Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Extra

In Zusammenarbeit mit der Neuen Juristischen Wochenschrift

Gegründet von Rechtsanwalt Prof. Dr. Hermann Weber, Schriftleiter von 1982–2001

Herausgegeben von Rechtsanwalt Prof. Dr. Rüdiger Breuer, Bonn – Prof. Dr. Martin Burgi, München – Prof. Dr. Christian Calliess, Berlin – Dr. Josef Christ, Vizepräsident des BVerwG, Leipzig – Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde, Rechtsanwalt, Stuttgart – Dr. Frank Fellenberg, Rechtsanwalt, Berlin – Dr. Andreas Heusch, Präsident des VG, Düsseldorf – Prof. Dr. Thomas Mayen, Rechtsanwalt, Bonn – Prof. Dr. Hubert Meyer, Geschäftsf. Vorstandsmitglied des Niedersächsischen Landkreistages, Hannover – Prof. Dr. Janbernd Oebbecke, Münster – Prof. Dr. Joachim Scherer, Rechtsanwalt, LL.M., Frankfurt a. M. – Dr. Heribert Schmitz, Ministerialrat, Berlin – Prof. Dr. Friedrich Schoch, Freiburg – Dr. Thomas Schröer, Rechtsanwalt, Frankfurt a. M. – Prof. Dr. Rudolf Streinz, München

Schriftleitung: Rechtsanwalt Prof. Dr. Achim Schunder und Rechtsanwältin Dr. Christiane Prause, Beethovenstraße 7 b, 60325 Frankfurt a. M.

14 2019

Seite 1–9 38. Jahrgang 15. Juli 2019

Rechtsanwalt Dr. Mirko Zorn*

Die Rechtsposition des Baulastbegünstigten

Die Inanspruchnahme von Nachgrundstücken erfolgt in der Praxis häufig auf der Grundlage von Baulasten. Nicht selten gehen die Begünstigten solcher Baulasten davon aus, dass ihnen dadurch eigene Rechte an den belasteten Grundstücken zustehen, und halten eine zusätzliche privatrechtliche Absicherung der Nutzung für unnötig. In vielen Fällen machen sich die Betroffenen erst dann konkrete Gedanken über die Frage der Bedeutung einer Baulast, wenn sich ein Konflikt mit dem Eigentümer des baulastpflichtigen Grundstücks anbahnt. In diesem Beitrag soll deshalb die Rechtsposition des Begünstigten einer Baulast näher beleuchtet werden.

I. Zweck und Rechtsnatur der Baulast

Eine Baulast ist ein in den Landesbauordnungen geregeltes öffentlich-rechtliches Rechtsinstitut, das die Bebauung und Benutzung von Grundstücken in Übereinstimmung mit dem Bauordnungsrecht sicherstellen soll.¹ Sie kommt vor allem dann zur Anwendung, wenn ein Baugrundstück die notwendigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen eines konkreten Bauvorhabens nicht vollständig erfüllt. Eine durch Baulast abgesicherte Indienstnahme eines anderen Grundstücks kann in solchen Fällen helfen, etwaige Genehmigungshindernisse zu überwinden und das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen.²

Eine Baulast entsteht, wenn der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks eine freiwillige Verpflichtungserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben hat und die Pflichtübernahme im Baulastenverzeichnis eingetragen worden ist.³ Gegenstand der Erklärung ist die Übernahme grundstücksbezogener öffentlich-rechtlicher Pflichten, welche sich nicht schon aus gesetzlichen Vorschriften ergeben.⁴ Die übernommene Pflicht kann ein Tun, Dulden oder Unterlassen sein. Worin dieses Tun, Dulden oder Unterlassen konkret besteht, ist im jeweiligen Einzelfall durch Auslegung der Baulasterklärung zu ermitteln, wobei auf den objektiven

Empfängerhorizont der Bauaufsichtsbehörde abzustellen ist. Eine Baulast hat dingliche Wirkung und bindet auch die Rechtsnachfolger des baulastübernehmenden Grundstückseigentümers.

II. Rechte des Baulastbegünstigten gegenüber dem Baulastpflichtigen

Die Baulast begründet ausschließlich ein (öffentlich-rechtliches) Rechtsverhältnis zwischen der Bauaufsichtsbehörde (bzw. dem Träger der Bauaufsichtsbehörde) und dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks. Nur die Bauaufsichtsbehörde ist daher befugt, die aus der Baulast resultierenden Verpflichtungen gegenüber dem Eigentümer des baulastpflichtigen Grundstücks einzufordern und durchzusetzen.⁶

- * Der Autor ist Rechtsanwalt in der Sozietät *Fuhrmann Wallenfels* Berlin Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB.
- 1 BVerwG, NVwZ 1995, 377 (378) = NJW 1995, 2507 Ls.; Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, § 61 Rn. 14; Effer-Uhe, ZfBR 2007, 646.
- 2 BGHZ 79, 201 = NJW 1981, 980 (982); OVG Hamburg, Urt. v. 24.4. 2002 – 2 Bf 701/98, BeckRS 2004, 22073 Rn. 36; Ortloff, NVwZ 1999, 955 (956 f.).
- 3 § 84 Í BauÓ Bln, § 84 I BbgBO, § 82 I BremLBO, § 79 I HBauO; § 85 I HessBauO, § 83 I LBauO M-V, § 81 I NdsBauO, § 85 I NRWBauO, § 86 I RhPfBauO, § 83 I Saarl. LBO, § 83 I SächsBO, § 82 I BauO LSA, § 80 I LBO SH, § 82 I ThürBO. Nach der baden-württembergischen Bauordnung werden Baulasten bereits mit Zugang der Verpflichtungserklärung wirksam: vol. § 87 I L. 72 I LBO BW.
- Saleh Bauotanining werden baufasten bereits mit Zugang der Verpflichtungserklärung wirksam; vgl. §§ 71 I, 72 I LBO BW.
 § 71 I LBO BW, § 84 I BauO Bln., § 84 I BbgBO, § 82 I BremLBO, § 79 I HBauO; § 85 I HessBauO, § 83 I LBauO M-V, § 81 I NdsBauO, § 85 I NRWBauO, § 86 I RhPfBauO, § 83 I Saarl. LBO, § 83 I Sächs-BO, § 82 I BauO LSA, § 80 I LBO SH, § 82 I ThürBO; s. auch BGHZ 88, 97 = NJW 1984, 124 (125) = DNotZ 1984, 176 Ls.; BGH, NJW 1985, 52 (54), Effert Ulso, 7007 (40).
- 86, 7/ = NJW 1764, 124 (123) = DNOLZ 1764, 176 LS.; BGH, NJW 1995, 53 (54); Effer-Uhe, ZfBR 2007, 646.
 OVG Hamburg, Urt. v. 24.4.2002 2 Bf 701/98, BeckRS 2004, 22073; OVG Münster, NVwZ-RR 2018, 422 (424); OVG Münster, Urt. v. 6.12.2018 7 A 991/16, BeckRS 2018, 36576.
- 6 OVG Münster, Beschl. v. 30.9.2014 15 A 2064/13, BeckRS 2015, 49369; DNotl-Report 1998, 145 (146).

Der Baulastbegünstigte kann allein mit Verweis auf die Baulast als solche keine Ansprüche gegenüber dem baulastpflichtigen Eigentümer geltend machen.⁷ Die Baulast mag dem Begünstigten zwar faktisch zugutekommen, sie ist aber ihrem Wesen nach nur eine öffentlich-rechtliche Beschränkung und begründet kein Rechtsverhältnis zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten.⁸

1. Vertragliche Ansprüche

Gleichwohl gehen mit Baulasten in der Regel privatrechtliche Vereinbarungen einher, welche die Grundlage ihrer Entstehung oder ihres Fortbestandes bilden. Im Optimalfall sind solche Vereinbarungen in einem Schriftstück festgehalten und alle wechselseitigen Rechte und Pflichten von Baulastübernehmer und Baulastbegünstigten klar bestimmt. Eine mündliche Vereinbarung ist zwar theoretisch genauso gut geeignet, wechselseitige Rechte und Pflichten zu begründen, praktisch könnte es aber schwierig sein, im Bestreitensfalle Zustandekommen und Inhalt der Vereinbarung nachzuweisen. Es sprechen allerdings gute Gründe dafür, Darlegung und Nachweis einer nur mündlich geschlossenen Vereinbarung zu erleichtern, wenn die Eigentümer von baulastpflichtigen Grundstück und baulastbegünstigten Grundstück schon vor der Bestellung der Baulast personenverschieden waren (sog Fremdbaulast⁹)¹⁰ und die maßgebliche Baulast eine vorhabenbezogene Baulast¹¹ ist. Schon die schlichte Existenz einer Baulast dürfte in dieser Konstellation ein sicheres Indiz¹² dafür sein, dass die Bestellung der Baulast auf einer Absprache zwischen Baulastübernehmer und Baulastbegünstigten beruht. 13 Maßgeblich hierfür sind folgende Überlegungen:

Eine Baulast, die ein konkretes Bauvorhaben auf einem fremden Grundstück absichert, bestellt der Baulastübernehmer nach allgemeiner Lebenserfahrung nicht aus eigenem Antrieb. 14 Ihr Zustandekommen lässt sich für gewöhnlich nur damit erklären, dass der baulastbegünstigte Bauherr mit dem Baulastübernehmer eine Absprache getroffen und auf dieser Grundlage den Baulastübernehmer zur Abgabe einer Verpflichtungserklärung bewegt hat. Schließlich ist es der Bauherr, der entscheidet, ob und welches Bauvorhaben auf seinem Grundstück ausgeführt werden soll. Seine Bau- und Nutzungswünsche bestimmen folglich auch, ob und an welchem konkreten Fremdgrundstück zur Verwirklichung des Bauvorhabens eine Baulast erforderlich ist. Aufgrund dieser Ausgangslage und des Umstandes, dass ein bauwilliger Eigentümer Baulasten auf fremden Grundstücken nicht kraft eigener Befugnisse entstehen lassen kann, muss der bauwillige Eigentümer in der Regel das Gespräch mit dem Eigentümer desjenigen Grundstücks suchen, das er mit einer Baulast belegen will. Wird eine vorhabenbezogene Baulast bewilligt und geschieht dies im zeitlichen Zusammenhang mit einer dem baulastbegünstigten Bauherrn erteilten Baugenehmigung, auf die er ohne die betreffende Baulast keinen Anspruch gehabt hätte, ist die Annahme gerechtfertigt, dass eine Verständigung zwischen dem Baulastübernehmer und dem baulastbegünstigten Bauherrn stattgefunden hat. Selbstverständlich kann der Baulastpflichtige diese Annahme erschüttern. Doch dürfte ein einfaches Bestreiten des Zustandekommens einer Vereinbarung hierfür nicht ausreichen, sondern eine anderweitige nachvollziehbare Erklärung für die Existenz der Baulast erfordern.

