



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.



Grundstücksrecht: Baugenehmigung, Bestandsschutz und Co.

Dr. Claas Birkemeyer



Bielefelder
BAURECHTSFORUM

eine Initiative von
STREITBÖRGER.



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 1: Genehmigungsfreistellung



Teil 1: Genehmigungsfreistellung

§ 63 BauO NRW Genehmigungsfreistellung

(1) **Keiner Baugenehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von**

1. Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4,
2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und
3. Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach Nummer 1 und 2.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben **genehmigungsfrei gestellt, wenn**

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12, 30 Absatz 2 Baugesetzbuch liegt,
2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) nicht widerspricht oder sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuchs bedürfen,
3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist,
4. es keiner Abweichung nach § 69 bedarf und
5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 4 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch beantragt.



Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Fall:

A zeigt die beabsichtigte Erstellung eines EFH nach § 63 BauO NRW an. Im Dachgeschoss ist kein Aufenthaltsraum vorgesehen. Tatsächlich richtet A ein Kinderzimmer im Dachgeschoss ein. Das Fenster hat eine lichte Weite von 60 mal 90 cm.

A verkauft das Gebäude an B. Das Bauamt erfährt von dem Schlafzimmer und ordnet die Nutzungsuntersagung an. Eine nachträgliche Baugenehmigung wird abgelehnt.



Teil 1: Genehmigungsfreistellung

§ 37 BauO NRW

(5) **Fenster**, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten **mindestens 0,90 m x 1,20 m** groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davorliegender Auftritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein. Der Abstand kann in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle vergrößert werden. Von diesen Fenstern müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können.



Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Fall:

A zeigt die beabsichtigte Erstellung eines EFH nach § 63 BauO NRW an. Im Dachgeschoss ist kein Aufenthaltsraum vorgesehen. Tatsächlich richtet A ein Kinderzimmer im Dachgeschoss ein. Das Fenster hat eine lichte Weite von 60 mal 90 cm.

A verkauft das Gebäude an B. Das Bauamt erfährt von dem Schlafzimmer und ordnet die Nutzungsuntersagung an. Eine nachträgliche Baugenehmigung wird abgelehnt.



Teil 1: Genehmigungsfreistellung

VG Minden (1. Kammer), Urteil vom 06.06.2024 – 1 K 3237/22

Zurecht.

Eine grundsätzlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne von § 60 Abs. 1 BauO NRW liegt vor...

Das Vorhaben der Klägerin ist nicht nach § 62 BauO NRW verfahrensfrei. Eine Genehmigungsfreistellung kommt nach § 63 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW schon deswegen nicht in Betracht, weil das Vorhaben einer Abweichung bedarf.

Ein Grund, von der ausdrücklichen Mindestgröße von 0,9 m x 1,2 m abzuweichen, besteht hier nicht.



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 1: Genehmigungsfreistellung

VG Minden (1. Kammer), Urteil vom 06.06.2024 – 1 K 3237/22

→ Argument Bauherr: Runderlass Ministerium „bei Bestandsgebäuden kann eine lichte Weite von 60 cm zugelassen werden“



Teil 1: Genehmigungsfreistellung

VG Minden (1. Kammer), Urteil vom 06.06.2024 – 1 K 3237/22

- Argument Bauherr: Runderlass Ministerium „bei Bestandsgebäuden kann eine lichte Weite von 60 cm zugelassen werden“
- Gericht: Keine Bestandssituation. Dachbodennutzung (Schlafzimmer) von Genehmigungsfreistellung nicht erfasst.



Teil 1: Genehmigungsfreistellung

Es geht aber noch schlimmer!

Im vorstehenden Fall hat A bei seiner Anzeige das Schlafzimmer im Dachgeschoss bereits vorgesehen. Auch das schmale Fenster ist so verzeichnet.

Nachdem A das Gebäude an B verkauft hat, fällt das einem Feuerwehrmann zufällig auf. Das Bauamt untersagt die Nutzung.



Teil 1: Genehmigungsfreistellung

→ Kein Bestandsschutz aus Genehmigungsfreistellung

- Ohne Baugenehmigung trägt der Bauherr mit seinem Architekten **das volle Risiko** für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften;
- Jeder Verstoß gegen Bauvorschriften kann später durch die Bauaufsicht zum Anlass für Ordnungsverfügungen genommen werden, vgl. § 63 Abs. 6 BauO NRW

→ Käufer trägt Risiko unerkannter Verstöße gegen Baurecht.



