

Datum: 27.05.2019
Telefon: :
Telefax: ----

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-33V

Nutzung baubeschränkender Grunddienstbarkeiten

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

unser Aktenzeichen: 602-5.1-2018-27235-33

an das Kommunalreferat, Immobilienbereich
Immobilienervice
Kaufmännische Dienstleistungen

Wir nehmen Bezug auf die E-Mail-Zuleitung vom 27.05.2019 und können hierzu mitteilen, dass mit der Beschlussvorlage seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Einverständnis besteht; davon ausgehend, dass es sich bei den baubeschränkenden Grunddienstbarkeiten um Baubeschränkungen zugunsten der Landeshauptstadt München handelt.

Zum Thema Grunddienstbarkeit verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage „Rechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)“; behandelt im Planungsausschuss am 12.10.2011 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 07755).

Dort heißt es zum Punkt „Grunddienstbarkeiten“:

„6. Zur Empfehlung Nr. 08 - 14 / E00860 (Grunddienstbarkeiten):

Zur Anfrage, inwieweit die bestehenden Grunddienstbarkeiten auf den Grundstücken bei der Genehmigung geprüft wurden bzw. ob diese der erfolgten Genehmigung entgegenstehen oder ob die Landeshauptstadt München sich aus diesen Grunddienstbarkeiten ergebenden Beschränkungen beachten würde, stellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes fest:

Bei der Überprüfung des Bauantrages erfolgt auch ein Abgleich, ob das Grundstück mit baurechtlich relevanten Dienstbarkeiten belastet ist. Für das Verhältnis von zugunsten einer Gemeinde eingetragenen, die bauliche Ausnutzung von Grundstücken beschränkenden Dienstbarkeit zum öffentlichen Baurecht wurde obergerichtlich festgestellt, dass nach Privatrecht bestellte Dienstbarkeiten zugunsten einer Gemeinde zusätzliche rechtliche Befugnisse geben.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine solche Baubeschränkung zu Gunsten der Gemeinde, in diesem Fall die Landeshauptstadt München, eingetragen ist. Die hier in Rede stehende Dienstbarkeit wurde jedoch zu Gunsten eines privaten Dritten bestellt und im Grundbuch eingetragen. Die Landeshauptstadt München ist nur in der Lage, ihr selbst eingeräumte Rechte wahrzunehmen, nicht jedoch zu Gunsten Dritter bestellte dingliche Rechte.

Nachdem die Landeshauptstadt München im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nur öffentlich-rechtliche Anforderungen oder Gesetze überprüfen kann und eine Baugenehmigung unbeschadet der privaten Rechte Dritter ergeht, stand die Dienstbarkeit zugunsten eines Privaten der Erteilung der öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung nicht entgegen.

Diese Dienstbarkeit wurde im Übrigen auf Antrag des Grundstückseigentümers am 08.07.2009 vom Amtsgericht München - Grundbuchamt gelöscht. Eine Beteiligung der Landeshauptstadt München erfolgte dabei nicht, da diese, wie bereits dargelegt, weder Berechtigte noch Begünstigte war."