FORUM

Geodätisch. Frei. Beruflich.

45. Jahrgang
2019

ISSN 0342-6165

Zeitschrift des Bundes der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V. | www.bdvi-forum.de | HEFT 2/2019

Gewissheit

ÖbVI helfen, Baumängel zu minimieren

Verantwortung

Städtebauliche Wertermittlung als ÖbVI-Betätigungsfeld

Leidenschaft

Forschung zu alten Grenzsteinen

DPAG PVSt G 50591 »Entgelt bezahlt« BDVI Berlin

BDVI

Das Wesen der Baulast

Inhaltliche Ausgestaltung und Herausforderungen im behördlichen Verfahren

JAN THIELE | POTSDAM

Sowohl bei Neubauvorhaben als auch Teilungen im Bestand können Baulasten erforderlich werden, um baurechtswidrige Zustände gar nicht erst entstehen zu lassen. Dabei gilt es, das Instrumentarium der öffentlich-rechtlichen Baulast pragmatisch einzusetzen und die formalen und materiellen Anforderungen der Landesbauordnungen zweckorientiert auszufüllen.

I. EINFÜHRUNG

Insbesondere im Zusammenhang mit der baulichen Nachverdichtung innerhalb bereits bestehender Bebauung, einer planungsrechtlich immer »dichter« festgesetzten Bebauung und vor dem Hintergrund geplanter Grundstücksteilungen gewinnen Baulasten und die damit verknüpften bauaufsichtlichen Verfahren zur Sicherung öffentlich-rechtlicher Anforderungen kontinuierlich an Bedeutung. Denn neben dem aus § 83 der Musterbauordnung (MBO) – bis auf Bayern – weitgehend identisch in alle Landesbauordnungen übernommenen Rechtsinstitut der Baulast findet sich auch die Bestimmung aus § 7 MBO in allen Landesgesetzen wieder, dass durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden dürfen, die den gesetzlichen Vorschriften widersprechen.

Gerade dieses erweiterte, zum Teil von konkreten Bauvorhaben gelöste Anwendungsspektrum der Baulast sorgt – wohl auch mangels ausreichender Erfahrung – in der Praxis immer noch für Unsicherheiten und Unstimmigkeiten. Vor diesem Hintergrund soll sich folgender Beitrag mit dem allgemeinen Wesen der Baulast und mit den Voraussetzungen ihrer Bestellung befassen. Dabei sollen anhand der aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) entnommenen Regelung und von Beispielen aus dem Land Brandenburg in der Praxis auftretende Schwierigkeiten und Lösungsansätze dargestellt werden.

II. DIE BAULAST UND IHRE ENTSTEHUNG

In wörtlicher Übernahme aus der MBO und damit im Einklang mit den meisten übrigen Bundesländern regelt § 84 Abs. 1 BbgBO die Begründung und Eintragung der Baulast. Nach dieser Norm können Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde 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 Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern. Damit stellt die Baulast ein Instrument zur öffentlich-rechtlichen Sicherung bauaufsichtlicher Anforderungen dar. Sie räumt dem Baulastbegünstigten die Möglichkeit ein, bauordnungsrechtliche Vorschriften unter Ausnutzung von Nachbargrundstücken zu erfüllen, um so die Genehmigungsfähigkeit des eigenen Vorhabens sicherzustellen. Zugleich stellt die Baulast das Interesse der Bauaufsichtsbehörde sicher, ordnungsbehördliche Ziele durchzusetzen. Die Baulast begründet also eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung und Eingriffsgrundlage gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (s. zur vergleichbaren Rechtslage in NRW Steinkamp, Das Verhältnis von Baulast und Dienstbarkeit, MittRhNotK 1998, S. 117 ff.).

Demgegenüber ergibt sich auch nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus einer Baulast keine privatrechtliche Verpflichtung gegenüber ihrem Begünstigten (vgl. BGH NJW 1984, 124). Um auch einen privatrechtlich durchsetzbaren Anspruch entstehen zu lassen, bedarf es daher grundsätzlich einer vertraglichen Einigung und gegebenenfalls der Eintragung einer entsprechend gleichlautenden Dienstbarkeit in das Grundbuch des belasteten Grundstücks (vgl. Masloh, Zivilrechtliche Aspekte der öffentlich-rechtlichen Baulasten, NJW 1995, 1993, 1995 m. w. N.; DNotI-Report 15/1998, S. 145, 146 m. w. N.). Anders gesagt gibt die Baulast der Bauaufsichtsbehörde eine Eingriffsgrundlage, wenn gegen die Baulast verstoßen wird. Sie begründet jedoch kein durchsetzbares subjektiv-öffentliches Recht des Baulastbegünstigten auf Durchsetzung durch die Behörde. Sie wirkt damit nur als »Schutzreflex« für den Begünstigten (vgl. OVG Münster NJW 1988, 278; DNotI-Report 15/1998, S. 145, 146).

