



1. Herrn Zweiten Bürgermeister
bm. Referent für Arbeit und Wirtschaft
Rechtsanwalt
Josef Schmid
2. Herrn Stadtrat **Manuel Pretzl**
CSU- Fraktionsvorsitzender
Mitglied des Aufsichtsrats der SWM GmbH

Schellingstrasse 65 · 80799 München
Tel. (089) 28 20 76 · Fax (089) 280 55 32
info@muenchner-forum.de
www.muenchner-forum.de
Arbeitskreis Öffentliches Grün
Leitung: Klaus Bäumler
baeumler@maxvorstadt.net

c/o

CSU-Stadtratsfraktion im Münchner Rathaus

4. April 2018 KB

csu-fraktion@muenchen.de

Gastronomische Nutzung des Wasserkraftwerks Maxwerk in den Maximiliansanlagen

Einladung der CSU-Stadtratsfraktion zum Pressetermin „Ortsbegehung Maxwerk“ mit Bürgermeister Josef Schmid und Stadtrat Manuel Pretzl für Donnerstag, 5. April 2018, 10.30 Uhr.

Sehr geehrter Herr Schmid,
sehr geehrter Herr Pretzl,

für Donnerstag, 5. April 2018 lädt die CSU-Stadtratsfraktion zu einem Pressetermin mit Ortsbegehung Maxwerk ein.

In der Einladung wird ausgeführt:

„Um die historische Substanz zu bewahren, soll die Nutzung des Gebäudes erweitert werden. Die Augustiner-Brauerei schlägt deshalb die Realisierung einer Gastronomie mit Biergartenbetrieb vor. Ein passendes Angebot, das im Einklang mit den Gegebenheiten vor Ort die Spaziergänger und Radler freuen wird.“

Damit bringen Sie unmissverständlich zum Ausdruck, dass Sie die gastronomische Umnutzung des Maxwerks befürworten und der Pressetermin dazu dient, den angestrebten Gastronomiebetrieb durchzusetzen.

Der von Ihnen angekündigte Pressetermin steht im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Berichterstattung der Süddeutschen Zeitung vom 28. März 2018. Johannes Korsche berichtet dort über den von mir recherchierten notariellen Kaufvertrag vom 10. Dezember 1894 und die sich aus diesem Vertrag zwingend ergebenden rechtlichen Hindernisse bei der angestrebten Umnutzung des Maxwerks.

Da Sie beide kraft Ihrer Position eng mit der SWM GmbH verbunden sind, zum einen in der Doppelfunktion als Bürgermeister und Referent für Arbeit und Wirtschaft, zum anderen als Mitglied des Aufsichtsrats der SWM GmbH, kann davon ausgegangen werden, dass Sie über die aktuell diskutierten rechtlichen Hindernisse, die der von Ihnen unterstützten Nutzungsänderung entgegenstehen, bestens informiert sind. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass Sie sich über die nunmehr bekannt gewordenen und

konkretisierten Hindernisse, die sich aus dem notariellen Kaufvertrag rechtsverbindlich ergeben und bis heute zu Lasten der SWM fortwirken, informiert haben.

Den Vorsitzenden der Geschäftsführung der SWM, Dr. Florian Bieberbach, haben wir mit unserem Brief vom 19. Februar 2018 –KB/07/12/17 über diese zwingenden rechtlichen Hindernisse informiert und darin auszugsweise ausgeführt:

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10. Dezember 1894 hat die Stadt München vom Privat-Familien-Fideicommiss König Max II. das Baugrundstück für das Maxwerk erworben. Es handelt sich um die Grundstückspartellen mit der seinerzeitigen PlanNr. 1733 1/6 mit 0,095 ha (= 950 qm) und PlanNr. 1413 1/7 mit 0,019 ha (= 190 qm). Der Kaufpreis für beide Objekte betrug 134 Mark und 20 Pfennige.

Unter Abschnitt IV der notariellen Urkunde verpflichtet sich die Stadt München *„das auf PlanNr. 1733 1/6 zu errichtende Maschinenhaus genau nach den vom Stadtbauamt im Juli 1894 gefertigten Plänen und der Administration des Privat-Familien-Fidei-Commisses mitgeteilten Plänen auszuführen und keine Veränderung des Gebäudes, sowie keine weiteren Bauführungen auf PlanNr. 1733 1/6 wie auf PlanNr. 1413 1/7 ohne Zustimmung des Privat-Familien-Fidei-Commisses vorzunehmen.“*

Weiter ist ein dinglich gesichertes Belastungs- und Veräußerungsverbot für beide Grundstücke zu Lasten der Stadt München vereinbart.

Im für die heutige Situation entscheidenden Passus des Vertrags verpflichtet sich die Stadt, *„in dem von ihr auf PlanNr. 1733 1/6 zu errichtenden Maschinenhaus niemals eine Dampfmaschinenanlage herzustellen oder das Maschinenhaus zu etwas anderem als zur Erzeugung elektrischer Kraft mittelst Wasserkraft zu benutzen“*.

