

Nutzung baubeschränkender Grunddienstbarkeiten

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 02321
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18
Untergiesing-Harlaching am 15.11.2018**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15187

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

| | |
|---|---|
| Anlass | Empfehlung Nr. 14-20 / E 02321 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 Untergiesing-Harlaching am 15.11.2018 |
| Inhalt | Behandlung der Empfehlung der Bürgerversammlung |
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | - / - |
| Entscheidungs- vorschlag | Der Empfehlung der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching, Nr. 14-20 / E 02321 vom 15.11.2018 kann nicht entsprochen werden. |
| Gesucht werden kann im RIS auch unter: | Baubeschränkende Grunddienstbarkeiten; Mengerschwaige |
| Ortsangabe | 18. Stadtbezirk, Mengerschwaige |

Nutzung baubeschränkender Grunddienstbarkeiten

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 02321
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18
Untergiesing-Harlaching am 15.11.2018**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15187

2 Anlagen:

1. Empfehlung der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirks vom 15.11.2018
2. Lageplan
3. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.05.2019

Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Am 15.11.2018 hat die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching folgende Empfehlung angenommen:

„Die Stadt wird aufgefordert, den baubeschränkenden Grunddienstbarkeiten auf den Grundstücken der Menterschwaige Rechnung zu tragen und so gegenüber Investoren auf den Bau bezahlbarer Wohnungen einerseits und auf die Ziele des extra erarbeiteten Rahmenplans Menterschwaige andererseits hinzuwirken.

Zu diesem Zweck muss das Kommunalreferat diese Grunddienstbarkeiten dem Planungsreferat und dem BA18 offenlegen.

Diese Grunddienstbarkeiten dürfen nicht mehr gegen ein Taschengeld von 2000,- € gelöscht werden, sondern sie müssen, wie im Falle der Willroiderstr. 16, für eine jeweils angemessene Summe und einen entsprechenden Eingriff in das Baurecht abgelöst werden.

So kann die Stadt ihre Planungshoheit wieder ausüben[,] um die gewachsenen sozialen, baulichen und natürlichen Strukturen des Viertels zu erhalten.“

Der Antragsteller führte weiter aus, dass auf zahlreichen Grundstücken der Menter-schwaige baubeschränkende Grunddienstbarkeiten lägen, die von der Stadt für „lächer-lich“ geringe Summen abgelöst würden. Stattdessen, so plädierte der Antragssteller, solle die Stadt diese Grunddienstbarkeiten gegen Bodenspekulation und für den Schutz und zur Schaffung von Wohnraum und Grünflächen einsetzen.

Das Kommunalreferat (KR) wurde mit der Bearbeitung der Empfehlung federführend beauftragt.

2. Rahmenplan Menter-schwaige

Das Gebiet des Rahmenplans Menter-schwaige liegt südlich der Gabriel-Max-Straße, westlich der Geiselnsteigstraße, nördlich der Meichelbeckstraße und östlich der Hochleite/Isarauen.

Leitmotiv des Rahmenplans Menter-schwaige ist die „Parkstadt“. Der Charakter der fließenden Parklandschaft mit klimawirksamen Großbäumen soll hier nach Möglichkeit erhalten bleiben. Der Rahmenplan sieht zwei typische Gebäudeformen vor, bei kleinen Parzellen das Haus mit Garten und bei großen Parzellen die Wohnanlage mit Park. Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden und die fließende Parklandschaft soll dadurch gefördert werden, dass großzügig Befreiungen vom Bauliniengefüge erfolgen, um im Vorgarten alten Baumbestand erhalten zu können.

Die Rahmenplanung soll die Steuerung der baulichen Entwicklung zusammen mit den Instrumenten des § 34 BauGB, der blockweisen Betrachtung und der Gemeindeverordnung über besondere Siedlungsgebiete (GVO) als ermessenslenkende Vorschrift unterstützen. Rahmenpläne entfalten zunächst keine unmittelbare Rechtswirkung, können aber als qualifizierende Richtschnur für Einzelfallentscheidungen unterstützen. Dabei kommt die Rahmenplanung insbesondere bei Erteilung von Befreiungen, der Ermessenslenkung und bei der Bauberatung zum Tragen. Durch den Beschluss der Zielsetzungen durch den Münchner Stadtrat entfalten Rahmenplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darüber hinaus die Rechtswirkung eines Abwägungsbelangs bei der Entscheidung von planungsrechtlichen Maßnahmen.

Bestehende Dienstbarkeiten mit baubeschränkendem Inhalt können die Ziele der Rahmenplanung im Einzelfall unterstützen.

3. Umgang mit baubeschränkenden Dienstbarkeiten

3.1 Generelle Regelungen

Löschungsanträge für baubeschränkende Dienstbarkeiten, die **bis zum 01.01.1962** bestellt wurden, fallen gemäß einer internen Verwaltungsvereinbarung in die Zuständigkeit des KR. Diese Vorgänge werden grundsätzlich in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) bearbeitet. Dienstbarkeiten mit baubeschränken-

dem Inhalt, die **ab dem 01.01.1962** bestellt wurden, fallen in die ausschließliche Zuständigkeit des PLAN.