Baulasten können in Anwendung dessen unterschiedlichen Zwecken dienen. Besondere Bedeutung haben sie in der täglichen Praxis als Abstandsflächenbaulasten, Erschließungsbaulasten, Stellflächenbaulasten oder Vereinigungsbaulasten bzw. zum Verzicht auf bauplanungsrechtlich gegebene Nutzungsmöglichkeiten. Alle Alternativen setzen zu ihrer Entstehung zunächst eine schriftliche empfangsbedürftige Erklärung des belasteten Grundstückseigentümers gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde voraus. Dabei muss die Unterschrift unter die gesamte schriftliche Erklärung, d. h. den Urkundentext und eine gegebenenfalls beizufügende zeichnerische Darstellung, geleistet werden. Wird die Unterschrift nicht unmittelbar vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt, muss sie, sofern dies das Landesrecht wie in § 84 Abs. 2 BbgBO vorsieht, öffentlich bzw. von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder von der Katasterbehörde beglaubigt sein (vgl. Reimus/Semtner/Langer, Die neue Brandenburgische Bauordnung, 4. Auflage 2017, § 84 Rn. 11).

Überdies muss sich die Baulast am Bestimmtheitsgrundsatz messen lassen. Dem ist nur dann Genüge getan, wenn die Baulastenerklärung ihren Inhalt und Umfang der Verpflichtung eindeutig erkennen lässt. Maßgeblich ist dabei, dass die abgegebene Erklärung in ihrer Auslegung am objektiven Empfängerhorizont entsprechend § 130 BGB so klar und unzweideutig ist, dass sie mithilfe einer bauaufsichtlichen Verfügung durchgesetzt werden kann. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass Baulasten eine Auslegung zulassen, wobei es freilich in erster

Linie darauf ankommt, wie der Inhalt der jeweiligen Erklärung bei verständiger Würdigung zu verstehen ist, insbesondere ob die Baulast grundstücksbezogen ist oder einem konkreten Vorhaben dient (vgl. Reimus/Semtner/Langer, a. a. O., Rn. 8; mit Verweis auf OVG Berlin, Urteil vom 8. September 1995 – 2 B 4.94 – juris).

Im Übrigen regelt § 84 Abs. 3 BbgBO, dass Baulasten nur durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde untergehen (vgl. auch OVG Lüneburg, Urteil vom 8. Juli 2004 – 1 LB 48/04 – juris). Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Ob die Voraussetzungen hierfür vorliegen, wäre im Streitfall auf der Grundlage einer sogenannten Verpflichtungsklage durch das Verwaltungsgericht zu entscheiden. Der Verzicht wird abgesehen davon mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

III. DAS ÖFFENTLICHE INTERESSE AN DER EINTRAGUNG INSBESONDERE VON VORRATSBAULASTEN

In der täglichen Praxis stellt sich des Öfteren die Frage, ob Baulasten erst eingetragen werden können, wenn das Vorhaben, das durch die Baulast gesichert werden soll, genehmigungsfähig ist. Insoweit ist fraglich, ob das öffentliche Interesse an einer Baulast bereits zum Zeitpunkt ihrer Eintragung vorliegen muss oder ob es genügt, dass es sich erst zu einem späteren Zeitpunkt manifestiert.

Bauaufsichtsbehörden vertreten hierzu bisweilen die Auffassung, das öffentliche Interesse an einer Baulast müsse bereits bei der Bewilligungserklärung des Grundstückseigentümers vorliegen. Diese Forderung findet jedoch im Gesetz keinen Rückhalt. Aus dem Wortlaut und der systematischen Stellung der gesetzlichen Vorschriften über die Baulasten in den Landesbauordnungen ergibt sich, dass eine Baulast grundstücks- und vorhabenbezogen sein muss. Aus dieser Voraussetzung folgt demgegenüber nicht, dass eine Baulast nicht auch schon im Vorfeld eines Vorhabens – quasi bevorratend – bewilligt und eingetragen werden kann (sogenannte Vorratsbaulast). Einzige Voraussetzung für eine bevorratende Eintragung einer Baulast ist, dass nicht ausgeschlossen sein darf, dass die Baulast in naher Zukunft baurechtliche Bedeutung gewinnen kann. Anders gesagt scheidet eine Bevorratung von Baulasten nur dann aus, wenn offensichtlich ist, dass diese nicht in Anspruch genommen werden wird, somit ein öffentliches Interesse an der Eintragung von vornherein fehlt (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 1. Oktober 2004 – 3 S 1743/03 = NJOZ 2005, 108, 111). Insofern kann die Eintragung nicht mit der Begründung verweigert werden, es bestehe noch kein öffentliches Interesse an der Baulast (Hahn, Handkommentar BauO NRW, 3. Auflage 2017, § 84, Rn. 33).

