



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Von der Grunddienstbarkeit zur Baulast

Rechtsanwalt Dr. Philipp Libert



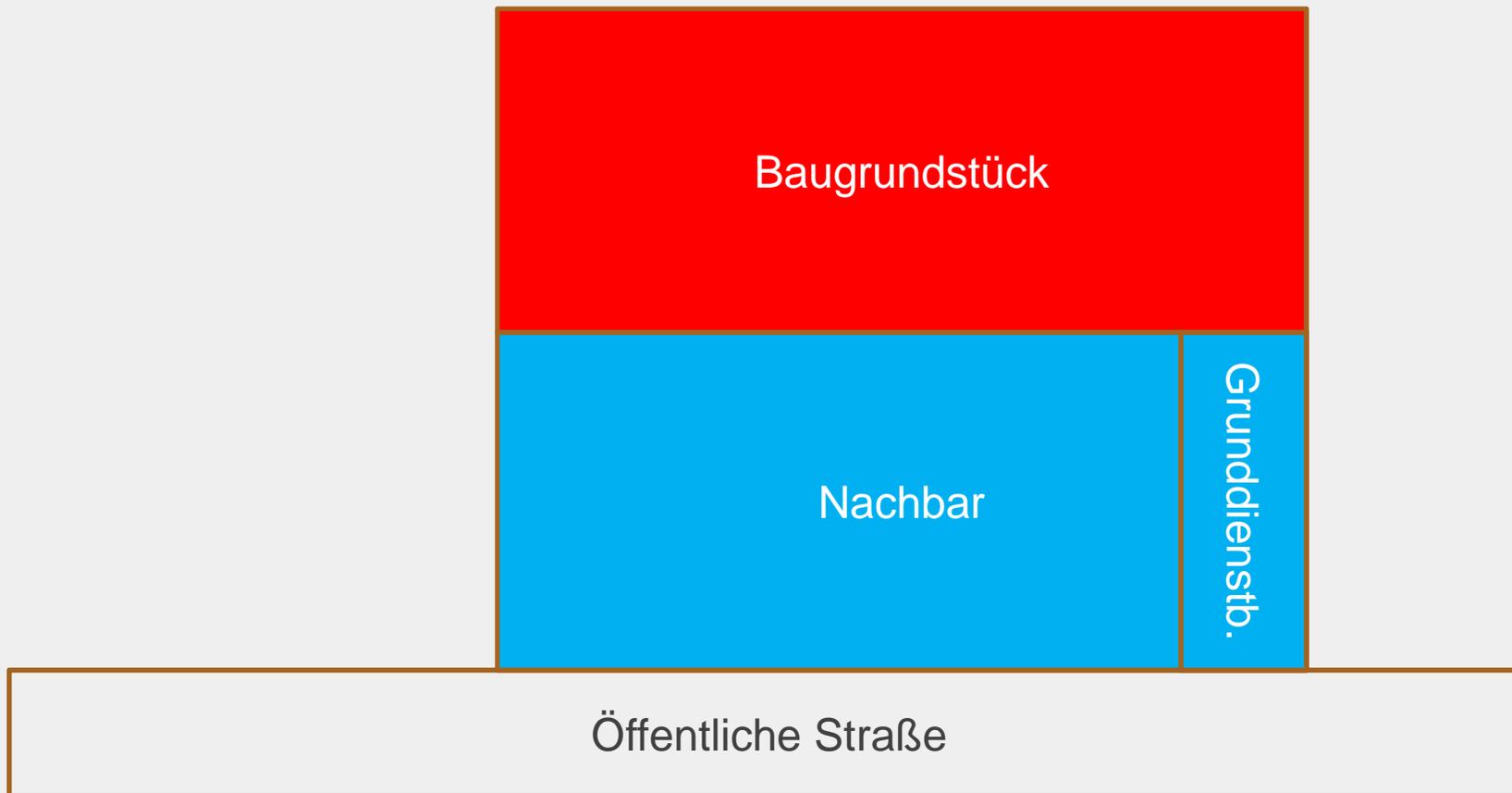
- Vorhabengrundstück wird über fremdes Grundstück erschlossen
- Bauherr verfügt über Grunddienstbarkeit, aber keine Baulast
- Behörde verlangt Baulastbewilligung des Dritteigentümers

