

Anzeige

Was ist eine Baulast?

Rechtsanwälte Baumgarte, Jähne und Kollegen

Bei dem Abschluss notarieller Grundstückskaufverträge ergibt sich regelmäßig die Frage, ob im Hinblick auf den Kaufgegenstand eine Baulast besteht, die vom Käufer übernommen wird. Der beurkundende Notar sieht das so genannte Baulastenverzeichnis nicht ein. Die Vertragsparteien werden daher darauf hingewiesen, selbst dort Einsicht zu nehmen.

Bei der Baulast handelt es sich um die Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber dem Staat, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

Die Übernahme einer Baulast ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erklären; sie bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder öffentlich beglaubigt werden. Baulasten werden im Baulastenverzeichnis eingetragen, die von der Bauaufsichtsbehörde geführt werden. Daneben enthält das Liegenschaftskataster nachrichtlich Hinweise auf Baulasten im automatisierten Liegenschaftsbuch. Die Einsicht ist jedermann gestattet, soweit er ein berechtigtes Interesse nachweist. Das Baulastenverzeichnis genießt keinen öffentlichen Glauben wie das Grundbuch; dort sind Baulasten nicht verzeichnet.

Baulasten kommen nur bei rechtlichem Zusammenhang mit

einem Bauvorhaben in Betracht. Die zu regelnde Frage muss baulastrechtliche Relevanz besitzen. So wäre etwa eine Baulast des Inhalts, dass der Eigentümer nicht an bestimmte Mieter vermieten darf, unzulässig. Die Baulast muss im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wie eine baugesetzliche Verpflichtung Berücksichtigung finden. Durch die Verwendung der Baulast darf nicht gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen werden. Ein Bauvorhaben, das nicht im Einklang mit einer Baulast steht, darf nicht genehmigt werden. Vielmehr muss die Baugenehmigung versagt werden.

Da die Verpflichtung aus einer Baulast rein öffentlich-rechtlicher Natur ist, kann allein die zuständige Bauaufsichtsbehörde unmittelbar Rechte aus ihr herleiten. Die Baulast ersetzt daher aus Sicht des begünstigten Grundstückseigentümers nicht die zivilrechtliche Sicherung, die z. B. durch entsprechende Grunddienstbarkeiten erfolgt. So verschafft etwa eine Stellplatz-Baulast, die zwecks Bebauung des Nachbargrundstücks in dessen Interesse bestellt worden ist, dem Nachbarn kein Recht zu dienstbarkeitsartigen Benutzung des Stellplatzes. Zur zusätzlichen zivilrechtlichen Sicherung muss in derartigen Fällen eine Dienstbarkeit bestellt werden.

Baulasten bilden unter Umständen wertbeeinflussende Tatsachen. Die Ermittlung evt. vorhandener Baulasten bildet daher einen wesentlichen Bestandteil

jeder Grundstückswertermittlung. Wenn der tatsächliche Objektbestand und seine Nutzung jedoch mit der baurechtlichen Zulässigkeit übereinstimmen, stellt die Baulast regelmäßig keine Wertbeeinträchtigung des Grundstücks dar.

Die Baulast kann aus dem Baulastenverzeichnis wieder gelöscht werden. Dies kann jedoch nur durch einen schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

Beispiel für eine Baulast ist die Abstandsflächenbaulast, die die Verpflichtung beinhaltet, bestimmte Flächen eines Grundstücks nicht mit abstandsflächenrelevanten Gebäuden zu bebauen und nicht für eigene Abstandsflächen in Anspruch zu nehmen, um auf diese Weise den Nachweis der Abstandsflächen eines fremden Gebäudes zu ermöglichen. Nicht zu den Baulasten im hier beschriebenen Sinne gehören dagegen die Straßenbaulast, also die Verpflichtung eines Hoheitsträgers zu Bau und Unterhaltung von Straßen, sowie die Kirchenbaulast.

Mit Ausnahme von Bayern und Brandenburg haben alle alten und neuen Bundesländer durch ihre Bauordnungen die Baulast und das Baulastenverzeichnis eingeführt. In Bayern und Brandenburg werden entsprechende Verpflichtungen als Grunddienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Dagmar Weber
Rechtsanwältin

Angelina im Kindergarten Regenbogen

Familie und Beruf, nicht immer einfach zu vereinen. Immer auf der Suche nach der perfekten Lösung.

