

3.8. Baulasten

Baulasten sind Verpflichtungen, die ein Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf sich nimmt, damit diese eine gewünschte Baugenehmigung erteilt. Anders ausgedrückt erfüllt eine Baulast eine notwendige gesetzliche Bedingung, damit eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Beispielsweise soll auf einem Grundstück in der Innenstadt ein Geschäftshaus entstehen. Eine bestehende Verordnung besagt aber, dass für so einen Neubau eine angemessene Menge an Fahrzeugstellplätzen nachgewiesen werden muss, damit eine Baugenehmigung erteilt wird. Da aufgrund von Grundwasser in unserem Beispiel keine Tiefgarage gebaut werden kann und auch nicht genug Platz für überirdische Parkplätze zur Verfügung steht, „kauft“ sich der Bauherr auf dem Nachbargrundstück das Recht auf Stellplätze, indem er mit dem dortigen Eigentümer vereinbart, dass auf dessen Grundstück eine Baulast eingetragen wird, die die öffentlich-rechtliche Verpflichtung auf Stellplätze für das Grundstück, auf dem gebaut werden soll, übernimmt. Daher befinden sich die Fahrzeugstellplätze von Grundstück A jetzt auf Grundstück B. Damit wird die Nutzung des Grundstücks mit der Baulast eingeschränkt und der Wert des Grundstücks in einem gewissen Ausmaß gemindert.

Oder die Zuwegung, also straßenmäßige Erschließung zu einem Grundstück, muss sichergestellt werden, damit dieses als baureifes Land gilt, wenn dieses Grundstück *hinter* einem anderen Grundstück und damit nicht selbst an einer öffentlichen Straße liegt.

Oder der Träger der Baulast übernimmt die Verpflichtung, ausreichende Abstandsflächen¹⁸ zum Nachbargrundstück einzuhalten, damit dort gebaut werden darf, wenn dieses selbst nicht breit genug ist, um ausreichende Abstandsflächen zur Verfügung zu stellen. Er übernimmt also die öffentlich-rechtliche Verpflichtung seines Nachbarn, Abstandsflächen einzuhalten, für diesen.

Eine Baulast kann man also zugunsten eines benachbarten in Privathand befindlichen Grundstückes eingehen.

Aber auch die Notwendigkeit, den Zugang zu einem öffentlichen Park weiterhin sicherzustellen, könnte sich die Bauaufsichtsbehörde durch eine Baulast sichern, bevor die Gemeinde dem Eigentümer das vor dem Park liegende Grundstück verkauft.

Eine Baulast kann man also auch zugunsten der öffentlichen Hand eingehen, ohne dass Privatleute und deren Grundstücke im Spiel sind.

Man muss also unterscheiden, *zu wessen Gunsten* eine Baulast abgegeben wird. Die Baulast wird aber trotzdem immer der Bauaufsichtsbehörde gegenüber abgegeben, denn sie ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung.

¹⁸ Abstandsflächen: die aus Sicherheitsgründen (Brandschutz usw.) einzuhaltenden Abstände zwischen Gebäuden

Baulasten werden oftmals im Sprachgebrauch nach ihrem Inhalt bezeichnet, z.B. als „Stellplatzbaulast“ oder „Abstandsflächenbaulast“.

3.8.1. Wo werden Baulasten geregelt?

Baulasten werden in den Landesbauordnungen geregelt.

Landesbauordnung Berlin, § 73 Baulasten und Baulastenverzeichnis: „(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Erbbauberechtigte können ihr Erbbaurecht in entsprechender Weise belasten. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger.“