

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 195059

letzte Aktualisierung: 6. Februar 2023

LBO § 108; WEG § 10

Kein Sondernutzungsrecht an einer Baulast

I. Sachverhalt

Ein Grundstück soll in Wohnungseigentum aufgeteilt werden, wobei Sondernutzungsrechte an Stellplätzen im Freien begründet werden sollen. Zwei nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Stellplätze befinden sich auf dem Nachbargrundstück. An dem betreffenden Nachbargrundstück lastet eine Baulast im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Dienstbarkeiten sind keine eingetragen.

II. Fragen

1. Handelt es sich bei Baulasten nach der LBO BW um ein Recht i. S. d. § 96 BGB, welches damit Bestandteil des (aufzuteilenden) Grundstücks ist?
2. Unabhängig von Frage 1: Ist es möglich, Sondernutzungsrechte an einer solchen Baulast – analog zu Sondernutzungsrechten an einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Teilungsgrundstücks – zu begründen?
3. Folgt aus der Baulastverpflichtungserklärung ein (durchsetzbarer) Rechtsanspruch gegen den jetzigen Eigentümer des Nachbargrundstücks auf Bestellung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit?

III. Zur Rechtslage

1. Inhalt und Rechtswirkungen einer Baulast

Nach § 108 Abs. 1 S. 1 LBO BW können 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 (Baulast). Baulasten sind in ein Verzeichnis einzutragen (Baulastenverzeichnis), § 109 Abs. 1 LBO BW. Sie sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam, § 108 Abs. 1 S. 2 LBO BW.

Zweck einer Baulast ist es, auf Dauer und mit Wirkung für Rechtsnachfolger öffentlich-rechtliche Hindernisse einer Bebauung auszuräumen, damit die Erteilung einer Baugenehmigung möglich wird. Baulasten haben dabei eine gewisse Verwandtschaft mit der zivilrechtlichen

Grunddienstbarkeit. Wesentlicher Unterschied ist allerdings, dass – von Sonderfällen abgesehen – die Baulast lediglich in ihrer Entstehung, nicht aber im Bestand von dem Willen des Grundstückseigentümers abhängig ist, während die Grunddienstbarkeit zur privaten Disposition steht (insb. bzgl. einer Aufhebung des Rechts). Weiter berechtigt die Grunddienstbarkeit den Begünstigten entsprechend ihrem Inhalt. Anders ist die Rechtslage dagegen bei der Baulast. Diese gewährt nach allgemeiner Meinung **keinen privaten Nutzungsanspruch** oder auch nur eine Duldungspflicht (grundlegend BGHZ 88, 97 = DNotZ 1984, 176; Staudinger/Weber, BGB, 2017, Vorbem. zu §§ 1018-1029 Rn. 12; Schmitz-Vornmoor, RNotZ 2007, 121, 131 ff.). Wörtlich heißt es in einer Entscheidung des BGH (BGHZ 88, 97):

„Die von einem Grundstückseigentümer zugunsten eines anderen Grundstücks übernommene Baulast, Kraftfahrzeugeinstellplätze anlegen und nutzen zu lassen, bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch gewährt, noch grundsätzlich den Baulastverpflichteten auferlegt, die Nutzung zu dulden.“

Folge dieser Unterscheidung zwischen einem zivilrechtlich begründeten Nutzungsrecht und einer Baulast ist, dass diese nicht auf eine Stufe gestellt werden können (BVerwG NVwZ 1995, 377 = NJW 1995, 2507). Aus einer Baulast folgt – wie gezeigt – kein Nutzungsanspruch. Die Rechtswirkungen einer Baulast erschöpfen sich demnach in der aus ihrer Übernahme resultierenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtung. Folge einer Baulast ist daher, dass bei einem Verstoß bzw. Nichteinhalten der Verpflichtung (nur) die Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen gegen den Grundstückseigentümer ergreifen kann.

