

Zeitschrift	BauR - Baurecht
Autor	Dr. Markus Johlen
Rubrik	Aufsätze
Referenz	BauR 2018, 1359 - 1364 (Heft 9)
Verlag	Werner Verlag

Johlen, BauR 2018, 1359 Baulasten in der Baurechtspraxis



von Rechtsanwalt Dr. Markus Johlen, Köln *

Die Bedeutung von Baulasten und ihre (Rechts-)Folgen werden in der Baurechtspraxis oft unterschätzt. Dies beginnt bereits damit, dass in Grundstückskaufverträgen zwar der Inhalt des Grundbuches umfassend wiedergegeben wird, zu möglichen Baulasten jedoch oftmals lediglich der Hinweis erfolgt, dass eine „Einsichtnahme in das Baulastverzeichnis nicht erfolgt ist“. Stellt sich dann nach dem Kauf jedoch z.B. heraus, dass auf dem bislang unbebauten Kaufgrundstück zugunsten eines Nachbargrundstücks eine Baulast für 30 Pkw-Stellplätze eingetragen ist, kommt spätestens die Frage auf, wie eine Baulast entsteht, welche Folgen sie entfaltet und wann ein Lösungsanspruch zugunsten des belasteten Eigentümers besteht.

Die Vorschriften betreffend die Zulässigkeit von Baulasten sind – soweit geregelt – Bestandteil der jeweiligen Landesbauordnungen. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Vorschriften der BauO NRW. Da diese wiederum auf den Regelungen der [Musterbauordnung \(§ 83 MBO\)](#)¹ beruhen, sind die Unterschiede in den jeweiligen Landesbauordnungen zwar zu beachten, jedoch nicht allzu groß.

A. Entstehung einer Baulast

Gem. [§ 83 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW](#) kann ein Grundstückseigentümer durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, soweit sich diese Verpflichtung nicht schon aus öffentlich-rechtlichen

Vorschriften ergibt.

Diese Erklärung muss dabei von sämtlichen (Mit-)Eigentümern des betroffenen Grundstücks abgegeben werden, ebenso ([§ 83 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW](#)) von einem gegebenenfalls betroffenen Erbbauberechtigten. Nicht hingegen bedarf es hierzu einer entsprechenden Erklärung eines etwaig betroffenen Nießbrauchberechtigten.

I. Form

Gem. [§ 83 Abs. 2 BauO NRW](#) bedarf die Baulasterklärung der Schriftform; die Unterschrift muss dabei öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

Wird die Erklärung durch einen Bevollmächtigten abgegeben, muss bereits die Vollmacht gem. [§ 129 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) schriftlich abgefasst und die Unterschrift des Vollmachtgebers beglaubigt sein.²

II. Adressat und Eintragung

Bei der Baulasterklärung handelt es sich um eine (amts-)empfangsbedürftige Willenserklärung, die erst mit Zugang bei der Bauaufsichtsbehörde wirksam wird. Ein Widerruf der Erklärung ist daher nur vor oder gleichzeitig mit dem Zugang der Erklärung möglich ([§ 130 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) analog).

Die Baulast selbst wird jedoch erst mit der Eintragung in das Baulastverzeichnis wirksam (vgl. [§ 83 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW](#)).

III. Anfechtung der Baulasterklärung

Eine Anfechtung der Verpflichtungserklärung analog [§§ 119 ff. BGB](#) ist nicht möglich. Dies würde dem öffentlich-rechtlichen Sicherungszweck der Baulast widersprechen, wonach die Behörde die alleinige Verfügungsmacht über den Fortbestand der Baulast haben soll.³

Eine Anfechtung der Verpflichtungserklärung wegen arglistiger Täuschung ([§ 123 BGB](#) analog) ist zwar grundsätzlich möglich. Da Adressat der Baulasterklärung die Bauaufsichtsbehörde ist, müsste jedoch diese getäuscht oder die Täuschung durch einen Dritten gekannt haben bzw. musste diese kennen.⁴ Diese Konstellation dürfte eher selten vorliegen.

Johlen: Baulasten in der Baurechtspraxis - BauR 2018 Heft 9 - 1360>>

B. Inhalt

Baulasten können einen bauordnungsrechtlichen Inhalt haben (Zufahrtsbaulast [[§ 4 Abs. 1 BauO NRW](#)], Vereinigungsbaulast [[§ 4 Abs. 2 BauO NRW](#)], Anbaubaulast [[§ 6 Abs. 1 Satz 2b BauO NRW](#)], Abstandsflächenbaulast [[§ 6 Abs. 2 BauO NRW](#)], Abbruchsicherung von Bauteilen [[§ 15 Abs. 2 BauO NRW](#)] oder Stellplatzsicherung [[§ 51 Abs. 3 BauO NRW](#)]). Ebenso gibt es Baulasten mit einem planungsrechtlichen Inhalt (Mehrverzichtserklärung [[§ 32 BauGB](#)], Festsetzungsanerkenntnis [[§ 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB](#)], Veräußerungsverbot, Nutzungsfestschreibung und Rückbauverpflichtung bei privilegierten Vorhaben [[§ 35 BauGB](#)]).

I. Zulässigkeit einer Vorratsbaulast

Grundsätzlich erfolgt die Eintragung einer Baulast, um die Genehmigungsvoraussetzungen für ein konkretes Bauvorhaben zu erfüllen. Die Eintragung einer Baulast kann jedoch auch für erst in Zukunft in Aussicht genommene Bauvorhaben zulässig sein (sogenannte Vorratsbaulast).⁵ So kann eine Zufahrtsbaulast für ein rückwärtiges Grundstück eingetragen werden, ohne dass dabei ein konkretes Vorhaben in Rede steht,⁶ oder eine Stellplatzbaulast zugunsten einer sich erst in einigen Jahren (aufgrund einer Geschäftsaufgabe) abzeichnenden Nutzungsänderung.⁷

Zulässigkeitsvoraussetzung für eine Vorratsbaulast ist jedoch, dass die Erforderlichkeit der Baulast nicht von vornherein ausgeschlossen ist. Dies kann z.B. bei der Eintragung einer Vereinigungsbaulast der Fall sein, wenn der insoweit geltende Bebauungsplan für das begünstigte Grundstück eine Grünfläche festsetzt, eine Planänderung nicht ersichtlich ist und auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme zur Bebauung des Grundstückes nicht vorliegen.⁸ Gleiches gilt, soweit über eine Baulast eine zukünftige, jedoch rein hypothetische Nutzung des Grundstückes ermöglicht werden soll, die selbst vom Begünstigten nicht ernsthaft ins Auge gefasst wird.⁹

II. Zulässigkeit einer Vereinigungsbaulast

Eine Vereinigungsbaulast hat zur Folge, dass die hiervon erfassten Grundstücke bauordnungsrechtlich als ein Grundstück zu qualifizieren sind. Die Eintragung einer Vereinigungsbaulast ist erforderlich, wenn ein Gebäude auf mehreren Grundstücken errichtet werden soll.

Maßgeblich ist insoweit zunächst der (Buch-)Grundstücksbegriff im bürgerlich-rechtlichen Sinne. Dies bedeutet, dass ein (einheitliches) Grundstück vorliegt, wenn ein räumlich genau abgegrenzter Teil der Erdoberfläche im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer eingetragen ist. Dies gilt dann ohne Rücksicht darauf, in welcher Weise die Nutzung stattfindet und ob eine wirtschaftliche Einheit mit anderen Grundstücken besteht. Gem. [§ 4 Abs. 2 BauO NRW](#) ist die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken in diesem Sinne nicht zulässig. Durch die Eintragung einer Vereinigungsbaulast und ihre o.g. Rechtsfolge wird diesen Anforderungen entsprochen.

Weit verbreitet ist insoweit die Praxis, dass eine Vereinigungsbaulast ohne eine Überbauung im vorgenannten Sinne eingetragen wird, damit keine weiteren Baulasten (Zufahrtsbaulast, Stellplatzbaulast, Abstandsflächenbaulast) zur Realisierung eines Vorhabens auf den von der Vereinigungsbaulast erfassten Grundstücken eingetragen werden müssen. Dies ist jedoch nicht Sinn und Zweck einer Vereinigungsbaulast und

daher unzulässig.

