

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Köln, 15.12.2023

Anspruch auf eine Baulast aus einer Grunddienstbarkeit – künftige Bebauung muss nicht Zweck gewesen sein.

Dr. Wolf zur Nieden

Einleitung

Es gibt zwei Arten, wie ein Grundstück insbesondere im Hinblick auf eine in der Nachbarschaft beabsichtigte Bebauung belastet werden kann. Privatrechtliche Instrumente wie Grunddienstbarkeiten regeln hier das privatrechtliche Verhältnis direkt zwischen Grundstückseigentümern. In öffentlich-rechtlicher Hinsicht sichert eine sogenannte Baulast hingegen zugunsten der Verwaltung, dass der Eigentümer bestimmte Dinge zu dulden, zu tun oder zu unterlassen hat.

Obwohl die beiden Belastungsarten unterschiedliche Voraussetzungen und Zielrichtungen haben, kann sich insbesondere aus einer bestehenden Grunddienstbarkeit ein Anspruch eines Grundstückseigentümers gegen den anderen auf Abgabe einer inhaltsgleichen Baulasterklärung gegenüber der Behörde ergeben. Die Voraussetzungen hierfür hat der Bundesgerichtshof in einer kürzlich veröffentlichten Entscheidung noch einmal gelockert.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshof

In dem hier besprochenen Fall ging es um ein Hinterliegergrundstück, welches seit etwa der ersten Hälfte des vorherigen Jahrhunderts teilweise bebaut, aber auch in Teilen unbebaut geblieben war. Als die Eigentümerin den unbebauten Teil nun auch mit einem Wohnhaus bebauen wollte, machte die Bauaufsicht die Erteilung der Baugenehmigung von einer Baulast auf dem Grundstück des Nachbarn abhängig, wonach dieser die Zufahrt zum öffentlichen Straßenraum über sein Grundstück dulde.

Eine solche Baulast muss der Nachbar in der Regel aber nicht erteilen. Deswegen berief sich die bauwillige Eigentümerin darauf, dass ihr aus der zwischen beiden Grundstücken bestehenden Grunddienstbarkeit über ein Wegerecht der entsprechende Anspruch gegen ihren Nachbarn zustünde.

Die Folgerung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des Nachbarn gegenüber der Behörde aus der privatrechtlich bestehenden Belastung seines Grundstücks mit einem Wegerecht ist nicht neu, aber wegen des erheblichen

Eingriffs in die Rechte des Nachbarn an enge Voraussetzungen geknüpft. Eine davon war bisher, dass die bestehende, privatrechtliche Dienstbarkeit gerade mit dem „Zweck“ eingetragen worden sein musste, die Bebaubarkeit des anderen Grundstücks zu ermöglichen.

Dieses Kriterium hat der Bundesgerichtshof nun in seinem Urteil vom 30.06.2023 (Az. V ZR 165/22) offiziell fallengelassen. Wenn und soweit die anderen Voraussetzungen vorliegen, insbesondere die Grunddienstbarkeit die Nutzungen abdeckt, die auch Gegenstand der Bau- last sein sollen, bestehe der Anspruch auch ohne Betrachtung des mit der Eintragung der Grunddienstbarkeit ehemals verfolgten Zwecks.

Das Gericht stellt klar, dass Grundbucheintra- gungen grundsätzlich objektiv auszulegen seien. Vor allem aktuelle Eigentümer müssten sich auf den objektiv erkennbaren Inhalt verlas- sen können, insbesondere wenn die Eintragung selbst schon länger zurückliege und von Vorei- gentümern vorgenommen wurde. Die Konse- quenz, dass die faktische Belastung durch die nunmehr anstehende Bebauung vergrößert werde (mehr Fußgänger und KFZ-Verkehr), sei hinzunehmen, weil es gleichsam nur eine quan- titative Ausweitung dessen sei, zu dessen Dul- dung man sich bereits mit der Grunddienstbar- keit verpflichtet habe.

Bewertung und Ausblick

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs er- scheint dogmatisch richtig und plausibel. In der Tat würde es die Anforderungen an vor allem objektiv dokumentierte Verpflichtungen über- spannen, wenn man als (neuer) Eigentümer zu- sätzlich subjektive, meist eben nicht in den schriftlichen Vereinbarungen niedergelegte Zwecke nachweisen müsste.

Andererseits muss man durchaus in Frage stel- len, ob insbesondere der Eigentümer, der sich vielleicht erstmals nach vielen Jahren einem solchem Anspruch ausgesetzt sieht, wirklich hiermit gerechnet haben muss. Gerade in dem hier besprochenen Fall, bei dem die Bebau- ungssituation seit mehr als achtzig Jahren im Wesentlichen unverändert war, wird der nun- mehr verpflichtete Eigentümer ggf. sehr erheb- lich – negativ – überrascht gewesen sein.

Denn anders als vielleicht das Eingehen einer kaufvertraglichen Verpflichtung, einen Kauf- preis zu bezahlen und die Sachrisiken einer Im- mobilie zu übernehmen, dürften bestehende Dienstbarkeiten gerade von Privatkäufern kaum als relevant betrachtet werden. Selbst wenn sie vor dem Ankauf geprüft werden, bedarf es schon einer erfahrenen Rechtsberatung, um zu schlussfolgern, dass ein bestehendes Geh- und Fahrrecht dazu führen kann, dass ein länger un- bebautes Grundstück in der Nachbarschaft plötzlich bebaut und mit dementsprechenden Auswirkungen genutzt wird.

Folgerung für die aktuelle Beratungspraxis ist daher, dass man sich insbesondere bei Verein- barung einer neuen oder Anpassungen einer bestehenden Grunddienstbarkeit nicht nur über die Gegenwart, sondern auch über die Zukunft Gedanken machen sollte. Möchte man bei- spielsweise eine künftige Ausweitung der Nut- zung vermeiden oder jedenfalls einschränken, empfiehlt es sich, entsprechende Vorgaben im Bewilligungstext zu vereinbaren. Entstehen über ein solches Ansinnen kontroverse Diskus- sionen mit dem Vertragspartner, ist dies gerade ein beredtes Zeichen dafür, dass ein solches Si- cherungsbegehren durchaus in begründet war.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Dr. Wolf zur Nieden unter +49 221 33660-745 oder wzurnieden@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist, und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90