

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Schlusser's Bau- und Feuerpolizeiliche Vorschriften in Baden**

**Schlusser, Gustav**

**Karlsruhe, 1924**

3. Baulasten

[urn:nbn:de:bsz:31-140419](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-140419)

her diese Organe, soweit sie sie nicht schon besitzen oder vom Staat übernehmen, schaffen. Eine Inanspruchnahme staatlicher Organe muß grundsätzlich abgelehnt werden. Nur in den Städten mit Staatspolizei kann eine Mitwirkung der staatlichen Polizeiorgane in folgendem Umfange zugestanden werden:

- a) Die von den staatlichen Polizeiorganen beim gewöhnlichen Sicherheitsdienste wahrgenommenen bau-, wohnungs- und feuerpolizeilichen Übertretungen und Verfehlungen gegen die Bauarbeiterschutzvorschriften werden von diesen dem Bezirksamt (Polizeidirektion) gemeldet, das sie ungesäumt zur weiteren Behandlung an den Oberbürgermeister weitergibt.
- b) Soweit in besonderen Ausnahmefällen für die zwangsweise Durchführung bau-, wohnungs- oder feuerpolizeilicher Verfügungen und Anordnungen, wie größere Baueinstellungen, Wohnungsräumungen usw., die Organe der Stadt nicht ausreichen, können dem Oberbürgermeister auf Antrag im einzelnen Fall zur Unterstützung staatliche Polizeibeamte zur Verfügung gestellt werden. Die Verantwortung für die polizeilichen Maßnahmen und ihre Durchführung bleibt auch in diesen Fällen in vollem Umfange dem Oberbürgermeister.

4. Es muß mit allen Mitteln dahin gewirkt werden, daß nicht nur der Übergang, sondern auch die spätere Handhabung der Polizei auf den genannten Gebieten durch die Städte sich möglichst reibungslos vollzieht und nicht durch Kompetenzstreitigkeiten ungebührlich erschwert und zum Nachteil der Beteiligten verzögert wird. Zweifel und Meinungsverschiedenheiten werden in der Regel durch mündliches Benehmen zwischen den beteiligten Stellen aus dem Wege geräumt werden können.

### 3. Baulasten.

#### Vorbemerkung.

(Aus dem Erlaß des Ministeriums des Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65363).

Die den Bauherren im öffentlichen Interesse obliegenden baupolizeilichen Verpflichtungen werden im allgemeinen durch die baurechtliche Bestimmungen enthaltenden Gesetze, Verordnungen, sowie orts- und bezirkspolizeiliche Vorschriften bestimmt. Nach diesen Vorschriften konnten seither im Einzelfall nur solche Bauauflagen gemacht werden, die in den materiellen Bestimmungen der genannten allgemeinen Vorschriften ihre Rechtsgrundlage hatten. Die Erfahrung hat nun aber gezeigt, daß nicht selten ein Bedürfnis besteht, besondere baupolizeiliche Verpflichtungen, welche aus jenen allgemeinen Vorschriften sich nicht ohne weiteres ergeben, dem Bauenden oder zu dessen Gunsten einem dritten Grundeigentümer aufzuerlegen, um — abgesehen von dem in § 57 Absatz 1 Satz 2 und 3 i. V. mit § 56

Abſatz 1 der Landesbauordnung vom 1. September 1907 geregelten Falle — der Baupolizeibehörde die Genehmigung eines Baueſuchs, eventuell im Wege der Dispenserteilung, zu ermöglichen oder zu erleichtern. In dieſer Beziehung kommt beſpielsweiſe die von einem Grundeigentümer aus Rückſicht auf ſeinen Nachbar übernommene Verpflichtung in Betracht, ein Grundstück teilweise unüberbaut zu laſſen, um einem Nachbarbau den erforderlichen Zutritt von Licht und Luſt zu gewährleisten. Hierbei handelt es ſich um Auflagen, welche ſich nicht auf allgemeine Vorſchriften gründen und daher nur mit Zuſtimmung der zu Verpflichtenden gemacht werden können. Solche freiwillige Willenserklärungen der Grundstückseigentümer konnten bisher nicht zur Grundlage einer den Rechtsnachfolgern gegenüber rechtlich erzwingbaren Auflage gemacht werden, da es an einer geſetzlichen Vorſchrift fehlte, wonach derartige Erklärungen, ſoweit ſie dem Gebiete des öffentlichen Rechts angehören, als Baulaſten auf dem Grundstück haften und als ſolche auf jeden ſpäteren Erwerber des Grundstücks übergehen. Dieſe Lücke iſt nunmehr durch die Vorſchriften in § 27 des Ortsſtrafengeſetzes vom 15. Oktober 1908 ausgefüllt worden. Hierdurch iſt die Möglichkeit geboten, die in den allgemeinen baurechtlichen Normen enthaltenen Beſtimmungen durch Einzelvorſchriften für beſtimmte Baugrundstücke zu ergänzen; ſolchen Einzelvorſchriften kommt, wenn ſie den vom Geſetz vorgeschriebenen formalen Vorausſetzungen entſprechen, bezüglich der auf den betreffenden Grundstücken zu erſtellenden Bauten materiell die gleiche Bedeutung zu, wie den eingangs genannten allgemeinen Vorſchriften.