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 2: Vereinfachtes Verfahren



Teil 2: Vereinfachtes Verfahren

§ 64 BauO NRW Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten sind, **prüft die Bauaufsichtsbehörde**

1. die Übereinstimmung mit
 - a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
 - b) den §§ 4, 6, 48 und 49
 - c) den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) und
 - d) den Brandschutzvorschriften im Falle von Sonderbauten, soweit es sich nicht um Garagen mit einer Nutzfläche bis 1 000 m² handelt,
2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 3 sowie
3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 2: Vereinfachtes Verfahren

- **Vorschriften, die nicht geprüft werden, werden von dem Bestandsschutz der Baugenehmigung nicht erfasst!**
- Auch hier **trägt der Bauherr und ein Käufer das volle Risiko für Baurechtsverstöße.**



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 3: Bestandsschutz



Teil 3: Bestandsschutz

Problem:

- 1. Umfang des Bestandsschutzes?
 - aktiv/passiv**
- 2. Schwarzbauten?**
- 3. Was gilt bei Änderungen?**
- 4. Bestandsschutz bei Nutzungsaufgabe?**



Teil 3: Bestandsschutz

Fall – Schwarzbauten, VGH München, 17.10.2006 :

A errichtete im Jahr 1975 ohne erforderliche Genehmigung einen Anbau für die Haltung von Hühnern auf seinem landwirtschaftlich genutzten Hof. Die landwirtschaftliche Nutzung wird 2000 durch die Erben eingestellt. Im Rahmen eines Bauantrags entdeckt die Behörde den Anbau und verfügt seinen Abriss.



Teil 3: Bestandsschutz

Fall – Schwarzbauten, VGH München, 17.10.2006 :

Abrissverfügung ist rechtmäßig, wenn

- Gebäude formell und materiell illegal(+)
- Bestandsschutz?



Teil 3: Bestandsschutz

Fall – Schwarzbauten, VGH München, 17.10.2006 :

Abrissverfügung ist rechtmäßig, wenn

- Gebäude formell und materiell illegal(+)
- Bestandsschutz?
 - *BVerwG, NVwZ 2001, 424: Bestandsschutz liegt vor, wenn das Vorhaben zu irgendeinem Zeitpunkt **genehmigt** oder **genehmigungsfähig** war.*
*OVG NRW, 3.2.2006, BRS 69, Nr. 100: Eine Abbruchgenehmigung scheidet aus, wenn das Vorhaben über einen **erheblichen Zeitraum materiell rechtmäßig und genehmigungsfähig** war.*



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 3: Bestandsschutz

Erkenntnis 1: Baugenehmigung verschafft Bestandsschutz



Teil 3: Bestandsschutz

VGH München (15. Senat), Beschluss vom 01.10.2024 – 15 CS 24.1320

A nutzt im Außenbereich genehmigtes Wohnhaus in Heilpraktikerpraxis um.
Bestandschutz?



Teil 3: Bestandsschutz

VGH München (15. Senat), Beschluss vom 01.10.2024 – 15 CS 24.1320

Auszugehen ist von der Beschwerde nicht in Frage gestellten Umstand, dass es sich bei der tatsächlich ausgeübten Praxisnutzung – unabhängig von deren Umfang – um eine nach Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 4 BayBO genehmigungspflichtige Nutzungsänderung handelt, an die andere öffentlich-rechtliche Anforderungen als an die genehmigte Zweifamilienhausnutzung zu stellen sind. Die Nutzung einer Wohnung als Praxis liegt nicht innerhalb deren Variationsbreite, sondern weist eindeutig eine andere Zweckbestimmung auf.



Teil 3: Bestandsschutz

VGH München (15. Senat), Beschluss vom 01.10.2024 – 15 CS 24.1320

Denn der Bestandsschutz erstreckt sich nur auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion und nicht auf Bestands- und/oder Funktionsänderungen (BVerfG, B.v. 15.12.1995 – 1 BvR 1713/92 – juris Rn. 4; BayVerfGH, E.v. 21.10.2009 – Vf. 105-VI-08 – juris Rn. 30; Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2024, Art. 76 Rn. 117). Die Änderung der Nutzung von Wohnen in Praxis im Erdgeschoss des Gebäudes der Antragstellerin stellt unzweifelhaft eine Funktionsänderung dar, derentwegen sie sich nicht auf Bestandsschutz berufen kann.



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 3: Bestandsschutz

Erkenntnis 2: Bestandsschutz nur, soweit Genehmigung reicht



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 3: Bestandsschutz

Praxiskonstellation für Makler „unentdeckte Nutzungsänderung“:



Teil 3: Bestandsschutz

OVG Münster (10. Senat), Beschluss vom 16.09.2020 – 10 A 3897/19

(vereinfacht) U erhielt vor Jahren eine Genehmigung für einen Reitplatz im Rahmen seiner Pensionstierhaltung. Nach Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebs nutzt ein Verein den Platz. Die Behörde untersagt die Nutzung. U beruft sich auf Bestandschutz.



