

Vorwort

Bauwillige, die die gesetzlichen Anforderungen an ein Bauvorhaben auf dem eigenen (Bau)-Grundstück nicht erfüllen können, müssen, soll Ihr Vorhaben genehmigungsfähig werden, hierzu ein anderes Grundstück in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht nutzen.

Diesem Erfordernis, welches sich insbesondere in dicht besiedelten Räumen, Innenstadtquartieren oder Bereichen mit verdichteter Bebauung stellt, trägt das Rechtsinstitut der öffentlich-rechtlichen Baulast nach Paragraph 85 Hessische Bauordnung 2018 (HBO) Rechnung. Durch diese Vorschrift kann die Bauaufsicht durch die Anerkennung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung - Baulast - die Genehmigungsfähigkeit sonst nicht genehmigungsfähiger Bauvorhaben ermöglichen.

Funktion und Ziele der Baulasten, Rechtsnachfolge, Wirksamkeit

Mit einer Baulasteintragung übernimmt der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks, gegebenenfalls unter Zustimmung eines Erbbauberechtigten oder mit Einverständnis der Berechtigten von durch die Baulast beeinträchtigten Grunddienstbarkeiten (Paragrafen 1018 fortfolgende BGB), beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Paragrafen 1090 fortfolgende BGB) oder eines im Grundbuch eingetragenen Berechtigten aus einer auf Eigentumsübertragung gerichteten Vormerkung (Auflassungsvormerkung Paragraph 883 BGB), dauerhaft sein Grundstück betreffende öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Die Baulast ruht als sogenannte öffentliche Last auf dem belasteten Grundstück. Ihre Geltungsdauer ist zeitlich nicht begrenzt und bindet auch alle Rechtsnachfolger (Einzelrechts- und Gesamtrechtsnachfolger). Sie geht auch im Falle der nach Baulasteintragung beantragten Zwangsversteigerung des Grundstücks nicht unter. Sie kann nur mit Zustimmung der Bauaufsicht gelöscht werden und ist somit der freien nachträglichen Disposition des erklärenden Grundstückseigentümers entzogen. Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

Die Baulast wird nicht schon mit der Entgegennahme der Erklärung, sondern erst mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

Hauptanwendungsfälle, Baulastinhalte

Hauptanwendungsfälle sind unter anderem Baulasten

- zur Sicherung der Erschließung eines Grundstücks (Zugang, Zufahrt, Rettungsweg, Leitungsrechte,)
- zur Sicherung der Abstandsflächen zwischen Gebäuden
- zur Sicherung der gemeinsamen Nutzung von Bauteilen
- zur Sicherung einer Mitbenutzung oder Vereinigung von Grundstücken zu einem Baugrundstück
- zur Sicherung einer Abbruch- oder Wiederaufbauverpflichtung

Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Mannheim vom 27.10.2000 – (Seite 1445/00, Fundstellen: Baurechtssammlung BRS 63, Nummer 184, Baurecht 2001, 759) folgt aus dem Umstand, dass eine Baulast aus Anlass eines bestimmten Vorhabens bestellt wird, grundsätzlich nicht, dass ihre Wirkung auf dieses konkrete Vorhaben beschränkt ist. Durch die Genehmigung eines bestimmten Bauvorhabens wird diese Wirkung nicht gewissermaßen „verbraucht“, sondern ist, solange die Baulast fortgilt, in gleicher Weise auch bei späteren Bauvorhaben, zu beachten. Eine Baulast ist ihrem Wesen nach vielmehr grundsätzlich genereller Natur und kann auch ohne konkreten Anlass bestellt werden. Voraussetzung ist nur, dass nicht ausgeschlossen sein darf, dass die Baulast in naher Zukunft baurechtliche Bedeutung gewinnen kann, vergleiche VGH Mannheim, Urteil vom 01.10.2004 – 3 S. 1743/03 (Verwaltungsblätter Baden-Württemberg 2005, 73). Allerdings ist es dem Baulastgeber möglich, entgegen dem Regelfall, eine Baulast ausdrücklich auf ein bestimmtes Vorhaben, welches von ihm konkret benannt wird, zu beschränken, denn er ist in der Entscheidung, für welche Zwecke und für welche Vorhaben er eine Baulast bestellen und sein Grundstück belasten möchte, grundsätzlich frei.

Baulasten können jedoch nur solche Regelungen zum Inhalt haben, die sich nicht schon aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, zum Beispiel einem rechtswirksamen Bebauungsplan, ergeben. Kein öffentliches Interesse an der Eintragung von öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen besteht weiter, wenn Inhalt und Umfang der Verpflichtung eindeutig den öffentlich-rechtlichen Vorschriften selbst, gegebenenfalls in Verbindung mit amtlichen, auf der öffentlichen Vorschrift beruhenden Verzeichnissen, wie zum Beispiel dem Denkmalsbuch, entnommen werden können oder wenn diese Vorschriften keine baurechtlichen Auswirkungen haben.