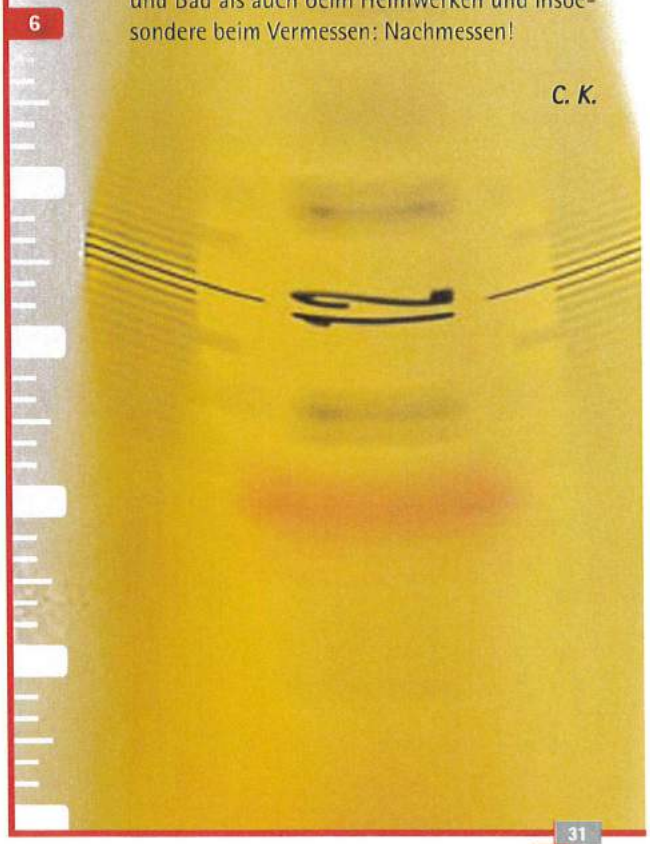
NACHMESSEN

»Das passt doch nicht!« – »Da stimmt was nicht!« – Wer hat das noch nicht erlebt? In vielen alltäglichen Situationen nehmen wir Maß. Doch bevor wir mit dem Ergebnis unser Anliegen weiterbetreiben, sollten wir noch einmal nachmessen, um keine bösen Überraschungen zu erleben. Sind das wirklich 500 g für den Kuchen, ist das Wasser in der Badewanne wirklich 35 Grad warm, passt der Schrank auch wirklich durch die Tür?

Besser noch mal kontrollieren. Also: die 500 g noch mal wiegen, die Temperatur noch mal fühlen, den Zollstock noch mal anlegen. Oder anders gesagt: noch mal nachmessen. Ist besser so, es lässt sich viel Ärger vermeiden.

Und das gilt natürlich vor allem in der Vermessung. Da wäre es manches Mal fatal, wenn nicht noch mal nachgemessen würde. Ein Haus steht zu nah an der Nachbargrenze, ein Grenzstein markiert die Grenze falsch, die Stützen in der Werkhalle stehen nicht gerade ... Die Folgen sind kaum absehbar, hier kann meist nicht mal eben nachgebessert werden, es wird möglicherweise richtig teuer. Der Aufwand für die Kontrolle hingegen ist gering. Deshalb gilt sowohl in Küche und Bad als auch beim Heimwerken und insbesondere beim Vermessen: Nachmessen!

