

Telefon: 0 233-32415
Telefax: 0 233-32403

Kreisverwaltungsreferat
Hauptabteilung III
Gewerbeangelegenheiten und
Verbraucherschutz
Bezirksinspektion Mitte
KVR-III/121

Markierung der Freischankflächen in den Asamhöfen und Freihalten der Flucht- und Rettungswege

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01930 der Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt - Lehel am 11.04.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14086

Beschluss des Bezirksausschusses des 01. Stadtbezirkes Altstadt - Lehel vom 22.08.2024
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 1 – Altstadt – Lehel hat am 11.04.2024 anliegende Empfehlung beschlossen.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, die in ihrer Bedeutung auf den Stadtbezirk beschränkt ist, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO, § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und gemäß § 9 Abs. 4 der Bezirksausschusssatzung vom zuständigen Bezirksausschuss behandelt werden, zu dessen Information Folgendes auszuführen ist:

Die Bürgerversammlungsempfehlung zielt darauf ab, dass die Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat, Bezirksinspektion Mitte dafür Sorge tragen soll, dass in den Asamhöfen die Freischankflächen markiert sowie die Flucht- und Rettungswege freigehalten werden.

Wirtschaftsgärten in den Asamhöfen; Größe und Markierung

Die auf Privatgrund befindlichen Wirtschaftsgärten der Gaststättenbetriebe in den Asamhöfen wurden durch die Bezirksinspektion Mitte am 11.06.2024 kontrolliert. Dabei konnten vereinzelt marginale Überschreitungen der gaststättenrechtlich genehmigten Außenflächen festgestellt werden. Die Gaststättenbetreiber*innen wurden aufgefordert, die Außenflächen ausschließlich im genehmigten Umfang zu bestuhlen. Die Abweichungen wurden zwischenzeitlich behoben.

Weitere Einrichtungen - wie Pflanzkübel, Schirme, etc. - können nicht durch die Bezirksinspektion reguliert werden, da es sich hierbei um private Flächen handelt, bei

denen die Gestaltungshoheit beim/bei der Eigentümer*in bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft liegt. Dies wäre bei Bedarf privatrechtlich zu regeln.

Da es sich bei den Wirtschaftsgärten in den Asamhöfen ausschließlich um private Flächen handelt, können seitens der Bezirksinspektion Mitte – anders als bei Freischankflächen auf öffentlichem Verkehrsgrund – auch keine Auflagen hinsichtlich der Markierung der Flächen festgelegt werden.

Die im Bereich der Gaststätten vor den Objekten Kreuzstr. 3 A und B angebrachten Markierungen wurden seitens des/der Eigentümer*in bzw. der WEG selbst angebracht.

Stellungnahme des Kommunalreferates

Das Kommunalreferat, Grundstücksverkehr Süd wurde in Zusammenhang mit der BV-Empfehlung um Stellungnahme gebeten. Dieses teilte am 23.05.2024 folgendes mit:

*„Zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 01930 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 01 – Altstadt-Lehel am 11.04.2024 und Ihrer Bitte, nähere Informationen zur Dienstbarkeit eines Durchgangsrechts für die Allgemeinheit in den Asamhöfen zur Verfügung zu stellen, können wir Ihnen nach derzeitiger Recherche Folgendes mitteilen:
Das Grundstück Flst. 652 München 1 der Asamhöfe ist ein Privatgrundstück und aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum.*

*An den jeweiligen Miteigentumsanteilen der Wohnungs- und Teileigentümer am Gesamtgrundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs ein „Durchgangsrecht und Recht auf Duldung des allgemeinen Fußgängerverkehrs“ zugunsten der Stadt eingetragen.
[...]*

Demnach wurde seinerzeit ein öffentlicher Durchgang zugunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit gesichert, der die Sendlinger Straße mit der Kreuzstraße verbindet, der hierfür in einem für den allgemeinen Fußgängerverkehr ausreichendem Ausmaß herzustellen war und vom Grundstückseigentümer bzw. der heutigen Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft entsprechend zu er-/unterhalten ist.

Im Hinblick auf das konkrete Anliegen aus der BV-Empfehlung, die Freischankflächen in den Asamhöfen zu markieren und die Freihaltung der Flucht- und Rettungswege sicher zu stellen, bezweifeln wir jedoch, dass eine weitere Aktenrecherche den gewünschten Erfolg bringen würde. Der Ausübungsbereich wurde im damaligen Lageplan lediglich farblich dargestellt. Eine Bemaßung des Lageplans ist nicht zu erwarten. Der dinglich gesicherte Durchgang bezieht sich nur auf eine Wegeverbindung zwischen der Sendlinger Straße und der Kreuzstraße, weitere Innenhöfe in Richtung Brunnenstraße sind demnach nicht Bestandteil der Dienstbarkeit.