Soweit von einer mündlichen Vereinbarung über die Bestellung einer Baulast auszugehen ist, stellt sich die Frage, welche Rechte eine solch unverschriftete Vereinbarung dem Baulastbegünstigten vermittelt. Der Baulastübernehmer

dürfte im Streitfall stets behaupten, dass der Gegenstand der Vereinbarung nur ein Anspruch auf Bestellung einer Baulast ist und dem Baulastbegünstigten keine weiteren Rechte eingeräumt werden. Demgegenüber dürfte der Baulastbegünstigte vortragen, dass die Vereinbarung neben dem Anspruch auf Bestellung einer Baulast auch einen inhaltsgleichen eigenen Nutzungsanspruch gewährt. Treten solch divergierende Ansichten zutage, müsste der Inhalt der Vereinbarung anhand der erkennbaren Interesselage beider Seiten ermittelt werden. Die Interessenlage dürfte aber in der Regel dafür sprechen, dass der baulastübernehmende Eigentümer mehr als den bloßen öffentlich-rechtlichen Bestellungsakt schuldet. Würde man nämlich den Gegenstand der Vereinbarung eng auslegen und die Rechte des baulastbegünstigten Eigentümers auf einen reinen Bestellungsanspruch beschränken, würde dies den baulastübernehmenden Eigentümer in die Lage versetzen, das eigentliche Ziel der Vereinbarung, ein genehmigungsfähiges Vorhaben auf dem baulastbegünstigten Grundstück zu ermöglichen, im Nachhinein durch Verstöße gegen seine Baulastplichten zu untergraben (zB die Errichtung von Toren oder Zäunen zur Verhinderung des Gebrauchs von Stellplatz- und Erschließungsbaulasten) und so den genehmigungsrechtlichen Bestandsschutz des rechtstreuen Bauherrn und seiner Rechtsnachfolger gefährden. ¹⁵ Bei einer Baulast, die nach dem Willen beider Seiten eine Baugenehmigung absichern soll, erfordert deshalb eine interessengerechte Auslegung der zugrunde liegenden privat-

- BGHZ 88, 97 = NJW 1984, 124 (125); OLG Düsseldorf, OLGZ 1992, 208 (212 f.) = NVwZ-RR 1989, 607; OLG Düsseldorf, MittRhNotK 2000, 293 (294); OLG Koblenz, NJOZ 2010, 153 (153 f.); OLG Hamburg, Urt. v. 31.5.2016 4 U 31/16, BeckRS 2016, 105213 Rn. 66 ff.; VGH Kassel, NVwZ-RR 1993, 236 (237); OVG Münster, Beschl. v. 30.9.2014 15 A 2064/13, BeckRS 2015, 49369; OVG Bremen, NVwZ 1998, 1322 (1323).
- 8 BGHZ 88, 97 = NJW 1984, 124 (125); OLG Düsseldorf, OLGZ 1992, 208 (212 f.) = NVwZ-RR 1989, 607; OLG Düsseldorf, Mitt-RhNotK 2000, 293 (294); OLG Koblenz, NJOZ 2010, 153 (153 f.); OLG Hamburg, Urt. v. 31.5.2016 4 U 31/16, BeckRS 2016, 105213 Rn. 66 ff.; VGH Kassel, NVwZ-RR 1993, 236 (237); OVG Münster, Beschl. v. 30.9.2014 15 A 2064/13, BeckRS 2015, 49369; OVG Bremen, NVwZ 1998, 1322 (1323).
- 9 Steinkamp, MittRhNotK 1998, 117.
- 10 Die Annahme einer Vereinbarung ist ausgeschlossen, wenn das baulastbegünstigte Grundstück und das baulastpflichtige Grundstück zum Zeitpunkt des Bestellungsaktes demselben Eigentümer gehörten (sog Eigentümerbaulast); vgl. Dageförde in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, 6. Aufl. 2008, § 82 Rn. 30.
- Eine vorhabenbezogene Baulast ist aus Anlass eines konkreten Bauvorhabens gewährt und dient ausschließlich dazu, Genehmigungshindernisse dieses konkreten Bauvorhabens auszuräumen. Dagegen kann mit einer vorhabenunabhängigen Baulast (auch abstrakte oder grundstücksbezogene Baulast genannt) jede gegenwärtige und künftige Art der Bebauung und Benutzung des begünstigten Grundstücks gesichert werden. Soweit der Wortlaut der Verpflichtungserklärung die Natur der Baulast nicht explizit bestimmt, dürfte im Zweifel von einer vorhabenbezogenen Baulast auszugehen sein. Siehe zum Ganzen: OVG Hamburg, Urt. v. 24.4.2002 2 Bf 701/98, BeckRS 2004, 22073 Rn. 36; OVG Münster, NVwZ-RR 2018, 422 (424); abweichend VGH Mannheim, Urt. v. 27.10.2000 8 S 1445/00, BeckRS 2001, 20258 Rn. 32 f.
- 12 Siehe allgemein zum Indizienbeweis Zöller/Greger, ZPO, 30. Aufl. 2014, § 286 Rn. 9 a.
- 13 Dageförde in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 82 Rn. 30.
- 14 Eine aufgedrängte Baulast, bei der der Baulastpflichtige sein Grundstück ohne Einverständnis oder gar ohne Kenntnis des Baulastbegünstigten belastet, kann zwar nicht per se ausgeschlossen werden, doch dürfte diese Art der Baulastbestellung aufgrund der Interessenlage einen Ausnahmefall bilden; s. dazu Ziegler, NVwZ 2005, 755. Eine Konstellation, in der die aufgedrängte Baulast in der obergerichtlichen Rechtsprechung gelegentlich auftaucht, ist die einer Gemeinde, die Erschließungsbaulasten auf kommunalen Grundstücken zugunsten privater Anliegergrundstücke bestellt, um anschließend Erschließungsbeiträge erheben zu können; vgl. VGH Mannheim, VBlBW 1986, 225; OVG Saarlouis, Beschl. v. 10.3.2004 1 W 6/04, BeckRS 2004, 19149 Rn. 9 ff.; OVG Münster, NVwZ 2003, 226 (227 ff.).
- 15 Siehe dazu nachfolgende Ausführungen unter Nr. III. 1.

rechtlichen Vereinbarung, dem Baulastbegünstigten im Zweifel einen einklagbaren Anspruch auf baulastkonformen Gebrauch des baulastpflichtigen Grundstücks zuzugestehen. 16 Von dieser Vereinbarung kann sich der Baulastübernehmer ohne ausdrücklich abgesprochene Kündigungs- oder Befristungsklausel auch nicht mehr einseitig lösen. Denn ihren Zweck, das auf dem baulastbegünstigten Grundstück genehmigte und umgesetzte Bauvorhaben dauerhaft zu sichern, kann die Vereinbarung nur dann erfüllen, wenn sie zwischen den Parteien ein nicht kündbares Dauerschuldverhältnis begründet.¹⁷

Trotz der grundsätzlichen Unkündbarkeit ist die sichernde Wirkung einer schriftlichen oder mündlichen Vereinbarung aufgrund ihrer schuldrechtlichen Natur begrenzt. Veräußert der ursprüngliche Baulastübernehmer sein baulastpflichtiges Grundstück an einen Dritten, ohne diesem die Pflichten aus der Vereinbarung mit dem Baulastbegünstigen aufzuerlegen, tritt der Dritte zwar kraft Gesetzes in die Position des Baulastpflichtigen ein, nicht aber automatisch in die Position des Verpflichteten aus der Vereinbarung mit dem Baulastbegünstigten. 18 Eine Übernahme dieser Pflichten setzt stets eine entsprechende rechtsgeschäftliche Abrede voraus. Ob eine solche Pflichtenübernahme mit dem erwerbenden Dritten vereinbart worden ist und ob dem Baulastbegünstigten ein eigener Anspruch nach § 328 BGB gegen den Dritten zustehen soll, ist im Wege der Auslegung des Kaufvertrags über das baulastpflichtige Grundstück zu ermitteln. Sieht der Kaufvertrag - wie häufig - nur vor, dass die Baulast dem Erwerber bekannt ist und er sie als nicht kaufpreismindernd übernimmt, reicht dies zur Annahme eines beidseitigen Übernahmewillens der Kaufvertragsparteien nicht aus. 19 Erforderlich wäre vielmehr eine kaufvertragliche Klausel, die neben der Übernahme der Baulast auch die Übernahme etwaiger damit einhergehender schuldrechtlicher Verpflichtungen klar formuliert. Ohne eine solch umfassende kaufvertragliche Übernahmeklausel steht dem Baulastbegünstigten bei Verstößen gegen die Vereinbarung allenfalls noch ein Schadensersatzanspruch gegen den ursprünglichen Baulastübernehmer zu, welcher nach wie vor an die Vereinbarung gebunden ist.²⁰

2. Baulast als Grundlage für Duldungspflicht iSv § 1004 II BGB

Sofern dem Baulastbegünstigten kein schuldrechtlicher oder dinglicher Anspruch auf Nutzung des baulastpflichtigen Grundstücks zusteht, ist der Eigentümer des baulastpflichtigen Grundstücks nach § 1004 I BGB grundsätzlich berechtigt, dem Baulastbegünstigten die Inanspruchnahme des eigenen Grundstücks zu untersagen, und zwar auch dann, wenn die Inanspruchnahme baulastkonform ist. Ausgeschlossen wäre ein Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch des baulastpflichtigen Eigentümers nur dann, wenn eine Duldungspflicht iSv § 1004 II BGB besteht.