Teil 3: Bestandsschutz

OVG Münster (10. Senat), Beschluss vom 16.09.2020 – 10 A 3897/19

Ohne Erfolg rügt der Kläger, der Reitplatz sei entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts durch die Baugenehmigung aus dem Jahr 2006 gedeckt. Mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2006 hat der Beklagte nachträglich einen Reitplatz legalisiert, der damals einem landwirtschaftlichen Betrieb, nämlich der seinerzeit von Herrn I. betriebenen Pensionspferdehaltung, Pferdezucht und Pferdeaufzucht diene. Dass der von Herrn I. angelegte Reitplatz die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllte, war Grundlage für die dafür erteilte Baugenehmigung.



Teil 3: Bestandsschutz

- Nutzungsänderungen können unauffällig eintreten und zum Entfall des Bestandschutzes führen.
- Weiteres Beispiel: Betriebsleiterwohnungen!!



Teil 3: Bestandsschutz

OVG Münster (10. Senat), Beschluss vom 16.09.2020 – 10 A 3897/19

Ohne Erfolg rügt der Kläger, der Reitplatz sei entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts durch die Baugenehmigung aus dem Jahr 2006 gedeckt. Mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2006 hat der Beklagte nachträglich einen Reitplatz legalisiert, der damals einem landwirtschaftlichen Betrieb, nämlich der seinerzeit von Herrn I. betriebenen Pensionspferdehaltung, Pferdezucht und Pferdeaufzucht diene. Dass der von Herrn I. angelegte Reitplatz die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllte, war Grundlage für die dafür erteilte Baugenehmigung.



Teil 3: Bestandsschutz

Fall – Nutzungsaufgabe (abgewandelt)

X genießt Bestandsschutz für seine nicht genehmigte Bierbrauerei im Außenbereich. Da er das geerbte Geld lieber in Frankreichs Weinberge investieren will, stoppt er die Produktion und begibt sich auf eine Bildungsreise in die Weinbauregionen der Welt. Nach 1, 2, 3, bzw 4 Jahren brennt die Anlage ab. Er kehrt geläutert heim, weil das ostwestfälische Bier ihm doch besser schmeckt.

Die Behörde untersagt ihm indes den Wiederaufbau. Endlos wirke der Bestandsschutz nun auch wieder nicht.



Teil 3: Bestandsschutz

BVerwG, ZfBR 2007, 696:

Hier wäre das Gebäude zwar zum Zeitpunkt seiner Zerstörung nicht genehmigungsfähig gewesen, weil es zu diesem Zeitpunkt mit der materiellen Rechtslage nicht (mehr) vereinbar war. Die erteilte Baugenehmigung oder die in der Vergangenheit gegebene Genehmigungsfähigkeit hätten das Gebäude jedoch gegenüber einer Beseitigungsanordnung geschützt.



Teil 3: Bestandsschutz

BVerwG, ZfBR 2007, 696:

*Im **ersten Jahr** ist nach der Verkehrsauffassung stets mit einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen.*

*Im **zweiten Jahr** besteht dafür noch eine Regelvermutung, die im Einzelfall jedoch von der Bauaufsichtsbehörde entkräftet werden kann, wenn Umstände dafür vorliegen, aus denen nach der Verkehrsauffassung darauf geschlossen werden kann, dass mit der Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr zu rechnen ist.*

*Im **dritten Jahr** kehrt sich die Vermutung um. Der Bauherr hat besondere Gründe dafür darzulegen, dass der Leerstand des Gebäudes noch keinen als endgültig zu bezeichnenden Zustand erreicht hat.*



Teil 3: Bestandsschutz

Erkenntnis 3: Nutzungsaufgabe kann zu Wegfall des Bestandsschutzes führen. BVerwG hat(te) das drei Jahres Modell entwickelt.



Teil 3: Bestandsschutz

OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 910

X wurde im Jahr 1990 eine Genehmigung zum Betrieb einer Kfz-Werkstatt erteilt.

2000 wurde das Gebiet mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant.

2001 gibt X die Nutzung auf und geht in Rente.

2004 nimmt er die Nutzung wieder auf, weil die Rente verbraucht ist.
N klagt auf baubehördliches Einschreiten gegen die nicht mehr bestandsgeschützte und materiell rechtswidrige Nutzung.



Teil 3: Bestandsschutz

OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 910

Von dieser Auffassung ist das BVerwG aber zwischenzeitlich mit der Folge so deutlich abgerückt, dass die Auffassung des VG, auch im dritten Jahr brauche der Bauherr keine besonderen Gründe für die Wiederaufnahme der genehmigten Nutzung anzuführen, sich in der Sache nicht mehr als Abweichung darstellt.

*Das BVerwG meint jetzt, man müsse differenzieren. Gehe es um die Frage, wie lange eine **Baugenehmigung** noch eine dem Betreffenden günstige (bzw. seinem Nachbarn nachteilige) Legalisierungswirkung entfalte, **ricthe sich die Beantwortung ausschließlich nach dem insoweit maßgeblichen Landesrecht.***



Teil 3: Bestandsschutz

OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 910

Einem schrankenlosen Einfluss des öffentlichen Bodenrechts auf eine erteilte Baugenehmigung steht außerdem entgegen, dass eine einmal erteilte Baugenehmigung einen starken Schutz genießt.

Zudem ist es überlegenswert, den Zeitraum, den ein Bauherr die Nutzung unterbrechen darf, ohne der ihn schützenden Wirkungen „seiner“ Baugenehmigung verlustig zu werden, länger zu bestimmen, als dies in der Bauordnung für die Ausnutzung der erteilten Genehmigung geregelt ist.



Teil 3: Bestandsschutz

OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 910

*Die von Graf favorisierte Lösung, der Bauherr könne die Nutzung ohne Schaden für seine Baugenehmigung unbegrenzt lang unterbrechen, dürfte mit dem Wortsinn der „Unterbrechung“ nicht zu vereinbaren sein. Als Unterbrechung anzusehen ist nur eine vorübergehende, d.h. einen überschaubaren Zeitraum einnehmende Einstellung der genehmigten Tätigkeit. Das könnte letztlich dann doch wieder zu einem „Zeitmodell“ zurückführen, welches die Verkehrsauffassung einerseits und den Geltungsanspruch neuen öffentlichen Baurechts andererseits als mit ausschlaggebende Topoi ansieht. **Allerdings müsste dieser Zeitraum länger als die Geltungsdauer einer noch nicht ausgenutzten Baugenehmigung und außerdem länger sein als im Falle des § 35 Abs. 4 BauGB.***



Teil 3: Bestandsschutz

OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2009, 910

Die von Graf favorisierte Lösung, der Bauherr könne die Nutzung ohne Schaden für seine Baugenehmigung unbegrenzt lang unterbrechen, dürfte mit dem Wortsinn der „Unterbrechung“ nicht zu vereinbaren sein.

*Als Unterbrechung
überschaubaren
Tätigkeit. Das k
zurückführen, w
Geltungsanspru
ausschlaggeben*

**Ebenso mit anderer Begründung jetzt:
OVG NRW, 08.09.2013, NWVBI 2014, 104 ff
m.w.N.**

***länger als die Geltungsdauer einer noch nicht ausgenutzten
Baugenehmigung und außerdem länger sein als im Falle des § 35
Abs. 4 BauGB.***



Teil 3: Bestandsschutz

Erkenntnis 4: Nutzungsaufgabe führt zum Wegfall des Bestandsschutzes. Drei-Jahres-Modell gilt nicht für genehmigte Vorhaben. Bei genehmigten Vorhaben

- zeitliche Dauer
- Verfall des Gebäudes
- sonstige Umstände, die dafür sprechen, dass der Eigentümer die Nutzung endgültig aufgegeben hat.



Teil 3: Bestandsschutz

OVG NRW, Beschl. v. 10.07.2024 – 7 B 469/24.

Ein MFH wurde genehmigt. Später stellt die Behörde fest, wegen eines Umbaus auf der öffentlichen Straße kommt der Leiterwagen der Feuerwehr nicht mehr an das Haus. Die Behörde ordnet an, dass eine Rettungsleiter angebracht wird und droht anderenfalls eine Nutzungsuntersagung an. E wehrt sich. Er genieße Bestandsschutz.



Teil 3: Bestandsschutz

OVG NRW, Beschl. v. 10.07.2024 – 7 B 469/24.

Der Senat weist vorab zunächst darauf hin, dass auch dann, wenn ein Gebäude durch eine gültige Baugenehmigung gedeckt ist - woran hier aus den vom Verwaltungsgericht aufgezeigten Gründen ohnehin erhebliche Zweifel bestehen -, eine auf Gefahrenbeseitigung gerichtete Ordnungsverfügung grundsätzlich möglich ist, insbesondere wenn sie, wie beim Schutz vor Brandgefahren, dem Schutz von Leben und Gesundheit von Menschen dient.

Vgl. dazu etwa OVG NRW, Beschluss vom 28.4.2021 - 2 A 833/20 -.



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 4: Rechtsnachfolge in baurechtliche Ordnungsverfügungen



Teil 4: Rechtsnachfolge in baurechtliche Ordnungsverfügungen

OVG Berlin-Brandenburg (2. Senat), Beschluss vom 12.03.2020 – OVG 2 S

9.19

(Vereinfacht) Der Pächter des Eigentümers errichtet eine illegale Gartenlaube. Die Behörde ordnet gegenüber P die Beseitigung an. Die Verfügung wird bestandskräftig. P zieht aus. B vollstreckt nun gegen N. N hat die Laube von P vertraglich übernommen. N erklärt, erstens fehle es an einer Verfügung ihm gegenüber. Zweitens gehöre ihm die Laube nicht (§95 BGB). Drittens sei die Verfügung rechtswidrig.



Teil 4: Rechtsnachfolge in baurechtliche Ordnungsverfügungen

OVG Berlin-Brandenburg (2. Senat), Beschluss vom 12.03.2020 – OVG 2 S 9.19

Die Beschwerdebegründung ergibt keine Bedenken an der Annahme, die Antragsteller seien als Rechtsnachfolger der Vornutzer und Voreigentümer der Laube zu deren Beseitigung verpflichtet. Das Verwaltungsgericht hat insoweit zugrunde gelegt, dass nach der gesetzlichen Regelung des § 58 Abs. 2 BauO bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen, darunter Beseitigungsanordnungen, auch für und gegen Rechtsnachfolger gelten, und die Antragsteller das Eigentum an der Laube, die gemäß § 95 Abs. 1 BGB i.V.m. den Regelungen des Nutzungsvertrags nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehe, von den Voreigentümern und Adressaten der Beseitigungsanordnung übernommen hätten.



Teil 4: Rechtsnachfolge in baurechtliche Ordnungsverfügungen

- Ordnungsverfügungen im Baurecht „hängen“ am Grundstück.
- Sie gehen auf Rechtsnachfolger (zB Käufer) über.
- Begriff Rechtsnachfolger hierbei sehr weit zu verstehen: alle Formen der Besitznachfolge!



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 5: Baulasten



Öffentliches Baurecht und Grundstückskauf

Teil 5: Baulasten

- Kaufvertragstext: „Der Notar weist darauf hin, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen habe.“



Teil 5: Baulasten

Fall: BGH: V ZR 150/24 vom 27.06.2025

Grundstück des A ist mit Überfahrtbaulast belastet. Er hat das Grundstück gerade erworben. Von der Baulast wusste er nichts.

Er verlangt vom Eigentümer des Hinterliegergrundstücks Unterlassung der Wegenutzung. H wendet ein, A müsse die Nutzung dulden. Zur Not könne die Behörde die Duldung ohnehin anordnen.



Teil 5: Baulasten

Fall: BGH: V ZR 150/24 vom 27.06.2025

Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht dagegen an, dass die Beklagten einem Unterlassungsanspruch der Klägerin jedenfalls den Einwand des Rechtsmissbrauchs nach § 242 BGB entgegenhalten können, weil auf dem beeinträchtigten Flurstück 179 eine Überfahrtbaulast zur Erschließung des Flurstücks 180 lastet...

Nach der Gegenansicht begründet die Baulast nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung im Verhältnis zu der Baubehörde. Im zivilrechtlichen Verhältnis zu dem Nachbarn könne eine Duldungspflicht lediglich durch eine Dienstbarkeit begründet werden (vgl. OLG Düsseldorf, NVwZ-RR 1989, 607, 608; OLG Oldenburg, BeckRS 2014, 6539; OLG Bremen, NJOZ 2014, 1933 Rn. 6; MüKoBGB/Brückner, 9. Aufl., § 917 Rn. 13; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl., § 1004 Rn. 201).



Teil 5: Baulasten

- Baulast verpflichtet Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks gegenüber Behörde
- Keine zivilrechtliche Pflicht gegenüber Begünstigtem, daher keine Ansprüche der Grundstücksnachbarn untereinander!
- Lösung: Wegerecht und Grunddienstbarkeit!
- Weitere Baulastprobleme: Vereinigungsbaulast; Abstandflächenbaulast etc.



Dr. Claas Birkemeyer LL.M

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Tel. +49 (0) 521 / 91414-33

c.birkemeyer@streitboerger.de



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.