Besteht jedoch bereits eine Vereinigungsbaulast oder ist diese aufgrund einer Überbauung einzutragen, sind weitere Baulasten im vorgenannten Sinne nicht erforderlich.

C. Rechtsfolgen einer eingetragenen Baulast

Mit der Eintragung in das Baulastverzeichnis wird die Baulast wirksam und entfaltet Rechtsfolgen. Diese sind sowohl in zivilrechtlicher, als auch in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zu betrachten.

I. Zivilrechtliche Folgen

In der Praxis ist das (Fehl-)Verständnis weit verbreitet, dass der „Baulastbegünstigte“ aus der eingetragenen Baulast eigene Rechte herleiten kann. Dies

Johlen: Baulasten in der Baurechtspraxis - BauR 2018 Heft 9 - 1361 <<>>

ist jedoch insoweit unzutreffend, als die Baulast lediglich im Verhältnis zwischen der Bauaufsichtsbehörde und dem „Baulastverpflichteten“ zustande kommt, somit auch nur in diesem Rechtsverhältnis unmittelbare Wirkungen entfaltet.

Eine eingetragene Baulast entfaltet für das Zivilrecht jedoch insoweit mittelbare Rechtsfolgen, als es dem „Baulastverpflichteten“ aufgrund von Treu und Glauben verwehrt wäre, dem „Baulastbegünstigten“ die von der Baulast abgedeckte Nutzung seines Grundstückes zu untersagen. Ist jedoch der „Baulastbegünstigte“ nicht bereit, für die Nutzung des von der Baulast erfassten Grundstückes ein angemessenes Entgelt zu zahlen, ist eine Treuwidrigkeit im vorgenannten Sinne nicht mehr gegeben, so dass der „Baulastverpflichtete“ zivilrechtlich dem „Baulastbegünstigten“ die von der Baulast erfasste Nutzung untersagen kann. [10](#)

Verstößt der „Baulastverpflichtete“ gegen den Inhalt der eingetragenen Baulast, kann der „Baulastbegünstigte“ zudem bei der Bauaufsichtsbehörde einen Antrag auf ordnungsbehördliches Einschreiten stellen. Hierbei hat dieser jedoch lediglich einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über diesen Antrag. Auf einen Verstoß gegen eine durch Baulast übernommene Verpflichtung kann sich der Nachbar dabei auch nur berufen, wenn sich der Inhalt der Baulast auf eine Regelung mit nachbarschützendem Charakter bezieht.[11](#)

II. Folgen einer Vereinigungsbaulast

Eine Vereinigungsbaulast hat zur Folge, dass die Eigentümer der von ihr erfassten Grundstücke im Verhältnis zueinander den Nachbarschutz verlieren, den das Bauordnungsrecht gewährt.[12](#)

In der Baurechtspraxis führt dies z.B. zu Fallgestaltungen, in denen zu einem späteren Zeitpunkt die Abstandsflächen eines Neubauvorhabens auf dem von der Vereinigungsbaulast erfassten Nachbargrundstück

liegen oder notwendige Stellplätze eines Neubauvorhabens auf dem anderweitigen Grundstück nachgewiesen werden, ohne dass der betroffene Eigentümer hiervon Kenntnis erlangt hat. Die hiermit entstehenden Nachteile des betroffenen Grundstückseigentümers sind öffentlich-rechtlich im Hinblick auf die vorgenannte Rechtsprechung nicht zu beanstanden und können allenfalls zivilrechtlich verfolgt werden.

Auch ist bei der Vereinigungsbaulast zu berücksichtigen, dass der vorgenannte Grundstücksbegriff, der insbesondere auch im Bauplanungsrecht gilt, durch eine Vereinigungsbaulast nicht verändert werden kann.¹³ Bezugspunkt für die GRZ-Berechnung oder die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bleibt daher weiterhin das (Buch-)Grundstück. Durch eine eingetragene Vereinigungsbaulast können gegebenenfalls aber die tatsächlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung (z.B. von der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße) gem. [§ 31 Abs. 2 BauGB](#) geschaffen werden.

