

ÖFFENTLICHES RECHT

Kann eine Baulast eine Grunddienstbarkeit als Sicherung ersetzen?

Eine Baulast ist das Versprechen des Eigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die öffentlich-rechtliche Verpflichtung für ein Tun, Dulden oder Unterlassen zu übernehmen, die das Grundstück betrifft. Das kann etwa darin bestehen, auf dem Grundstück eine Zufahrt oder Stellplätze vorzuhalten. Aber auch bauplanungsrechtliche Verpflichtungen können durch Baulast gesichert werden, z.B. die Beschränkung von Teilen einer Einzelhandelsfläche auf kleine Shops oder Lärmvorgaben. In allen Bundesländern – außer in Bayern und Brandenburg – gibt es für viele klassische Fallkonstellationen mit dem Instrument der Baulast eine Alternative zur Grunddienstbarkeit.

Bereits in frühen Phasen der Projektentwicklung gilt es zu berücksichtigen, dass Dienstbarkeiten, die aus nachbarrechtlichen oder baurechtlichen Gründen zur Sicherung von Verpflichtungen des Bauherrn bestellt werden müssen, das Grundbuch belasten. Dies kann beim Verkauf zu „Abzügen in der Haltungsnote“ führen.

Aus Sicht der Begünstigten – gerade von Behörden – genießen Baulasten hohe Wertschätzung, da sie ebenso „robust“ sind wie eine Grunddienstbarkeit. Baulasten wirken gegenüber einem Rechtsnachfolger und sind insolvenzfest. Auch in der Zwangsversteigerung behauptet sich eine Baulast. Baulasten erlöschen nur dann, wenn die Bauaufsichtsbehörde darauf verzichtet. Der Vorteil für den Eigentümer: Baulasten stehen „nur“ im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde, nicht im Grundbuch. Es kann sich also für alle Seiten lohnen, anstelle der zivilrechtlichen Sicherung durch Grunddienstbarkeit auf die Baulast zurückzugreifen.



Rechtsanwalt
Dr. Roman Götze,
Götze Rechtsanwälte,
Leipzig