

Rechtsanwaltskanzlei - Elsenheimerstr.43-80687 München

Landeshauptstadt München,

Baureferat

81660 München

Bauarbeiten Pasing

Entschädigung

Parkettbörse-Pasin, Inh. Jens Krumpholz

Sehr geehrter Herr Friedl,

in oben bezeichneter Angelegenheit komme ich zurück auf Ihr Schreiben vom 24.09.2014. Den von Ihnen angeforderten Fragebogen samt Unterlagen finden Sie anbei.

1.

Das Ihrem Schreiben angelegte Merkblatt der IHK ist mir bekannt. Gerade unter Berücksichtigung der darin angeführten Rechtsprechung, auf die ich auch in meinem Schreiben vom 15.09.2014 Bezug nehme, ist ein Entschädigungsanspruch meines Mandanten zu bejahen.

2.

Ein derart großräumiger und langwieriger Umbau der Verkehrsführung durch einen Stadtteil, wie vorliegend in Pasing, kann nicht mit einfachen Straßenbauarbeiten gleichgesetzt werden. Immerhin wurde hier der Verlauf einer Bundesstraße in großem Stil geändert. Es wurde bewusst und zielgerichtet – offenbar unter Inkaufnahme der Existenzvernichtung zahlreicher Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe – eine umfassende Strukturänderung




Rechtsanwaltskanzlei
Albert Cermak

Elsenheimerstraße 43
80687 München
 Westendstraße

RA Albert Cermak
Dozent an der
Ludwig-Maximilians-Universität

Tel : 089/309047-0
Fax: 089/309047-10
mail@racermak.de
089rechtsanwalt.com

Zweigstelle München-Giesing:
Gietlstraße 18, 81541 München
 Silberhomstraße

UstIdnr. DE272213047

Az. 140905 C/s
Bitte stets angeben
München, den 17.10.2014

eines der bedeutendsten Stadtteilzentren Münchens vorgenommen. Es handelt sich hier mit Sicherheit um das größte städteplanerische Projekt – neben den Tunneln am Mittleren Ring – der letzten 20 Jahre in München. Da Pasing das Tor zu München für das westliche Umland und zudem Knotenpunkt für die A8, A 96 und den Zugverkehr ist, hat das gesamte Projekt eine große überregionale Bedeutung. Auch sind die einzelnen Baumaßnahmen nicht isoliert, sondern in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

3.

So ist der massive Umsatzeinbruch meines Mandanten nicht erst auf die Totalsperrung im unmittelbaren Bereich der Bodenseestraße vor dem Ladengeschäft meines Mandanten zurückzuführen. Diese Baumaßnahme führte selbstredend zu einer weiteren, deutlichen Verschlechterung der Situation. Die Auswirkungen der Bauarbeiten am Pasinger Marienplatz und an der Würmbrücke auf das Ladengeschäft meines Mandanten begannen jedoch spätestens im Juli 2013 und dauern bis heute an. Die Baumaßnahmen sind unmittelbar kausal für den im Juli 2013 einsetzenden Umsatzrückgang meines Mandanten. Die beiliegenden Umsatznachweise zeigen, dass seit der Übernahme der Parkettbörse der Umsatz konstant gestiegen ist, bis zu dem Zeitpunkt an dem die Bauarbeiten auch das Geschäft meines Mandanten betrafen.

Einige Kunden meines Mandanten, unter anderem angesehene Persönlichkeiten aus dem öffentlichen Leben, wie die Schauspieler Jürgen Tonkel und Jutta Speidel, haben ihm sogar schriftlich explizit mitgeteilt, dass aufgrund der Baumaßnahmen es für sie unzumutbar ist, im Geschäft meines Mandanten einzukaufen, obwohl sie mit den Leistungen meines Mandanten sehr zufrieden sind.

Richtig ist zwar, dass mittlerweile die Vollsperrung der Bodenseestraße aufgehoben wurde, die Beeinträchtigungen meines Mandanten durch die fortdauernden Baumaßnahmen sind jedoch nicht beendet. Der Verkehr fließt zwar – einspurig – wieder am Geschäft meines Mandanten vorbei. Die Zufahrt und damit der Zugang zu dem Geschäft meines Mandanten wird jedoch weiterhin stark beeinträchtigt. Die Fahrspur und den Gehweg der

Bodenseestraße trennt in dem Bereich vor dem Geschäft meines Mandanten nämlich weiterhin ein rot-weißer Absperrzaun, vgl. beiliegendes Foto. Der Zaun verläuft vom Geschäft meines Mandanten aus mindestens jeweils 150 Meter nach links und nach rechts. In Anbetracht der Ware meines Mandanten (überwiegend Parkett in Verpackungseinheiten mit hohem Gewicht ist kaum ein Kunde bereit, derartige Distanzen für das Beladen seines PKW mit der Ware in Kauf zu nehmen.

Mein Mandant wurde von der Polizei bereits darauf aufmerksam gemacht, dass jegliches – auch nur kurzzeitiges - Öffnen des Absperrzaunes streng untersagt ist.

4.

