

Baulasten unter der Lupe

Albert M. Seitz, Köln

Bei einer fundierten Verkehrswertermittlung wird das Bewertungsgrundstück auf Herz und Nieren geprüft. Dabei ist auch die Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis unabdingbar: Es ist die Frage zu klären, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind, ob diese zugunsten oder zulasten des Bewertungsgrundstücks bestehen und welche Auswirkungen diese Eintragungen auf den Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks haben. Vielfach lassen Verkehrswertgutachten Hinweise auf die Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis vermissen oder stehen unter der Annahme, dass keine Baulasten bestehen – ein Umstand, der zu nicht unerheblichen Haftungsschäden des Sachverständigen führen kann.

1 Einleitung

Die Rechtsnatur der Baulast kann in der Praxis als höchststrichterlich geklärt angesehen werden – gleichwohl kommt es in der Bewertungspraxis und in der einschlägigen Bewertungsliteratur zu kontroversen Ergebnissen.

In den Bauordnungen der meisten Bundesländer wird unterschieden zwischen folgenden Baulasten:

1. Erschließungsbaulast
2. Stellplatzbaulast
3. Abstandsflächenbaulast
4. Baulast bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzbarkeit
5. Vereinigungsbaulast
6. Sonstige Baulasten

Die Nummern 1. bis 5. werden als »Spezialbaulasten« bezeichnet, deren Inhalt und baurechtliche Wirkung in den Gesetzen explizit geregelt ist. Die Position 6. wird durch sonstige Baulasten eingenommen, die aufgrund allgemeiner Ermächtigung für jeden Einzelfall über die Spezialbaulasten hinaus spezifisch formuliert werden können und damit im Einzelnen zu definierende Baurechtsfolgen haben (z.B. die sogenannte Überbaubaulast).

In der bayerischen Landesbauordnung dagegen sind viele Tatbestände durch privatrechtliche Vereinbarungen regelbar, die z.B. in Nordrhein-Westfalen ausschließlich durch öffentlich-rechtliche Baulasten geregelt werden können. Das Land Brandenburg hat sich nach der Wiedervereinigung nach kurzer Zeit von dem Instrument der Baulast wieder gelöst. Heute haben in 14 Bundesländern die Bauaufsichtsbehörden die Baulast in ihr jeweiliges Bauordnungsrecht integriert.

2 Rechtliche Einordnung

Die Baulast begründet keinen zivilrechtlichen Anspruch des Eigentümers des begünstigten Grundstücks zur Nutzung. Die Baulast stellt ein eigenständiges, öffentlich-rechtliches Institut dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll.¹

Unterstellt man ein baulastkonformes Verhalten der Grundstückseigentümer, dann scheiden z.B. bei einer Stellplatzbaulast die durch Baulast abgesicherten Stellplätze aus dem Nutzungsbereich des belasteten Grundstücks aus, d.h. der betroffene Grundstücksteil steht dem Eigentümer des belasteten Grundstücks weder zur Eigennutzung noch zur Überlassung der Nutzung an Dritte zur Verfügung.

Zusammengefasst ist die Baulast ein rein öffentlich-rechtliches Institut, das nur das Ziel hat, dass die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung des Baurechts durchsetzen und gewährleisten kann. Für die zivilrechtlichen Rechtsverhältnisse, insbesondere für die Beantwortung der Frage welche schuldrechtlichen Ansprüche sich ergeben, bietet sie keine Grundlage.

