

Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum

■ Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum – welche Rechtslage ist gegeben?

Mit der Abwendung der Schäden, die dem Gewerbetreibenden in Straßen entstehen können, in denen Baumaßnahmen durchgeführt werden, ist die IHK seit geraumer Zeit befasst.

Im Folgenden soll die derzeitige Rechtslage im Überblick geschildert werden.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) hat für Fälle der Schädigung des Gewerbes eines Straßenanliegers durch Straßenarbeiten folgende Grundsätze entwickelt:

Der Straßenanlieger nimmt am Gemeingebrauch der Straße teil. Er benutzt dabei den Verkehr zur Kundenwerbung, er ist auf diesen „Kontakt nach außen“ sogar angewiesen. Deshalb rechnet die Rechtsprechung bei Gewerbebetrieben von Straßenanliegern die besondere Lage an der Straße zum geschützten Rechtsgut im Sinne des Artikel 14 Grundgesetz.

Der Betriebsinhaber darf diesen Vorteil von der Straße aber nur in dem jeweiligen Rahmen des Gemeingebrauchs erwarten, der allerdings einem ständigen Wandel unterworfen sein kann.

Insoweit ist der Straßenanlieger mit dem Schicksal der Straße verbunden und muss auch die Folgen von Verkehrsregelungen und gewissen Verlagerungen des Verkehrs hinnehmen, solange die Straße als solche und als Verbindungsmittel zum öffentlichen Wegenetz erhalten bleibt.

Mit derartigen Beeinträchtigungen, so betonen die Richter des BGH, die das Zusammenleben der Menschen mit sich bringt, muss der Anlieger von vornherein rechnen. Er muss sie zunächst grundsätzlich entschädigungslos in Kauf nehmen.

■ Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten

Die Rechtslage verpflichtet allerdings auch den Träger der Baumaßnahmen, der bei der Nichtbeachtung von speziellen Rahmenbedingungen Ansprüchen ausgesetzt sein kann. Die Bauträger müssen bei solchen Maßnahmen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten und jede unnötige Verzögerung vermeiden. Die Verkehrsanbindungen bleiben nämlich nur dann in entschädigungslos hinzunehmenden Grenzen, wenn, so betont die Rechtsprechung „... sie nach Art und Dauer nicht über das hinausgehen, was bei ord-

nungsmäßiger Planung und Durchführung der Arbeiten mit möglichen und zumutbaren Mitteln sächlicher und persönlicher Art notwendig ist. Bei einer nicht unerheblichen Überschreitung dieser Grenze besteht ein Anspruch auf Entschädigung wegen rechtswidrigem enteignungsgleichen Eingriffs“.

Bewegen sich also die Arbeiten der Träger der Baumaßnahmen innerhalb der Grenzen der Verhältnismäßigkeit, ist ein Entschädigungsanspruch nicht gegeben. Die Arbeiten sind dann entschädigungslos zu dulden. Das gleiche gilt für Baumaßnahmen an Versorgungsleitungen und ähnlichen Anlagen.

Im Unterschied zum Begriff des Schadenersatzes entspricht die Entschädigung im Regelfall nicht der gesamten tatsächlich entstandenen Schadensumme.

Ein Schadenersatzanspruch entsteht dann, wenn der Träger der Baumaßnahme nicht ordnungsgemäß plant, unzureichend informiert oder durch eigenes Verschulden die Bauarbeiten soweit verzögert, dass der Fertigstellungstermin überzogen wird.

Die dadurch entstandenen negativen Folgewirkungen müssen jedoch im Einzelfall detailliert durch den Gewerbebetrieb nachgewiesen werden.

■ Entschädigungspflicht

Es gibt allerdings noch eine zweite, durch die Rechtsprechung gestützte Fallkonstellation. Es kann jedoch der Fall eintreten, dass auch bei sach- und ordnungsgemäß durchgeführten Baumaßnahmen, die zunächst entschädigungslos hinzunehmende Duldung zur enteignungsgleich wirkenden Entschädigung wird, wenn sich die Arbeiten nach der Art und Dauer besonders einschneidend oder gar existenzbedrohend auf den Anliegerbetrieb auswirken. Diese Situation kann auch zum Entstehen einer Entschädigungspflicht führen.

Nach der Rechtsprechung ist allerdings eine differenzierte Betrachtung vorzunehmen.

Entsprechend dem durch die Gerichte entwickelten Begriff der Enteignung ist deshalb stets zu prüfen, ob die Folgen des Eingriffs für den Anlieger nach Dauer, Art, Intensität und Auswirkung so erheblich sind, dass ihm eine entschädigungslose Hinnahme nicht mehr zuzumuten ist. Es muss also eine bestimmte Stärke des Eingriffs von vornherein gegeben sein, die dann von der Rechtsprechung hoch angesetzt wird.

Die Grenze kann dabei nicht nur zeitlich gezogen werden, auch andere Kriterien sind dabei zu beachten.

Die gleiche Baumaßnahme und/oder Verkehrsbeeinträchtigung, die sich beispielsweise bei einem großen Warenhaus mit mehreren Eingängen unter Umständen auch nach Monaten kaum auswirken könnte, kann das benachbarte kleine Ladengeschäft schon nach wenigen Wochen an den Rand des Ruins bringen.

