

Die Baulast – das unbekannte Wesen

Bei der Beurkundung eines Kaufvertrages über eine Immobilie weisen Notare regelmäßig darauf hin, das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen zu haben. Abgesehen von dem damit verbundenen Haftungsausschluss für den Notar stellt sich doch hier die Frage für den Erwerber, welche Konsequenzen kann ein Eintrag im Baulastenverzeichnis für mich haben?

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Beispiele für Baulasten sind die Stellplatzpflichtbaulast, die Vereinigungsbaulast, die Abstandsflächenbaulast, die Erschließungsbaulast, die Kinderspielflächenbaulast, die Standsicherheitsbaulast oder auch bestimmte Rückbaubauverpflichtungen bei Nutzungsaufgabe im Außenbereich. In Hessen finden sich die Regelungen zur Baulast in der Hessischen Bauordnung (HBauO).

Baulasten sind im Gegensatz zu Grunddienstbarkeiten nicht im Grundbuch verzeichnet, sie haben somit auch keinen öffentlichen Glauben. Das heißt, das Baulastenverzeichnis wird bei den Baubehörden geführt. Auch das Liegenschaftskataster enthält Hinweise auf Baulasten im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB).

Der Eintrag einer Baulast im Baulastenverzeichnis hat einen, den Immobilienwert durchaus wertbeeinflussenden Charakter. Bei der Ermittlung des Grundstückswerts hat daher die Kenntnis von eventuellen Baulasten eine wesentliche Bedeutung. Die Baulast stellt nur dann keine Wertbeeinträchtigung dar, wenn der tatsächliche Objektbestand und die damit verbundene Nutzungsmöglichkeit mit der baurechtlichen Zulässigkeit übereinstimmt.

Aber gerade in Verdichtungsgebieten stellt zum Beispiel die Abstandsflächenbaulast eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers dar, bestimmte Flächen nicht mit abstandsrelevanten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu bebauen und auch nicht für eigene Abstandsflächen in Anspruch zu nehmen, damit der Nachbar den Nachweis erbringen kann, Abstandsflächen seinerseits bei der Realisierung seines Bauvorhabens einzuhalten, vgl. § 6 Hessische Bauordnung (HBauO).

Bei Bauanträgen prüft daher die Baugenehmigungsbehörde, ob Baulasten vorhanden sind. Diese sind im Genehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung von der Baugenehmigungsbehörde zu berücksichtigen. Der begünstigte Bauherr kann aus einer Baulast nicht unmittelbar Rechte herleiten. Erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens können ihm Vorteile zuwachsen, die durch die Baulastbestellung zu Lasten des Nachbargrundstücks bestehen.

Die Bauaufsichtsbehörde hingegen hat die Baulast zu prüfen, weil die Verpflichtung öffentlich-rechtlicher Natur ist. Wollte ein begünstigter Grundstückseigentümer also

eine auch zivilrechtlich wirkende Sicherung eigener Rechtspositionen müsste er eine entsprechende Grunddienstbarkeit erlangen.

Da jedoch die Baugenehmigungsbehörde wegen der öffentlich-rechtlichen Natur der Verpflichtung im Baugenehmigungsverfahren die Baulast zu berücksichtigen hat, ist eine Baugenehmigung bei Vorliegen der Voraussetzungen zu erteilen.

In der Praxis verständigt sich daher ein bauwilliger Grundstückseigentümer mit seinem Nachbarn, damit sein Bauvorhaben genehmigungsfähig wird. Verpflichtet sich nämlich der Nachbar, um bei dem Beispiel der Abstandsflächenbaulast zu bleiben, auf seinem Grundstück auf den für die Abstandsflächen relevanten Flächen nicht zu bauen, wird der Abstand zwischen den Gebäuden nach den Maßgaben eines Bebauungsplanes eingehalten, ohne dass die Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

Aber natürlich werden hierdurch die Möglichkeiten des Nachbarn, sein eigenes Grundstück baulich stärker zu nutzen eingeschränkt. Diese Einschränkung lassen sich daher Nachbarn regelmäßig im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung vergüten.

Deshalb empfiehlt es sich für den kaufwilligen Immobilienerwerber, einen Blick ins Baulastenverzeichnis zu werfen, damit sich nicht hinterher böse Überraschungen auftun. Aber auch Grundstückseigentümer, an die der Wunsch des Nachbarn herangetragen wird, eine Verpflichtungserklärung gegenüber der Baubehörde abzugeben, sollten sich intensiv mit dem Thema befassen. Hier geht es um den Wert der eigenen Immobilie mit weitreichenden Folgen.

Bei der notariellen Beurkundung eines Immobilienkaufvertrages sollte man daher den Hinweis des Notars, er habe das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen, keinesfalls als unwichtig abtun. Spätestens wenn der Entwurf des notariellen Kaufvertrages vorliegt sollte das Baulastenverzeichnis durch den Käufer oder einen von ihm beauftragten Fachmann eingesehen werden.

Wegen der wirtschaftlichen Tragweite ist daher eine rechtliche Beratung, auch über Haus & Grund Frankfurt am Main, immer empfehlenswert.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zeichen mit Leerzeichen: 4.865