Das Rechtsverhältnis entsteht mit der Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und der unteren Bauaufsichtsbehörde. Der Begünstigte der Baulast ist in das Rechtsverhältnis zwischen dem Verpflichteten als Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht eingebunden. Der Begünstigte der Baulast kann bei einem baulastwidrigen Verhalten die Verfolgung des Missstandes nicht unmittelbar durchsetzen; er kann lediglich die Behörde über den Missstand informieren – diese ist dann gehalten, die Angaben des Begünstigten zu überprüfen und nach Abwägung

¹ OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. vom 06.11.2009 – 8 A 10851/09.OVG –, BauR 2010, 216 = EzGuG 14.158 b.

der gegenseitigen Interessen über die Notwendigkeit des Einschreitens zu entscheiden. Der Begünstigte hat also keinen Anspruch auf ein Einschreiten der Behörde, sondern nur auf eine ermessensfehlerfreie Abwägung.²

Erst wenn die Abwägung der gegenseitigen Interessen zu dem Ergebnis führt, dass die Behörde einschreitet, ergreift sie geeignete Maßnahmen zur Durchsetzung der Baulast. Der Zeitraum bis zur Beseitigung der baulastwidrigen Missstände lässt sich nicht kalkulieren, da neben dem Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde weitere erhebliche Unwägbarkeiten in etwaigen Rechtsbehelfen bestehen.³

Von daher sollte dem Begünstigten immer empfohlen werden, die Baulast zusätzlich durch eine Grunddienstbarkeit abzuschließen; dies gilt insbesondere dann, wenn der Begünstigte auf das Tun, Dulden oder Unterlassen des Verpflichteten z.B. bei einem Wegerecht angewiesen ist.⁴

Zusammenfassend gesteht *Wenzel* dem begünstigten Eigentümer zwar keinen unmittelbaren Anspruch gegen die Bauaufsichtsbehörde zu, die Baulast im Wege des Verwaltungszwangs durchzusetzen, er gesteht dem begünstigten Eigentümer aber einen Anspruch gegen die Behörde auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung zu – also ein subjektiv-öffentliches Recht. Dabei dürfte es in der Praxis für die Behörde vielfach keinen großen Ermessensspielraum geben, wurde die Baulast von der Behörde gerade aus dem Grund gefordert, um eine Einhaltung des Baurechts zu gewährleisten.

Zu der Thematik, wie die Baulast ohne dingliche Absicherung durch eine Grunddienstbarkeit für das begünstigte Grundstück im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen ist, führen *Kröll/Hausmann*⁵ zu Ziffer 14.9 »Die Stellplatzbaulast« aus:

»Ist die Baulast nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so fehlt dem begünstigten Grundstück die sichere (privatrechtliche) Rechtsposition, nach der die tatsächliche Benutzung des belasteten Grundstücks auf Dauer möglich ist. Es kann auch nicht mit Sicherheit erwartet werden, dass die Bauaufsichtsbehörde bei einem baulastwidrigen Verhalten des Verpflichteten oder eines Anderen mittels Ordnungsverfügung vorgehen wird. Dies muss bei der Wertermittlung angemessen berücksichtigt werden.

Möglicherweise ist es im Einzelfall sinnvoll, die Stellplatzerträge (und damit auch die Unterhaltungskosten) nicht oder nur teilweise zu berücksichtigen, da die Unsicherheit besteht, dass der Baulastverpflichtete den Stellplatzmietern den Zugang zu den Stellplätzen verwehrt. Über den Ansatz der Entschädigungsleistung ist ebenfalls im Einzelfall nachzudenken, wengleich der Baulastverpflichtete diese sicherlich in voller Höhe einfordern wird, da aus seiner Sicht die Fläche der Stellplatzbaulast für ihn nicht nutzbar ist.

Auch diese Vorgehensweise wird dem betroffenen Grundstückseigentümer in der Regel nur schwer zu verdeutlichen sein, da sich dadurch im Allgemeinen ein niedrigerer Wert ergeben wird, als bei der Berücksichtigung einer (privatrechtlich gesicherten) Baulast. Insofern empfiehlt es sich, in einem Gutachten auch in verkürzter Darstellung auf die Rechtspositionen des Baulastverpflichteten und des Baulastbegünstigten einzugehen, um z.B. das Risiko des Mietausfalls für die Stellplätze zu verdeutlichen.«

Wie soll der Sachverständige »angemessen« bei der Wertermittlung berücksichtigen, dass nicht mit Sicherheit erwartet werden kann, dass die Bauaufsichtsbehörde bei einem baulast-

widrigen Verhalten des Verpflichteten oder eines anderen mittels Ordnungsverfügung vorgehen wird?

