranstaltungen stattfinden, folgen Sie den Einladungen.
- Sollten Straßenbaumaßnahmen in der Nähe Ihres Unternehmensstandortes bevorstehen, sollten Sie sich konkret informieren. Ansprechpartner ist der zuständige Straßenbaulastträger (siehe dazu Anhang Straßenbaulastträger). Auch die IHK hilft Ihnen gerne weiter, die notwendigen Informationen zu bekommen.

2. Vorbereitungsphase

Sobald Sie wissen, was konkret gebaut wird und welche Einschränkungen auf Sie zukommen, können sollten Sie sich gezielt mit zweckmäßigen Vorbereitungen für die Bauphase befassen:

- Planen Sie die Baustellenzeit bei den betrieblichen Abläufen ein. Berücksichtigen Sie die Bauphase bei Ihren Bestellungen, Urlaubsplanungen oder auch wenn Sie selber an eine Renovierung Ihrer gewerblichen Räumlichkeiten denken.
- Überprüfen sie, welche baustellenbedingten Beeinträchtigungen auf Sie und Ihren Betrieb zukommen können: Werden Sie für Kunden und Lieferanten erreichbar sein, bleiben Parkmöglichkeiten bestehen, haben Sie empfindliche Waren? Sollten Ihnen schon im Vorfeld Schwierigkeiten bekannt sein, informieren Sie die Verantwortlichen darüber. Allerdings wird man viele Probleme auch erst während der Baumaßnahmen behandeln können.
- Treten Sie in Kontakt mit anderen von der Straßenbaumaßnahme betroffenen Gewerbetreibenden. Als Interessensgruppe lässt sich leichter und oft mehr erreichen.
- Informieren Sie sich darüber, wer während der Bauphase Ihre baustellenbezogene Ansprechpartner sind. Dies können z.B. Mitarbeiter der Kommune, ein eigens eingerichtetes Baustellenmanagement und die Bauleitung der Bauunternehmen sein.
- Informieren Sie Ihre Kunden und Gäste über die Baustelle sowie über mögliche Unannehmlichkeiten, um Ihre Toleranz zu erhöhen.
- Kontaktieren Sie im Voraus Ihren Vermieter / Verpächter, wenn es zu größeren Umsatzeinbußen kommen kann. Eventuell ist dieser bereit, Ihre Miete / Pacht zu reduzieren, um Ihre Existenz zu sichern.

3. Während der Bauphase

Auch während einer Straßenbauphase vor Ihrem Betrieb sollten Sie sinnvolle Maßnahmen ergreifen, um die Baustelle mit möglichst wenig negativen Konsequenzen zu überstehen:

- Gehen Sie nicht nur negativ, sondern auch positiv mit einer Baustelle um: Eine Baustelle führt i.d.R. dazu, dass etwas besser, schöner oder moderner wird. Vermitteln Sie dies auch Ihren Kunden und Gästen – mit einer positiven Einstellung werden mögliche Unannehmlichkeiten eher akzeptiert.

- Halten Sie den Kontakt zu Ihrem Ansprechpartner. Bei Anliegen, äußern Sie diese sachlich und bemühen Sie sich um eine erfolgreiche Lösungsfindung. Gerade während einer Straßenbaumaßnahme müssen sehr viele Bedürfnisse berücksichtigt werden, jedoch kann nicht immer eine optimale Lösung für alle und alles gefunden werden. Seien Sie kompromissbereit.
- Achten Sie darauf, dass Sie für die Kunden und Lieferanten auffindbar und erreichbar bleiben. Denn sowohl Umleitungen als auch Absperrungen können sich während einer Bauphase ändern.
- Wird der Verkehr für längere Zeit umgeleitet, können Hinweisschilder Ihren Kunden und Lieferanten helfen, Sie zu finden. Sprechen Sie dafür unbedingt die Gemeinde an, wo Zusatzschilder möglich sind, oder prüfen Sie, wo Sie eigene Schilder anbringen dürfen (z.B. „Umleitung: Zu Bettys Boutique bitte hier abbiegen“ oder „Zufahrt zum Geschäft Schmidts Supermarkt frei“).
- Pflegen Sie einen guten Kontakt zu den Arbeitern auf der Baustelle. Oftmals lassen sich Probleme so vermeiden oder schnellere Lösungen finden.
- Setzen Sie die Baustelle für gezielte Marketing- oder Rabattaktionen für Kunden und Gäste ein, um Umsatzeinbußen besser abwenden zu können. Zum Beispiel:
 - „Baustellenrabatte“ auf bestimmte Waren oder das gesamte Sortiment.
 - Erreichbarkeit trotz der Baustelle zum Beispiel über diverse Werbung und Flyer bekannt machen.
 - Die Bauzäune als weitere Werbefläche nutzen.
 - Gewinnspiele oder besondere Services anbieten (z.B. Lieferservices).
 - Spezielle Baustellen-Angebote anbieten (v.a. bei Bäckereien, Metzgereien oder Gastronomiebetrieben bietet sich das an).
 - Baustellenfeste, Baustellenbegehungen oder Feiern zur Baustellenfertigstellung veranstalten.