C. K.



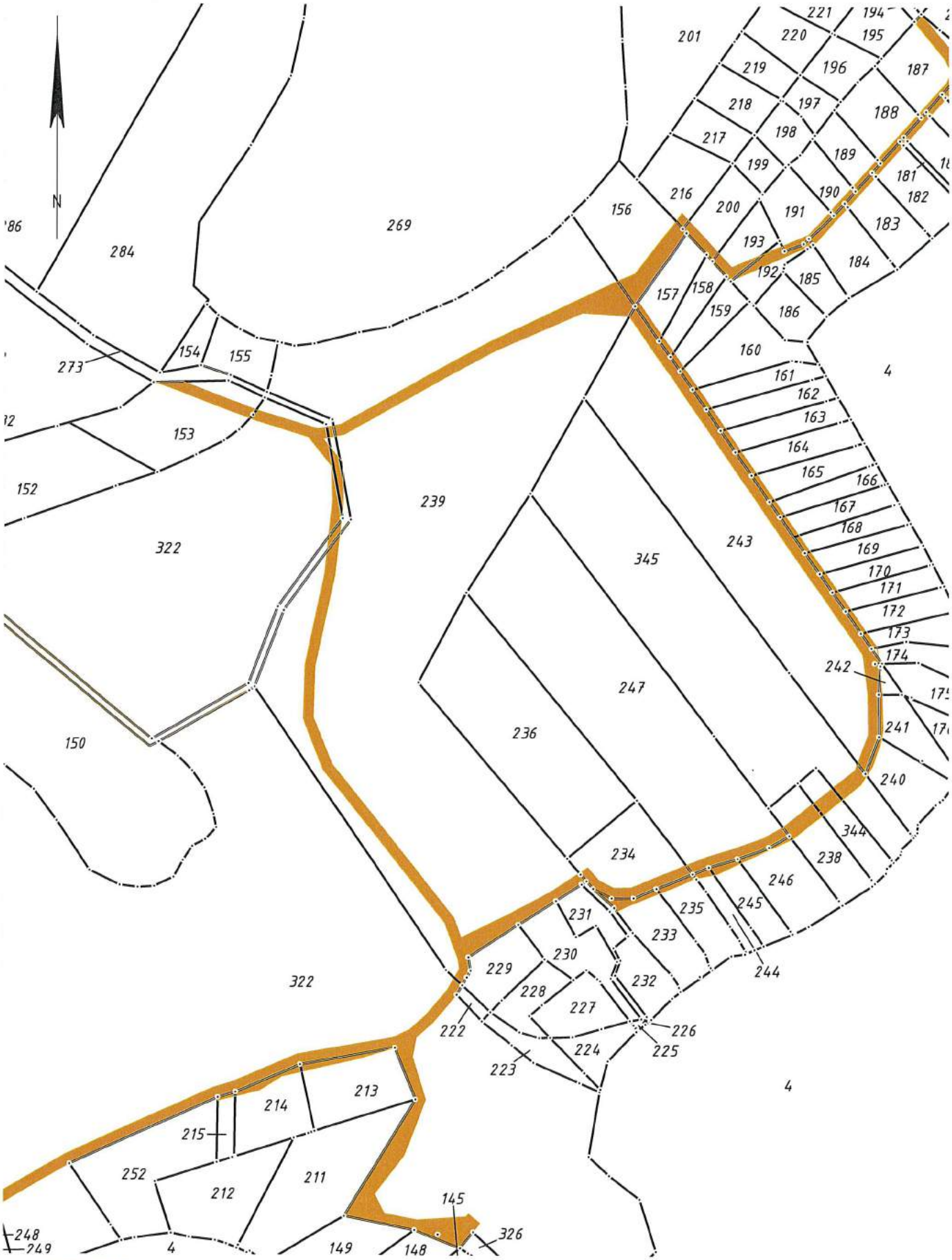


Abbildung 1 | *Fall 1*

Vor diesem Hintergrund ist auch die Praxis einiger Bauaufsichtsbehörden rechtswidrig, die Eintragung von Vorratsbaulasten für ein der Erschließung dienendes Wegegrundstück abzulehnen, weil zum Zeitpunkt der Baulastenerklärung noch nicht feststeht, wer die zukünftigen begünstigten Eigentümer der nach Teilung aus einem Gesamtgrundstück entstehenden Anliegergrundstücke sind. Begründet wird diese Auffassung der Behörde mit dem Argument, es sei notwendig, dass zur Eintragung einer Wegebaulast alle künftigen Anliegergrundstücke verkauft sind und die künftigen Eigentümer, welche durch die Wegebaulast begünstigt würden, damit namentlich feststehen.

Dies steht freilich im Widerspruch zur Rechtsnatur einer Baulast und ihrer Grundstücks- und Vorhabenbezogenheit. Unter der Vorhabenbezogenheit versteht man, dass die Baulast eine Verpflichtung zum Gegenstand haben muss, die einen bauordnungsrechtlichen Zusammenhang darstellt. Es geht bei den Baulasten ja gerade darum, die bauordnungsrechtlichen Vorraussetzungen für ein Vorhaben zu schaffen. Des Weiteren verlangt die Eintragung einer Baulast eine Grundstücksbezogenheit. Daraus ergibt sich schlicht nur, dass die Baulast zulasten eines bestimmten Grundstücks – des Grundstücks des Baulastenerklärenden – in das entsprechende Baulastenverzeichnis eingetragen wird. Nicht angenommen werden kann demgegenüber, dass der Eigentümer des begünstigten Grundstücks in diesem Zeitpunkt bereits feststehen muss. Dies ist überdies auch nicht erforderlich, da die Baulast nicht dem jeweiligen Grundstückseigentümer zugutekommt, sondern dem Grundstück an sich (so auch Wetzel, Baulasten in der Praxis, 1. Auflage 2006, S. 25, Rn. 5).

IV. »ÜBERSICHERUNG« DURCH BESTELLUNG EINER UNNÖTIGEN VIELZAHL VON BAULASTEN

Ein weiteres Problem von wohl noch höherer Brisanz steht im Zusammenhang mit der Frage, in welcher Form und Anzahl Baulasten erklärt und eingetragen werden müssen, wenn ein zur Erschließung dienender Weg über eine Vielzahl einzelner Flurstücke führt. Folgende aktuelle Praxisbeispiele sollen die Ausgangslage verdeutlichen:

Fall 1 || Eine Brandenburger Gemeinde stellt auf Betreiben einer Bungalowgemeinschaft einen Bebauungsplan für ein Wochenendhausgebiet auf, um Planungsrecht für die bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenden Wochenendgrundstücke zu schaffen. Aktuell befasst sich die Gemeinde mit der Umsetzung der Erschließung und der dafür im Nachgang des Satzungsbeschlusses vorzunehmenden Bewilligung und Eintragung von Baulasten. Die (äußere) Erschließung des Vorhabengebietes führt über eine Kreisstraße bis an das Vorhabengebiet. Der Weg zur weiter gehenden (inneren) »Feinerschließung« des

BEIMESSEN

- Vertrauen
- Wert
- Verantwortung
- Respekt
- Bedeutung
- Sinn
- Aufmerksamkeit
- Wichtigkeit
- Anerkennung
- Beachtung
- Gewicht
- Ärger
- Wut
- Positives
- Negatives

7

Beimessen: ein starkes Verb, mit dem wir etwas zuerkennen. Menschen, Sachverhalten, Dingen – ob viel oder wenig? Das entscheiden Sie. Immer wieder.

... Und ... sollten Sie gerade beim Essen sein, wünschen wir Ihnen guten Appetit.

