

§ 18 BauPrüfVO i.V.m. §§ 4 Abs. 1 oder 2 und 6 Abs. 2 BauO NRW 2018:**Qualität des Lageplans bei Anbauverpflichtungsbaulast**

Gemäß § 18 BauPrüfVO ist für die Eintragung von Baulasten nach § 4 Abs. 1 oder 2 und § 6 Abs. 2 BauO NRW 2018 sowie bei anderen Baulasten, die sich flächenmäßig auf Grundstücke oder Teile dieser beziehen, ein Lageplan einzureichen, sofern auf diesen in der Verpflichtungserklärung (§ 85 Abs. 1 BauO NRW 2018) Bezug genommen wird. Falls ein Lageplan eingereicht wird, muss es sich dabei um einen amtlichen Lageplan (§ 3 Abs. 3 BauPrüfVO) in zweifacher Ausführung handeln. Dieser muss mindestens die Angaben nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, 6, 8, 12 BauPrüfVO sowie die Grundstücksflächen, die von der einzutragenden Baulast betroffen sind, enthalten.

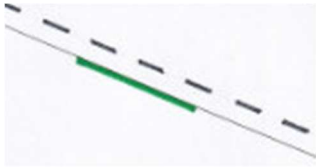
Fraglich ist, ob eine Anbauverpflichtungsbaulast unter die Paragraphen § 4 Abs. 1 oder 2 und § 6 Abs. 2 BauO NRW 2018 fällt. Unter § 4 Abs. 1 BauO NRW fällt die Zufahrtsbaulast, unter Abs. 2 des genannten Paragraphen die Vereinigungsbaulast. § 6 Abs. 2 BauO NRW bezieht sich hingegen auf Abstandsflächenbaulasten. Somit gehört die Anbauverpflichtungsbaulast nicht zu den in § 18 BauPrüfVO NRW genannten Paragraphen.

Fraglich ist, ob es sich bei einer Anbauverpflichtungsbaulast um eine Baulast handelt, die sich flächenmäßig auf ein Grundstück oder ein Teil dessen bezieht. Die Anbauverpflichtungsbaulast bezieht sich auf einen Abschnitt der Grundstücksgrenze, bei dem keine Abstandsfläche gegenüber Grundstücksgrenzen erforderlich ist, weil auf den Nachbargrundstücken bereits ohne Grenzabstand gebaut wird. Dazu wird lediglich eine farbliche Markierung entlang der Grundstücksgrenze eingezeichnet. Dementsprechend bezieht sich diese Baulast auf keine Grundstücksfläche. Aus diesem Grund ist keine Fläche eingezeichnet, sondern lediglich eine Linie.

Fraglich ist, ob die sog. Linie auch als Fläche bezeichnet werden kann.

*„Im rechtlichen Sinne bezieht sich der Begriff **Fläche** auf ein abgegrenztes Stück Land oder einen Teil der Erdoberfläche. Sie ist definiert durch ihre **Abmessungen** (Länge und Breite), **Form** und **Lage**. Dabei kann eine Fläche sowohl unbebaut (also freies Land oder Wald) als auch bebaut (zum Beispiel durch Gebäude) sein. Flächen können unterschiedlichen **Nutzungsarten** unterliegen, wie etwa der Landwirtschaft, dem Naturschutz oder der Bebauung.“*
(<https://www.juraforum.de/lexikon/flaeche#bedeutung-des-begriffs>)

Beispiel Darstellung einer Anbauverpflichtung:



Entsprechend dieser Definition und dem Beispielbild würde eine reine Linie nicht als Fläche gelten, da diese nicht durch eine Abmessung in Länge und Breite definiert werden kann und lediglich darstellt, an welcher Stelle der Grundstücksgrenze die Anbauverpflichtung besteht. Somit bezieht sich eine Anbauverpflichtungsbaulast nicht flächenmäßig auf ein Grundstück.

Fazit: Es ist kein amtlicher Lageplan für die Beantragung einer Anbauverpflichtungsbaulast erforderlich, da sich die Baulast nicht flächenmäßig auf ein Grundstück bezieht und auch nicht zu den in § 18 BauPrüfVO genannten Baulasten zählt. Somit ist ein einfacher Lageplan bei dieser Baulast ausreichend.

Fragen

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit der Eintragung einer Anbauverpflichtungsbaulast um?
2. Reicht ein einfacher Lageplan für die Eintragung einer Anbauverpflichtungsbaulast aus?

Ergebnis

1. Die meisten der Anwesenden fordern für die Eintragung einer Anbauverpflichtungsbaulast keinen amtlichen Lageplan.
2. Ja, da es sich hierbei nicht um eine Baulast handelt, die sich flächenmäßig auf ein Grundstück bezieht. Die Begründung wurde schon in der Anfrage zutreffend hergeleitet.