Neben diesen Beispielen – die Sie alleine oder mit anderen Gewerbetreibenden zusammen umsetzen können – gibt es noch weitere Marketingideen, die jedoch nicht ohne die Kommune initiiert oder organisiert werden können. Sollten Sie konkrete Ideen zum Baustellenmarketing haben, scheuen Sie sich nicht davor zurück, Ihre Kommune darauf anzusprechen.

Inzwischen gibt es zu dem Thema bereits viele Praxisberichte mit „Best-Practice-Beispielen“ für ein gelungenes Baustellenmarketing. Unter anderem sind in den nachfolgenden IHK-Publikationen interessante Anregungen nachzulesen:

- IHK Baden-Württemberg & CIMA Beratung + Management (2010): Best-Practice Baustellenmarketing.
- IHK Gießen-Friedberg (2016): Baustellenmarketing – Umsatz trotz Baustelle.
- IHK Nürnberg für Mittelfranken & CIMA Beratung + Management (2015): Best Practice Baustellenmarketing.

12. Rechtsprechungsauswahl

Die Rechtsprechung zu Entschädigungszahlungen ist äußerst vielfältig. Die nachfolgend aufgeführten und thematisch gegliederten Urteile spiegeln die Rechtsprechung in einigen Kernaussagen wider, jedoch gibt es noch eine unübersehbare Fülle weiterer Urteile. Auch aufgrund der in allen Aspekten bestehenden Abhängigkeit vom Einzelfall, kann dieses Merkblatt nur einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Fragen bieten. Bei Problemen im Einzelfall sollte ein Rechtsanwalt hinzugezogen werden.

zum Schutzgegenstand:

BGH	Urteil vom 9.12.1958, Az. VI ZR 199/57 NJW 1959, 479 ff
BGH	Beschluss vom 10.12.2002, Az. VI ZR 171/02 NJW 2003, 1040
BVerfG	Urteil vom 04.10.1991, Az. BvR 314/90 NJW 1992, 1878 f
BVerfG	Beschluss vom 26.06.2002, Az. 1 BvR 558/919
BVerwG	Urteil vom 14.05.1992, Az. IV C 9/89 NJW 1993, 2698
BVerwG	Urteil vom 08.09.1993, Az. 11 C 23/93 NJW 1994, 1080 f
BVerwG	Beschluss vom 21.10.2003, Az. IV B 93/03
OLG Düsseldorf	Urteil vom 24.02.1994, Az. 18 U 135/93 NJW 1994, 3173 ff
OLG Karlsruhe	Urteil vom 17.02.2014, Az. 1 U 2/13

zu Opfergrenzen:

