

Baumaßnahme am S-Bahnhof Zeuthen: Erneuerung Personentunnel und Zugangsbauwerke

Eine Baumaßnahme, wie die am S-Bahnhof ist ein bedeutender Schritt für die weitere Entwicklung der Infrastruktur in der Gemeinde Zeuthen. Mit Fertigstellung werden sich die Bedingungen für jeden verbessern. Nur, bis dahin ist es noch ein langer Weg, insbesondere auch für die Gewerbetreibenden im Umfeld des S-Bahnhofes.

Als Gewerbetreibender haben Sie zunächst die Möglichkeit, einen Antrag auf Entschädigung bei der Deutschen Bahn zu stellen:

DB Netz AG

**Caroline-Michaelis-Straße 5-11, Gebäude: D.1.53a
10115 Berlin**

Tel. (030) 297 55541, Fax (030) 297 55296

Die Anträge werden bahnintern an die juristische Abteilung zur Prüfung und weiteren Bearbeitung weitergeleitet. Die Anforderungen sind jedoch sehr hoch. (siehe unten zu den allgemeinen Hinweisen.)



Entschädigungsansprüche von gewerbetreibenden Anliegern bei Baumaßnahmen

Umfangreiche Bauprojekte führen in Gemeinden und Städten fast immer zu Belastungen von Anliegern. Aktualität gewinnt diese Thematik durch den Bau des neuen Zeuthener S-Bahnzugangstunnels an Bedeutung.

Gewerbetreibende haben durch die Baumaßnahmen in der Nähe ihrer Geschäfte häufig einen Kundenrückgang und damit einhergehend Umsatzrückgänge zu beklagen. Fast zwangsläufig stellt sich damit auch die Frage nach Entschädigungsansprüchen für die gewerblichen Anlieger.

Nachfolgend wollen wir einen Überblick über mögliche Ansatzpunkte für Entschädigungsansprüche gegeben werden, wobei zu betonen ist, dass es letztlich immer auf die Bewertung des konkreten Einzelfalls ankommt.

1. Welche Rechte werden geschützt?

Kommt es durch die Bauarbeiten zu Schäden an Gebäuden (Mauerrisse etc.) oder am Grundstück (Erdrutsche, Überschwemmungen etc.), so können Schadensersatzansprüche aufgrund Eigentumsverletzung (zum Beispiel: § 823 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 839 Absatz 1 BGB) bestehen.

Darüber hinaus spielt der Eigentumsschutz aus Art. 14 Grundgesetz (GG) eine wichtige Rolle.

In den Schutzbereich des Art. 14 GG fällt auch der Schutz des (ingerichteten und ausgeübten) Gewerbebetriebs. Gewährleistet wird der Schutz all dessen, was in seiner Gesamtheit den wirtschaftlichen Wert des Betriebes als bestehender Einheit ausmacht, also insbesondere Geschäftsidee, Know-how und der erworbene Kundenstamm. Der Schutz wird aber nur vor unmittelbaren und betriebsbezogenen Eingriffen gewährt. Ein solcher liegt zum Beispiel nicht vor, wenn bei Bauarbeiten zufällig das zu einem Unternehmen hinführende Stromkabel beschädigt wird mit der Folge eines Stromausfalls. Bloße Gewinn- oder Umsatzchancen wie auch der Lagevorteil eines Gewerbebetriebs (beispielsweise die verkehrsgünstige Lage an einem Bahnhof oder einer Fußgängerzone) werden nicht geschützt.

Dahinter steht die Überlegung, dass zwar die Zugänglichkeit eines Grundstücks gewährleistet werden muss, es aber weder eine Bestandsgarantie hinsichtlich der Ausgestaltung und des Umfangs der Grundstücksverbindung mit der Straße, noch eine Gewährleistung von Bequemlichkeit oder Leichtigkeit des Zu- und Abgangs gibt, da diese von Anfang an mit dem Risiko einer möglichen Änderung belastet sind.

Eine Entschädigungspflicht wegen Beeinträchtigung des Anliegergebrauchs kann jedoch bestehen, wenn der Betrieb durch die Baumaßnahmen endgültig vom öffentlichen Wegenetz abgeschnitten wird, der Zugang wesentlich erschwert wird

und der anliegende Betrieb dadurch in seiner wirtschaftlichen Existenz gefährdet wird.