Die Frage, ob eine Baulast eine Duldungspflicht iSd § 1004 II BGB begründen kann, ist umstritten. Ein Teil der obergerichtlichen Rechtsprechung und des Schrifttums lehnt eine Duldungspflicht ab²¹ mit der Begründung, dass die Baulast mit einer solchen Wirkung dem zivilrechtlichen Prinzip des Numerus clausus der Sachenrechte widerspräche.²² Dem Numerus-clausus-Argument ist freilich entgegenzuhalten, dass Duldungspflichten anerkanntermaßen nicht nur durch grundbuchliche Rechte begründet werden können, sondern auch durch schuldrechtliche Vereinbarungen, gesetzliche Vorschriften und hoheitliche Rechtsakte.²³

Die besseren Argumente sprechen für die Annahme einer Duldungspflicht. Der Eigentümer eines baulastpflichtigen Grundstücks, der unter Verstoß gegen eine aus der Baulast folgende öffentlich-rechtliche Pflicht vom Baulastbegünstigten die Unterlassung einer Handlung verlangt, die von der Baulast abgedeckt ist, handelt schlichtweg rechtsmissbräuchlich.²⁴ Zwar trifft es zu, dass dem Baulastbegünstigten weder ein Recht zum Besitz iSv § 986 BGB zusteht noch die Befugnis zur Durchsetzung der vom Baulastpflichtigen übernommenen öffentlich-rechtlichen Pflichten, doch ändert dies nichts daran, dass der Baulastpflichtige mit einer auf zivilrechtliche Herausgabe-, Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche gestützten Klage etwas durchzusetzen versucht, was ihm die Rechtsordnung öffentlich-rechtlich verwehrt und die Bauaufsichtsbehörde deshalb jederzeit wieder rückgängig machen könnte.²⁵ In einer älteren Entscheidung, in der es um die Herausgabe einer mit einer Stellplatzbaulast belasteten Garagenfläche ging, hat der BGH die Rechtsmissbräuchlichkeit eines baulastwidrigen Verlangens erstmals festgestellt und betont, dass nicht allein die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Baulastpflichtigen und Baulastbegünstigten für die Frage des Rechtsmissbrauchs maßgeblich sind, sondern auch die öffentlich-rechtliche Rechtslage zu berücksichtigen ist.²⁶ Das OLG Hamm ist dieser Sichtweise in einer neueren Entscheidung gefolgt und hat den Eigentümern eines mit einer Zufahrtsbaulast belasteten Wegegrundstücks, die ein Zutritts- und Befahrungsverbot für den Weg gerichtlich durchsetzen wollten, mit Verweis auf § 242 BGB rechtsmissbräuchliches Verhalten bescheinigt.²⁷

Das Rechtsmissbrauchsargument hilft dem Baulastbegünstigten allerdings nur bei der Abwehr zivilrechtlicher Herausgabe-, Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche. Verstößt der baulastpflichtige Eigentümer demgegenüber durch sein

- 16 Dageförde in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 82 Rn. 30; Schmitz-Vornmoor, RNotZ 2007, 121 (131); das OLG Hamm geht auch davon aus, dass mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Bewilligung einer Vereinigungsbaulast wohl die Befugnis des Begünstigten einhergeht, auf dem Grundstück des Verpflichteten bauen zu dürfen; vgl. *OLG Hamm*, Urt. v. 16.5.2017 – 10 U 24/16, BeckRS 2017, 112672 Rn. 67 und Rn. 82. BGH, NJW-RR 2017, 210 (214) = NZM 2016, 640 Rn. 35; KG, Urt. v. 10.1.2019 – 22 U 86/17, BeckRS 2019, 121 Rn. 46.
- BGH, NJW-RR 2008, 827 = NZM 2008, 418 Rn. 7f.; BGH, NJW-RR 2014, 1043 (1044) = NVwZ-RS 2014, 712 = NZM 2014, 766 Rn. 12; OLG Oldenburg, Urt. v. 30.1.2014 - 1 U 104/13, BeckRS 2014, 06539
- OLG Hamm, NJOZ 2018, 697 (699) Rn. 34.
- Ein Haftungsfall kann für den veräußernden ursprünglichen Baulastübernehmer eintreten, wenn der Erwerber des baulastpflichtigen Grundstücks der schuldrechtlichen Vereinbarung zuwiderhandelt und dem Baulastbegünstigten hierdurch ein Schaden entsteht. Ein Schadensersatzanspruch des Baulastbegünstigten setzt allerdings voraus, dass man den Erwerber aufgrund der überlassenen Sachherrschaft über das baulastpflichtige Grundstück als Erfüllungsgehilfen des Veräußerers im Hinblick auf die Einhaltung der Pflichten aus der schuldrechtlichen Vereinbarung betrachten kann.
- OLG Oldenburg, Urt. v. 30.1.2014 1 U 104/13, BeckRS 2014, 06539; OLG Hamburg, Urt. v. 31.5.2016 – 4 U 31/16, BeckRS 2016, 105213 Rn. 66; MüKo'Baldus, BGB, 7. Aufl. 2017, § 1004 Rn. 199.
- So OLG Oldenburg, Urt. v. 30.1.2014 1 U 104/13, BeckRS 2014, 06539
- BeckOK BGB/Fritzsche, Bamberger/Roth/Hau/Poseck,§ 1004 Rn. 108, 116 f.; Palandt/Herrler, BGB, 78. Aufl. 2019, § 1004 Rn. 38-41; Mü-Ko/Baldus, BGB, 7. Aufl. 2017, § 1004 Rn. 199 ff. (allerdings Baulasten ausnehmend), 208 ff.
- Dageförde in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 82 Rn. 42; Effer-Uhe, ZfBR 2007, 646 (647); Lorenz, NJW 1996, 2612 (2613 f.).
- BeckOK BGB/Fritzsche, Bamberger/Roth/Hau/Poseck, § 1004 Rn. 116; Effer-Uhe, ZfBR 2007, 646 (647).
 BGHZ 79, 201 = NJW 1981, 980 (982).
 OLG Hamm, RNotZ 2017, 665 (671 f.) = NJOZ 2018, 697, s. auch
- OVG Münster, Beschl. v. 30.9.2014 15 A 2064/13, BeckRS 2015, 49369.

Aufsatz-Online

tatsächliches Verhalten gegen die Baulast, kann der Baulastbegünstigte nicht aktiv gegen den baulastpflichten Eigentümer vorgehen, weil baulastwidriges Verhalten allein keinerlei Ansprüche zu seinen Gunsten begründet.²⁸

III. Rechte des Baulastbegünstigten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde

Die Entscheidung, ob und auf welche Art und Weise die aus den Baulasten folgenden öffentlich-rechtlichen Pflichten aktiv durchgesetzt werden, steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörden.²⁹ Ein subjektives Recht auf baubehördliches Einschreiten hat der Baulastbegünstigte grundsätzlich nicht, denn die Baulastvorschriften in den Landesbauordnungen gelten als nicht drittschützend.³⁰ Nach der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung dienen Baulasten ausschließlich dem öffentlichen Interesse.³¹ Vorteilhafte Wirkungen, welche die Baulasten für die Begünstigten entfalten, werden als rechtlich unbeachtliche Reflexe eingestuft.³²

Dieser Befund ist zutreffend, wenn man allein die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die das Entstehen und das Erlöschen von Baulasten regeln, betrachtet. Diese enthalten in der Tat keinerlei Hinweise darauf, dass Baulasten auch den privaten Interessen der Baulastbegünstigten dienen sollen. Trotz fehlender subjektiv-rechtlicher Komponente in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu den Baulasten ist das Bestehen eines Anspruchs des Baulastbegünstigten auf baubehördliches Einschreiten zur Durchsetzung von Baulastpflichten nicht ausgeschlossen. Ein solcher Anspruch kann aus den dargelegten Gründen freilich nicht den Baulastenvorschriften selbst entnommen werden, sondern bedarf einer gesonderten Rechtsgrundlage, welche zumindest auch den Interessen des Baulastbegünstigten zu dienen bestimmt ist. Gibt es ein entsprechendes subjektives Recht und dient die konkrete Baulast der Sicherung dieses Rechts, muss der Baulastbegünstigte konsequenterweise berechtigt sein, von der Behörde eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Durchsetzung der Baulast zu verlangen.³³ Sollte im Einzelfall das behördliche Ermessen auf Null reduziert sein, ist sogar ein Anspruch auf Einschreiten denkbar.³⁴

Die Frage, ob dem Baulastbegünstigten subjektive Rechte im Zusammenhang mit einer Baulast zustehen, stellt sich häufig, wenn fremde Grundstücke für Stellplatzflächen, Zuwegungen, Abstandsflächen oder grenzüberschreitende Bebauungen in Anspruch genommen werden. Deshalb soll auf diese vier praktisch bedeutsamen Konstellationen näher eingegangen werden.

1. Stellplatzbaulast

Die bauordnungsrechtliche Pflicht, auf einem Baugrundstück eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen herzustellen, dient dem Ziel, öffentliche Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr durch Schaffung privater Stellplatzflächen zu entlasten. Die Stellplatzvorschriften verfolgen insofern ein rein öffentliches Interesse und entfalten keinerlei drittschützende Wirkung. Der Umstand, dass den Nutzern des durch eine Stellplatzbaulast begünstigten Grundstücks die Stellplätze auf dem baulastpflichtigen Grundstück tatsächlich zur Verfügung stehen müssen, damit die angestrebte Entlastungswirkung auf den öffentlichen Verkehrsflächen wirklich eintritt, entspricht zwar der Intention der Stellplatzvorschriften, vermittelt aber den Begünstigten einer Stellplatzbaulast kein subjektives Recht.

Soweit man die rechtliche Betrachtung auf die Stellplatzvorschriften und die Stellplatzbaulast beschränkt, könnte man

die Suche nach einer subjektiven Rechtsposition des Baulastbegünstigten an dieser Stelle beenden. Lenkt man den Blick allerdings auf den Gesamtzusammenhang, in dem Stellplatzbaulasten regelmäßig entstehen, findet man durchaus einen Ansatzpunkt für das Bestehen einer geschützten Rechtsposition des Baulastbegünstigten.