BGH	Urteil vom 20.12.1971, Az. III ZR 79/69 BGHZ 57, 359 ff
BGH	Urteil vom 10.11.1977 Az. III ZR 157/75 NJW 1978, 373 ff
BGH	Urteil vom 11.01.1979, Az. III ZR 120/77 NJW 1979, 1043 ff
BGH	Urteil vom 28.10.1982, Az. III ZR 71/81 NJW 1983, 1663 ff
BGH	Urteil vom 27.11.1986, Az. III ZR 245/85
BGH	Urteil vom 08.07.1988, Az. V ZR 45/87 NJW 1988, 3019
BGH	Urteil vom 06.11.1997, Az. III ZR 198/96 NJ 1998, 204 f
BVerwG	Beschluss vom 21.10.2003, Az. IV B 93/03
BVerwG	Urteil vom 07.07.2004, Az.: 9 A 21/03 NJ 2004, 524
Brandenburgisches OLG	Urteil vom 10.02.1998, Az. 2 U 193/96
OLG Düsseldorf	Urteil vom 18.11.1997, Az. 24 U 261/96
OLG Hamm	Urteil vom 09.12.1994, Az. 11 U 75/94 NVwZ-RR 1995, 308 ff
OLG Hamm	Urteil vom 30.06.2003, Az. 22 U 173/02 NVwZ 2004, 1148 ff
OLG Koblenz	Urteil vom 07.06.2000, Az. 1 U 694/97 OLGR Koblenz 2000, 457 ff
OLG Nürnberg	Urteil vom 21.12.2009, Az. 4 U 1436/09

zu verringerten Opfergrenzen:

BGH	Urteil vom 20.12.1971, Az. III ZR 79/69 BGHZ 57, 359 ff
BGH	Urteil vom 07.07.1980, Az. III ZR 32/79 NJW 1980, 2073 f
BGH	Urteil vom 28.10.1982, Az. III ZR 71/81 NJW 1983, 1663 ff

zu behördlichen Verpflichtungen:

BGH	Urteil vom 06.11.1997, Az. 3 198/96 NJ 1998, 204 f
BGH	NJW 1978, 373 ff

OLG Hamm	Urteil vom 09.12.1994, Az. 11 U 75/94 NVwZ-RR 1995, 308 ff
OLG Koblenz	Urteil vom 07.06.2000, Az. 1 U 964/97 OLGR Koblenz 2000, 457 ff
OLG Nürnberg	Urteil vom 21.12.2009, Az. 4 U 1436/09
VG Neustadt	Beschluss vom 03.03.2015, Az. 3 L 175/15

zur Entschädigungshöhe:

BGH	Urteil vom 28.10.1982, Az. 3 ZR 71/81
BGH	Beschluss vom 31.05.1990, Az. 3 ZR 138/88 NJW 1999, 1247 ff
Brandenburgisches OLG	Urteil vom 10.02.1998, Az. 2 U 193/96 NVwZ-RR 2000, 77
OLG Hamm	Urteil vom 30.06.2003, Az. 22 U 173/02 NVwZ 2004, 1148 ff

zu Mieten und Pachten:

AG Frankfurt	Urteil vom 11.09.2002, Az. 2.7 C 568/02 ZMR 2003, 268 f
AG Fürth	Urteil vom 17.10.2006, Az. 310 C 1727/06
BGH	Urteil vom 17.10.2003, Az. V ZR 84/02 NJW-RR 2004, 79 ff
BGH	Urteil vom 19.12.2012, Az. 8 ZR 152/12
KG Berlin	Urteil vom 12.11.2007, Az. 8 U 194/06 NJW-RR 2008, 1042 ff
LG Hamburg	Urteil vom 05.07.2001 – 333 S 13/01 WM 2001, 444
LG Siegen	Urteil vom 09.11.1989, Az. 3 S 87/89 WuM 1990, 17
OLG Dresden	Urteil vom 18.12.1998, Az. 5 U 1774/98 NJW-RR 1999, 448 f
OLG Düsseldorf	Urteil vom 18.11.1997, Az. 24 U 261/96 NJW-RR 1998, 1236 ff
OLG Hamburg	Urteil vom 06.12.2000, Az. 4 U 121/00 WuM 2003, 146

13. Literaturverzeichnis

(IHK Baden-Württemberg & CIMA Beratung + Management) Industrie- und Handelskammer Baden-Württemberg und CIMA Beratung + Management GmbH (2010). Best-Practice Baustellenmarketing – Gemeinsamer Leitfaden der Industrie- und Handelskammer in Baden-Württemberg und der CIMA Beratung + Management GmbH. https://www.schwarzwald-baar-heuberg.ihk.de/fileadmin/IHK_root/Branchen/2009/Formulare/Handel/Allgemeines/baustellenmarketing.pdf

(IHK Kassel-Marburg) Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg (ohne Jahr). Baustelle – was nun? Tipps und Hinweise bei Straßenbaumaßnahmen. https://www.ihk-kassel.de/solva_docs/merkblatt_baustelle_08_2017.pdf

(IHK Nürnberg für Mittelfranken & CIMA Beratung + Management) Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken und CIMA Beratung + Management GmbH (2015): Best Practice Baustellenmarketing - Leitfaden für Unternehmen und Kommunen. <http://www.ihk-nuernberg.de/de/media/PDF/Publikationen/Standortpolitik-und-Unternehmensfoerderung/leitfaden-baustellenmarketing.pdf>

Anhang Wörterbuch

Anlieger (Straßenanlieger): Anlieger sind Eigentümer oder Verfügungsberechtigte von Grundstücken oder Gebäuden, die an eine öffentliche Straße grenzen.

Anliegergebrauch: Von einem Anliegergebrauch ist die Rede, wenn eine gesteigerte Inanspruchnahme anliegender Straßen zur angemessenen Nutzung des Grundstückes oder des Gewerbebetriebes erforderlich, ortsüblich und gemeinverträglich ist.

Anliegerrecht (selbstständiges): Das selbstständige Anliegerrecht folgt aus der Erschließungsfunktion der Straße und meint das Recht auf die Erhaltung der Zugangsmöglichkeit vom Grundstück zur Straße sowie die Möglichkeit der Erhaltung des Zutritts von Licht und Luft zu den an der Straße errichteten Gebäuden.

Anspruch: Ein Anspruch ist ein spezifisches Befugnis eines Einzelnen, von jemand anderen ein bestimmtes Tun oder Unterlassen zu verlangen / zu fordern (§194 Absatz 1 BGB). Dieses Recht muss allerdings auf einer Anspruchsgrundlage (oder mehreren) basieren. Dem Forderungsrecht des Gläubigers (Anspruch aus einem Schuldverhältnis) steht die *Leistungspflicht* des Schuldners gegenüber.

Baustelle: Eine Baustelle ist im Sinne der Baustellenverordnung (BaustellV) der Ort, an dem ein Bauvorhaben ausgeführt wird. Hierbei werden ein oder mehrere bauliche Anlagen auf Veranlassung eines Bauherren errichtet, geändert oder abgebrochen und die dazugehörigen Vorbereitungs- und Abschlussarbeiten durchgeführt. Eine Baustelle kann sich dabei in der Dauer, der Vorlaufzeit, Bauzeit, dem Ort und Umfang, in der Verkehrsrelevanz, der Art der Genehmigung und dem Arbeitseinsatz unterscheiden.

Baustellenmarketing: Baustellenmarketing umfasst all die Tätigkeiten, mit denen mögliche negative Folgen einer Straßenbaustelle für Anlieger

gemindert oder komplett abgewehrt werden sollen. Mit den Tätigkeiten sind sowohl Maßnahmen vor Eintritt einer Baustelle (z.B. frühzeitige Informationen der Anlieger und Kunden), als auch ein bestimmtes Verhalten während einer Bauphase durch Anlieger oder die Kommune (z.B. Sonderaktionen, Öffentlichkeitsarbeit) gemeint.

Betriebsbezogener Eingriff: Als betriebsbezogene Eingriffe gelten nur unmittelbare Eingriffe, die sich gegen den Betrieb als solchen richten und nicht nur vom Betrieb ohne weiteres ablösbare Rechte oder Rechtsgüter betreffen.

Beweislast: Grundsätzlich muss in einem Zivilprozess jede Partei die Voraussetzungen der Rechtsnorm beweisen, deren Rechtsfolgen sie für sich in Anspruch nimmt (z.B. Entschädigung oder Schadensersatz). D.h. der Kläger muss die rechtsentstehenden und rechtserhaltenden Tatsachen, der Beklagte die rechtshindernden, rechtshemmenden und rechtsvernichtenden Tatsachen beweisen. Von ihr ist die *Darlegungslast* zu unterscheiden.

Darlegungslast (subjektive): Die subjektive Darlegungslast (auch: abstrakte Behauptungslast), meint in der Rechts-wissenschaft die notwendige Obliegenheit einer Partei, bestimmte Tatsachen im Zivilprozess vorzutragen. Die Darlegungslast, liegt grundsätzlich jeweils bei der Partei, für die die Tatsache günstig ist.

Eigentum: Das Eigentum grenzt die Herrschaft über bewegliche und unbewegliche Sachen (§§ 90ff BGB) und andere Vermögensgegenstände zwischen Personen ab und gewährt eine umfassende Gewalt. Innerhalb der verfassungsrechtlichen Grenzen kann eine Person über ihr Eigentum grundsätzlich nach Belieben entscheiden (§903 BGB). Dem gegenüber steht der Besitz (reine Sachherrschaft, Besitz gilt auch unabhängig vom Eigentum).

Eigentumseingriff: Unter Eigentumseingriffen versteht man den hoheitlichen Eingriff in das Eigentum nach Artikel 14 Absatz 1 Satz 1. Insgesamt unterscheidet man vier Arten von

Eigentumseingriffen: Enteignung, Inhalts- und Schrankenbestimmung, enteignender Eingriff und enteignungsgleicher Eingriff. Die Enteignung sowie die Inhalts- und Schrankenbestimmungen greifen zwar in das Eigentum ein, spielen aber bei Beeinträchtigungen durch Straßenbaustellen keine Rolle. Hierbei sind nur die enteignenden und enteignungsgleichen Eingriffe relevant.

Eigentumsschutz: Das Eigentum wird in der Bundesrepublik Deutschland (gegen hoheitliche Eingriffe) durch Artikel 14 GG besonders geschützt. Dieser Eigentumsschutz wird für jeden Bürger der Bundesrepublik Deutschland sichergestellt. Der Schutz umfasst alle privaten vermögenswerten Rechte, so auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.

Enteignender Eingriff: Bei rechtmäßigen Beeinträchtigungen des Anliegerbetriebes durch Straßenbaumaßnahmen handelt es sich um einen enteignenden Eingriff. Er betrifft Sachverhalte, in denen das Eigentum aufgrund eines rechtmäßigen Verwaltungshandelns und durch den Eintritt nicht vorhergesehener Nebenfolgen dieses Handelns derartig stark beeinträchtigt wird, dass es für den betroffenen Eigentümer nicht mehr zumutbar ist, diesen Eingriff entschädigungslos hinzunehmen. Bei einem enteignenden Eingriff werden Eigentumsbeeinträchtigungen entschädigt, sobald sie ein Sonderopfer nach der Sonderopfertheorie, Schweretheorie oder Verbindungstheorie darstellen.

Enteignungsgleicher Eingriff: Ein enteignungsgleicher Eingriff ist unmittelbarer hoheitlicher Eingriff in eine als Eigentum geschützte Rechtsposition, welcher rechtswidrig ist. Bei einem enteignungsgleichen Eingriff werden die unrechtmäßigen Eigentumsbeeinträchtigungen entschädigt, sobald sie ein Sonderopfer darstellen. Ein Sonderopfer ist hierbei durch die Rechtswidrigkeit der Maßnahme indiziert und die Ermittlung der Sonderopfergrenze daher zumeist unproblematisch.

Entschädigung: Wer zur Entschädigung verpflichtet ist, hat insbesondere eine Geldleistung zu erbringen, die zum Ausgleich erlittener Nachteile oder Einschränkungen beitragen, ohne dass der vorherige Zustand wiederhergestellt werden muss. Dem gegenüber steht der *Schadensersatz*.

Institutionelle Garantie: Eine institutionelle Garantie meint die Gewährleistung bestimmter Einrichtungen (d.h. Institute, z.B. das Privateigentum) durch das Grundgesetz. Der Staat darf hierbei das Institut regeln und regulieren, es aber nicht auf Null beschränken - es muss im Kern gewährleistet sein. Die institutionelle Garantie schützt nicht den Einzelfall (sog. Individualgarantie). Es kann also trotz Wahrung der Institutsgarantie zu einem Totalverlust der Rechtsposition kommen.