Wann ein solcher Anspruch besteht, kann jedoch nur anhand der konkreten Beeinträchtigung und immer nur im Einzelfall und mit Blick auf die unverzichtbaren Bedürfnisse des jeweiligen Betriebes festgestellt werden.

2. Wann ist eine Entschädigung möglich?

Ist ein geschütztes Recht betroffen, stellt sich die Frage nach einer Entschädigung. Dabei muss zwischen Inhalts- und Schrankenbestimmungen (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) und Enteignungen (Art. 14 Abs. 3 GG) unterschieden werden. Während letztere grundsätzlich zu entschädigen sind, sind erstere in der Regel nur ausgleichspflichtig, wenn sich der Eingriff als rechtswidrig erweist. Wird daher beispielsweise eine Zufahrtssperrung aufgrund von Bauarbeiten angeordnet, handelt es sich regelmäßig um einen rechtmäßigen Eingriff, der grundsätzlich nicht ausgleichspflichtig ist. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass Art. 14 Abs. 1 GG unter dem Vorbehalt der Sozialbindung steht (Art. 14 Abs. 2 GG). Das heißt, dass Verbesserungen oder Veränderungen, die allen zu Gute kommen, grundsätzlich hingenommen werden müssen. Etwas anderes gilt, wenn dem Beeinträchtigten ein Sonderopfer abverlangt wird. So zum Beispiel, wenn die Beeinträchtigung nach Dauer, Art, Intensität und Auswirkungen so erheblich ist, dass eine entschädigungslose Hinnahme nicht mehr zumutbar wäre oder wenn die Maßnahmen rechtswidrig oder unverhältnismäßig sind („Opfergrenze“). In einem solchen Fall hat der Beeinträchtigte einen Entschädigungsanspruch.

Kein Entschädigungsanspruch besteht, wenn die sog. „Opfergrenze“ nicht überschritten wird. In folgenden Situationen wurde bereits durch die Rechtsprechung entschieden, dass die entschädigungslos hinzunehmende Opfergrenze nicht überschritten wurde und somit keine Entschädigungsansprüche bestanden:

- Fußgänger können den Betrieb nur noch über eine Brücke erreichen.
- Autos können nur noch in einer Richtung oder überhaupt nicht mehr durch die Straße fahren oder dürfen nicht mehr vor dem Betrieb halten.
- Umwege müssen gemacht werden, um den Betrieb zu erreichen.
- Die Sicht auf den Betrieb (und dessen Auslagen) ist beispielsweise durch Bauzäune beeinträchtigt.
- Schutzgitter werden am Straßenrand aufgestellt, um das Überqueren der Straße durch Fußgänger zu verhindern.

In diesen Fällen kann es nur im Einzelfall zu Entschädigungsansprüchen kommen, nämlich dann, wenn die Baumaßnahmen den Betrieb ungewöhnlich schwer treffen oder seine Existenz gefährden. Diese wenig konkrete „Opfergrenze“ wird von den Gerichten im Einzelfall präzisiert. Sie kann durch ungewöhnlich starke Ertragsrückgänge überschritten werden. Allerdings ist hier zu beachten, dass Maßstab hierfür ein gesunder Betrieb ist, der bereits Rücklagen für solche Fälle gebildet hat. Stellen sich bei einem Betrieb schon kurze Zeit nach Beginn der Baumaßnahmen tiefgreifende Schwierigkeiten ein, so ist dies nach Auffassung der Rechtsprechung ein Indiz dafür, dass der Betrieb bereits zuvor wirtschaftlich schwach bzw. krank gewesen sei.

Bei derselben Baumaßnahme kann es wegen der Einzelfallbezogenheit der Bewertung vorkommen, dass nicht alle Anlieger gleichermaßen Ansprüche auf Entschädigung haben. Kleinere Geschäfte sind eher als größere Geschäfte ungewöhnlich schwer betroffen oder in ihrer Existenz gefährdet.

