

Grunddienstbarkeiten bei Baugenehmigungen berücksichtigen

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01300 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching
am 24.11.2016

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12299

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Mit der Empfehlung wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat der Landeshauptstadt München beauftragt, bei einem Bauvorhaben die Grunddienstbarkeiten, die auf einem Grundstück lasten, dem zuständigen Bezirksausschuss bekannt zu geben und bei der Beurteilung der Bebaubarkeit desselben auch zu
Inhalt	Auf vielen Grundstücken in München lastet eine Grunddienstbarkeit. Nach Ansicht des Antragstellers könnte die Lokalbaukommission mit deren Hilfe Einfluss auf die zukünftige Bebauung nehmen. Die Durchsetzung einer angepassten und vernünftigen Nachverdichtung wäre dadurch auf vielen Grundstücken wesentlich einfacher.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Von der Sachbehandlung wird Kenntnis genommen, wonach es nicht möglich bzw. nicht vorgesehen ist, dem zuständigen Bezirksausschuss bei einem Bauvorhaben die Grunddienstbarkeiten, die auf einem Grundstück lasten, regelmäßig gesondert bekannt zu geben. Nachdem bei der Prüfung eines Bauantrags in der Regel auch ein Abgleich stattfindet, ob das Grundstück mit baurechtlich relevanten Dienstbarkeiten zugunsten der LHM belastet ist, ist gewährleistet, dass diese Dienstbarkeiten bei der Beurteilung der Bebauung im rechtlich erforderlichen Rahmen berücksichtigt werden.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Nutzung baubeschränkender Grunddienstbarkeiten, Anhörung/Unterrichtung des BA bei Änderungen und Löschungen von Grunddienstbarkeiten.
Ortsangabe	-/-

Grunddienstbarkeiten bei Baugenehmigungen berücksichtigen

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 01300 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 –
Untergiesing-Harlaching
am 24.11.2016**

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 12299

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01300
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching hat am 24.11.2016 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01300 (Anlage 1) beschlossen.

Mit der Empfehlung wird die Lokalbaukommission und das Kommunalreferat beauftragt, bei einem Bauvorhaben die Grunddienstbarkeiten, die auf einem Grundstück lasten, dem zuständigen Bezirksausschuss bekannt zu geben und bei der Beurteilung der Bebaubarkeit desselben auch zu berücksichtigen.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschussatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß §§ 6 Abs. 1, 7 Abs. 1 Ziffer 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnden Angelegenheiten zwar ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Nr. der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet (Vollzug der baurechtlichen Vorschriften, Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren), aber in Bezug auf die Rechtsanwendung bzw. seine Rechtsbedeutung nicht stadtteilbegrenzt, sondern von stadtweiter Bedeutung ist bzw. die Verwaltungspraxis in allen Stadtteilen tangiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit der Bearbeitung der Empfehlung federführend beauftragt. In der Angelegenheit wurden mehrere Zwischennachrichten erteilt. Fast zeitgleich war der Stadtrat in einer Beschlussvorlage mit verschiedenen BA-Anträgen zum Themen Änderungen der BA-Satzung befasst (Stadtratsbeschluss vom 24.01.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10577). In der Folge ist die Bearbeitung der Empfehlung aus der Bürgerversammlung jedoch bedauerlicherweise in Vergessenheit geraten.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Die Funktion, Aufgaben und Befugnisse des Bezirksausschusses ergeben sich aus der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung). In § 9 der Satzung heißt es dazu, dass den Bezirksausschüssen Antrags-, Anhörungs- und Unterrichtsrechte zustehen. Sie sind zur Wahrnehmung ihrer Rechte von der Stadtverwaltung möglichst frühzeitig in die Entscheidungsvorbereitung einzubeziehen.

Die Fälle, in denen dem Bezirksausschuss ein Unterrichtsrecht zusteht, enthält der gleichnamige Katalog, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Unter Ziffer 7.1 ist festgelegt, dass Bezirksausschüsse über Baugenehmigungsverfahren, einschließlich von Nutzungsänderungen, ein Unterrichtsrecht zusteht.

Unter Ziffer 7.2 heißt es: Den Bezirksausschüssen steht ein Anhörungsrecht im Baugenehmigungsverfahren, einschließlich von Nutzungsänderungen, inklusive vorhandener oder angeforderter Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörde, falls vom Bezirksausschuss verlangt, im Einzelfall zu.

Diese Unterrichtung über Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge, Änderungsanträge und Vorbescheide sowie Abbrüche, Abgeschlossenheitsanträge usw.) erfolgt standardmäßig über EDV-Listen, die den Geschäftsstellen der Bezirksausschüsse turnusmäßig per E-Mail übermittelt werden.

