



INSTITUTE FOR LAW AND FINANCE  
*Goethe-Universität Frankfurt am Main*

---

*Theodor Baums*

## ZIVILRECHTLICHE FRAGEN ZU BAULASTEN

---



---

WORKING PAPER No 172



---

*Prof. Dr. Theodor Baums*

*Prof. Dr. Andreas Cahn*

INSTITUTE FOR LAW AND FINANCE  
IM HOUSE OF FINANCE  
DER GOETHE UNIVERSITÄT FRANKFURT  
CAMPUS WESTEND  
THEODOR-W.-ADORNO-PLATZ 3  
60629 FRANKFURT AM MAIN

TEL.: +49 (0) 69/798-33753

FAX.: +49 (0) 69/798-33929

---

WWW.ILF-FRANKFURT.DE

---

Theodor Baums

**Zivilrechtliche Fragen zu Baulasten**

Institute for Law and Finance

**WORKING PAPER SERIES NO. 172/2024**

# **Zivilrechtliche Fragen zu Baulasten**

Theodor Baums

## **I. Begriff und Bedeutung**

Baulasten umschreibt das Baugesetzbuch des Bundes wie folgt: „Im Landesrecht vorgesehene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen (Baulast) können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde aufgehoben, geändert oder begründet werden.“<sup>1</sup> Baulasten werden als Gestaltungsinstrument dann eingesetzt, wenn ein Bauvorhaben auf einem „herrschenden“ Baugrundstück selbst nicht baurechtskonform erstellt werden kann und somit ein oder mehrere andere benachbarte, „dienende“ Grundstücke mit herangezogen werden müssen. Das Dulden, Unterlassen oder Tun, zu dem eine Baulast verpflichtet, betrifft den Eigentümer des dienenden Grundstücks und sonstige zur Nutzung dieses Grundstücks Berechtigte. Zum Beispiel kann sich der Eigentümer eines Grundstücks verpflichten, einen bestimmten Bereich seines Grundstücks freizuhalten, um dem bauwilligen Nachbarn die Zufahrt zu dessen Grundstück zu ermöglichen (Begründung eines Geh- und Fahrrechts; „Erschließungsbaulast“). Oder der Eigentümer eines neben einem geplanten Hotelgrundstück gelegenen Grundstücks ist damit einverstanden, auf seinem Grundstück eine bestimmte Anzahl von Kfz-Parkplätzen für Hotelgäste zu dulden („Stellplatzbaulast“).

Sämtliche Bauordnungen der Bundesländer sehen nach dem Vorbild der Musterbauordnung<sup>2</sup> die Begründung solcher Baulasten und deren Eintragung in ein von der Bauaufsichtsbehörde zu führendes Baulastenverzeichnis vor,<sup>3</sup> allerdings mit der bemerkenswerten Ausnahme des Freistaates Bayern, dessen Bauordnung keine Baulasten und kein Baulastenverzeichnis kennt. Die

---

<sup>1</sup> § 61 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

<sup>2</sup> § 83 MusterbauO i. d. F. vom Sept. 2022 (<file:///C:/Users/Besitzer/Downloads/42324124.PDF>) lautet:

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen,

2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen und sich einen Auszug erstellen lassen.

<sup>3</sup> Nachweise der Landesbauordnungen etwa bei Wenzel, Baulasten in der Praxis, 4. Auflage 2021, Anhang.

entsprechenden Verpflichtungen zu Duldungen oder einem Unterlassen werden dort als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde oder auch als Grunddienstbarkeiten zugunsten der Nachbarn begründet und in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.<sup>4</sup>

## II. Baulast und Grunddienstbarkeit

Die unterschiedliche Verfahrensweise der Bundesländer wirft die Frage nach den Unterschieden zwischen Baulasten und Grunddienstbarkeiten auf.

### 1. Gegenstand der Rechte

Festzuhalten ist zunächst, dass Hauptpflichten einer Grunddienstbarkeit nur Duldungs- oder Unterlassungspflichten sein können, nicht dagegen eine Verpflichtung zu aktivem Tun (vgl. § 1018 BGB)<sup>5</sup>. Zum Beispiel kann zwar durch eine öffentlich-rechtliche Baulast, nicht aber durch eine Grunddienstbarkeit sichergestellt werden, dass auf zwei Nachbargrundstücken ohne Einhalten einer Abstandsfläche an die Grenze gebaut wird.<sup>6</sup> In einem solchen Fall verpflichtet sich der Eigentümer des Nachbargrundstücks, an dessen Grenze gebaut werden soll, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde durch eine ins Baulastenverzeichnis einzutragende Verpflichtungserklärung, binnen einer bestimmten Frist gleichfalls an die Grenze zu bauen. Weitere Beispiele stellen die Verpflichtung zum Rückbau von Vorhaben nach Aufgabe einer zulässigen Nutzung oder zur Beseitigung von Bodenversiegelungen dar.<sup>7</sup> Solche Verpflichtungen können nicht durch eine Dienstbarkeit und, da es sich um einmalige Maßnahmen handelt, auch nicht durch eine Reallast (§ 1105 BGB) begründet werden. In solchen Fällen könnte aber z. B. eine Vertragsstrafe vereinbart werden, welche die Erfüllung einer vertraglich übernommenen, auch einem Rechtsnachfolger aufzuerlegenden Verpflichtung erzwingen soll und durch eine erstrangige Grundschuld (§ 1191 BGB) auf dem betreffenden Grundstück abgesichert wird.

---

<sup>4</sup> Steinkamp, Das Verhältnis von Baulast und Dienstbarkeit, MittRhNotK 1998, 117 ff., 124 m. w. Nachweisen. – Die Einführung des bauordnungsrechtlichen Instruments der Baulast stellt nach der Rspr. keinen verfassungswidrigen Verstoß der Landesgesetzgeber gegen den bundesrechtlich geordneten *numerus clausus* der Sachenrechte dar; BVerwG vom 27. 9. 1990, 4 B 34/90, NJW 1991, 713 ff.

<sup>5</sup> S. dazu etwa Wilhelm, Sachenrecht, 4. Auflage 2010, Rz. 1962 ff.

<sup>6</sup> Eingehend dazu Wenzel (Fn. 3), S. 126 ff.

<sup>7</sup> Dazu Wenzel (Fn. 3), S. 196 ff.; aus der Rspr. etwa BGH BB 1965, 1291 ff. = WM 1965, 1118 ff.: Pflicht zum Abbruch des auf dem Grundstück stehenden Gebäudes auf Grund eingetragener Baulast nach (jederzeit möglichem) Widerruf der Baugenehmigung; OVG Berlin vom 29. 10. 1993, 2 B 35/92, NJW 1994, 2971 f.: Pflicht zur Beheizung eines Gebäudes auf dem begünstigten Grundstück auf Grund einer entsprechenden Baulast.

## 2. Grundbuchfähigkeit und Gutglaubensschutz

Ein weiterer Unterschied zwischen der öffentlich-rechtlichen Baulast und der Grunddienstbarkeit des Privatrechts besteht in Folgendem. Als öffentlich-rechtliche Belastung des Grundstücks wirkt eine Baulast ebenso wie die im Grundbuch eingetragene Belastung mit einer Grunddienstbarkeit gegen jeden Erwerber des belasteten Grundstücks.<sup>8</sup> Da die Baulast aber kein grundbuchfähiges Recht darstellt (§ 54 GBO<sup>9</sup>), nimmt sie auch nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Hat also der Erwerber eines Grundstücks keine Kenntnis vom Bestehen einer Baulast, weil er vor dem Erwerb nicht das Baulastenverzeichnis eingesehen hat, so erwirbt er gleichwohl mit der Eigentumsumschreibung ein belastetes Grundstück. Eine nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Grunddienstbarkeit würde dagegen bei Unkenntnis des Erwerbers erlöschen (§ 892 BGB). In Anbetracht dieser Gefährdung des Verkehrsschutzes und der Aushöhlung der mit der Einrichtung von Grundbüchern verbundenen Schutzfunktionen durch ein weiteres öffentliches, auf Grundstücke bezogenes Register ohne Gutglaubensschutz ist besonders bedeutsam, dass die Notare die Vertragsparteien vor der Beurkundung von Auflassungen über das mögliche Bestehen von Baulasten informieren und darauf hinweisen, dass sie selbst Einsicht in das Baulastenregister nehmen können. Darauf ist zurückzukommen (unten IV. 4).

## 3. Zwangsversteigerung und Insolvenz

Die Begründung und der Fortbestand einer Baulast ungeachtet des Grundbuchs haben auch Folgen für die Zwangsversteigerung in das belastete Grundstück und in der Insolvenz des Grundstückseigentümers. Eine Grunddienstbarkeit erlischt mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung, wenn der die Versteigerung betreibende Gläubiger aus einem im Rang vor der Grunddienstbarkeit stehenden Recht vorgeht (vgl. §§ 91 Abs. 1, 44 Abs. 1, 52 Abs. 1 ZVG; § 165 InsO).<sup>10</sup> Dies kann nur durch eine Vereinbarung zwischen dem Ersterher des Grundstücks und dem Begünstigten aus der Dienstbarkeit abgewendet werden (§ 91 Abs. 2 ZVG). Eine Baulast dagegen

<sup>8</sup> Peus, Das Rechtsinstitut der Baulast, (unveröff.) Diss. Münster 1969, S. 166 ff.

<sup>9</sup> Zu den nicht eintragungsfähigen öffentlichen Lasten i. S. des § 54 GBO zählt auch die Baulast; OLG Hamburg vom 27. 11. 1979, 2 W 79/79, Rpfleger 1980, 112; BeckOK GBO/Wilsch, 51. Ausgabe, Stand 1. 11. 2023, GBO § 54 Rz. 24.

<sup>10</sup> Grunddienstbarkeiten, die zugunsten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks eingetragen sind, können daher ggfs. untergehen. Aus diesem Grund, vor allem aber, weil Grunddienstbarkeiten zwischen den Beteiligten einvernehmlich auch inhaltlich geändert und aufgehoben werden könnten, lassen die Bauaufsichtsbehörden in der Regel den Nachweis einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zwischen den Beteiligten nicht genügen, sondern bestehen auf der Bestellung einer öffentlich-rechtlichen Baulast, um die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens sicherzustellen. Der Eigentümer eines Grundstücks, das mit einer bebauungssichernden Grunddienstbarkeit belastet ist, kann nach der Rspr. aufgrund des die Dienstbarkeit begleitenden gesetzlichen Schuldverhältnisses zwischen ihm und dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet sein, eine solche inhaltsgleiche Baulast zur Förderung des Bauvorhabens zu übernehmen; BGH vom 3. 2. 1989, V ZR 224/87, BGHZ 106, 348 ff.; BGH vom 6. 10. 1989, V ZR 127/8, NVwZ 1990, 192; BGH BGH vom 30. 6. 2023, V ZR 165/22, NJW-RR 2023, 1441 ff. Eine entsprechende Verpflichtung kann sich z. B. aus einem zwischen den Beteiligten geschlossenen Mietvertrag ergeben; vgl. BGH vom 7. 10. 1994, V ZR 4/94, NJW 1995, 53 ff. und eingehend dazu unten III.

erlischt als öffentlich-rechtliche Belastung des Grundstücks durch den Zuschlag nicht;<sup>11</sup> sie kann vielmehr auch nach dem Erlöschen einer inhaltsgleichen Grunddienstbarkeit infolge der Zwangsversteigerung noch durchgesetzt werden.<sup>12</sup> § 52 Abs. 1 Satz 2 ZVG, wonach Rechte, die bei der Festsetzung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt werden, durch den Zuschlag erlöschen, ist auf Baulasten nicht anzuwenden. Bieter sollten sich daher durch Einblick in das Baulastenverzeichnis vergewissern, ob Baulasten bestehen, wenn sich dies nicht bereits aus einem vom Versteigerungsgericht offengelegten Wertgutachten (vgl. § 38 Abs. 2 ZVG) ergibt.<sup>13</sup>

#### 4. Rechtsschutz des Begünstigten

Nach dem Vorstehenden werden die öffentlichen Belange, die mit der Bestellung einer Baulast gewahrt werden sollen, durch eine Baulast besser geschützt als durch eine Grunddienstbarkeit, die auf einer Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des herrschenden und dem des dienenden Grundstücks beruht. Dieser weiterreichende Schutz wirkt sich reflexiv auch auf die Stellung des durch die Baulast begünstigten Eigentümers aus. Anders sieht es aber aus der Sicht eines Begünstigten aus, was die Eintragung und die Durchsetzung einer Baulast gegenüber dem Eigentümer des dienenden Grundstücks angeht.