Ferner ist notariell vereinbart:

„Bei etwaigen Zuwiderhandlungen der Stadtgemeinde München gegen die von ihr im Vorstehenden übernommenen Verpflichtungen steht dem Privat-Familien-Fidei-Commiss das Recht zu, gegenwärtigen Vertrag in seinem ganzen Umfange ohne Gewährung einer Entschädigung für aufgelöst zu erklären. In diesem Falle steht der Stadtgemeinde München lediglich das Recht zu, die maschinelle Einrichtung innerhalb der Frist eines Jahres zu entfernen, während das Maschinenhaus in das Eigentum des Privat-Familien-Fidei-Commisses übergeht.“

Hieraus folgt zwingend, dass die von der Augustiner-Brauerei - Edith-von-Haberland-Stiftung- mit Zustimmung der SWM GmbH verfolgte gastronomische Nutzung gegen die vertraglichen Regelungen des Kaufvertrags vom 10. Dezember 1894 verstößt. Es ist daher geboten, dass die SWM GmbH die Augustinerbrauerei - Edith-von-Haberland-Stiftung - über das nunmehr aufgezeigte rechtliche Hindernis informiert.

Die Kompetenz zu nachträglichen Änderung des notariellen Vertrags vom 10. Dezember 1894 haben weder der Wittelsbacher Ausgleichsfond noch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, noch die Herzogliche Verwaltung in Nymphenburg oder die Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen und auch nicht die Stiftung Maximilianeum. Diesen Institutionen stehen keine Wahrnehmungsrechte aus dem notariellen Kaufvertrag in der Rechtsnachfolge des Privat-Familien-Fidei-Commisses Max II. zu.

Zu Recht verweist der Bezirksausschuss Haidhausen auf die originäre, gesetzliche Verpflichtung der Stadtwerke München GmbH, das Baudenkmal „Maxwerk“ zu erhalten.

Nachdem die beabsichtigte gastronomische Nutzung an zwingenden rechtlichen Hindernissen scheitert, sollte im Europäischen Kultur-Erbe-Jahr 2018 die SWM GmbH die offensichtlich notwendigen Unterhaltungs- und Erhaltungsarbeiten unverzüglich auf den Weg bringen. Als Sofortmaßnahme sollten umgehend die verunstaltenden „Bemalungen“ der Fassade entfernt werden.

Durch den Pressesprecher der SWM, Michael Solic, wurde mitgeteilt, dass der notarielle Vertrag *„den SWM spätestens seit der Ausgründung in eine GmbH (1998) vorliegt. Es sei nicht bekannt, ob sich an den Regelungen seitdem etwas geändert habe. Eine Analyse des Grundbuchauszugs habe gezeigt, dass dort keinerlei Belastungen für das Grundstück beziehungsweise das Gebäude eingetragen sind“* (vgl. SZ vom 28.03.2018: Johannes Korsche, „Ein Kontrakt taucht auf“).

Da die SWM nach eigenen Angaben spätestens seit 1998 Kenntnis des notariellen Vertrags vom 10. Dezember 1894 hat, muß die städtische Beteiligungsgesellschaft den Inhalt dieses Vertrags gegen sich gelten lassen.

Sowohl für die Stadt München als auch für die SWM gilt der Grundsatz „pacta sunt servanda“.

Es mag sein, dass im BGB-Grundbuch, das im Grundbuchamt des Amtsgerichts München geführt wird, keine Belastungen des Maxwerk-Grundstücks ersichtlich sind.

Aus dem Vollzugsvermerk vom 12. Dezember 1894, welcher auf der uns vorliegenden Kopie des notariellen Kaufvertrags vom 10. Dezember 1894 eingetragen ist, folgt jedoch zwingend, dass der königliche Amtsrichter am Amtsgericht München an diesem Tag die sich aus der Urkunde zu Gunsten des Privat-Familien-Fideikommisses Seiner Majestät des Königs Maximilian II. von Bayern ergebenden Beschränkungen ins Hypothekenbuch für Haidhausen eingetragen hat.

Die im sog. Stadtgrundbuch (= Hypothekenbuch) eingetragenen dinglichen Beschränkungen wurden in Bayern regelmäßig nicht in das nach Inkrafttreten des BGB eingeführte Grundbuch übertragen. Dies berührt jedoch ihre rechtliche Wirksamkeit nicht (Art. 187 Abs. 1 EGBGB). Damit sind die konkreten Beschränkungen im Kaufvertrag vom 12. Dezember 1894 bis heute wirksam und im Rahmen des Legalitätsprinzips von der SWM, einer 100-%igen Beteiligungsgesellschaft der Landeshauptstadt München, zu beachten.

Auch wenn Sie als Repräsentanten der CSU-Stadtratsfraktion sowie als Bürgermeister der Stadt München und in der Position eines Mitglieds des Aufsichtsrats der SWM die gastronomische Nutzung des Maxwerks zu Gunsten der Augustinerbrauerei befürworten, müssen die aufgezeigten rechtlichen Hindernisse beachtet und die Pläne zur gastronomischen Umnutzung ad acta gelegt werden.

Im Übrigen verbietet auch die planungsrechtliche Unzulässigkeit der Nutzungsänderung im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie die besondere Schutzbedürftigkeit des von König Max II. geschaffenen Gartendenkmals „Maximiliansanlagen“ die beabsichtigte gastronomische Nutzung. Insoweit wird auf die Beschlusslage des zuständigen Bezirksausschusses Au-Haidhausen verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Klaus Bäumler
Arbeitskreis Öffentliches Grün im Münchner Forum e.V.