

Die Baulast ist

- eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung,
- die zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet
- wobei diese Verpflichtung vor Eintragung der Baulast nicht bestand.

Die Wirkungen der Baulast sind die folgenden:

- Beseitigung eines Genehmigungshindernisses
- auch gegenüber Rechtsnachfolgern
- keine zivilrechtlichen Ansprüche der Parteien untereinander.

Beispiel:

Die Grundstücke von A und B liegen nebeneinander. Das Grundstück von B ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. A möchte sein bisher unbebautes Grundstück mit einem Flachbungalow bebauen und zwar bis 2 Meter an die Grundstücksgrenze des B heran. Nach der Bauordnung Berlin ist dies nur dann zulässig, wenn der B der Unterschreitung der Abstandsfläche von drei Metern zustimmt. A bittet B um diese Zustimmung. Als Gegenleistung für die Zustimmung trägt B folgenden Sachverhalt an A heran: Er, B, habe später einmal vor, im hinteren Teil des Grundstücks direkt an die Grundstücksgrenze eine Schwimmhalle zu errichten. Dies wiederum gehe nur, wenn der A der Unterschreitung der Abstandsfläche zustimme.

Der B will nun seine Zustimmung für den Bau des Einfamilienhauses bis 2 Meter an seine Grundstücksgrenze heran abhängig machen von der Zustimmung des A zur zukünftig geplanten Errichtung der Schwimmhalle.

Sowohl A als auch B sind daran interessiert, dass die jeweilige Zustimmung des anderen auch dann wirksam bleibt, wenn die Eigentümer wechseln, also A oder B die Grundstücke veräußern.

Im Ausgangsbeispiel kann zunächst der B sich gegenüber der Baubehörde verpflichten zu einer Baulast dergestalt, einen Neubau auf dem Grundstück des A bis zwei Meter an seine Grundstücksgrenze heran zu dulden. Wenn der A dann später einen Bauantrag stellt, holt die Baubehörde die Zustimmung des B nicht mehr ein, da dieser von vornherein durch die Baulast die entsprechend erforderliche öffentlich-rechtliche Erklärung abgegeben hat.

Wenn B das Grundstück dann später an C veräußert und A nunmehr seinen Bungalow errichten will, muss er den C nicht mehr fragen, weil die Baulastverpflichtung des B „automatisch“ auch auf den C übergeht und daher sein Grundstück belastet. Selbst wenn das Objekt des B in der Zwangsversteigerung versteigert wird, ist ein Ersteher an die eingetragene Baulast gebunden.

Umgekehrt gilt dies auch für die Baulast zu Gunsten des B und zu Lasten des A. Hier ist der A gegenüber der Baubehörde eine Baulastverpflichtung eingegangen dergestalt, den

Schwimmhallenbau direkt an seiner Grundstücksgrenze zu dulden. Wenn B später einen Bauantrag auf Errichtung der Schwimmhalle stellt, wird die Behörde bei A nicht mehr nachfragen, da durch die Verpflichtung der Baulast die Zustimmung des A nicht mehr erforderlich ist. Verkauft A sein Grundstück an Z, ist dieser gleichwohl an die Baulast gebunden.

Folgendes sollte man sich zur Baulast merken:

- ⇒ Die Baulast begründet nur eine öffentlich-rechtliche Beziehung (im Beispielsfall zwischen B und der Baubehörde bzw. zwischen A und der Baubehörde)
- ⇒ Die Baulast gewährt **nicht** zivilrechtliche Ansprüche der Nachbarn untereinander (was im Ausgangsbeispiel auch nicht erforderlich war, da jeder nur die Genehmigung der Behörde benötigt)
- ⇒ Die Baulast beseitigt sonst bestehende öffentlich-rechtliche Hindernisse (im Ausgangsbeispiel jeweils die bestehende Abstandsflächenverpflichtung)
- ⇒ Die Baulast wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern und zwar auch in der Zwangsversteigerung
- ⇒ Die Baulast ist nur durchsetzbar durch Behördenzwang (Ordnungsverfügung)

