

THEMA ENTSCHÄDIGUNGSZAHLUNGEN BEI BAUARBEITEN

Verfasser Jens Krumpholz 18.07.2015

Die Diskussion und Verwirrung zwischen „Opfergrenze“ und Keinem Anspruch auf eine vorteilhafte Lage

Prinzipiell ist bei jedem Großprojekt beim Bauträger oder Investor ein Betrag X für sogenannte Entschädigungen im Zuge einer Baumaßnahme, zum Beispiel Tunnelbau, Gleisarbeiten etc. in aller Verträgen mit einkalkuliert.

Was bedeutet Opfergrenze? vereinfacht dargestellt, muss ein Unternehmer eine Baustellenphase aushalten und hierfür seine Rücklagen verwenden, unterschieden wird jedoch in den Merkblättern der IHK Verbände bundesweit in „normale Opfergrenzen“ die in der Regel 6 Monate und sogar darüber hinaus (sprich 9 und mehr Monate) hin zu nehmen sind (angeblich) und in sogenannte Verringerte Opfergrenzen, bei Baumaßnahmen mit überörtlicher Bedeutung wie z.B. beim U-Bahnbau. Gleichzusetzen mit aufwändigen Sanierungsarbeiten an Gleisen oder ganzen Straßenzugenerneuerungen.

Diese können kann nach Umfang & Zweck nicht mit üblichen Modernisierungsmaßnahmen im Straßenbau verglichen werden. Daher ist sind hier geringere Opfergrenzen als bei Störung durch Baumaßnahmen an einer einzelnen betroffenen Straße anzuwenden. Die dabei einschlägige Opfergrenze ist überschritten, wenn die Maßnahme **ohne Entschädigung unzumutbar wäre**.

Im Falle der Gleis- und Straßenbauarbeiten im Pasinger Zentrum wurde im Ergebnisprotokoll vom 07.Feb.2013 (20:00 Uhr Großer Rathaussaal, München) der IHK in Zusammenarbeit mit dem HABE (Handelsverband Bayern) jedoch folgendes festgestellt.

ZITAT: Haben die Gewerbetreibenden bei Umsatzeinbußen Anspruch auf Entschädigung ?

ANTWORT: Dauert eine Baumaßnahme länger als 6 Monate **besteht grundsätzlich Anspruch auf Entschädigung**, wenn es zu baubedingten Umsatzeinbußen kommen sollte. **BGH Urteil vom 07.07.1980, Az 3 ZR 32/79**

Im Falle der Totalsanierung des kompletten Stadtteil Pasing, ist jedoch noch ein Sonderfall zu Beachten. Der Geschädigte muss sich ja an die Stelle wenden, welche den Schaden vor seinem Unternehmen verursacht hat und eben nur wenn die Baumaßnahme über 6 Monate gedauert hatte (6 Monate +1 Woche müsste hier rechtlich anwendbar sein, geschweige dem darüber hinaus). Das Problem ist nur, das die Umsatzeinbußen aus den Baumaßnahmen meist wie im Beispiel des Baureferats München in mehreren Etappen durchgeführt wurde!
ZITAT Dokument 08-14 / V 14008 vom Baureferat/Tiefbau München: **Der Umbau** der Bodenseestrasse und des Pasinger Marienplatz **erfolgt in mehreren Bauphasen** (welche diese waren sind in der Chronologie 0.1 von mir dokumentiert).

Es wird in diesen Fällen den Betroffenen ein sogenanntes Merkblatt der IHK ausgehändigt, aus dem die Gesetzesvorlage hervor gehen soll. Diese Merkblätter sind jedoch nicht für jede Baustelle anwendbar, so muss unterschieden werden zwischen eben der genannten Baumaßnahme welche entweder den Geschäftsverkehr teilweise oder komplett behindert hat. Außerdem sind manche Projekte überhaupt nicht als Baustelle mehr zu bezeichnen, nämlich wenn sich aus einer Baustelle ein „Baumarathon“ entwickelt und wie beim Beispiel PASING es sich um eine totale Stadtbild und Verkehrserneuerung handelt.

Jedoch ist jede Baubehörde und Baureferat intern angehalten, eine sogenannte Schadensminimierung anzustreben. Im Klartext bedeutet das:

