

Weitere mögliche Baulasten dienen zur:

- Abstandssicherung aus Brandschutzgründen auf Fremdgrundstück
- Stellplatzsicherung auf Fremdgrundstück
- Anbauverpflichtung
- Leitungssicherung auf Fremdgrundstück (Erschließungsbaulast)

Neben diesen Beispielen gibt es noch zahlreiche andere Grunddienstbarkeiten und Baulasten. Häufig sind Grundstücke bereits belastet. Lassen Sie sich von uns beraten, um Missverständnisse und unnötigen Streit zu vermeiden.

Rechtsgrundlagen

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Stand: Juli 2017

Kataster Vermessung Geoinformation



Wir kommen auf den (Grenz)Punkt.

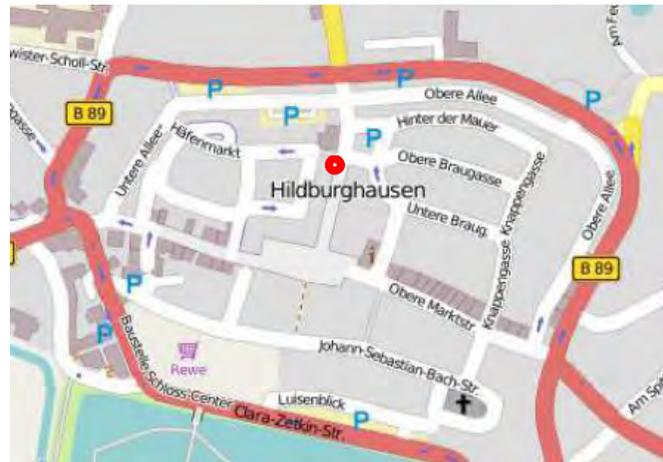
So finden Sie uns.

Kataster • Vermessung • Geoinformation
Dipl.-Ing. Uwe Eberhard
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Apothekergasse 7 (barrierefrei)
(neben dem Stadtmuseum)
98646 Hildburghausen

Tel.: 03685 / 4051-0
Fax: 03685 / 4051-11

Mail: info@KatVermbuero-Eberhard.de
Web: www.KatVermbuero-Eberhard.de



Karte OpenStreetMap

Kataster Vermessung Geoinformation



Dipl.-Ing. Uwe Eberhard
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wir kommen auf den (Grenz)Punkt.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten



Wie weit darf
der Nachbar gehen ?

Es gibt Grundstücke, die zwar geeignet wären, ein Haus darauf zu errichten, jedoch ist die Erreichbarkeit mit größeren Fahrzeugen nicht gegeben. Oder die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser oder Abwasser liegen so ungünstig, dass ein Nachbargrundstück in Anspruch genommen werden müsste.

Nicht jeder Grundstücksnachbar ist begeistert, von seinem Grundstück etwas zu verkaufen. Andererseits könnte man sich vielleicht eher mit einer teilweisen fremden Nutzung des eigenen Grundstückes besser anfreunden.

Welche Möglichkeiten können genutzt werden, trotzdem dem Nachbarn das Bauen zu ermöglichen?

Zunächst müssen sich aber beide Nachbarn einig sein.

Grunddienstbarkeiten (privatrechtliche Einigung)

Grunddienstbarkeiten belasten das Grundstück eines Eigentümers und begünstigen den Eigentümer eines anderen Grundstückes. Man spricht von einem herrschenden und von einem dienenden Grundstück. Sie werden nach Einigung beider Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Diese privatrechtliche Einigung muss notariell beglaubigt werden. Das bedeutet, diese Vereinbarungen bleiben auch bestehen, wenn sich ein oder sogar beide Eigentümer der Grundstücke ändern. Sie kann aber auch jederzeit in beiderseitigem Einvernehmen notariell wieder aufgehoben und im Grundbuch gelöscht werden.

Beispiele für Grunddienstbarkeiten:

Wegerecht:

Ein Grundstück hat keine direkte Zuwegung an einen öffentlichen Weg oder Straße. Darum wurde sich mit dem Eigentümer des vorliegenden Grundstückes geeinigt, dass ein Teil dieses Grundstückes als Zufahrtsweg genutzt werden darf. Im Gegenzug kann eine Nutzungsentschädigung und die Unterhaltungspflicht des Weges verlangt werden.

Leitungsrecht:

Ein Grundstück hat keinen Anschluss an die öffentlichen Versorgungsleitungen. Es fehlt ein Zugang zu Strom und Wasser.

In diesem Falle kann eine Grunddienstbarkeit vereinbart werden die es erlaubt, dass Strom- und Wasserleitungen über das dazwischen liegende Grundstück verlegt werden. Eine Nutzungsentschädigung kann auch hier vereinbart werden.

Baulasten

(öffentlich rechtliche Verpflichtung)

Baulasten können bezüglich eines Grundstückes festlegen, ob Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden sind. Sie werden im sogenannten Baulastenverzeichnis bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde geführt (d.h. sie sind nicht im Grundbuch ersichtlich!). Die Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Eintragung. Damit soll die Bebaubarkeit von Grundstücken gesichert werden. Wenn Baulasten einmal eingetragen sind, können sie nur gelöscht werden, wenn die Voraussetzungen für die ursprüngliche Eintragung entfallen sind. Das heißt, dass man sie nicht wie eine Grunddienstbarkeit einfach aus privaten Gründen löschen lassen kann.

Beispiele für Baulasten:

Zuwegungsbaulast:

Damit ein Grundstück bebaut werden kann, ist eine öffentliche Zuwegung erforderlich, damit die Feuerwehr, Krankenwagen, Müllabfuhr usw. das Grundstück erreichen können. Wenn das nicht direkt möglich ist, weil das zu bebauende Grundstück nicht an ein öffentliches Grundstück angrenzt, kann der Zugang durch eine Zuwegungsbaulast gesichert werden. Im Gegenzug kann eine Nutzungsentschädigung und die Unterhaltungspflicht der Zuwegung verlangt werden. Damit diese Zuwegung auch privat genutzt werden kann, sollte zusätzlich eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) vereinbart werden.

Abstandsflächenbaulast:

Eigentümer sind nach Thüringer Bauordnung verpflichtet, einen festgelegten Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Gebäuden einzuhalten. Wenn dieser Abstand unterschritten werden soll (z.B. statt der geforderten 3 m Grenzabstand nur 2,50 m Grenzabstand) kann eine Abstandsflächenbaulast im Baulastenverzeichnis eingetragen werden. Das hat zur Folge, dass man mit einem eigenen Bauvorhaben nicht nur 3 m Abstand, sondern dann 3,5 m Abstand zur eigenen Grenze einhalten muss. Im Gegenzug kann eine Nutzungsentschädigung verlangt werden.

Vereinigungsbaulast:

Häufiger kommt es vor, dass ein Gebäude auf zwei oder mehr Flurstücken errichtet werden soll. Durch eine Vereinigungsbaulast werden diese Flurstücke zu einem Baugrundstück zusammengefasst. Alternativ kann ggf. auch eine Vereinigung zu einem Grundstück im Grundbuch erfolgen.