I. In welchem Bundesländern gibt es die Baulast?

Die Baulast als Rechtsinstitut nebst dem Baulastenverzeichnis als Eintragung dieses Rechtsinstituts gibt es in allen Bundesländern mit Ausnahme von Bayern und Brandenburg. In Brandenburg wurde das Baulastenverzeichnis von 1991 bis 1994 allerdings geführt, so dass es Sinn gibt, bei einem Verkauf des Grundstücks dennoch in das alte Baulastenverzeichnis zu sehen. In den Bundesländern, in denen es keine Baulast gibt, werden die Belange durch Eintragung privatrechtlicher Grunddienstbarkeiten geregelt. Damit die Parteien die Verpflichtung nicht übereinstimmend aufheben können, ist die Löschung abhängig von der Zustimmung der Baubehörde.

II. Beispiel zur Baulast

1. Wegerecht

Nach § 4 I der Bauordnung Berlin dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn

- ⇒ das Grundstück an einer befahrbaren öffentlichen Straße liegt

oder

⇒ das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt hat.

Bei Hinterliegergrundstücken („Hammergrundstücken“) kommt nur die zweite Alternative in Betracht. Das Wegerecht wird üblicherweise als Grunddienstbarkeit in Abteilung II als Belastung des dienenden Grundstücks bestellt. Dies ist aber eine privatrechtliche und keine „öffentlich-rechtliche“ Sicherung, so dass die Baubehörden auch darauf bestehen, dass diese Sicherung zusätzlich als Baulast eingetragen wird. Baulast ist daher hier die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers des vorderen Grundstücks, den Weg an der vereinbarten Stelle zu dulden.

Beeinträchtigt der A trotz der eingetragenen Baulast und trotz der eingetragenen Grunddienstbarkeit den Weg später, indem er beispielsweise eigene Fahrzeuge dort abstellt, so dass der Eigentümer des hinteren Grundstücks sein Grundstück mit Fahrzeugen nicht mehr erreicht, kann der Eigentümer des hinteren Grundstücks zivilrechtlich nur aus der Grunddienstbarkeit und aus dem bestellten Wegerecht vorgehen, nicht aber aus der Baulast. Aus der Baulast kann wiederum nur mit Behördenzwang vorgegangen werden. Auf entsprechende Anzeige wird die Baubehörde daher eine Ordnungsverfügung gegen den Eigentümer des vorderen Grundstücks erlassen, wenn dieser den Weg „blockiert“. Darüber hinaus kann der Eigentümer des hinteren Grundstücks den Eigentümer des vorderen Grundstücks zivilrechtlich vor den Zivilgerichten auf Duldung des Wegerechts in Anspruch nehmen aus der eingetragenen Grunddienstbarkeit.

2. Abstandsfläche

Vergleiche den Einführungsfall unter I.

3. Spielplatz/Stellplatz

Nach § 4 der Bauordnung Berlin muss ein zu errichtender Spielplatz oder Stellplatz für ein Bauvorhaben auf dem Baugrundstück liegen. Ausnahmsweise ist ein Spielplatz / Stellplatz auch auf einem anderen Stellplatz zulässig, wenn die Benutzung zu Gunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert ist. Diese öffentlich-rechtliche Sicherung kann auch durch eine Baulast erfolgen.

4. Exotisches Beispiel: Löschteichfall

Bei der Errichtung des Hahn-Meitner-Instituts war die Anlage eines Löschteiches erforderlich. Das Grundstück war baulich derart ausgenutzt, dass ein Löschteich nur auf dem Nachbartisch, das dem Golfplatz Wannsee gehört, möglich war. Dies wurde verbunden mit den Belangen der Eigentümer des Golfplatzes Wannsee, die ein Wasserhindernis errichteten, wobei eine Baulast zu Gunsten der Eigentümer des Hahn-Meitner-Instituts eingeräumt wurde, dieses Wasserhindernis auch als Löschteich nutzen zu können. Damit war den öffentlich-rechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Maß der baulichen Nutzung

Problematisch ist, ob auch das überschrittene Maß der baulichen Nutzung als öffentlich-rechtliches Genehmigungshindernis über eine Baulast überwunden werden kann.