Damit endet aber die satzungsgemäße Verpflichtung. Insbesondere gibt es keine Satzungsbestimmung, wonach das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem jeweiligen Bezirksausschuss über Grunddienstbarkeiten, die auf einem Grundstück lasten, informieren muss.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es in Sachen Grunddienstbarkeit einen ähnlich lautenden Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 Untergiesing-Harlaching vom 22.09.2016 gab (Antrag-Nr. 14-20 / B 02834) der ein Anhörungsrecht / Unterrichtsrecht der Bezirksausschüsse bei Änderungen und Löschungen von Grunddienstbarkeiten zugunsten der LHM zum Inhalt hatte. Dieser wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.01.2018 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 10577) abschließend behandelt. Im Rahmen der Antragsbearbeitung wurde vom Direktorium vorgeschlagen, die Bezirksausschuss-Satzung in ihrer bestehenden Form beizubehalten. Die BA-Satzungskommission hat in ihrer Sitzung am 06.12.2017 dem Vorschlag des Direktoriums einstimmig zugestimmt. In der Stellungnahme des Direktoriums hierzu heißt es: „Die Bezirksausschüsse haben sich im Rahmen der Anhörung mehrheitlich für den Vorschlag der Verwaltung ausgesprochen, kein neues Beteiligungsrecht in die Satzung aufzunehmen.“

Nachdem die Bekanntgabe der Grunddienstbarkeiten gefordert wird, ist zunächst festzustellen:

Das Gesetz unterscheidet zwischen Grunddienstbarkeiten und beschränkten

persönlichen Dienstbarkeiten. Nach der Legaldefinition in § 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wird bei einer Grunddienstbarkeit ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks (im Bauvollzug meistens Nachbargrundstücke) in der Weise belastet, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist in §§ 1090 ff BGB geregelt. Sie unterscheidet sich von der Grunddienstbarkeit dadurch, dass die Belastungen zugunsten einer (natürlichen oder juristischen) Person (z. B. Landeshauptstadt München) erfolgt. Während also die Belastung genau wie bei der Grunddienstbarkeit jeweils mit dem Grundstück auf den jeweiligen Grundstückseigentümer übergeht, bleibt die Person des Berechtigten unverändert.

Die Unterscheidung liegt also darin, dass die beschränkte persönliche Dienstbarkeit einer bestimmten (natürlichen oder juristischen) Person zusteht und gerade nicht dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks. Die Grunddienstbarkeit als zivilrechtliches Rechtsinstitut ist zu unterscheiden von der öffentlich-rechtlichen Baulast, die Pflichten gegenüber hoheitlichen Rechtsträgern begründet.

Dies vorausgeschickt wird festgestellt, dass der Lokalbaukommission als Baugenehmigungsbehörde in der Regel bei der Bearbeitung von Vorbescheids- und Bauanträgen - über den Amtlichen Lageplan - ausschließlich Belastungen zu Gunsten der Landeshauptstadt München und der Stadtwerke München GmbH und Rechte für die Landeshauptstadt München und die Stadtwerke GmbH, die möglicherweise Einfluss auf die Planung und Genehmigung haben, bekannt werden bzw. bekannt zu machen sind.

Da es für den Bauherrn keine rechtliche bzw. gesetzliche Verpflichtung gibt, über andere, nicht die Landeshauptstadt München bzw. die Stadtwerke betreffende (Grund)Dienstbarkeiten zu informieren, könnte seitens der Landeshauptstadt München gegenüber dem zuständigen Bezirksausschuss hierüber auch keine Mitteilung erfolgen. Ergänzend dazu wird festgestellt, dass baubeschränkende Dienstbarkeiten zugunsten der LHM aufgrund vielfältiger Umstände zur Eintragung gelangt sein können und gelangen. Anlass kann z. B. ein Baugenehmigungsverfahren, ein städtebaulicher Vertrag oder ein Grundstücksverkauf durch die Landeshauptstadt München sein. Weder das Kommunalreferat noch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfügen über eine Übersicht zu den baubeschränkenden Dienstbarkeiten. Es gab und gibt kein entsprechendes Register und keine Statistik, die hierzu über die Eintragungen in den amtlichen Lageplänen hinaus ausgewertet werden könnte. Aufgrund der Vielzahl der möglichen Fallkonstellationen ist jeder Bauantrag eine Einzelfallprüfung.