Die als Baulaſten zu übernehmenden Verpflichtungen können nach dem Geſetz zunächſt die Art der Überbauung oder die Nichtbebauung von Grundstücken oder Grundstücksanteilen zum Gegenſtand haben. Sie werden als ſolche meiſt auf ein Dulden oder Unterlaſſen gehen; ſie können aber auch auf ein Tun, auf poſitive Leiſtungen, die reallaſtartig auf dem Grundstück haften, gerichtet ſein. Zu Verpflichtungen, die der Bauende ſelbſt übernimmt, können namentlich die Fälle, in welchen die Baupolizeibehörde Rückſicht bewilligen kann, und überhaupt die Fälle Anlaß geben, in welchen die Entſcheidung in das freie Ermessen dieſer Behörde geſtellt iſt, letztere hiernach die Bewilligung eines nicht bedenkenfreien Baueſuchs von der Übernahme der Verpflichtung zu gewiſſen anderen ſichernden Vorkehrungen abhängig machen kann: ſo z. B. in den Fällen des § 9 Abſatz 1—3 des Ortsſtrafengeſetzes, ferner wenn der Bauende auf dem nach § 57 Abſ. 1 der Landesbauordnung unbebaut zu laſſenden Grundstücksabſchnitt von 1,80 m Breite einen Bauteil für ſo lange errichten will, als das Nachbargrundstück unbebaut bleibt, der Nachbar, ohne ſich ſelbſt zur Einhaltung eines größeren Abſtandes zu verpflichten, nichts einwendet und der Bauende ſelbſt ſich zur ſpäteren Beſeitigung des Bauteils verpflichtet, oder wenn der Bauende in den Fällen des § 11 des Ortsſtrafengeſetzes ſich verpflichtet, die getroffenen Einrichtungen auf eigene Koſten in ge-

ordnetem Zustand zu erhalten. Als Beispiele von Verpflichtungen, welche zu Gunsten des Bauenden von dritten Grundeigentümern (Nachbarn) übernommen werden, kommen insbesondere folgende in Betracht: wenn ein Baugesuch aus bau- oder feuerpolizeilichen Gründen nur unter der Voraussetzung genehmigt werden kann, daß an einem Nachbargebäude gewisse bauliche Vorkehrungen (z. B. Anbringung von feuersicheren Läden oder von feuersicherem Verputz und dergl.) getroffen und diese baulichen Herstellungen dauernd belassen und unterhalten werden, ferner wenn zum Zweck der Gewinnung eines größeren zusammenhängenden Hofraums auf mehreren aneinanderstoßenden Baugrundstücken eine Hofgemeinschaft gebildet werden soll.

Das Gesetz berücksichtigt daneben aber auch Verpflichtungen, welche hinsichtlich der Art der Benutzung von Bauten oder Bauteilen übernommen werden. Der häufigste der hierher gehörigen Fälle ist wohl der, wenn die Herstellung von Räumen in Unter- und Dachgeschossen nur unter der Bedingung genehmigt wird, daß sie nur als Aufbewahrungsraum und dergleichen, dagegen nicht als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume benutzt werden. Im Interesse der Rechtsnachfolger hat es sich nach den vom Ministerium gemachten Beobachtungen als sehr wünschenswert erwiesen, daß solche Benutzungsbeschränkungen, namentlich soweit sie nicht im Bauwerke selbst ohne weiteres erkennbar zur Erscheinung gelangen, durch Eintrag in das Baulastenbuch offenkundig gemacht werden; es ist mehrfach von Rechtsnachfolgern Nachsichtsbewilligung erbeten worden, weil sie ein mit solchen Benutzungsbeschränkungen belastetes Gebäude um den vollen Verkehrswert eines unbelasteten Gebäudes erworben hatten, ohne von der Belastung rechtzeitig Kenntnis zu erhalten, und es mußte die Nachsicht erteilt werden, weil den Rechtsnachfolgern gegenüber die Durchführung der dem früheren Hauseigentümer gemachten Auflage eine gewisse Härte bedeutet hätte . . . .

Nach § 27 Absatz 1 des Ortsstrafengesetzes erhalten die baulastlichen Verpflichtungen nicht schon durch ihre Übernahme, sondern erst durch ihre Eintragung in das Baulastenbuch die Eigenschaft einer Baulast und damit die im Gesetz vorgesehene dingliche Wirkung. Hierdurch unterscheidet sich das badische Gesetz wesentlich von den Vorschriften des sächsischen Baugesetzes, nach welchem die Eintragung nicht Voraussetzung des Bestandes der Baulasten ist, sondern nur zur Offenkundigmachung dieser Verpflichtungen dient.

Für Verpflichtungen, welche unmittelbar oder mittelbar aus den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften sich ergeben, bedarf es im allgemeinen der Anerkennung als einer Baulast nicht. In solchen Fällen bildet die Erfüllung der durch das Gesetz oder auf dessen Grund durch die Baupolizeibehörden auferlegten Verpflichtung eine gesetzliche Bedingung der Baugenehmigung, und es versteht sich von selbst, daß diese Bedingung, soweit sie eine bestimmte Beschaffenheit des Gebäudes verlangt oder eine Benutzung einzelner Bauteile für

bestimmte Zwecke ausschließt, wie für den Bauenden so auch für seine Rechtsnachfolger gilt. Es kommen aber auch Fälle vor, in welchen die Auflage an sich in allgemeinen Vorschriften begründet erscheint, bei denen das Bestehen der Auflage jedoch aus dem tatsächlichen Zustande des Baues nicht erkennbar ist. Hierher gehören beispielsweise Baudispense, welche auf Zeit, insbesondere insoweit gewährt werden sollen, als nicht auf dem Nachbargrundstücke bauliche oder sonstige Herstellungen vorgenommen werden, die in baulicher oder sonstiger Hinsicht auf das Grundstück von Einfluß sind, oder Baubefehle, in welchen einzelne Räume eines Hauses nur unter der Bedingung genehmigt werden, daß sie nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. In solchen Fällen steht, wie auch die Kommission der I. Kammer anerkannt hat, der Bestellung einer Baulast nichts im Wege; es empfiehlt sich vielmehr gerade bei derartigen Belastungen eines Baugrundstücks, im Interesse der Sicherheit des Grundstückverkehrs das Vorhandensein der Verpflichtung oder Benutzungsbeschränkung durch Eintragung in das Baulastenbuch offenkundig zu machen<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Erl. d. Min. d. Innern v. 14. Juli 1913 Nr. 24948:

„In § 22 Absatz 4 (Schlußsatz) LVB. ist nach der Fassung der Verordnung vom 13. Januar 1913 ausdrücklich bestimmt, daß dann, wenn die Bauart eines Hauses nur den geminderten Anforderungen für Kleinwohnhäuser entspricht, eine weitere Überbauung des Baugrundstücks, als sie nach § 4 Absatz 4 gestattet ist, nicht zulässig sei. Die Übernahme einer Baulast ist demnach in dem dortseits erwähnten Fall nicht erforderlich. Es bedarf aber auch in anderen Fällen, in welchen an einem mit den Vergünstigungen für Kleinwohnhäuser genehmigten Bau Änderungen vorgenommen werden, einer im Baulastenbuch eingetragenen Verpflichtung nicht, um zu verhindern, daß ein mit den Vorschriften der LVB. unvereinbarer Zustand eintritt. Es wird genügen, wenn jeweils geprüft wird, ob und unter welchen Bedingungen Änderungen, die einem Bau den Charakter des Kleinwohnhauses nehmen, genehmigt oder geduldet werden können.“

Der Erwerber eines Hauses wird ohne besondere Schwierigkeiten erkennen können, ob das Anwesen den regelmässigen Anforderungen der LVB. oder ob es nur den für Kleinwohnhäuser gemilderten Vorschriften entspricht, und mithin in der Ausnützung gewissen Beschränkungen unterliegt. Jedenfalls ist es nicht schwieriger, sich hierüber Gewißheit zu verschaffen, als über die Wirkung einer Reihe anderer Bestimmungen der LVB. oder vielfach üblicher örtlicher Bauvorschriften auf ein bestimmtes Anwesen.

Bei der haupolizeilichen Prüfung eines Umbaues oder der weiteren Überbauung eines schon bebauten Baugrundstücks vermag der Bezirksbaukontrollleur, auch ohne daß er durch einen Eintrag im Baulastenbuch darauf hingewiesen wird, zu erkennen, ob es sich bei dem schon vorhandenen Haus etwa um ein Kleinwohnhaus handeln kann oder nicht, und ob das seiner Prüfung unterliegende

## a) § 27 des Ortsstrafengesetzes vom 15. Oktober 1908.

(Ges. u. VDBL. S. 619).

§ 27. 1. Besondere, nicht schon aus den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften sich ergebende Verpflichtungen,<sup>1)</sup> welche hinsichtlich der Art der Überbauung oder hinsichtlich der Nichtbebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, sowie hinsichtlich der Art der Benutzung von Bauten oder Bauteilen auf Verlangen der Baupolizeibehörde gegenüber dieser Behörde von dem Eigentümer mit Rücksicht auf ein von ihm

Baugesuch wegen der für Kleinwohnhäuser mit den Vergünstigungen verknüpften Beschränkungen genehmigt werden kann oder nicht.

Es bedarf mithin auch weder zur Aufklärung des künftigen Erwerbers noch zur sachgemäßen baupolizeilichen Prüfung späterer Baugesuche bei der Genehmigung von Kleinhäusern eines Eintrags ins Baulastenbuch."

<sup>1)</sup> Aus dem Erl. d. Min. d. Innern v. 22. April 1912 Nr. 6156:

"Eine Baulast ist gemäß § 27 des Ortsstrafengesetzes eine öffentlich-rechtliche Last und sie enthält eine Verpflichtung gegenüber der Baupolizeibehörde. Das Rechtsverhältnis, welches in Folge einer Baulast entsteht, ist hiernach lediglich ein öffentlich-rechtliches zwischen der Baupolizeibehörde und dem Verpflichteten. Während die dem Bauherrn im öffentlichen Interesse obliegenden baupolizeilichen Verpflichtungen im allgemeinen durch die baurechtliche Bestimmungen enthaltenden Gesetze, Verordnungen sowie orts- und bezirkspolizeiliche Vorschriften bestimmt sind, werden durch die Baulast besondere baupolizeiliche Verpflichtungen begründet, die sich aus den allgemeinen Vorschriften nicht ohne weiteres ergeben und im Einzelfalle der Baupolizeibehörde die Genehmigung eines Baugesuchs ermöglichen. In jedem Fall, in dem eine Baulast übernommen wird, muß an der Übernahme der Verpflichtung ein öffentlich-rechtliches, baupolizeiliches Interesse bestehen. Das schließt allerdings nicht aus, daß das Bestehen der Baulast auch für das private Interesse Dritter von erheblichem Vorteil ist, jedoch findet dieses private Interesse durch die Baulast nur insoweit Schutz, als das der Baulast zu Grunde liegende öffentliche Interesse reicht. Da die im Baulastenbuch eingetragene Verpflichtung eine öffentlich-rechtliche, baupolizeiliche ist, ist es Sache der Baupolizeibehörde, die Erfüllung dieser Verpflichtung zu verlangen, die Baupolizeibehörde darf sich aber hierbei wie auch bei ihren sonstigen Entschlüssen nur von öffentlich-rechtlichen Erwägungen leiten lassen. Es muß daher der Baupolizeibehörde auch die Befugnis zuerkannt werden, ein Gebot oder Verbot, das nach dem Wortlaut der Baulast zulässig wäre, nicht zu erlassen, wenn es im öffentlichen Interesse nicht geboten ist, dies zu tun."

oder von einem anderen Eigentümer eingereichtes Baugesuch übernommen werden, haften, wenn sie in dem Baulastenbuch eingetragen sind, als öffentlich-rechtliche Lasten (Baulasten) auf dem Grundstück und gehen als solche auf jeden späteren Erwerber des Grundstücks über.

2. Die Erklärungen, durch welche solche Verpflichtungen übernommen werden, müssen, um rechtsverbindlich zu sein, in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde oder unterschriftlich zu Protokoll<sup>1)</sup> der Baupolizeibehörde oder der Gemeindebehörde abgegeben werden. Im übrigen ist die Rechtsgültigkeit der Erklärungen nach den Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes zu beurteilen.

3. Soll durch Übernahme einer solchen Baulast die zulässige Überbauung eines Grundstücks nach Fläche oder Höhe zu Gunsten eines Nachbarn verringert werden, so sind diejenigen, für welche Rechte im Grundbuch eingetragen sind, von dem Vorhaben zu benachrichtigen, soweit sie oder ihr Bevollmächtigter einen bekannten Wohnsitz im Deutschen Reiche haben. Die Eintragung der Baulast soll nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach der Zustellung der Nachricht an die Drittberechtigten erfolgen.