Die antragsgemäße Prüfung auf Löschung von altrechtlichen baubeschränkenden Dienstbarkeiten durch das KR erfolgt stets auf der Grundlage einer Prüfung des inhaltlichen Bedeutungsgehalts durch das PLAN.

Nur wenn die Prüfung ergibt, dass die Dienstbarkeit dem Grunde nach noch nicht obsolet ist, sondern ihr noch eine Bedeutung zukommt, besteht Spielraum für Überlegungen, ob die Dienstbarkeit gegen Zahlung einer „Ablöse“ und einer unter Umständen aktualisierten Vereinbarung entbehrlich ist. Für Dienstbarkeiten, die obsolet sind, gilt dies nicht. Sie sind auf Antrag zu löschen. Der Antragsteller hat hierauf einen Rechtsanspruch.

Dies gilt zum Beispiel für sämtliche Löschungsgesuche für baubeschränkende Dienstbarkeiten, die inhaltlich auf die Münchner Staffelbauordnung Bezug nehmen. Jene Dienstbarkeiten besitzen eine generelle Lösungsreife (Entscheidung des Oberlandesgerichts München vom 27.05.2008). Die Löschung dieser Dienstbarkeiten erfolgt durch die Landeshauptstadt München (LHM) nach Antrag oder auch von Amts wegen durch das Amtsgericht.

3.2 Umgang mit baubeschränkenden Dienstbarkeiten in der Menter-schwaige

Bei baubeschränkenden Dienstbarkeiten, die den parkähnlichen Charakter der Menter-schwaige schützen sollen, wurde in nahezu allen Fällen bisher die Löschung in Abstimmung mit dem PLAN verweigert. In dem in der Empfehlung zitierten Fall Willroider Straße liegt noch kein abschließendes Ergebnis vor. Die Angelegenheit ist bei Gericht anhängig.

3.3 Ermittlung der angemessenen Entschädigung

Wenn kein Anspruch auf Löschung besteht, das PLAN ein unverändertes Festhalten an den inhaltlichen Vereinbarungen der Dienstbarkeit aber nicht für zielführend hält und deshalb einen Wegfall oder eine Aktualisierung der Beschränkung befürwortet, bewilligt das KR die Löschung oder Anpassung grundsätzlich nur gegen Entgelt. Dieser Fall ist selten. Die Höhe der Entschädigung ermittelt das städtische Bewertungsamt auf der Basis der mit dem Wegfall der Bindung erzielten Baurechtsmehrung.

3.4 Übersicht zu den baubeschränkenden Grunddienstbarkeiten

Die beantragte Offenlegung sämtlicher baubeschränkender Dienstbarkeiten in der Menter-schwaige gegenüber dem BA 18 ist nicht möglich. Baubeschränkende Dienstbarkeiten zugunsten der LHM können aufgrund vielfältiger Umstände zur Eintragung gelangt sein und gelangen. Anlass kann z.B. ein Baugenehmigungsverfahren, ein städtebaulicher Vertrag oder ein Grundstücksverkauf durch die LHM sein. Weder das KR noch das PLAN verfügen über eine Übersicht zu den baubeschränkenden Dienstbarkeiten. Es gab und gibt kein entsprechendes Register und keine Statistik, die zur Beantwortung der Frage ausgewertet werden könnten. Aufgrund der Vielzahl der möglichen Fallkonstellationen ist jede Lösungsanfrage eine Einzelfallprüfung. Die dingliche Sicherung in Form eines Grundbucheintrags in Abt. II des Grundbuchs stellt sicher, dass die Dienstbarkeiten im Rahmen von Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden.

4. Entscheidungsvorschlag

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02321 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 Untergiesing-Harlaching vom 15.11.2018 kann nicht entsprochen werden. Die Empfehlung ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GO) erledigt.

5. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Beschlussvorlage mit Schreiben vom 27.05.2019 zugestimmt. Die Stellungnahme ist diesem Beschluss als Anlage beigelegt.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses 18 Untergiesing - Harlaching

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 18 – Untergiesing – Harlaching. Dem Bezirksausschuss wurde die Sitzungsvorlage mit Schreiben vom 05.06.2019 zur Anhörung zugeleitet. Die nächste Sitzung des Bezirksausschusses 18 findet am 18.06.2019 statt. Aufgrund der Drucklegung dieser Sitzungsvorlage muss die Stellungnahme des Bezirksausschusses nachgereicht werden. Eine spätere Beschlussfassung hätte die Behandlung der Empfehlung über die Behandlungsfrist hinaus verzögert.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Empfehlung der Bürgerversammlung mit diesem Beschluss abschließend behandelt wurde.

II. Antrag der Referentin

1. Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02321 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 Untergiesing-Harlaching vom 15.11.2018 wird nicht entsprochen. Sie ist gemäß Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.
2. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Marcel Pretzl
2. Bürgermeister

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle

z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - GV/Ost

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

Kommunalreferat – Immobilienservice – Zentrale Aufgaben

Planungsreferat – HA I

z.K.

Am _____