N. H.

Abbildung 2 | *Fall 2*

Plangebietes muss sodann über eine Mehrzahl (ca. 70) nicht separierter privater Grundstücke geführt werden. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Zuwegung, die unmittelbar an die öffentliche Straße grenzt, nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als »Verkehrsfläche – privat« festgesetzt. Diese Verkehrsfläche entspricht als »Eigentümerweg« gemäß § 5 Abs. 3 BbgStrG sonstigen öffentlichen Straßen, die außer ihrer privaten Eigentümerschaft dem öffentlichen Verkehr dienen. Des Weiteren ist die Zuwegung der »inneren« Erschließung im Plangebiet durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als »Geh-, Fahr- und Leitungsrecht« zugunsten der Allgemeinheit sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger gekennzeichnet. Die Planzeichnung soll dies verdeutlichen. *(Abbildung 1)*

In Vorgesprächen mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises sind die Bungalowgemeinschaft und die Gemeinde mit der Forderung konfrontiert worden, dass es der Bewilligung und Eintragung einzelner Baulasten für jedes einzelne Wegegrundstück, und zwar auch zugunsten jedes einzelnen begünstigten Anliegergrundstückes, bedarf. Der hierdurch verursachte Verwaltungs- und Gebührenaufwand wäre beträchtlich, nimmt man an, dass für jedes der 70 Grundstücke eine Baulast auch zugunsten der anderen dann begünstigten 69 Grundstücke erforderliche wäre.

Fall 2 || Ausgangspunkt für den zweiten, ähnlich gelagerten Beispielfall ist ein Gesamtgrundstück, welches auf drei Seiten an eine öffentliche Straßen grenzt. Dieses Gesamtgrundstück soll in mehrere Teilgrundstücke aufgeteilt werden mit der Folge, dass nach Teilung die entstehenden »außen« liegenden Grundstücke unmittelbar an die öffentlichen Straßen angrenzen, weitere »innenliegende« Teilgrundstücke eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung benötigen. Im Gestaltungsprozess für die Grundstücksteilung hat man sich angesichts dessen entschlossen, einen Anliegerweg über die Gesamtfläche, d. h. über alle künftigen Teilgrundstücke, zu führen. *(Abbildung 2)*

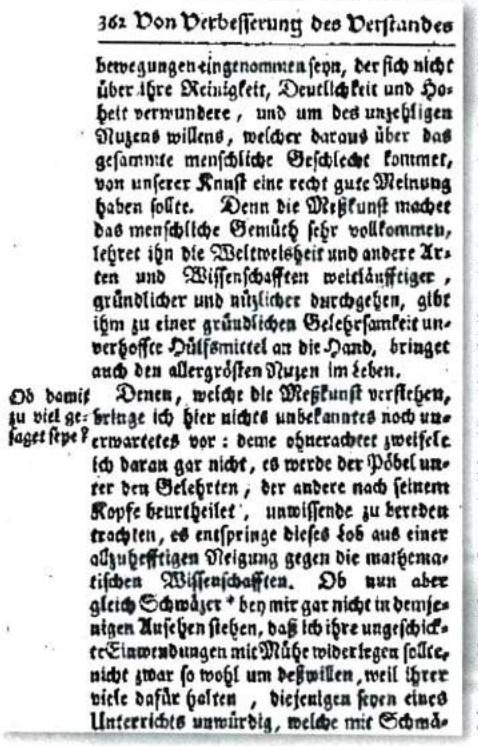
Die zuständige Bauaufsichtsbehörde hatte sich auch in dem zweiten Sachverhalt ursprünglich auf den Standpunkt gestellt, dass es zur Erschließung der Eintragung einer Vielzahl von Baulasten bedürfe. Es sei notwendig, dass jeder Eigentümer eines der Teilgrundstücke eine Baulast für ein Wegerecht zugunsten jedes der anderen 23 Teilgrundstücke eintragen lasse, und sodann sei auch noch eine weitere Baulast für die öffentlich-rechtliche Erschließung notwendig. In der Folge käme man zu dem Ergebnis, dass für jedes Teilgrundstück insgesamt 24 Einzelbaulasten notwendig wären. Für dieses überschaubare Gesamtgebiet ergäben sich damit 576 Einzelbaulasten. Die Gebühren betrügen, geht man nach der BbgBauGebO nur von dem Mindestbetrag von 200 Euro aus, 115.200 Euro. Dass derartige Forderungen der Bauaufsichtsbehörde nicht berechtigt sind, ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

Für den Fall 1 ist allgemein anerkannt, dass in einem Bebauungsplan eine Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. zugunsten der Versorgungsträger und Rettungsdienste zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erfolgen kann (vgl. OVG Münster, Beschluss vom

MESSKUNST

1989 hatte der BDVI im Rahmen seiner Öffentlichkeitsarbeit neben dem FORUM begonnen, in einer geodätischen Schriftenreihe interessante Beiträge und Manuskripte mit einem jeweiligen Schwerpunktthema zu publizieren. Band 3, 4 und 5 zeigen, wie der Geodät und die Geodäsie in der Belletristik und in den Medien gesehen werden, zusammengestellt von Prof. Nittinger. Eine überaus interessante, empfehlenswerte und bereichernde Lektüre.

Als ausgebildete Pädagogin und in Hinblick auf eine der in meinem beruflichen Tun wichtigste Aufgabe – junge Menschen davon zu überzeugen, den Beruf des Geodäten zu ergreifen – möchte ich an dieser Stelle ein Zitat anbringen, das »allein schon aus pädagogischen Gründen die Beschäftigung mit der Meßkunst empfiehlt«.