Stellplatzbaulasten werden notwendig, wenn ein konkretes Bauvorhaben den Nachweis einer bestimmten Stellplatzzahl erfordert und diese Stellplätze nicht oder nicht vollständig auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden können. Die Bauaufsichtsbehörde erteilt in solchen Fällen die Baugenehmigung entweder mit der Auflage, die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück in der Nachbarschaft nachzuweisen und eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers dieses Stellplatzgrundstücks zur Übernahme einer entsprechenden Baulast vorzulegen (Fall 1), oder ohne eine entsprechende Auflage, wenn der Bauherr gleich mit dem Bauantrag die Verpflichtungserklärung für die Übernahme der Stellplatzbaulast einreicht (Fall 2). Stellt der Bauherr nach Genehmigungserteilung die Stellplätze bei der Ausführung des Bauvorhabens nicht her, kann die Bauaufsichtsbehörde im Fall 1 die Baugenehmigung gem. § 49 II 1 Nr. 2 VwVfG widerrufen und danach bauaufsichtliche Maßnahmen (zB Nutzungsuntersagung, Rückbauanordnung) ergreifen und im Fall 2 wegen der vom Genehmigungsinhalt abweichenden Umsetzung sofort eine bauaufsichtliche Verfügung erlassen. Dieselben Rechtsfolgen können eintreten, wenn nach Bestellung einer Stellplatzbaulast die Stellplätze auf dem baulastpflichtigen Grundstück zwar zunächst hergestellt werden, aber aufgrund faktischer Veränderungen oder Beeinträchtigungen später nicht mehr zur zweckgemäßen Nutzung zur Verfügung stehen. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei dieser Sachlage nicht nur gegen den Baulastpflichtigen mit aufsichtsrechtlichen Mitteln vorgehen, son-

32 OVG Münster, NVwZ-RR 2014, 412 (413); OVG Münster, NVwZ-RR 2018, 422 (427); Effer-Uhe, ZfBR 2007, 646 (647); Steinkamp, MittRhNotK 1998, 117 (121).

- 33 VGH Kassel, NVwZ-RR 1993, 236 (237 f.); OVG Berlin, NJW 1994, 2971 (2972) = NVwZ 1995, 96 Ls.; VGH Mannheim, NVwZ 1998, 535 (535 f.); VGH Mannheim, Urt. v. 30.11.2018 5 S 854/17, BeckRS 2018, 35357 Rn. 46; OVG Münster, Beschl. v. 6.5.2011 7 B 165/11, BeckRS 2011, 50862; VG Neustadt, NVwZ-RR 2005, 461 (462); VG Schleswig, Urt. v. 11.12.2008 12 A 10/07, BeckRS 2009, 31057; Dageförde in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 82 Rn. 44; Hornmann, HessBauO, 2. Aufl. 2011, § 75 Rn. 72 f.; Ortloff, NVwZ 1999, 955 (961); wohl auch OVG Hamburg, NJOZ 2006, 221 (223) = NVwZ-RR 2006, 14 Ls. = BeckRS 2005, 30060.
- 34 OVG Berlin, NJW 1994, 2971 (2972) = NVwZ 1995, 96 Ls.; OVG Münster, Beschl. v. 30.9.2014 15 A 2064/13, BeckRS 2015, 49369.
- 35 Lorenz, NJW 1996, 2612 (2613); DNotl-Report 1998, 145 (146); Ortloff, NVwZ 1999, 955 (956).
- 36 Lorenz, NJW 1996, 2612 (2613); DNotI-Report 1998, 145 (146) mwN.
- 37 OVG Lüneburg, NJW 1984, 380; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2010, 137.

²⁸ BGHZ 79, 201 = NJW 1981, 980 (982); BGHZ 88, 97 = NJW 1984, 124 (125); OLG Hamm, NJOZ 2012, 1397 (1398) = NVwZ-RR 2012, 544 Ls. = BeckRS 2012, 10506.

²⁹ OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 872 (873); OVG Koblenz, NVwZ-RR 2010, 137.

³⁰ VGH Kassel, NVwZ-RR 1993, 236 (237); OVG Koblenz, NVwZ-RR 2010, 137 (138); OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2010, 510 (511); OVG Münster, NVwZ-RR 2018, 422 (427); Hornmann, HessBauO, 2. Aufl. 2011, § 75 Rn. 73; Steinkamp, MittRhNotK 1998, 117 (121).

^{2011, § 75} Rn. 73; Steinkamp, MittRhNotK 1998, 117 (121).

31 OVG Münster, Beschl. v. 30.9.2014 – 15 A 2064/13, BeckRS 2015, 49369; VGH Kassel, NVwZ-RR 1993, 236 (237); DNotI-Report 1998, 145 (146), etwas differenzierter OVG Münster, NVwZ-RR 2008, 757 (759). Anderes gilt nur für Baulasten nach niedersächsischem Recht, die gem. § 81 III NdsBauO sowohl im öffentlichen Interesse als auch im privaten Interesse bestehen können und deshalb ein subjektives Recht des Baulastbegünstigten begründen; s. dazu OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 872 (874); OVG Lüneburg, Urt. v. 16.1.2012 – 1 LB 219/09, BeckRS 2012, 46210.

dern ebenso gegen den baulastbegünstigten Bauherrn (und seine Rechtsnachfolger). ³⁸ Können die Stellplätze nämlich faktisch nicht genutzt werden, stimmt der Ist-Zustand nicht mehr mit dem Inhalt der Baugenehmigung überein und ist formell rechtswidrig.³⁹ Darüber hinaus wäre der faktische Wegfall bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze eine nachträglich eingetretene Tatsache iSv § 49 II 1 Nr. 3 VwVfG, die dem baulastbegünstigten und stellplatzverpflichteten Bauherrn dem Risiko eines Widerrufs seiner Baugenehmigung aussetzt. Sollte ein wirksamer Widerruf der Baugenehmigung erfolgen, droht eine dauerhafte Untersagung der ursprünglich genehmigten Gebäudenutzung auf dem baulastbegünstigten Grundstück oder unter Umständen sogar ein Abriss des Gebäudes. Unter Berücksichtigung dieser Risiken hat der Begünstigte einer Stellplatzbaulast durchaus ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die Bauaufsichtsbehörde gegen den pflichtwidrig handelnden Baulastpflichtigen vorgeht.

Die einzige Rechtsgrundlage, die dem baulastbegünstigten Bauherrn bei einer Stellplatzbaulast ein subjektives Recht vermitteln kann, ist die Baugenehmigung selbst. Ein begünstigender Verwaltungsakt wie die Baugenehmigung ist durchaus geeignet, eine eigenständige Rechtsposition des Adressaten zu begründen. 40 Schließlich ist es die Baugenehmigung, die dem Bauherrn dauerhaften Bestandsschutz vermittelt, wenn und soweit Errichtung und Nutzung seiner baulichen Anlage mit der Genehmigung in Einklang stehen.⁴¹ Eine bestandskräftige Baugenehmigung schützt in erster Linie gegen nachträgliche unmittelbare Eingriffe. 42 Ein effektiver Bestandsschutz muss freilich über die bloße Abwehr unmittelbarer Eingriffe hinausgehen und schon im Vorfeld potenzieller Eingriffe greifen, wenn durch behördliche Untätigkeit das Entstehen einer Eingriffssituation droht.⁴³ Andernfalls könnte der Baulastpflichtige den Bestandsschutz einer baulastabhängigen Baugenehmigung unterminieren, indem er etwa seine Pflichten aus der Stellplatzbaulast verletzt und so die rechtlichen Voraussetzungen herbeiführt, die bauaufsichtliche Maßnahmen auch gegen den Baulastbegünstigten und die Widerruflichkeit der Baugenehmigung rechtfertigen können. Der Begünstigte einer Stellplatzbaulast kann sich gegen die rechtliche Unsicherheit, die mit der Herbeiführung einer solchen Situation verbunden ist, nur dann wirksam wehren, wenn er aufgrund eines subjektiven Rechts eine behördliche Entscheidung über das Ergreifen bauaufsichtsrechtlicher Maßnahmen gegen den Baulastpflichtigen erzwingen kann.44 Ohne ein solches Recht wären Baugenehmigungen, die auf Grundlage von Baulasten erteilt wurden, im Vergleich zu baulastunabhängigen Baugenehmigungen nur Genehmigungen "zweiter Klasse". Ihr sicherer Fortbestand hinge dann nämlich allein vom Wohlverhalten des Baulastpflichtigen und der Bereitschaft der Bauaufsichtsbehörde zur Ahndung etwaiger Verstöße ab. Der Baulastbegünstigte müsste dann unter Umständen über Jahre hinweg mit der Unsicherheit leben, eventuell selbst Adressat bauaufsichtlicher Maßnahmen zu werden und seine durch die Baugenehmigung vermittelte Rechtsposition zu verlieren.

Bei einer baulastabhängigen Baugenehmigung kompensiert das subjektive Recht die beschränkte Fähigkeit des Baulastbegünstigten, aus eigener Kraft die Nutzbarkeit der Stellplätze auf dem baulastpflichtigen Grundstück sicherzustellen. Zugleich spiegelt das subjektive Recht eine gesteigerte staatliche Gewährleistungsverantwortung wider, welche eintritt, sobald der baulastbegünstigte Bauherr von der Baugenehmigung, die ihm aufgrund der Baulastbestellung erteilt wurde, Gebrauch gemacht und sein Bauvorhaben verwirklicht hat.

Mit der Baulast hat der Gesetzgeber nämlich ein Instrument geschaffen, das Bauvorhaben zulässt, bei denen auf der einen Seite der Bauherr die Einhaltung bestimmter bauordnungsrechtlicher Anforderungen nicht eigenverantwortlich gewährleisten kann und auf der anderen Seite die Bauaufsichtsbehörde gegenüber dem Baulastpflichtigen Befugnisse gewinnt, die sich nicht schon aus dem Gesetz ergeben. Der Hinnahme des Kontrollverlusts auf Bauherrenseite steht damit ein Kontrollgewinn auf Behördenseite gegenüber.