Deshalb wird in der Rechtsentscheidung neben den geforderten Voraussetzungen auch auf die Umstände des Einzelfalls abgestellt. Eine eindeutiger, jeden Fall erfassende Darstellung, woraus eine abschließende erläuternde Betrachtung erfolgen kann, ist auf Grund der Rechtslage nicht möglich.

■ Grundsatz der Enteignungsentschädigung

Zur Problematik der Entschädigung kann folgendes gesagt werden: Die Entschädigung bei einer Enteignung ist grundsätzlich unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen.

Es ist in solchen Fällen erst einmal davon auszugehen, dass Umsatzrückgänge für einige Wochen oder Monate entschädigungslos hinzunehmen sind, selbst wenn zeitweise kein Gewinn bleibt.

Kommt der Gewerbebetrieb in Existenzgefahr oder werden die beeinträchtigenden Maßnahmen nicht mehr vom Grundsatz der Verhältnismäßigkeit getragen, so bemisst sich die Entschädigung grundsätzlich an der Höhe des eingetretenen Vermögensverlustes.

Trotz ihrer Ausgleichsfunktion ist die Enteignungsentschädigung im Unterschied zum Schadenersatz so, dass der Betroffene nicht etwa verlangen kann, für alle Zukunft so gestellt zu werden, als ob der Eingriff nicht vorgenommen worden wäre.

Anders als der Schadenersatz ist demnach die Enteignungsentschädigung ihrem Wesen nach nicht darauf gerichtet, den Eingriff ungeschehen zu machen. Sie ist vielmehr nach Umfang und Höhe durch den Wert des entzogenen Objekts beschränkt.

Bewirkt beispielsweise der Eingriff in einen Gewerbebetrieb dessen endgültige Schließung, dann muss grundsätzlich der Wert des Betriebes ermittelt und der Betrag als Entschädigung geleistet werden. Bei einer vorübergehenden Schließung des Betriebes müsste also deshalb zunächst der Gesamtwert des Betriebes ermittelt, danach die entgangene Nutzung oder Verzinsung dieses Kapitals errechnet und für die streitige Zeit ein entsprechender Teil zugesprochen werden.

Der Einfachheit halber hat die Rechtsprechung bei vorübergehenden Eingriffen zugelassen, dass ohne die Ermittlung des Betriebswertes, die oft nur mit erheblichen

Schwierigkeiten möglich ist, sofort der für diese Zeit ausgebliebene Ertrag aus der entzogenen Vermögenssubstanz zugesprochen wird.

Es ist abschließend nochmals darauf hinzuweisen, dass eine pauschale Beurteilung aufgrund der geschilderten Rechtslage nicht erfolgen kann. Erfolgsaussichten für eine Rechtswegbeschreitung sind trotz der unter bestimmten Voraussetzungen bestehenden Entschädigungs- bzw. Schadenersatzmöglichkeit im Einzelfall differenziert zu betrachten.

■ Zuständigkeiten prüfen

Dennoch wird dem Gewerbetreibenden empfohlen, mit dem betreffenden Träger der Baumaßnahmen in Verbindung zu treten, um Gespräche über baubelastungsmindernde Maßnahmen zu führen. Schon in dieser Phase kann zunächst gegenüber den Bauträgern die Frage der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen angesprochen und ihre Prüfung gefordert werden.

In der Stadt Leipzig ist das Verkehrs- und Tiefbauamt Ansprechpartner für evtl. Entschädigungs- bzw. Schadenersatzansprüche, sofern die Stadt Leipzig als Träger der entsprechenden Straßenbaumaßnahme fungiert. Ist neben weiteren Bauträgern (wie bspw. die Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH, die WESAG usw.) bei einer komplexeren Baumaßnahme unter anderem auch die Stadt Leipzig beteiligt, so ist auch in diesen Fällen das Verkehrs- und Tiefbauamt Ansprechpartner für diese Ansprüche. Ansonsten haftet die Stadt Leipzig grundsätzlich nicht für Dritte.

Sofern allein von der LVB Baumaßnahmen vorgenommen werden, sind die Entschädigungs- bzw. Schadenersatzansprüche an sie zu richten, da die LVB GmbH ein privatrechtlich und wirtschaftlich selbständiges Unternehmen ist. Das gilt sinngemäß auch für andere privatrechtlich und wirtschaftlich selbständige Unternehmen, an denen die Stadt Leipzig oder andere Gebietskörperschaften vollständig oder teilweise beteiligt ist.

Sind private Unternehmen oder Personen Träger der Baumaßnahme, so sind hier entstehende Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche direkt an diese Träger zu richten.

■ Standardisiertes Verfahren in der Stadt Leipzig zur Entschädigung

Gemeinsam mit der Stadt Leipzig und der Handwerkskammer Leipzig hat die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig ein standardisiertes Formular (*siehe F_03_03_33*) für die Beantragung einer Entschädigung oder von Schadenersatz sowie ein entsprechendes Verfahren entwickelt.