Zunächst einmal kann der Eigentümer des herrschenden Grundstücks gegenüber der Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich nicht erzwingen, dass diese eine Baulast einträgt,<sup>14</sup> selbst wenn der Eigentümer des dienenden Grundstücks sich hiermit einverstanden erklärt und zuvor sogar dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks privatvertraglich versprochen hat, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Übernahmeerklärung abzugeben. Eine privatvertragliche Vereinbarung zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit kann der Begünstigte dagegen ohne Weiteres durch Klage auf Erfüllung gerichtlich durchsetzen.

Bei Baulasten liegen die Dinge anders. Eine Baulast dient nicht der Behauptung der Interessen des Eigentümers des herrschenden Grundstücks, sondern soll allein öffentliche Belange, die Beachtung bauordnungs- oder bauplanungsrechtlicher Vorschriften, wahren.<sup>15</sup> Der Eigentümer des durch eine

<sup>11</sup> BVerwG vom 29. 10. 1992, 4 B 218/92, NJW 1993, 480; OVG Hamburg vom 12. 11. 1992, Rpfleger 1993, 209 f. = MDR 1993, 762; OVG Berlin vom 29. 10. 1993, 2 B 35/92, NJW 1994, 2971 f.

<sup>12</sup> Nds. OVG vom 8. 12. 1995, 1 M 7201/95, NJW 1996, 1363 ff.

<sup>13</sup> Zur Frage, ob das Bestehen von Baulasten in die Versteigerungsbedingungen aufzunehmen ist und ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis zu den „das Grundstück betreffenden Nachweisungen“ i. S. von § 66 Abs. 1 ZVG gehört, Sachse, Das Spannungsverhältnis zwischen Baulastenverzeichnis und Grundbuch, NJW 1979, S. 195 - 198 (S. 198 li. Sp.).

<sup>14</sup> Nach den meisten Landesbauordnungen entsteht die Baulast erst mit der Eintragung der Baulasterklärung der Bauaufsichtsbehörde in das von ihr geführte Baulastenverzeichnis; die Eintragung wirkt konstitutiv; anders Lohre, Fehler und Fehlerfolgen bei der Baulasteintragung - Zugleich ein Beitrag zur Rechtsnatur der Baulast, NJW 1987, 877, 878. Abweichend die Regelung in § 71 LandesbauO für Baden-Württemberg vom 5. 3. 2010, GBl. Baden-Württemberg 2010 S. 416; dazu VGH Baden-Württemberg vom 1. 6. 1990, 8 S 637/90, NJW 1991, 2786 ff., 2787.

Zu Bayern oben Text zu Fn. 4.

<sup>15</sup> OVG NW vom 28. 1. 1997, 10 A 3465/95, NJW-RR 1998, 1240 f.

Baulast begünstigten Grundstücks hat daher gegenüber der Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich kein Recht, die Eintragung einer Baulast zu fordern,<sup>16</sup> jedenfalls nicht, solange nicht wegen eines konkreten Bauvorhabens ein Bauantrag gestellt wurde oder wenn das Bauvorhaben aus anderen Gründen genehmigungsunfähig ist.<sup>17</sup> Dies gilt ungeachtet dessen, dass er aufgrund einer privatvertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks einen Anspruch gegen diesen haben kann, eine entsprechende Verpflichtungserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben.<sup>18</sup> Für eine Klage gegen die Bauaufsichtsbehörde, die die Eintragung einer Baulast zu seinen Gunsten z. B. mangels eines öffentlichen Interesses hieran verweigert, fehlt dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte in der Regel die Klagebefugnis (vgl. § 42 Abs. 2 VwGO), da er nicht geltend mache, in eigenen Rechten verletzt zu sein.

Entsprechendes gilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde auf eine Baulast verzichtet; für eine Anfechtungsklage hiergegen steht dem Begünstigten grundsätzlich keine Klagebefugnis zu.<sup>19</sup> Dass der Gesetzgeber ausdrücklich vor einem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde auf eine Baulast die Anhörung des aus der Baulast Begünstigten anordnet (vgl. § 83 Abs. 3 Satz 3 MBauO<sup>20</sup>), soll keine andere Beurteilung gebieten. Ob dies auch dann gilt, wenn ein Bauantrag bereits gestellt ist oder einer bereits erteilten und vollzogenen Bauerlaubnis im Nachhinein die Grundlage entzogen würde, ist eine andere Frage.

Entsprechendes gilt schließlich auch für den Schutz des Begünstigten, wenn zwar eine Baulast eingetragen ist, der Eigentümer des dienenden Grundstücks sich aber nicht an die Vorgaben der Baulast hält, und nun die Bauaufsichtsbehörde zum Einschreiten veranlasst werden soll.<sup>21</sup> Der Eigentümer eines durch eine Baulast begünstigten Grundstücks kann von der Bauaufsicht kein Einschreiten gegen den Eigentümer des dienenden Grundstücks einfordern, wenn dieser den Pflichten

<sup>16</sup> OVG NW vom 14. 1. 2014, 2 B 1476/13, NVwZ-RR 2014, 412 ff.

<sup>17</sup> Vgl. BVerwG vom 4. 10. 1994, 4 B 175.94, NVwZ 1995, 377 f.

<sup>18</sup> Vgl. Fn. 10 und unten III.

<sup>19</sup> OVG NW vom 17. 11. 1986, 7 A 2169/85, NJW 1988, 278; Begründetheitsprüfung dagegen bei einer Verpflichtungsklage des *Baulastgebers* auf Eintragung eines Verzichts auf die Baulast bei OVG Bremen vom 21. 10. 1997, 1 BA 23/97, NVwZ 1998, 1322, 1323; zum Anspruch des Baulastgebers auf Verzicht der Behörde auf die Baulast auch BGH vom 7. 10. 1994, V ZR 4/94, NJW 1995, 53. – Zu der vom *Verzicht* zu unterscheidenden *Löschung* von Baulasten z. B. wegen deren Unwirksamkeit s. etwa OVG NW vom 5. 5. 2015 – 2 A 1557/13, juris. Die Terminologie ist nicht einheitlich, mitunter werden Verzicht auf eine Baulast wegen Fehlens oder Wegfalls des öffentlichen Interesses und deren nachfolgende Löschung im Baulastenverzeichnis und die Löschung einer unwirksamen Baulast z. B. wegen Bewilligung durch einen Nichtberechtigten oder in seiner Verfügungsbefugnis beschränkten Eigentümer zusammenfassend als „Löschung“ bezeichnet. Das ist unschädlich, solange die unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen des Verzichts auf eine bestehende Baulast und der Löschung einer von vorneherein unwirksamen Baulast beachtet werden.

<sup>20</sup> Text oben Fn. 2.

<sup>21</sup> Durchsetzung von Baulasten gegenüber dem Verpflichteten mittels Verfügung der Bauaufsichtsbehörde nur auf der Grundlage der ordnungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Generalermächtigungen; Di Fabio, Freiwillige Baulastübernahme und hoheitliche Durchsetzung, BauR 1990 S. 25 - 32; Dietlein, Die Last mit der Baulast – OVG Münster NJW 1993, 1284, JuS 1994, S. 381 - 386.



aus einer eingetragenen Baulast zuwiderhandelt. Er kann im Regelfall kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde geltend machen,<sup>22</sup> während bei Verstößen gegen die Pflichten aus einer eingetragenen Grunddienstbarkeit dem Begünstigten unmittelbar die hierfür vom Gesetz eingeräumten Rechtsbehelfe zur Seite stehen.<sup>23</sup> Anders liegt es nur, wenn die Nichterfüllung der durch Baulast übernommenen Pflicht den Begünstigten in anderweit bestehenden subjektiven Rechten beeinträchtigt (z. B. das Recht auf Leben und Gesundheit bei Sperrung einer durch Baulast gesicherten Feuerwehrezufahrt). In einem solchen Fall steht ihm ein Anspruch gegen die Behörde auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Durchsetzung der Baulast und eventuell sogar ein unmittelbarer Anspruch auf Einschreiten zu.<sup>24</sup>

## 5. Vormerkungen und Baulast

Ein letzter Punkt, der bei der Behandlung der Unterschiede zwischen Baulasten und Grunddienstbarkeiten angesprochen werden muss, ist die Frage nach der Wirkung einer (Auflassungs-)Vormerkung gegenüber nachträglich bewilligten Baulasten. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat in einem solchen Fall § 883 Abs. 2 BGB entsprechend angewandt und festgestellt, dass die Bewilligung der Baulast durch den Voreigentümer ohne Zustimmung des aus der Auflassungsvormerkung Berechtigten und nachherigen Eigentümers diesem gegenüber unwirksam sei.<sup>25</sup> In dem betreffenden Fall mag die Anwendung des § 883 Abs. 2 BGB besonders nahegelegen haben, weil nach dem Landesrecht Baden-Württembergs die Baulast allein durch die Übernahmeerklärung des Grundstückseigentümers entsteht.<sup>26</sup> Die dem nachfolgende Eintragung durch die Bauaufsichtsbehörde hat lediglich deklaratorische Wirkung, so dass sich die Bestellung der Baulast durch den Eigentümer des Grundstücks zwanglos als „Verfügung“ über das Grundstück im Sinne des § 883 Abs. 2 BGB auffassen lässt. Nach den meisten Landesbauordnungen entsteht die Baulast dagegen erst mit der Eintragung der Baulasterklärung der Bauaufsichtsbehörde in das von ihr geführte Baulastenverzeichnis; die Eintragung durch die Bauaufsichtsbehörde wirkt dann konstitutiv.<sup>27</sup>

Das Sächsische Obergerverwaltungsgericht hat sich gleichwohl auch für einen nach sächsischem Baurecht zu beurteilenden Fall der Ansicht des VGH Baden-Württemberg angeschlossen.<sup>28</sup> Dem ist

<sup>22</sup> Hess. VGH vom 4. 6. 1992, 4 TG 2815/91, NVwZ-RR 1993, 236 ff.

<sup>23</sup> Überblick dazu bei Wilhelm, Sachenrecht (Fn. 5), Rz. 1980 ff.

<sup>24</sup> Hess. VGH vom 4. 6. 1992, 4 TG 2815/91, NVwZ-RR 1993, 236 ff. m. w. Nachweisen; OVG Berlin vom 29. 10. 1993, 2 B 35/92, NJW 1994, 2971 f.

<sup>25</sup> VGH Baden-Württemberg vom 13. 7. 1992, 8 S 588/92, NJW 1993, 678; s. auch OVG NW vom 5. 5. 2015, 2 A 1557/13, juris.

<sup>26</sup> § 71 Abs. 1, 2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. 3. 2010, GBl. S. 416.

<sup>27</sup> Vgl. bereits oben Fn. 14.

<sup>28</sup> Sächsisches OVG vom 9. 9. 1994, 1 S 259/94, NVwZ-RR 95, 251.

zuzustimmen.<sup>29</sup> Die Eintragung erfolgt nach den meisten Landesbauordnungen „*unbeschadet* der Rechte Dritter“.<sup>30</sup> Das besagt nicht, dass die Eintragung *ungeachtet* der Rechte eines durch eine Auflassungsvormerkung geschützten Dritten erfolgt und uneingeschränkt wirksam wird, sondern umgekehrt, dass private Rechte Dritter durch die Eintragung einer Baulast nicht verkürzt werden. Die Bestellung einer Baulast, die der Eintragung einer Auflassungsvormerkung nachfolgt, beeinträchtigt aber im Sinn des § 883 Abs. 2 BGB den gesicherten Anspruch des Käufers auf Übertragung eines lastenfreien Grundstücks.

