

Tipps für Privatverkäufer:

Vorsicht Baulasten!

Baulasten sind für private Käufer wie Privatverkäufer häufig ein Fremdwort, das sie nicht kennen oder einordnen können. Dabei sind Baulasten oft ganz entscheidend für die richtige Werteinschätzung einer Immobilie. Was ist bei Immobilienverkäufen im Zusammenhang mit Baulasten zu beachten?

Was sind Baulasten?

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Grundstückseigentümern in Bezug auf ihr Grundstück. Sie richten sich in erster Linie auf die Verpflichtung zu bestimmten Bau- und Nutzungsbeschränkungen, z.B. einen Teil des Grundstücks zukünftig nicht mehr zu bebauen, sondern als gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche für ein benachbartes Grundstück zur Verfügung zu stellen (Abstandsbaulast). Eine häufige Baulast ist auch die Verpflichtung eines Eigentümers, auf seinem Grundstück befindliche Stellplätze als notwendige Stellplätze für ein anderes Grundstück zur Verfügung zu stellen (Stellplatzbaulast).

In Hamburg sind Baulasten in § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) gesetzlich geregelt. Die Einzelheiten hat die Behörde für Bau- und Verkehr im Bauprüfdienst 4/2002 festgelegt. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt (§ 79 Abs. 4 HBauO). Baulasten werden nicht in das Grundbuch eingetragen.

Welche Rechtsfolgen haben Baulasten?

Baulasten müssen im Falle eines Bauantrages oder eines Nutzungsänderungsantrages von der Baugenehmigungsbehörde zwingend berücksichtigt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird daher geprüft, ob für das Grundstück Baulasten übernommen wurden und im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Baulasten stehen daher oft der Bebauung oder Umnutzung eines Grundstückes ganz oder teilweise entgegen.

Demgegenüber ergeben sich aus Baulasten keine zivilrechtlichen Verpflichtungen. Der Eigentümer eines durch eine Baulast begünstigten Grundstücks kann hieraus keine unmittelbaren Rechte gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks herleiten. So kann er etwa aus einer Stellplatzbaulast nicht den Anspruch herleiten, diesen Stellplatz auch tatsächlich benutzen zu dürfen. Eine solches Recht bedürfte einer zivilrechtlichen Vereinbarung zwischen den Eigentümern und ggf. der Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

...

Warum sind Baulasten beim Immobilienverkauf von Bedeutung?

Baulasten können ein wertmindernder Faktor für das Grundstück sein. Eine Baubeschränkung für eine Teilfläche des Grundstückes erschwert oder verhindert womöglich die angemessene wirtschaftliche Verwertung im Fall der Neubebauung oder Nutzungsänderung.

Deshalb vertreten die Gerichte die Auffassung, dass eine Baulast, die auf einem verkauften Grundstück lastet, einen Sachmangel dieses Grundstücks darstellen und Gewährleistungsansprüche des Käufers auslösen kann. Daher ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer über etwa bestehende und ihm bekannte Baulasten zu informieren. Nur solche Baulasten, die für den Käufer in keinerlei Weise nachteilig sind, stellen keinen Sachmangel dar und müssen nicht offenbart werden.

In notariellen Kaufverträgen ist die Erklärung des Verkäufers üblich, ihm seien Baulasten nicht bekannt, er selbst habe keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis veranlasst. Trifft dies nicht zu, handelt der Verkäufer arglistig und löst Gewährleistungs-, insbesondere Schadensersatzansprüche gegen sich aus, die eine beträchtliche Höhe haben können. Das OLG Oldenburg sieht eine solche Erklärung in einem Urteil aus dem Jahre 1996 sogar als Zusicherung des Verkäufers an, das Baulastenverzeichnis auch tatsächlich eingesehen zu haben.

Es ist einem Verkäufer daher dringend anzuraten, vor Abschluss eines Immobilienverkaufes das Bestehen von Baulasten zu prüfen und etwa bestehende Baulasten im notariellen Kaufvertrag spezifiziert aufzuführen.

Das Baulastenverzeichnis kann bei berechtigtem Interesse ohne weiteres eingesehen werden (§ 79 Abs. 5 HBauO), so dass sich jeder Verkäufer - aber auch jeder Käufer - vor Abschluss eines Kaufvertrages darüber informieren sollte, ob Baulasten eingetragen sind. Hierauf sollte niemals verzichtet werden, zumal die Notare dies bei Immobilienkaufverträgen standardmäßig unterlassen, und stattdessen nur die Formulierung aufnehmen: "Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen." Das genügt nicht!

Dirk v. Lindeiner-Wildau
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Rechtsanwälte v.Lindeiner Weinberger Karczewski Hauser Ryll
Van-der-Smissen-Strasse 2, D-22767 Hamburg
Tel. +49 40 389987-0, Fax: +49 40 389987-99
E-Mail: info@lindeiner.de

September 2009