**Wann kann der Bauherr aus einer Dienstbarkeit
eine Baulast verlangen?**

Erschließungsbaukosten und Grunddienstbarkeiten



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB





- Grundsatz: Bestellung von Baukosten ist freiwillig
- Rechtsprechung: Unter bestimmten Voraussetzungen verleiht Grunddienstbarkeit Rechtsanspruch auf Bewilligung einer Baukosten



➤ Voraussetzungen für Anspruch auf Baulast

- 1) Grunddienstbarkeit dient Bebauung des Grundstücks
 - 2) Baulast muss Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung sein
 - 3) Baulast ist inhaltsgleich zur Grunddienstbarkeit
 - 4) Parteien haben bei Bestellung der Grunddienstbarkeit nicht (bewusst) von Baulastbestellung abgesehen
-
- Einzelfallprüfung notwendig, KEIN Automatismus Grunddienstbarkeit = Baulast



1) Grunddienstbarkeit dient Bebauung des Grundstücks

- Meist unproblematisch
- Insbesondere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen (auch) der Bebauung eines Grundstücks



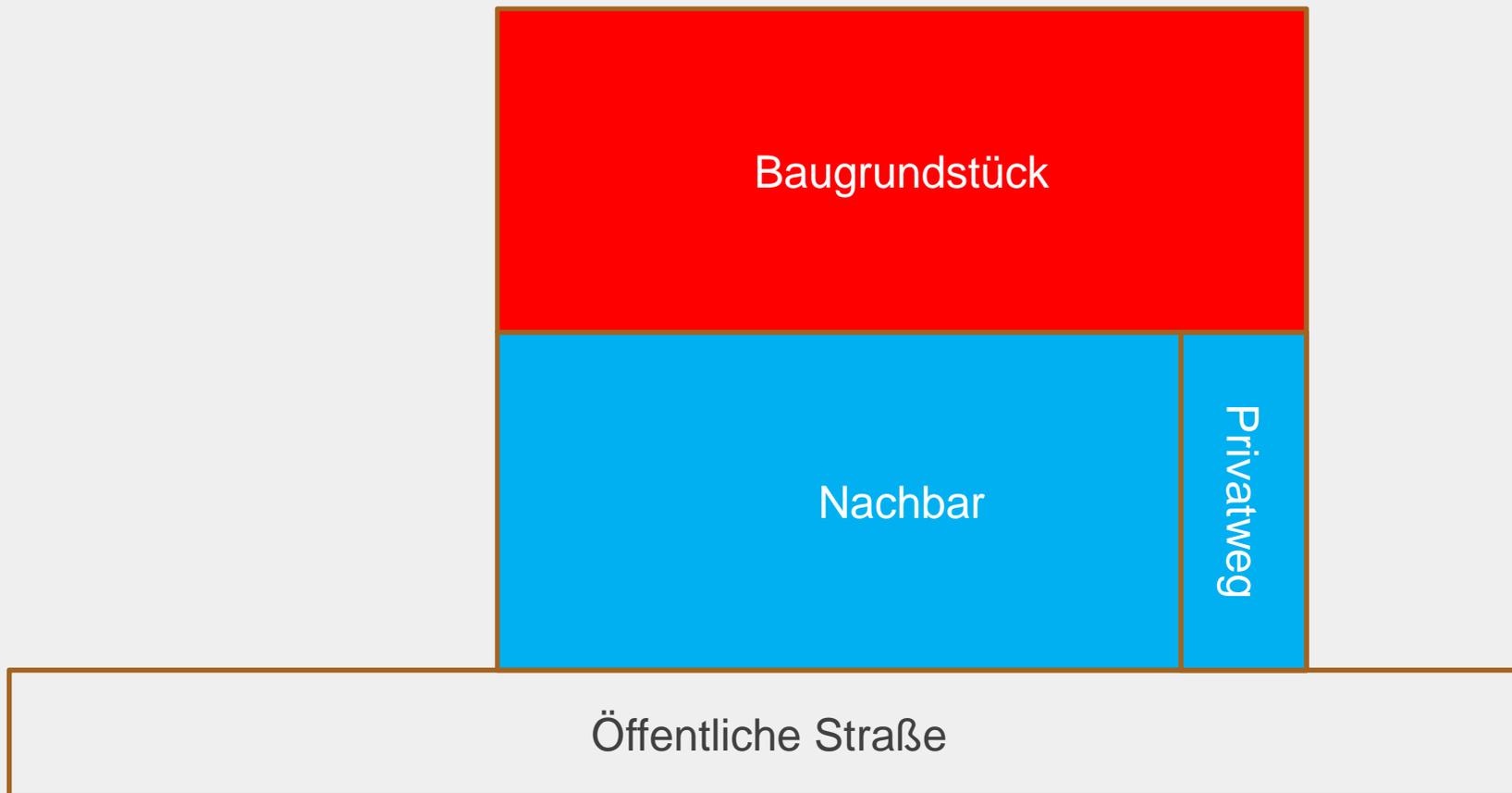
2) Baulast muss für Baugenehmigung notwendig sein

