



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Gefährliches „Windhundrennen“ bei Vereinigungsbaulast und zivilrechtliche Gegenmaßnahmen

Thomas Elsner
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Das Windhundrennen



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

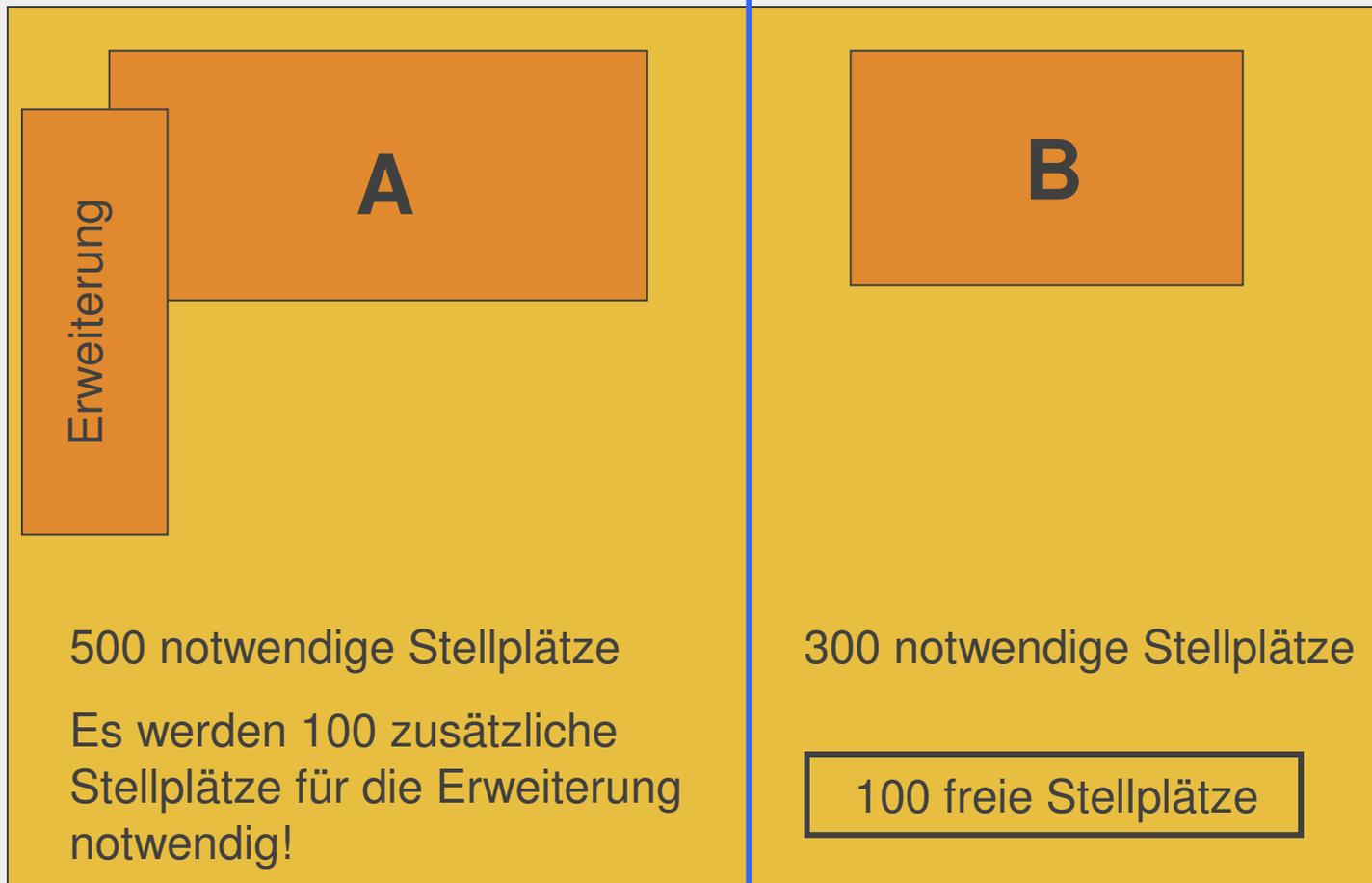


Vereinigungsbaulast

Das Windhundrennen



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

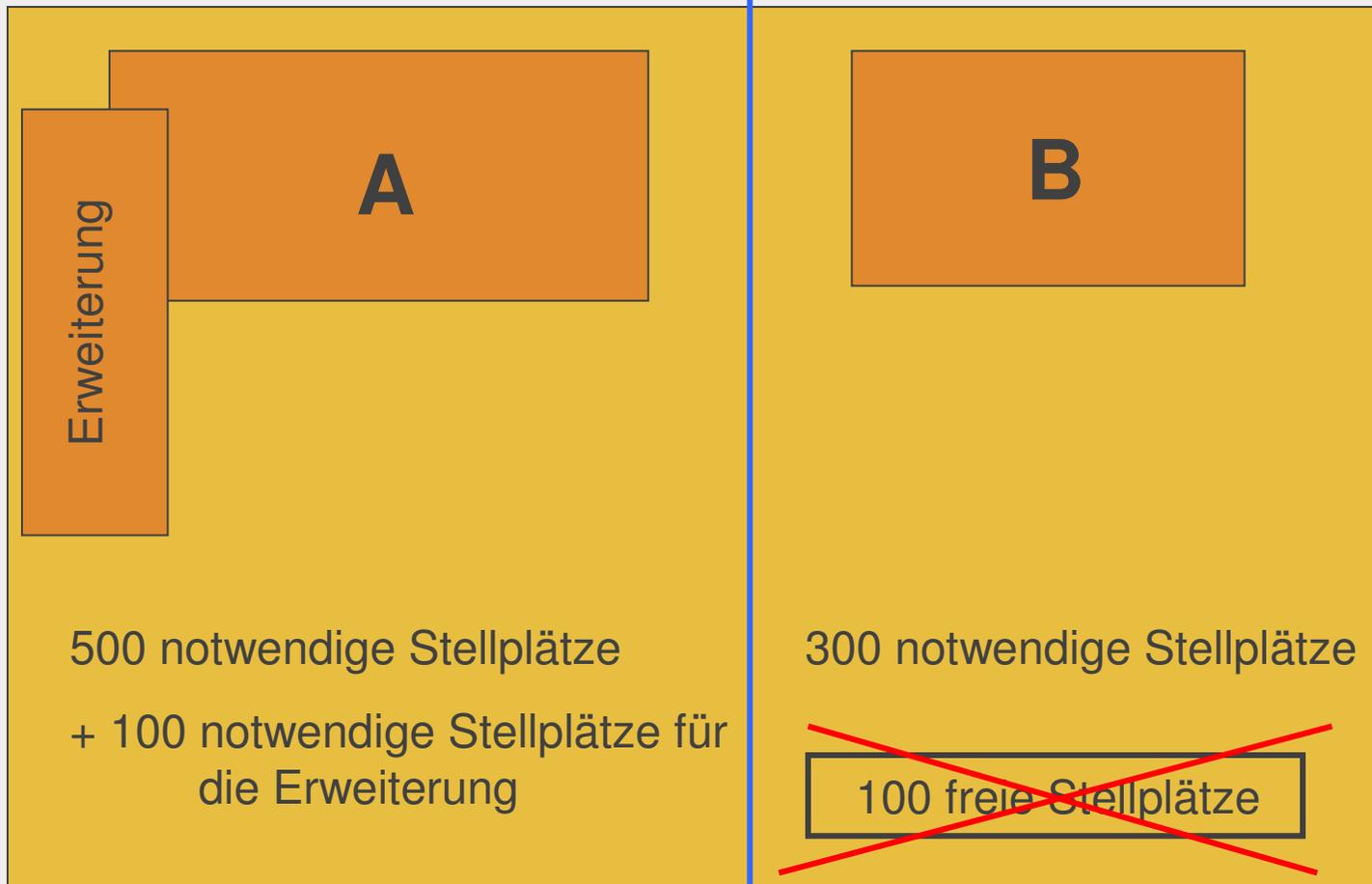


Vereinigungsbaukast

Das Windhundrennen



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

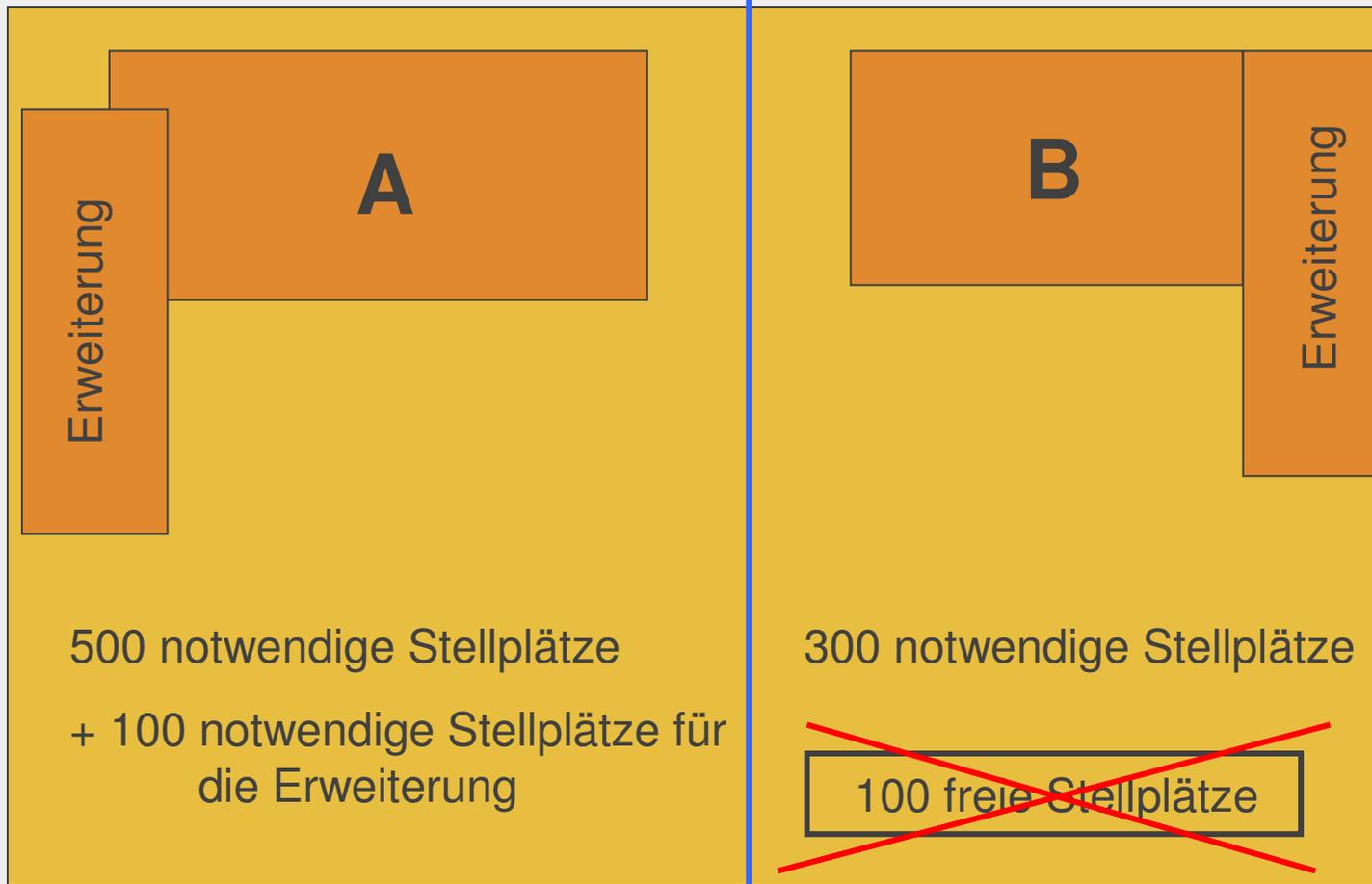


Vereinigungsbaukast

Das Windhundrennen