2. Erschließungsbaulast

Neben dem Bauplanungsrecht verlangt auch das Bauordnungsrecht, dass die Erschließung eines zu bebauenden Grundstücks gesichert sein muss. Um das bauordnungsrechtliche Erschließungserfordernis zu erfüllen, muss ein Baugrundstück über einen direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen verfügen. Grundstücke ohne eigene Anbindung an das öffentliche Straßennetz dürfen nur bebaut werden, wenn die Anbindung über einen Zufahrtsweg auf einem Nachbargrundstück erfolgen kann und die Benutzung dieses Zufahrtsweges durch eine Erschließungsbaulast gesichert ist. Geschließungsbaulast gesichert ist.

Ebenso wie eine Baugenehmigung, die von der Bewilligung einer Stellplatzbaulast abhängt, vermittelt nach der hier vertretenen Auffassung auch eine Baugenehmigung, deren Erteilung von der Einräumung einer Erschließungsbaulast abhängt, dem baulastbegünstigten Bauherrn eine subjektive Rechtsposition, die sein Interesse an der Einhaltung der aus der Erschließungsbaulast folgenden Pflichten schützt. Die

- 38 OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 872 (874); OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2010, 510 (511); OVG Lüneburg, Beschl. v. 16.2.2010 – 1 LA 88/08, BeckRS 2010, 46801.
- 39 Allg. Wilke in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 79 Rn. 9: Maßnahme, die mit bestandskräftiger Baugenehmigung unverträglich ist, kann Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften auslösen.
- 40 Schenke/Schenke in Kopp/Schenke, VwGO, 22. Aufl. 2016, § 42 Rn. 162.
- 41 BVerwG, NJW 1975, 402; BVerwGE 58, 124 = NJW 1980, 1010; BVerwGE 155, 390 = NVwZ 2016, 1477 = ZfBR 2016, 787 (788) Rn. 18 f.; OVG Lüneburg, Beschl. v. 11.8.2008 1 ME 83/08, BeckRS 2008, 38584 = NVwZ-RR 2009, 80 Ls. = BeckRS 2008, 38677.
 42 Knuth in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 71
- 42 Knuth in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 71 Rn. 40, s. auch VGH Mannheim, Urt. v. 29.9.2015 3 S 741/15, BeckRS 2015, 53503 Rn. 23 u. 30.
- 43 Auch nach Ansicht des BVerwG können Baugenehmigungen über die bloße Eingriffsabwehr hinaus Ansprüche begründen. So hat es etwa festgestellt, dass eine Gemeinde, die bei nicht ausreichendem Erschließungszustand Baugenehmigungen erteilt bzw. einvernehmlich an der Genehmigungserteilung mitwirkt, zur Durchführung der Erschließung des betroffenen Baugrundstücks verpflichtet sein kann; BVerwG, NJW 1975, 402. Siehe auch Dageförde in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 82 Rn. 53, der dem Baulastbegünstigten zumindest das Recht zugesteht, gegen einen Verzicht auf "seine" Baulast vorzugehen.
- 44 So wohl auch OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 872 (874).
- 45 Nach manchen Landesbauordnungen erfordert die Erschließung neben der Verkehrsanbindung auch die Sicherung der Wasserversorgung oder Abwasserentsorgung (zB § 4 III HBauO; § 6 II 1 Nr. 2 RhPfBauO). Insgesamt bleiben die bauordnungsrechtlichen Erschließungsanforderungen aber in der Regel zurück hinter den bauplanungsrechtlichen Erschließungsanforderungen der §§ 30, 33–35 BauGB, welche neben dem Anschluss an das Straßennetz auch die Sicherung der Versorgung mit Strom und Wasser sowie der Abwasserbeseitigung verlangen; s. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl., § 30 Rn. 21.
- 46 Ausnahmsweise kann nach dem Grundsatz von Treu und Glauben auch ohne direkte Anbindung ans öffentliche Straßennetz und ohne Erschließungsbaulast die Annahme einer gesicherten Erschließung gerechtfertigt sein, wenn der Zugang über einen im kommunalen Eigentum stehenden Privatweg verläuft, die Gemeinde dort allgemeinen Verkehfür mindestens 60 Jahre zuließ und den Verkehr zudem durch eigene Wegeausbau- und Verkehrssicherungsmaßnahmen erleichtert hat; s. OVG Schleswig, Urt. v. 17.10.2013 1 LB 7/13, BeckRS 2013, 197246 Rn. 21 f.
- 47 So auch *Lorenz*, NJW 1996, 2612 (2613).

Frage, ob daneben das bauordnungsrechtliche Erschließungserfordernis selbst bauherrenschützend ist, ist mit diesem Befund dennoch nicht obsolet. Sollte nämlich das Erschließungserfordernis ausschließlich dem öffentlichen Interesse dienen, könnte der Begünstigte einer Erschließungsbaulast auf Grundlage seiner Rechtsposition allein für Gefahrenabwehrdienste und öffentliche Versorgungsträger die Gewährleistung des freien Zugangs fordern, nicht hingegen für die Nutzer und Besucher des baulastbegünstigten Grundstücks.⁴⁸ In letzterem Falle könnten Nutzer und Besucher das baulastpflichtige Grundstück ausschließlich in Notfällen in Anspruch nehmen. 49 Der Baulastbegünstigte könnte nur dann die Gewährleistung des freien Zugangs für Nutzer und Besucher seines Grundstücks beanspruchen, wenn die bauordnungsrechtlichen Erschließungserfordernisse neben dem öffentlichen Interesse auch den individuellen Interessen der Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer dienen sollen.

Die wohl überwiegende Ansicht lehnt eine drittschützende Funktion der bauordnungsrechtlichen Erschließungserfordernisse ab. Der mit der Erschließung verfolgte Zweck beschränke sich darauf, die Erreichbarkeit von mit Gebäuden bebauten Grundstücken für solche Fahrzeuge sicherzustellen, die aus Gründen der Gefahrenabwehr und der Daseinsvorsorge zum Einsatz kommen.⁵⁰ In dieser Pauschalität überzeugt die rechtliche Zweckbestimmung nicht. Die Annahme eines allein dem öffentlichen Interesse dienenden Schutzziels mag bei denjenigen Landesbauordnungen gerechtfertigt sein, deren Erschließungsvorschriften den Schutzzweck explizit eng ziehen und auf Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge beschränken.⁵¹ Demgegenüber ist der normative Schutzzweck von Erschließungsvorschriften, die keine ausdrücklichen Schutzzweckbeschränkungen enthalten und deshalb nach ihrem Wortlaut neben dem öffentlichen Interesse auch private Interessen von Eigentümern und Nutzern umfassen können, durch Auslegung zu ermitteln. 52 Für eine weite Auslegung dieser Erschließungsvorschriften, welche auch die Eigentümer- und Nutzerinteressen einbezieht, sprechen mehrere Gründe.

Das bauordnungsrechtliche Erfordernis, das die Erreichbarkeit von Gebäuden vom öffentlichen Straßenraum aus sicherstellt, weist eine starke funktionale Nähe zu den straßenrechtlichen Vorschriften auf, die den Zugang zu den Anliegergrundstücken vom öffentlichen Straßenraum aus gewährleisten sollen.⁵³ Während das Straßenrecht den Zugang bis zum Anliegergrundstück regelt, deckt das bauordnungsrechtliche Erschließungserfordernis den räumlichen Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Gebäude ab. Für die straßenrechtlichen Vorschriften steht außer Frage, dass diese den Anliegern subjektive Rechte einräumen.⁵⁴ Die einfachgesetzliche Gewährung von Anliegerrechten wird dabei als Ausfluss des grundrechtlichen Eigentumsschutzes begriffen,⁵⁵ welcher bei der gesetzlichen Ausgestaltung der Straßennutzung verlangt, den Belangen der Straßenanlieger, die auf die Zufahrt und den Zugang zur öffentlichen Straße angewiesen sind, im besonderen Maße Rechnung zu tragen. 56 Eine an die Straßenanlieger-Rechtsprechung angelehnte grundrechtsfreundliche Auslegung der bauordnungsrechtlichen Erschließungsvorschriften gebietet es deshalb, den Schutz der Eigentümer- und Nutzerinteressen nicht an der Grenze von öffentlicher Straße und Baugrundstück enden zu lassen, sondern einen umfassenden Zugangsschutz zu gewähren, welcher auch die Zuwegung von der Straße bis zum Gebäude einschließt.

Neben dem Gebot der grundrechtsfreundlichen Auslegung spricht noch ein weiterer Umstand für eine Einbeziehung von Eigentümer- und Nutzerinteressen in die bauordnungsrechtlichen Erschließungsvorschriften. Die Landesbauordnungen enthalten eine Reihe von Dauerpflichten, denen die Eigentümer von Baugrundstücken auch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens eigenverantwortlich nachkommen müssen. Dazu gehören etwa Verkehrssicherungs-, Kontrollund Instandhaltungspflichten.⁵⁷ Die Erfüllung dieser Pflichten setzt voraus, dass die Eigentümer und Nutzer der Baugrundstücke die dort befindlichen Gebäude jederzeit erreichen können. Daraus lässt sich schließen, dass auch die Landesbauordnungen in ihrer Gesamtheit davon ausgehen, dass jeder Eigentümer und Nutzer eines Gebäudes auch faktisch Zugang zu diesem Gebäude hat. Insofern ist es nur konsequent, wenn die bauordnungsrechtlichen Erschließungsvorschriften diese Grundannahme durch eine Einbeziehung der Eigentümer und Nutzer in den Normzweck spiegeln.