III. Vorhaben- oder Grundstücksbezogenheit einer Baulast

In der Regel wird eine Baulast zur Ermöglichung eines konkreten Bauvorhabens eingetragen. Wird dann einige Jahre später eine Änderung vorgenommen, stellt sich stets die Frage, ob dies von der eingetragenen Baulast gedeckt ist, z.B., ob die anlässlich der Errichtung eines Einfamilienhauses eingetragene Zufahrtsbaulast auch den Abriss und Neubau eines Bürogebäudes oder die zugunsten eines Flachdachbungalows eingetragene Abstandsflächenbaulast die Aufstockung des Gebäudes mit einem Satteldach abdeckt.

1. Abgrenzung Rechtsfolge

In diesen Fällen ist zu ermitteln, ob der Inhalt einer Baulast lediglich als vorhabenbezogen zu qualifizieren ist, also nur der Sicherung des konkreten Bauvorhabens dient, das Anlass für die Eintragung war. Konsequenz einer vorhabenbezogenen Auslegung wäre, dass bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen oder eine Neuerrichtung von der eingetragenen Baulast nicht gedeckt sind, sondern vielmehr die Eintragung einer neuen Baulast erfordern. Alternativ wäre der Inhalt der Baulast grundstücksbezogen auszulegen. In diesem Fall ist die Baulast zugunsten des Baugrundstücks eingetragen und deckt daher auch bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen

Johlen: Baulasten in der Baurechtspraxis - BauR 2018 Heft 9 - 1362<<>>

oder auch eine Neuerrichtung ab. Die Eintragung einer neuen Baulast ist dann nicht erforderlich.

2. Entwicklung in der Rechtsprechung

Die Rechtsprechung war zu dieser Frage lange Zeit uneinheitlich. Zum Teil wurde insoweit die Auffassung vertreten, dass Baulasten grundsätzlich vorhabenbezogen auszulegen sind.¹⁴ Zum Teil wurde entschieden, dass Baulasten in der Regel vorhabenbezogen auszulegen sind.¹⁵ Nach neuerer Rechtsprechung ist der vorbezeichnete Inhalt unter verständiger Würdigung der konkreten Baulast zu ermitteln.¹⁶ Wichtigster

Anknüpfungspunkt ist dabei der schriftliche Inhalt der Baulast. Soll eine Baulast nur einem bestimmten Vorhaben dienen, bedarf dies aber einer unmissverständlichen und konkreten Bezeichnung.¹⁷ Nicht ausreichend ist es somit, wenn ein Bauvorhaben lediglich Anlass für die Baulasteintragung war.¹⁸

Im Hinblick auf diese Rechtsprechung überrascht zunächst der Leitsatz in einem jüngeren Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster, wonach eine Baulast, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für die Erschließung eines konkreten zur Genehmigung stehenden Vorhabens übernommen wird, um dessen Genehmigungsfähigkeit herzustellen, regelhaft dahin auszulegen sei, dass sie nur auch dieses konkrete Bauvorhaben sichern soll, jedenfalls aber nur den Verkehr zu sichern bestimmt ist, der durch die typische Nutzung des genehmigten Vorhabens entsteht. Aus der Urteilsbegründung ergibt sich diese abstrakte „Regel“ jedoch nicht, weil das Oberverwaltungsgericht vielmehr hervorhebt, dass eine Vorhabenbezogenheit der zu beurteilenden Baulast sich daraus ergibt, dass u.a. in der Verpflichtungserklärung das geplante Vorhaben einschließlich des mit Datum exakt bezeichneten Bauantrages in Bezug genommen wird, verbunden mit dem Hinweis, dass für dessen Realisierung die Übernahme der Baulast erforderlich ist. Dies deckt sich wiederum mit der bisherigen Rechtsprechung, wonach sich eine Vorhabenbezogenheit durch die ausdrückliche Bezugnahme auf konkrete Pläne ergeben kann.¹⁹

Ist folglich eine Stellplatzbaulast zugunsten eines bestimmten Flurstücks eingetragen, erfasst dies auch den Abriss und Neubau eines Bürogebäudes. Ist hingegen in einer Zufahrtsbaulast eine Konkretisierung im vorgenannten Sinne zugunsten eines Einfamilienhauses erfolgt, müsste bereits bei einer Nutzungsänderung in ein Bürogebäude eine neue Baulast eingetragen werden, worauf der begünstigte Grundstückseigentümer (Bauherr) in der Regel keinen Anspruch hat.