Die Bestellung der Baulast durch Verpflichtungserklärung des Eigentümers des verkauften Grundstücks und Eintragung der Baulast durch die Bauaufsichtsbehörde stellt auch eine „Verfügung“ im Sinne des § 883 Abs. 2 BGB dar. Nach sächsischem Baurecht ebenso wie nach den meisten anderen Landesbauordnungen vermag nicht etwa die Eintragung allein, ohne Mitwirkung eines verfügungsbefugten Eigentümers, eine Baulast zu begründen.<sup>31</sup> Die Beschränkung der Verfügungsbefugnis des Grundstückseigentümers durch eine Auflassungsvormerkung führt nicht dazu, dass nur die Übernahmeerklärung des Grundstückseigentümers nach § 883 Abs. 2 BGB unwirksam wird, die Baulast aber gleichwohl allein infolge der konstitutiv wirkenden Eintragung der Bauaufsichtsbehörde ins Baulastenverzeichnis entsteht. Auch im Fall einer vormerkungswidrigen Auflassung ist nicht die Auflassungseinigung allein die „Verfügung“ im Sinne des § 883 Abs. 2 BGB, sondern muss eine konstitutiv wirkende Eintragung durch das Grundbuchamt hinzutreten (§ 873 BGB), die ihrerseits allein, ohne die Auflassungseinigung, ebenfalls keine Verfügung darstellt. Dem entsprechend besteht das Verfügungsgeschäft im vorliegenden Zusammenhang aus der Übernahmeerklärung des Grundstückseigentümers *und* der Eintragung der Baulast ins Baulastenverzeichnis; es ist insoweit unwirksam, als es den Anspruch des Vormerkungsberechtigten beeinträchtigen würde.

Die Bauaufsichtsbehörde muss sich also insbesondere durch Einsichtnahme in das Grundbuch darüber vergewissern, wer als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen ist, und ob dessen Verfügungsbefugnis durch eine Auflassungsvormerkung beschränkt ist. Falls dies zutrifft, muss sie entweder die Zustimmung des Vormerkungsberechtigten einholen, die Eintragung der Baulast aufschieben, bis sich der gesicherte Anspruch durch Erfüllung oder in anderer Weise erledigt hat, oder

---

<sup>29</sup> Ebenso Grüneberg/Herrler, BGB, 83. Aufl. 2024, § 883 Rz. 20; a. A. Berghäuser/Berg, Öffentlich-rechtliche Nachbarverzichtserklärung und Baulast im Widerstreit zum zivilrechtlichen Vormerkungsschutz, DÖV 2002, 512 - 516.

<sup>30</sup> S. nur § 83 Abs. 1 Satz 2 Sächsische Bauordnung vom 11. 5. 2016, SächsGVBl. S. 706.

<sup>31</sup> In verwaltungsrechtlicher Terminologie handelt es sich bei der konstitutiven Eintragung einer Baulast daher wohl um einen „zustimmungsbedürftigen“, nicht um einen lediglich „antragsbedürftigen“ oder „mitwirkungsbedürftigen“ Verwaltungsakt; s. zu dieser Unterscheidung etwa Wallerath, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage 2009, § 9 Rz. 61 - 64.

eben die Baulast nach Eintragung wieder löschen, wenn der Erwerber des Grundstücks dies nach der Eigentumsumschreibung fordert.

### **III. Vertragsbeziehungen zwischen den Beteiligten**

Zwischen dem Eigentümer des dienenden Grundstücks, der eine Baulastübernahmeerklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgibt,<sup>32</sup> und dem von der Baulast begünstigten Eigentümer des herrschenden Grundstücks werden in der Regel vertragliche Beziehungen begründet, die den Eigentümer des dienenden Grundstücks zur Abgabe dieser Erklärung verpflichten. Eine solche Vertragsbeziehung entfällt naturgemäß, wenn der Erklärende Eigentümer sowohl des dienenden wie des herrschenden Grundstücks ist, und er das herrschende Grundstück selbst bebauen oder in baureifem Zustand veräußern will.

#### **1. Schenkungsvertrag**

Bei der zugrundeliegenden Einigung kann es sich um einen *Schenkungsvertrag* zwischen Angehörigen handeln, der mit der Abgabe der Übernahmeerklärung vor der Behörde wirksam wird (§ 518 Abs. 2 BGB). Wenn dagegen der Nachbar, zu dessen Gunsten die Baulast bestellt werden soll, ein Entgelt hierfür zu entrichten hat, kommen je nach den Umständen verschiedene Gestaltungen in Betracht.

#### **2. Atypischer Vertrag**

Kann ein bauwilliger Nachbar sein Bauvorhaben nicht unter Beachtung der baurechtlich vorgeschriebenen Abstandsfläche (Bauwich) verwirklichen, so kann die gebotene Abstandsfläche dadurch eingehalten werden, dass sie auf das dienende Nachbargrundstück erstreckt wird, sofern durch eine Abstandsflächenbaulast gesichert ist, dass sie nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderliche Abstandsfläche und Abstände nicht eingerechnet werden.<sup>33</sup> In einem solchen Fall könnte der Übernahmeerklärung des Eigentümers des dienenden Grundstücks eine Vereinbarung zwischen ihm und dem bauwilligen Nachbarn zugrunde liegen, in der sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks zur Abgabe der Übernahmeerklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und überdies zur Duldung des Baus im Bauwich verpflichtet. Der Nachbar, zu dessen Gunsten die Baulast eine Voraussetzung für die baurechtliche Zulässigkeit seines

---

<sup>32</sup> Zu Form, Adressaten und Rechtsnatur dieser Übernahmeerklärung nach den jeweiligen Landesbauordnungen Wenzel (Fn. 3), S. 21 ff.

<sup>33</sup> Vgl. § 6 Abs. 2 Satz 3 MusterbauO (Fn. 2).

Bauvorhabens schafft, kann sich dem Eigentümer des dienenden Grundstücks zur Zahlung eines Ausgleichs hierfür oder zu einer anderen Gegenleistung verpflichten.

In einem solchen Fall schränkt die Baulast infolge der sich auf das dienende Grundstück erstreckenden Abstandsfläche zwar auch die *bauliche* Nutzung dieses Grundstücks ein. Es wird aber keine Nutzung des dienenden Grundstücks durch den bauwilligen Nachbarn vereinbart, so dass zwischen den Beteiligten kein Miet- oder Pachtvertrag besteht. Bei einer solchen einer Abstandsflächenbaulast zugrunde liegenden Vereinbarung handelt es sich vielmehr um einen *atypischen Vertrag*.<sup>34</sup> Wird diese Vereinbarung nicht isoliert getroffen, sondern ist sie *Bestandteil eines Grundstückskaufvertrags* zwischen dem bisherigen Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks und dem Erwerber des herrschenden Grundstücks, so handelt es sich um einen Kaufvertrag mit der Verpflichtung zu einer atypischen weiteren Leistung des Veräußerers neben der Auflassung.

### 3. Gemischter Vertrag

Eine Baulastbestellung kann aber auch mit der Vereinbarung einer Nutzung einer Teilfläche des dienenden Grundstücks durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks einhergehen, z. B. bei der Begründung einer Stellplatzbaulast. In diesem Fall verpflichtet sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks, die Übernahmeerklärung vor der Bauaufsichtsbehörde abzugeben und dem Nachbarn oder dessen Mietern die Nutzung einer Teilfläche seines Grundstücks für Parkzwecke zu gestatten; der Nachbar verpflichtet sich zur Zahlung eines Mietzinses hierfür. Hier schuldet der Eigentümer des dienenden Grundstücks zwei verschiedene Hauptleistungen: Zum einen die Überlassung der vermieteten Teilfläche seines Grundstücks zum Gebrauch für Parkzwecke, zum anderen die Abgabe der Übernahmeerklärung vor der Bauaufsichtsbehörde, die dem Nachbarn den ihm baurechtlich abverlangten Nachweis der erforderlichen Stellplätze ermöglichen soll. Dabei handelt es sich um einen „*gemischten Vertrag*“. Für die rechtliche Behandlung gemischter Verträge verbieten sich schematische Lösungen.<sup>35</sup>

Unzweifelhaft geht bei dieser Gestaltung im Fall einer Veräußerung des dienenden Grundstücks das Mietverhältnis auf den Erwerber über (§ 578 Abs. 1 i. V. mit § 566 BGB). Die öffentliche Baulast besteht ohnedies bis zu einem Verzicht seitens der Bauaufsichtsbehörde fort.<sup>36</sup> Bei Veräußerung des

---

<sup>34</sup> Zum Begriff und zur rechtlichen Behandlung atypischer Verträge etwa Grüneberg, BGB (Fn. 29), Überblick vor § 311 Rz. 14 f.

<sup>35</sup> Zum Begriff und zur rechtlichen Behandlung allgemein Grüneberg, a. a. O., Überblick vor § 311 Rz. 19 ff.

<sup>36</sup> Vgl. § 83 Abs. 3 Satz 1, 4 MusterbauO (Fn. 2).

herrschenden Grundstücks geht dagegen das Mietverhältnis nicht auf dessen Erwerber über. Im letzteren Fall können sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks und der Erwerber des Grundstücks über eine Vertragsübernahme oder über den Abschluss eines neuen Mietvertrags einigen. Geschieht dies nicht, so stellt sich nach der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Voreigentümer in Anbetracht der nach wie vor bestehenden Baulast die Frage nach der Fortdauer der Pflicht des Eigentümers des dienenden Grundstücks, dessen Nutzung als Parkfläche zu dulden, nach seinen vertraglichen und gesetzlichen Herausgabeansprüchen und, solange die Nutzung durch den neuen Eigentümer ohne Vertragsverhältnis fortgesetzt worden ist, nach einem gesetzlichen Ausgleich hierfür. Darauf ist zurückzukommen (unten V., VI.).

Vertraglich kann schließlich auch eine durch eine Baulast abgesicherte *Mitbenutzung des dienenden Grundstücks* vereinbart werden, z. B. die Einräumung eines entgeltlichen Geh- und Fahrrechts mit paralleler Bestellung einer entsprechenden Erschließungsbaulast. In einem solchen Fall gelten die angeführten Überlegungen zur entgeltlichen Überlassung des ausschließlichen Gebrauchs einer Teilfläche des dienenden Grundstücks entsprechend.

#### **IV. Kauf eines mit einer Baulast belasteten Grundstücks**

Es wurde bereits erwähnt, dass eine einmal wirksam begründete Baulast veräußerungsfest ist, also trotz des Fehlens eines Eintrags im Grundbuch selbst bei Unkenntnis des Käufers fortbesteht und auch durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung nicht erlischt.<sup>37</sup>

Hat weder der Käufer noch, wie üblich,<sup>38</sup> der beurkundende Notar Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen, stellt sich für den Erwerber, der von der Baulast keine Kenntnis hatte, zunächst die Frage nach seinen Rechtsbehelfen gegenüber dem Verkäufer. Dieser mag seinerseits, insbesondere wenn er selbst die Übernahmeerklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben hat, vom Bestehen der Baulast Kenntnis gehabt haben oder auch nicht.

##### **1. Baulasten keine „öffentlichen Lasten“**

Zunächst ist insoweit festzuhalten, dass es sich bei Baulasten unstreitig nicht um öffentliche Lasten im Sinne des § 436 Abs. 2 BGB handelt, für die der Verkäufer nicht einzustehen hat.<sup>39</sup> Bei den hier in Rede stehenden Baulasten handelt es sich um Individualbelastungen des speziellen verkauften Grundstücks, nicht um Leistungspflichten des Grundstückseigentümers auf Grund allgemeiner Bestimmungen, mit denen jeder Käufer rechnen muss und für deren Nichtbestehen der Verkäufer

---

<sup>37</sup> Oben II. (Text zu Fn. 11).