- Kein Anspruch auf Baulast, wenn Erschließung anders möglich ist

Erschließungsbaukosten und Grunddienstbarkeiten



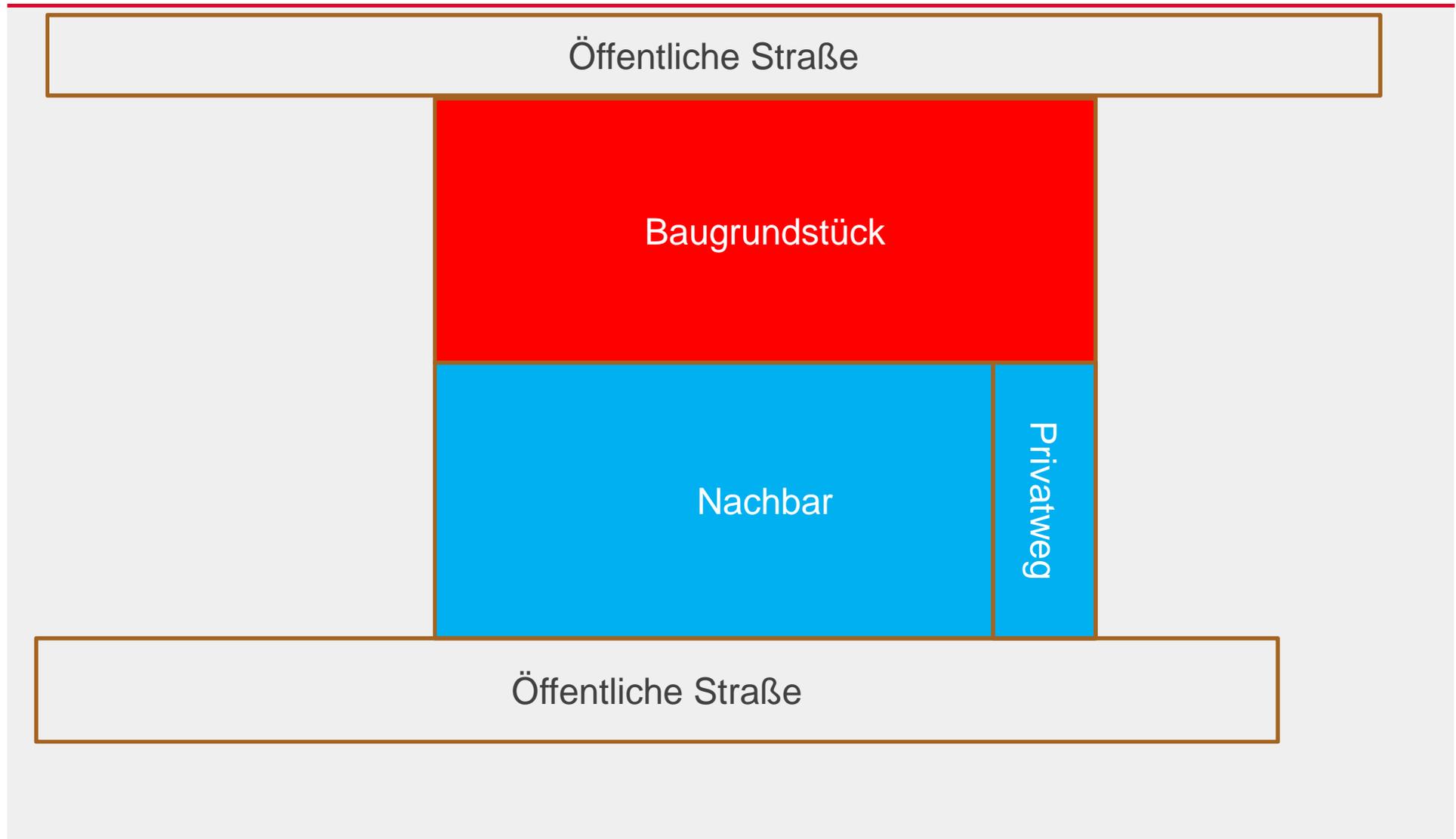
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Erschließungsbaukosten und Grunddienstbarkeiten



