

IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

Folgt aus Grunddienstbarkeit Zustimmungspflicht zur Baulast?

1. Aus einer – zur Sicherung der Erschließung eines Grundstücks - eingetragenen Grunddienstbarkeit folgt grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zur Eintragung einer inhaltsgleichen Baulast.
2. Dies ergibt sich aus dem durch die Grunddienstbarkeit begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis. Voraussetzung ist, dass eine beiderseitige Interessenabwägung einen Vorrang der Interessen des Berechtigten ergibt.
3. Dies gilt auch für den Fall, dass die über die Baulast zu sichernde Baugenehmigung bereits aufgrund an anderer Stelle baurechtswidrig eingetragener Baulast erteilt ist.

**LG Mainz, Urteil vom 02.03.2010 - 101 O 325/08 (nicht rechtskräftig)
BGB §§ 242, 1018; LBauO-RP § 6 Abs. 2, § 86**

Problem/Sachverhalt

Die Beklagten erwarben haben ein Reihenhäuser, das an ein hinterliegendes unbebautes Grundstück angrenzte. Weil eine spätere Bebauung beabsichtigt war, begründete der Bauträger vor der Veräußerung eine Grunddienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks der Beklagten und zur Sicherung der Erschließung des Hinterliegers. Die Beklagten übernahmen diese Grunddienstbarkeit und verpflichteten sich mit Kaufvertrag, die vorgesehene Bebauung zu dulden und keine Rechtsbehelfe einzulegen. Eine - nach der rheinland-pfälzischen LBauO - erforderliche Baulast wurde zunächst nicht eingetragen. Fünf Jahre später stand die Bebauung an. Die Beklagten wollten der zur Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Eintragung einer inhaltsgleichen Baulast nicht zustimmen. Um voranzukommen, konnte eine Baulast auf einem anderen Grundstück erreicht werden, allerdings baurechtswidrig. Die Baubehörde verlangte später die Herstellung baurechtmäßiger Zustände. Die Beklagten verweigerten weiterhin Zustimmung zur Eintragung der Baulast, unter anderem mit dem Hinweis darauf, dass die Baugenehmigung bereits erteilt, also zur Erlangung der Baugenehmigung nicht mehr erforderlich sei.

Entscheidung

Die Beklagten müssen der Eintragung einer zur Grunddienstbarkeit inhaltsgleichen Baulast zustimmen! Dies begründet sich aus dem durch die Grunddienstbarkeit begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis (BGHZ 95, 144, 145 ff). Die Abgrenzung der aus der Dienstbarkeit und dem vgl. gesetzlichen Schuldverhältnis hergeleiteten Rechten und Pflichten beruht im Kern auf einer Abwägung der Interessen und damit auch auf dem Grundsatz von

Treu und Glauben. Zu berücksichtigen war, dass von Anfang an beabsichtigt war, das Hinterliegergrundstück zu bebauen und dies den Beklagten bekannt war. Da sie schon zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung verpflichtet waren, der Baulast zuzustimmen, können sie keine Rechte gegen die Eintragung der Baulast aus dem Umstand herleiten, dass zur Beschleunigung des Bauvorhabens der Weg über die Eintragung einer baurechtswidrigen Baulast an anderer Stelle gewählt wurde. Dies verstieße gegen Treu und Glauben.

Praxishinweis

Im Kern ging es um die Frage, ob die vorzunehmende Interessensabwägung auch dann einen Anspruch auf Zustimmung begründet, wenn die Baugenehmigung bereits aufgrund anderweitiger - baurechtswidriger - Baulast erteilt ist, es also nicht - wie in den bisher entschiedenen Fällen - um die Eintragung einer Baulast ging, die zur Erlangung einer Baugenehmigung erst erforderlich ist. Das LG Mainz schließt die Lücke in der Rechtsprechung, letztlich mit dem zutreffenden Hinweis darauf, dass die Zustimmungspflichtung bereits von Anbeginn Bestand hatte. Die Beklagten wollten sich ihre Zustimmung "teuer vergüten" lassen, was sich nun nicht mehr realisieren lässt.

**RA und FA für Bau- u. Architektenrecht
Thomas Stritter, Ingelheim am Rhein**

ibr-online-Links

IBR 2005, 1274; 2003, 454, 506; 2002, 733