<sup>38</sup> Dazu noch unten 4.

<sup>39</sup> Grüneberg/Weidenkaff, BGB (Fn. 29), § 436 Rz. 11.

daher gemäß § 436 Abs. 2 BGB auch nicht haftet. Der rechtspolitische Grund des § 436 Abs. 2 BGB, dass die Kenntnis von den auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten beim Käufer in der Regel vorauszusetzen und gegebenenfalls von ihm zu erwarten sei, sich nach ihnen zu erkundigen,<sup>40</sup> trifft auf Baulasten nicht zu.

## 2. Baulasten als Sachmängel

Vor der Schuldrechtsreform 2002<sup>41</sup> war in Rechtsprechung und Literatur umstritten, ob das Bestehen einer öffentlich-rechtlichen, dem Grundstückskäufer unbekannten Baulast Rechtsbehelfe wegen eines Sach- oder eines Rechtsmangels auslösen sollte. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat sich mehrfach für eine Sachmängelhaftung des Verkäufers ausgesprochen.<sup>42</sup> Sachmängel beschränkten sich nicht auf Faktoren, die der Sache selbst anhaften, sondern umfassten alle, auch rechtliche, Beziehungen der Sache zur Umwelt, die nach der Verkehrsauffassung auf die Wertschätzung der Sache Einfluss haben.

Dagegen seien Baulasten keine Rechte im Sinne des § 434 BGB a. F. (jetzt: § 435 BGB), die von Dritten in Bezug auf das Grundstück gegen dessen Käufer geltend gemacht werden könnten. Denn der von einer Baulast begünstigte Grundstückseigentümer könne seinerseits aus der Baulast keine Rechte gegen den Käufer des belasteten Grundstücks ableiten. Es handele sich vielmehr um Baubeschränkungen des dienenden Grundstücks, die ungeachtet der voraufgehenden Übernahmeerklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde von ihrem Entstehen an der privaten Dispositionsbefugnis sowohl des Baulastgebers wie des begünstigten Grundstückseigentümers entzogen und anders als eine private Grunddienstbarkeit auch nicht mehr durch nachträgliche Vereinbarung zwischen Geber und Nehmer der Baulast aufgehoben werden könnten. Für die Aufhebung einer Baulast sei vielmehr eine vom Willen des Gebers oder Nehmers unabhängige, sich ausschließlich am öffentlichen Interesse ausrichtende Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Der Erwerber des dienenden Grundstücks habe auch nicht zu gewärtigen, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks als „Dritter“ im Sinne des § 435 BGB gegen ihn aus der Baulast vorgehe, denn dies sei ausgeschlossen.<sup>43</sup>

<sup>40</sup> Mugdan, Die gesamten Materialien zum BGB, II. Band, 1899, S. 118.

<sup>41</sup> Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. 11. 2001 (BGBl. I S. 3138); darauf beruhende Neubekanntmachung des BGB vom 2. 1. 2002 (BGBl. I S. 42).

<sup>42</sup> BGH BB 1965 = WM 1965, 1118: Baulast als Sachmangel, Sachmängelhaftung wegen Baulast aber in der Jahresfrist des § 477 Abs. 1 BGB a. F. verjährt; BGH NJW 1978, 1429 = WM 1978, 714 f.: Abstandsflächenbaulast, ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichtvorliegens eines Rechtsmangels ist zu verneinen, Ansprüche aus Sachmängelhaftung sind vertraglich ausgeschlossen; ferner OLG Düsseldorf NJW-RR 92, 87 f.; s. aber auch OLG Hamm NJW-RR 89, 524: Baulast als Rechtsmangel, wenn diese nicht die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks betrifft, sondern die Nutzung eines schon vorhandenen Gebäudes durch dessen Eigentümer einengt oder ausschließt.

<sup>43</sup> Nachweise dazu oben II. 4.

Rechte im Sinne des § 435 BGB, die „Dritte“ gegen den Käufer in Bezug auf die Kaufsache geltend machen können und die daher gegebenenfalls eine Rechtsmängelhaftung des Verkäufers auslösen, können zwar auch der öffentlichen Hand zustehen und sich aus dem öffentlichen Recht ergeben.<sup>44</sup> Hierzu zählen aber nicht solche öffentlich-rechtlichen Pflichten, die den Eigentümer eines Grundstücks Bindungen und Beschränkungen ausschließlich zwecks Wahrung öffentlicher Belange unterwerfen und vom Verkäufer des dienenden Grundstücks, nachdem sie einmal entstanden sind, nicht mehr beseitigt werden können.<sup>45</sup> Insgesamt kam daher nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung auch bereits vor der Schuldrechtsreform eine Haftung des Verkäufers wegen Nichterfüllung seiner Rechtsverschaffungspflicht nicht in Betracht.

Namhafte Stimmen im Schrifttum haben dies anders beurteilt.<sup>46</sup> Baulasten zugunsten eines herrschenden Grundstücks beruhten gerade nicht auf der Beschaffenheit des dienenden Grundstücks, sondern gingen auf eine Baulastübernahmeerklärung des Eigentümers dieses Grundstücks zugunsten des herrschenden Grundstücks zurück. Sie stellten daher keinen Sachmangel des dienenden Grundstücks dar. Es handele sich vielmehr um „Dienstbarkeiten“ des öffentlichen Rechts, die hinsichtlich der Gewährleistung des Verkäufers wie diese zu behandeln seien. In Fällen, in denen ein Mangel der verkauften Sache sowohl den Begriff des Rechtsmangels wie den des Sachmangels erfülle, gehe die Rechtsmängelhaftung (nach § 434 BGB a. F.) vor.<sup>47</sup>

Zumindest rechtspolitisch hatte diese Literaturansicht in Anbetracht der gravierenden Unterschiede zwischen Sach- und Rechtsmängelhaftung vor der Schuldrechtsreform<sup>48</sup> viel für sich. Insbesondere die Verjährungsfrist für Sachmängel (bei Grundstücken: 1 Jahr ab der Übergabe, § 477 Abs. 1 BGB a. F.) erschien als unangemessen, da bereits bei Vertragsschluss vorhandene, den Parteien nicht bekannte Baulasten noch nach Jahr und Tag auftauchen können. Die Schuldrechtsreform hat aber die Unterschiede zwischen Sach- und Rechtsmängelhaftung seither weitgehend eingeebnet, so dass die Einordnung als Sach- oder Rechtsmangel heute praktisch in der Regel offenbleiben kann.<sup>49</sup> Ein bedeutsamer Unterschied kann sich noch ergeben, wenn in der Kaufvertragsurkunde die Haftung nur für Sachmängel, nicht für Rechtsmängel ausgeschlossen ist. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat sich auch nach der Schuldrechtsreform dafür ausgesprochen, an der Einordnung von Baulasten

<sup>44</sup> S. nur Grüneberg/Weidenkaff (Fn. 29), § 435 Rz. 11 - 13 m. Nachweisen zur Rspr.

<sup>45</sup> So Grüneberg/Weidenkaff a. a. O.

<sup>46</sup> Grunewald, Die Grenzziehung zwischen der Rechts- und Sachmängelhaftung beim Kauf, 1980, S. 62 f.; eingehend Soergel/Huber, Kommentar zum BGB, Band 3/II, 12. Auflage 1991, § 434 Rz. 59.

<sup>47</sup> Soergel/Huber, a. a. O., Rz. 9 ff., 27.

<sup>48</sup> Zusammenstellung bei Soergel/Huber, a. a. O., Rz. 10.

<sup>49</sup> S. nur Staudinger/Matusche-Beckmann, BGB, 2. Buch, Neubearb. 2023, § 435 Rz. 9. Ungeklärt ist allerdings bisher die (entsprechende) Anwendbarkeit des § 438 Abs. 1 Nr. 1 b) BGB auf Baulasten (30jährige Verjährung bei Bestehen eines dinglichen Rechts, das ohne Eintrag in das Grundbuch entstanden und gegen einen gutgläubig lastenfreien Erwerb geschützt ist, statt der Zweijahresfrist des § 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB); vgl. dazu für den Fall eines kraft Gesetzes entstandenen, im Grundbuch nicht eingetragenen Abwasserleitungsrechts eines Zweckverbands BGH vom 27. 2. 2015, V ZR 133/14, NJW 2015, 2029 - 2032.

als Sachmängel festzuhalten, mit der Folge, dass sich ein Haftungsausschluss nur für Sachmängel grundsätzlich auch auf das Nichtbestehen einer Baulast bezieht.<sup>50</sup> Rechtskundige oder rechtsberatene Parteien, die entsprechende Haftungsausschlüsse vereinbaren, werden sich hieran orientieren und ihren Erklärungen eine entsprechende Bedeutung beilegen. In Anbetracht dessen und der geringfügigen Unterschiede zwischen Rechts- und Sachmängelhaftung im Übrigen ist kein überzeugender Grund mehr ersichtlich, hiervon abzuweichen.

### 3. Freizeichnungsklauseln

Vor einer unredlichen Freizeichnung für Sachmängel und damit auch für Baulasten ist der Käufer allerdings geschützt (§ 444 BGB). Der Verkäufer, der die Baulast und die dadurch bewirkte Einschränkung der Nutzbarkeit des verkauften Grundstücks kennt oder für möglich hält, kann sich nicht auf einen vereinbarten Ausschluss der Haftung für Sachmängel berufen. Gleichgültig ist insoweit, ob der Käufer den Vertrag in Kenntnis des Mangels ebenfalls geschlossen hätte und dieser damit nicht ursächlich für seinen Kaufentschluss geworden ist.<sup>51</sup> Der BGH knüpft insofern an seine Rechtsprechung zu den Aufklärungspflichten der Vertragsparteien bei Vertragsverhandlungen an. Danach hat auch bei Vertragsverhandlungen, in denen die Parteien entgegengesetzte Interessen verfolgen, jeder Vertragspartner die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck des anderen vereiteln können und daher für den Entschluss eines verständigen Käufers von wesentlicher Bedeutung sind, sofern eine Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwartet werden kann. Für den Kauf eines Hausgrundstücks hat der BGH eine Pflicht zur Offenbarung dem Käufer unbekannter wesentlicher Mängel bejaht.<sup>52</sup> Maßgeblich ist, ob ein verständiger Verkäufer damit rechnen muss, dass der verschwiegene Mangel Einfluss auf die Entscheidung des Käufers hat. Dann ist der Mangel unabhängig von seinem tatsächlichen Einfluss auf den Kaufentschluss wesentlich und der Verkäufer zur Offenbarung verpflichtet.<sup>53</sup> Der Verkäufer, der dies unterlässt, handelt arglistig und kann sich nicht auf den Haftungsausschluss gemäß § 444 BGB berufen.

### 4. Hinweispflicht des Notars

Eine typische Formulierung in einem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag lautet: „Der Vertragsgegenstand wird in seinem bei Vertragsschluss bestehenden Zustand verkauft. Sämtliche Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Sachmängel werden ausgeschlossen. ... Etwaige

<sup>50</sup> BGH vom 15. 7. 2011, V ZR 171/10, BGHZ 190, 272 ff.; zustimmend Westermann, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2019, § 434 Rz. 56.

<sup>51</sup> BGHZ a. a. O.

<sup>52</sup> BGH vom 7. 6. 1978, V ZR 46/75, WM 1978, 1073, 1074; BGH vom 8. 12. 1989, V ZR 246/87, BGHZ 109, 327, 330; BGH vom 23. 3. 1990, V. ZR 233/88, NJW-RR 1990, 847 f. = WM 1990, 1429 ff.

<sup>53</sup> BGH vom 15. 7. 2011, V ZR 171/10, BGHZ 190, 272 Rz. 8.