3. Höhe der Entschädigungsansprüche

Entschädigungsansprüche sind unter Umständen inhaltlich nicht voll deckungsgleich mit Schadensersatzansprüchen. Bei einer Entschädigung wird nur ein angemessener Ausgleich für die Vermögenseinbuße geleistet. Voller Ersatz wird in der Regel durch Entschädigungen 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 das Gesamtunternehmen an, nicht nur auf den Ertrag einer einzelnen beeinträchtigten Filiale. Nicht zu berücksichtigen sind bloße Erwerbsmöglichkeiten, Gewinnaussichten, Hoffnungen oder Chancen. Gelegentlich erlangt ein Betrieb durch die Baumaßnahmen auch einen Vorteil, 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 betroffenen Vorteil erlangen.

4. Wegfall des Anspruchs

Bereits bei der Planung der Straßen- oder Bahnbauarbeiten sollten, wenn möglich, Rechtsmittel eingelegt werden. Geschieht dies nicht, kann der Entschädigungsanspruch entfallen.

5. Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse

Es stellt sich die Frage, ob für den betroffenen Betrieb neben Entschädigungsansprüchen auch eine Minderung oder Kündigung von Miete oder Pacht in Betracht kommt. Dies ist zwischen den verschiedenen Gerichten und auch innerhalb der rechtswissenschaftlichen Literatur umstritten. In neuerer Zeit hat zwar der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass der Mieter, der Gewerberäume unter der vertragsgemäßen Voraussetzung eines intakten Umfelds mietet, die Miete mindern kann, wenn Umstände wie beschwerliche Zugänge, fehlende Einbindung in eine funktionierende Infrastruktur und ein insgesamt weniger attraktives Erscheinungsbild die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht nur unerheblich beeinflussen.

Vom OLG Düsseldorf wurde allerdings angesichts des möglichen Anspruchs für Mieter/Pächter aus § 20 Absatz 6 StrWG NW (s.o.) entschieden, dass ein Mangel der Mietsache aufgrund von Straßenbaumaßnahmen nicht vorliege. Eine Minderung komme daher nicht in Frage. Daher besteht also ein Risiko für einen möglichen Prozess. Auch im Übrigen kommt es auf den konkreten Einzelfall an. Der Leitsatz einer Entscheidung des Oberlandesgericht Hamburg lautet: „Mit gelegentlichen Straßenbaumaßnahmen begrenzten Ausmaßes in der Nähe eines innerstädtischen Ladenlokals muss der Mieter eines langfristigen Mietvertrages von vornherein rechnen.“

6. Fazit und Rechtsprechungsauswahl

Aufgrund der in allen Aspekten bestehenden Abhängigkeit vom Einzelfall und wegen der Vielfalt der Rechtsprechung kann dieses Merkblatt nur einen generellen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Fragen bieten.

Rechtsprechungsauswahl

Schutzgegenstand:

BVerwG Beschluss vom 21.10.2003, Az. 4 B 93/03

OLG Hamm Urteil vom 30.06.2003, Az. 22 U 173/02, ZfIR 2004, 114

OLG Düsseldorf Urteil vom 24.02.1994, Az. 18 U 135/93, NJW 1994, 3173

BVerwG Urteil vom 08.09.1993, Az. 11 C 23/93, NJW 1994, 1080

BVerfG Kammerbeschluss vom 04.10.1991, Az. BvR 314/90

Verringerte Opfergrenzen:

BGH Urteil vom 07.07.1980, Az. III ZR 32/79, NJW 1980, 2703

BGH, BGHZ 57,359

Behördenpflichten:

OLG Koblenz Urteil vom 07.06.2000, Az. 1 U 964/97, 457

BGH NJW 1978, Urteil vom 10.11.1977, Az. II ZR 157/75, 373

Entschädigungshöhe:

OLG Hamm NVwZ 2004,1148

BGH Urteil vom 21.01.1999, Az. III ZR 168/97, BGHZ 140,285, NJW 1999, 1247

BGH Beschluss vom 31.05.1990, Az. III ZR 138/88

BGH Urteil vom 28.10.1982, Az. III ZR 71/81, NJW 1983, 1663

Miete und Pachten:

KG Berlin Urteil vom 12.11.2007, Az. 8 U 194/06

OLG Hamburg Urteil vom 06.12.2000, Az. 4 U 121/00, WuM 2003, 146

OLG Dresden Urteil vom 18.12.1998, Az. 5 U 1774/98, ZMR 1999, 241

OLG Düsseldorf Urteil vom 18.11.1997, Az. 24 U 261/96, NJW-RR 1998,1236