

GUT ZU WISSEN



INFORMATIONEN ZUM ENTSCHÄDIGUNGSMANAGEMENT

1. VORBEMERKUNG

Baumaßnahmen können eine Belastung für alle Anlieger darstellen. Aus diesem Grunde ist ein anliegerschonender Bauablauf für die Karlsruher Schieneninfrastrukturgesellschaft mbH (KASIG), die die Kombilösung realisiert, von hoher Bedeutung. Oberstes Ziel der KASIG ist, einen Bauablauf zu erarbeiten, der unnötige Beeinträchtigungen vermeidet.

2. UNTERSTÜTZUNGSMASSNAHMEN

Die KASIG wird mit den vier Bausteinen Anliegerbetreuung, Baustellenlogistik, Kooperationsmarketing und Entschädigungsmanagement die Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen für die Kombilösung minimieren. Die KASIG benennt einen Anliegerbeauftragten, der als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung steht. Im Bereich der Baustellenlogistik hat die KASIG ein Konzept erarbeitet, wonach Störungen auf ein Minimum reduziert werden. In Zusammenarbeit mit der Stadtmarketing Karlsruhe GmbH werden im Rahmen des Kooperationsmarketings verschiedene Aktionen zur Kundenbindung und zur Verringerung von Frequenzrückgängen durchgeführt. Das Entschädigungsmanagement der KASIG richtet sich zum einen an betroffene Gewerbetreibende und Dienstleister, zum anderen an Grundstückseigentümer, die Entschädigungen wegen Mietausfällen geltend machen können.

3. RECHTLICHE GRUNDLAGE DER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE

Der Anspruch auf Gewährung von Entschädigungsleistungen für beeinträchtigte Gewerbetreibende und Dienstleister findet sich hinsichtlich des Teilprojekts „Stadtbahntunnel Kaiserstraße mit Südabzweig Ettlinger Straße“ im Fachplanungsrecht und wird begründet durch den Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 15.12.2008, Az. 15-3871.1-KASIG-1. Bezüglich des Teilprojekts „Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“ leitet sich dieser Entschädigungsanspruch aus bürgerlich-rechtlichen Vorschriften her. In beiden Fällen ist es so, dass die konkrete Ermittlung der Anspruchshöhe unter Anwendung der von der Rechtsprechung entwickelten Rechtsfigur des sog. enteignenden Eingriffs vorgenommen wird und dass eine vollständige Kompensation der wirtschaftlichen Nachteile nicht erfolgen kann. Der entschädigungslos beim jeweiligen Antragsteller verbleibende Eigenanteil ergibt sich nach den genannten Rechtsvorschriften daraus, dass lediglich derjenige Anteil der erlittenen Einbußen entschädigt werden kann, der das zumutbare Maß übersteigt. Hier ist jeweils eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

4. ENTSCHÄDIGUNGSMANAGEMENT FÜR GEWERBETREIBENDE UND DIENSTLEISTER

Ziele des standardisierten Entschädigungsmanagements der KASIG sind insbesondere die Vorbeugung von Existenzbedrohungen durch begleitende Hilfe bereits während der Baumaßnahme sowie eine objektive und transparente Abwicklung der Entschädigungsanträge.

(1) GRUNDSÄTZE

Betroffene Unternehmer, die einen Anspruch haben, erhalten als Entschädigungsleistung einen Zuschuss von der KASIG. Bei entsprechender Prognose kann zeitnah ein Vorschuss auf die Entschädigungsleistung gewährt werden. Zur Ermittlung des Zuschusses sowie zur Erstellung der Zukunftsprognose im Einzelfall wird ein neutraler Gutachter (Wirtschaftsprüfer) eingeschaltet. Zur Vereinfachung wird bei der Zuschussermittlung ein pauschalierter Ansatz gewählt, wonach bei direkter Betroffenheit (Anlieger im unmittelbaren Baustellenbereich) grundsätzlich ein Eigenanteil in Höhe von 20 % in Ansatz gebracht wird. Bezugsgröße für die Bemessung des Zuschusses ist der Rohgewinn (Umsatz abzüglich Wareneinsatz). Entschädigt werden somit – bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen – 80 % der Rohgewinndifferenz. Der Bezugszeitraum ist die Dauer der lokalen Baumaßnahme.

(2) BESONDERHEITEN

Von dem pauschalierten Ansatz kann in Härtefällen, bei Existenzgefährdung, abgewichen werden. Bei Betrieben außerhalb des unmittelbaren Baustellenbereichs sind Entschädigungsansprüche ebenfalls grundsätzlich denkbar, hier ist jedoch eine intensive Prüfung des Einzelfalls erforderlich. Bei Existenzgründern bzw. Betriebsübernahmen ist es empfehlenswert, vorab mit der KASIG in Kontakt zu treten, da eine Entschädigung in diesen Fällen u.U. ausscheidet.