Baulasten werden vom Käufer übernommen. Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat und ihm auch keine Baulasten bekannt sind. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.“<sup>54</sup>

Aus dem Formular ergibt sich, dass der Notar selbst keine Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen und sich hierdurch vom Bestehen oder Fehlen einer Eintragung überzeugt hat. Hatte ein Voreigentümer die dem Verkäufer unbekannt gebliebene Baulast bewilligt, oder sind die Gewährleistungsansprüche des Käufers wegen einer vom Verkäufer verschwiegenen Baulast verjährt, so muss der Käufer, der sich nicht selbst um die Einsicht in das Baulastenverzeichnis gekümmert hat, die Belastung des gekauften Grundstücks hinnehmen.

Nach § 21 Abs. 1 BeurkG soll sich der Notar „bei Geschäften, die im Grundbuch eingetragene oder einzutragende Rechte zum Gegenstand haben, ... über den Grundbuchinhalt unterrichten. Sonst soll er nur beurkunden, wenn die Beteiligten trotz Belehrung über die damit verbundenen Gefahren auf einer sofortigen Beurkundung bestehen; dies soll er in der Niederschrift vermerken.“ Eine Verpflichtung, sonstige Register einzusehen, die der Verlautbarung privater oder öffentlich-rechtlicher Rechtsverhältnisse mit Bezug zu dem verkauften Grundstück dienen,<sup>55</sup> kennt das BeurkG dagegen nicht. Eine Pflicht des Notars zur Einsicht in das Baulastenverzeichnis besteht daher nicht.<sup>56</sup>

Fraglich ist dagegen, ob den Notar eine Amtspflicht trifft, darauf hinzuweisen, dass öffentliche Lasten, die im Grundbuch nicht eingetragen sind, sich ggfs. aus dem Baulastenverzeichnis ersehen lassen. Nach § 17 Abs. 1 BeurkG soll der Notar „den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben. Dabei soll er darauf achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden.“ Diese Vorschrift ist auch im vorliegenden Fall anzuwenden.<sup>57</sup>

Das Bestehen einer Baulast kann nicht nur für die Preisbildung einen erheblichen Faktor darstellen, sondern auch die geplante Benutzbarkeit des Grundstücks durch den Erwerber ausschließen oder

<sup>54</sup> Salzig, in: Beck'sche Online-Formulare Vertrag, 66. Ausgabe, Stand: 1. 9. 2023, Ziff. 8.1.1.

<sup>55</sup> Vgl. die Aufzählung bei Grziwotz/Heinemann, BeurkG, 3. Auflage 2018, § 21 Rz. 6 f.

<sup>56</sup> OLG Schleswig vom 11. 1. 1990, 11 U 109/88, NJW-RR 1991, 96; Regler, in: Gsell u. a. (Hrsg.), BeurkG (beck-online-Großkommentar), Stand 1. 7. 2023, § 21 Rn. 10; a. A. Masloh, Zivilrechtliche Aspekte der öffentlich-rechtlichen Baulasten, NJW 1995, 1993 ff., 1996; Sachse (Fn. 13), S. 198 li. Sp.; ihm zustimmend Soergel/Huber (Fn. 46), § 434 Rz. 59.

<sup>57</sup> Schmitz-Vornmoor, Baulasten - die notarielle Vertragsgestaltung zwischen Zivilrecht und öffentlichem Recht, RNotZ 2007, 121 ff., 136 m. w. Nachweisen; a. A. OLG Schleswig vom 11. 1. 1990, 11 U 109/88, NJW-RR 1991, 96, 97 (die Haftung des Notars gemäß § 19 BNotO wegen mangelnden Hinweises auf mögliche Eintragungen im Baulastenverzeichnis wird verneint. In dem betreffenden Fall hatte allerdings der Verkäufer nach den Feststellungen des Gerichts den Sachmangel arglistig verschwiegen, so dass eine Sachmängelhaftung des Verkäufers in Frage kam, die subsidiäre Haftung des Notars also schon aus diesem Grund gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO entfiel); Grziwotz/Heinemann (Fn. 55), § 21 Rz. 7 m. w. Nachweisen; Winkler, BeurkG, 19. Aufl. 2019, § 21 Rz. 13.

beschränken. Dadurch kann sogar der vom Erwerber mit dem Vertrag verfolgte, dem Verkäufer erkennbare Zweck des Vertrages vereitelt werden. Dem Verkäufer ist nicht notwendig bewusst, dass eine Baulast auf dem Grundstück ruht; ein redlicher Verkäufer würde bei Kenntnis der Baulast den Käufer darauf hinweisen. Umgekehrt würde der Käufer das Grundstück bei Kenntnis von der Baulast vielleicht nicht oder nur zu einem anderen Preis erwerben. Das Bestehen einer Baulast ist ein Umstand, der unerfahrene und ungewandte Beteiligte, denen die Rechtsfigur der Baulast oder deren Bestehen im konkreten Fall unbekannt sind, erheblich benachteiligen und sogar den angestrebten Vertragszweck vereiteln kann. Insbesondere unerfahrene Parteien sind daher darauf angewiesen, dass sie deutlich bereits im Entwurf der Vertragsurkunde auf das mögliche Bestehen einer Baulast sowie darüber informiert werden, dass der Notar keine Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen hat, dass aber die Parteien sich ihrerseits über das Vorhandensein oder Nichtbestehen von Baulasten durch Einsicht in das Baulastenverzeichnis informieren können. Ein entsprechender Hinweis des Notars schützt nicht nur im Sinne des § 17 BeurkG unerfahrene Beteiligte, sondern kann auch dazu beitragen, dass im Nachhinein unnötige Prozesse um eine Sachmängelhaftung des Verkäufers und die Wirksamkeit eines in der Vertragsurkunde vorgesehenen Haftungsausschlusses geführt werden.

Dabei handelt es sich auch, wie angefügt werden mag, um eine Belehrung des Notars „über die *rechtliche Tragweite* des Geschäfts“ im Sinne des § 17 Abs. 1 BeurkG, nicht nur um eine den Parteien nicht geschuldete Aufklärung über einen tatsächlichen Umstand oder eine tatsächliche Beschaffenheit der Kaufsache. Aus einer Baulast, die auf den Erwerber übergeht, ergeben sich Rechtspflichten des Erwerbers und seiner Rechtsnachfolger zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Der Erwerb eines Grundstücks, der mit der Übernahme entsprechender Verpflichtungen einhergeht, entfaltet insoweit für ihn durchaus eine „rechtliche Tragweite“.

Mit einem entsprechenden Hinweis würde der Notar auch nicht gegen das Gebot der Unparteilichkeit (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO) verstoßen, weil dadurch der Käufer des Grundstücks nicht einseitig gegenüber dem Verkäufer bevorzugt würde. Vielmehr beugt die Erfüllung der Pflicht zur Rechtsbelehrung der Gefahr vor, die u. U. sogar das Erreichen des Vertragszwecks in Frage stellt, und gibt den redlich handelnden Beteiligten Gelegenheit zur Vorsorge.

## **V. Duldungspflicht und Herausgabeansprüche bei Baulasten**

Zwischen dem Eigentümer des dienenden Grundstücks, der eine Verpflichtungserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zwecks Eintragung einer Baulast abgegeben hat, und dem von der Baulast begünstigten Eigentümer des herrschenden Grundstücks bestehen in der Regel vertragliche

Beziehungen.<sup>58</sup> So mag sich ein Baulastgeber seinem Grundstücksnachbarn verpflichtet haben, die Nutzung einer Teilfläche seines Grundstücks für Parkzwecke zu gestatten und eine Erklärung zur Übernahme der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbaulast vor der Bauaufsichtsbehörde abzugeben; der Nachbar hat sich hierfür zur Zahlung eines Mietzinses verpflichtet. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, etwa durch Kündigung, beiderseitige Aufhebung oder aus anderem Grund, hat der Nachbar die Mietsache herauszugeben (§ 546 BGB), also eine Absperrung und Namensschilder zu entfernen, und die weitere Benutzung zu unterlassen. Dasselbe gilt, wenn das *dienende* Grundstück veräußert und das Mietverhältnis infolgedessen kraft Gesetzes (§§ 578, 566 BGB) auf dessen Erwerber übergeleitet worden ist. Die Frage ist, ob der Herausgabeanspruch in diesen Fällen auch die Beseitigung der Baulast umfasst.

Kein vertraglicher Herausgabeanspruch besteht zwar, wenn der durch die Baulast begünstigte Nachbar das *herrschende* Grundstück an einen Dritten veräußert hat, und weder eine Übernahme des Mietverhältnisses vereinbart noch ein neuer Mietvertrag zwischen dem Eigentümer des dienenden Grundstücks und dem Erwerber des herrschenden Grundstücks geschlossen worden ist. Die §§ 578, 566 BGB sind auf diesen Fall nicht anzuwenden. Hier kommen aber Ansprüche auf Herausgabe und Räumung aus dem Eigentum und ggfs. wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 985, 1004, 812 Abs. 1 BGB) in Betracht.

Die Bauaufsichtsbehörde würde in allen erwähnten Fällen auf die Baulast nur verzichten und den Eintrag im Baulastenverzeichnis nur löschen, wenn das öffentliche Interesse an ihr entfallen wäre.<sup>59</sup> Die Beendigung des privatvertraglichen Mietverhältnisses zwischen den Beteiligten bzw. das Bestehen eines vertragslosen Zustands zwischen dem Erwerber des herrschenden Grundstücks und dem Eigentümer des dienenden Grundstücks lässt das öffentliche Interesse an der Baulast aber nicht entfallen. Vielmehr würde sich durch einen Verzicht auf die Baulast ein baurechtswidriger Zustand einstellen, der durch den Fortbestand der Baulast gerade verhütet werden soll. Daher stellt sich die Frage, ob wegen des Fortbestands der Baulast zivilrechtliche Herausgabeansprüche ausgeschlossen sind, und der Eigentümer zur Duldung der Nutzung durch den Nachbarn verpflichtet ist, solange die Baulast besteht. Ergibt sich also aus dem Sinn und Zweck der Baulast, dass dem Begünstigten auch das Recht zusteht, diese privatrechtlich durchzusetzen, und kann er dieses Recht dem aus der Baulast verpflichteten Eigentümer einredeweise entgegenhalten?

---

<sup>58</sup> Näher dazu oben III.

<sup>59</sup> Vgl. § 83 Abs. 3 MusterbauO (Fn. 2).

## 1. Grundsatz: Dulden und liquidieren

Der Bundesgerichtshof hatte 1981 über folgenden verkürzt dargestellten Sachverhalt zu entscheiden: Ein Grundstückseigentümer hatte sich durch Übernahmeerklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, die Benutzung einer auf seinem Grundstück befindlichen Garage durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks zu dulden; eine entsprechende Baulast war eingetragen worden. Die Nachbarn waren aufgrund baurechtlicher Vorschriften zu einem entsprechenden Stellplatznachweis verpflichtet; dem wurde durch die Baulast genügt. Eine privatvertragliche Vereinbarung über eine entgeltliche Nutzung der Garage war zwischen den ursprünglich Beteiligten nicht getroffen worden. Nunmehr forderten die Rechtsnachfolger des Baulastgebers gemäß §§ 985, 1004 BGB Räumung der Garage und Herausgabe unter Hinweis darauf, dass eine parallel bestellte Dienstbarkeit ihnen gegenüber gemäß § 883 Abs. 2 BGB unwirksam sei. Nach dem zu beurteilenden Sachverhalt hatten die Kläger den Nachbarn nicht angeboten, die Nutzung der Garage aufgrund einer abzuschließenden Vereinbarung gegen ein ortsübliches Entgelt fortzusetzen, sondern uneingeschränkt Räumung und Herausgabe gefordert.

Dieses Herausgabeverlangen hat der Bundesgerichtshof überzeugend abgewiesen, und zwar ungeachtet dessen, ob der gleichzeitig geltend gemachte Lösungsanspruch (§ 888 BGB) hinsichtlich der Dienstbarkeit begründet war oder nicht.<sup>60</sup> Mit einer Baulast und der hierauf gerichteten Übernahmeerklärung des Eigentümers des dienenden Grundstücks werde das Ziel verfolgt, einen baurechtswidrigen Zustand zu vermeiden. An diese Erklärung und den mit ihr verfolgten Zweck seien auch die Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers, der diese abgegeben habe, gebunden. Das auf Anspruchsgrundlagen des Privatrechts gestützte Herausgabeverlangen gegenüber den Nachbarn zwingt diese in eine dem widersprechende, baurechtswidrige Lage. Dem könnten die auf Räumung und Herausgabe in Anspruch genommenen Nachbarn die Einrede der Arglist (§ 242 BGB) entgegensetzen.