362 Von Verbeſſerung des Verſtandes

bewegungen eingenommen ſeyn, der ſich nicht über ihre Reinigkeit, Deutlichkeit und Hoheit verwundere, und um des unzehligen Nuzens willens, welcher daraus über das geſammte menſchliche Geſchlecht kommet, von unſerer Kunſt eine recht gute Meinung haben ſollte. Denn die Meßkunſt machet das menſchliche Gemüth ſehr vollkommen, lehret ihn die Weltweisheit und andere Arten und Wiſſenſchafften weitläufftiger, gründlicher und nüzlicher durchgehen, gibt ihm zu einer gründlichen Gelehrſamkeit unverhoffte Hülfsmittel an die Hand, bringet auch den allergrößten Nuzen im Leben.

Ob damit zu viel gesaget seye? Denen, welche die Meßkunſt verſtehen, bringe ich hier nichts unbekanntes noch unerwartetes vor: deme ohnerachtet zweifele ich daran gar nicht, es werde der Pöbel unter den Gelehrten, der andere nach ſeinem Kopfe beurtheilet, unwiſſende zu bereden trachten, es entſpringe dieſes Lob aus einer allzuheftigen Neigung gegen die mathematiſchen Wiſſenſchafften. Ob nun aber gleich Schwäzer * bey mir gar nicht in demjenigen Anſehen ſtehen, daß ich ihre ungeſchickte Einwendungen mit Mühe widerlegen ſollte, nicht zwar ſo wohl um deßwillen, weil ihrer viele dafür halten, diejenigen ſeyen eines Unterrichts unwürdig, welche mit Schmä-

Gefunden bei Google Books «Gesammelte kleine philosophische Schriften welche besonders zu der ... Band 3», PDF-S. 369

8

Band 3, Kapitel 6 // Assoziationen zwischen Philosophie und Geodäsie

Leibniz (1646-1716), der bedeutendste und allseitige Denker der Neuzeit, dem die Geodäsie schon allein die Erfindung der Rechenmaschine verdankt, hatte einen Schüler, den Philosophen Freiherr Christan von Wolff (1679-1754), der die Gedanken von Leibnitz systematisch zusammenfasste, aber nach dem Urteil einiger Philosophen rationalistisch verflachte. Von Wolff wurde aber auch als geistiger Ahnherr der deutschen Aufklärungsphilosophie herausgestellt. Sein überschwängliches Lob der Messkunst:

»Die Meßkunst machet das menschliche Gemüth sehr vollkommen, lehrt ihn die Weltweisheit und andere Arten und Wissenschaften weitläufftiger, gründlicher und nützlicher durchgehen, gibt ihm zu einer gründlichen Gelehrsamkeit undverhoffte Hülfsmittel an die Hand, bringet auch den allergrößten Nuzen im Leben.

Ach möchten doch einmahl diejenigen, welche der Kirche und dem gemeinen Wesen vorstehen, dafür sorgen, daß die Leute sich nicht eher zu den übrigen Wissenschafften wenden möchten, wenn sie nicht vorher eine Erkenntnis in der Meßkunst erlanget haben; und dann vermuthe ich ganz gewiß, es sollte mit der Kirche und dem gemeinen Wesen ganz ein ander Ansehen gewinnen. ...

Soviel ihrer demnach die Kräfte des menschlichen Gemüthes kennen lernen, und ihren Gebrauch untersuchen wollen: die werden hiemit alle die Meßkunst zu treiben ermahnet. Algebra und die höhere Geometrie werden zeigen, daß nichts so verborgen seye, welches sich nicht entdecken lasse; die Stern- und Erdmeßkunst werden darthun, daß nichts von den menschlichen Sinnen soweit entfernet sey, daß man solches deutlich zu erkennen und genau abzumessen nicht im Stande seyn sollte; die astronomische Rechnung wird ein Zeugnis ablegen, wie mit großer Gewißheit man die künftigen Begebenheiten des Himmels zum voraus sagen könne, obgleich den Sternkundigen kein Engel die Gesetze der Bewegungen, nach welchen sich die Sterne richten, zum voraus geoffenbaret hat; die Sehe- und Sternkunst werden uns auf den Unterschied der Vorstellung in dem Verstande und in der Einbildungskrafft führen; die Rechenkunst, Trigonometrie und Auflösungskunst werden uns allgemeine Regeln an die Hand geben, nach welchen sich der Verstand in dem Erfinden richtet, und die Einbildungskraft, nebst den Sinnen im Zaum gehalten wird, das sie das Nachdenken nicht stöhren; und endlich wird die mathematische Lehrart den richtigen Gebrauch der Vernunfft bekannt machen.