Im Übrigen ist nicht ersichtlich, nach welchen Kriterien Fälle zu berücksichtigen sein sollen, in denen ein nicht baulastkonformes Verhalten unterstellt werden soll. Solange die Baulast besteht, ist ein öffentliches Interesse an Ihrer Durchsetzung zu unterstellen, schon allein um die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten.

*Kröll/Hausmann*⁶ differenzieren hinsichtlich der Wertbeeinflussung der Baulast auf das begünstigte Grundstück einerseits und das belastete Grundstück andererseits. Für letzteres kann die Baulast durch Ordnungsverfügung jederzeit durchgesetzt werden (Rn. 114 ff.), während für das begünstigte Grundstück die Beseitigung der baulastwidrigen Umstände durch die Bauaufsichtsbehörde nicht mit Sicherheit erwartet werden kann (Rn. 111 ff.).

Eine entsprechende Differenzierung ist zunächst schwer nachvollziehbar, aber für den Einzelfall zur Darstellung der Problematik aus Sicht des Begünstigten und des Verpflichteten im Gutachten durchaus angezeigt.

Wenn die konkrete Bewertungssituation keine anderweitige Veranlassung gibt – z.B. Vorenthalten der bereitzustellenden Stellplätze – wird man sowohl für die Bewertung des belasteten und des begünstigten Grundstücks ein konformes Verhalten der Beteiligten zum Inhalt der Baulast unterstellen müssen.

Fest steht, dass der Begünstigte das parallel zur Baulast im Grundbuch auch dinglich abgesicherte Recht im Vergleich zur Baulast ohne Inanspruchnahme der Behörde »autonom« durchsetzen kann.

In Fällen, in denen der Begünstigte ohne zusätzliche dingliche Absicherung im Grundbuch in Zukunft auf eine Baulastabsicherung – z.B. durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – angewiesen ist, ist dies bei einem baulastwidrigen Verhalten und einer nicht zügigen Verfolgung des Missstandes wertbeeinflussend. Auf die Unwägbarkeiten und Risiken ist im Gutachten hinzuweisen. Die Gedankengänge des Sachverständigen und mögliche Abschlüsse hierzu, die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen sind, müssen nachvollziehbar sein. Hier sollte auch deutlich hervorgehoben werden, dass diese Abschlüsse sich nicht schematisch oder formelmäßig berechnen lassen und in der Regel nur frei geschätzt werden können.

Im Einzelfall sollte auch deutlich bei der Dimensionierung der Abschlagshöhe auf die Grenzen sinnvollen Handelns hingewiesen werden – beispielsweise mit der Begründung, dass die Schätzung der Abschlagshöhe sehr stark hypothetischen Charakter hat, da zum Wertermittlungsstichtag nicht annähernd kalkulierbar ist, ob mit einer zügigen Verfolgung und

2 Vgl. *Wenzel, G.*, Baulasten in der Praxis, Bundesanzeiger Verlag, 2. Aufl. 2012, S. 35, Rn. 1.

3 Vgl. *Wenzel, G.*, a.a.O., S. 35, Rn. 2.

4 Vgl. *Wenzel, G.*, a.a.O., S. 36, Rn. 3.

5 *Kröll, R./Hausmann, A.*, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Werner Verlag, 4. Aufl. 2011, S. 316 ff.

6 *Kröll, R./Hausmann, A.*, a.a.O., S. 316 ff., Rn. 107 ff.

Beseitigung des Missstandes zu rechnen ist oder ob und mit welchem Inhalt zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks eine Einigung erzielt werden kann.

