

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Einleitung</b>	15
I. Anlass der Arbeit	20
1. Steigende Relevanz des Erbbaurechts	20
2. Mangelnde Differenzierung der Belastungsgegenstände	20
3. Fehlende Regelung in der Musterbauordnung und divergierende Vorschriften in den Bauordnungen der Länder	21
II. Ziele der Arbeit	21
III. Methode der Arbeit	22
IV. Gang der Untersuchung	25
<b>B. Grundlagen und Grundbegriffe der Baulast</b>	26
I. Öffentlich-rechtliches Sicherungsmittel	26
II. Die „Beteiligten“	32
III. Stellung zu den dinglichen Rechten des Zivilrechts	34
IV. Einordnung und Abgrenzung im System verwaltungsrechtlicher Handlungsformen	40
1. Ein Vergleich zur öffentlich-rechtlichen Willenserklärung und zum öffentlich-rechtlichen Vertrag	41
2. Ein Vergleich zum „klassischen“ Verwaltungsakt	42
a) Abgrenzung zum Realakt	43
b) Arten des Verwaltungsakts	44
c) Verwaltungsakt <i>sui generis</i>	48
aa) Begründung	49
bb) Exkurs: Befristete bzw. bedingte Baulast	51
<b>C. Historischer Überblick zur Einführung der Baulast</b>	60
I. Die Vorreiterrolle des sächsischen Baurechts	60
II. Zunehmende Rechtszersplitterung im Bereich des Baurechts in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts	63
III. Die Beseitigung der Rechtszersplitterung – Der Weg und die Motivation zur Musterbauordnung	64
IV. MBO 1960 und MBO 1981 – Meilensteine im Vereinheitlichungsprozess	67
V. Die brandenburgische Inkonstanz – Zur Wiedereinführung der Baulast nach 22 Jahren	69
<b>D. Die Baulast unter Bezugnahme auf das Erbbaurecht</b>	72
I. Einführung in das Erbbaurecht	72

II. Regelungstechnik der Bauministerkonferenz und ausgewählter Landesgesetzgeber unter Bezugnahme auf das Erbbaurecht . . . . .	79
III. Die Fremdbaulast unter Bezugnahme auf das Erbbaurecht . . . . .	82
1. Baulast am Erbbaugrundstück . . . . .	83
a) Untersuchungsgegenstand . . . . .	83
b) Relevanz der zeitlichen Komponente . . . . .	84
c) Zeitliche Reihenfolge: Baulast – Erbbaurecht . . . . .	86
d) Zeitliche Reihenfolge: Erbbaurecht – Baulast . . . . .	86
aa) Ausdrückliches Beteiligungserfordernis aus den Baulastvorschriften . . . . .	86
bb) Beteiligungserfordernis auf Grundlage des Rechtsgedankens aus § 876 BGB . . . . .	88
cc) Historisches Beteiligungserfordernis . . . . .	88
dd) Beteiligungserfordernis aus der sog. Unbeschadetheitsklausel	89
(1) Extensive Auslegung: Privaten Rechten <i>nicht schaden</i> – Zustimmungserfordernis zugunsten betroffener Inhaber privater Rechte . . . . .	90
(2) Restriktive Auslegung: <i>Unabhängig</i> von privaten Rechten – Keine Beteiligung von Inhabern privater Rechte . . . . .	91
(3) Stellungnahme . . . . .	94
ee) Abschließende Bewertung . . . . .	95
(1) Beachtung von Verfügungsbeschränkungen und sonstigen Wertungen – kein Widerspruch . . . . .	95
(2) Teleologische Reduktion der Baulastvorschriften zugunsten des Erbbauberechtigten . . . . .	97
(3) Relevanz einer verfassungskonformen Auslegung . . . . .	98
ff) Zusammenfassung . . . . .	102
e) Zustimmungserteilung . . . . .	103
f) Rechtsfolge einer fehlenden Zustimmung des Erbbauberechtigten	104
aa) Maßgeblichkeit der Zustimmung als Mitwirkung zum Erlass eines Verwaltungsakts (rechtsnaturorientierte Lösung) . . . . .	105
bb) Maßgeblichkeit der Zustimmung als Mitwirkung zur Bestellung einer dinglichen Grundstücksbelastung (tatbestandsorientierte Lösung) . . . . .	108
cc) Maßgeblichkeit der Zustimmung als Mitwirkung zur Durchsetzung eines Verwaltungsakts als Grundstücksbelastung (rechtsfolgenorientierte Lösung) . . . . .	109
(1) Strenge rechtsfolgenorientierte Lösung . . . . .	110
(2) Temporale rechtsfolgenorientierte Lösung . . . . .	112
(a) Exkurs zur Dienstbarkeit . . . . .	113
(aa) Dienstbarkeit – Erbbaurecht . . . . .	113
(bb) Erbbaurecht – Dienstbarkeit . . . . .	114
(b) Übertragbarkeit auf die Baulast . . . . .	115
(aa) Baulast – Erbbaurecht . . . . .	115