3. Reichweite Baulast bei Gesetzesänderung

Ebenso kann sich die Frage stellen, ob der Inhalt einer eingetragenen Baulast auch dann greift, wenn nach Eintragung der Baulast erfolgte Änderungen der Rechtslage (z.B. neue Bebauungsmöglichkeiten durch die Änderung von [§ 6 Abs. 6 BauO NRW](#) (ehemaliges Schmalseitenprivileg), Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes) eine anderweitige Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglichen, die sich jedoch nachteilig für das Grundstück des „Baulastverpflichteten“ auswirken.

Ergibt die Auslegung des Inhalts einer Baulast, dass diese als grundstücksbezogen zu qualifizieren ist, ist diese auch bei derartigen Änderungen anwendbar. Eine Beschränkung des Inhalts einer Baulast auf Bebauungsmöglichkeiten, die zum Zeitpunkt der Eintragung der Baulast bestanden, würde vielmehr einer ausdrücklichen Beschränkung des Inhalts der Baulast im vorgenannten Sinne erfordern.²⁰

D. Erlöschen der Baulast

Gem. [§ 83 Abs. 3 Satz 1 BauO NRW](#) geht die Baulast durch schriftlichen, im Baulastverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches

Interesse an der Baulast nicht mehr besteht, [§ 83 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW](#).

I. Entfallen des öffentlichen Interesse an einer Baulast

Ein Entfallen des öffentlichen Interesses an einer eingetragenen Baulast kann z.B. dann eintreten, wenn bei einer eingetragenen Anbaubaulast im Sinne von [§ 6 Abs. 1 Satz 2b BauO NRW](#) das grenzständige Gebäude errichtet wird und dieses die vom Gesetzgeber geforderte Anbausicherung übernimmt. Das öffentliche Interesse an einer Vereinigungsbaulast entfällt, soweit die betroffenen Grundstücke im Grundbuch unter einer laufenden Nummer vereinigt werden. Eine Baulast zur Sicherung der Voraussetzungen des [§ 35 BauGB](#) ist ebenso nicht mehr erforderlich, soweit durch die Errichtung von weiteren Gebäuden das streitgegenständliche Grundstück dem Innenbereich ([§ 34 BauGB](#)) zuzurechnen ist.

II. Lösungsanspruch bei nichtiger Baulast

Ebenso ist eine eingetragene Baulast zu löschen, soweit diese nichtig ist, z.B. aufgrund einer fehlenden Mitwirkungshandlung des Baulastgebers, auch wenn dieser sich zwar privatrechtlich zur Baulastbestellung verpflichtet, jedoch selbst keine Baulasterklärung abgegeben hat.²¹

1. Fehlende Bestimmtheit

Eine Nichtigkeit der eingetragenen Baulast ist auch dann gegeben, wenn der Inhalt der Baulast zu unbestimmt ist. Zumindest durch eine Auslegung entsprechend [§§ 133, 157 BGB](#) muss die konkrete Belastung des Grundstücks ermittelt werden können. Entscheidend ist hierbei der wirkliche Wille der Beteiligten. Ein striktes Festhalten an der buchstäblichen Erklärung ist dabei nicht geboten. Maßstab ist insoweit der objektive Empfängerhorizont der Baulast, also aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde.²² Ein für die Baulasteintragung erforderlicher Lageplan muss dabei nicht alle Vorgaben des [§ 18 BauPrüfVO NRW](#) erfüllen.²³ Notwendig sind lediglich diejenigen Angaben, die für die Ermittlung des Inhaltes der Baulast erforderlich sind.