## 2. Keine Duldungspflicht bei Zahlungsverweigerung

Diese Entscheidung hat der Bundesgerichtshof durch ein späteres Urteil ergänzt und deren Reichweite klargestellt: Den Arglisteinwand gegenüber einem Anspruch auf Herausgabe und Räumung könnten die aus der Baulast begünstigten Nachbarn nicht erheben, wenn der Eigentümer des dienenden Grundstücks seinen Nachbarn eine Vereinbarung über die Zahlung einer ortsüblichen Miete angeboten habe, die Nachbarn dies aber unter Berufung auf die Baulast zurückgewiesen hätten. Der betreffende Grundstückseigentümer sei seiner Verpflichtung aus der Baulast nachgekommen,

---

<sup>60</sup> BGH vom 9. 1. 1981, V ZR 58/79, BGHZ 79, 201 ff.

Parkplätze anzulegen und zur Verfügung zu stellen und dadurch eine baurechtlich genehmigungsfähige Bebauung des Nachbargrundstücks zu ermöglichen. Die Baulast besage aber nicht, dass er diese Parkplätze unentgeltlich zur Verfügung halten und deren unentgeltliche Benutzung durch die Nachbarn auf Dauer dulden müsse. Denn die Baulast begründe kein zivilrechtliches Nutzungsrecht zugunsten des Nachbarn. Eine Duldungspflicht werde grundsätzlich erst durch eine privatrechtliche Vereinbarung geschaffen. Ob ausnahmsweise etwas anderes gelte, wenn der aus der Baulast Verpflichtete solch unangemessene Bedingungen stelle, dass dies einer "Stellplatzverweigerung" gleichkomme, könne offenbleiben.<sup>61</sup>

Das Geltendmachen und Durchsetzen eines Herausgabe- und Räumungsanspruchs führt in einem solchen Fall allerdings gegebenenfalls einen baurechtswidrigen Zustand herbei, der durch die bestellte Baulast gerade vermieden werden sollte. Zur Beseitigung dieses baurechtswidrigen Zustands darf aber nicht der Eigentümer des dienenden Grundstücks mittels einer Duldungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde dazu angehalten werden, die Nutzung seines Grundstücks unentgolten hinzunehmen. Dieser geriete sonst in ein juristisches Karussell: Ihm würde mit der anderen Hand genommen, was ihm mit der einen gegeben wurde. Verursacher des baurechtswidrigen Zustands und damit primärer Störer im ordnungsrechtlichen Sinn ist vielmehr der Eigentümer des herrschenden Grundstücks, der demzufolge auch in erster Linie für die Beseitigung des baurechtswidrigen Zustands zu sorgen hat und heranzuziehen ist.<sup>62</sup>

### 3. Grundlagen für Herausgabeansprüche

Aus welchen Gesichtspunkten ergeben sich nun für den Eigentümer des dienenden Grundstücks Ansprüche auf Herausgabe (wobei im Folgenden angenommen sei, dass ein solcher Herausgabeanspruch auch durchgesetzt werden kann; dazu näher soeben 1., 2.)?

Zunächst einmal kann er gegen den begünstigten Nachbarn einen *vertraglichen Herausgabeanspruch* geltend machen, wenn die Nutzung der betreffenden Grundstücksfläche auf vertraglicher Vereinbarung zwischen den Parteien beruhte, und dieses Vertragsverhältnis beendet ist. Bei Beendigung eines Mietverhältnisses etwa besteht ein Räumungs- und Herausgabeanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB. Beruhte auch die Verpflichtung zur Abgabe einer Baulastübernahmeerklärung zu den Pflichten des Eigentümers des dienenden Grundstücks aus diesem Mietvertrag, so umfasst die

<sup>61</sup> BGH vom 8. 7. 1983, V ZR 204/82, BGHZ 88, 97 ff.

<sup>62</sup> Zur Berücksichtigung der Privatrechtslage bei der Ermessensbetätigung der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Durchsetzung einer Baulast Nds. OVG vom 2. 9. 1983, 1 A 72/82, NJW 1984, 380 f.; OVG Bremen vom 16. 1. 2017, 1 B 275/16 – juris; zur Rechtslage, wenn die Bauaufsichtsbehörde gleichwohl eine Duldungsverfügung gegen den Eigentümer des dienenden Grundstücks erlassen hat, Lorenz, Zu den privatrechtlichen Folgen der nachbarrelevanten Baulast, NJW 1996, 2612 ff., 2615 f.; Steinkamp MittRhNotK 1998 (Fn. 4), 122 f.

Herausgabe im Sinne des § 546 BGB neben der Räumung des Grundstücks, wie ausgeführt, auch die Beseitigung der Baulast, die den Gebrauch der vermieteten Grundstücksfläche durch deren Eigentümer einschränkt.<sup>63</sup>

Dieser Anspruch auf Herausgabe wird dadurch erfüllt, dass der hierzu Verpflichtete dafür Sorge trägt, dass die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast verzichtet. Ihm als dem Begünstigten aus der Baulast kann – je nach der Gestaltung des Landesbaurechts – ein durch Verpflichtungsklage geltend zu machender Anspruch auf Verzicht auf die Baulast zustehen, wenn er eine Ausgleichszahlung für die fehlenden Parkplätze leistet oder alternative Parkplätze nachweist, die ihm zur Nutzung zur Verfügung stehen. Ist die Herausgabe dem hierzu Verpflichteten unmöglich, weil die Bauaufsichtsbehörde sich weigert, auf die Baulast zu verzichten, kommt ein Anspruch des Eigentümers des dienenden Grundstücks gegen ihn auf Wertersatz in Betracht (§§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB).<sup>64</sup>

Scheidet ein Vertragsverhältnis zwischen dem Eigentümer des dienenden und dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks aus, und hat letzterer kein privatrechtlich begründetes Recht zur Nutzung des dienenden Grundstücks (mehr), so kommt in Bezug auf die Baulast neben einem auf *Eigentum* (§§ 985, 1004 BGB) gestützten *Herausgabe- und Beseitigungsanspruch* als Anspruchsgrundlage hierfür auch *Bereicherungsrecht* (§ 812 Abs. 1 BGB) in Frage. Auch hier bleibt nach dem Vorstehenden (oben 1., 2.) immer zu prüfen, ob der Herausgabeanspruch auch durchgesetzt werden kann.

Die Bestellung einer Baulast, zum Beispiel einer Stellplatzbaulast, stellt für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein „etwas“, einen vermögenswerten Vorteil im Sinne des § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB, dar. Dieser Vorteil liegt darin, dass die Baulast eine Voraussetzung für die baurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf dem herrschenden Grundstück schafft. Der begünstigte Bauherr erwirbt dadurch zwar kein privatrechtliches Nutzungsrecht zur unentgeltlichen Nutzung des dienenden Grundstücks.<sup>65</sup> Seine Begünstigung im Sinne des § 812 Abs. 1 BGB liegt aber darin, dass er mit der eingeräumten Baulast den zur baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Nachweis einer bestimmten Anzahl von Stellflächen erbringen kann. Denn er braucht die erforderlichen Stellplätze nicht mehr auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Indem der Eigentümer des dienenden Grundstücks die Bestellung der Baulast durch Abgabe einer entsprechenden Übernahmeerklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewilligt, ermöglicht er zugleich dem dadurch begünstigten Nachbarn, den ihm baurechtlich abverlangten Nachweis der

<sup>63</sup> BGH vom 7. 10. 1994, V ZR 4/94, NJW 1995, 53, 56.

<sup>64</sup> Dazu sogleich unter VI. 3.

<sup>65</sup> Vgl. vorstehend 1. und 2.

erforderlichen Stellplätze zu führen. Damit liegt auch eine „Leistung“ im Sinne des § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB, eine zweckgerichtete Vermehrung fremden Vermögens, vor.<sup>66</sup>

In der Regel wird eine solche Leistung zwecks Erfüllung einer vertraglichen Verpflichtung erfolgen, z. B. der zusätzlich zu einer Nutzungsüberlassung in einem Mietvertrag übernommenen Pflicht, für die Bestellung einer Baulast zu sorgen. Hat nun dieses durch das Mietverhältnis begründete Nutzungsrecht geendet, so hat der bisher Nutzungsberechtigte das Grundstück herauszugeben (§ 546 BGB). Das umfasst, wie oben ausgeführt, die Beseitigung der Baulast. Daneben kann der Herausgabeanspruch infolge des Wegfalls des rechtlichen Grundes für die Leistung auch auf § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB gestützt werden.<sup>67</sup> Die auf der Leistung des Eigentümers des dienenden Grundstücks beruhende Bereicherung des Nachbarn besteht fort, solange die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast nicht verzichtet hat. Diese Bereicherung hat der Nachbar herauszugeben.<sup>68</sup>

Denkbar ist ferner, dass der rechtsgrundlose Erwerb der durch die Baulast vermittelten Rechtsposition „in sonstiger Weise“ als durch Leistung auf Kosten des Baulastgebers bzw. dessen Rechtsnachfolgers (vgl. § 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. BGB) erfolgt ist. Angenommen sei, dass Eltern ihrem Kind ein Grundstück und den Eigenkapitalanteil für den Bau eines Mehrfamilienhauses geschenkt und in diesem Zusammenhang auch unentgeltlich eine Stellplatzbaulast auf dem ihnen verbliebenen dienenden Grundstück übernommen haben. Später wird das geschenkte Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung einem Dritten zugeschlagen. In diesem Fall besteht zwar die Baulast nach dem Zuschlag fort.<sup>69</sup> Der Erwerber des Grundstücks hat aber im Verhältnis zu den Baulastgebern kein privatvertraglich begründetes Nutzungsrecht, da mit ihm kein Schenkungsvertrag geschlossen oder auf ihn übergeleitet worden ist. Die Baulast hat der Erwerber nicht durch vertraglich begründete „Leistung“ der Baulastgeber erlangt, sondern in sonstiger Weise auf deren Kosten, nämlich durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Da die Eigentümer des dienenden Grundstücks die Nutzung durch den Erwerber nicht dulden müssen, sondern, wie oben gezeigt, auf Grund ihres Eigentums am dienenden Grundstück einen Anspruch gegen den aus der Baulast Begünstigten auf Herausgabe haben, ist sein Rechtserwerb „im Widerspruch zum Zuweisungsgehalt fremden Rechts“<sup>70</sup> erfolgt. Die Baulastgeber können ihren Herausgabeanspruch in diesem Fall daher auch mit der Eingriffskondiktion (§ 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. BGB) durchsetzen, vorbehaltlich dessen, dass dem nicht die Arglisteinrede entgegensteht (zu Letzterem oben 1., 2.).

<sup>66</sup> Eingehend zu den einzelnen Tatbestandsmerkmalen der Leistungskondiktion in einem solchen Fall BGH vom 7. 10. 1994, V ZR 4/94, NJW 1995, 53 ff.

<sup>67</sup> S. nur Larenz/Canaris, Lehrbuch des Schuldrechts, Band II/2, 1994, § 68 II. 1. b).

<sup>68</sup> BGH a. a. O. (Fn 66).

<sup>69</sup> Oben II. 3.

<sup>70</sup> So die übliche tatbestandliche Präzisierung des „Eingriffs“ in eine Rechtsposition des Kondiktionsgläubigers; s. nur Grüneberg/Sprau, BGB (Fn. 29), § 812 Rz. 40 f. m. w. Nachweisen; zur Eingriffskondiktion bei Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung ders., a. a. O., Rz. 111.

