

## Anliegerrechte beim Straßenbau

Wenn Unternehmen bei der Um- oder Neugestaltung von Straßen Behinderungen oder Umsatzeinbußen erfahren, stellt sich die Frage nach staatlichen Entschädigungen.

### ■ Grundsätze des Eigentumsschutzes nach Art. 14 Grundgesetz

Art. 14 I 1 GG schützt nicht nur das Eigentum im bürgerlich-rechtlichen Sinne, sondern jedes private Vermögensrecht wie das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.

Wenn Bauarbeiten das Betriebsgrundstück beschädigen, beispielsweise durch Risse in den Mauern aufgrund starker Erschütterungen, besteht ein Schadensersatzanspruch aus dieser Eigentumsverletzung. Art. 14 GG schützt jedoch auch den Gewerbebetrieb als solchen, verleiht aber keinen Anspruch auf Umsatz und Gewinn.

Auch der sog. „Anliegergebrauch“ wird von Art. 14 GG geschützt. Der Anliegergebrauch besteht u. a. darin, den Betrieb zu Fuß oder auch mit einem PKW zu erreichen und den Zugang zu den Geschäftsräumen zu sichern. Wird dieser Anliegergebrauch tief greifend gestört, etwa wenn ein Geschäft wegen Baumaßnahmen endgültig vom Zugang abgeschnitten wird, liegt eine entschädigungspflichtige Enteignung vor.

Straßenbauarbeiten können zu einem Entschädigungsanspruch führen, wenn sie ein Sonderopfer darstellen. Die Sozialbindung des Eigentums verlangt es, grundsätzlich Verbesserungen und Veränderungen zum Wohle aller entschädigungslos hinzunehmen. Ein Sonderopfer wird erst dann angenommen, wenn die Beeinträchtigungen rechtswidrig oder unverhältnismäßig sind bzw. die Folgen der Bauarbeiten im Hinblick auf deren Intensität, Art und Dauer sehr einschneidend sind.

Die Eigentumsposition umfasst jedoch nicht den Lagevorteil eines Gewerbebetriebes, z. B. die Kundennähe durch eine Fußgängerzone oder die Erreichbarkeit durch eine Hauptverkehrsstraße. Dies hat das Oberlandesgericht Hamm in einem Urteil vom 30.6.2003 (Az. 22 U 173/02) entschieden: Ein Hotel- und Restaurantbetrieb erlitt Umsatzeinbußen, da er nicht mehr – wie früher – direkt an einer Bundesstraße lag, sondern die Zufahrt nur noch

über eine Nebenstraße erfolgte. Dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko der jederzeitigen Änderung behaftet, so dass im Falle einer Verschlechterung kein entschädigungspflichtiges Sonderopfer anzunehmen ist. Ein eigentumsrechtlicher Schutz greift in diesen Fällen nur ein, wenn die örtlichen Besonderheiten für das jeweilige Gewerbe unverzichtbar sind.

### ■ Wann liegt ein Sonderopfer vor?

Die Rechtsprechung hat bislang keine festen Grenzen für noch vertretbare Umsatzeinbrüche festgelegt. Es kommt hier immer auf den Einzelfall und die spezifische Betroffenheit an. Als Maßstab dient auch in wirtschaftlich schlechten Zeiten der gesunde Betrieb, der im Laufe der Jahre Rücklagen für derartige Vorkommnisse gebildet hat. Die Rechtsprechung geht grundsätzlich davon aus, dass ein Betrieb schon zuvor nicht mehr wirtschaftlich gesund war, wenn sich bereits kurz nach Beginn der Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen wirtschaftliche Schwierigkeiten ergeben.

Einige **grundsätzliche Urteile zur Frage des Sonderopfers** bieten einen ersten Überblick:

- 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 6.11.1997, Az. III ZR 198/96).
- Auch bei ordnungsgemäß durchgeführten Bauarbeiten zur Modernisierung und Anpassung der Anliegerstraße an gestiegene Verkehrsbedürfnisse kann die Grenze von der entschädigungslos hinzunehmenden Sozialbindung des Anlieger-Eigentums zum entschädigungspflichtigen enteignenden Eingriff überschritten werden, wenn die Arbeiten nach Art und Dauer sich besonders einschneidend, gar Existenz bedrohend, auf den Anliegergewerbebetrieb ausgewirkt haben (BGH, Beschluss vom 27.11.1986, Az. III ZR 245/85).

- 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).
- Aus dem Fernstraßengesetz 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).
- 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 war 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 10.2.1998, Az. 2 U 193/96).
- Der Mieter eines Geschäftslokals ist nicht deshalb zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, weil die Zugänglichkeit seines Betriebes durch Straßenbauarbeiten beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung stellt keinen Mangel der Mietsache dar, denn das Risiko, dass sich auf Grund welcher Umstände auch immer die Kunden verlaufen, trägt alleine der Mieter (OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.11.1997, Az. 24 U 261/96).

## ■ Vorgehen der Behörden

Die Behörden sind verpflichtet, bei sämtlichen Baumaßnahmen das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu wahren. Alle Tätigkeiten im Bereich von Planung und Durchführung der Bauarbeiten sind daraufhin zu überprüfen, ob sie geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne sind. Unter mehreren geeigneten Baumaßnahmen ist daher diejenige auszuwählen, die den einzelnen Gewerbetreibenden und die Allgemeinheit am wenigsten beeinträchtigt. Baumaßnahmen müssen dann unterbleiben, wenn die zu erwartenden Nachteile für den Betroffenen außer Verhältnis zu dem beabsichtigten Erfolg stehen.