Soweit es um die Bekanntgabe von Belastungen zugunsten der Landeshauptstadt München geht, wird festgestellt:

Die Unterrichtung gemäß Ziffer 7.1 erfolgt dadurch, dass die Bezirksausschüsse (an die jeweils zuständige BA-Geschäftsstelle) durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wöchentlich per E-Mail-Listen über die Bauvorhaben im jeweiligen Stadtbezirk informiert werden. In der Liste wird lediglich der Ort des Bauvorhabens, der Betreff und das Eingabedatum benannt; weitergehende Angaben, wie zum Beispiel die Information, ob auf einem Baugrundstück Belastungen zugunsten der Landeshauptstadt München vorhanden sind, sind nicht vorgesehen und können aus technischen bzw. organisatorischen Gründen auch nicht übermittelt werden.

Bei einer Anforderung im Einzelfall nach Ziffer 7.2 werden dem Bezirksausschuss digital die Antragsunterlagen übermittelt. Sofern dem Bauantrag ein Amtlicher Lageplan beigelegt ist, hat der Bezirksausschuss heute schon die Möglichkeit, festzustellen, ob auf einem Baugrundstück Belastungen zugunsten der Landeshauptstadt München vorhanden sind.

Was die Forderung betrifft, die Grunddienstbarkeiten bei der Beurteilung der Bebaubarkeit desselben auch zu berücksichtigen, wird darauf hingewiesen, dass sich der Stadtrat im Rahmen der Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 07755, Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.10.2011, Rechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) mit dem Thema Grunddienstbarkeiten befasst hat. Darin heißt es unter anderem unter Ziffer 6 des Beschlusses:

"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 der Landeshauptstadt München, eingetragen ist."

Im Übrigen verfolgen sowohl das Kommunalreferat als auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine restriktive Lösungspraxis bei Dienstbarkeiten. Regelmäßig erfolgt die Löschung nur dann, wenn ein Rechtsanspruch auf die Löschung besteht. In diesen Fällen ist kein Entscheidungsspielraum vorhanden. In Zweifelsfällen wird einer Löschung erst zugestimmt, wenn in einem Baugenehmigungsverfahren festgestellt wurde, dass die ursprünglich mit der Dienstbarkeit verfolgten städtebaulichen Ziele entweder überholt sind oder erfüllt werden. In Einzelfällen kann dabei eine Dienstbarkeit auch in modifizierter bzw. aktualisierter Form erneuert werden.

Damit ist aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung auch ausreichend sichergestellt, dass bei der Beurteilung der Bebaubarkeit von Grundstücken auch eventuell vorhandene Grunddienstbarkeiten entsprechend gewürdigt werden bzw. in die Entscheidungsfindung mit einfließen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01300 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching am 24.11.2016 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.
Das Kommunalreferat hat Abdruck erhalten.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht, wie auf Seite 2 ausgeführt, in der vorliegenden Angelegenheit kein direktes Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Aber auch wenn man ein davon ausgeht, dass der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching ein grundsätzliches Anhörungsrecht im Rahmen der Behandlung der Empfehlung der Bürgerversammlung hätte, erfolgt keine Anhörung, nachdem hier alle 25 Bezirksausschüsse von den Forderungen der Empfehlung betroffen sind.

Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Veronika Mirlach, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach es nicht möglich bzw. nicht vorgesehen ist, dem zuständigen Bezirksausschuss bei einem Bauvorhaben die Grunddienstbarkeiten, die auf einem Grundstück lasten, regelmäßig gesondert bekannt zu geben. Nachdem bei der Prüfung eines Bauantrags in der Regel auch ein Abgleich stattfindet, ob das Grundstück mit baurechtlich relevanten Dienstbarkeiten zugunsten der LHM belastet ist, ist gewährleistet, dass diese Dienstbarkeiten bei der Beurteilung der Bebauung im rechtlich erforderlichen Rahmen berücksichtigt werden.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01300 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching am 24.11.2016 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 1 - 25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
10. An das Baureferat
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Grunddienstbarkeiten bei Baugenehmigungen berücksichtigen

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Antrag:

Die Lokalbaukommission und das Kommunalreferat werden beauftragt bei einem Bauvorhaben die Grunddienstbarkeiten die auf einem Grundstück lasten

1. dem zuständigen Bezirksausschuss bekannt zu geben und
2. bei der Beurteilung der Bebaubarkeit desselben auch zu berücksichtigen.

Begründung:

Auf vielen Grundstücken in München lastet eine Grunddienstbarkeit. Diese verjähren nicht, auch wenn sie 100 Jahre alt sind. Die Lokalbaukommission könnte mit deren Hilfe auf einfache Weise Einfluss auf die zukünftige Bebauung nehmen. Ganz ohne einen teuren und risikoreichen Bebauungsplan aufstellen zu müssen.

Die Durchsetzung einer angepassten und vernünftigen Nachverdichtung wäre dadurch auf vielen Grundstücken wesentlich einfacher.