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB





3) Baulast muss inhaltsgleich zur Grunddienstbarkeit sein

➤ Hauptstreitpunkt: Was ist Inhalt Grunddienstbarkeit

- Art der Nutzung: z.B. Wegerecht, Leitungsrecht
Wegegrunddienstbarkeit gibt nur Anspruch auf Wegebaulast
- Umfang und Intensität der Nutzung

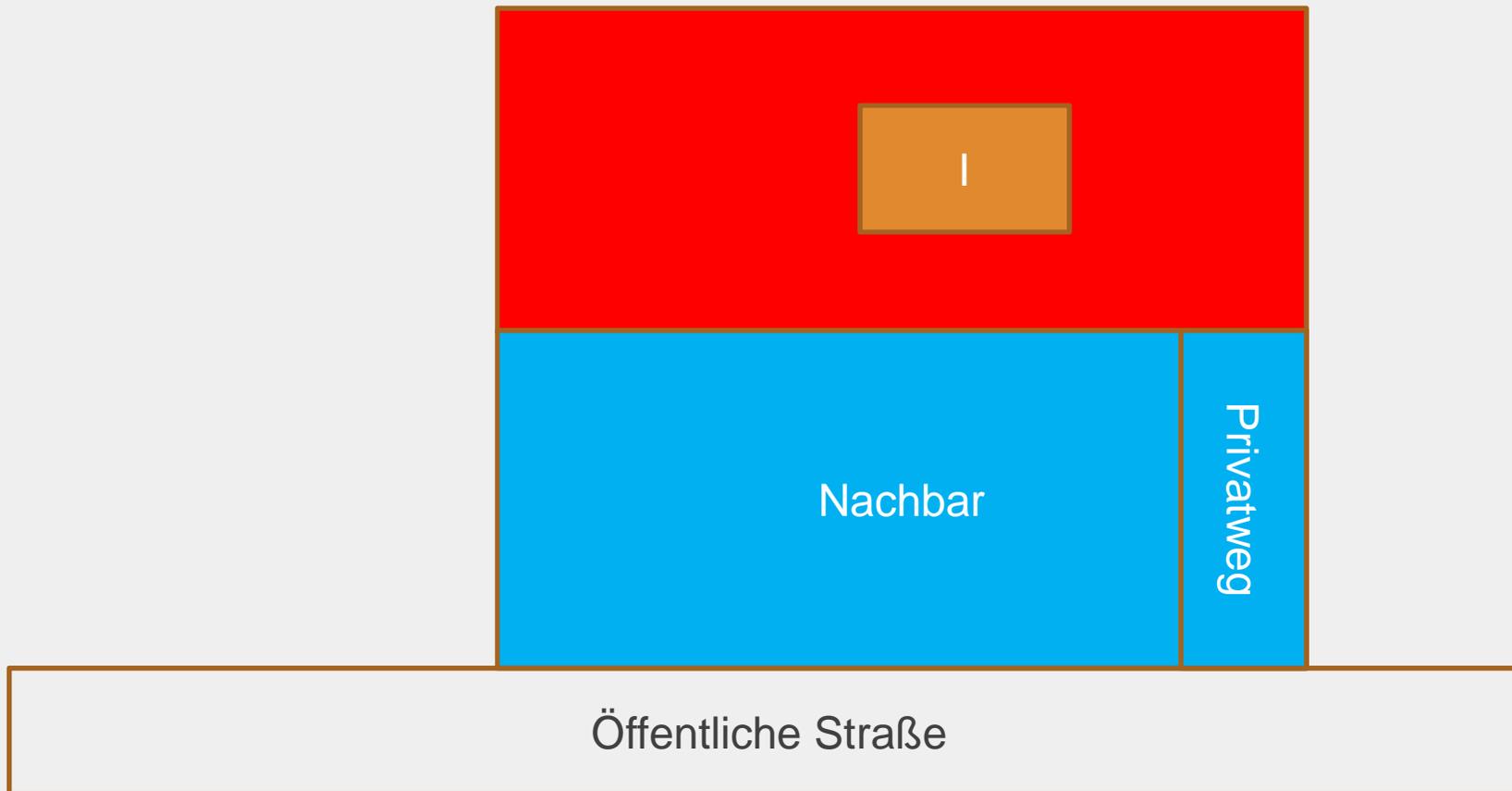
Entspricht Nutzung durch Vorhaben der durch die Grunddienstbarkeit begünstigten Nutzung