4. Die Baulastenbücher werden von der Gemeinde geführt. Die näheren Vorschriften über ihre Einrichtung und Führung werden im Verordnungswege erlassen.

5. Die Einsicht der Baulastenbücher ist jedermann gebührenfrei gestattet. Auf Verlangen sind daraus auf Kosten des Antragstellers Auszüge oder Zeugnisse zu erteilen.

6. Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Verpflichtungen der in Absatz 1 bezeichneten Art erlangen die

<sup>1)</sup> Um einer eventuellen Anfechtung des Verpflichtungsaktes wegen Formmangels von vornherein zu begegnen, ist bei der Niederschrift von Erklärungen über die Bestellung einer Baulast, die nach § 27 Abs. 2 OStG. unterschriftlich zu Protokoll abgegeben werden müssen, stets ein Protokollführer beizuziehen, der das Protokoll mit dem die Verhandlung leitenden Beamten zu unterzeichnen hat. Wegen der Form des Protokolls vgl. die mit Erlaß d. Min. d. Innern vom 3. März 1905 Nr. 10315, die Kanzleiordnung der Bezirksämter betr., unter § 8 der Anlage I gegebene Anweisung (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Juni 1909 Nr. 26125).

daselbst vorgesehene dingliche Wirkung, wenn die Erklärungen der Formvorschrift des Absatzes 2 entsprechen und wenn seit Abgabe der Erklärung bis zum Eintrag in das Baulastenbuch ein Wechsel des Eigentümers nicht stattgefunden hat.

7. Gegen die Entscheidung der Baupolizeibehörde über das Bestehen von Baulasten und über die Wirksamkeit der Erklärungen, durch welche sie übernommen worden sind, findet Klage an den Verwaltungsgerichtshof statt.

**b) Verordnung des Ministeriums des Innern vom 19. Dezember 1908, die Einrichtung und Führung von Baulastenbüchern betreffend.**

(Ges. u. VBl. S. 673).

Zum Vollzug des § 27 des Ortsstrafengesetzes vom 15. Oktober 1908 (Gesetzes- und Verordnungsblatt 1908 Seite 605) und in Ergänzung der Landesbauordnung vom 1. September 1907 (Gesetzes- und Verordnungsblatt 1907 Seite 385) wird verordnet, was folgt:

§ 1. 1. Baulastenbücher sind in den einzelnen Gemeinden insoweit anzulegen und fortzuführen, als ein Bedürfnis zur Eintragung von am 1. Januar 1909 bereits bestehenden baurechtlichen Verpflichtungen oder zur Eintragung neuer baurechtlicher Verpflichtungen vorhanden ist.<sup>1)</sup>

2. In Gemeinden, in denen am 1. Januar 1909 keine baurechtlichen Verpflichtungen einzutragen sind, kann die Anlegung eines Baulastenbuches unterbleiben, bis die Eintragung einer solchen Verpflichtung notwendig wird.

§ 2. 1. Das Baulastenbuch ist unter verantwortlicher Leitung des Bürgermeisters tunlichst durch den gleichen Beam-

<sup>1)</sup> Bezüglich der am 1. Jan. 1909 vorhandenen baurechtlichen Verpflichtungen besteht ein Bedürfnis zur Eintragung dann, wenn entweder seitens eines Beteiligten die Eintragung beantragt wird oder das Bezirksamt die Eintragung im öffentlichen Interesse für erforderlich erachtet (§ 6 Abs. 1). Bezüglich der nach dem genannten Zeitpunkt übernommenen baurechtlichen Verpflichtungen besteht ein Bedürfnis zur Eintragung, sobald eine solche Verpflichtung zur Entstehung gelangen soll (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65363).

ten zu führen, welchem die Führung des in § 25 Absatz 3 des Ortsstraßengesetzes vorgeschriebenen Verzeichnisses obliegt, und tunlichst in dem gleichen Geschäftszimmer wie dieses Verzeichnis zur allgemeinen Einsicht bereit zu halten. <sup>1)</sup>

2. Die Baulastenbücher müssen trocken und feuersicher aufbewahrt werden.

§ 3. In das Baulastenbuch sind nur Verpflichtungen im Sinne des § 27 des Ortsstraßengesetzes einzutragen, welche von Grundstückseigentümern gegenüber der Baupolizeibehörde übernommen worden sind. <sup>2)</sup> Durch die Eintragung erhalten die baurechtlichen Verpflichtungen die Eigenschaft von Baulasten (§ 27 Absatz 1 des Ortsstraßengesetzes).

§ 4. 1. Die Einträge in das Baulastenbuch erfolgen nur auf Grund schriftlicher, mit dem Dienststempel versehenen

<sup>1)</sup> Dem Baulastenbuchführer kommt nicht in gleicher Weise wie dem Grundbuchbeamten eine selbständige Stellung zu; er ist vielmehr dem Bürgermeister unterstellt, unter dessen Verantwortung er seine Geschäfte wahrzunehmen hat. Die in der Verordnung vorgeschriebenen, auf Eintragungen bezüglichen Verfügungen des Bezirksamts sind deshalb nicht an die Person des Baulastenbuchführers, sondern an das Bürgermeisterramt zu richten; desgleichen sind auch die Anzeigen über vollzogene Eintragungen und sonstige Auskunftserteilungen (vgl. § 12) vom Bürgermeister zu unterschreiben. — Die Vorschrift des Absatz 1 entspricht einer von der Kommission der II. Kammer der Landstände gegebenen Anregung. Sie ist indessen, wie aus dem Worte „tunlichst“ hervorgeht, nicht unbedingt zwingend; es kann vielmehr, wenn besondere Gründe dafür sprechen, die Buchführung ausnahmsweise einem anderen Beamten übertragen werden. So ist beispielsweise nichts dagegen zu erinnern, wenn in Städten mit städtischen Grundbuchämtern ein beim Grundbuchamt beschäftigter Beamter mit der Führung des Baulastenbuches betraut wird. Unter allen Umständen muß aber verlangt werden, daß dem Interesse des Publikums, auf möglichst einfache Weise von dem Inhalt des Baulastenbuchs Einsicht nehmen zu können, Rechnung getragen wird (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65363).

<sup>2)</sup> In den Fällen des § 57 Absatz 1 Satz 2 und 3 der LBD. bedarf es der Bestellung einer Baulast auf das Nachbargrundstück nicht, da sich nach Ausführung des Baues die Verpflichtung des Nachbarn, von diesem Bau später einen Abstand von 3,60 m einzuhalten, aus § 56 der LBD. ohne weiteres ergibt und der Sachverhalt aus den tatsächlichen Verhältnissen klar ersichtlich ist — vgl. auch die Bemerkung zu § 57 Abs. 1 LBD., ferner die Vorbemerkung Seite 280 — (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65363).

Anordnung des Bezirksamts, welche den vollständigen Wortlaut des Eintrags zu enthalten und gegebenenfalls auf einen der Anordnung beizufügenden Plan<sup>1)</sup> zu verweisen hat.

2. Der Eintrag in das Baulastenbuch ist sofort nach Einkunft der bezirksamtlichen Anordnung unter Beifügung von Tag und Nummer der letzteren zu vollziehen und unter Angabe des Tags der Eintragung vom Baulastenbuchführer zu unterzeichnen. Der Vollzug des Eintrags ist unverzüglich dem Bezirksamt anzuzeigen; im Betreff dieser Anzeige ist das belastete Baugrundstück genau zu bezeichnen.

3. Die Vollzugsanzeigen über Einträge im Baulastenbuch sind vom Bezirksamt, nachdem ein Vermerk über den Vollzug des Eintrags zu den betreffenden Bauakten gefertigt ist, in einem für jede Gemeinde besonders anzulegenden Aktenheft in zeitlicher Reihenfolge zu sammeln.<sup>2)</sup>

§ 5. 1. Vor der Anordnung des Eintrags einer baurechtlichen Verpflichtung, durch deren Übernahme die zulässige Überbauung eines Grundstücks nach Fläche oder Höhe zu Gunsten eines Nachbarn verringert werden soll, hat das Bezirksamt durch Vermittlung des Bürgermeisters festzustellen, ob

<sup>1)</sup> In manchen Fällen kann es erforderlich sein, im Interesse der Deutlichkeit in der baurechtlichen Verpflichtung auf einen erläuternden Plan Bezug zu nehmen; dieser Plan ist der die Eintragung anordnenden Verfügung des Bezirksamts beizugeben und vom Baulastenbuchführer in dem Beilageheft (§ 20) bei der betreffenden Anordnung aufzubewahren (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65 363).

<sup>2)</sup> Die hier vorgeschriebene Anlegung eines besonderen Aktenheftes, in welchem die Vollzugsanzeigen über Einträge im Baulastenbuch zu sammeln sind, dient dazu, dem Bezirksamt und den Baukontrolleuren die Möglichkeit zu bieten, sich über das Bestehen einer Baulast auf einem bestimmten Grundstück leicht zu verlässigen. Zu diesem Zweck genügt es, wenn die Vollzugsanzeige, die das belastete Baugrundstück im Betreff genau zu bezeichnen hat, lediglich besagt, daß der mit Verfügung des Bezirksamts vom .....  
Nr. .... angeordnete Eintrag vollzogen ist; auf Grund der Bezeichnung des Baugrundstücks und der den Eintrag anordnenden Verfügung wird das Bezirksamt die Baulast in den betreffenden Bauakten leicht auffinden können (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65 363).

auf das von der Verpflichtung betroffene Grundstück Rechte zu Gunsten dritter Personen im Grundbuch eingetragen sind, und gegebenenfalls nach § 27 Absatz 3 des Ortsstraßengesetzes zu verfahren. Für die zu vorstehendem Zweck erforderliche Einsichtnahme des Grundbuchs durch den Bürgermeister ist gemäß § 92 Absatz 5 des Kostengesetzes vom 24. September 1908 keine Gebühr zu entrichten.

2. Der Eintrag einer baurechtlichen Verpflichtung hat ihren Inhalt genau und vollständig anzugeben und das von der baurechtlichen Verpflichtung betroffene Grundstück genau zu bezeichnen; zutreffendenfalls ist auch einzutragen, zu wessen Gunsten die Verpflichtung übernommen ist.

3. Aus dem Eintrag muß ferner ersichtlich sein, inwiefern die Formvorschriften des § 27 Absatz 2 des Ortsstraßengesetzes eingehalten sind.

§ 6. 1. Der Eintrag der am 1. Januar 1909 bereits bestehenden baurechtlichen Verpflichtungen in das Baulastenbuch ist vom Bezirksamt auf Antrag von Beteiligten oder, wenn das Bezirksamt es im öffentlichen Interesse für erforderlich erachtet, von Amts wegen anzuordnen<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Dem Grundsatz, daß nur den in das Baulastenbuch eingetragenen baurechtlichen Verpflichtungen dingliche Wirkung zukommt, würde am vollkommensten dadurch Rechnung getragen, daß sämtliche am 1. Jan. 1909 bestehenden baurechtlichen Verpflichtungen in das Baulastenbuch eingetragen werden. Dies hätte jedoch, da auf andere Weise eine zuverlässige Feststellung der vorhandenen baurechtlichen Verpflichtungen nicht möglich wäre, eine Durchsicht sämtlicher vorhandenen Bauakten zur Voraussetzung — eine Mühewaltung, die im Hinblick auf den Umstand, daß baurechtliche Verpflichtungen bis jetzt nur verhältnismäßig selten bestellt worden sind, daß sie ferner größtenteils der in § 27 Abs. 2 des Ortsstraßengesetzes vorgeschriebenen Form entbehren werden und daß endlich auch wohl in nicht seltenen Fällen seit Übernahme der baurechtlichen Verpflichtung ein Wechsel des Eigentümers des belasteten Grundstücks stattgefunden hat (vergl. § 27 Abs. 6 a. E. des Ortsstraßengesetzes), außer Verhältnis zu dem zu erreichenden Zwecke stehen würde. Die Verordnung macht deshalb die Eintragung solcher Verpflichtungen davon abhängig, daß entweder die Eintragung von Beteiligten beantragt wird oder das Bezirksamt dieselbe im öffentlichen Interesse für erforderlich erachtet.

Um den Beteiligten, zu deren Gunsten bereits bestehende baurechtliche Verpflichtungen übernommen worden sind, Anlaß zu entschüssiger Franz. Bau- und feuerpolizeiliche Vorschriften. 19

2. Vor der Anordnung des Eintrags einer solchen baurechtlichen Verpflichtung sind der Eigentümer des belasteten Grundstücks und gegebenenfalls diejenigen, zu deren Gunsten die Verpflichtung übernommen wurde, durch Vermittlung des Bürgermeisters von der beabsichtigten Eintragung mit dem Anfügen in Kenntnis zu setzen, daß ihnen binnen 14 Tagen von der Zustellung dieser Eröffnung ab die Einsprache gegen die Eintragung zustehe. Wird eine Einsprache erhoben, so ist der Eintrag erst nach deren endgültiger Erledigung anzuordnen.

3. Die Vorschriften des § 27 Absatz 3 des Ortsstraßengesetzes und des § 5 Absatz 1 dieser Verordnung finden auch beim Eintrag der am 1. Januar 1909 bestehenden baurechtlichen Verpflichtungen Anwendung.

4. Aus dem Eintrag einer am 1. Januar 1909 bestehenden baurechtlichen Verpflichtung muß ersichtlich sein, daß seit Übernahme der Verpflichtung bis zum Eintrag in das Baulastbuch ein Wechsel des Eigentümers nicht stattgefunden hat.

Sprechender Antragstellung zu geben, sind dieselben nach Verkündung der Verordnung durch öffentliche Bekanntmachung auf die neuen Vorschriften aufmerksam zu machen und aufzufordern, etwaige Anträge auf Eintragung baurechtlicher Verpflichtungen in das Baulastbuch durch Vermittlung der Ortspolizeibehörde beim Bezirksamt einzureichen; es empfiehlt sich, im ersten Jahre der Geltung der Verordnung diese Bekanntmachung einige Male zu wiederholen.

Ferner sind die Ortspolizeibehörden und Baukontrolleure aufzufordern, bei Behandlung von Baugesuchen oder bei sonstigen Anlässen zu ihrer Kenntnis gelangende früher übernommene baurechtliche Verpflichtungen dem Bezirksamt mitzuteilen, um eine Prüfung darüber herbeizuführen, ob die Eintragung von Amts wegen anzuordnen sei. Auch anlässlich der Wohnungsuntersuchung, der Vornahme der Feuerschau usw. wird sich da und dort Gelegenheit bieten, von etwaigen früher entstandenen Verpflichtungen dieser Art Kenntnis zu bekommen und gegebenenfalls ihre Eintragung herbeizuführen.

Als Beteiligte, zu deren Gunsten baurechtliche Verpflichtungen übernommen worden sein können, kommen nicht nur Grundstückseigentümer, sondern auch Gemeinden in Betracht (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65363, vergleiche auch den Erl. des genannten Ministeriums vom 29. Sept. 1904 Nr. 27016, die Bestellung von Dienstbarkeiten zur Sicherung bauordnungsmäßiger Zustände betr.).

§ 7. Ist eine im Baulastenbuch eingetragene baurechtliche Verpflichtung erloschen, so ordnet das Bezirksamt auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstücks die Löschung der Baulast im Baulastenbuch an. Vor der Löschanordnung ist den Beteiligten, zu deren Gunsten die Baulast übernommen worden war, von dem Antrag mit dem Anfügen der Eröffnung zu machen, daß ihnen binnen 14 Tagen von Zustellung der Eröffnung ab die Einsprache an das Bezirksamt zustehen. Werden Einsprachen erhoben, so hat die Anordnung der Löschung bis zur Erledigung der Einsprachen zu unterbleiben.

§ 8. Einsprachen gegen die beabsichtigte Eintragung einer am 1. Januar 1909 bestehenden baurechtlichen Verpflichtung (§ 6) oder gegen den Antrag auf Löschung einer eingetragenen Baulast (§ 7) sowie Einwendungen gegen den Inhalt eines Eintrags und gegen die Wirksamkeit der Erklärungen, durch welche baurechtliche Verpflichtungen übernommen worden sind, sind beim Bezirksamt geltend zu machen.

§ 9. 1. Über Einsprachen und Einwendungen (§ 8) entscheidet das Bezirksamt. Gegen die Entscheidung des Bezirksamts steht den Beteiligten innerhalb 14 Tagen von der Zustellung der Entscheidung ab die Beschwerde an den Bezirksrat und gegen die Entscheidung des letzteren gemäß § 27 Absatz 7 des Ortsstrafengesetzes und § 3 Ziffer 31 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (in der Fassung des § 33 Abs. 1 Buchstabe b des Ortsstrafengesetzes) binnen einer Notfrist von einem Monat vom Tage der Eröffnung der bezirksrätlichen Entscheidung ab die Klage an den Verwaltungsgerichtshof zu. Rekurs gegen die Entscheidung des Bezirksamts findet in diesen Fällen nach § 41 Ziffer 8 letzter Satz des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (in der Fassung des § 33 Absatz 1 Buchstabe b des Ortsstrafengesetzes) nicht statt.

2. Nach endgültiger Erledigung der Einsprachen und Einwendungen hat das Bezirksamt, sofern hierdurch eine Eintragung in das Baulastenbuch erforderlich wird, diese Eintragung anzuordnen.

§ 10. 1. Die Kosten des Verfahrens bei Eintragungen fallen, soweit sie durch unbegründete Anträge, Einsprachen oder Einwendungen erwachsen sind, dem Antragsteller oder dem Widersprechenden zur Last.

2. Im übrigen erfolgen die Eintragungen in das Baulastenbuch kostenfrei.

§ 11. Ist die Genehmigung eines Bauvorhabens von der Bestellung einer Baulast abhängig, so darf die Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn die baurechtliche Verpflichtung in das Baulastenbuch eingetragen ist.<sup>1)</sup>

§ 12. 1. Bei der Vorlage von Baugesuchen an das Bezirksamt (§ 130 der Landesbauordnung) hat die Ortspolizeibehörde anzugeben, ob und welche Baulasten auf das Baugrundstück im Baulastenbuch eingetragen sind.<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Diese Vorschrift ist eine notwendige Folge des Grundsatzes, daß die Eintragung in das Baulastenbuch eine Voraussetzung des Bestehens der Baulast ist — vergl. den vorletzten Absatz der Vorbemerkung Seite 282 — (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65363).

<sup>2)</sup> Nach Ansicht des Ministeriums genügt es zur Wahrung des von der Baupolizeibehörde zu berücksichtigenden öffentlichen Interesses, wenn bei der Vorlage eines Baugesuchs an das Bezirksamt die auf das Baugrundstück selbst eingetragenen Baulasten von der Ortspolizeibehörde angegeben werden. Sollten zu Gunsten des Baugrundstücks etwa auf Nachbargrundstücke baurechtliche Verpflichtungen eingetragen sein, so kann es füglich dem Bauhern überlassen bleiben, auf diese Verpflichtungen aufmerksam zu machen; unterläßt er dies, so bleibt die Baulast für das betreffende Bauvorhaben außer Betracht, so daß das letztere ohne Rücksicht auf die Baulast nach den allgemeinen Vorschriften zu beurteilen ist.

Auch in dem Falle, daß auf ein Baugrundstück zu Gunsten einer Gemeinde eine Baulast eingetragen sein sollte, die erst zur Wirkung kommt, wenn ein Nachbargrundstück überbaut werden soll, ist es, sobald dieser Fall eintritt, Sache der Gemeinde, ihre aus der Baulast sich ergebenden Rechte von sich aus geltend zu machen. Die Gemeinde ist hierzu jederzeit in der Lage, da sie von jedem Baugesuch Kenntnis bekommt. (§ 130 LBO, § 12 Abs. 2 der Baulastenverordnung).

Sollte sich beim Vollzug des Gesetzes nach den Erfahrungen der Bezirksämter etwa das Bedürfnis herausstellen, daß bei Prüfung der Baugesuche auch auf Nachbargrundstücke eingetragene Baulasten

2. In den Städten mit staatlicher Verwaltung der Ortspolizei (§ 131 Absatz 2 der Landesbauordnung)<sup>1)</sup> hat das Bezirksamt auf Einkunft von Baugesuchen die etwaige Belastung des Baugrundstücks mit Baulasten durch Anfrage beim Bürgermeiſteramt feſtzustellen.

§ 13.<sup>2)</sup> 1. Die Baulastenbücher beſtehen aus einer dem vorausſichtlichen Bedürfnis entſprechenden Anzahl von Blättern. Die Größe der Blätter ſoll in der Höhe 46 cm, in der Breite 30 cm betragen.

2. Zur Herſtellung der Baulastenbücher iſt Papier der Verwendungsklaſſe 1 (vergleiche die Bekanntmachung des Staatsminiſteriums vom 2. Juli 1906, die Lieferung und Prüfung von Papier zu amtlichen Zwecken betreffend (Geſetzes- und Verordnungsblatt 1906 Seite 173 ff.), zu verwenden.

3. Das erſte Blatt des Baulastenbuchs, deſſen Vorderſeite für den Titel („Baulastenbuch der Gemeinde N.“) beſtimmt iſt, und das letzte Blatt haben keine Linien; alle übrigen Seiten ſind liniert.

4. Außer den für die Eintragungen beſtimmten Linien hat jede linierte Seite zwei fettgedruckte Kopflinien mit einem Abſtand von 2 cm. Die erſte Seite eines jeden Blattes wird ferner durch eine gedruckte Linie in zwei Längſpalten geteilt, von denen die erſte  $\frac{2}{3}$ , die zweite  $\frac{1}{3}$  der Breite der Seite einnimmt; die zweite Seite eines jeden Blattes enthält ebenfalls zwei Längſpalten, deren erſte etwa 1 cm breit iſt, während die zweite den übrigen Teil der Seite einnimmt.

5. Die linierten Seiten des Baulastenbuchs ſind mit gedruckten arabiſchen Ziffern fortlaufend numeriert.

von Amts wegen feſtzustellen ſind, ſo wäre hierüber unter Vorlage der betreffenden Akten an das Miniſterium des Innern zu berichten (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dezember 1908 Nr. 65363).

<sup>1)</sup> Siehe die Anm. zu § 111 der Landesbauordnung.

<sup>2)</sup> § 13 enthält Vorſchriften über das Baulastenbuch, § 14 ſolche über die Baulastenblätter. Unter den in § 13 erwähnten „Blättern“ ſind die Einzelblätter des Baulastenbuchs verſtanden; wir machen hierauf zur Vermeidung von Verwechslungen mit den „Baulastenblättern“ (§ 14) beſonders aufmerkſam (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dezember 1908 Nr. 65363).

§ 14.<sup>1)</sup> 1. Die baurechtlichen Verpflichtungen sind in das Baulastenbuch in der Weise einzutragen, daß für jedes mit einer baurechtlichen Verpflichtung belastete Grundstück ein aus Aufschriftseite und durchlaufenden Eintragungsseiten bestehendes Baulastenblatt nach dem als Anlage<sup>2)</sup> beigefügten Muster angelegt wird. Die Baulastenblätter sind in zeitlicher Aufeinanderfolge mit fortlaufenden Nummern zu versehen.

2. Bei der Anlegung eines Baulastenblattes ist darauf Bedacht zu nehmen, daß ein angemessener Raum für künftige Eintragungen bleibt. Es sind deshalb zur Anlegung eines Baulastenblattes außer der Seite für die Aufschrift mindestens zwei durchlaufende Seiten für die Einträge vorzusehen.

3. Auf der Aufschriftseite ist die Nummer des Baulastenblattes anzugeben und das Baugrundstück nach der Lagerbuchnummer, gegebenenfalls auch nach Straße und Hausnummer, zu bezeichnen.

4. Die – durchlaufenden – Eintragungsseiten des Baulastenblattes sind gemäß § 13 Absatz 4 in vier Längsspalten geteilt. In diese Spalten sind zwischen die beiden Kopflinien die Spaltenüberschriften einzuschreiben. Die erste Spalte mit der Überschrift „Lfde. Nr.“ dient zur Angabe der fortlaufenden Nummer, welche jede auf ein Baugrundstück einzutragende Baulast erhält. Die zweite Spalte ist für die Eintragung der Baulasten bestimmt und erhält die Überschrift „Inhalt der Baulast“. Die dritte Spalte mit der Überschrift „Änderungen“ dient zur Eintragung nachträglicher Änderungen an dem Inhalt der Baulast, die vierte Spalte mit der Überschrift „Löschungen“ zur Aufnahme des Lösungsvermerks.

5. Die letzte Seite des Baulastenblattes bleibt unbeschrieben.

§ 15. 1. Die Einträge in das Baulastenblatt sind deutlich und mit größter Sorgfalt zu schreiben.

<sup>1)</sup> Vergleiche die Bemerkung zu § 13 dieser Verordnung.

<sup>2)</sup> Die in § 14 erwähnten Einträge (einschließlich der Spaltenüberschriften) sind handschriftlich zu fertigen (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65363).

<sup>3)</sup> Das der Verordnung als Anlage beigefügte Muster ist im Ges.- und VOB. 1908 Seite 679–684 abgedruckt.

2. Die Einträge der Baulasten sollen in der für sie bestimmten Spalte ohne größere Zwischenräume aufeinander folgen. Jeder Eintrag einer Baulast ist mit einem durch sämtliche Spalten gehenden Querstrich abzuschließen.

3. Abkürzungen sind zu unterlassen, es sei denn, daß es ganz allgemein gebräuchliche (z. B. Nr. statt Nummer) sind.

4. Im Baulastenbuch darf nichts ausgeschabt, überschrieben oder sonst unleserlich gemacht oder durchgestrichen werden. Ergibt sich die Notwendigkeit, Schreibversehen zu verbessern, so ist die richtige Fassung in der nämlichen Spalte unter dem Eintrag beizusetzen und der unrichtige Teil rot einzuklammern. Schreibversehen, die weder den Sinn ändern noch das Verständnis beeinträchtigen, können unverbessert bleiben.

§ 16. 1. Wird ein Eintrag ganz gelöscht, so ist er rot zu unterstreichen; außerdem ist der Lösungsvermerk in die Spalte „Löschungen“ einzutragen.

2. Wird der Inhalt eines Eintrags geändert, so ist der von der Änderung betroffene Teil rot einzuklammern. Der abgeänderte Wortlaut der betreffenden Stelle ist in die Spalte „Änderungen“ einzutragen.

§ 17. 1. Ist ein Baulastenblatt vollgeschrieben und tritt die Notwendigkeit weiterer Eintragungen ein, so ist dasselbe zu schließen und umzuschreiben.

2. Die Schließung erfolgt durch Eintragung des Schließungsvermerks in der Aufschrift sowie am Schluß der Einträge. Sind nicht alle Spalten gleichweit ausgefüllt, so sind die leer gebliebenen Stellen zu durchkreuzen. In dem Schließungsvermerk ist die Seitenzahl anzugeben, wo sich das neue Baulastenblatt befindet.

3. Wird ein Baulastenblatt umgeschrieben, so ist in der Aufschrift des neuen Baulastenblattes auf das bisherige zu verweisen. Der Inhalt gelöschter Einträge ist in das neue Baulastenblatt nicht zu übertragen, vielmehr sind nur die Nummern der gelöschten Einträge mit dem Vermerk „Gelöscht“ in das neue Baulastenblatt zu übernehmen. Die Übereinstimmung des Inhalts des neuen Baulastenblattes mit dem-

jenigen des bisherigen ist am Schluß des umgeschriebenen Inhalts von dem Baulastenbuchführer zu bescheinigen.

§ 18. Die Einsicht der Baulastenbücher, welche nach § 27 Absatz 5 des Ortsstrafengesetzes jedermann gebührenfrei gestattet ist, darf nur in Gegenwart eines Beamten geschehen.

§ 19. Neben dem Baulastenbuche ist, soweit erforderlich, zur leichteren Auffindung der in demselben eingetragenen Grundstücke ein Register<sup>1)</sup> zu führen, in welchem die mit einer baurechtlichen Verpflichtung belasteten Baugrundstücke unter Angabe der Nummer und Seitenzahl des betreffenden Baulastenblattes in übersichtlicher Weise zu verzeichnen sind.

§ 20. Sämtliche Anordnungen des Bezirksamts, durch welche Eintragungen in das Baulastenbuch verfügt werden, sind nebst den den Anordnungen etwa beigegebenen Belegen (vergleiche § 4 Absatz 1 a. E.) vom Baulastenbuchführer in einem Aktenheft in zeitlicher Reihenfolge zu sammeln und bei dem Baulastenbuch aufzubewahren.

#### 4. Verordnung des Ministeriums des Innern vom 19. Dez. 1910, die Erhebung von Baugebühren betr. (Baugebührenordnung)

in der Fassung der Verordnungen vom 4. Nov. 1920 und 5. Jan. 1924 (Ges.- u. VBl. 1910 S. 800, 1920 S. 515, 1924 S. 6).

Auf Grund des § 29 des Verwaltungsgebührengesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 22. Juli 1910, Ges.- u.

<sup>1)</sup> Aus Baulastenbüchern, die nur eine geringe Zahl von Baulasten enthalten, wird das Vorhandensein einer Baulast bezüglich eines bestimmten Baugrundstücks jederzeit leicht festzustellen sein. Für umfangreichere Baulastenbücher ist dagegen die Führung eines besonderen Registers notwendig, mit dessen Hilfe die in das Baulastenbuch eingetragenen Baugrundstücke rasch und in zuverlässiger Weise zu finden sind; die Führung eines solchen Registers wird schon bei Baulastenbüchern mit mehr als 50 Baulastenblättern angezeigt sein. Für dieses Register ist vor allem Übersichtlichkeit erforderlich; es empfiehlt sich, dasselbe in Zettelform (nach Art einer Kartenregistratur) einzurichten (Erl. d. Min. d. Innern vom 21. Dez. 1908 Nr. 65363).