- 1.) **STUFE 1** Die Problematik eines Betroffenen zu Bagatellisieren und als nichtig zu offerieren.
- 2.) **STUFE 2** Während der Baustellenphase den Betroffenen mit vor Ort eingerichteten Projekten wie am Beispiel Pasing der städtischen Einrichtung „aktive Zentren“ als sogenanntes Stadtteilmanagement unterstützend zur Seite zu stehen. Prinzipiell eine ehrenhafte und lobenswerte Geste der Stadt München. Das neue Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist in Bayern Nachfolger des Modellvorhabens „Leben findet Innenstadt - öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung“ aus dem Jahr 2006/2007. Für mich beinhaltet diese Interessengemeinschaft einen Widerspruch in sich. Denn *im Vorstand* am Beispiel Pasing ist Herr Dr. Joachim Vossen und seine Sekretärin Frau Lena Eberl, beides sehr sympathische und freundliche Menschen! im Vorstand, beide werden jedoch von der Stadt auch bezahlt und welcher Arbeitnehmer arbeitet wenn es hart auf hart kommt gern gegen seinen „Brötchengeber“? KONTRAPRODUKTIV.
- 3.) Weiterhin im Vorstand ist der *Centermanager* der Pasing Arcaden *Christian Zimmermann* auch ein sehr netter und tüchtiger Mensch! Nur ist den nicht in beiden Fällen der eingesetzten „Oberhäupter“ ein Interessenkonflikt vor programmiert? Im Falle des Centermanager kommt noch erschwerend hinzu, dass jeder Cent der im Pasinger Zentrum von potentiellen Kunden ausgegeben wird, natürlich nicht in die Kassen der Arcade-Betreiber dem Mfl läuft. Das wäre das gleiche wenn ein Kuhbauer der eh schon kaum noch seine Milch zum benötigtem Marktpreis los bekommt ohne jegliche EU Hilfen, seinem Bürgermeister rät, neben seinem Unternehmen mit all seinen Mitarbeitern aus der Region unbedingt eine Großmilchanlage von einem holländischem Großunternehmer anzusiedeln !.
- 4.) **STUFE 3** Von Baustellenbeginn an, wird aber mit dieser Vorgehensweise den Betroffenen Geschäftsleuten vorgegaukelt (sorry: offeriert) wie Bürgernah und aufopfernd die Stadt München gegenüber seinen Bürgern ist. *Im Klartext:* Genau in diesem ersten Zeitraum des Baustellenbeginn und der ersten Baumaßnahmen wird schon auf Zeit gespielt. Warum ?
Weil in dieser Phase natürlich bei den gutlaufenden Unternehmen (wie Tradition & Fachgeschäften) noch genügend Rücklage und Euphorie vorhanden ist! Bis der Steuerberater den schleichenden Umsatzverlust überhaupt festgestellt hat, vergeht

wenn er nicht gerade eine Zwischen BWA Auswertung gemacht hat, natürlich ein Jahr ins Land. Denn eine Jahresbilanz, kann natürlich immer erst am Jahresende angegangen werden und bis diese vorliegt ist leicht März oder April des Folgejahres. Wenn dann die Fakten auf dem Tisch liegen und der Anwalt, der Steuerberater sowie auch das Stadteilmanagement dringend anraten eine Entschädigung zu beantragen, vergeht nochmal eine schöne „Karenzzeit“ für das Baureferat, den bis der geschädigte endlich erfahren hat wo er überhaupt einreichen kann, wie er sein Antrag einreichen muss und ob er anwaltliche Hilfe benötigt und bis er dann endlich auch mal ein Beratungsgespräch mit einem Sachbearbeiter im Baureferat bekommt (wie in meinem „Fall“) und bis dann endlich das richtige Formular vorliegt, per Post eingegangen ist inklusive der Bearbeitungszeit, sind wieder einige Wochen ins Land gezogen. Betriebe die im Vorfeld „leicht gekränkelt“ haben, jedoch bei normalen Geschäftsverkehr und Umsätzen möglicherweise aus der Misere raus gekommen wären überstehen solche Umsatzeinbußen Erfahrungsgemäß leider meist nicht, auch dieser Kollateralschaden wird „gern“ billigend in Kauf beziehungsweise Kalkül genommen, obwohl jeder gute Unternehmer aus verschiedenen Gründen in so eine zulässige Situation geraten kann. Wenn beim Bauern 10 Kühe an der Maul & Klauenseuche erkranken schickt derer diese auch nicht gleich zur Schlachtbank. Im Jahr 1999 feierten zum Beispiel die Mitarbeiter des Baukonzerns Philipp Holzmann im November 1999 den damaligen Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD). Zusammen mit den Banken und Anteilseignern hatte der Regierungschef einen Rettungsplan ausgehandelt und damit den drohenden Konkurs von Holzmann abgewendet. Doch lange konnte sich das einst größte deutsche Bauunternehmen nicht über Wasser halten – zweieinhalb Jahre später folgte das endgültige Aus. Mit 1,46 Milliarden Euro Schulden musste Holzmann Insolvenz anmelden. Und wenn mich nicht alles täuscht ist noch heute das Gleichbehandlungsgesetz nach Art. 3 GG zulässig. Unternehmen die absichtlich oder auch unabsichtlich sowie nachweislich falsch gewirtschaftet haben, müssen sich sogar automatisch sondieren. Hier halte ich Unterstützende Maßnahmen für tatsächlich“ raus geschmissenes Geld“.