- VGH Kassel, NVwZ-RR 1993, 236 (237 f.), für Sicherung der Feuer-
- Bei der Stellplatzbaulast stellt sich diese Frage nicht. Die Stellplatzvorschriften dienen dem Ziel, den vom Baugrundstück verursachten ruhenden Verkehr vom öffentlichen Straßenraum fernzuhalten. Um dieses Ziel zu erfüllen, muss auch der Baulastbegünstigte - zumindest dann, wenn er zugleich Nutzer ist - die durch die Stellplatzbaulast gesicherten Stellplätze benutzen können.
- OVG Lineburg, Beschl. v. 12.3.1997 1 M 1023/97, BeckRS 2005, 2037 = BeckRS 2005, 20371; VGH Mannheim, Urt. v. 24.10.1978 III 2727/77, BeckRS 1978, 02021; VGH Mannheim, NVwZ-RR 1994, 473; OVG Münster, NJW 1988, 278 = NVwZ 1988, 266 Ls.; OVG Münster, Beschl. v. 8.2.2005 – 10 B 1876/04, BeckRS 2005, 29300; OVG Münster, Urt. v. 30.10.2009 – 7 A 2548/08, BeckRS 2009, 41885; OVG Weimar, Beschl. v. 22.1.1998 – 1 ZEO 73/98, BeckRS 1998, 20711 Rn. 5; aA VGH Kassel, NVwZ-RR 1993, 236 (237f.) (bei Sperrung einer durch Baulast gesicherten Feuerwehrzufahrt folgt Anspruch aus dem Recht auf Leben und Gesundheit); OVG Lüneburg, NJW 1996, 1363 (1364) = NVwZ 1996, 718 Ls. (Zuwegungsbaulast dient dazu, Eigentümern und Besuchern des begünstigten Grundstücks Zugang zu ermöglichen, auch wenn sie dazu privatrechtlich nicht befugt sind).
- So etwa § 5 I Saarl. LBO.
- So für § 4 I BauO Bln OVG Berlin, LKV 2004, 86 (87); VG Berlin, Urt. v. 15.7.2015 VG 19 K 273.14, BeckRS 2015, 49421; Broy-Bülow in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 4 Rn. 1, denselben Wortlaut wie die Berliner Regelung enthalten § 4 I BbgBO; § 4 I SächsBO; § 4 I LSA BauO; § 4 I ThürBO und § 4 I LBauO M-V; sogar ein ausdrücklicher Nutzerbezug ist enthalten in § 4 I Nds. BauO (Zugang soll den von der "baulichen Anlage ausgehenden Zu- und Abgangsverkehr und den für den Brandschutz erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten" dienen) sowie in § 4 I BauO NW und § 4 I HessBauO (das Grundstück "für die Zufahrt und
- den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten"). Siehe etwa § 8 a FStrG, § 15 StrG BW; §§ 9, 10 III BlnStrG; § 22 BbgStrG; §§ 17f. HWG; §§ 19, 22 HStrG; § 20 NdsStrG; § 14 a StrWG NW; § 39 StrG Rh-Pf; § 17 Saarl. StrG; § 22 SächsStrG; § 24 f. StrG SH.
- BVerwG, NVwZ 1999, 1341 (1342) = NZV 1999, 438 = NJW 2000, 684 Ls.; BVerwG, Beschl. v. 14.1.2019 9 B 13/18, BeckRS 2019, 1808; OVG Münster, Beschl. v. 27.9.2005 - 8 A 2947/03, BeckRS 2005, 30096
- BVerfG, NVwZ 1991, 358; BVerwGE 94, 136 = NJW 1994, 1080 (1081) = NZV 1994, 125 = NVwZ 1994, 577 Ls.; BVerwG, NVwZ 1999, 1341 (1342) = NZV 1999, 438 = NJW 2000, 684 Ls.; BVerwG, Beschl. v. 14.1.2019 – 9 B 13/18, BeckRS 2019, 1808.
- BVerwG, NVwZ 1999, 1341 (1342) = NZV 1999, 438 = NJW 2000, 684 Ls.; OVG Münster, Beschl. v. 27.9.2005 8 A 2947/03, BeckRS 2005, 30096; OVG Berlin, NVwZ-RR 1994, 10 (11).
- Beispiele: allgemeine Instandhaltungspflicht zur Vermeidung von Gefahren für öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie Sicherstellung, dass die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist (§ 3 BauO Bln), Pflicht zur Beseitigung von Verunstaltungen (§ 9 III BauO Bln), Gewährleistung der Verkehrssicherheit (§ 16 BauO Bln), allgemeine Instandhaltungspflicht zur Vorbeugung von Bränden (§ 14 BauO Bln), Sicherstellung dauernd wirksamer Blitzschutzmaßnahmen (§ 46 BauO Bln); Sicherstellung betriebsbereiter Rauchmelder in Wohnungen (§ 48 IV BauO Bln).

3. Abstandsflächenbaulast

Die Abstandsflächenvorschriften in den Landesbauordnungen sind allgemein als nachbarschützend anerkannt.58 Deshalb betrachtet die obergerichtliche Rechtsprechung – soweit ersichtlich - Abstandsflächenbaulasten, mit denen der Baulastpflichtige für ein fremdes Baugrundstück Abstandsflächen zulasten seines Grundstücks übernimmt, ebenfalls als nachbarschützend.⁵⁹ Eine derartige Baulast soll eine fiktive Verschiebung der Grundstücksgrenze bewirken mit der Folge, dass das Baugrundstück - fiktiv - um die Baulastfläche vergrößert wird und eine Verletzung der Baulast wie eine Verletzung von Abstandsflächenvorschriften zu werten ist. 60 Unabhängig davon steht dem Baulastbegünstigten nach der hier vertretenen Auffassung auf jeden Fall auch ein Anspruch auf Beachtung der Abstandsflächenbaulast aus der Baugenehmigung zu, wenn die Baulast im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben auf dem begünstigten Baugrundstück gewährt worden ist.

Der Begünstigte einer Abstandsflächenbaulast hat grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass übernommene Abstandsflächen auf dem baulastpflichtigen Grundstück frei von abstandsflächenrelevanter Bebauung bleiben und die Baulastfläche nicht als Abstandsfläche für Gebäude auf dem baulastpflichtigen Grundstück selbst in Anspruch genommen wird. Dem Schutzanspruch sind freilich durch die den Abstandsflächenvorschriften immanenten Schranken Grenzen gesetzt, denn eine Abstandsflächenbaulast kann den Begünstigten nicht besser stellen als er stünde, wenn die Abstandsflächen, die durch die Gebäude auf seinem Baugrundstück ausgelöst werden, auch auf seinem Baugrundstück lägen. Insofern muss er etwa solche Überbauungen der Baulastfläche hinnehmen, die durch gesetzliche Ausnahmetatbestände oder durch einen (rechtmäßigen) Abweichungsbescheid der Bauaufsichtsbehörde zugelassen sind.⁶¹

4. Vereinigungsbaulast

Alle Landesbauordnungen sehen vor, dass ein Gebäude grundsätzlich auf einem Baugrundstück zu errichten ist. Das Gebot des Bauens innerhalb der Grundstücksgrenzen soll allgemein bauordnungsrechtswidrigen Zuständen vorbeugen. 62 Das Gebot trägt dem Umstand Rechnung, dass zahlreiche Bauordnungsvorschriften grundstücksbezogen sind und auf der Annahme basieren, dass Grundstück und Bebau-ung nicht auseinanderfallen. ⁶³

Eine Bebauung, die mehrere Grundstücke umfasst⁶⁴ und damit die Grundstücksgrenzen überschreitet, lässt das Bauordnungsrecht nur dann zu, wenn durch Baulast gesichert ist, dass hierdurch keine Verhältnisse eintreten, die dem Bauordnungsrecht widersprechen.65 Für gewöhnlich stellt bei einer grenzüberschreitenden Bebauung eine Vereinigungsbaulast die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen sicher.66 Eine Vereinigungsbaulast bewirkt, dass bei der Beurteilung der Frage, ob ein auf mehreren Grundstücken geplantes Vorhaben die maßgeblichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen einhält, so zu tun ist, als befänden sich die Gebäude auf einem einzigen Gesamtgrundstück und nicht auf mehreren Einzelgrundstücken.

Die Wirkungen dieser rechtlichen Verklammerung sind weitreichend, weil die Nachbarn das "wechselseitige Schutz-regime des Bauordnungsrechts" verlassen.⁶⁷ Einerseits befreit zwar die Vereinigungsbaulast die Eigentümer im Verhältnis zueinander von der Einhaltung bestimmter bauordnungsrechtlicher Anforderungen, andererseits ist diese Befreiung aber mit dem wechselseitigen Verzicht auf diejenigen Schutzansprüche verbunden, die aus diesen Anforderungen resultieren (Befreiungs- und Verzichtswirkung). So unterliegen etwa die betroffenen Grundstücke nach Begründung der Vereinigungsbaulast nicht mehr den ansonsten zwischen Grundstücken geltenden Grenzabstandsregelungen, was dazu führt, dass die durch die Abstandsvorschriften sonst zu wahrenden Belange wie ausreichende Belüftung, Besonnung und Belichtung zwischen diesen Grundstücken nicht mehr zum Tragen kommen.⁶⁸ Jeder Eigentümer eines mit einer Vereinigungsbaulast belasteten Grundstücks ist insofern sowohl Baulastpflichtiger als auch Baulastbegünstig-

Der Umstand, dass die mit einer Vereinigungsbaulast belasteten Grundstücke bauordnungsrechtlich als ein Gesamtgrundstück zu betrachten sind, begründet für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke keine weitergehenden Pflichten. Insbesondere begründet sie keine Pflicht des einen baulastpflichtigen Eigentümers, eine grenzüberschreitende Bebauung des anderen baulastpflichtigen Eigentümers zu dulden. Der Vereinigungsbaulast kommt ausschließlich eine Befreiungs- und Verzichtswirkung zu. Eine grenzüberschreitende Bebauung, die sich auf ein fremdes Nachbargrundstück erstreckt, ist aus juristischer Sicht dementsprechend nur dann ausreichend abgesichert, wenn neben der Vereinigungsbaulast auch ein privatrechtliches Überbaurecht besteht.