Problem: Häufig aus Grunddienstbarkeit nicht ersichtlich

Erschließungsbaulasten und Grunddienstbarkeiten



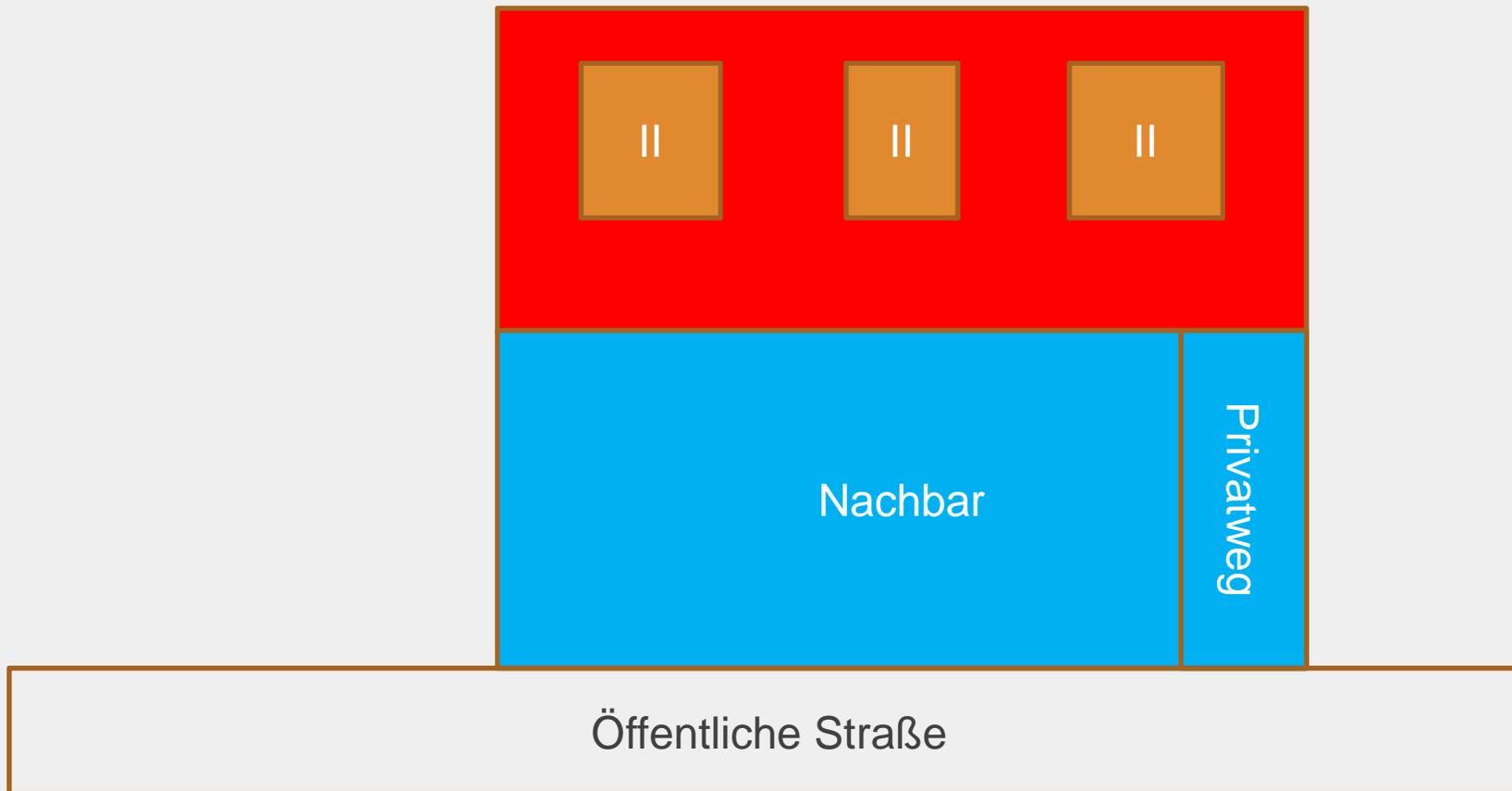
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Erschließungsbaulasten und Grunddienstbarkeiten