Der Zahlungsanspruch gegen den Eigentümer des begünstigten Grundstücks kann sich aus einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung (Vertrag), bei deren Fehlen aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis oder nach Maßgabe bereicherungsrechtlicher Bestimmungen gemäß §§ 812 ff BGB ergeben.⁷

[OVG Rheinland-Pfalz]

»[. . .] Vielmehr ergibt sich hier bereits aus dem eindeutigen Wortlaut der Eintragung im Baulastenverzeichnis, dass die Kläger als Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet sind, einen Stellplatz für Kraftfahrzeuge zugunsten des Grundstücks T.gasse ... zur Verfügung zu halten. Diese Verpflichtung ist nicht mit der bloß anfänglichen Bereitstellung eines Stellplatzes erfüllt; vielmehr sind die Kläger gehalten, den Stellplatz dauerhaft tatsächlich für die insoweit ausdrücklich begünstigten Eigentümer des Nachbargrundstücks zur Verfügung zu stellen. Nur dies entspricht auch dem Sinn und Zweck der Stellplatzbaulast, die Erfüllung einer Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung für das begünstigte Grundstück – nämlich die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 LBauO hinsichtlich des nach dem Bauschein erforderlichen, auf dem begünstigten Grundstück selbst nicht herstellbaren dritten Stellplatzes – dauerhaft zu sichern. Die der Baulast zugrunde liegende Verpflichtung ist nicht mit der bloßen Herstellung und dem Nachweis des Vorhandenseins des Stellplatzes auf dem Grundstück erfüllt; vielmehr muss der Stellplatz auch benutzbar sein, solange die baulichen Anlagen auf dem begünstigten Grundstück, die den Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen, vorhanden sind und genutzt werden (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 2. September 1983, a.a.O.). Dieser Verpflichtung handeln die Kläger zuwider, indem sie den Stellplatz für einen eigenen Pkw nutzen oder ihn Dritten zum Abstellen von Kraftfahrzeugen überlassen.

Dem Erlass der Verfügung zur Durchsetzung der Baulast steht auch nicht entgegen, dass die Eigentümer des begünstigten Grundstücks hier kein zivilrechtliches Nutzungsrecht an dem Stellplatz haben. Es liegt im Wesen des Instituts der öffentlich-rechtlichen Baulast, dass die mit ihr bezweckte Sicherung der Genehmigungsvoraussetzungen des begünstigten Bauvorhabens gegenüber den privatrechtlichen Verhältnissen verselbstständigt ist (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 8. Dezember 1995, a.a.O., Rn. 6 und OVG Bremen, Urteil vom 21. Oktober 1997, NVwZ 1998, S. 1322 und juris Rn. 23). [. . .]

Die Baulast soll aber gerade für den Fall des Fehlens einer zivilrechtlichen Verpflichtung ihren Sicherungszweck erfüllen (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 8. Dezember 1995, a.a.O.); sie überlagert damit die zivilrechtlichen Beziehungen durch öffentlich-rechtliche Bindungen zugunsten des Eigentümers des begünstigten Grundstücks. Allerdings sind die Kläger – wie bereits das Landgericht Landau entschieden hat – nicht zur unentgeltlichen Überlassung des Stellplatzes an die Eigentümer des Nachbargrundstücks verpflichtet. Ein zivilrechtlicher Ausgleich ist gegebenenfalls – sofern eine zivilrechtliche Vereinbarung über die Nutzungsbedingungen nicht zustande kommt – über den Weg des Bereicherungsrechts herbeizuführen (vgl. dazu OVG Niedersachsen, a.a.O., Rn. 7, unter Hinweis auf BGH, Urteil vom 7. Oktober 1994, NJW 1995, S. 53) [. . .]«

[OLG Brandenburg]

»[. . .] Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Baulast privatrechtlich dem dadurch Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch gewährt noch den Eigentümer verpflichtet, die Nutzung zu dulden, wie der Bundesgerichtshof dies für eine durch Baulast begründete Stellplatzverpflichtung mit notwendigem Geh- und Fahrweg bereits entschied-

den hat (BGHZ 88, 97, 99 ff) [BGH 08.07.1983 – V ZR 204/82]. Im vorliegenden Fall gilt nichts Anderes.