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

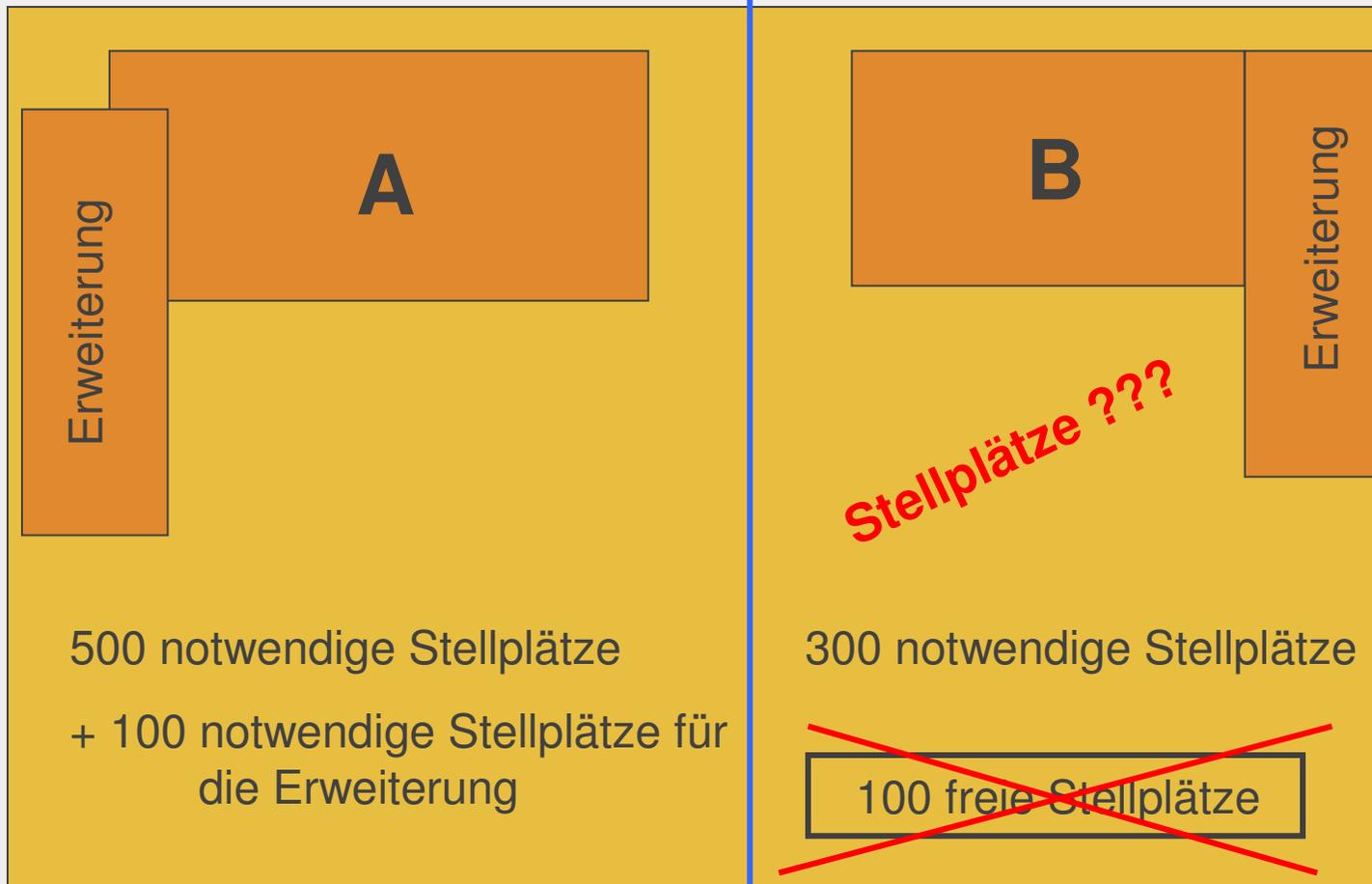


Vereinigungsbaukast

Das Windhundrennen



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft



Vereinigungsbaukast



Die Vereinigungsbaulast führt dazu, dass die Grundstücke A und B baurechtlich als ein Grundstück anzusehen sind!

- Wer zuerst baut, kann im Genehmigungsverfahren die für sein Vorhaben erforderliche Stellplätze auch auf dem Nachbargrundstück nachweisen!
- Die Eigentumsverhältnisse und zivilrechtliche Gegebenheiten der Grundstücksnachbarn untereinander interessieren das Bauamt nicht!
- Sind die verfügbaren Stellplätze verbraucht, hat der Nachbar bei einem späteren Erweiterungsbau das Nachsehen!