Grundsätzlich sind überflüssige Verzögerungen durch sorgsame Planungen und zügige Durchführung der Maßnahmen zu vermeiden (BGH, Urteil vom 6.11.1997, Az. III ZR 198/96). Wo immer es den Behörden mit wenig Aufwand möglich ist, Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu verkleinern, müssen die entsprechenden Schritte unternommen werden. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass Bauarbeiten an einer Fußgängerzone nicht flächende-

ckend, sondern in kleineren Einheiten durchzuführen sind, wenn dadurch der Zugang zu Ladengeschäften gewährleistet wird.

Grundsätzlich ist es die Sache des Betroffenen, darzulegen und zu beweisen, dass die angegriffene Baumaßnahme unverhältnismäßig ist. Dies zwingt den Anlieger jedoch nicht dazu, ständig die Baustelle vor dem eigenen Grundstück zu beobachten und eine Aufstellung des zeitlichen Ablaufs der Bauarbeiten vorzulegen (BGH, Urteil vom 6.11.1997, III ZR 198/96).

Ist der von der Behörde für die Bauarbeiten veranschlagte Zeitplan wesentlich überschritten worden, so gilt dies als Indiz dafür, dass die Arbeiten unverhältnismäßig lange gedauert haben. Hier kehrt sich die Darlegungs- und Beweislast um: Die Behörde steht in der Pflicht darzulegen, welche Ursachen zur Verzögerung geführt haben.

Grundsätzlich sollten die Behörden betroffene 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 die Behinderungsdauer relativ kurz ist. In diesen Fällen reicht eine Ankündigung der Arbeiten in der örtlichen Presse aus (OLG Koblenz, Urteil vom 7.6.2000, Az. 1 U 964/97).

## ■ Zahlung einer Entschädigung

Die Höhe einer Entschädigung erreicht nicht die Summe, die als Schadenersatz zu leisten wäre. Mit der Zahlung einer Entschädigung soll regelmäßig nur ein angemessener Ausgleich geschaffen werden. Es wird nur dasjenige entschädigt, welches im Augenblick des Zugriffs vorhanden ist und genommen wird (OLG Schleswig, Urteil vom 12.11.2013, 12 11 U 152/08).

Handelt es sich um einen vorübergehenden Eingriff in den Gewerbebetrieb, ist die Minderung der durchschnittlichen Erträge zu Grunde zu legen. Die Obergrenze der Entschädigungsleistung stellt der Wert des Betriebes dar. Gewinnaussichten, Hoffnungen, Chancen oder Erwerbsmöglichkeiten sind nicht zu berücksichtigen. Andererseits ist ein Vorteil, den der Betrieb nach Abschluss der Baumaßnahmen haben kann (bessere Erreichbarkeit etc.) nur dann zu berücksichtigen, wenn gerade dieser Betrieb und nicht auch andere Unternehmen von dem Vorteil profitieren.

Ein Anspruch auf Entschädigung scheidet aus, wenn der Betroffene es schuldhaft unterlassen hat, einen Eingriff in seinen Gewerbebetrieb mit den zulässigen Rechtsmitteln abzuwehren (OLG Hamm, Urteil vom 30. 6.2003, Az. 22 U 173/ 02). So verliert ein betroffener Straßenanlieger jeglichen Anspruch auf Entschädigung und möglichen Schadensersatz, wenn er es unterlassen hat, Rechtsmittel gegen die Sperrung einer Straße einzulegen (Brandenburgisches OLG, Urteil vom 10.2.1998, Az. 2 U 193/ 96).

Aus dem Grundsatz der Sozialbindung des Eigentums ergibt sich, dass Gewerbebetriebe bis zu einer gewissen Grenze entschädigungslos hinnehmen müssen, wenn der Zugang zum Geschäft oder Grundstück beeinträchtigt oder erschwert wird. Wird beispielsweise die Straße saniert oder neu gepflastert, dient dies der Verbesserung und Modernisierung des Straßenbildes. Auch wenn während der Bauzeit nur Fußgänger ein Ladenlokal erreichen können, Parkplätze wegfallen, Einbahnstraßenregelungen geschaffen werden, Umwege notwendig sind oder Bauzäune die Nutzung der Schaufenster unmöglich machen, kann keine Entschädigung für Umsatzrückgänge gefordert werden.

Das Sächsische Straßengesetz sieht unter bestimmten Umständen eine Entschädigung vor, wenn die wirtschaftliche Existenz eines anliegenden Betriebes gefährdet ist (§ 22 Abs. 5 SächsStrG).

Unter sehr engen Voraussetzungen (u. a. eine Minderung des „Rohertrages“ eines Grundstücks um mindestens 50 %) kann auch ein teilweiser Erlass der Grundsteuer nach § 33 Grundsteuergesetz in Frage kommen.

*Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – 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.*

### Ansprechpartner

Industrie und Handelskammer zu Leipzig  
Goerdelerring 5 | 04109 Leipzig  
Geschäftsbereich Dienstleistungen  
Abteilung Unternehmensförderung  
**Uwe Bock**  
Telefon 0341 1267-1410  
Telefax 0341 1267-1420  
E-Mail [bock@leipzig.ihk.de](mailto:bock@leipzig.ihk.de)