Wenn der Nutzen, welche die Meßkunst im Leben bringet, aufmerksam nicht von freyen Stücken in die Augen fiele: so liese sich nicht allein der weitläuffige Nuze der Rechenkunst, der practischen Erdmeßkunst, der Baukunst, der Mechanic, der Hydrostatic, und Hyraulic und Haushaltungssachen leichtlich zeigen; sondern auch noch augenscheinlich erweisen. Der größte Theil der menschlichen Glückseligkeit beruhe auf der Meßkunst.«

M. W.-N.

29. Juli 2010 – 7 B 636/10.NE – juris, Rn. 21). Auf dieser Grundlage kann sodann – wie hier – eine entsprechende Baulast unter konkreter Bezugnahme auf den Bebauungsplan und Benennung der in Anspruch genommenen Flächen sowie der jeweiligen Begünstigten zugunsten der Allgemeinheit beantragt werden. Dass eine Baulast zugunsten der Allgemeinheit grundsätzlich möglich ist, wird durch die Rechtsprechung nicht infrage gestellt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. April 2017 – 2 B 4.16 – juris; LG Karlsruhe, Urteil vom 30. September 2015 – 16 O 7/14 Baul – juris; vgl. in Bezug auf Wegerechte: VGH Mannheim, Urteil vom 7. Dezember 2001 – 3 S 2425/00 – juris, Rn. 45 ff.).

In der Praxis kommt angesichts dessen die Möglichkeit in Betracht, statt einer Vielzahl von Baulasten dem Baulastantrag lediglich die Auflistung aller mit der Baulast zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flur- bzw. Grundstücke und deren Eigentümer einschließlich unterzeichneter Verpflichtungserklärung sowie vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellte Teil-Lagepläne mit der Beschreibung der Baulastflächen und der Aufzählung der begünstigten Grundstücke beizufügen. Unter dem Begriff der Allgemeinheit ist dabei zu verstehen, dass die mit der Baulast gesicherte Duldung, Handlung oder Unterlassung jedermann zugutekommt. Erfasst ist hiermit also die Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der »Allgemeinheit«.

In der Folge wird durch die Bestellung einer entsprechenden Baulast zugunsten der Allgemeinheit die wegetechnische Erschließung des jeweiligen Grundstücks gesichert, insbesondere auch für die Versorgungsträger und Rettungsdienste, soweit die entsprechende Baulast in ihrem Wortlaut klar und unzweideutig ist. Vor diesem Hintergrund hat die Bestellung einer Baulast zugunsten der Allgemeinheit den Vorteil, dass nicht für jeden in Betracht kommenden Begünstigten eine einzelne Baulast bewilligt und eingetragen werden müsste – damit reduzieren sich der Verwaltungs- und Kostenaufwand.

Im Fall 2 könnte man zunächst an das Prinzip der »Vermehrung« denken, das bei Grunddienstbarkeiten Anwendung findet. Nach § 1026 BGB besteht eine Grunddienstbarkeit auch bei Teilung des dienenden Grundstücks fort, jedes Teilgrundstück ist demnach mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit belastet (Palandt/Herrler, BGB, 77. Auflage 2018, § 1026 Rn. 1). Gleiches wird man für Baulastgrundstücke annehmen können. Denn ein Flurstück kann katasterlich zerlegt, mehrere Flurstücke können verschmolzen und infolgedessen neu bezeichnet werden. Auch kommen Grundstücksteilungen oder Vereinigungen in Betracht, sodass auch zwei oder mehrere Grundstücke im Rechtssinne mit der Fläche des Baulastgrundstücks übereinstimmen können (vgl. Maletz/Probst, Rechtsfragen im Umgang mit der öffentlich-rechtlichen Baulast, ZfIR 2007, 777, 781).

Ferner könnte eine »Vereinigungsbaulast« in Betracht gezogen werden. Auf diese Weise könnten mehrere Grundstückseigentümer gegenüber der zuständigen Behörde anzeigen, dass ihre Grundstücke baurechtlich als ein einheitliches Grundstück zu betrachten sind. In der vorliegenden Konstellation würde daraus folgen, dass die Parzellen auch nach erfolgter Teilung baurechtlich als einheitliches Grundstück – wie das Gesamtgrundstück – anzusehen wären. Allerdings: Eine Vereinigungsbaulast ermöglicht lediglich, Gebäude zu errichten, die Grundstücksgrenzen überragen, also auf zwei Grundstücken errichtet werden (vgl. u. a. VG Berlin, Beschluss vom 24. November 2017 – VG 19 L 352.17, BeckRS 2017, 149950). Nach § 4 Abs. 2 BbgBO darf ein Gebäude auf mehreren Grundstücken errichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen. Diesem Fall dient die Vereinigungsbaulast (Reimus/Semtner/Langer, a. a. O., § 4 Rn. 8). Sie sichert hingegen nicht die Erschließung eines »Hinterliegergrundstückes«. Stattdessen bedarf es auch in diesem Fall einer Wegebaulast.

Jedenfalls kommt auch im Fall 2 in Betracht, dass die jeweiligen Eigentümer der Teilgrundstücke eine Baulast zugunsten der Allgemeinheit bewilligen bzw. beantragen, sodass es nicht zugunsten jedes einzelnen begünstigten Anliegers einer »eigenen« Baulast bedarf. Damit verbunden ist ein erheblich reduzierter Verwaltungsaufwand. Die Eintragung einer Baulast zugunsten der Allgemeinheit ist – wie gesagt – grundsätzlich zulässig. Die Eintragung einer Baulast setzt zwar Grundstücksbezogenheit voraus. Hieraus ergibt sich gleichwohl nicht, dass die Baulast einem auch konkret zu benennenden begünstigten Grundstück zukommen muss. Die Grundstücksbezogenheit bezieht sich nur auf das Grundstück, welches belastet werden soll (vgl. Schulz/Krampetz, in: BeckOK Bauordnungsrecht Hessen, Spannowsky/Eiding, 8. Edition 2018, § 75 Rn. 9). Vor diesem Hintergrund erscheint es also zulässig, die Allgemeinheit als Begünstigten einer Baulast zu adressieren. Vorliegend hat die Bauaufsichtsbehörde schließlich die Bewilligung der Baulasten jeweils zugunsten mehrerer Grundstücke akzeptiert. Dem trägt auch die gängige Praxis anderer Bauaufsichtsbehörden Rechnung, indem in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird, dass eine Baulast gleichzeitig mehreren, einzeln aufgezählten Grundstücken zugutekommt und welche Flächen hiervon umfasst sind.