IV. Handlungsoptionen des Baulastpflichtigen

Der Baulastpflichtige muss die Baulast und deren Nachteile nicht in jeder Situation ohne weiteres hinnehmen. Sowohl das Zivilrecht als auch das öffentliche Baurecht halten Instrumente bereit, mit denen die Durchsetzung der Baulast

- 58 Schenke/Schenke in Kopp/Schenke, VwGO, § 42 Rn. 102.59 VGH Mannheim, NVwZ 1998, 535 (535 f.); VGH Mannheim, Urt. v. 30.11.2018 - 5 S 854/17, BeckRS 2018, 35357 Rn. 45 f.; OVG Münster, KommJur 2005, 314; OVG Münster, Beschl. v. 18.3.2011 – 2 A 157/10, BeckRS 2011, 49618; wohl auch OVG Koblenz, NVwZ-RR
- 2003, 485. VGH Mannheim, NVwZ 1998, 535 (535 f.); VGH Mannheim, NVwZ-RR 2002, 263 (264); VGH Mannheim, NVwZ-RR 2013, 793. OVG Hamburg, Urt. v. 24.4.2002 – 2 Bf 701/98, BeckRS 2004, 22073
- Rn. 39; VGH Mannheim, NVwZ-RR 2013, 793.
- Broy-Bülow in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 4 Rn. 16; Riedel, NZBau 2006, 565.
- OVG Münster, Beschl. v. 17.1.2017 2 A 917/15, BeckRS 2017, 119552.
- Dazu gehören auch Baukörper, die nur in den Luftraum eines Nachbargrundstücks hineinragen; vgl. OVG Lüneburg, NVwZ 1999, 1364 = NJW 2000, 533 Ls.
- NW, § 4 II 1 BauO Bln, § 4 II 1 BbgBO; § 4 IV 1 Nds. BauO, § 4 II 1 BauO NW, § 4 II 1 HessBauO § 4 II SächsBO; § 4 II LSA BauO; § 4 II ThürBO, § 4 II LBauO M-V, § 5 II 1 Saarl. LBO; § 4 II LBO BW, § 6 III 1 RhPfBauO, § 7 I HBauO und § 4 III LBO SH.
- Für die Berliner Bauordnung hat das OVG Berlin-Brandenburg die Zulässigkeit und Notwendigkeit dieses Instruments allerdings infrage gestellt; vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 11.7.2018 – 2 S 50/17, BeckRS 2018, 16093 Rn. 10.
- OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2015, 565.
- OVG Lüneburg, NVwZ-RR 1998, 12 (13). Die Vereinigungsbaulast befreit die belasteten Grundstücke im Verhältnis zueinander freilich nicht von allen bauordnungsrechtlichen Anforderungen. So sind etwa die Anforderungen des Brandschutzes weiterhin zu beachten; vgl. OVG Münster, NVwZ-RR 2017, 132 (134) Rn. 17; VGH Kassel, NVwZ-RR 2016, 447 Ls. = BeckRS 2016, 41331 Rn. 9.
- Eine Vereinigungsbaulast führt grundsätzlich nicht zu einem Verzicht auf nachbarliche Abwehrrechte nach Bundesrecht und entlässt auch nicht aus der Pflicht zur Einhaltung sonstiger bundesrechtlicher Anforderungen (zB Rücksichtnahmegebot nach § 15 I BauNVO); vgl. BVerwG, NVwZ 2001, 813 (814); OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2015, 565; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2015, 888 (889) Rn. 23; Schöer/Kümmel, NVwZ 2018, 1442 (1447 f.), aA Meendermann/Lassek, NJW
- 70 OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2015, 565.

abgewehrt oder zumindest deren nachteilige Wirkungen abgemildert werden können.

1. Einwendungen gegen bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen

Bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen sind für den Baulastpflichtigen belastende Verwaltungsakte, gegen die er sich grundsätzlich mit Widerspruch und Anfechtungsklage zur Wehr setzen kann. Erfolg hat ein Rechtsbehelf des Baulastpflichtigen vor allem dann, wenn a) der Bestellungsakt von vornherein nichtig war oder b) die rechtliche Grundlage der Baulast entfallen ist.

a) Nichtigkeit des Bestellungsakts. Die Eintragung einer Baulast ins Baulastenverzeichnis ist ein Verwaltungsakt, der vom Baulastpflichtigen innerhalb der gesetzlichen Rechtsbehelfsfristen angefochten werden kann.⁷¹ Erfolgt keine fristgemäße Anfechtung, erwächst die Bestellung in Bestandskraft und die Baulast kann nicht mehr wegen der Fehlerhaftigkeit des Bestellungsakts angegriffen werden.⁷² Weiterhin berufen kann sich der Baulastpflichtige freilich auf etwaige Nichtigkeitsgründe nach § 44 VwVfG und eine damit verbundene Unwirksamkeit der Baulast.⁷³ Neben einem gesetzlich definierten absoluten Nichtigkeitsgrund (§ 44 II VwVfG) kann auch ein besonders schwerwiegender und offensichtlicher Fehler die anfängliche Entstehung einer Baulast verhindern (§ 44 I VwVfG). Unter letztgenannte Kategorie fallen Fehler, die schlechterdings unvereinbar sind mit tragenden Verfassungsprinzipien oder mit den hinter der Rechtsordnung stehenden wesentlichen Wertvorstellungen.⁷⁴ Schwerwiegende Verstöße gegen wesentliche Grundsätze des materiellen Rechts kommen etwa in Betracht bei unheilbar unbestimmten, rechtlich unmöglichen oder schlechthin ungeeigneten Verwaltungsakten.⁷⁵ Eine Stellplatzbaulast weist einen solchen nichtigkeitsbegründenden Eignungs- und Bestimmtheitsmangel beispielsweise auf, wenn das Stellplatzareal über keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügt und eine Erschließungsbaulast, welche die Erreichbarkeit des Stellplatzareals von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus absichert, nicht mitbewilligt ist (so genannte "gefangene Stellplätze"). 76

b) Wegfall der rechtlichen Grundlage. Eine Durchsetzung der Baulast durch die Bauaufsichtsbehörde kommt ferner dann nicht mehr in Betracht, wenn der Baulastpflichtige einen Anspruch darauf hat, dass die Bauaufsichtsbehörde auf die betreffende Baulast verzichtet.⁷⁷ Ein Verzicht setzt voraus, dass das öffentliche Interesse an der Baulast von vornherein nie bestanden hat oder ein ursprünglich vorhandenes Interesse nachträglich entfallen ist.

Das öffentliche Interesse entfällt, wenn die die Baulast begründenden Belange durch eine Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse nicht mehr sicherungsbedürftig oder sicherungsfähig sind.⁷⁹ So wird beispielsweise eine Stellplatzbaulast in der Regel obsolet, wenn die aktuelle bauliche Nutzung des begünstigten Grundstücks einen Nachweis von Stellplätzen nicht mehr erfordert oder die mit der Baulast gesicherten Stellplätze anderweitig hergestellt oder abgelöst worden sind. 80 An einer Erschließungsbaulast geht das öffentliche Interesse verloren, wenn das begünstigte Grundstück einen eigenen Direktzugang zu einer öffentlichen Straße erhält und diese Zuwegung den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht.81

Für die Frage des nachträglichen Interessenwegfalls ist auch maßgeblich, ob die Gründe, die einst zur Bestellung der Baulast führten, fortbestehen. So kann der Sicherungszweck einer Baulast entfallen, wenn die baulichen Anlagen, denen die Baulast dienen sollte, in rechtswidriger Weise errichtet oder verändert worden sind (zB durch Bauen in Abweichung von der erteilten Baugenehmigung oder durch eine nachträgliche bauliche Änderung ohne Baugenehmigung).82 Darüber hinaus fällt das öffentliche Interesse an einer vorhabenbezogenen Baulast weg, wenn das Vorhaben, zu dessen Verwirklichung die Verpflichtungserklärung konkret übernommen wurde, endgültig aufgegeben (zB nach Erlöschen der Baugenehmigung⁸³) oder in veränderter Weise umgesetzt worden ist.84

2. Gegenansprüche gegen den Baulastbegünstigten

Zivilrechtlich kann das Bestehen einer privatrechtlich nicht abgesicherten Baulast bereicherungsrechtliche Ansprüche des Baulastpflichtigen gegen den Baulastbegünstigten auslösen. Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Bestellung einer Baulast stets als Leistung im bereicherungsrechtlichen Sinne des Baulastübernehmers an den Baulastbegünstigten zu werten. 85 Diese Leistung führt regelmäßig auch zu einem vermögenswerten Vorteil. 86 Dieser Vorteil besteht einerseits darin, dass die Bestellung der Baulast zur Erteilung der Baugenehmigung geführt hat und der Baulastbegünstigte dadurch sein Grundstück in der Regel gewinnbringend nutzen