(bb) Erbbaurecht – Baulast .....	116
(dd) Abschließende Stellungnahme und eigener Ansatz .....	118
g) Ausblick: Stärkung der zivilrechtlichen Perspektive durch Implementierung des Zustimmungserfordernisses in die Baulast- vorschriften .....	119
2. Baulast am Erbbaurecht .....	120
a) Zulässigkeit der Belastung des Erbbaurechts .....	120
aa) Schicksal der Baulast .....	123
(1) Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf .....	123
(a) Einführung .....	123
(b) (Kein) Fortbestand der Baulast bei der Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf .....	124
(aa) Umgang mit bestehenden Sicherungsrechten bei Zeitablauf .....	124
(bb) § 29 ErbbauRG und die Anwendung auf die Baulast .....	126
(cc) Der Verzichtstatbestand – Surrogation der Baulast am <i>Erbbaurecht</i> zur Baulast am <i>Grundstück</i> ? .....	126
(dd) Haftungslehre .....	129
(ee) Erweiterung des Rechtsnachfolgebegriffes: Grundstückseigentümer als Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten? .....	131
(α) Der Erwerb im Zwangsversteigerungs- verfahren .....	131
(β) Der Zeitablauf des Erbbaurechts .....	132
(ff) Fortbestand der Baulast nach § 30 Abs. 1 ErbbauRG .....	134
(gg) Fortbestand der Baulast qua Willenserklärung des Grundstückseigentümers .....	136
(hh) Zusammenfassung: Kein Fortbestand der Baulast bei Zeitablauf .....	136
(c) Konsequenz des Erlöschens der Baulast .....	137
(aa) Fehlender Sicherungszweck der Baulast am Erbbaurecht? .....	137
(bb) Eingeschränkte Handlungsoptionen im Umgang mit der Baulast am Erbbaurecht entsprechend dem Sicherungszweck .....	138
(2) Beendigung des Erbbaurechts durch rechtsgeschäftliche Aufhebung .....	139
(a) Einführung .....	139
(b) (Kein) Fortbestand der Baulast bei rechtsgeschäft- licher Aufhebung des Erbbaurechts .....	140
(c) Schutz des Sicherungszwecks der Baulast bei rechts- geschäftlicher Aufhebung des Erbbaurechts .....	140

(aa) (Kein) Zustimmungserfordernis der Bauaufsichtsbehörde zur Aufhebung des Erbbaurechts	142
(α) Rechtslage unter Anwendung der Dienstbarkeit	143
(β) Rechtslage unter Anwendung der Baulast	144
(bb) Aufschiebend bedingte Baulastbestellung am Grundstück	147
(3) Der Heimfall	148
(a) Einführung	148
(b) Fortbestand der Baulast bei Eintritt des Heimfalls	151
(aa) Umgang mit bestehenden Rechten bei Eintritt des Heimfalls	151
(bb) Keine analoge Anwendung von § 42 Abs. 2 WEG	152
(cc) Keine analoge Anwendung von § 33 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG	153
(dd) Keine Abbedingung des § 33 Abs. 1 S. 3 ErbbauRG	154
(ee) Anwendung des Rechtsnachfolgetatbestandes	155
bb) Zusammenfassung zum Schicksal der Baulast	156
b) Inhalt der Verpflichtung des Erbbauberechtigten	157
c) Bestandsaufnahme: Rechtsgrundlagen in den Baulastvorschriften der Länder	158
d) Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Baulast am Erbbaurecht	160
aa) Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers qua Gesetz	160
bb) Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers qua Vereinbarung	162
(1) Zustimmungserfordernis als Inhalt des Erbbaurechts, § 5 Abs. 2 S. 1 ErbbauRG analog?	162
(a) Anwendung des Grundsatzes (§ 137 BGB) – Möglichkeit des Schadensersatzes	163
(b) Anwendung der Ausnahme (§ 5 Abs. 2 S. 1 ErbbauRG) – Möglichkeit des Zustimmungsvorbehaltes	163
(2) Ergebnis	165
e) Inhaltliche Ausgestaltung	165
f) Umsetzung in der Praxis	167
g) Rechtsfolge einer fehlenden Zustimmung des Grundstückseigentümers	167
<b>E. Der Anspruch auf Bewilligung einer Baulast unter Bezugnahme auf das Erbbaurecht</b>	170
I. Beginn einer neuen Rechtsprechungsära	171
II. Herleitung des Anspruchs im Zusammenhang mit einer bestehenden Dienstbarkeit	171

1. Vorrang vertraglicher Regelungen .....	173
2. Das durch die Grunddienstbarkeit begründete gesetzliche Begleit- schuldverhältnis .....	173
a) Materiell-rechtliche Anspruchsvoraussetzungen .....	175
aa) Originäre Voraussetzungen .....	175
bb) (Keine) Erweiterung um wirtschaftliche Deckungsgleichheit .....	181
b) Einwendungen des Dienstbarkeitsverpflichteten .....	182
III. Prozessuale Geltendmachung des Anspruchs – ausgewählte Komplexe .....	182
1. Leistungsklage vor den Zivilgerichten .....	182
2. Dinglicher Gerichtsstand für persönliche Klagen (§ 26 ZPO) .....	183
3. Prozessführungsbefugnis des <i>Erwerbers</i> des herrschenden Grund- stücks .....	184
4. Streitgenossenschaft im Passivprozess mehrerer Dienstbarkeitsver- pflichteter .....	184
IV. Zwischenergebnis .....	186
V. Einfluss des Erbbaurechts .....	188
1. Erbbaurecht am dienenden Grundstück (Konstellation I) .....	188
2. Erbbaurecht am herrschenden Grundstück (Konstellation II) .....	190
3. Grunddienstbarkeit am Erbbaurecht zugunsten des Eigentümers ei- nes herrschenden Grundstücks oder des Inhabers eines Erbbaurechts (Konstellation III) .....	191
4. Grunddienstbarkeit am Grundstück oder Erbbaurecht zugunsten des Inhabers des Erbbaurechts (Konstellation IV) .....	191
VI. Ergebnis .....	192
<b>F. Zusammenfassende Schlussbetrachtung und Ausblick .....</b>	<b>193</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>197</b>
<b>Sachwortregister .....</b>	<b>218</b>