*Auch eine Durchsetzung etwaiger Rechte der Stadt aus der Dienstbarkeit würde sich gegen die gesamte Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft richten und müsste im Zweifel eingeklagt werden.
[...]*

Evtl. können aus der damaligen Baugenehmigung der Asamhöfe noch Angaben zu den Flucht- und Rettungswegen oder zum öffentlich nutzbaren Durchgangsweg herangezogen werden. Eine entsprechende Recherche oder eine Überwachung etwaiger Auflagen liegt jedoch nicht in der Zuständigkeit des KR, zumal es sich nicht um ein städtisches Grundstück handelt.

[...]“

Stellungnahme der Branddirektion

Darüber hinaus wurde die Branddirektion – Abteilung Einsatzvorbeugung hinsichtlich der angesprochenen Flucht- und Rettungswegsituation beteiligt. Diese nahm am 17.05.2024 wie folgt Stellung:

„Die Flucht- und Rettungswegsituation wurde von uns vor Ort (Freitag, 17.05.2024) angeschaut. In den Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen wurden keine Beanstandungen festgestellt. [...]

Im Bereich der vorhandenen Wirtschaftsgärten wurden ebenfalls keine Behinderungen bei den Flucht- und Rettungswegen festgestellt.“

Baurechtliche Bewertung

Unabhängig von der vom Antragsteller erwähnten Abgeschlossenheitsbescheinigung der Lokalbaukommission sind alle Gaststättenbetriebe in den Asamhöfen entsprechend baurechtlich genehmigt.

Gaststättentechnische Überprüfung

Hinsichtlich der vom Antragsteller monierten fehlenden bzw. nicht ordnungsgemäßen Abluftanlagen in zwei Gaststätten wurde am 28.06.2024 eine Kontrolle der Technikabteilung des Kreisverwaltungsreferats durchgeführt.

In einer der beiden Gaststätten konnten Geruchsbelästigungen durch eine unzureichende Abluftanlage festgestellt werden. Dies wurde vor Ort unterbunden und Maßnahmen eingeleitet.

Weiteres Verfahren

Falls bei weiteren Kontrollen Verstöße im Sinne des § 28 Abs. 1 Nr. 1 des Gaststättengesetzes aufgrund unerlaubter Ausdehnung der Wirtschaftsgärten festgestellt werden sollten, werden entsprechende Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet.

Dem Antragsteller wird angeraten, die Markierungen der Wirtschaftsgärten bzw. die Zulässigkeit sonstiger Gestaltungselemente in und neben den Wirtschaftsgärten auf privatrechtlichem Weg zu klären.

Hinsichtlich der gaststättentechnischen Beschwerde werden die betreffenden Gaststätten weiter überwacht und notfalls Maßnahmen eingeleitet.

Die Korreferentin des Kreisverwaltungsreferates, Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges und der Verwaltungsbeirat für den Zuständigkeitsbereich Gewerbeangelegenheiten, Herr Stadtrat Thomas Schmid haben von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen.

II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung als einem Geschäft der laufenden Verwaltung (§ 22 GeschO) wird mit folgendem Ergebnis Kenntnis genommen:

Der Empfehlung kann dahingehend entsprochen werden, dass die Gaststätten in den Asamhöfen kontrolliert wurden und festgestellte Missstände abgestellt wurden. Hinsichtlich der Markierung der Wirtschaftsgärten kann der Empfehlung nicht entsprochen werden, da auf dem dortigen Privatgrund keine rechtliche Handhabe besteht. Die Freihaltung der Flucht- und Rettungswegsituation wurde von der Branddirektion kontrolliert. Verstöße wurden nicht festgestellt.

2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01930 der Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt – Lehel vom 11.04.2024 ist damit satzungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 01. Stadtbezirkes Altstadt - Lehel der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Stadler-Bachmaier

Dr. Sammüller-Gradl
Berufsmäßige Stadträtin

I. **Wv. bei Kreisverwaltungsreferat – BdR - BW**
zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 01
An das Direktorium – BA-Geschäftsstelle Mitte
An D-II-V / Stadtratsprotokolle
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

II. **An das Direktorium - HA II/ BA**

- Der Beschluss des BA 01 kann vollzogen werden.

Mit Anlagen
3 Abdrucke des Originals der Beschlussvorlage
Stellungnahme Kreisverwaltungsreferat

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen:

- Der Beschluss des BA 01 kann/soll aus rechtlichen/tatsächlichen Gründen nicht vollzogen werden; ein Entscheidungsspielraum besteht/besteht nicht (Begründung siehe Beiblatt)
- Der Beschluss des BA 01 ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

III. **Mit Vorgang zurück zum**
Kreisverwaltungsreferat – KVR-III/12 BI Mitte
zur weiteren Veranlassung.

Am

Kreisverwaltungsreferat – BdR - BW