- 71 OVG Münster, NJW 1996, 275 = NVwZ 1996, 270 Ls.; OVG Münster, NJW 1996, 1362 (1363) = NVwZ 1996, 718 Ls.; OVG Münster, Beschl. v. 8.8.2013 – 7 A 3001/11, BeckRS 2013, 54849; OVG Münster, NVwZ-RR 2018, 422 Rn. 30; OVG Berlin, NJW-RR 1996, 338; OVG Bremen, NVwZ 1998, 1322; OVG Saarlouis, NJW 2003, 768 = NVwZ 2003, 761 Ls.; OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2005, 791 (793); Dageförde in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln, § 82 Rn. 36; anders nach LBO BW, weil hier der Eintragung keine konstitutive Wirkung zukommt, vgl. VGH Mannheim, NVwZ-RR 2007, 662.
- Dageförde in Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, BauO Bln,
- 8 82 Rn. 55; Schmitz-Vornmoor, RNotZ 2007, 121 (124).
 0VG Münster, NVwZ-RR 2018, 422 (428); OVG Berlin, NJW-RR 1996, 338; OVG Bremen, NVwZ 1998, 1322; OVG Saarlouis, NJW 2003, 768 = NVwZ 2003, 761 Ls.; OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2005, 791 (793).
- BeckOK VwVfG/Schemmer, Bader/Ronellenfitsch, § 44 Rn. 12. BeckOK VwVfG/Schemmer, Bader/Ronellenfitsch, § 44 Rn. 37 f.
- Nach OVG Münster, Beschl. v. 8.8.2013 7 A 3001/11, BeckRS 2013, 54849, könne nicht von einer konkludenten Mitbewilligung einer Erschließungsbaulast ausgegangen werden, weil zur Bestimmbarkeit der Zufahrts- und Abfahrtsflächen eine klare textliche Beschreibung oder eine zeichnerische Darstellung in der Verpflichtungserklärung erforderlich sei; aA OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2010, 510 (511): Der Umstand, dass die zeichnerische Darstellung der Baulastflächen keine Zuführt wir werden bei der Baulastflächen keine Zuführt wir werden bei der Baulastflächen keine Zuführt wir werden bei der Baulastflächen keine Zuführt werden der Baulastf fahrten markiert, sei unerheblich, wenn die Beteiligten bei der Baulastbestellung davon ausgingen, dass eine tatsächlich schon vorhandene Fahrgasse als Zu- und Abfahrtsfläche in Anspruch genommen werden soll.
- 77 BGH, NJW 1995, 53 (55) = NJW-RR 1995, 570 Ls.; OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 872 (873); OVG Koblenz, NVwZ-RR 2010, 137 (138); Steinkamp, MittRhNotK 1998, 117 (121).
- BGH, NJW 1995, 53 (55); Effer-Ube, ZfBR 2007, 646. OVG Berlin, LKV 1997, 102 (103); OVG Magdeburg, Urt. v. 13.3. 2014 2 L 26/12, BeckRS 2014, 51230; OVG Münster, NVwZ-RR 2018, 422 (423 f.).
- OVG Magdeburg, Urt. v. 13.3.2014 2 L 26/12, BeckRS 2014, 51230; OVG Bautzen, Beschl. v. 23.11.2012 1 A 776/11, BeckRS 2013, 47380.
- 81 Für das OVG Berlin reicht eine nachträgliche Erschließung durch einen eigenen Straßenanschluss allerdings dann nicht aus, wenn die Zuwegung in einem anderen Bundesland als das zu erschließende Grundstück liegt; vgl. OVG Berlin, LKV 2004, 86 (87 f.).
- OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 872 (874).
- Siehe etwa § 73 BauO Bln.
- OVG Münster, NVwZ-RR 2018, 422 (424); ähnlich aber im Ergebnis einen Wegfall ablehnend OVG Schleswig, Beschl. v. 20.3.2012 - 1 LA 4/12, BeckRS 2012, 50182. Liegt eine vorhabenunabhängige Baulast vor, kann hingegen keine Löschung verlangt werden, wenn ein konkretes Vorhaben aufgegeben wird.
- 85 BGH, NJW 1995, 53 (54) = NJW-RR 1995, 570 Ls.
- 86 BGH, NJW 1995, 53 (54).

kann,⁸⁷ und andererseits darin, dass sich der Baulastbegünstigte finanzielle Aufwendungen erspart hat, die mit einer Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf dem (eigenen) Baugrundstück oder mit einer privatrechtlich legitimierten Inanspruchnahme eines Fremdgrundstücks verbunden gewesen wären.88

Ein Konditionsanspruch ist allerdings ausgeschlossen, wenn die Bestellung der Baulast einen Rechtsgrund hatte und dieser Rechtsgrund auch nicht nachträglich entfallen ist. Ein solch anspruchsausschließender Rechtsgrund liegt etwa vor, wenn die Baulast zumindest auf einer konkludenten schuldrechtlichen Abrede zwischen Baulastübernehmer und Baulastbegünstigten beruht⁸⁹ und die Baulast nach dieser Abrede unabhängig vom Bestand oder Fortbestand eines zusätzlich gewährten privatrechtlichen Nutzungsrechts des Baulastbegünstigten eingeräumt werden sollte. 90 Soweit dies der Fall ist, besteht der Rechtsgrund für die Baulastbestellung auch dann fort, wenn der Baulastübernehmer sein Grundstück später an einen Dritten veräußert. ⁹¹ Ein bereicherungsrechtlicher Anspruch gegen den Baulastbegünstigten wegen nachträglichen Wegfalls des Rechtsgrundes kommt insofern nur dann in Betracht, wenn in der zwischen Baulastübernehmer und Baulastbegünstigten geschlossenen Vereinbarung, die der Bestellung der Baulast und der schuldrechtlichen Nutzungsgestattung zugrunde liegen, von vornherein ein Beendigungstatbestand (etwa Befristung, auflösende Bedingung, Kündigungsrecht) angelegt war.9

Der Bereicherungsanspruch nach § 812 I BGB ist primär auf die Herausgabe des Erlangten ausgerichtet. Deshalb kommt ein auf § 818 II BGB gestützter Zahlungsanspruch nur in Betracht, wenn die Herausgabe des Erlangten ausgeschlossen ist. Bei einer rechtsgrundlos bestehenden Baulast hält der BGH den Primäranspruch auf Herausgabe nicht für von vornherein ausgeschlossen, obwohl der Baulastbegünstigte einen Verzicht auf die Baulast nicht wirksam erklären kann.93 Den Vorteil, nämlich den Fortbestand der Baulast, könne der Baulastpflichtige in der Weise herausgeben, dass er für die Löschung der Baulast Sorge trägt. 94 Er sei deshalb verpflichtet, alle Handlungen vorzunehmen, die zur Abgabe der Verzichtserklärung durch die Bauaufsichtsbehörde notwendig sind.⁹⁵ Dabei bleibt es ihm überlassen, auf welche Art und Weise er die Voraussetzungen für die Abgabe des Verzichts herbeiführt. Das öffentliche Interesse am Fortbestand einer Stellplatzbaulast könne etwa dadurch beseitigt werden, dass der Baulastbegünstigte auf seinem Grundstück eigene Stellplätze schafft, seine Stellplatzpflicht durch eine Zahlung ablöst oder an einem anderen Fremdgrundstück eine neue Stellplatzbaulast bestellen lässt.

Neben dem Herausgabeanspruch kann dem Baulastpflichtigen durchaus noch ein kondiktionsrechtlicher Zahlungsanspruch zustehen. Dies ist etwa denkbar, wenn der Baulastbegünstigte das Herausgabeverlangen des Baulastpflichtigen nicht sofort erfüllen kann (insbesondere deshalb, weil die Schaffung der Verzichtsvoraussetzungen Zeit benötigt) und ihm für den Zeitraum bis zur Erfüllung des Verlangens, also bis zur Löschung der Baulast, noch ungerechtfertigte Nutzungsvorteile bleiben. 96 Gleiches dürfte gelten, wenn der

Baulastpflichtige (noch) an eine baubehördliche Ordnungsverfügung gebunden ist, die zur Durchsetzung der Baulast erlassen worden ist. ⁹⁷ Diese zeitlich begrenzten Nutzungsvorteile lassen sich allein durch einen Wertersatz nach § 818 II BGB ausgleichen, der sich an den ersparten Aufwendungen (zB ersparte ortsübliche Stellplatzmiete) orientieren dürfte.

V. Resümee

Der Baulastbegünstigte ist nicht rechtlos gestellt, wenn es um die Durchsetzung der Pflichten aus einer Baulast geht. Das Zivilrecht und noch mehr das öffentliche Baurecht halten Instrumente bereit, mit denen er "seiner" Baulast Geltung verschaffen kann. Doch darf dieser Befund nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine allein auf eine Baulast gestützte Rechtsposition dem Begünstigten nur begrenzte, konditionierte und mit zahlreichen Unwägbarkeiten behaftete Einflussmöglichkeiten einräumt. Besonders schwer wiegt dabei, dass die Baulast keinen unmittelbaren Anspruch des Baulastbegünstigten gegen den Baulastpflichtigen begründet und der Baulastbegünstigte zur aktiven Durchsetzung von Baulastpflichten auf die Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde angewiesen ist. Für eine zuverlässige Absicherung von Fremdgrundstücksnutzungen sind insofern private Nutzungsrechte, vorzugsweise Grunddienstbarkeiten, unverzichtbar. Denn nur derjenige, der über solche privaten Rechte verfügt, besitzt eine gesicherte Rechtsposition und kann auf dieser Grundlage seine Interessen direkt, eigenständig und schnell gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks durchsetzen. Eine Baulast kann die Rechtsposition, die ein privates Nutzungsrecht dem Begünstigten vermittelt, durchaus flankieren und ergänzen, keinesfalls jedoch erset-

- BGH, NJW 1995, 53 (54).
- BGHZ 94, 160 = NJW 1985, 1952 (1953) = DNotZ 1986, 140.
- Siehe oben II. 1.
- BGH, NIW 1995, 53 (54).
- Ein anderes Ergebnis wäre auch schwer vertretbar. Würde man dem neuen Eigentümer eines baulastpflichtigen Grundstücks und Sonderrechtsnachfolger des Baulastübernehmers generell ein Kondiktionsrecht zugestehen, weil die (schon erfüllte) schuldrechtliche Bestellungsabrede für ihn nicht bindend ist, müsste man ihm konsequenterweise auch Konditionsrechte gegenüber den Inhabern von sämtlichen grundbuchlichen Rechten an dem Grundstück zugestehen, wenn diese auf Grundlage schuldrechtlicher Vereinbarungen des Voreigentümers ins Grundbuch gelangten und diese (schon erfüllten) schuldrechtlichen Vereinbarungen für ihn als Sonderrechtsnachfolger auch nicht bindend sind.
- Der Entscheidung des BGH vom 7.10.1994 (NJW 1995, 53), in der ein bereicherungsrechtlicher Herausgabeanspruch bejaht wurde, lag ein entsprechender Sachverhalt zugrunde. Dort bestand zwischen den Parteien ein Mietverhältnis, das jährlich gekündigt werden konnte.
- BGH, NJW 1995, 53 (55); OLG Hamm, Urt. v. 24.8.2006 5 U 25/ 06, BeckRS 2008, 5710 Rn. 36.
 - BGH, NJW 1995, 53 (55).
- Siehe dazu und zu den nachfolgenden beiden Sätzen BGH, NJW 1995, 53 (55); OLG Köln, Urt. v. 4.9.2014 – 7 U 46/14, BeckRS 2014, 17813
- In der Entscheidung BGH, NJW 1995, 53 (56), wird diese Fallkonstellation übersehen, wenn dort festgestellt wird, dass bei Bestehen eines primären Herausgabeanspruchs kein Raum mehr ist für einen subsidiären Wertersatzanspruch.
- Steinkamp, MittRhNotK 1998, 117 (122 f.). BGHZ 94, 160 = NJW 1985, 1952 (1953); OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2010, 510 (511); OVG Koblenz, NVwZ-RR 2010, 137 (138).