Beispiele für eine solche verträgliche Bebauung hat der Verein Gartenstadt Harlaching bereits entworfen, so z.B. für das Probengelände des Gärtnerplatz-Theaters.

Raum für Vermerke des Direktors - bitte nicht beschriften

ohne Gegenstimme angenommen

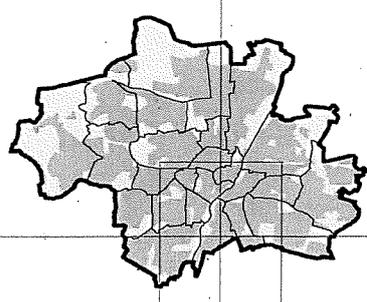
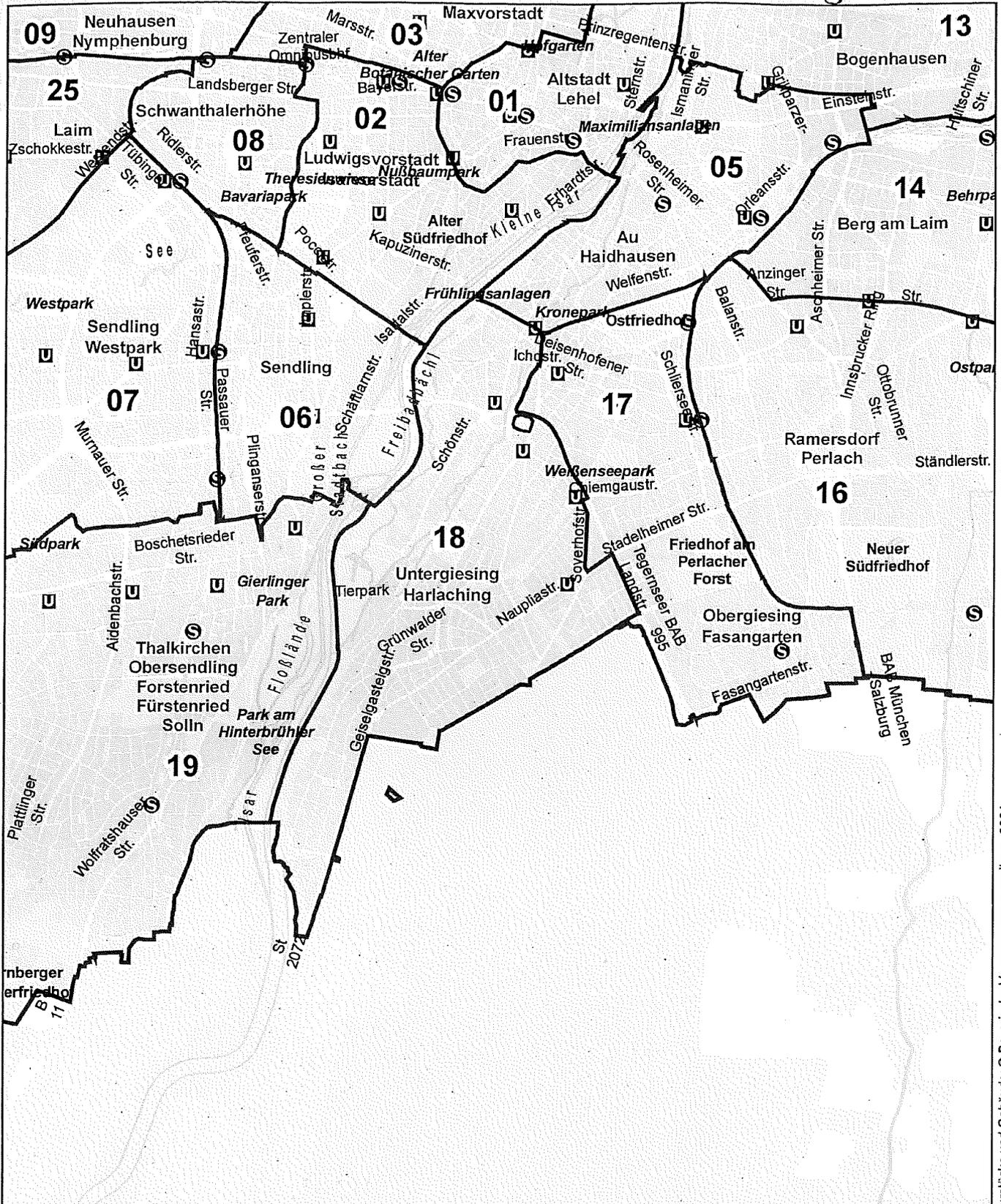
mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten 

Anlage 2



Datenauszug	
Erstellt für Maßstab 1:50 000 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet	 Landeshauptstadt München
Ersteller	
Erstellungsdatum	