Anhand dieses abgestimmten Antragsformulars wird zunächst die Höhe des Anspruches durch das betroffene Unternehmen ermittelt.

Die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig prüft die Anträge hinsichtlich Berechtigung und Höhe und unterbreitet einen Vorschlag zur Entschädigungshöhe.

Das Verkehrs- und Tiefbauamt entscheidet danach fallkonkret über die Entschädigung und deren Höhe. Die Entscheidungen des Tiefbauamtes werden der IHK in jedem Falle mitgeteilt.

Das Verkehrs- und Tiefbauamt weist darauf hin, dass bei der Entscheidung über Entschädigungszahlungen als wesentliches Kriterium, die Art und der Umfang der von dem betroffenen Unternehmen selbst eingeleiteten Präventivmaßnahmen zur Schadensbegrenzung (Aufstellung von Werbeschildern, Öffnungszeitenregelungen usw.) herangezogen werden.

Aufgrund einer seit Jahren von der Industrie- und Handelskammer angemahnten Änderung der Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Leipzig ist für von den Baumaßnahmen betroffene Unternehmen nunmehr nach vorheriger Abstimmung mit dem Verkehrs- und Tiefbau- oder Ordnungsamt eine sondernutzungsgebührenfreie Aufstellung von Hinweis- und Werbeschildern möglich.

■ Checkliste

Die notwendigen Nachweise bzw. Beweise im Falle einer Schadenersatzforderung bzw. einer Entschädigungsforderung infolge von Straßenbaumaßnahmen:

1. Eigene Nachweise

Nachweisführung mit Hilfe der betriebsinternen Buchführung.

a) Umsatzentwicklung

- wöchentliche bzw. monatliche Umsätze, mindestens bis 1 Jahr vor Baubeginn,
- wöchentliche bzw. monatliche Umsätze während der Baumaßnahme,
- wöchentliche bzw. monatliche Umsätze nach Beendigung der Baumaßnahme, wenn vorhanden für ein weiteres Jahr.

Soweit vorhanden, können in Ergänzung auch die Aufzeichnungen zu den Kundenfrequenzen eingereicht werden. Die Nachweise sollen durch einen Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater abgezeichnet werden.

b) Nachweis zusätzlich durch die Baumaßnahme verursachter Kosten *wie zum Beispiel:*

- zusätzliche Kosten für Reparatur von Schäden infolge der Baumaßnahme,
- zusätzliche Kosten durch die Finanzierung eines überhöhten Lagerbestandes infolge des rückläufigen Umsatzes während des Baus,
- zusätzliche Kosten durch zeitweiligen ambulanten Handel – Standgebühren usw.

c) Ermittlung des Unternehmenswertes

Im Falle des Nachweises der Existenzgefährdung des Unternehmens infolge der Baumaßnahme entspricht der Schadenersatz- bzw. Entschädigungsanspruch dem Wert des Unternehmens (Tageswert ohne prognostizierten Gewinnzuwachs).

In diesen Fällen soll die Ermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Betriebsunterbrechungsschäden erfolgen.

2. Anderweitige Beweise

a) Ankündigung der Baumaßnahme

Wann kündigte der Bauträger wie die Baumaßnahme an? Beweise in Form von Schreiben, Zeitungsartikeln u. ä. aufbewahren.

Beinhaltete die Ankündigung:

- den Termin des Baubeginns,
- den Termin des Bauabschlusses,
- den Umfang der Bauarbeiten,
- die evtl. zu erwartenden Beeinträchtigungen
(z. B. Sperrungen, zeitweilige Abschaltung Gas, Wasser oder Strom)?

Wenn ja, Beweise durch Schreiben, Zeitungsartikel o. ä. vorlegen.

b) Tatsächlicher Bauablauf

Eine zeitliche Darstellung des Bauablaufes einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Ereignisse (wie z. B. Straßensperrung, Nichtbegehbarkeit der Fußwege, Anlieferungsverkehr nicht gewährleistet, Abschaltung der Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom, sonstige Beeinträchtigungen und evtl. Schäden) sollte erarbeitet werden.

Es ist im Einzelnen hilfreich, wenn mit konkreten Daten und Fakten aufgewartet werden kann.

Die Beweise können erbracht werden durch

- Zeugenaussagen,
- Tagebuchnotizen,
- Fotos (diese müssen jedoch zeitlich fixierbar sein) oder
- anderweitige Aufzeichnungen, z. B. Presseartikel.

Ansprechpartner

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
Goerdelerring 5 | 04109 Leipzig
Branchenbetreuer:
Ilka Bornschein
Telefon: 0341 1267-1327
E-Mail: bornschein@leipzig.ihk.de

Bettina Wendt
Telefon: 0341 1267-1306
E-Mail: wendt@leipzig.ihk.de
Sebastian Battram
Telefon: 0341 1267-1407
E-Mail: battram@leipzig.ihk.de

Birgit Kratochvil
Telefon: 0341 1267-1403
E-Mail: kratochvil@leipzig.ihk.de
Christian Sablottny
Telefon: 0341 1267-1408
E-Mail: sablottny@leipzig.ihk.de