Die Bauordnungen der Länder verstehen unter einer Baulast die freiwillig gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich auf sein Grundstück bezieht und sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt (vgl. für den vorliegenden Fall § 80 Abs. 1 des Gesetzes über die Bauordnung vom 20.07.1990, BauO-GBl. I DDR Nr. 50 S. 929). Die Bedeutung einer Baulast beschränkt sich aber im Regelfall nicht auf diese rechtsbegründende Wirkung zu Gunsten der Bauaufsichtsbehörde. Ihr wirtschaftlicher Wert liegt normalerweise in der begünstigenden Wirkung für ein anderes Grundstück, indem sie Voraussetzungen für die baurechtliche Zulässigkeit eines bestimmten Bauvorhabens schafft. Der begünstigte Bauherr erwirbt zwar keine privatrechtlichen Nutzungsrechte (BGHZ 88, 97, 99 f. [BGH 08.07.1983 – V ZR 204/82]; BGH NJW 1985, 1952 f.; NJW 1989, 1607), seine Begünstigung liegt jedoch darin, dass mit der eingeräumten Baulast der zur baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderliche Nachweis einer bestimmten Erschließung erbracht werden kann (vgl. zu diesen Wirkungen der Baulast Sauter, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, § 70 Rn. 7; Gädtke/Böckenförde/Temme/Krebs, Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, 8. Aufl., § 78 Rn. 40; Lohre, NJW 1987, 877, 878 [BAG 12.03.1986 – 7 AZR 20/83]; Ziegler, BauR 1988, 18, 24; Di Fabio, BauR 1990, 25).

Die Baulast selbst ist für die Nachbarn kein Rechtsgrund für eine unentgeltliche Inanspruchnahme des Weges. Im Verhältnis der Parteien zueinander hätte es daher ohnehin eines schuldrechtlichen Rechtsgrundes für die Nutzung des Weges bedurft. Die privatrechtliche Position des begünstigten Nachbarn kann sich nicht auf die öffentliche Baulast stützen. Die Baulast dient ausschließlich dem öffentlichen Interesse. Privatrechtliche Berechtigungen des einen gegen den anderen Grundstücksnachbarn schafft sie nicht (vgl. OVG Bremen, NVwZ 1998, 1322 f. [OVG Bremen 21.10.1997 – 1 BA 23/97]) [...]«

3 Wertermittlungsgrundsätze für den Verpflichteten

Die Baulast ist eine Nutzungsbeschränkung, die bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist. Unmittelbar wertrelevante Einschränkungen ergeben sich für das belastete Grundstück bei Abstandsflächenbaulasten und Baulasten, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen. Bei Erschließungs- und Stellplatzbaulasten ergeben sich immer unmittelbar wertrelevante Einschränkungen, wenn die eigenen Investitionen aus bauordnungsrechtlicher Sicht durch die Baulast verhindert oder erschwert werden.

Beispiel: Durch die Übernahme einer Erschließungsbaulast wird die Nutzung des eigenen belasteten Grundstücks eingeschränkt. Oder: Bei der Übernahme einer Stellplatzbaulast kann für eine spätere wesentliche Änderung der baulichen Anlage oder für eine wesentliche Änderung ihrer Benutzung (Nutzungsänderung) der rechnerisch erforderliche Stellplatzbedarf nicht mehr auf dem eigenen mit Stellplatzbaulast belasteten Grundstück nachgewiesen werden.

⁷ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. vom 06.11.2009 – 8 A 10851/09, OVG, a.a.O. – und OLG Brandenburg, Urt. vom 22.01.2008 – 2 U 1/06 –, EzGuG 14.153 a.

Die Baulast ist kein Rechtsgrund für eine unentgeltliche Inanspruchnahme durch den Begünstigten (vgl. Ziffer 2).