2. Notwendiger Inhalt einer Stellplatzbaulast

Betrifft eine Stellplatzbaulast sogenannte gefangene Stellplätze, die keinen direkten Kontakt zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen, muss die Stellplatzbaulast zugleich eine Zufahrtsbaulast einschließen. Dafür muss sie nicht nur ein Zu- und Abfahrtsrecht gewähren, sondern hinreichend bestimmt regeln, wo sich die freizuhaltenen Zufahrts- bzw. Abfahrtsflächen befinden. Dies kann durch eine textliche Beschreibung der Flächen oder durch eine zeichnerische Darstellung erfolgen. Ein diesbezüglicher Bestimmtheitsverstoß führt ebenfalls zur Gesamtnichtigkeit der Stellplatzbaulast.²⁴

3. Änderung Bauplanungsrecht durch Baulast

In der Praxis anzutreffen sind oftmals Baulasten, durch die das für ein Grundstück geltende Bauplanungsrecht, das sich eigentlich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder aus [§ 34 BauGB](#) ergibt, verändert wird, z.B. durch eine Baulast, wonach nur bestimmte Warensortimente auf einem Grundstück veräußert werden dürfen. Dies ist insoweit bedenklich, als Baulasten planungsrechtliche Vorschriften weder verdrängen, aufheben oder ändern dürfen.²⁵ Baulasten im Planungsrecht finden vielmehr ihre Anwendung, um den rechtlichen Rahmen auszufüllen.²⁶

Eine Baulast, durch die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Grundstücks beschränkt wird, dürfte daher nicht zulässig sein, wenngleich dies in der Vergangenheit zum Teil vertreten wurde.²⁷

Es stellt sich dann weiter die Frage, ob hieraus auch ein Lösungsanspruch des betroffenen Grundstückseigentümers erwächst. Zu berücksichtigen ist insoweit zunächst, dass es sich bei der Baulasteintragung um einen Verwaltungsakt handelt.²⁸ Ist die Baulast daher „nur“ rechtswidrig, wird sie mit Ablauf der Rechtsmittelfrist bestandskräftig. Anders ist dies bei einer Nichtig-

Johlen: Baulasten in der Baurechtspraxis - BauR 2018 Heft 9 - 1364<<

keit, die auch nach Ablauf der Rechtsmittelfrist zu einem Lösungsanspruch des betroffenen Grundstückseigentümers führt. Nach [§ 44 Abs. 1 VwVfG NRW](#) ist ein Verwaltungsakt jedoch erst nichtig, soweit er an einem besonders schwerwiegenden Fehler leidet und dies bei verständiger Würdigung aller in Betracht kommender Umstände offensichtlich ist.

Zum Teil wird insoweit in der Rechtsprechung vertreten, dass eine offensichtliche Rechtswidrigkeit einer Baulast, mit der die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen eines Grundstücks verändert werden, nicht besteht.²⁹ Gegen diese Betrachtung spricht jedoch, dass Gesetzesgrundlage für die Eintragung einer Baulast eine Regelung des Landesrechts ist, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sich jedoch aufgrund der gesetzgeberischen Zuständigkeit ausschließlich aus den bestehenden bundesrechtlichen Regelungen (BauGB, BauNVO) ergeben kann. Es dürfte sich daher in diesem Fall um einen „offensichtlichen Rechtsverstoß“ handeln, weshalb eine Nichtigkeit von „das Bauplanungsrecht verändernden Baulasten“ gegeben ist. Auch nach Ablauf der Rechtsmittelfrist besteht in diesem Fall somit ein Lösungsanspruch des belasteten Grundstückseigentümers.

* Der Autor ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht in der Kanzlei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB in Köln.

¹ Musterbauordnung, Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz v. 13.05.2016.

² [VG Köln, Urt. v. 19.04.2011 – 2 K 5712/07](#), juris.

³ VGH Mannheim, Urt. v. 13.06.1984 – 3 S 696/84, NJW 1985, 1723 [\[VGH Baden-Württemberg 13.06.1984 - 3 S 696/84\]](#).