Interessensgemeinschaft: Eine Interessensgemeinschaft (IG) ist häufig ein Zusammenschluss von mehreren Personen, Unternehmen oder Institutionen. Diese IG vertritt gemeinsame Interessen, welche i.d.R. vertraglich festgelegt sind (z.B. Vereine, Bürgerinitiativen oder gemeinnützige Organisationen).

(Leistungs-)Pflicht: Auf Grund eines Schuldverhältnisses ist der Gläubiger berechtigt von dem Schuldner eine Leistung zu fordern (§ 241 Absatz 1 BGB). Diese Leistung kann in einem Tun oder Unterlassen bestehen (§ 241 Absatz 2 BGB).

Liquidität: Die Liquidität meint die Fähigkeit eines Unternehmens, seine Zahlungsverpflichtungen (fristgerecht) erfüllen zu können.

Motorisierter Individualverkehr: Der motorisierte Individualverkehr (MIV) definiert sich über die persönliche Nutzung von Pkws oder Motorrädern. Der Nutzer kann hierbei weitgehend selbst über Zeiten und Wege entscheiden. Der nicht-motorisierte Individualverkehr meint z.B. die Verkehrsmittel Fahrrad oder zu Fuß. Mit motorisiertem Güterverkehr ist hier vor allem der Güterverkehr über Lkws oder Lieferwagen gemeint.

Schadensersatz: Wer zum Schadensersatz verpflichtet ist, hat den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Ist wegen Verletzung einer Person oder wegen Beschädigung einer Sache Schadensersatz zu leisten, so kann der Gläubiger statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen (§249 BGB). Dem gegenüber steht die Entschädigung.

Sonderopfer: Von einem Sonderopfer spricht man i.d.R. bei einer schweren und unerträglichen (oder rechtswidrigen) Beeinträchtigung, die das allgemeine Lebens- bzw. Existenzrisiko überschreitet.

Sozialbindung: Die Sozialbindung gemäß Artikel 14 Absatz 2 GG meint in diesem Zusammenhang, dass grundsätzlich alle Verbesserungen und Veränderungen im Straßenbereich, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen, erst einmal entschädigungslos hingenommen werden müssen. Sobald jedoch ein Sonderopfer vorliegt, sind die Beeinträchtigungen durch den Straßenbau entschädigungspflichtig.

Straßenbaulast: Eine Straßenbaulast umfasst nach § 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 9 Absatz 1 Niedersächsisches Straßengesetzbuch (NStrG) alle mit dem Bau und der Unterhaltung der Straßen zusammenhängenden Aufgaben. Eine Straßenbaulast bezieht sich nicht ausschließlich auf die Straße - Sie erstreckt sich auch auf die zur Straße zugehörige Ausstattung, auf den Verkehr bezogene Bauwerke (z.B. Brücken, Tunnel, Lärmschutzwände) sowie auf straßenbegleitende Grün- sowie Gehölzflächen.

Straßenbaulastträger: Der Straßenbaulastträger ist für die Erfüllung der Aufgaben und Pflichten einer Straßenbaulast verantwortlich. Nach § 9 Absatz 1 NStrG hat der Straßenbaulastträger nach seiner Leistungsfähigkeit die Straßen in einem dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden und den allgemeinen Regeln des Straßenbaues entsprechenden Zustand zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern oder zu verbessern.

- Der Bund ist Träger der Straßenbaulast für Bundesfernstraßen soweit nicht die Baulast anderen nach gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen obliegt (§ 5 FStrG).

- Das Land ist Träger der Straßenbaulast für Landesstraßen (§ 43 NStrG).

- Die Landkreise und kreisfreien Städte sind Träger der Straßenbaulast für Kreisstraßen (§ 43 NStrG).

- Die Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Straßenbaulastträger für die Ortsdurchfahrten im Zuge von Landes- und Kreisstraßen (§ 43 NStrG).

- Eine Gemeinde mit mehr als 20.000, aber weniger als 50.000 Einwohnern wird Träger der Straßenbaulast für die Ortsdurchfahrten, wenn sie es mit Zustimmung der Kommunalaufsichtsbehörde gegenüber dem für den Straßenbau zuständigen Minister verlangt (§ 43 NStrG).