Ob überhaupt Erträge beispielsweise aus einer Stellplatznutzung für den Verpflichteten erzielt werden können sowie gegebenenfalls die Höhe kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung eventueller schuldrechtlicher Vereinbarungen beantwortet werden. Ebenso ist vom Einzelfall abhängig, ob eventuelle schuldrechtliche Vereinbarungen auf den Erwerber übergehen (z.B. § 566 BGB »Kauf bricht nicht Miete« – §§ 57 ff. ZVG »Erwerb in der Zwangsversteigerung«).

Hier ergeben sich i.d.R. Rechtsfragen, die der Sachverständige nicht beantworten kann.

4 Wertermittlungsgrundsätze für den Begünstigten

Die Baulast begründet keinen zivilrechtlichen Anspruch des Eigentümers des begünstigten Grundstücks und kann deshalb auch nicht selbstständig bewertet werden. Der Wert der Baulast ergibt sich für den Begünstigten erst durch das öffentlich-rechtliche Institut der Baulast und den nur somit ermöglichten baulichen Maßnahmen gegenüber seinen ansonsten – ohne Baulast – begrenzten Nutzungsmöglichkeiten.

Die Werterhöhung des begünstigten Grundstücks durch Einräumung einer Baulast ist i.d.R. nicht identisch mit der Wertminderung des belasteten Grundstücks.

4.1 Die Vereinigungsbaulast

Die Vereinigungsbaulast begründet eine »Rechtsfiktion«.

Bauordnungsrechtlich führt die Vereinigungsbaulast dazu, dass die mit der Vereinigungsbaulast belegten Grundstücke (im Grundbuchsinn) nur im bauordnungsrechtlichen Sinne als ein Grundstück zu betrachten sind. Privatrechtlich bleibt es so, wie es im Grundbuch gebucht ist; die Grundstücke sind somit einzeln veräußerbar und auch getrennt belastbar. Bauplanungsrechtlich (bundesrechtlich) ist die GRZ- und GFZ-Berechnung weiterhin auf die (grundbuchlichen) Einzelgrundstücke zu beziehen – d.h. im Genehmigungsverfahren sind eventuelle planungsrechtliche Verstöße durch Ausnahmen und Befreiungen zu regeln und nicht durch die Vereinigungsbaulast heilbar (GRZ/GFZ basieren auf Bundesrecht, diese Baulasten jedoch »nur« auf Landesrecht!).

4.2 Die Abstandsflächenbaulast

Die Abstandsflächenbaulast basiert wie die Vereinigungsbaulast auf Landesrecht. Die GRZ- und GFZ-Berechnung ist bei der Abstandsflächenbaulast wie bei der Vereinigungsbaulast immer auf das im Grundbuch gebuchte Grundstück zu beziehen. Die Abstandsflächenbaulast ermöglicht das »näher Heranrücken« des Gebäudes auf dem begünstigten Grundstück (in der Abbildung 1: Grundstück »A«) an die Grundstücksgrenze des (belasteten) Nachbargrundstücks (in der Abbildung 1: Grundstück »B«). Abhängig vom Einzelfall lassen sich so für das (begünstigte) Grundstück A mehr Wohn-/Nutzflächen

realisieren, sofern diese nicht in die GRZ- und GFZ-Berechnung eingehen müssen.

Beispiel: Ein Staffelgeschoss wäre nur mit einer Abstandsflächenbaulast realisierbar, erscheint aber nicht in der GFZ-Berechnung, wenn es kein Vollgeschoss darstellt.

Ausnahmen, dass die GRZ- und GFZ-Berechnung nicht auf das im Grundbuch gebuchte Grundstück bezogen werden, kommen immer wieder vor, sind aber individuell und **nicht** generalisierbar.