- ⁴ [OVG Münster, Beschl. v. 09.04.1987 – 7 A 2686/86](#), [BauR 1987, 551](#).
- ⁵ [OVG Magdeburg, Beschl. v. 14.08.2014 – 2 L 76/13](#), juris; VGH Mannheim, Ur. v. 27.10.2000 – 8 S 1445/00, [BauR 2001, 759](#).
- ⁶ [OVG Magdeburg, Beschl. v. 14.08.2014 – 2 L 76/13](#), juris.
- ⁷ VGH Mannheim, Ur. v. 01.10.2004 – 3 S 1743/03, [BauR 2005, 1908](#).
- ⁸ [OVG Lüneburg, Ur. v. 16.01.2012 – 1 LB 219/09](#), BRS 79 Nr. 136.
- ⁹ VGH Mannheim, Beschl. v. 24.01.2011 – 8 S 545/10, BRS 78 Nr. 143.
- ¹⁰ BGH, Ur. v. 08.07.1993 – V ZR 204/82, BRS 40 Nr. 181.
- ¹¹ [OVG Münster, Beschl. v. 06.05.2011 – 7 B 165/11](#), juris.
- ¹² OVG Lüneburg, Beschl. v. 04.03.2015 – 1 LA 177/14, NVwZ-RR 2015, 565; [OVG Lüneburg, Ur. v. 02.07.1999 – 1 L 5277/96](#), [BauR 2000, 376](#).
- ¹³ [BVerwG, Ur. v. 14.02.1991 – 4 C 51/87](#), [BauR 1991, 582](#).
- ¹⁴ [OVG Münster, Beschl. v. 08.02.2011 – 7 B 63/11](#), juris.
- ¹⁵ [OVG Münster, Beschl. v. 10.10.1997 – 7 B 1974/97](#), BRS 59 Nr. 228; [VG Minden, Ur. v. 01.04.2011 – 9 K 2100/09](#), juris.
- ¹⁶ [OVG Münster, Ur. v. 21.11.2017 – 2 A 1393/16](#), juris; [OVG Münster, Beschl. v. 19.08.2015 – 7 B 618/15](#), juris; [OVG Münster, Beschl. v. 07.12.2009 – 7 A 3150/08](#), juris; OVG Münster, Beschl. v. 17.09.2004 – 7 B 1494/04, NVwZ-RR 2005, 459 [[OVG Nordrhein-Westfalen 08.09.2004 - 7 B 1494/04](#)].
- ¹⁷ [OVG Münster, Beschl. v. 19.08.2015 – 7 B 618/15](#), juris; [OVG Münster, Beschl. v. 07.12.2009 – 7 A 3150/08](#), juris; [OVG Münster, Ur. v. 15.05.2008 – 7 A 1838/07](#), juris.
- ¹⁸ [OVG Münster, Ur. v. 21.11.2017 – 2 A 1393/16](#), juris.
- ¹⁹ [OVG Münster, Beschl. v. 07.12.2009 – 7 A 3150/08](#), juris.
- ²⁰ VG Gelsenkirchen, Ur. v. 06.12.2016 – 6 K 4614/15, juris, bestätigt durch OVG Münster, Beschl. v. 08.03.2018 – 10 A

[2582/16](#), n.v.

²¹ [VG Minden, Beschl. v. 26.04.2006 – 1 L 182/06](#), juris.

²² VGH Mannheim, Urt. v. 04.02.2016 – 5 S 1140/14, [BauR 2016, 1141](#).

²³ [OVG Münster, Beschl. v. 30.10.2013 – 2 A 2554/12](#), [BauR 2014, 541](#).

²⁴ [OVG Münster, Beschl. v. 08.08.2013 – 7 A 3001/11](#), juris.

²⁵ [BVerwG, Urt. v. 14.02.1991 – 4 C 51/87](#), [BauR 1991, 582](#); VGH Mannheim, Urt. v. 02.09.2009 – 3 S 1773/07, [BauR 2010, 753](#).

²⁶ VGH Mannheim, Urt. v. 02.09.2009 – 3 S 1773/07, [BauR 2010, 753](#).

²⁷ OVG Münster, Urt. v. 22.07.1987 – 11 A 1388/85, n.v.

²⁸ [OVG Münster, Beschl. v. 08.08.2013 – 7 A 3001/11](#), juris.

²⁹ OVG Münster, Beschl. v. 02.07.2008 – 10 A 2440/06, n.v.