V. KOMBINIERTE BAULASTEN FÜR MEHRERE ZWECKE

Abgesehen von den zuvor dargestellten Beispielen ist das Vorgehen einiger Bauaufsichtsbehörden nicht nachvollziehbar, wenn bezogen auf ein Grundstück Baulasten unterschiedlichen Zwecken dienen sollen. Zu denken ist hierbei vor allem an die

Möglichkeit, dass eine Baulast einerseits für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung gemäß § 4 BbgBO (Zugänge, Zufahrten, Leitungen) sowie andererseits der Sicherung der Feuerwehrzufahrt gemäß § 5 BbgBO dienen soll. Gleiches gilt für die »Doppelsicherung« von mehr oder weniger übereinanderliegenden Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO und Brandschutzabständen gemäß § 30 BbgBO. Wenn einzelne Bauaufsichtsbehörden in diesem Fall fordern, dass es einzelner Baulasten zugunsten der jeweiligen Zwecke bedarf, sollte dem gleichfalls widersprochen werden.

Denn in solchen Fällen würden einzelne Baulasten quasi »übereinandergestapelt« Jedoch auch dies widerspricht dem Sinn und Zweck der Vorschriften über die Baulasten und kollidiert insbesondere mit dem Wortlaut der Norm. Nach § 84 Abs. 1 BbgBO können Grundstückseigentümer durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernehmen. Der Wortlaut der Norm spricht hier explizit von der Mehrzahl (»Verpflichtungen«). Es ist somit grundsätzlich möglich, mit einer einzelnen Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auch mehrere Verpflichtungen zu übernehmen, um sein Grundstück mit lediglich einer Baulast zu belasten.

VI. ABSCHLIESSENDE HINWEISE

Zu beachten ist bei alledem, dass die Baulast öffentlich-rechtliche Wirkung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde entfaltet. Sie dient letztlich nur dazu, Hindernisse zur Erteilung einer Baugenehmigung zu beseitigen oder baurechtswidrige Verhältnisse bei der Teilung eines Grundstücks zu vermeiden. Soll sich insbesondere bei einer Wegebaulast ein auch gegenüber dem Grundstückseigentümer separat durchsetzbares Nutzungsrecht ergeben, so ist dieses durch eine privatrechtliche Vereinbarung sicherzustellen. Es empfiehlt sich daher stets, im Gleichklang mit der Baulast auch eine entsprechende zivilrechtliche Regelung zwischen den Parteien zu treffen, damit rechtliche Unsicherheiten vermieden werden können (vgl. Kraft-Zörcher, Die überlastete Baulast, NotBZ 2017, S. 130 ff.).

Für die Unterstützung bei der Erstellung des Beitrages danke ich meinem Mitarbeiter Tom Paul Tiedmann.

Dr. Jan Thiele
Rechtsanwalt und Partner
bei DOMBERT Rechtsanwälte
jan.thiele@dombert.de

ZUMESSEN

Der grassierende Nachwuchsmangel in den geodätischen Disziplinen hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Vor diesem Hintergrund liefert eine aktuelle Studie des Bundesinstituts für Berufsbildung einen weiteren Anhaltspunkt, aus welchem Grund Schülerinnen und Schüler bei der Berufswahl der Geodäsie keine große Bedeutung zumessen |1|.

Die Studie untersucht, aus welchem Grund Berufe von Schülerinnen und Schülern gerade nicht gewählt werden.

Das zentrale Ergebnis: Selbst wenn ein Beruf ihren Tätigkeitsinteressen entspricht, neigen Jugendliche dazu, ihn bei der Berufswahl links liegen zu lassen, wenn er ihnen nicht genügend soziale Anerkennung zu vermitteln scheint.

Offensichtlich reicht es für die Nachwuchsgewinnung also nicht aus, über die Tätigkeiten des Geodäten bzw. ÖbVI aufzuklären und zu vermitteln, wie interessant und abwechslungsreich die Arbeit sein kann. Eine starke Triebfeder bei der Berufswahl von Jugendlichen ist auch der Wunsch, Anerkennung zu finden und den Beruf als Visitenkarte im sozialen Umfeld zu nutzen.

Jeder, der sich noch an sein zehnjähriges Klassentreffen erinnern kann, ahnt, dass da etwas dran ist.

T. D.

|1| Stephanie Matthes: »Warum werden Berufe nicht gewählt? Die Relevanz von Attraktions- und Aversionsfaktoren in der Berufsfindung«, 2019. https://www.bibb.de/veroeffentlichungen/de/publication/show/9795, Stand April 2019