2. Bestellung einer Grunddienstbarkeit erforderlich

Da öffentlich-rechtliche Baulasten regelmäßig keine Sicherung für privatrechtlich vereinbarte Nutzungsverhältnisse darstellen, **muss daher zusätzlich die Nutzung der Stellplätze durch die Eintragung einer eigenständigen (und von der Baulast unabhängigen) Dienstbarkeit gesichert werden.**

Hierzu ist es möglich, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des aufzuteilenden Grundstücks eine Grunddienstbarkeit zu bestellen, die dazu berechtigt, bestimmte Stellplätze als Parkplatz zu nutzen. Ist eine solche Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des gesamten WEG-Grundstücks bestellt, steht sie allen (Wohnungs-)Eigentümern gemeinsam zu und ist gem. § 96 BGB Bestandteil des herrschenden Grundstücks. Aufgrund ihrer Bestandteilszuordnung zum herrschenden Grundstück ist die Grunddienstbarkeit damit Teil des sog. Gemeinschaftseigentums (s. dazu Gutachten DNotI-Report 2016, 64, 65).

Infolgedessen ist es möglich, durch Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern die Ausübung der Dienstbarkeit einzelnen Sondereigentümern zuzuweisen (BayObLGZ 1990, 124; OLG Köln BeckRS 2006, 5621). Ob es sich dabei um ein Sondernutzungsrecht im technischen Sinne handelt, ist vom BayObLG (BayObLGZ 1990, 124, 129) noch offengelassen worden, wird mittlerweile aber zu Recht überwiegend bejaht (OLG Köln BeckRS 2006, 5621; Gutachten DNotI-Report 2016, 64, 65). Der Zuweisung von „Teilen“ der Dienstbarkeit als Sondernutzungsrecht stehen ebenfalls keine Bedenken entgegen. Insoweit ist denkbar, dass lediglich *eine* Grunddienstbarkeit eingetragen ist, die die Nutzung mehrerer Stellplätze auf dem

Nachbargrundstück gestattet, und innerhalb der Gemeinschaftsordnung die Nutzung des jeweiligen Stellplatzes (also die Ausübung der Grunddienstbarkeit als wesentlicher Bestandteil des WEG-Grundstücks) vereinbart wird.

3. **Kein Anspruch aus bestehender Baulast auf Bestellung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit**

Da durch die Baulast ein Rechtsverhältnis zwischen dem Baulastbegünstigten und dem Baulastverpflichteten nicht begründet wird, können weder der Baulastbegünstigte noch der Baulastverpflichtete hieraus unmittelbar Rechte gegen den jeweils anderen herleiten (BGH DNotZ 1993, 752; Steinkamp, MittRhNotK 1998, 117, 122). **Ein Anspruch auf Bestellung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit kann daher aus der bestehenden Baulast nicht hergeleitet werden.** Das OLG Bremen führt hierzu Folgendes aus:

„Vielmehr fehlt es gerade an der Grunddienstbarkeit und damit an dem gesetzlichen Schuldverhältnis, das irgendwelche Ansprüche des Kl. begründen könnte. Aus dem Bestehen der Baulast auf dem Grundstück der Bekl. lassen sich solche nicht herleiten, da deren öffentlich-rechtlicher Charakter keine privatrechtlichen Haupt- und Nebenpflichten zu begründen vermag. (BGHZ 106, 348 = NJW 1989, 1607 = NJW-RR 1989, 777 Ls.; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., Einl. vor § 854 Rn. 15 mwN). Im Übrigen fehlt es – bei hypothetischer reziproker Betrachtung – an der Voraussetzung, dass die begehrte Dienstbarkeit zwingende Voraussetzung für eine beabsichtigte Bebauung des klägerischen Grundstücks wäre.

Aus diesem Grund greifen auch die Grundsätze des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses (Palandt/Bassenge, § 903 Rn. 13) nicht durch: Gesichtspunkte, die es nach Treu und Glauben zwingend gebieten würden, das Eigentum der Bekl. zu Gunsten des Kl. dinglich zu belasten, liegen nicht vor.“

(NJOZ 2014, 1933)

4. **Ergebnis: Grunddienstbarkeit erforderlich**

Da sich durch die Baulast keine zivilrechtlichen Nutzungsansprüche ergeben und die Baulast demzufolge auch kein Grundstücksbestandteil i. S. v. § 96 BGB sein kann, sollte die zivilrechtliche Nutzbarkeit der Stellplätze unbedingt durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert werden; eine zivilrechtliche Nutzbarkeit der Stellplätze ist derzeit nicht gesichert.

Die hier angedachte Gestaltung, die Baulast zum Gegenstand von Sondernutzungsrechten zu machen, ist u. E. nicht möglich.