

Führung / Kommunikation

# Augen auf beim Grundstückskauf!

## Vom Sinn und Zweck einer Baulast. Baurechts-Experte Dr. Fiete Kalscheuer klärt auf

Soweit ein Bauvorhaben nicht mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt, die für die Errichtung eines Vorhabens auf einem Grundstück maßgebend sind, ist der Antrag auf Baugenehmigung abzulehnen. Mit Hilfe von Baulasten ist es möglich, in ganz unterschiedlichen Fallgestaltungen die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags herzustellen (siehe dazu Becker/Kalscheuer/Möller, Darstellung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, 2017, S. 49 ff.).



Dr. Fiete Kalscheuer. Foto: BMZ

Wenn etwa ein Baugrundstück nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, kann die fehlende Voraussetzung für eine Baugenehmigung – nämlich die verkehrliche Erschließung – durch Eintragung einer Baulast überwunden werden. Diese sog. Zugewegsbaulast sichert sodann dauerhaft die Inanspruchnahme eines fremden Grundstücks, um das bevorteilte Grundstück an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche anzubinden. Eine Baulast kann auch dann von Nutzen sein, wenn das zu errichtende Gebäude nicht den erforderlichen Abstand zum benachbarten Grundstück einhält. Der fehlende Abstand kann durch Eintragung einer sog. Abstandsflächenbaulast überwunden werden (die sich der Nachbar üblicherweise teuer bezahlen lässt).

Inhalt der Baulast kann ein Tun, Dulden oder Unterlassen sein. Die Baulasteintragung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen, verpflichtet etwa zu einem Tun; die Eintragung einer Zufahrtberechtigung zu einem Dulden und die Übernahme von Abstandsflächen zu einem Unter-

lassen. Neben Verpflichtungen bauordnungsrechtlicher Natur werden häufig Verpflichtungen bauplanungsrechtlicher Art durch Baulast begründet. Denkbar ist z. B. eine Baulast, Wohnungen in Wochenend- oder Ferienhausgebieten (§ 10 Abs. 1 BauNVO) nicht oder nur für eine bestimmte Anzahl von Tagen zu vermieten. Baulasten werden mit der Eintragung wirksam; Rechte Dritter an einem Grundstück werden durch die Baulast allerdings nicht beeinträchtigt. Bewilligt der Nachbar eine Baulast des Inhalts, dass auf seinem Grundstück Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt dies daher nicht gegenüber dem Pächter. Nur bei Abschluss des Pachtvertrages nach Eintragung der Baulast wirkt diese auch gegenüber dem Pächter (siehe dazu Becker/Kalscheuer/Möller, Darstellung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, 2017, S. 49 ff.). Für die Praxis ist wichtig, dass es unter Umständen einen Anspruch auf Baulasterklärung bei einer Grunddienstbarkeit gibt. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass sich auch ohne vertragliche Beziehung zwischen zwei Parteien die Verpflichtung zur Baulasteintragung als Nebenpflicht aus dem durch eine Grunddienstbarkeit begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis ergeben kann. Dies gilt besonders dann, wenn nach Treu und Glauben eine Abwägung der einander gegenüberstehenden Interessen ergibt, dass den Interessen des Inhabers der Grunddienstbarkeit der Vorrang gegenüber denen des Eigentümers des belasteten Grundstücks gebührt. Dies wiederum ist dann der Fall, wenn die Grunddienstbarkeit bestellt wurde, um das begünstigte Grundstück baulich zu nutzen, die Baulast zwingende Voraussetzung für die Bebauung ist, eine Befreiung vom Baulastzwang nicht in Betracht kommt, bei Bestellung kein Anlass bestand, die Bau-



lastübernahme zu erwägen und Inhalt und Umfang der geforderten Baulast der Dienstbarkeit entsprechen (BGH, Urteil vom 3.2.1989 – 5 ZR 224/87 -, juris Rn. 16).

Die Baulast berechtigt dabei allein die Bauaufsichtsbehörde. Zwar kann der Eigentümer eines Baugrundstücks durch die Baulast begünstigt sein. Es handelt sich in diesem Fall aber nur um einen Rechtsreflex. Aus einer Baulast, die die Zuwegung zu einem Grundstück sichert, folgt somit kein subjektives Recht des Eigentümers des begünstigten Grundstücks auf Erlass einer Ordnungsverfügung gegen den Eigentümer eines belasteten Grundstücks, der den Zugang nicht gewährt.

**Dr. Fiete Kalscheuer**

Dr. Fiete Kalscheuer  
BROCK MÜLLER  
ZIEGENBEIN  
Rechtsanwälte Partnerschaft  
mbB · Notare  
Schwedenkai 1  
24103 Kiel