- Soweit dem Land und den Landkreisen die Straßenbaulast für die Ortsdurchfahrten obliegt, erstreckt sich diese nicht auf Gehwege und Parkplätze (§ 43 NStrG).

- § 43 findet keine Anwendung, soweit die Straßenbaulast nach anderen gesetzlichen Vorschriften Dritten obliegt oder von diesen in öffentlich-rechtlich wirksamer Weise übernommen wird (§ 44 NStrG)

- Träger der Straßenbaulast für die Gemeindestraßen sind die Gemeinden (§ 48 NStrG).

Verhältnismäßigkeitsprinzip (-grundsatz): Bei dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit geht es darum, dass die staatliche Gewalt und das staatliche Handeln gegenüber den Bürgern schonend und nur bei wirklicher Dringlichkeit angewandt werden soll. Der Staat soll also nicht härter durchgreifen, als erforderlich (daher auch Übermaßverbot genannt). Der Grundsatz umfasst dabei vier wesentliche Anforderungen:

1. Der Staat muss immer einen Zweck verfolgen, wenn er handelt. Der Zweck staatlichen Handelns muss mit den grundlegenden verfassungsrechtlichen Geboten vereinbar sein.
2. Die staatliche Maßnahme hat diesem Zweck zu dienen und muss für die Förderung oder Erreichung dieses Zwecks geeignet sein.
3. Gibt es mehrere Möglichkeiten, das Ziel zu erreichen, muss der Staat diejenige Maßnahme wählen, die die Bürger am wenigsten belastet.
4. Schließlich sind alle betroffenen Rechte und Interessen gegeneinander abzuwägen. Nur wenn die staatliche Maßnahme auch dann noch ausgewogen erscheint, ist sie zulässig. Das Resultat der Abwägung muss die Angemessenheit der Maßnahme sein (Verhältnismäßigkeit).

Anhang Kontaktliste: Straßenbulasträger im Bereich der IHK Hannover

Straßenbulasträger – Bundesfernstraßen, Landesstraßen

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV) – zentraler Geschäftsbereich	Göttinger Chaussee 76 A 30453 Hannover Telefon: 0511 3034-01 Fax: 0511 3034-2099 E-Mail: poststelle@nlstbv.niedersachsen.de
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV) – Geschäftsbereich Gandersheim (Landkreis Göttingen, Landkreis Northeim)	Stiftsfreiheit 3 37581 Bad Gandersheim Telefon: 05382 953-0 Fax: 05382 1043 E-Mail: poststelle-gan@nlstbv.niedersachsen.de
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV) – Geschäftsbereich Goslar (Teilbereich Landkreis Göttingen)	Am Stollen 16 38640 Goslar Telefon: 05321 311-0 Fax: 05321 311-199 E-Mail: poststelle-gs@nlstbv.niedersachsen.de
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV) – Geschäftsbereich Hameln (Landkreis Hameln, Landkreis Holz Minden, Landkreis Schaumburg)	Roseplatz 5 31787 Hameln Telefon: 05151 607-0 Fax: 05151 607-499 E-Mail: poststelle-hm@nlstbv.niedersachsen.de
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV) – Geschäftsbereich Hannover (Landkreis Hildesheim, Region Hannover)	Dorfstraße 17-19 30519 Hannover Telefon: 0511 39936-0 Fax: 511 39936-299 E-Mail: poststelle-h@nlstbv.niedersachsen.de
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV) – Geschäftsbereich Nienburg (Landkreis Diepholz und Landkreis Nienburg)	Bismarckstraße 39 31582 Nienburg (Weser) Telefon 05021 606-0 Fax 05021 606-200 E-Mail: poststelle-ni@nlstbv.niedersachsen.de

- **Straßenbulasträger bei Kreisstraßen ist der jeweilige Landkreis.**
- **Straßenbulasträger bei Gemeindestraßen sowie bei Ortsdurchfahrten im Zuge von Landesstraßen und Kreisstraßen sind die jeweiligen Gemeinden bzw. die Samtgemeinden.**



Dieser Infoleitfaden soll – als Service der IHK Hannover – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