Die fatalen Auswirkungen der gesamten Baumaßnahmen in Pasing auf die dort ansässigen Einzelhändler im Allgemeinen sind in der Politik und Presse seit Jahren bestens bekannt. Hochrangige fach- und sachkundige Politiker haben die Situation in Pasing bereits als unzumutbar für die betroffenen Geschäftsinhaber bewertet. Der Staatsminister a.D. Dr.jur. Otmar Bernhard, Rechtsanwalt für Immobilienrecht, wandte sich bereits in einem Brief vom 15.05.2013 an den damaligen Münchner Oberbürgermeister Christian Ude. Darin beschreibt Herr Dr. Bernhard zutreffend:

„Nicht nur Einzelhändler, sondern auch Ärzte und deren Patienten leiden unter der jahrelangen Bautätigkeit der.“

Herr Dr. Bernhard appelierte in seinem Brief an Herrn Ude:

„ Ich bitte Sie auch prüfen zu lassen, ob den Betroffenen unter dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs eine Entschädigung gezahlt werden kann, die den Geschäftsleuten das wirtschaftliche Weiterleben ermöglicht. Ich bitte Sie, sich um diese dramatische Situation selbst zu kümmern, weil die Betroffenen bisher hingehalten, besänftigt und abgewimmelt wurden.“

Die von Herrn Dr. Bernhard zutreffend als „dramatisch“ beschriebene allgemeine Situation, liegt mittlerweile auch in concreto bei meinem Mandanten vor.

5.

In Ihrem Schreiben lassen Sie selbst erkennen, dass die bauliche Situation im Frühjahr 2015 weitestgehend abgeschlossen sein sollte. Bis dahin wird mein Mandant dem immensen Druck seiner Gläubiger nicht mehr standhalten können. Nach derzeitigem Stand, steht eine Insolvenzlage kurz bevor.

Die private Insolvenz meines Mandanten würde alles zunichte machen, was er sich mit jahrelanger schwerer Arbeit aufgebaut hat. Auch die wirtschaftliche Existenz seiner Mitarbeiter hängt an dem Unternehmen meines Mandanten.

6.

Meinem Mandanten ist bewusst, dass die Stadt München sicherlich große Zurückhaltung hinsichtlich Entschädigungszahlungen an betroffene Gewerbetreibende an den Tag legt. Wie Ihnen selbst sicherlich bewusst ist, handelt es sich bei den Entschädigungsansprüchen immer um eine Einzelfallentscheidung, bei der die Struktur und die spezifische Situation des betroffenen Gewerbebetriebs zu bewerten ist. Die spezifischen Charakteristika, die hier zu einem Entschädigungsanspruch führen, sind zusammengefasst insbesondere die folgenden:

- positive Umsatzentwicklung von 2009 bis Mitte 2013
- massiver Umsatzeinbruch durch mehr als 1,5 Jahre andauernden Baustelle
- aufgrund Art der Ware große Abhängigkeit von der unmittelbaren Erreichbarkeit mit Kfz für Kunden
- dringende Notwendigkeit der guten Erreichbarkeit für Lieferanten
- positive Prognose für die Zeit nach Abschluss der Bauarbeiten (vss. Frühjahr 2015)

7.

Der Anspruch auf Entschädigung meines Mandanten beläuft sich auf zumindest € 240.000,00. Hierbei wird ein monatlicher baubedingter Umsatzrückgang von € 20.000,00 zu Grunde gelegt, was sicherlich am unteren Limit und vorsichtig beziffert ist. Bei einer Dauer

von 18 Monaten und Abzug einer – wie von Ihnen dargestellt – hinzunehmenden Toleranzzeit von sechs Monaten, verbleiben 12 Monate a € 20.000,00.

Meinem Mandanten geht es jedoch nicht zwingend darum seinen Anspruch voll durchzusetzen. Es geht einzig und allein um die Rettung seines Betriebs, der ihm und seinen Angestellten über Jahre hinweg die wirtschaftliche Existenz sichern soll. Mein Mandant ist daher für jegliche Lösungsvorschläge seitens des Baureferats offen, die ihm die Rettung des Betriebs ermöglicht. Voraussetzung für eine Einigung ist jedoch, dass diese schnellstens erzielt wird. Das Baureferat hat, wie bei derartigen Großprojekten üblich und notwendig, mit Sicherheit Rücklagen für Entschädigungszahlungen gebildet.

8.

Es wäre mit den Grundsätzen der Rechtsstaatlichkeit und der Fürsorgepflicht der öffentlichen Hoheitsträger nicht vereinbar und ist auch nicht vorstellbar, dass die Stadt München ein offensichtlich durch die Baumaßnahmen an den Rand der Insolvenz getriebenes, zuvor kerngesundes, Unternehmen sehenden Auges sprichwörtlich ausbluten lässt. Es wäre doch der Öffentlichkeit nicht vermittelbar, dass Großbanken eigenverschuldete Milliardenverluste von der öffentlichen Hand und damit dem Steuerzahler ausgeglichen bekommen, ein rechtschaffener kleiner Unternehmer jedoch durch öffentliche Baumaßnahmen in den Ruin getrieben wird. Es ist auch davon auszugehen, dass die bekannt lebensnahe Betrachtung derartiger Sachverhalte des Landgerichts München I und des OLG München im Falle einer Klage meines Mandanten die Landeshauptstadt München zur Zahlung verpflichten würde. Der Imageschaden, den die Entscheidungsträger der Landeshauptstadt München und deren zuständiger Organe erleiden würden, wäre im Falle eines Rechtsstreits immens.

9.

Es wäre daher zum Vorteil beider Seiten, wenn hier eine schnelle und geräuschlose Lösung gefunden wird. Wie diese aussehen könnte sollte meines Erachtens in einem persönlichen

Gespräch diskutiert werden. Für ein solches Gespräch stehe ich, genauso wie mein Mandant, weiterhin gerne zur Verfügung.

Sollte aber seitens der Landeshauptstadt München, keine Gesprächsbereitschaft bestehen und eine schnelle Lösung in Aussicht gestellt werden, müsste ich meinem Mandanten dringend zur Einleitung gerichtlicher Schritte raten, Ich bitte um einen Stellungnahme Ihrerseits bis zum **27.10.2014**.

Mit freundlichen Grüßen

Albert Cermak
Rechtsanwalt