



An die/den Vorsitzende/n des
Bezirksausschusses 1
BA-Geschäftsstelle Mitte
Stadtbezirk 1
Frau Andrea Stadler-Bachmaier
Tal 13
80331 München

**Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-21V**

Telefon (089) 233
Telefax (089) 233

Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 136
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer Ver-
einbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

28.12.2020

Christophstr. 10 , Fl.Nr. 2464/0, Gemarkung: Sektion II
Durchgang BRK Seitzstr. über Innenhof zur St.-Anna-Str. , öff. Wegerecht
Antrag FDP/FW-Fraktion im Bezirksausschusses des Stadtbezirks 01-Altstadt-Lehel vom
09.09.2020
Aktenzeichen: 602-5.1-2020-25753-21

Sehr geehrte Frau Vorsitzende Stadler-Bachmaier,

zu o.g. Antrag der FDP/FW-Fraktion im Bezirksausschusses des Stadtbezirks 01-Altstadt-Lehel vom 09.09.2020 (BA-Antrags-Nr. 20-26/ B 00855) teilen wir mit:
Die Problematik wurde bereits im Vorfeld des mittlerweile abgeschlossenen Umbaus des früheren BRK-Anwesens Christophstr. 10 im Rahmen des damaligen Antrages Nr. 14-20 / B 03045 vom 22.11.2016 eingehend überprüft.

Damals beantragte der damalige Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirks die grundbuchrechtliche Sicherung durch Dienstbarkeitseintragung für den Durchgang zwischen dem St.-Anna-Platz und der Seitzstr. über die Grundstücke des Eigentümers. Er wies dabei auch auf einen Vertrag vom 11.07.1983 hin, der seiner Auffassung nach eine bestehende Dienstbarkeit begründet.

Wir hatten uns damals diesen Vertrag besorgt. Der Vertrag regelt keine Verpflichtung zur Dienstbarkeitseintragung. Er regelt die Zustimmung des Eigentümers, dass die Innenhöfe Christophstr. 10 und 12 bzw. der Innenhof westlich der Anwesen St.-Anna-Str. 25-31 durch die Öffentlichkeit betreten werden dürfen und dass im Gegenzug die Stadt München die Pflege- und Unterhaltsarbeiten für die Pflanz- und Rasenflächen übernimmt. Der Vertrag regelte aber explizit nicht ein Durchgangsrecht über das Grundstück Seitzstr. 8. (in der Realität war eine Durchgangsmöglichkeit gegeben, da der Durchgang in der Regel nicht abgesperrt war).Der Vertrag sah ein Kündigungsrecht nach frühestens 10 Jahren (also ab 1993) vor.
Der Eigentümer teilte uns mit, dass der Vertrag zum 31.12.2016 gekündigt wurde.

Wir hatten damals in Ausführung des Antrages beim Eigentümer nachgefragt, ob eine Bereitschaft zur Dienstbarkeitseintragung besteht. Der Eigentümer teilte uns mit, dass die Bereitschaft hierzu nicht bestehe. Der Vertrag sei 1983 abgeschlossen worden, damit die Innenhöfe betreten werden können, die im engeren Zusammenhang mit dem Alten-

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Beratungszentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Internet: www.muenchen.de

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Elektronische Kommunikation mit
der Stadtverwaltung München:
Siehe www.muenchen.de/ekomm

heim Christophstr. 10 /12 stehen, um eine Begegnungsmöglichkeit für Stadtteil- und Altenheimbewohnern zu ermöglichen bzw. zu befördern. Da es sich beim Haus Alt-Lehel nunmehr aber um ein klassisches Pflegeheim handle, dessen Bewohner körperlich nicht mehr in der Lage seien, die Räumlichkeiten zu verlassen, sei diese Intention nicht mehr aktuell.

Zudem würde eine Grunddienstbarkeit zu Lasten der Grundstücke des Eigentümers deren Wert unangemessen mindern, zumal da die Durchwegung zwischen der St.-Anna-Str. und der Seitzstr. nur geringfügig kürzer sei als der Weg um das Altenheim Christophstr. 10/12 herum.

Auf eine daraufhin unternommene Nachfrage, ob wenigstens die weitere Duldung einer Durchwegung durch das Grundstück Seitzstr. 8 zugesichert werden könne, wurde seitens des Eigentümers vorgebracht, dass während der Bauzeit des anstehenden Umbaus eine Durchwegung nicht möglich sein wird. Eine Durchwegungsfreihaltung nach Abschluss der Baumaßnahme, aber allenfalls nur zu Geschäftszeiten und nicht nachts, werde geprüft. Es habe aber auch in der Vergangenheit bereits eine starke Vermüllung (mutmaßlich durch Schüler der benachbarten Schule, die sich dort zu Pausenzeiten aufgehalten haben, bzw. durch Obdachlose) gegeben, worüber sich Bewohner des Alten- und Pflegeheimes und auch Mitarbeiter beschwert hätten. Es könne daher jedenfalls nicht zugesichert werden, dass eine Durchwegung offengehalten werde.

Eine Rechtsgrundlage, die Durchwegung aufsichtlich einzufordern, gab und gibt es nicht. Insbesondere konnte die Erteilung von Befreiungen oder Abweichungen im Rahmen des 2017 Umbauantrages Christophstr. 10/ Seitzstr. 8 nicht von der Bereitschaft des Eigentümers abhängig gemacht werden, da die Verwaltungsgerichte dies mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit als sachfremde Erwägungen beurteilen hätten, die im Vollzug des § 31 Abs. 2 BauGB bzw. Art. 63 Abs. 1 BayBO nicht in die Entscheidungsfindung eingestellt werden dürfen.

Theoretisch wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Durchsetzung der Durchwegung möglich gewesen. Angesichts der Tatsachen, dass die Durchwegung den Weg von der St.-Anna-Str. zur Seitzstr. tatsächlich nur um eine geringe Länge verkürzt, der Wertverlust des Grundstückes entschädigt werden müsste (bei einem vergleichbaren Fall im Stadtbezirk 5 wurde bei einer deutlich geringeren Länge des Weges eine Entschädigung von ca. 60000 EURO aufgerufen), die Durchwegung tatsächlich auch zur Störung der genehmigten Altenheim- und Pflegeheimnutzung beitragen kann und die Kapazitäten der Abt. Bebauungsplanung schon im Rahmen der Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen durch Bebauungsplanungen ausgeschöpft sind, baten wir bereits damals in der Antragsbeantwortung vom 12.01.2017 um Ihr Verständnis, dass eine Bebauungsplanaufstellung zur Durchsetzung der Durchwegung nicht erwogen wird.

Ein öffentliches Wegerecht ist durch einen kündbaren und letztlich zum 31.12.2016 gekündigten Betretungsvertrag sicherlich nicht entstanden. Dies würde die Kündigungsmöglichkeit des Vertrages ad absurdum führen.

Mit freundlichen Grüßen