5.) STUFE 4 Nach dem nun der ganze Bürokratenaufwand gemeistert wurde, meist auch mit nicht wenigen Anwaltskosten und teurer Zeit. Kommt dann endlich die ersehnte Antwort! Ich zitiere (Anlage1)

wir beziehen uns auf auf Ihr Schreiben vom 17.10.2014 und die Besprechung am 05.11.2014 mit Ihnen und Herrn Krumpholz bei der mitgeteilt wurde, dass aus folgenden Gründen keine Entschädigung geleistet werden kann:

Die Umsatzausfälle im Jahr 2013 bis einschließlich März 2014 sind Auswirkungen aufgrund des Wegfalls eines Lagevorteils. Nach Eröffnung der NUP im Dezember 2012 wurde die Landsberger Straße zum 07.01.2013 für den Durchfahrtsverkehr gesperrt. Dadurch war die Ost-West-Verbindung Landsberger Straße/Bodenseestraße unterbrochen. Da kein Anspruch auf eine bestimmte Verkehrsanbindung besteht, sind diese Ausfälle nicht entschädigungsfähig. Auch der § 8a des FStrG hinsichtlich der Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz greift nicht, da allein schon die materiell rechtlichen Voraussetzungen nicht vorliegen. Der Zugang und die Zufahrt zur Parkettbörse waren jederzeit gewährleistet, wenn auch nicht mehr auf dem gewohnten Weg.

Soweit darüber hinausgehende Umsatzausfälle aufgrund der aktuell stattfindenden Bauarbeiten im Bereich der Bodenseestraße 20 geltend gemacht werden, fallen diese derzeit noch unter die sog. Toleranzzeit. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, wie in der Besprechung auch eingehend erläutert wurde, dass aufgrund des vorgelegten Zahlenmaterials für die Jahre 2013 und 2014 (betriebswirtschaftliche Auswertungen Stand 31.12.2013 und Stand 31.08.2014) keine aussagekräftigen Beurteilungen vorgenommen werden können.

6.) Spätestens nach diesem ernüchterndem Standard schreiben (was auch andere Pasinger Geschäftsleute ähnlich bekommen haben), schwindet jede Hoffnung an Gerechtigkeit und Unterstützung und die meisten geben spätestens hier den Kampf um Ihrer Rechtsansprüche auf. Außerdem werden die Geschädigten mit der Ausrede hingehalten oder besser gesagt verwirrt: Wir sind nur für die Bauarbeiten vor Ihrem Geschäft zuständig, die Auswirkungen Ihrer Umsatzverluste bezüglich anderer anliegenden Baustellen geht uns nicht an! (FALSCH !!!). Zum Schluss steht der Schirmherr die Stadt München über allen, sprich Baureferat; Stromwerke, Gas Wasser, Landschaftsbau usw.

7.) STUFE 5 Die jenen, welche sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht aufgegeben haben, gehen dann so wie in meinem Fall wie folgt vor.
Nochmal alles vom Steuerberater genau prüfen lassen, Steuerprüfung über sich ergehen lassen (mit positivem Ergebnis), BWA Jahresabschluss erstellen und nochmal „die Post ab“. Und siehe da keine 2 Wochen später, jedoch eines gesamten Zeitfenster von nun mehr Ende August 2014 bis Mitte Juli 2015 (sprich 1 komplettem Jahr) kommt dann die Antwort:

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir aus Billigkeitsgründen und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zur endgültigen Abgeltung aller Ansprüche im Zusammenhang mit den Bauarbeiten in der Bodenseestraße eine Entschädigung in Höhe von XXXXX EUR gewähren.

Der Betrag entsprach jedoch nicht einmal im Ansatz des tatsächlichen Gewinnverlusts in der gesamten Baustellen Phase. Da die Umsätze abrupt ab Mitte 2013 Monat für Monat sich nach unten korrigierten. Und exakt ab Baustellenbeendigung (in ganz Pasing), korrigierten sich die Umsätze wenn auch schleichend wieder Monat für Monat nach oben. Der Verlust aus Nachfolgeschäden ist und war jedoch immer noch im 6-stelligen Bereich im Sinne des Gewinnverlustes).

8.) Das zähle ich zur **STUFE 6**. Die Behörden sind wie bereits im Text erwähnt natürlich angehalten eine Schadensminimierung anzustreben und mit allen Künsten der Gesetzeslage wenn denn überhaupt eine Entschädigung bewilligt wird, diese so gering als möglich anzubieten. Mir ist in Pasing ein fall selbiger Fall eines Traditionshauses bekannt! Das Angebot wurde hier vom tätigen Anwalt des Unternehmers abgelehnt.

9.) Das Märchen von der „Vorteilhaften Lage“ IN KÜRZE !

Jetzt ist guter Rat Teuer! Jetzt bleibt noch der Weg der Verhandlung mit dem Baureferat um das Angebot realistisch nach oben zu korrigieren. Sollte auch hier die Ablehnung ins Haus flattern, geht es nur noch mit einer öffentlichen Klage gegen die Stadtverwaltung mit Presse und TV Sendern.

VIEL ERFOLG !

Jens Krumpholz