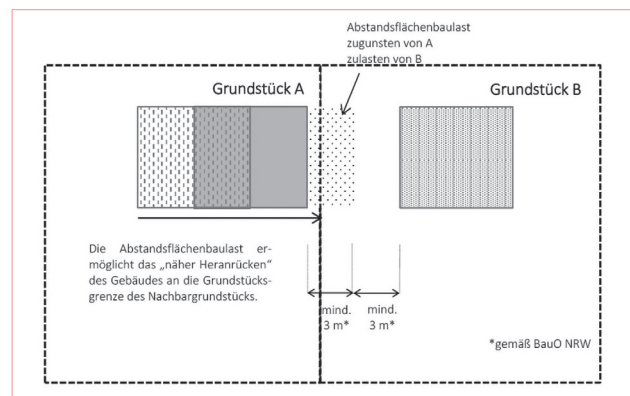


Abbildung 1: Abstandsflächenbaulast zugunsten von Grundstück A und zulasten von Grundstück B (beispielhaft)

5 Aus der Praxis: Vermögens-/Haftpflichtschaden

Um den wirtschaftlichen Wert der Baulast und das damit verbundene Haftungsrisiko des Sachverständigen zu verdeutlichen, wird auf nachstehenden Praxisfall verwiesen.

Gerichtsauftrag OLG Köln aus 2006 zum Wertermittlungsstichtag 20.12.1999

Durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens soll auf Antrag des Klägers Beweis erhoben werden unter anderem über folgende Frage:

»[...] Hat der Beklagte insbesondere den Bodenwert der Grundstücke mit XY DM [...] zu hoch bewertet weil [...] er das Flurstück B als Bauland bewertet hat, obwohl für die Erteilung einer Baugenehmigung die noch nicht erfolgte Eintragung einer Baulast nach § 83 BauO NW Voraussetzung war, was dem Beklagten aufgrund des Vorbescheides der Stadt XY vom 30.7.1999 [...] bekannt war? [...]«

Zum Sachverhalt

Der Beklagte hat als Sachverständiger im Dezember 1999 ein vom Kläger privat beauftragtes Verkehrswertgutachten erstellt über die Grundstücke A, B und C (siehe Abbildung 2) zum Zwecke des Erwerbs und der Beleihung der Grundstücke.

Das Grundstück A ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut, bestehend aus einem Hauptbaukörper mit Vollunterkellerung, einem Vollgeschoss, nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem daran anschließenden und das Flur-

stück B überbauenden, nicht unterkellerten, eingeschossigen Erweiterungsanbau mit Pultdachabschluss. Bei dem Flurstück C handelt es sich um die Teilfläche eines Privatwegs, der aus den Flurstücken C und D besteht. Das Flurstück D ist nicht Gegenstand der Bewertung.

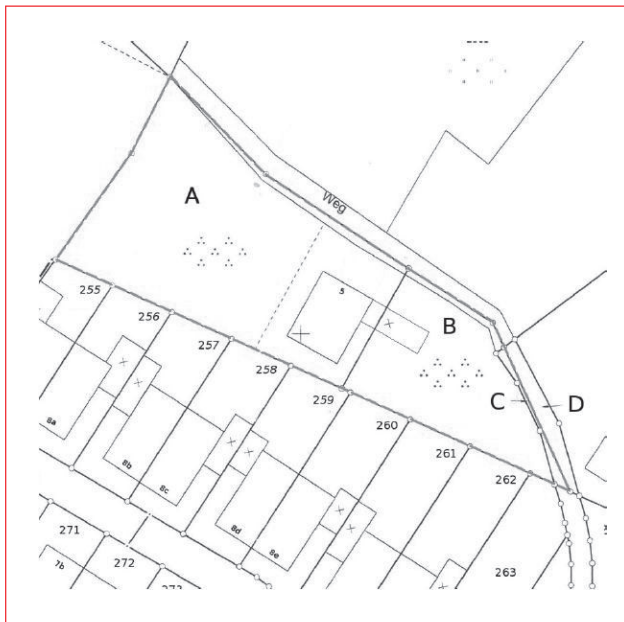


Abbildung 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (abgeändert). Gegenstand der Bewertung sind die Grundstücke A, B und C.

