

Dürfen auf Flächen bauliche Anlagen errichtet werden, die mit einer Baulast zur Sicherung der Erschließung, einer Abstandsflächenbaulast oder einer Baulast zur Sicherung des Brandschutzes belastet sind?

Durch eine Baulast zur Sicherung der Abstandsflächen (§ 6 MBO) oder des Brandschutzes (§§ 30, 32 MBO) werden die Grenzen fiktiv zu Lasten des Baulastverpflichteten verschoben, während das tatsächliche Eigentum am Grundstück bei ihm verbleibt.

Zur Frage, ob die belastete Fläche für den Baulastverpflichteten unbebaubar ist, gibt es unterschiedliche Auffassungen. Vorzugswürdig ist die Auffassung, dass die mit einer Abstandsflächenbaulast belastete Fläche zu solchen baulichen Zwecken nutzbar ist, die in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig sind. Dies ergibt sich daraus, dass eine Bebauung der Abstandsflächen in dem in § 6 Abs. 8 MBO bestimmten Umfang zulässig ist und es für den Schutzzweck des Abstandsflächenrechts keinen Unterschied macht, ob diese Bebauung auf Abstandsflächen verwirklicht wird, die auf dem Baugrundstück liegen oder auf Flächen, die sich durch Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf Nachbargrundstücke erstrecken.

Eine diesen Grundsatz klarstellende Baulastenformulierung könnte z. B. lauten:

„Die im Lageplan des vom braun angelegte Fläche darf zugunsten des Grundstücks nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen werden, soweit diese nicht in Abstandsflächen zulässig sind.“

Der Grundsatz der Überbaubarkeit gilt aber nur, soweit sich aus einer gesetzlichen Regelung oder aus der Baulasterklärung nichts anderes ergibt.

Diese für Abstandsflächen geltenden Grundsätze sind auf Abstände nach § 30 Abs. 2 MBO entsprechend anwendbar, da es für die Sicherung des Brandschutzes keinen Unterschied macht, ob nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 MBO zulässige Nebengebäude auf dem Baugrundstück selbst oder auf einer durch Baulast übernommenen Fläche errichtet werden. Daher ist die Errichtung von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt auf der durch Baulast belasteten Fläche zulässig.

Schließlich gilt das Gleiche für die Über- oder Unterbauung einer durch Baulast zur Sicherung der Erschließung belasteten Fläche. Hier stellt sich allerdings in besonderer Weise die Frage, ob eine Überbauung dieser Fläche mit der gesicherten Funktion vereinbar ist. Soll durch die Baulast die nach § 4 Abs. 1 MBO erforderliche Zufahrt gesichert werden, ist es bauordnungsrechtlich aber möglich, diese Fläche zu überbauen, wenn die nach § 5 MBO erforderlichen Durchgänge bzw. Durchfahrten einschließlich der für sie geltenden Anforderungen gewährleistet bleiben. Ebenso wäre eine Verlegung von Leitungen unter der gesicherten Zufahrt oder ihre Unterbauung, bspw. durch eine Tiefgarage, möglich.

Praxishinweis:

Ergänzend zur Baulasterklärung kann vereinbart werden, dass die belastete Fläche unbebaut bleibt oder eine Bebauung nur in Abstimmung mit dem Baulastbegünstigten erfolgt, um z. B. zu vermeiden, dass durch in den Abstandsflächen zulässige Gebäude Fenster verschattet oder andere Funktionen des begünstigten Grundstücks gestört werden. Derartige Vereinbarungen können aber nicht in das Baulastenverzeichnis aufgenommen werden, sondern bleiben einer ergänzenden zivilrechtlichen Vereinbarung vorbehalten.