

Weiß, Jürgen

Von: Stephan Figiel <Figiel@doering-spiess.de>
Gesendet: Freitag, 2. März 2018 16:53
An: Weiß, Jürgen; Vital, Alfred
Betreff: Gemeinde Pullach ./ Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungs-GmbH

Sehr geehrter Herr Weiß,
sehr geehrter Herr Vital,

in vorbezeichneter Angelegenheit hat uns heute der Kollege Dr. Biedermann angerufen und angefragt, ob wir der Gemeinde Pullach zur Absicherung der gewünschten Einfamilienhausbebauung die Eintragung einer Unterlassungsdienstbarkeit anraten können. Wir haben daraufhin dem Kollegen Dr. Biedermann unsere Bedenken gegen eine solche Unterlassungsdienstbarkeit geschildert (vgl. unsere an Sie gerichtete E-Mail vom 19.02.2018).

Herr Rechtsanwalt Dr. Biedermann hat uns dann mitgeteilt, dass die Gemeinde Pullach auch gegen die Errichtung von Doppelhäusern nichts einzuwenden hätte, wenn die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden würden, allerdings möchte seine Mandantschaft gar keine Doppelhäuser, sondern ausschließlich Einfamilienhäuser errichten.

Sollte es sich so verhalten, könnte mittels einer entsprechenden Dienstbarkeit auch geregelt werden, dass der Grundstückseigentümer die Errichtung von Doppelhäusern ohne Tiefgarage zu unterlassen hat. Sollte allerdings - was anzunehmen ist - nach dem Bebauungsplan die Errichtung von Doppelhäusern ohne Tiefgarage zulässig sein, stellt sich nach wie vor das Problem, dass auch mittels einer solchen Unterlassungsdienstbarkeit das Baurecht beschränkt wird. Wie ein Blick in § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zeigt, sollen städtebauliche Verträge eine Bauleitplanung nicht zu ersetzen, sondern die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele fördern und/oder sichern. Vorliegend würde man sich aber mit einer Unterlassungsdienstbarkeit in Widerspruch zum Inhalt des Bebauungsplans setzen.

Die andere Frage ist natürlich, ob man nicht einfach eine Unterlassungsdienstbarkeit eintragen lässt und darauf hofft, dass sich der Grundstückseigentümer „dienstbarkeitskonform“ verhält. Sollte wider Erwarten doch ein Bauantrag für Doppelhäuser ohne Tiefgarage bei der Gemeinde Putzbrunn eingereicht werden, könnte man immer noch eine Veränderungssperre beschließen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stephan Figiel
Rechtsanwalt

Döring • Spieß
RECHTSANWÄLTE

Montenstraße 3
80639 München
Telefon 089 1433239-0
Telefax 089 1433239-29
www.doering-spiess.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Vital, Alfred

Von: Stephan Figiel <Figiel@doering-spiess.de>
Gesendet: Montag, 19. Februar 2018 18:49
An: Vital, Alfred
Betreff: WG: Ihre Anfrage vom 14.02.2018

Sehr geehrter Herr Vital,

da wir von Herrn Weiß eine Abwesenheitsnotiz erhalten haben, finden Sie anbei unsere an Herrn Weiß gerichtete E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stephan Figiel
Rechtsanwalt

Döring · Spiess
RECHTSANWÄLTE

Montenstraße 3
80639 München
Telefon 089 1433239-0
Telefax 089 1433239-29
www.doering-spiess.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Von: Stephan Figiel
Gesendet: Montag, 19. Februar 2018 18:46
An: 'Juergen.Weiss@pullach.de'
Betreff: Ihre Anfrage vom 14.02.2018

Sehr geehrter Herr Weiß,

die mit Ihrer E-Mail vom 14.02.2018 vorgelegten Unterlagen verstehen wir so, dass nach dem Bebauungsplan für das Grundstück Georg-Kalb-Straße 12a eine offene Bauweise festgesetzt ist. In der offenen Bauweise werden nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Eine Änderung des Bebauungsplans wäre deshalb nur dann erforderlich, sollte - was nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO möglich ist - der Bebauungsplan für das gegenständliche Grundstück nur eine Doppelhausbebauung vorsehen, der Investor aber eine Einzelhausbebauung vornehmen wollen.

Sollten Doppelhäuser bauplanungsrechtlich zulässig sein, sollte die Gemeinde Pullach aber die Errichtung von Einzelhäusern wünschen, kann in der Tat durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit geregelt werden, dass der Grundstückseigentümer die Errichtung von Doppelhäusern zu unterlassen hat. Wir hegen allerdings Bedenken, ob eine solche das Bauplanungsrecht einschränkende Dienstbarkeit zulässig ist, da durchaus erfolgversprechend argumentiert werden kann,

dass es sich hierbei um einen unzulässigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers handelt.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine Unterlassungsdienstbarkeit nicht zu verhindern vermag, dass dem Investor eine Baugenehmigung für die Errichtung von Doppelhäusern erteilt wird. In diesem Fall müsste die Gemeinde Pullach mit Hilfe der Zivilgerichte versuchen, die Errichtung von Doppelhäusern zu unterbinden. Im Rahmen eines solchen Prozesses würde allerdings geprüft werden, ob - was durchaus zweifelhaft ist - die Unterlassungsdienstbarkeit einen zulässigen Inhalt hat. Die Gemeinde Pullach würde nämlich erklären müssen, warum bauplanungsrechtlich Doppelhäuser zulässig sind, zivilrechtlich aber deren Errichtung unterbunden werden soll.

Hinreichende Rechtssicherheit dürfte sich nur dadurch erreichen lassen, dass man für das gegenständliche Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließt.

Sollte sich die Gemeinde Pullach trotz der geäußerten Bedenken für eine Unterlassungsdienstbarkeit entscheiden, müsste der von dem Investor vorgelegte, aber an einigen Mängeln leidende Dienstbarkeitsentwurf überarbeitet werden. So werden dort die Begrifflichkeiten „Grunddienstbarkeit“ und „beschränkt persönliche Dienstbarkeit“ parallel verwendet. Auch wird nicht klar, was aufschiebende Bedingung der Dienstbarkeit sein soll. Ferner ist nicht nachvollziehbar, warum der Entwurf eine Weitergabeverpflichtung enthält. Außerdem soll die Dienstbarkeit an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden, weshalb unbedingt in Erfahrung gebracht werden müsste, welche Rechte vorrangig wären.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stephan Figiel
Rechtsanwalt

Döring · Spiess
RECHTSANWÄLTE

Montenstraße 3
80639 München
Telefon 089 1433239-0
Telefax 089 1433239-29
www.doering-spiess.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.