Nachstehende Eckdaten zur Übersicht:

- Baujahr des Wohngebäudes: um 1940
- rd. 90 m² Wohnflächen
- überalterte Grundrissanordnung mit gefangenen Zimmern und lichten Raumhöhen von 1,70 m bis 2,05 m
- Bauweise und Ausstattung des Gebäudes sind wirtschaftlich überaltert
- Grundstücksgrößen
Flurstück A: 1.013 m²
Flurstück B: 427 m²
Flurstück C: 17 m²

Dem Beklagten lag für das Verkehrswertgutachten ein positiv beschiedener Vorbescheid vom 30.07.1999 der Stadt XY (Untere Bauaufsichtsbehörde) vor für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Varianten – entweder als freistehendes Wohngebäude oder als Anbau an das bestehende Gebäude. Unter den Nebenbestimmungen und Hinweisen zum Vorbescheid vom 30.07.1999 ergibt sich die Vorbedingung, dass für das geplante Vorhaben das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulasten der Grundstücke C und D durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern ist. Die Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis ist somit Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

Zum Wertermittlungsstichtag war ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch Baulast zugunsten der Bewertungsgrundstü-

cke A und B als Vorbedingung zur Erteilung der Baugenehmigung nicht abgesichert.

Das Gutachten des Beklagten stellt zum Wertermittlungsstichtag trotz fehlender Baulastabsicherung auf zwei Baulandgrundstücke mit Grundstücksgrößen von 500 m² und 444 m² zusätzlich der Restflächen als hausnahes Gartenland ab.

Auf der Grundlage des vom Beklagten erstellten Gutachtens erwirbt der Kläger die Grundstücke A und B sowie die anteilige Wegeparzelle C. Nach dem Erwerb der Grundstücke durch den Kläger scheidet die nachträgliche Eintragung der Erschließungsbaulast zugunsten der Flurstücke A und B, da der Eigentümer des Flurstücks D der Baulasteintragung nicht zustimmt. Der zu diesem Zeitpunkt parallel eingereichte Bauantrag zur Neubebauung der Grundstücke entsprechend dem Vorbescheid vom 30.07.1999 wurde durch die Bauaufsichtsbehörde abgelehnt, da aufgrund der fehlenden Baulast die Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung nicht gegeben war.

Das vorstehende Praxisbeispiel verdeutlicht, dass der Wert der Baulast für den Begünstigten sich erst durch das öffentlich-rechtliche Institut der Baulast und den erst hierdurch ermöglichten baulichen Maßnahmen gegenüber seinen ansonsten begrenzten Nutzungsmöglichkeiten ergibt.

6 Fazit

Die Baulast ist ein rein öffentlich-rechtliches Institut, das nur das Ziel hat, dass die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung des Baurechts durchsetzen und gewährleisten kann. Das Rechtsverhältnis besteht mit der Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und der unteren Bauaufsichtsbehörde. Der Begünstigte der Baulast ist in das Rechtsverhältnis zwischen dem Verpflichteten als Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht eingebunden.

Für die zivilrechtlichen Rechtsverhältnisse, insbesondere für die Beantwortung der Frage welche schuldrechtlichen Ansprüche sich ergeben, bietet sie keine Grundlage. Der Zahlungsanspruch gegen den Eigentümer des begünstigten Grundstücks kann sich aus einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung (Vertrag), bei deren Fehlen aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis oder nach Maßgabe bereicherungsrechtlicher Bestimmungen gemäß §§ 812 ff. BGB ergeben.

Die unterschiedlichen Baulasten wirken sich für den Verpflichteten und den Begünstigten unterschiedlich aus.

Bei der Wertermittlung lässt sich der Einfluss der Baulasten auf den Verkehrswert nicht generalisieren; zu berücksichtigen sind immer die besonderen Umstände des jeweiligen Einzelfalls.

Albert M. Seitz, von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln
Fon: 0221/4992095
E-Mail: info@sv-seitz.de