

# KWU

November 2015



05

Kantonsrat:  
Gegen höhere Steuern

16

Jérôme Ziltener:  
Lehre trotz Handicap

24

Luzern 16:  
Das erwartet uns 2016

# Umsatzeinbussen wegen Baustelle: Was kann ich tun?

Was kann ich tun, wenn die Umsatzzahlen aufgrund einer Baustelle vor meinem Geschäft markant zurückgehen? Besteht ein Recht auf Schadenersatz? Experte Christian Haag gibt betroffenen Gewerblern wertvolle Tipps.

Von Christian Haag, Fachanwalt SAV Haftpflicht- und Versicherungsrecht



Baustellen können betroffenen Geschäften ganz schön zusetzen – nicht nur wegen dem erhöhten Lärmpegel, sondern auch beim Umsatz.

**B**uchhändler D.H. aus W. führt einen kleinen Laden mit Café. Seit Anfang Jahr wird die Strasse vor seinem Geschäft saniert, wodurch ständig Staus und Wartezeiten entstehen. Ausserdem ist der Zugang zu seinem Lokal stark erschwert. Sein Nachbar hat die Baustelle zum Anlass genommen, auch gleich noch seinen Vorplatz umzugestalten. Dadurch ist es dem Buchhändler oft kaum noch möglich, sicher in sein Geschäft zu gelangen. Hinzu kommen Lärm und Staub. Entsprechend sinkt die Zahl der Kunden von Tag zu Tag und D.H. verzeichnet massive Umsatzeinbussen, im Laden wie auch im Café. Wer kommt für den Schaden auf und

wie soll er vorgehen? Fakt ist, dass D.H. mit zwei Baustellen zu kämpfen hat. Auf der einen Seite ist die Strasse, die wahrscheinlich der Gemeinde gehört und somit öffentlichem Recht untersteht, auf der anderen Seite die Baustelle auf dem Nachbargrundstück, die Privatrecht unterstellt ist. Da die Voraussetzungen für Entschädigungen in den beiden Rechtsbereichen unterschiedlich sind, gilt es die beiden Ansprüche einzeln anzuschauen.

#### SCHADENERSATZPFLICHT

Klarer ist die Rechtslage betreffend den Nachbarn. Gemäss Art. 679a ZGB kann ein Grundeigentümer Schadenersatz verlangen, wenn ihm auf Grund ei-

ner Baustelle des Nachbarn vorübergehend übermässige (und unvermeidliche) Nachteile entstehen, die einen Schaden verursachen. Vorliegend gilt es zu unterscheiden, wie viel der Umsatzeinbussen auf die Baustelle des Nachbarn und wie viel auf jene der Gemeinde zurückzuführen ist. Für den Teil, der dem Nachbarn zugeordnet werden kann, ist dieser ersatzpflichtig, falls der Umbau des Nachbarn als übermässig beurteilt wird. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Zugang zum Grundstück durch die Belegung und Abschränkung von öffentlichem Grund erschwert wird. Etwas komplizierter verhält es sich mit der Ersatzpflicht der Gemeinde. Die Sicherheit der Strassen liegt in öffentlichem

Interesse. Entsprechend müssen Strassen regelmässig saniert werden. Als Anlieger hat man diese Art von Baustellen grundsätzlich zu dulden. Die Schwelle für eine Entschädigung liegt deutlich höher als bei einer privaten Baustelle, die in erster Linie dem Grundeigentümer dient.

#### ÜBERMÄSSIGKEIT

Eine klare Regelung zu Entschädigungen aus öffentlichem Recht bei unvermeidbaren Bauemissionen gibt es nicht. Laut Rechtsprechung ist die Ersatzpflicht jedoch unter den Voraussetzungen zu bejahen, dass die Einwirkungen übermässig sind und die Schädigung beträchtlich ist. Ob dies in einem konkreten Fall zutrifft, ist nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen. Eine allfällige Ersatzpflicht beruht auf einer Abwägung der Interessen der Betroffenen unter Berücksichtigung des Ortsgebrauchs. Indikatoren zur Beurteilung der Übermässigkeit können unter anderem die Dauer der Einwirkung, die Lage des Grundstücks und finanzielle Aufwendungen darstellen. Dem Richter, der diese Wertung vorzunehmen hat, steht ein weites Ermessen zu.

#### VERJÄHRUNG

Wenn das Geschäft von D.H. durch die Baustelle stärker beeinträchtigt ist als andere Unternehmen an derselben Strasse und die Umsatzeinbussen nachweislich auf die Baustelle zurückzuführen und beträchtlich sind, besteht eine Chance auf eine Entschädigung. Voraussetzung ist jedoch, dass er seinen Anspruch innerhalb eines Jahres seit Kenntnis des Schadens gerichtlich geltend macht. Danach ist er infolge Verjährung nicht mehr durchsetzbar. ■



## SPRECHSTUNDE

BRUNO KAECH  
VR-DELEGIERTER,  
GEWERBE-TREUHAND AG

# Das ändert 2016 im Steuerrecht

#### Frage

«Auf den 1. Januar 2016 treten auf Bundes- und Kantonebene einige Anpassungen im Steuerrecht in Kraft. Welche sind für die Gewerbler besonders relevant?»

#### Antwort

Von Bedeutung sind auf Kantonebene die Aufhebung der Lohnmeldepflicht sowie der Vermögenssteuerermässigung von 40 Prozent bei Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, an denen die steuerpflichtige Person zu mindestens 10 Prozent am Grundkapital beteiligt ist. Dadurch werden Inhaber von AGs und GmbHs nun wieder zu 100 Prozent besteuert. Eine weitere Neuerung auf kantonaler Ebene betrifft den jährlichen Ausgleich der kalten Progression, der bisher nur alle vier Jahre vorgenommen wurde. Die Tarifstufen und die Abzüge werden damit jedes Jahr an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Ausserdem werden bei Bund und Kanton ab dem 1. Januar 2016 alle beruflichen Aus- und Weiterbildungskosten zum Abzug zugelassen. Die Kosten für die Erstausbildung sind davon weiterhin ausgenommen. Last but not least tritt auf Bundesebene mit dem Jahreswechsel die Beschränkung des Fahrtkostenabzugs bei den Unselbständigerwerbenden in Kraft. Pendler mit einem Arbeitsweg von mehr als 10 Kilometern dürfen die entsprechenden Fahrtkosten bei der direkten Bundessteuer nur noch bis zu einer Maximalhöhe von 3000 Franken geltend machen. Bisher konnten diese Aufwendungen unbegrenzt vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.