



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Verwaltung Bezirk Ost  
PLAN-HAIV-33V**

Blumenstraße 28b  
80331 München

plan.ha4-33v@muenchen.de

I. An die Vorsitzende des  
Bezirksausschusses 18  
Untergiesing-Harlaching  
Frau Dr. Anais Schuster-Brandis  
Geschäftsstelle  
Meindlstr. 14  
81373 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
12.06.2025

### **Sachstand zur Baugenehmigung des denkmalgeschützten Bahnwärterhauses an der Geisalgasteigstraße**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07685 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching vom 15.04.2025

Sehr geehrte Frau Schuster-Brandis,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching wurde dem Referat für  
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit dem Antrag werden die Landeshauptstadt München und die zuständigen Referate  
aufgefordert, Stellung zu beziehen zum aktuellen Sachstand zur Baugenehmigung des  
denkmalgeschützten Bahnwärterhaus an der Geisalgasteigstr. 265.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

In der Antragsbegründung wird festgestellt, dass das denkmalgeschützte Bahnwärterhaus an  
der Geisalgasteigstr. 265 verkauft wurde und nun saniert werden soll und dabei auch  
Wohnungen entstehen sollen. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist hierüber  
bisher nichts bekannt. Insbesondere liegt kein förmlicher Antrag (Antrag auf Vorbescheid,  
Bauantrag) vor, mit dem eine solche - nach Art. 55 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung  
(BayBO) genehmigungspflichtige bauliche Maßnahme - abgefragt bzw. beantragt wurde.  
Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Zur Ausgangslage:

Das Bahnwärterhaus in der Geiseltasteigstraße wurde um ca. 1870 errichtet, hat in der weiter zurückliegenden Vergangenheit als Bahnwärterhaus (Bahnbetriebsanlage) gedient und ist ein in der Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal (Art. 1 Abs. 1 und 2, Art. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG). Der Erhaltungspflicht nach Art. 4 BayDSchG unterliegt das gesamte Gebäude inklusive der aus der Erbauungszeit oder späteren Bauepoche stammende inneren Bausubstanz und Ausstattung.

Baurechtlich beurteilt sich das Bahnwärterhaus-Grundstück nach § 35 Baugesetzbuch (hier: § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB), da es sich im sog. Außenbereich befindet. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur unter ganz bestimmten, engen, Kriterien zulässig. Insbesondere dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung muss gesichert sein. Allgemein gilt, dass das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss; im Außenbereich genügt eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg (Art. 4 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung – BayBO).

Das Anwesen mit dem Bahnwärterhaus grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche und auch eine rechtlich gesicherte Zufahrt im Sinne des § 4 Abs. 3 BayBO gibt es nicht. Denn um das Bahnwärterhaus-Grundstück erreichen zu können, muss ein eigenes Grundstück der Stadtwerke München GmbH, welches als Tramwendeschleife genutzt wird, überquert werden. Dem (bisherigen) Eigentümer des Bahnwärterhauses wurde - nach bisherigem Sachstand - von den Stadtwerken nur ein (privatrechtliches bzw. schuldrechtliches) Benutzungsrecht eingeräumt, welches ihm den Zugang zu seinem Grundstück über das SWM-Grundstück ermöglicht. Dies reicht jedoch für eine baurechtlich ordnungsgemäße Erschließung bzw. die Erteilung einer Baugenehmigung nicht aus.

Dem bisherigen Grundstückseigentümer war seit langer Zeit aus zahlreichen Besprechungen in der Vergangenheit und mehreren Gerichtsverfahren über zwei Instanzen bekannt, dass es für eine zulässige Sanierung und Erweiterung des Bahnwärterhauses im Wesentlichen auf die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks ankommt. Bis heute liegen jedoch dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung keine Unterlagen bzw. Nachweise vor, die eine ordnungsgemäße Erschließung dokumentieren, im Gegenteil:

Im letzten Verwaltungsgerichtsverfahren hatte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof München (VGH) im Jahr 2011 festgestellt, dass es für eine Entscheidung vorrangig bzw. maßgeblich darauf ankommt, wie die Frage der Erschließung in einem anhängigen Zivilrechtsstreit vor dem Landgericht München I geklärt bzw. rechtlich entschieden wird. Bei dieser Klage ging es um die Einräumung eines Notwegerechts sowie die grundbuchrechtliche Sicherung dieser Duldung durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit.

Die Stadtwerke München wurden von uns aufgrund des BA-Antrags noch einmal zum aktuellen Sachstand befragt und teilten uns gegenüber folgendes mit:

„Der Eigentümer des denkmalgeschützten Bahnwärterhauses an der Geiseltasteigstr. 265 hat sich in den letzten Jahren regelmäßig bei uns gemeldet und der Sachverhalt hat sich zwischenzeitlich nicht geändert.

In der Vergangenheit hat auch der frühere Eigentümer mehrfach versucht, das Denkmal zu aktivieren und Wohnraum zu schaffen. Dafür benötigt er jedoch von Ihrer Seite eine Dienstbarkeit für die Erschließung, da ein Gestattungsvertrag nicht ausreichend ist. Die SWM kann dem privaten Eigentümer leider kein dinglich gesichertes Recht gewähren, da in der Zukunft neue Infrastrukturen auf dem betreffenden Grundstück errichtet werden sollen. Ein dinglich gesichertes Recht würde die Umsetzung dieser Bauvorhaben der MVG



■ [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]