(3) ABLAUF

Der Betroffene richtet einen schriftlichen Entschädigungsantrag an die KASIG. Hierzu sollte das im Internet abrufbare Antragsformular verwendet werden. Nach einer Vorprüfung durch die KASIG erfolgt der Austausch der erforderlichen Unterlagen unmittelbar zwischen dem Betroffenen und dem Wirtschaftsprüfer. So wird vermieden, dass Unbefugte Einsicht in vertrauliche Unternehmensdaten erhalten. Der Wirtschaftsprüfer erstellt anschließend ein Gutachten, welches – zusammen mit einem Vorschlag zur Entschädigungshöhe – an die KASIG zur weiteren Bewertung übermittelt wird. Bei bestehendem Anspruch kann eine Vorschussgewährung an den Betroffenen auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung erfolgen. Nach Abschluss der lokalen Baumaßnahme erfolgt eine Abschlussbewertung durch den Wirtschaftsprüfer. Der Entschädigungsbetrag wird endgültig festgelegt und es erfolgt ein Abgleich mit dem gewährten Vorschuss. Mögliche Nach- oder Rückzahlungen erfolgen unverzinst.

5. ENTSCHÄDIGUNGSMANAGEMENT FÜR GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Die KASIG wird zur Minimierung baustellenbedingter Beeinträchtigungen Eigentümer und Mieter bei der Durchführung der notwendigen Maßnahmen angemessen einbeziehen. Die Entschädigung dient als Ausgleich für den „Substanzverlust“, den das Grundstück infolge der Baumaßnahme erleidet. Allerdings ist zu beachten, dass das Risiko einer nicht gewinnbringenden Vermietung generell vom Eigentümer des jeweiligen Objekts zu tragen ist.

(1) GRUNDSÄTZE

Ein Entschädigungsanspruch setzt zunächst voraus, dass die Grundstücksnutzung durch die Baumaßnahme gestört wird (Baulärm, Staubentwicklung, Zugangshindernisse). Im Falle von Mietminderungen ist sodann die Berechtigung der Minderung zu prüfen. Der Eigentümer muss zudem eine vollständige Mietzahlung vor Beginn der Baumaßnahme nachweisen. Eine berechtigte Mietminderung setzt voraus, dass der vertraglich vorausgesetzte Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist. Inhalt und Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses sind maßgebend. Der Minderungsbetrag als solcher muss angemessen sein. Quoten über 20 % sind nach der Rechtsprechung nur in extremen Ausnahmefällen denkbar. Für die Ermittlung der Entschädigungsleistung kommt es darauf an, ob unter Berücksichtigung der Mietminderungseinnahmen das Grundstück noch wirtschaftlich (kostendeckend) betrieben werden kann. Ausgleichspflichtig sind diejenigen Verluste, die als Gesamtergebnis der jeweiligen Immobilie unabhängig von der Höhe einzelner Mietminderungen verbleiben. Inwieweit ein Grundstück kostendeckend bewirtschaftet werden kann, richtet sich nach der durchschnittlichen örtlichen Nettorendite bei der Vermietung. Der vom Eigentümer zu tragende Eigenanteil entspricht somit der Höhe der örtlichen Nettorendite. Zur objektiven Feststellung des Anspruchs setzt die KASIG einen Immobiliensachverständigen als Gutachter ein.

(2) BESONDERHEITEN

Einvernehmliche Mietreduzierungen sowie schlichte Nicht- oder Zuwenigzahlungen werden durch die KASIG wie Mietminderungen behandelt. Bei Leerstand infolge baustellenbedingter Kündigungen bzw. baustellenbedingt verzögerter Neuvermietung erfolgt hingegen eine Einzelfallbetrachtung. Ein Abweichen von den dargestellten Grundsätzen ist zudem bei Existenzgefährdung des Eigentümers möglich.

(3) ABLAUF

Der Betroffene richtet einen schriftlichen Antrag an die KASIG. Anschließend werden die generellen Antragsvoraussetzungen geprüft. Dabei werden die Struktur der Gesamtimmobilie und die Betroffenheit übriger Einheiten ermittelt. Danach erfolgt die Abstimmung mit dem Sachverständigen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen erfolgt die Entschädigungszahlung auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung. Auch hier gilt, dass Zahlungen bereits während der Baumaßnahme geleistet werden können.

Wir bitten um Beachtung: Die dargestellte Vorgehensweise steht momentan noch unter dem Vorbehalt der Prüfung durch die Genehmigungsstellen (Zuschussgeber).

KASIG

Karlsruher Schieneninfrastruktur-Gesellschaft mbH
Kriegsstraße 100 | 76133 Karlsruhe
Telefon +49 721 133-5591 | Telefax +49 721 133-5599
info@diekombiloesung.de | www.diekombiloesung.de

STAND 05/2015