So machten wir uns 2007 auf die Suche nach einem Kindergartenplatz für unsere jetzt bald dreijährige Tochter. Unsere Tochter leidet seit dem 3. Lebensmonat unter einer hochgradigen Lebensmittelallergie und einer Neurodermitis, was unsere Suche natürlich sehr erschwerte. Leider hat die Stadt Hannover hier nicht viel Hilfe anzubieten. Wir haben also viele Kindertagesstätten besucht und Gespräche mit Tagesmüttern geführt. Viele Einrichtungen waren gut, aber keiner war sofort dabei und sagte ja wir machen es. Die Verantwortung war vielen einfach zu hoch. Nach dem wir fast nicht mehr an eine Lösung geglaubt hatten, meldete sich Anfang 2008 der Kinderladen "Regenbogen". Nach einem sehr freundlichen Telefonat ging es zur Vorstellungsrunde zusammen mit unserer Tochter. Sie fühlte sich

sofort wohl und wir als Eltern hatten auch den Eindruck, dass die Unterbringung trotz aller Probleme klappen könnte. Wir hatten dort das Gefühl gut aufgehoben zu sein. Das Problem wurde von Anfang an sehr ernst genommen und sich sofort Gedanken für eine Umsetzung im Kinderladen gemacht. Wir führten viele Gespräche zwecks Verpflegung, Einschränkung der Ge-



fahrenquellen. Wir können die anderen Kinder bei der Umsetzung und helfen, wie verhält man sich im Notfall? Eine Ausnahmegenehmigung auf Grund Ihres Alters wurde sofort durch den Kinderladen beantragt und glücklicherweise problemlos durch die Stadt Hannover genehmigt. Schließlich hieß es dann

am 1. August 2008 "Heute ist unser erster Kindergarten tag". Trotz guter Vorbereitungen von Seiten des Kinderladens und uns blieben Zweifel und Ängste bestehen. Daher blieben wir zur Sicherheit die ersten drei Wochen im Kinderladen "Regenbogen" um die vielen aus den Allergien sich ergebenden Gefahren im täglichen Alltag mit den Betreuern zu klären und abzusprechen. Dies wurde von allen Seiten des Kinderladens sehr positiv angenommen. Nie hatte man das Gefühl, dass wir "übereversichtige Eltern" sind, die keinem etwas zutrauen. Das Team macht ihre Sache wirklich sehr gut und wir sind froh, dass unser Kind in den normalen Kindergartenalltag integriert wurde. Es werden noch immer täglich Absprachen bezüglich Ihrer Ernährung getroffen die dann entsprechend umgesetzt werden. Unsere Ängste konnten somit auf ein Minimum reduziert werden. Wer sich über die Arbeit im Kinderladen informieren möchte, kann dies gern unter Tel. 51 06 98 6 tun.

BAUMGARTE JÄHNE & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE · NOTAR · FACHANWÄLTE

Peter Baumgarte
RECHTSANWALT UND NOTAR

Frank Jähne
RECHTSANWALT

Dagmar Weber
RECHTSANWÄLTIN

Tobias Schele
RECHTSANWALT UND MEDIATOR
FACHANWALT FÜR MIET- UND
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Lars Kukowski
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR MIET- UND
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Mathias Klemme
RECHTSANWALT

Lange-Hop-Straße 158
30539 Hannover-Bemerode
Tel. (05 11) 95 47 50
Fax (05 11) 95 47 599

www.baumgarte-recht.de
e-mail:rae@baumgarte-recht.de



HELMUT VESTERLING GmbH

Sanitär · Heizung · Elektro
Beratung · Planung · Ausführung

Geprüft nach VDE
Elektro-Profession

E-CHECK
Wir führen ihn für
2009 durch

Döhrbruch 66 • 30559 Hannover
Telefon (05 11) 52 30 11
Telefax (05 11) 52 30 13

Baumschule Pattensen Jetzt vom Fachmann
Pflaster- und Erdarbeiten
Rasenanlagen, Rollrasen
Heckenschnitt

Koldinger Str. 15 · 30982 Pattensen
☎ (0 51 01) 151 81 · Telefax (0 51 01) 67 46 · Mobil (01 72) 510 73 98

STEINSCHLAG-REPARATUR FÜR 0,-*

Unser Service für Sie:

- Autoglas-Sofort einbau
- Scheibenfolien für KFZ und Gebäude
- Mobiler Service
- Hof- und Bringdienst
- Vorort Montage
- Kundensatzfahrzeuge

*Viele Kartensicherungen übernehmen die Selbstbeteiligung!

Hier ist Ihre Scheibe **Chiefsache**
Ihre Zukunft auch. Bewerben Sie sich jetzt!

Lüneburger Str. 16 · 30880 Laatzen
Tel. (0 51 02) 93 07 93
(gegenüber der Metro)

Scheiben-Doktor.de
Ihr Auto-Glas-Profil

ADAC
Vorteils-Partner
Hier sparen Sie bis 10%!

KRONSBURG Jederzeit aktuell informiert
NACHRICHTEN

Wohnen in der Umweltzone

Tipps von Ihrem Fairmieter, die die Umwelt schonen

PC, TV und Radio richtig ausschalten denn der Stand-by-Betrieb frisst Ihr Geld ohne Nutzwert auf!

www.heimkehr-hannover.de
Tel. 0511-98 0 96-0

Heimkehr
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG