

1. Inhalte der Baulasten

1.1 Begriff der Baulasten

Nach § 85 HBO¹ können die Eigentumsberechtigten 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 (Baulasten). Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam. Die Baulasten ruhen als öffentliche Lasten auf dem Grundstück. Die Übernahme einer Baulast gilt als öffentlich-rechtliche Sicherung nach § 2 Abs. 15 HBO.

1.2 Rechtsnachfolge

Diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung bleibt gegenüber allen Rechtsnachfolgern bestehen. Sie ist auch gegenüber Personen der Rechtsnachfolge – Einzelrechtsnachfolge, Gesamtrechtsnachfolge, und Erwerb durch Zwangsversteigerung – wirksam.

1.3 Beschränkung auf öffentliches Recht

Baulasten sind auf das öffentliche Recht beschränkt. Sie können auch andere als baurechtliche Regelungen betreffen, wenn die öffentlich-rechtliche Regelung der Errichtung einer baulichen Anlage dient. Somit können z. B. planungsrechtliche Bindungen, immissionsschutzrechtliche Duldungen oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen Gegenstand von Baulasten sein.

Als Baulast können auch von Amts wegen Befristungen, Bedingungen und Widerrufsvorbehalte von rechtsbeständigen Bescheiden wie Baugenehmigungen, Verfügungen und Vergleichen eingetragen werden. Auch etwa die Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 S. 3 BauGB ist nach der ausdrücklichen Regelung durch Baulast sicherbar.

1.4 Landesrecht; Grundstücksbegriff; Flächenbaulast

Baulasten lasten auf Grundstücken, wobei grundsätzlich vom zivilrechtlichen Grundstücksbegriff ausgegangen wird. Bei einem Grundstück handelt es sich um einen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer besonderen laufenden Nummer eingetragen ist. Wenn unter einer laufenden Nummer zwei Flurstücke eingetragen sind, bilden diese gemeinsam ein Grundstück im Rechtssinn. Dies kann man so zusammenfassen: Mehrere Flurstücke können ein Grundstück bilden, mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück sein. Besteht ein Baugrundstück aus mehreren Grund-

¹ Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

stücken, muss eine (Vereinigungs-)Baulastauf jedem Grundstück eingetragen werden (vgl. § 4 Abs. 2 S. 1 HBO).

Die Baulasten sind in der HBO geregelt und daher Teil des Landesrechts. Daraus folgt nach der Rechtsprechung des BVerwG, dass landesrechtliche Baulasten nicht den bundesrechtlichen Grundstücksbegriff ändern können². Das bedeutet, dass die Übernahme einer sogenannten Flächenbaulast, mit denen die planungsrechtliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks auf ein anderes Grundstück übertragen wurde, allein nicht zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des begünstigten Vorhabens führt. Allerdings können mit einer Baulast Befreiungsvoraussetzungen geschaffen werden³.

1.5 Keine behördliche Anordnung von Baulasten

- 5 Die Übernahme von Baulasten kann von der Bauaufsicht nicht einseitig angeordnet werden. Sie sind nur eine Möglichkeit für die Bauherrschaft, öffentlich-rechtliche Bedenken auszuräumen und dadurch ein sonst nicht genehmigungsfähiges Vorhaben zulässig zu machen. Die Bauaufsicht kann somit keine Baulasten fordern, aber darauf hinweisen und im Rahmen ihrer Beratungstätigkeit entsprechende Vorschläge machen. Die Behörde könnte auch Baugenehmigungen unter einer Nebenbestimmung hinsichtlich einer Baulastübernahme erteilen⁴. Es bleibt in jedem Fall bei der Verantwortung des Bauherrn und seiner Planer, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag zu erstellen.

1.6 Inhalte der Baulasten

- 6 Baulasten können nur solche Regelungen zum Inhalt haben, die sich nicht schon aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. So ist es z. B. unzulässig, Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes als Baulast einzutragen.

In der HBO sind öffentlich-rechtliche Sicherungen, also somit Baulasten, in folgenden Vorschriften angesprochen:

- § 4 Abs. 1 HBO – Zufahrtsbaulast
- § 4 Abs. 2 HBO – Vereinigungsbaulast
- § 5 Abs. 1 S. 5 HBO – Zufahrtsbaulast für Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge
- § 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 HBO – Anbaubaulast
- § 6 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 HBO – Abstandsflächenbaulast
- § 8 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 HBO – Spielplatzbaulast
- § 12 Abs. 2 HBO – Baulast zur Erhaltung gemeinsamer Bauteile
- § 33 Abs. 2 Nr. 1 HBO – Abstandsbaulast bei Brandwänden

2 BVerwG, Urteil vom 14. Februar 1991 – 4 C 51/87 –

3 BVerwG, Urteil vom 14. Februar 1991 – 4 C 51/87 –; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 31. Oktober 2002 – 8 S 1560/02 –, juris, Rn. 29

4 VG Wiesbaden, Urteil vom 24.7.2020 – 4 K 2962/16.W1 – juris, Rn. 187

- § 52 Abs. 1 HBO i. V. m. den Stellplatzsatzungen der Gemeinden⁵ – Stellplatzbaulast

Nach § 11 Abs. 7 HAltBodSchG kann die Aufrechterhaltung von Sicherungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 7 und 8 BBodSchG Gegenstand einer Baulast sein.

1.7 Vorhabenbezogen oder grundstücksbezogen?

Eine Baulast ist immer in dem Sinne grundstücksbezogen, dass sich die Verpflichtung auf ein Grundstück beziehen muss. Im Übrigen ist es eine Frage der Auslegung der Baulast, ob sich diese lediglich auf ein konkretes Vorhaben bezieht („vorhabenbezogen“) oder ob diese auch einem neuen Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück dienen soll (diese Variante wird ebenfalls als „grundstücksbezogen“ bezeichnet)⁶. Diese Auslegung erfolgt letztlich durch Verwaltungsgerichte, oftmals Jahre nach der Übernahme der Baulast. Daher ist entsprechende Sorgfalt bei der Formulierung der Übernahmeerklärung zu empfehlen, um spätere Überraschungen zu vermeiden. Da eine Baulast immer mit Nutzungseinschränkungen auf dem belasteten Grundstück verbunden ist, kann es entsprechend weitreichende Rechtsfolgen haben, wenn die Auslegung ergeben sollte, dass die Baulast nicht nur einem konkreten Vorhaben, sondern auch geänderten oder sogar völlig neuen Vorhaben dienen sollte.

7

1.8 Verpflichtungen aus anderen Rechtsvorschriften

Andere baurechtliche Verpflichtungen können sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, aber auch aus Auflagen baurechtlichen Inhalts. Sie sind nur einzutragen, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht. Die für die Verpflichtung zuständigen Behörden müssen selbstverständlich mit der Sicherung ihrer Forderungen als Baulast einverstanden sein und über die Eintragung unterrichtet werden.

8

1.9 Festsetzungen von Bebauungsplänen/Denkmalbuch

Kein öffentliches Interesse an der Eintragung von Verpflichtungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist anzunehmen, wenn Inhalt und Umfang der Verpflichtung eindeutig der öffentlich-rechtlichen Vorschrift selbst, z. B. bei Festsetzungen eines Bebauungsplanes, bei Veränderungssperren nach den §§ 14 ff. BauGB, in Verbindung mit amtlichen, auf der öffentlich-rechtlichen Vorschrift beruhenden Verzeichnissen wie z. B. dem Denkmalverzeichnis nach § 10 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG), oder nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Eintragungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) entnommen werden

9

⁵ Vgl. etwa § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main vom 17.11.2016

⁶ OVG Münster, Beschluss vom 7. Dezember 2009 – 7 A 3150/08 –, juris: „Durch Auslegung des in das Baulastenbucheingetragenen Textes ist insbesondere zu ermitteln, ob die Baulast grundstücksbezogen oder vorhabenbezogen in dem Sinne erteilt worden ist, dass sie nur ein konkretes Vorhaben absichern soll.“

können. Auch wenn die Verpflichtungen keine baulichen Wirkungen haben, ist eine Eintragung als Baulast unzulässig.

1.10 Einmalige Forderungen

- 10 An der Eintragung von Verpflichtungen aus Auflagen, die sich nur auf ein einmaliges Tun, Dulden oder Unterlassen beziehen, besteht ebenfalls in der Regel kein öffentliches Interesse.

1.11 Auflagen und Bedingungen aus anderem öffentlichem Recht

- 11 Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte müssen nicht von den Bauaufsichtsbehörden ausgesprochen und nicht auf Bauordnungsrecht oder Städtebaurecht gegründet sein; maßgeblich ist allein ihr baurechtlich bedeutsamer Einfluss auf das betroffene Grundstück. Sie dürfen nur eingetragen werden, wenn sie unanfechtbar geworden sind.

1.12 Begünstigte Flurstücke

- 12 Es liegt in der Natur der Sache, dass in vielen Fällen einer Baulast auf dem belasteten Grundstück eine „Baugunst“ auf dem begünstigten Grundstück entspricht. Die Begünstigungen ergeben sich jedoch aus der Baulast und sollten auf dem begünstigten Grundstück nachrichtlich vermerkt werden.

1.13 Verhältnis zum Privatrecht

- 13 Im Grundbuch werden nur privatrechtliche, im Baulastenverzeichnis nur öffentlich-rechtliche Regelungen aufgenommen. Baulasten ersetzen nicht privatrechtliche Vereinbarungen und Verträge. Selbst Hypothekengeber, die in Abt. III des Grundbuches eingetragen sind, werden im Eintragungsverfahren von der Bauaufsicht nicht unterrichtet. Für die Übereinstimmung der Baulast mit privatrechtlichen Vereinbarungen haftet allein der Grundstückseigentümer. Die Bauaufsicht haftet nicht für Schäden, die durch privatrechtliche Unstimmigkeiten entstehen.

Allerdings kann sich nach der Rechtsprechung des BGH⁷ aus dem gesetzlichen Begleitschuldverhältnis einer Grunddienstbarkeit ein Anspruch auf Übernahme einer inhaltsgleichen Baulast ergeben. Hierbei kommt es immer auf die Verhältnisse des Einzelfalls an. In jedem Fall setzt dieser Anspruch voraus, dass die Grunddienstbarkeit (etwa ein Wegerecht eines Hinterliegergrundstücks) den Zweck hat, die Bebauung des begünstigten Grundstücks zu ermöglichen.

7 BGH, Urteil vom 3. Juli 1992 – V ZR 218/91 –, juris

1.14 Vollzug der Baulasterklärung

Eine Baulast räumt keine selbst durchsetzbare privatrechtliche Position gegenüber dem Baulastverpflichteten ein. Insbesondere gewährt die Baulast weder den Eigentümern des begünstigten Grundstücks einen privatrechtlichen Nutzungsanspruch gegenüber dem Baulastverpflichteten noch verpflichtet sie diese, die in der Baulast angesprochene Nutzung privatrechtlich zu dulden. Wollen die Eigentümer des begünstigten Grundstücks selbst eine Rechtsposition zu Lasten des belasteten Grundstücks erreichen, so können sie dies nur erlangen, wenn ihnen entsprechende zivilrechtliche Rechtspositionen durch die Eigentümer des belasteten Grundstücks zusätzlich eingeräumt und ggf. dinglich gesichert werden. Insofern kann die Baulast nur durch Verfügung der Bauaufsichtsbehörde durchgesetzt werden. **14**

1.15 Regelungen zur Unterhaltung und Nutzung der Baulastflächen

Deshalb müssen viele und sollten die meisten Baulasten durch privatrechtliche (Nachbarschafts-)Vereinbarungen ergänzt werden, die zweckmäßigerweise im Grundbuch (etwa durch Grunddienstbarkeiten) zu sichern sind, um die Unterhaltung, Herstellung, Nutzung und Pflege der Baulastflächen sicherzustellen. **15**

1.16 Finanzieller Ausgleich

Welche zusätzlichen privatrechtlichen Vereinbarungen meist finanzieller Art zwischen den Nachbarn zur Unterschrift unter der Baulasterklärung geführt haben, ist für die Bauaufsicht ohne Interesse. In einer Nachbarschaftsvereinbarung (s. o.) können auch etwaige Gegenleistungen für die Übernahme der Baulast geregelt werden. **16**

1.17 Ergänzung durch Grundbuch

Durch die Eintragung einer Baulast werden somit privatrechtliche Auseinandersetzungen nicht verhindert. Baulast und Grundbuch können sich aber sinnvoll ergänzen. **17**

1.18 Abteilungen I und II des Grundbuches

Grundbucheintragungen in Abt. I zu den Eigentumsverhältnissen und in Abt. II zu den dinglichen Rechten müssen von der Bauaufsicht beim Eintragungsverfahren einer Baulast beachtet werden. Die Baulasterklärungen dürfen diesen Eintragungen nicht widersprechen. Die Eigentumsverhältnisse sind deshalb bei der Abgabe der Verpflichtungserklärung nachzuweisen. Ggf. sind Miteigentümer und Erbbaurechtsgeber oder -nehmer zu beteiligen. **18**

2. Eintragungsverfahren

2.1 Antrag

- 19 Eine Baulast entsteht durch Verpflichtungserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in schriftlicher Form. Im Bauvorlagenerlass ist ein Antragsformular für Baulasten nicht enthalten. Wir schlagen das in der Anlage beigefügte Muster vor, in dem alle notwendigen Angaben enthalten sind. Die jeweilige Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die erforderlichen Antragsunterlagen. Daher sollte die Verwendung des beigefügten Musters mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

2.2 Miteigentümer und Berechtigte

- 20 Die Baulast wird durch Erklärung der Eigentumsberechtigten gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (Verpflichtungserklärung) begründet. Bei Miteigentum an dem Grundstück ist die Erklärung von allen Miteigentumsberechtigten abzugeben. Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, ist auch eine Verpflichtungserklärung der Erbbauberechtigten erforderlich. Werden Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 ff. BGB) oder beschränkte Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) durch die Baulast beeinträchtigt, ist in der Verpflichtungserklärung hierauf hinzuweisen und es sind schriftliche Einverständniserklärungen der Berechtigten beizufügen. Ebenso ist bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB) zu verfahren.

2.3 Verbindung mit Bauanträgen

- 21 Baulasterklärungen sind formal unabhängig von anderen Genehmigungsverfahren zur Prüfung vorzulegen. Sie werden in gesonderten Verfahren geprüft. Die Verbindung mit Bauanträgen oder anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren ist nicht möglich. Es sind gesonderte Anträge auf eigenen Vordrucken einzureichen. Die Aktenzeichen der Baulasterklärungen unterscheiden sich von den Aktenzeichen der sonstigen Baugenehmigungsverfahren. Die Verfahrensvorschriften für Bauanträge gelten für Baulasteintragungen nicht. Wirksam eingetragene Baulasten können jedoch eine Voraussetzung für die Annahme eines Bauantrages, die Errichtung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens oder die Zulässigkeit der Teilung eines Grundstücks sein. Insofern werden Baulasten häufig in zeitlichem Zusammenhang mit entsprechenden Genehmigungen übernommen.

2.4 Ausfertigung der Baulasterklärung

- 22 Baulasterklärungen dürfen von jedem vorbereitet und zur Eintragung vorgelegt werden; Regelungen ähnlich der Bauvorlageberechtigung für Baugenehmigungsverfahren bestehen nicht. Es empfiehlt sich jedoch, die Erklärung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vor Abgabe abzustimmen.

2.5 Grundbuchauszüge

Das Eigentum, das Erbbaurecht und dingliche Rechte müssen bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung durch die Bauaufsichtsbehörde durch Auszüge aus dem Grundbuch nachgewiesen sein. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass Auszüge, die bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung nicht älter als ein Monat sind, einen ausreichenden Nachweis darstellen. Ist bekannt, dass während dieser Zeit ein Vorgang des Bodenverkehrs stattgefunden hat, so ist ein Grundbuchauszug zu verlangen, der die neuen Rechtsverhältnisse wiedergibt. Ist die Veränderung im Grundbuch noch nicht vollzogen, reichen die entsprechenden notariellen Verträge und Erklärungen (Auflassungen, Erbschein u. ä.) in der Regel aus. **23**

2.6 Beglaubigung der Unterschriften

Die Unterschriften aller Eigentümer des belasteten Grundstücks müssen **24**

- (a) vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder
- (b) vor ihr anerkannt werden.
- (c) Andernfalls müssen sie öffentlich beglaubigt sein.

Nach § 85 Abs. 2 S. 2 HBO dürfen in Hessen Baulasterklärungen beglaubigen:

- Notare
- Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 HVGG (u. a. öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und Vermessungsbehörden)

Ist ein Träger öffentlicher Verwaltung Verfahrensbeteiligter, ist eine Beglaubigung nicht erforderlich.

2.7 Bevollmächtigte

Wird eine Verpflichtungserklärung durch eine bevollmächtigte Person abgegeben, so ist eine öffentlich beglaubigte Vollmacht im Original vorzulegen. Die Vollmacht ist zu den Baulastakten zu nehmen. **25**

2.8 Anzahl der Kartenauszüge

Beizufügen ist zweckmäßigerweise in 6-facher Ausfertigung ein maßstabsgerechter Kartenauszug (Mst. 1:500 oder 1:1000) aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich. Die große Zahl der Mehrausfertigungen ist notwendig, weil Baulasten an zahlreiche andere Behörden und Betroffene versendet werden müssen. Dazu gehören Katasteramt, Gemeinde, Antragsteller, Begünstigter, Grundbuchamt und Bauaufsicht. Auch Art und Anzahl der Anlagen sind mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. **26**

2.9 Ortsvergleich auf Kartenauszug

Der Kartenauszug braucht nicht beglaubigt zu sein, muss jedoch alle bestehenden baulichen Anlagen, auch die nach Vermessungsrecht nicht einmessungs- **27**

pflichtigen Anlagen wie Schuppen etc. enthalten. Durch den Ortsvergleich wird bestätigt, dass alle vorhandenen Gebäude in der Karte eingetragen und alle eingetragenen Gebäude vorhanden sind.

2.10 Umfang des Ortsvergleiches

- 28** Der Ortsvergleich muss sich auch auf die Nachbargrundstücke (zumindest auf bauliche Anlagen innerhalb der Abstandsflächen) des belasteten Flurstückes beziehen und ist auch notwendig, wenn das Grundstück unbebaut ist.

2.11 Durchführung des Ortsvergleiches

- 29** Der Ortsvergleich für den Auszug aus der Liegenschaftskarte ist vom Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchzuführen bzw. zu bestätigen. Ob eine Bestätigung des mit der Errichtung des Vorhabens beauftragten bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers anerkannt wird, bleibt dem Ermessen der zuständigen Bauaufsicht überlassen.

2.12 Lagepläne zum Bauantrag

- 30** Amtliche „Lagepläne zum Bauantrag“ sind nicht erforderlich.

2.13 Kopien von Kartenauszüge

- 31** Die Kartenauszüge können für diese Zwecke vom Antragsteller selbst kopiert werden.

2.14 Mehrere Baulasterklärungen auf einer Erklärung

- 32** Die Kombination verschiedener Baulasten in einer Erklärung ist möglich. Es muss jedoch für jedes betroffene Flurstück eine gesonderte Baulasterklärung abgegeben werden.

2.15 Bestimmtheit

- 33** Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung ist eindeutig zu formulieren.

2.16 Darstellung der Baulastflächen

- 34** In die Auszüge aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich sind die Baulastflächen vermasst und maßstabsgerecht einzutragen. Sie sind zu schraffieren und mit einem „B“ im Kreis zu kennzeichnen. Die Eintragung dieser Flächen mit roter Farbe ist erwünscht.

2.17 Wirksamkeit der Baulast

Die Baulast wird nicht schon mit Entgegennahme der Erklärung durch die untere Bauaufsichtsbehörde wirksam, sondern erst mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Die Eintragung in das Baulastenverzeichnis ist konstitutiv (§ 85 Abs. 1 S. 2 HBO). **35**

2.18 Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis

Einsicht in das Baulastenverzeichnis kann nehmen, wer ein berechtigtes Interesse darlegt. Wird eine schriftliche Einverständniserklärung aller Eigentümer vorgelegt, ist ein berechtigtes Interesse nachgewiesen. Das gleiche gilt für die Einsicht in die Baulastakten, soweit dies zur Feststellung des Inhalts und Umfangs der Baulast erforderlich ist. Ein berechtigtes Interesse kann unter anderem bei den dinglich Berechtigten am Grundstück sowie bei kaufinteressierten Personen und künftigen Hypotheken- und Grundschuldgläubigern angenommen werden; bei Notaren ist allgemein von einem berechtigten Interesse auszugehen. Soweit die Einsicht gestattet ist, können Abschriften oder Auszüge gefordert werden. **36**

2.19 Prüfungsverfahren der Baulasterklärungen

Das Baulastenverzeichnis wird bei der für das Grundstück örtlich zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde nach den gleichen Grundsätzen wie das Grundbuch geführt. **37**

2.20 Zurückweisung

Die untere Bauaufsichtsbehörde weist rechtlich unzulässige, unrichtige, unvollständige oder sonst mangelhafte Verpflichtungserklärungen gebührenpflichtig zurück; das gilt auch, wenn offensichtlich, z. B. nach den Eintragungen im Grundbuch, sonstige Rechte am Grundstück durch die Baulast verletzt werden, ohne dass eine Einverständniserklärung der Berechtigten vorliegt. Bei behebbaren Mängeln soll die untere Bauaufsichtsbehörde Gelegenheit geben, die Erklärung richtig zu stellen oder zu ergänzen. **38**

2.21 Zeitpunkt der Baulasterklärungen

Vor der rechtskräftigen Eintragung einer erforderlichen Baulast können Baugenehmigungen nicht erteilt werden. Das Eintragungsverfahren sollte deshalb vor Abgabe eines Bauantrages abgeschlossen sein. Andererseits ist es sinnvoll, Baulasten erst dann einzutragen, wenn die Genehmigung des Vorhabens absehbar ist. Es ist Aufgabe des von der Bauherrschaft bzw. des von ihr beauftragten Entwurfsverfassers, diese Entscheidungswege zu koordinieren. Denkbar ist es auch, die Baugenehmigung mit Auflagen oder Bedingungen zu versehen, etwa mit der aufschiebenden Bedingung der wirksamen Baulastbestellung oder einer Auflage, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, etwa **39**

Baufreigabe oder Nutzungsaufnahme, eine Baulast zu bestellen. Bei der Gestaltung kommt es auf die Einzelheiten des jeweiligen Falles an. Beispielsweise wird der Stellplatzbedarf einer baulichen Anlage erst mit der Nutzungsaufnahme ausgelöst. Insofern erscheint es denkbar, eine Baugenehmigung mit der Auflage zu versehen, eine Stellplatzbaulast bis zur Nutzungsaufnahme zu übernehmen. Bei der Erschließung nach § 4 HBO ist „ab Beginn ihrer Nutzung“ als Zeitpunkt der notwendigen Sicherung ausdrücklich geregelt.

2.22 Baulasten bei Abweichungen und Befreiungen

- 40** Eine Baulast ersetzt nicht Befreiungen oder Abweichungen. Viele Bauaufsichtsbehörden verzichten jedoch nach Vorlage einer Baulasterklärung auf die zusätzliche Beantragung einer Befreiung oder Abweichung. Ein Rechtsanspruch besteht hierauf aber nicht.

Dieses Problem gewinnt bei nach § 64 HBO genehmigungsfreigestellter Bauvorhaben Gewicht. Denn danach wird ein Vorhaben baugenehmigungspflichtig, wenn Abweichungen oder Befreiungen notwendig werden. Durch die Eintragung z. B. einer „Abstandsflächenbaulast“ auf das Nachbargrundstück könnte das Vorhaben somit weiterhin baugenehmigungsfrei bleiben bzw. ohne Abweichungsbescheid errichtet werden. Diese Vereinfachung wird von den meisten Bauaufsichtsämtern praktiziert, ein Rechtsanspruch besteht darauf jedoch nicht. Es empfiehlt sich deshalb im Einzelfall eine vorherige Nachfrage bei der zuständigen Bauaufsicht.

2.23 „Vorratsbaulasten“?

- 41** Es ist in der Rechtsprechung nicht abschließend geklärt, ob sog. „Vorratsbaulasten“, also Baulasten, die ohne Zusammenhang mit einem aktuellen Bauantrag übernommen werden, zulässig sind¹.

2.24 Gebühren für Baulasteintragungen

- 42** Baulasten sind gebührenpflichtig. Meist ist eine örtliche Bauaufsichtsgebührensatzung² vorhanden; sonst gilt das Verwaltungskostenverzeichnis der Obersten Bauaufsicht³. Beispielsweise sehen die Nummern 451, 452 und 453 der Bauaufsichtsgebührensatzung der Stadt Frankfurt am Main Gebühren für die Entgegennahme der Verpflichtungserklärung, die Erteilung von schriftlichen Auskünften und die Löschung einer Baulast vor.

¹ vgl. hierzu *Hornmann*, HBO, 4. Aufl., § 85 Rn. 10

² Vgl. etwa Bauaufsichtsgebührensatzung der Stadt Frankfurt am Main vom 7.11.2019, www.bauaufsicht-frankfurt.de

³ Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (VwKostO-MWEVW) Vom 19. November 2012, zu finden unter www.rv.hessen.recht.hessen.de