



Dieter Reiter

Herrn Rechtsanwalt
Michael E. Duvernoy
Duvernoy & Rauch
Rathausplatz 12
82362 Weilheim

↓ Akt.	Abh.	Vorl. m. A.	Frist str.	Eift	RS ↓
tel. schr. Stm.	EINGEGANGEN				Bez.
fristg. Erl.	08. Feb. 2016 <i>u</i>				Stm.
Bez.	Riedenaer & Kollegen Rechtsanwälte				
Bespr. vereimb.	WV:		Aufford. m./o.	GVZ	

Datum 05. FEB. 2016

Standortgeschädigte Pasing :/. LH München wegen Schadensersatz

Ihr Schreiben vom 18.12.2015
Unser Zeichen: BOB-Sim-6312-24-0057

Sehr geehrter Herr Duvernoy,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 18.12.2015 und darf Ihnen dazu Folgendes mitteilen:

Hinsichtlich des Tenors Ihres Schreibens gehe ich davon aus, dass die Beeinträchtigungen der aufgelisteten Gewerbebetriebe grundsätzlich auf die planerische und bauliche Umgestaltung des Stadtquartiers Pasing zurückgeführt werden.

Mit der Neugestaltung des Stadtkerns von Pasings ist es der Landeshauptstadt München gelungen, einen modernen und attraktiven Standort zu schaffen, der sich weiterhin in der Entwicklungsphase befindet.

Die Baumaßnahmen in Pasing fanden auf der Grundlage von entsprechenden Stadtratsbeschlüssen statt und wurden sowohl unter der Projektleitung der Stadtwerke München GmbH als auch unter der Projektleitung des Baureferates der Landeshauptstadt München ausgeführt.

Um auf die Bedürfnisse vor Ort schnell und flexibel reagieren zu können, fand ab Frühjahr 2008 die Gesprächsplattform „Runder Tisch Baustellenkoordination“ statt. Dabei waren auch Vertreter der örtlichen Gewerbebetriebe anwesend. Zudem wurde in Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) entworfen und ein Quartiersfond eingerichtet, der die Möglichkeit eröffnete, finanzielle Mittel flexibel und lokal unter anderem für die Förderung von Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegend gewerblicher Nutzung einzusetzen. Entschädigungsleistungen für finanzielle Einbußen durch Bauarbeiten sind nicht Bestandteil dieser Zuschussförderung.

Umstrukturierungen eines Stadtteils und damit verbundene Verkehrsumlegungen lösen nicht automatisch eine Entschädigungspflicht des jeweiligen Vorhabensträgers aus. Es besteht seitens der betroffenen Gewerbebetriebe weder ein Anspruch auf einen bestimmten Verkehrsfluss noch auf bestimmte Verkehrsverbindungen oder Parkplätze.

Dabei handelt es sich lediglich um Lagevorteile, die ständigem Wandel unterworfen sind. Insbesondere in einer Großstadt wie München ist davon auszugehen, dass sich Stadtteile verändern und neu gestaltet werden. Insofern kann von einer „Ruiniierung“ Ihrer Mandanten durch die Landeshauptstadt München nicht die Rede sein.

Entsprechendes gilt auch für Gewerbeneubauten durch private Investoren und der damit unter Umständen verbundenen verschärften Konkurrenzsituation.

Die Bauarbeiten im Bereich Pasing unter der Projektleitung des Baureferates dauerten von April 2014 bis Dezember 2014. Daran anschließend fanden noch kleinere Arbeiten im Umfeld des Pasinger Marienplatzes statt. Insofern ist es seitens des Baureferates nicht erforderlich auf die Einrede der Verjährung zu verzichten, da diese sowieso erst mit Ablauf des Jahres 2017 eintreten würde.

Grundsätzlich sind nach der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung Bauarbeiten über mehrere Monate entschädigungslos hinzunehmen (sog. Toleranzzeit). Eine Überschreitung dieser Obergrenze kommt insbesondere in Betracht bei ungewöhnlich schweren Ertragsrückgängen, die anhand von betriebswirtschaftlichen Unterlagen, wie Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnungen sowie monatlichen Umsatzsatzsteuervoranmeldungen nachzuweisen sind. Der Nachweis ist nicht nur für die Bauzeit selbst zu führen, sondern bereits ab drei Jahre vor Beginn der Baumaßnahmen.

Die Bauarbeiten, die im direkten Bereich der Geschäfte Ihrer Mandantinnen und Mandanten stattfanden, dauerten in der Regel nicht länger als neun Monate bzw. die Geschäfte waren nur mittelbar davon betroffen. Die Erreichbarkeit und der Zugang zu den Gewerbebetrieben war jederzeit, wenn auch erschwert, gewährleistet. Eine Vollsperrung fand nur im Bereich der Planegger Straße für vier Tage statt.

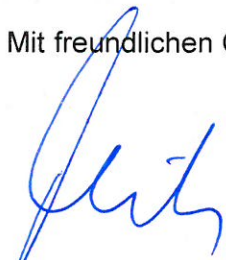
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Prüfung jedes einzelnen Entschädigungsanspruches einer eingehenden Einzelwürdigung sowohl in betriebswirtschaftlicher, als auch in rechtlicher Hinsicht bedarf. Eine schematisierende Betrachtungsweise ist nach allen Entscheidungen des BGH ausdrücklich nicht zulässig. So lässt sich nicht – wie von Ihnen vorgetragen - mit der Gewährung einer Entschädigung für einen Betrieb grundsätzlich ein Anspruch für alle im Bereich der Baustellen gelegenen Gewerbebetriebe ableiten.

Für den Verkauf des Anwesens Bodenseestraße 1 war das Kommunalreferat zuständig, das sich mit den entsprechenden Mietern frühzeitig in Verbindung setzte.

Bei den von Ihnen angesprochenen Fördermitteln handelt es sich um Städtebaufördermittel, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung verwaltet werden.

Sofern Sie noch weitere Fragen haben, stehen Ihnen meine entsprechenden Fachreferate gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Reiter