

§ 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018:

Baulasteintragung nach Grundstücksteilung auf der Basis einer Unbedenklichkeitsbescheinigung

Kürzlich ist der Fall eingetreten, dass ein ÖbVI eine Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 ausgestellt und unter Vorlage dieser beim Amt für Geoinformation- und Liegenschaftskataster eine Grundstücksteilung beantragt hat, die dann auch durchgeführt wurde.

Im Nachhinein wurde festgestellt, dass die Teilung einen bauordnungsrechtlichen Verstoß auslöst, der nur durch Eintragung einer Baulast geheilt werden kann. Es wurde dann bei der hiesigen Bauaufsichtsbehörde die Eintragung einer Baulast beantragt. Im Zuge der Prüfung der Baulasten wurde festgestellt, dass Abstandsflächen sowie Gebäudeangaben falsch im Lageplan dargestellt wurden sowie die Flurstücksangaben nicht mehr aktuell waren.

Der Kommentar zur BauO NRW und die nicht offiziell in Kraft getretene VV zur Landesbauordnung führen aus, dass eine Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 nur in einfachen Fällen durch den ÖbVI erteilt werden soll. Der Kommentar ist hier sehr vage und wir sehen grundsätzlich rechtlich keine Möglichkeit, Baulasteintragungen, die aufgrund von Unbedenklichkeitsbescheinigungen erforderlich werden, zu verweigern, so diese korrekt eingereicht werden.

Siehe hierzu Kommentarauszug Johlen / Wenzel / Hanne / Kaiser / Koch / Plum, Gädtke, BauO NRW - Kommentar, 15. Auflage 2024, Rd. 16 zu § 7 Abs. 1 BauO NRW 2018:

Einer Teilungsgenehmigung bedarf es ebenfalls nicht, wenn eine in Nummer 2 genannte Person die Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt. Dies sind mit der Wahrnehmung der Aufgaben nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes befugte Personen.

Nach Absatz 1 dieser Vorschrift werden die Aufgaben des amtlichen Vermessungswesens durch die Katasterbehörden, die für die Landesvermessung zuständige Behörde und die Bezirksregierungen wahrgenommen. Absatz 2 gestattet es den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren, ebenfalls Aufgaben des Amtlichen Vermessungswesens wahrzunehmen.

Diese Regelung kann zur Folge haben, dass einfache Teilungsabsichten, die keine besondere Schwierigkeit aufweisen und keiner Abweichungen nach § 69 BauO NRW oder Baulasten nach § 85 BauO NRW bedürfen und auch einem etwa vorhandenen Bebauungsplan nicht zuwiderlaufen, durch die Vermessungsstelle als unbedenklich eingestuft und entsprechend bescheinigt werden und somit gar nicht erst auf den Tisch des Sachbearbeiters in der Bauaufsichtsbehörde gelangt. Dies würde tatsächlich eine Reduzierung des Arbeitsaufkommens bedeuten. Inwieweit sich die Vermesser diese Entscheidung zutrauen und umsetzen, bleibt jedoch abzuwarten.

Die Katasterämter dürfen die Richtigkeit der durch den ÖbVI ausgestellten Bescheinigung weder selbst noch durch die Bauaufsichtsbehörde prüfen lassen, so dass derartige Fälle immer wieder auftreten können. Es wird jedoch immer wieder festgestellt, dass Baulastunterlagen falsch eingereicht werden, was zu einem erheblichen Prüfungs- und Ermittlungsaufwand führt.

Frage

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit der Thematik um?

Ergebnis

Die Diskussion im Plenum ergab, dass in vereinzelten Fällen eine ähnliche Vorgehensweise zu verzeichnen ist. Es handelt sich jedoch um wenige Einzelfälle, so dass man nicht von einem grundsätzlichen Problem sprechen kann. Als hilfreich sehen es die Bauaufsichtsbehörden jedoch an, wenn in einer regulär eingeführten VV zur BauO NRW festgelegt wird, dass im Fall der Notwendigkeit der Eintragung von Baulasten kein „einfacher Fall einer Grundstücksteilung“ gegeben ist, der die Ausstellung einer Bescheinigung gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW erlaubt.

Sofern ein ÖbVI dieses Instrument mehrfach nicht im Sinne des Gesetzgebers nutzt und so unter Umgehung baurechtlicher Vorschriften eine rechtswidrige Teilung des Grundstückes bei der Katasterbehörde erwirkt, besteht die Möglichkeit dieses Verhalten bei der für die öffentlich-bestellten Vermessungsingenieure zuständigen Fachaufsichtsbehörde zu melden.