

§ 85 BauO NRW 2018:**Vereinigungsbaulast**

Eine Vereinigungsbaulast ermöglicht es, dass mehrere Grundstücke bauordnungsrechtlich als eine Einheit behandelt werden, sodass ein Gebäude über Grundstücksgrenzen hinweg errichtet werden kann. Sie wird für Bauvorhaben benötigt, die auf mehreren Flurstücken gleichzeitig liegen und wird in das Baulastenverzeichnis der Gemeinde eingetragen. Dies ist oft eine Bedingung für die Baugenehmigung.

Frage

1. Wie verfahren die anderen Bauaufsichtsbehörden mit dem geplanten Überbau mehrerer Flurstücke für einen Neubau? Wird hier eine Vereinigungsbaulast eingetragen oder ist eine Vereinigung oder Verschmelzung der Flurstücke erforderlich?

Ergebnis

Baulasten müssen eingetragen sein, bevor die Genehmigung erteilt wird. Baulasten sind daher i.d.R. Voraussetzungen, nicht Bedingung im Sinne des § 36 VwVfG NRW für die Erteilung der Baugenehmigung.

§ 4 BauO NRW 2018 lautet „Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.“

Schon der Wortlaut der Vorschrift begrenzt nicht die Lage des Vorhabens nur auf zwei Grundstücke. Aus diesem Grund wird auch eine Vereinigungsbaulast eingetragen, wenn mehrere Grundstücke betroffen sind.

Ratsam ist jedoch immer, den Antragstellern zunächst zu empfehlen, die betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu vereinigen und katastermäßig zu verschmelzen. Da dies aus verschiedensten Gründen oft nicht oder nur schwierig realisierbar ist, werden auf Antragstellung Vereinigungsbaulasten eingetragen.

Bezüglich der Frage nach dem Erfordernis von weiteren zusätzlichen Baulasten wird auf TOP 5 der 96. Tagung des AKbab verwiesen.

Die obige Rechtsauffassung wurde durch die Anwesenden geteilt.