Erforderliche Unterlagen für eine Baulasteintragung

Zur Vorbereitung der Baulast werden von der Bauaufsicht folgende Unterlagen benötigt:

1. Beglaubigter Grundbuchauszug des zu belastenden Grundstückes (Bestandsverzeichnis, Abteilungen I und II, Abteilung III ist verzichtbar) neueren Datums, d.h. nicht älter als 1 Monat, zum Nachweis der dinglichen Rechte am Grundstück (erhältlich beim Amtsgericht Rüsselsheim, Grundbuchamt, Johann-Sebastian-Bach-Straße 45, 65428 Rüsselsheim am Main, Telefon: 06142 203-0).
2. Im Regelfall einen maßstabsgerechten Kartenauszug (maximal DIN A3) aus der Liegenschaftskarte (Maßstab 1: 500 oder 1 : 1000 **mit** Ortsvergleich (unbeglaubigt ist ausreichend), erhältlich bei dem Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim, Telefon: 06252 127-0, E-Mail: kundenservice.afb-heppenheim@hvbh.hessen.de oder bei öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren, in sechsfacher Ausfertigung (1 Original, 5 Farbkopien), der sich auch auf die Nachbarflurstücke beziehen muss und in dem die Baulast maßstabsgerecht eingetragen ist. Gegebenenfalls sind weitere maßstabsgerechte Zeichnungen als Anlage zur Baulastenerklärung erforderlich, wenn sonst der Inhalt der Baulast nicht verständlich oder für Dritte nicht nachvollziehbar darzustellen ist. Erfolgt die Baulastenerklärung im Zusammenhang mit einem bauaufsichtlichen Verfahren, sind Kopien der dort einzureichenden Liegenschaftskarte ausreichend, soweit diese einen Ortsvergleich beinhaltet.
3. Verpflichtungserklärungen sind auf dem dazu bauaufsichtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben (dieser wird von der Bauaufsicht vorbereitet). Die Unterschriften aller Eigentümer des belasteten Grundstücks müssen entweder vor der Bauaufsicht geleistet oder vor ihr anerkannt sein. Anderenfalls müssen sie öffentlich beglaubigt sein. Nach 85 Absatz 2 HBO dürfen in Hessen Unterschriften unter Baulasterklärungen beglaubigen:
Notare, Ortsgerichte, Behörden und Personen nach Paragraph 15 Absatz 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 06.09.2007, insbesondere die Kataster- und Vermessungsbehörden (Ämter für Bodenmanagement, ehem. Kataster- oder Vermessungsämter) sowie öffentlich bestellte Vermessungsingenieure/innen. Ist ein Träger öffentlicher Verwaltung Verfahrensbeteiligter, ist eine Beglaubigung der Unterschrift nicht erforderlich.
4. Wird die Verpflichtungserklärung durch eine bevollmächtigte Person abgegeben (Vertretung ist *insoweit* zulässig), ist eine öffentlich beglaubigte Vollmacht erforderlich, die zu der Abgabe der Baulast-Verpflichtungserklärung ermächtigt. Die Vollmacht verbleibt bei der Baulastenerklärung. Sonstige Vertretungsberechtigungen, zum Beispiel für juristische Personen, sind durch aktuelle Nachweise, insbesondere durch aktuelle Auszüge des Handels- oder Genossenschaftsregisters nachzuweisen.
5. Angabe aller Eigentümer des zu belastenden und des baulastbegünstigten Grundstücks mit zustellungs-fähigen Anschriften

Kosten der Baulasteintragung

Baulasteintragungen sind gebührenpflichtige Amtshandlungen, für die, je nach Verwaltungsaufwand, gemäß geltender Bauaufsichtsgebührensatzung der Stadt Rüsselsheim am Main Gebühren von 60 Euro bis 400 Euro je Verpflichtungserklärung anfallen.

Allgemeiner Hinweis

Öffentlich-rechtliche Baulasten sollten zweckmäßigerweise durch schriftliche zivilrechtliche Vereinbarungen der beteiligten Grundstückseigentümer über gegenseitige Rechte und Pflichten aus Anlass und für die Durchführung der Baulast ergänzt und gegebenenfalls auch im Grundbuch durch Eintragung von dinglichen Rechten abgesichert werden. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass deckungsgleiche, wenigstens nicht der Baulast widersprechende, zivilrechtliche Regelungen vereinbart oder (wieder) herbeigeführt werden. Sollten Sie diesbezüglich Beratungsbedarf haben, wenden Sie sich bitte an einen Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin beziehungsweise einen Notar oder eine Notarin Ihres Vertrauens. Der Bauaufsicht sind derartige zivilrechtliche Einzelberatungen verwehrt.