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Erschließungsbaulasten und Grunddienstbarkeiten



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Nachbar

Privatweg

Öffentliche Straße



➤ Kriterien für Inhaltsgleichheit u.a.:

- Führt neues Vorhaben zu intensiverer Nutzung des potentiellen Baulastgrundstücks (Erhöhung Fahrzeugverkehr, Lieferverkehr?)
- Wurde konkretes Vorhaben bei Bestellung der Grunddienstbarkeit besprochen?
- Welche Bebauung war bei Bestellung der Grunddienstbarkeit baurechtlich möglich?
- Welche Gegenleistung gab es für Grunddienstbarkeit?



4) Kein (bewusstes) Absehen von Baulastbestellung

- Eindeutig, wenn ausdrückliche Regelung zu Baulast bei Grunddienstbarkeitsbewilligung, wenn Regelung zu Baulast fehlt:
- Unproblematisch: „Alte Grunddienstbarkeiten“, bei Grunddienstbarkeitsbewilligung gab es noch kein gesetzliches Erfordernis der Baulast (Anspruch auf Baulast besteht regelmäßig)
- Problematisch: Grunddienstbarkeitsbewilligungen wurde bewilligt, als Baulastnotwendigkeit für späteres Vorhaben feststand; Rechtsprechung der Oberlandesgerichte: Anspruch auf Abgabe der Baulast besteht, Ausnahme: Es sollte nachweislich nur eine Grunddienstbarkeit, aber keine Baulast bestellt werden



- Problematisch: Grunddienstbarkeitsbewilligungen wurde bewilligt, als Baulastnotwendigkeit für späteres Vorhaben feststand;
- Rechtsprechung der Oberlandesgerichte: Anspruch auf Abgabe der Baulast besteht
 - Ausnahme: Es sollte nachweislich nur eine Grunddienstbarkeit, aber keine Baulast bestellt werden



- Vor Bauantragstellung: Grunddienstbarkeit inklusive Bewilligungsurkunde prüfen, was wir zur Nutzung auf begünstigtem Grundstück gesagt, im Grundbuch wird Grunddienstbarkeit nur schlagwortartig bezeichnet, Bewilligungsurkunde kann mehr Informationen enthalten
- Bei Regelung von Erschließungsgrunddienstbarkeiten: Baulasten ausdrücklich mitregeln!
- KEIN Automatismus, dass sich aus jeder Grunddienstbarkeit ein Anspruch auf Abgabe einer Baulast ergibt



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !