

Was ist die öffentliche Baulast?

Ein alltäglicher Fall: Ein größeres Grundstück wurde so geteilt, daß der hintere Teil als gefangenes Grundstück ohne eigenen Zugang oder eigene Zufahrt zur öffentlichen Straße vermessen wurde. Die Parteien haben beim Verkauf des hinteren Grundstückes für dieses eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über das vordere Grundstück vereinbart und ins Grundbuch eintragen lassen. Eine spätere Bebauung war beabsichtigt, jedoch noch nicht unmittelbar in die Wege geleitet. Später bei Beantragung der Baugenehmigung verlangt die Baubehörde, da das Baugrundstück nicht an einer Straße liegt, daß eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt geschaffen wird. Hier kann eine Baulasteintragung helfen.

Baulasten kommen überall dort als Instrument zur Erreichung bauordnungsrechtlich konformer Zustände in Betracht, wo ein Bauvorhaben einer Absicherung bestimmter Zustände/Umstände bezogen auf ein Nachbargrundstück bedarf.

Häufig werden -wie in o.g. Fall- mittels Baulast Zufahrt, Zugang und erschließungstechnische Ver- und Entsorgung eines vom öffentlichen Straßenland abgeschnittenen Baugrundstückes gesichert. Baulasten werden auch dann bestellt, wenn Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nicht ausreichen, wenn Gebäude auf Nachbargrundstücke überbaut werden müssen oder auch zur Absicherung von Brandschutzmaßnahmen, um das eigene Grundstück bebauen zu können.

Grunddienstbarkeiten, wie sie häufig parallel dazu bestellt werden, reichen hierfür nicht aus, denn sie binden grundsätzlich nur im zivilrechtlichen Verhältnis die Eigentümer des belasteten und des begünstigten Grundstückes.

Die dauerhafte Sicherung der Genehmigungsvoraussetzungen des begünstigten Bauvorhabens im öffentlichen Interesse wird durch Baulastbestellung gegenüber den privatrechtlichen Rechtsverhältnissen verselbständigt. Die Baubehörde kann - soweit im öffentlichen Interesse erforderlich - aus der Baulast gegen den Eigentümer vorgehen und rechtmäßige bauordnungsgemäße Zustände herstellen. Eine Löschung der Dienstbarkeit führt nicht zugleich zum Fortfall der Baulast. Eine Baulasteintragung kann in der Regel erst dann zum Erlöschen gebracht werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde schriftlich verzichtet, vorausgesetzt, zur Sicherung rechtmäßiger Zustände bedarf es der Baulast nicht mehr.

Grunddienstbarkeit und Baulast haben eine gewichtige Verknüpfung. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteile vom 03.02.1998, Az. V ZR 224/87, und vom 03.07.1999, Az. V ZR 218/91) kann sich - selbst wenn die Parteien eine ausdrückliche Regelung vergessen haben - die Verpflichtung zur Abgabe einer Baulasterklärung unmittelbar aus den Umständen der Bestellung einer Grunddienstbarkeit ergeben, und zwar als Nebenpflicht aus den durch die Grunddienstbarkeit geschaffenen gesetzlichen Schuldverhältnissen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Grunddienstbarkeit zu dem Zwecke bestellt wurde, das

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

begünstigte Grundstück baulich zu nutzen, hierfür die Baulast eine zwingende Voraussetzung für die Bebauung ist und wenn Inhalt und Form der geforderten Baulast der Dienstbarkeit entsprechen. In so einem Falle kann der Eigentümer des hinteren Grundstückes im o.g. Fall aus den Umständen der Bestellung der Grunddienstbarkeit einen Anspruch auf Bestellung einer Baulast durch den vorderen Grundstückseigentümer herleiten, was ihm die Bebauungsmöglichkeit seines Grundstückes verschafft.

Die Einzelheiten zur Baulastbestellung sind in den Bundesländern sehr unterschiedlich geregelt; einige haben das Institut der Baulast gänzlich abgeschafft (z. B. Land Brandenburg) und sichern das öffentliche Interesse jeweils über beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Baubehörde ab.

Gerade weil Baulasten eine von den privatrechtlichen, aus dem Grundbuch ersichtlichen Belastungen abgekoppelte Belastung darstellen, empfiehlt sich bei Grundstückskäufen auch eine Anfrage im Baulastenverzeichnis, das bei der zuständigen Baubehörde geführt wird, um böse Überraschungen zu vermeiden, denn - wie bereits erwähnt - die Löschung von Dienstbarkeiten führt nicht unmittelbar zur Löschung mit gleichem Inhalt eingetragener Baulasten.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **12.05.2009**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.