Öffentlich-rechtlich kann die Situation nicht mehr korrigiert werden.

Gibt es zivilrechtliche Kompensationsmöglichkeiten?

(rechtlich nicht geklärt!)

- Eigentumsrechtlich sind die Grundstücke klar zugeordnet. Die Vereinigungsbaulast ändert nichts daran, dass A bzw. B jeweils vollwertiges Eigentum an ihren Grundstücken haben – mit allen Nutzungs- und Abwehrrechten.
- Stellt das Vorgehen von A eine Eigentumsverletzung dar?



Stellt das Vorgehen von A eine Eigentumsverletzung dar?

- Keine Verletzung der Substanz (-)
- rechtliche Beeinträchtigung?
- tatsächliche Beeinträchtigung?

Ggf. wie ist die Eigentumsverletzung zu kompensieren?

- Verpflichtung von A, den Stellplatznachweis anderweitig zu führen?
- Erstattung etwaiger Stellplatzablöse?
- Erstattung etwaiger Kosten zur alternativen Schaffung von Parkplätzen durch B?



Fazit:

- Grundsätzlich keine Einräumung von Vereinigungsbaulasten!
- Besser Bestellung von Baulasten gemäß den Anforderungen der konkreten Situation, z.B.
Stellplatzbaulast / Zuwegungsbaulast / Abstandsflächenbaulast
- Größte Vorsicht bei Übernahme von Grundstücken mit bestehender Vereinigungsbaulast!
- Nach Möglichkeit Löschung der Vereinigungsbaulast Zug um Zug gegen Bestellung neuer Baulasten gemäß den konkreten Anforderungen (s.o.)