Beispiel

Auf einem sehr großen Grundstück befindet sich nur ein kleines Einfamilienhaus. Das Nachbargrundstück in der gleichen Größe soll mit einem Mehrparteienobjekt ausgenutzt werden. Nach dem Maß der baulichen Nutzung kann dieses Objekt dort nicht verwirklicht werden. Der Eigentümer kommt nun auf den Gedanken, mit einer Baulast zu Lasten des Nachbargrundstücks in Vereinbarung mit dem Nachbarn auch dessen Maß der baulichen Nutzung einzurechnen wie folgt: Der Nachbar (großes Grundstück kleines Haus) verpflichtet sich, sein Maß der baulichen Nutzung nicht auszunutzen und dementsprechend keine weiteren Gebäude auf diesem Grundstück zu errichten. Nimmt man nun beide Grundstücke zusammen, wäre das Maß der baulichen Nutzung beider Grundstücke gemeinsam nicht überschritten.

Es ist umstritten, ob dieser Weg zu einer Baugenehmigung des neu zu bebauenden Grundstücks führen kann. Immerhin wird es für zulässig gehalten, dass die Baubehörde eine solche Baulast als Abwägungskriterium in eine Überlegung einbeziehen muss, so dass letztlich diese Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Nachbargrundstück sogar Ausschlag gebend sein kann.

III. Wie wird die Baulast bestellt?

Die Baulast wird bestellt durch eine öffentlich-rechtliche Erklärung des Verpflichteten gegenüber der Baubehörde. Diese Verpflichtung kann beruhen auf einem nachbarschaftlichen Gefälligkeitsverhältnis, auf Zahlung desjenigen, der hiervon begünstigt ist oder aus wechselseitigen Interessen (vgl. den Eingangsfall unter I.).

IV. Verhältnis Baulast-

Die Dienstbarkeit sichert die privatrechtlichen Belange der Eigentümer untereinander (vgl. zum Wegerecht), während die Baulast eine rein öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Verpflichteten gegenüber der Baubehörde ist und dementsprechend nur öffentliches Recht betrifft. Der jeweilige Begünstigte hat über einen „Reflex“ einen Nutzen hiervon, etwa, weil er bei Stellen seines Bauantrages auf die Zustimmung des Nachbarn für das Bauvorhaben verzichten kann.

V. Wie erfährt man von der Baulast?

In Berlin gibt es zurzeit etwa 40.000 eingetragene Baulasten. Diese Baulasten sind eingetragen in einem Baulastenverzeichnis, das bei den Bezirksamtern, Bauaufsichtsamt, geführt wird. Bei einem berechtigten Interesse erhält man schriftliche Auskunft, aber auch kurzfristig telefonische Mitteilung.

VI. Welche Regelungen empfehlen sich im Kaufvertrag?

1. Alternative: Die Baulast ist den Parteien bekannt.

Wenn die Baulast sowohl dem Verkäufer als auch dem Käufer bekannt ist, muss sie der Käufer als nicht Wert mindernd übernehmen. Gelöscht werden kann die Baulast nicht, da zur Löschung nicht nur die Zustimmung der beiden Nachbarn erforderlich ist, sondern auch der Baubehörde.

2. Alternative: Eine Baulast ist nicht bekannt

Wenn eine Baulast nicht bekannt ist, könnte man zur Sicherung die Einsicht in das Baulastenverzeichnis nehmen. Notare sind oft wenig geneigt, wegen der hiermit verbundenen Haftungsrisiken neben dem Grundbuch auch das Baulastenverzeichnis einzusehen. Dies können aber als Dienstleistung auch die beteiligten Makler übernehmen oder der Käufer kann vor Abschluss des Kaufvertrages selbst das Baulastenverzeichnis einsehen.

Wenn keine Einsicht in das Register erfolgt ist, wird der Notar regelmäßig einen Risikohinweis an den Käufer aufnehmen und die Versicherung des Verkäufers, dass ihm ebenfalls von eingetragenen Baulasten nichts bekannt ist.

Baulast

Was ist eine Baulast?

Voraussetzungen:

- Öffentlich-rechtliche Verpflichtung
- Zu Tun, Dulden, Unterlassen
- Verpflichtung bestand vorher nicht

Wirkungen:

- Beseitigung eines Genehmigungshindernisses
- Gilt auch gegenüber Rechtsnachfolgern
- Keine zivilrechtlichen Ansprüche

In welchen Bundesländern gibt es die Baulast?

Beispiele zur Baulast

Die 3 Hauptfälle:

- Wegerecht
- Abstandsfläche
- Spielplatz / Stellplatz

Exotisch: „Löschteich“-Fall

Problematisch: Maß der baulichen Nutzung

Wie wird die Baulast bestellt?

Verhältnis Baulast-Dienstbarkeit?

Wie erfährt man von der Baulast?

Welche Regelungen empfehlen sich im Kaufvertrag?

Baulast bekannt

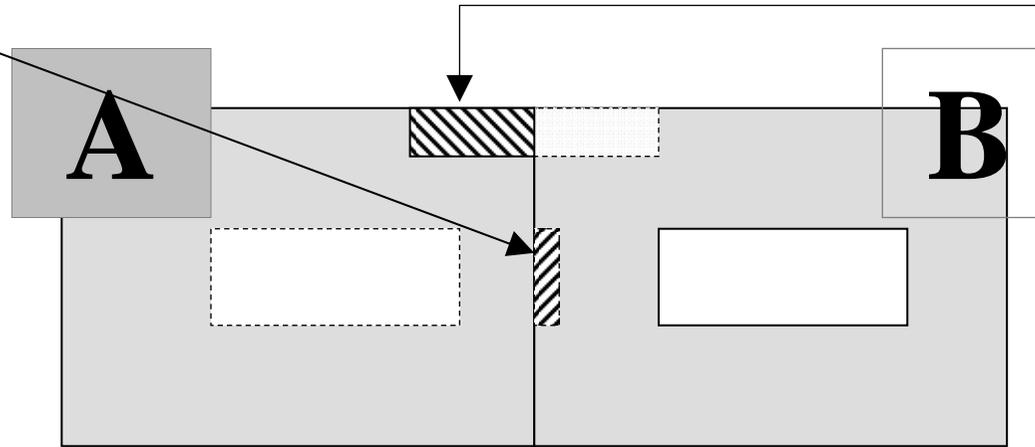
⇒ Übernahme durch Käufer als nicht wertmindernd

Baulast nicht bekannt

1. Alternative:
Einsicht in Verzeichnis
2. Alternative:
Keine Einsicht in Verzeichnis

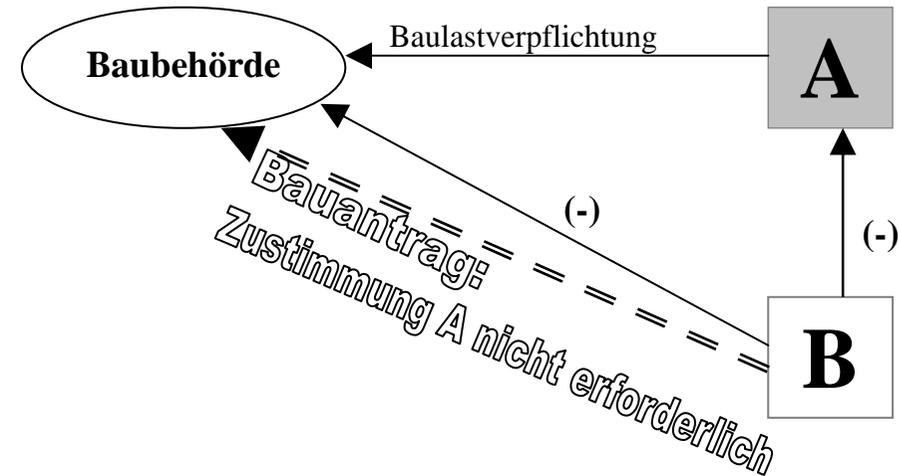
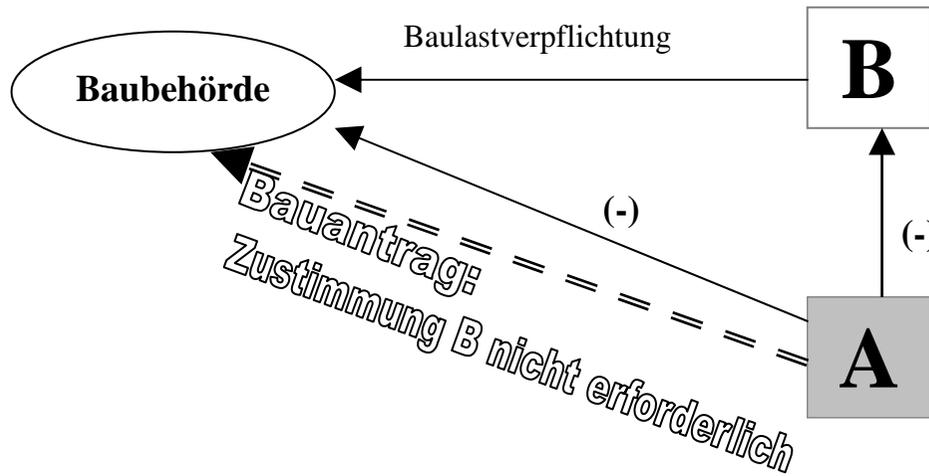
Baulast zu Gunsten A

- Öffentlich-rechtliche Verpflichtung des B ggü Baubehörde durch Erklärung
- Zur Duldung der Verletzung der Abstandsfläche
- Verpflichtung bestand vor Erklärung des B nicht



Baulast zu Gunsten B

- Öffentlich-rechtliche Verpflichtung des A ggü Baubehörde durch Erklärung
- Zur Duldung der Verletzung der Abstandsfläche
- Verpflichtung bestand vor Erklärung des A nicht



- ☑ Baulast begründet nur öffentlich-rechtliche Beziehung
- ☑ Baulast gewährt **nicht** zivilrechtliche Ansprüche der Nachbarn untereinander
- ☑ Baulast beseitigt sonst bestehende öffentlich-rechtliche Hindernisse
- ☑ Baulast wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolger (auch in ZV)
- ☑ Baulast nur durchsetzbar durch Behördenzwang (Ordnungsverfügung)

Baulast

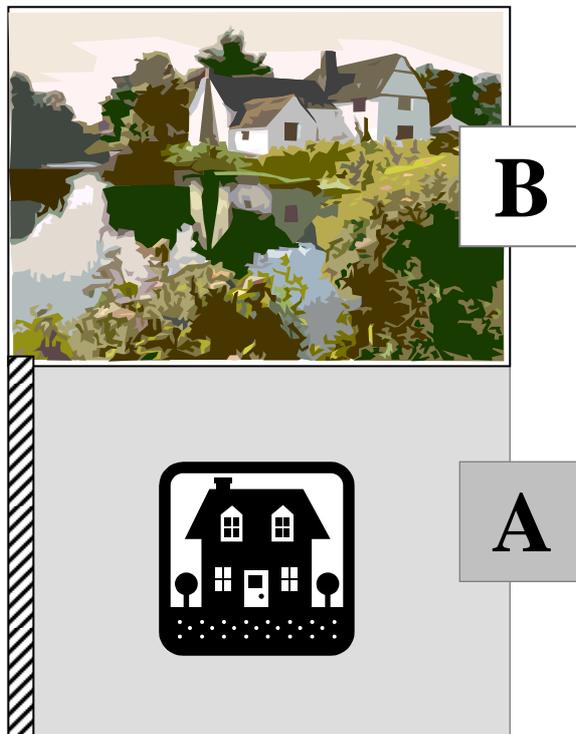
§ 4 I BauO Berlin:

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn

- Grundstück liegt an befahrbarer öffentlicher Straße

oder

- Grundstück hat befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt



----- Clayallee -----

Spielplatz / Stellplatz

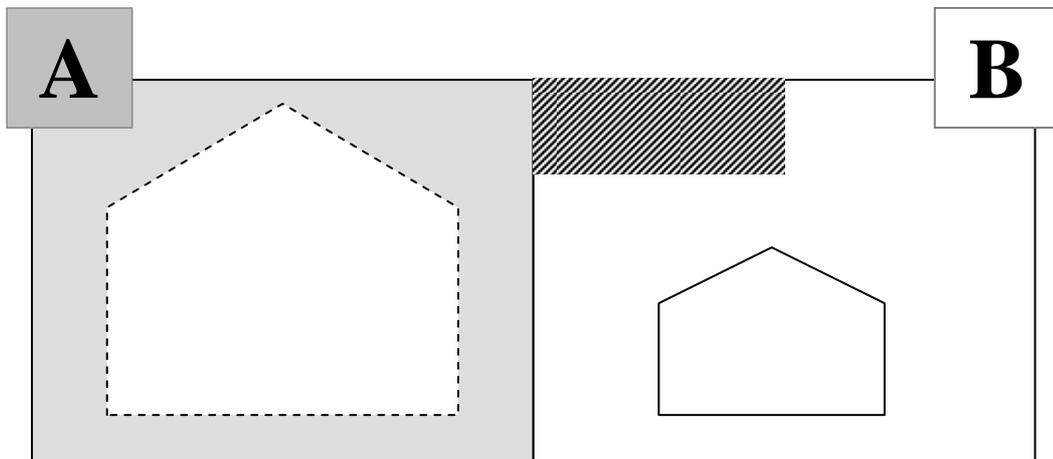
§ 4 I BauO Berlin:

Grundsatz:

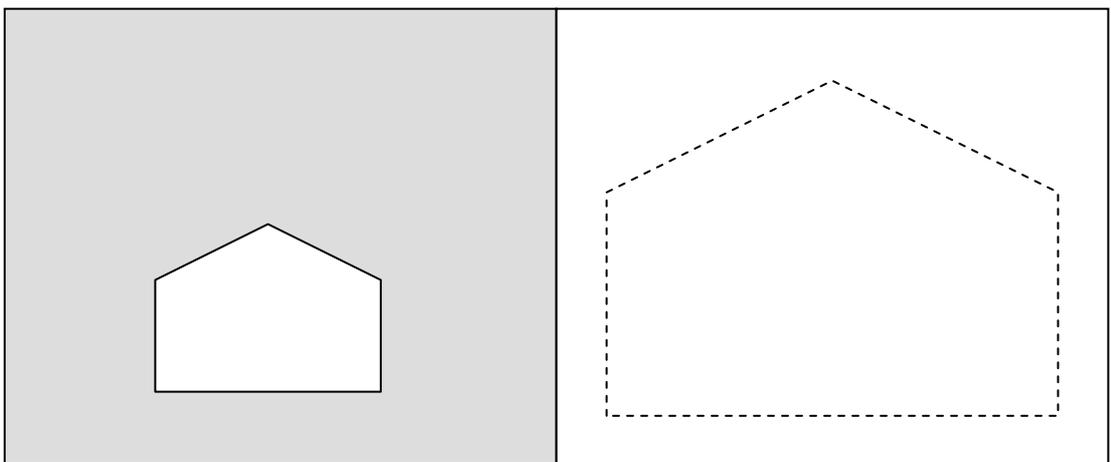
Spielplatz / Stellplatz muß auf Baugrundstück liegen

Ausnahme:

Auf anderem Grundstück zulässig, wenn Benutzung zu Gunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert ist



Maß der baulichen Nutzung



Baulast im Grundstückskaufvertrag

```
graph TD; A[Baulast im Grundstückskaufvertrag] --> B[Baulast ist bekannt]; A --> C[Baulast ist nicht bekannt]; B --> D[Übernahme Käufer als nicht wertmindernd]; C --> E["1. Alternative: Einsicht in Baulastenverzeichnis  
➔ Regelung je nach Ergebnis  
  
2. Alternative: Keine Einsicht  
➔ Risikohinweis Notar  
➔ Versicherung des V, daß nicht bekannt"]; style A fill:#d3d3d3,stroke:#333,stroke-width:1px; style B fill:#fff,stroke:#333,stroke-width:1px; style C fill:#fff,stroke:#333,stroke-width:1px; style D fill:#fff,stroke:#333,stroke-width:1px; style E fill:#fff,stroke:#333,stroke-width:1px;
```

Baulast ist bekannt

**Übernahme Käufer als
nicht wertmindernd**

Baulast ist nicht bekannt

- 1. Alternative:**
Einsicht in Baulastenverzeichnis
➔ Regelung je nach Ergebnis
- 2. Alternative:**
Keine Einsicht
➔ Risikohinweis Notar
➔ Versicherung des V, daß nicht bekannt