## VI. Vergütungsansprüche

### 1. Aus Vertrag

Ein Anspruch auf Vergütung für die Nutzung des dienenden, eine Baulast tragenden Grundstücks kann dessen Eigentümer oder einem sonst Nutzungsberechtigten aus einem *Miet- oder Pachtvertrag* zustehen.<sup>71</sup> Bei Beendigung eines solchen vertraglichen Nutzungsverhältnisses, z. B. durch Vertragsaufhebung, eine Kündigung oder durch die Veräußerung des herrschenden Grundstücks ohne Fortführung des bisherigen vertraglichen Nutzungsverhältnisses durch dessen Erwerber,<sup>72</sup> entfällt dieser Vergütungsanspruch, nicht aber ohne Weiteres das öffentliche Interesse am Fortbestand der Baulast. Vielmehr gelten dann die oben unter V. angeführten Regeln über die grundsätzliche Duldungspflicht des Eigentümers des dienenden Grundstücks, der die der Baulast entsprechende Nutzung seines Grundstücks durch den Nachbarn bzw. dessen Rechtsnachfolger aber beenden kann, wenn dieser ein zumutbares Angebot zur Vereinbarung einer Nutzungsvergütung hierfür ablehnt.

### 2. Notwegrente?

Berechtigt die Baulast den Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Nutzung (Befahren, Begehen) des dienenden Grundstücks, weil das herrschende Grundstück nicht an das öffentliche Straßennetz angebunden ist, so kann der Eigentümer des dienenden Grundstücks nicht Zahlung einer *Notwegrente* (§ 917 Abs. 2 Satz 1 BGB) fordern. Wegen der Baulast fehlt es in einem solchen Fall nicht an der in § 917 BGB geforderten notwendigen Verbindung mit einem öffentlichen Weg, denn „Verbindung“ in diesem Sinne ist auch die rechtlich gewährleistete Möglichkeit des Zugangs über ein fremdes Grundstück.<sup>73</sup>

### 3. Herausgabe von Nutzungen und Wertersatz

Bei Nichtbestehen oder nach Beendigung eines privatvertraglich begründeten Rechts zur Nutzung des die Baulast tragenden Grundstücks kommen gesetzliche *Nutzungs-* und *Wertersatzansprüche* in Betracht. Genauer ist hier zwischen dem Anspruch wegen fortgesetzter Nutzung des dienenden Grundstücks ohne vertragliche Grundlage hierfür und dem Anspruch auf Ersatz des Wertes der Baulast zu unterscheiden.

---

<sup>71</sup> Zu den eine Dienstbarkeit begleitenden schuldrechtlichen Nutzungsverträgen Grüneberg/Herrler, BGB (Fn. 29), Überblick vor § 1018 Rz. 2. m. Nachweisen.

<sup>72</sup> Bei Veräußerung des *dienenden* Grundstücks durch dessen Eigentümer gelten §§ 581 Abs. 2, 566 BGB (Fortbestand des Miet- bzw. Pachtverhältnisses trotz Veräußerung des Grundstücks).

<sup>73</sup> Grüneberg/Herrler, BGB (Fn. 29), § 917 Rz. 3; im Ergebnis ebenso BGH vom 19. 4. 1985, V ZR 152/83, BGHZ 94, 160 ff. m. w. Nachweisen: § 917 BGB setze das „Verlangen“ des Nachbarn nach einem Notweg voraus, an dem es fehle, wenn eine entsprechende Baulast eingetragen sei.



Hat der aus der Baulast begünstigte Nachbar das dienende Grundstück ohne privatrechtliches Nutzungsrecht genutzt, so ist dessen Eigentümer der Wert dieser Nutzung nach Maßgabe der §§ 987 ff. BGB zu ersetzen. Mit „Wert der Nutzung“ ist der objektive Verkehrswert der Vorteile des Gebrauchs des Grundstücks gemeint, also der Betrag, den ein Dritter am Markt hierfür zu zahlen bereit wäre. Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird man sich an der ortsüblichen Miete für eine solche Nutzung orientieren können.

Ein Anspruch auf Ersatz des Wertes der Baulast nach §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB besteht nur, wenn die Herausgabe der Baulast unmöglich oder jedenfalls der Empfänger hierzu außerstande ist.<sup>74</sup> Nur wenn eine Herausgabe der Baulast ausscheidet, insbesondere weil die Bauaufsichtsbehörde einen Verzicht auf die Baulast bestandskräftig abgelehnt hat, kann ein Wertersatzanspruch bestehen. Für die Berechnung des Wertersatzes ist auf den Zeitpunkt des Wegfalls des Rechtsgrundes, also auf den Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs, nicht auf den Zeitpunkt der Leistung abzustellen.<sup>75</sup>

Der Wert der Bereicherung durch eine Stellplatzbaulast kann allerdings nicht ohne Weiteres mit dem für eine Ablösung der Stellplatzpflicht zu diesem Zeitpunkt erforderlichen Betrag gleichgesetzt werden. Das käme nur dann in Frage, wenn die Zahlung einer Ablösesumme die einzige Möglichkeit darstellte, die Bestellung einer Baulast zu ersetzen. Das ist jedoch nicht der Fall. Der durch die Baulast begünstigte, zur Herausgabe verpflichtete Eigentümer des herrschenden Grundstücks kann vielmehr Stellplätze auch auf einem anderen Grundstück nachweisen und durch eine Baulast öffentlich-rechtlich sichern. Diese Lösung mag für ihn kostengünstiger sein, so dass auch diese Ersatzmöglichkeit für die Berechnung der Bereicherung heranzuziehen sein kann.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> Zur Durchsetzung der Herausgabeverpflichtung des aus der Baulast Begünstigten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde oben V. 3.

<sup>75</sup> Grüneberg/*Sprau*, BGB (Fn. 29), § 818 Rz. 20.

<sup>76</sup> BGH vom 7. 10. 1994, V ZR 4/94, NJW 1995, 53 ff., 55.

## WORKING PAPERS

1. Andreas Cahn                    Verwaltungsbefugnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht im  
Übernahmerecht und Rechtsschutz Betroffener; (publ. in: ZHR 167 [2003], 262 ff.)
2. Axel Nawrath                    Rahmenbedingungen für den Finanzplatz Deutschland: Ziele und Aufgaben der Politik,  
insbesondere des Bundesministeriums der Finanzen
3. Michael Senger                    Die Begrenzung von qualifizierten Beteiligungen nach § 12 Abs. 1 KWG; (publ. in: WM  
2003, 1697 ff.)
4. Georg Dreyling                    Bedeutung internationaler Gremien für die Fortentwicklung des Finanzplatzes Deutschland
5. Matthias Berger                    Das Vierte Finanzmarktförderungsgesetz – Schwerpunkt Börsen- und Wertpapierrecht
6. Felicitas Linden                    Die europäische Wertpapierdienstleistungsrichtlinie- Herausforderungen bei der Gestaltung  
der Richtlinie
7. Michael Findeisen                    Nationale und internationale Maßnahmen gegen die Geldwäsche und die Finanzierung des  
Terrorismus – ein Instrument zur Sicherstellung der Stabilität der Finanzmärkte
8. Regina Nöbner                    Kurs- und Marktpreismanipulation – Gratwanderung zwischen wirtschaftlich sinnvollem und  
strafrechtlich relevantem Verhalten
9. Franklin R. Edwards                    The Regulation of Hedge Funds: Financial Stability and Investor Protection; (publ. in:  
Baums/Cahn [Hrsg.], Hedge Funds, Risks and Regulation, 2004, S. 30 ff.)
10. Ashley Kovas                    Should Hedge Fund Products be marketed to Retail Investors? A balancing Act for  
Regulators; (publ. in: Baums/Cahn [Hrsg.], Hedge Funds, Risks and Regulation, 2004, S. 91  
ff.)
11. Marcia L. MacHarg                    Waking up to Hedge Funds: Is U.S. Regulation Taking a New Direction?; (publ. in:  
Baums/Cahn [Hrsg.], Hedge Funds, Risks and Regulation, 2004, S. 91 ff.)
12. Kai-Uwe Steck                    Legal Aspects of German Hedge Fund Structures; (publ. in: Baums/Cahn [Hrsg.] Hedge  
Funds, Risks and Regulation, 2004, S. 91 ff.)
13. Jörg Vollbrecht                    Investmentmodernisierungsgesetz – Herausforderungen bei der Umsetzung der OGAW –  
Richtlinien
14. Jens Conert                    Basel II – Die Überarbeitung der Eigenkapitalmarktregelungen der Kreditinstitute im Fokus  
von Wirtschaft- und Wettbewerbspolitik
15. Bob Wessels                    Germany and Spain lead Changes towards International Insolvencies in Europe
16. Theodor Baums /  
Kenneth E. Scott                    Taking Shareholder Protection Seriously? Corporate Governance in the United States and in  
Germany; (publ. in: AmJCompL LIII [2005], Nr. 4, S. 31 ff.; abridged version in: Journal of  
Applied Corporate Finance Vol. 17 [2005], Nr. 4, S. 44 ff.)
17. Bob Wessels                    International Jurisdiction to open Insolvency Proceedings in Europe, in particular against  
(groups of) Companies
18. Michael Gruson                    Die Doppelnotierung von Aktien deutscher Gesellschaften an der New Yorker und Frankfurter  
Börse: Die sogenannte Globale Aktie; (publ. in: Die AG 2004, S. 358 ff.)
19. Michael Gruson                    Consolidated and Supplementary Supervision of Financial Groups in the European Union;  
(publ. in: Der Konzern 2004, S. 65 ff. u. S. 249 ff.)
20. Andreas Cahn                    Das richterliche Verbot der Kreditvergabe an Gesellschafter und seine Folgen; (publ. in: Der  
Konzern 2004, S. 235 ff.)
21. David C. Donald                    The Nomination of Directors under U.S. and German Law
22. Melvin Aron Eisenberg                    The Duty of Care in American Corporate Law; (deutsche Übersetzung publ. in: Der Konzern  
2004, S. 386 ff.)
23. Jürgen Than                    Rechtsfragen bei der Festlegung von Emissionsbedingungen für Schuldverschreibungen unter  
besonderer Berücksichtigung der Dematerialisierung und des Depotgesetzes; (publ. in:  
Baums/Cahn [Hrsg.] Die Reform des Schuldverschreibungsrechts, 2004, S. 3 ff.)
24. Philipp von Randow                    Inhaltskontrolle von Emissionsbedingungen; (publ. in: Baums/Cahn [Hrsg.], Die Reform des  
Schuldverschreibungsrechts, 2004)
25. Hannes Schneider                    Die Änderung von Anleihebedingungen durch Beschluß der Gläubiger; (publ. in:  
Baums/Cahn [Hrsg.], Die Reform des Schuldverschreibungsrechts, 2004)
26. Hans-Gert Vogel                    Die Stellung des Anleihetreuhänders nach deutschem Recht; (publ. in: Baums/Cahn [Hrsg.],  
Die Reform des Schuldverschreibungsrechts, 2004)
27. Georg Maier-Reimer                    Rechtsfragen der Restrukturierung, insbesondere der Ersetzung des Schuldners; (publ. in:  
Baums/Cahn [Hrsg.], Die Reform des Schuldverschreibungsrechts, 2004)
28. Christoph Keller                    Umschuldung von Staatenanleihen unter Berücksichtigung der Problematik einer Aggregation  
aller Anleihegläubiger; (publ. in: Baums/Cahn [Hrsg.], Die Reform des  
Schuldverschreibungsrechts, 2004)

29. René Bösch Die Emission von Schuldverschreibungen nach schweizerischem Recht – ein Rechtsvergleich mit dem geplanten deutschen Schuldverschreibungsrecht; (publ. in: Baums/Cahn [Hrsg.], Die Reform des Schuldverschreibungsrechts, 2004)
30. Lachlan Burn Bond Issues under U.K. law: How the proposed German Legislation compares; (publ. in: Baums/Cahn [Hrsg.], Die Reform des Schuldverschreibungsrechts, 2004)
31. Patrick S. Kenadjian Bond Issues under New York and U.S. Law: Considerations for the German Law Maker from a U.S. Perspective; (publ. in: Baums/Cahn [Hrsg.], Die Reform des Schuldverschreibungsrechts, 2004)
32. Andreas Cahn Bankgeheimnis und Forderungsverwertung; (publ. in: WM 2004, S. 2041 ff.)
33. Michael Senger Kapitalkonsolidierung im Bankkonzern; (publ. in: Der Konzern 2005, S. 201 ff.)
34. Andreas Cahn Das neue Insiderrecht; (publ. in: Der Konzern 2005, S. 5 ff.)
35. Helmut Siekmann Die Unabhängigkeit von EZB und Bundesbank nach dem geltenden Recht und dem Vertrag über eine Verfassung für Europa
36. Michael Senger Gemeinschaftsunternehmen nach dem Kreditwesengesetz
37. Andreas Cahn Gesellschafterfremdfinanzierung und Eigenkapitalersatz; (publ. in: Die AG 2005, S. 217 ff.)
38. Helmut Siekmann Die Verwendung des Gewinns der Europäischen Zentralbank und der Bundesbank
39. Guido Ferrarini Contract Standards and the Markets in Financial Instruments Directive (MiFID): An Assessment of the Lamfalussy Regulatory Architecture; (publ. in: European Contract Law Review 2005, p. 19 ff.)
40. David C. Donald Shareholder Voice and Its Opponents; (publ. in: The Journal of Corporate Law Studies, Vol. 5, Issue 2, 2005)
41. John Armour Who should make Corporate Law? EC Legislation versus Regulatory Competition; (publ. in: 58 Current Legal Problems [2005], p. 369 ff.)
42. David C. Donald The Laws Governing Corporations formed under the Delaware and the German Corporate Statutes
43. Garry J. Schinasi / Pedro Gustavo Teixeira The Lender of the Last Resort in the European Single Financial Market; (publ. in: Cross Border Banking: Regulatory Challenges, Gerard Caprio Jr., Douglas D. Evanoff, George G. Kaufman [eds.], 2006)
44. Ashley Kovas UCITS – Past, Present and Future in a World of Increasing Product Diversity
45. Rick Verhagen A New Conflict Rule for Securitization and other Cross- Border Assignments – A potential threat from Europe; (publ. in: Lloyd's Maritime and Commercial Law Quarterly 2006, p. 270 ff.)
46. Jochem Reichert / Michael Senger Berichtspflicht des Vorstands und Rechtsschutz der Aktionäre gegen Beschlüsse der Verwaltung über die Ausnutzung eines genehmigten Kapitals im Wege der allgemeinen Feststellungsklage; (publ. in: Der Konzern 2006, S. 338 ff.)
47. Guido A. Ferrarini One Share – One Vote: A European Rule?; (publ. in: European Company and Financial Law Review, 2006, p. 147 ff.)
48. Theodor Baums Die Fremdkapitalfinanzierung der Aktiengesellschaft durch das Publikum; (publ. in: Bayer/Habersack [Hrsg.], Aktienrecht im Wandel, Band II, 2007, 952 ff.)
49. Ulrich Segna Anspruch auf Einrichtung eines Girokontos aufgrund der ZKA-Empfehlung „Girokonto für jedermann“?; (publ. in: BKR 2006, S. 274 ff.)
50. Andreas Cahn Eigene Aktien und gegenseitige Beteiligungen; (publ. in: Bayer/Habersack [Hrsg.] Aktienrecht im Wandel, Band II, 2007, S. 763 ff.)
51. Hannes Klühs / Roland Schmidtbleicher Beteiligungstransparenz im Aktienregister von REIT- Gesellschaften; (publ. in: ZIP 2006, S. 1805 ff.)
52. Theodor Baums Umwandlung und Umtausch von Finanzinstrumenten im Aktien- und Kapitalmarktrecht; (publ. in: Festschrift für Canaris, Bd. II, 2007, S. 3 ff.)
53. Stefan Simon / Daniel Rubner Die Umsetzung der Richtlinie über grenzüberschreitende Verschmelzungen ins deutsche Recht; (publ. in: Der Konzern 2006, S. 835 ff.)
54. Jochem Reichert Die SE als Gestaltungsinstrument für grenzüberschreitende Umstrukturierungen; (publ. in: Der Konzern 2006, S. 821 ff.)
55. Peter Kindler Der Wegzug von Gesellschaften in Europa; (publ. in: Der Konzern 2006, S. 811 ff.)
56. Christian E. Decher Grenzüberschreitende Umstrukturierungen jenseits von SE und Verschmelzungsrichtlinie; (publ. in: Der Konzern 2006, S. 805 ff.)

57. Theodor Baums Aktuelle Entwicklungen im Europäischen Gesellschaftsrecht; (publ. in: Die AG 2007, S. 57 ff.)
58. Theodor Baums European Company Law beyond the 2003 Action Plan; (publ. in: European Business Organization Law Review Vol. 8, 2007, S. 143 ff.)
59. Andreas Cahn / Jürgen Götz Ad-hoc-Publizität und Regelberichterstattung; (publ. in: Die AG 2007, S. 221 ff.)
60. Roland Schmidtbleicher/ Anh-Duc Cordalis „Defensive bids“ für Staatsanleihen – eine Marktmanipulation?; (publ. in: ZBB 2007, S. 124 ff.)
61. Andreas Cahn Die Auswirkungen der Kapitaländerungsrichtlinie auf den Erwerb eigener Aktien; (publ. in: Der Konzern 2007, S. 385 ff.)
62. Theodor Baums Rechtsfragen der Innenfinanzierung im Aktienrecht
63. Theodor Baums The Law of Corporate Finance in Europe – An Essay; (publ. in: Krüger Andersen/Engsig Soerensen [Hrsg.], Company Law and Finance 2008, S. 31 ff.)
64. Oliver Stettes Unternehmensmitbestimmung in Deutschland – Vorteil oder Ballast im Standortwettbewerb?; (publ. in: Die AG 2007, S. 611 ff.)
65. Theodor Baums / Astrid Keinath / Daniel Gajek Fortschritte bei Klagen gegen Hauptversammlungsbeschlüsse? Eine empirische Studie; (publ. in: ZIP 2007, S. 1629 ff.)
66. Stefan Brass / Thomas Tiedemann Die zentrale Gegenpartei beim unzulässigen Erwerb eigener Aktien; (publ. in: ZBB 2007, S.257 ff.)
67. Theodor Baums Zur Deregulierung des Depotstimmrechts; (publ. in: ZHR 171 [2007], S. 599 ff.)
68. David C. Donald The Rise and Effects of the Indirect Holding System: How Corporate America ceded its Shareholders to Intermediaries
69. Andreas Cahn Das Wettbewerbsverbot des Vorstands in der AG & Co. KG; (publ. in: Der Konzern 2007, S. 716 ff.)
70. Theodor Baums/ Florian Drinhausen Weitere Reform des Rechts der Anfechtung von Hauptversammlungsbeschlüssen; (publ. in: ZIP 2008, S. 145 ff.)
71. David C. Donald Die Übertragung von Kapitalmarktpapieren nach dem US- Amerikanischen *Uniform Commercial Code* (UCC)
72. Tim Florstedt Zum Ordnungswert des § 136 InsO; (publ. in: ZInsO 2007, S. 914 ff.)
73. Melanie Döge / Stefan Jobst Abmahnung von GmbH-Geschäftsführern in befristeten Anstellungsverhältnissen; (publ. in: GmbHR 2008, S. 527 ff.)
74. Roland Schmidtbleicher Das „neue“ acting in concert – ein Fall für den EuGH?; (publ. in: Die AG 2008, S. 73 ff.)
75. Theodor Baums Europäische Modellgesetze im Gesellschaftsrecht; (publ. in: Kley/Leven/Rudolph/Schneider [Hrsg.], Aktie und Kapitalmarkt. Anlegerschutz, Unternehmensfinanzierung und Finanzplatz, 2008, S. 525 ff.)
76. Andreas Cahn / Nicolas Ostler Eigene Aktien und Wertpapierleihe; (publ. in: Die AG 2008, S. 221 ff.)
77. David C. Donald Approaching Comparative Company Law
78. Theodor Baums / Paul Krüger Andersen The European Model Company Law Act Project; (publ. in: Tison/de Wulf/van der Elst/Steennot [eds.], Perspectives in Company Law and Financial Regulation. Essays in Honour of Eddy Wymeersch, 2009, S. 5 ff.)
79. Theodor Baums « Lois modèles » européennes en droit des sociétés; (publ. in: Revue des Sociétés 2008, S. 81 ff.)
80. Ulrich Segna Irrungen und Wirrungen im Umgang mit den §§ 21 ff. WpHG und § 244 AktG; (publ. in: Die AG 2008, S. 311 ff.)
81. Reto Francioni/ Roger Müller/ Horst Hammen Börsenkooperationen im Labyrinth des Börsenrechts
82. Günther M. Bredow/ Hans-Gert Vogel Kreditverkäufe in der Praxis – Missbrauchsfälle und aktuelle Reformansätze; (publ. in: BKR 2008, S. 271 ff.)
83. Theodor Baums Zur AGB-Kontrolle durch die BaFin am Beispiel des Bausparrechts; (publ. in: Entwicklungslinien im Bank- und Kapitalmarktrecht. Festschrift für Nobbe, 2009, S. 815 ff.)
84. José Engrácia Antunes The Law of Corporate Groups in Portugal
85. Maike Sauter Der Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie (ARUG); (publ. in: ZIP 2008, S. 1706 ff.)

86. James D. Cox /  
Randall S. Thomas /  
Lynn Bai      There are Plaintiffs and... There are Plaintiffs: An Empirical Analysis of Securities Class Action Settlements
87. Michael Bradley /  
James D. Cox /  
Mitu Gulati      The Market Reaction to Legal Shocks and their Antidotes: Lessons from the Sovereign Debt Market
88. Theodor Baums      Zur monistischen Verfassung der deutschen Aktiengesellschaft. Überlegungen de lege ferenda; (publ. in: Gedächtnisschrift für Gruson, 2009, S. 1 ff.)
89. Theodor Baums      Rücklagenbildung und Gewinnausschüttung im Aktienrecht; (publ. in: Festschrift für K. Schmidt, 2008, S. 57 ff.)
90. Theodor Baums      Die gerichtliche Kontrolle von Beschlüssen der Gläubigerversammlung nach dem Referentenentwurf eines neuen Schuldverschreibungsgesetzes; (publ. in: ZBB 2009, S. 1 ff.)
91. Tim Florstedt      Wege zu einer Neuordnung des aktienrechtlichen Fristensystems; (publ. in: Der Konzern 2008, S. 504 ff.)
92. Lado Chanturia      Aktuelle Entwicklungen im Gesellschaftsrecht der GUS
93. Julia Redenius-Hövermann      Zur Offenlegung von Abfindungszahlungen und Pensionszusagen an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied; (publ. in: ZIP 2008, S. 2395 ff.)
94. Ulrich Seibert /  
Tim Florstedt      Der Regierungsentwurf des ARUG – Inhalt und wesentliche Änderungen gegenüber dem Referentenentwurf; (publ. in: ZIP 2008, S. 2145 ff.)
95. Andreas Cahn      Das Zahlungsverbot nach § 92 Abs. 2 Satz 3 AktG – aktien- und konzernrechtliche Aspekte des neuen Liquiditätsschutzes; (publ. in: Der Konzern 2009, S. 7 ff.)
96. Thomas Huertas      Containment and Cure: Some Perspectives on the Current Crisis
97. Theodor Baums /  
Maike Sauter      Anschleichen an Übernahmeziele mittels Cash Settled Equity Derivaten – ein Regelungsvorschlag; (publ. in: ZHR 173 [2009], 454 ff.)
98. Andreas Cahn      Kredite an Gesellschafter – zugleich eine Anmerkung zur MPS-Entscheidung des BGH; (publ. in: Der Konzern 2009, S. 67 ff.)
99. Melanie Döge /  
Stefan Jobst      Aktienrecht zwischen börsen- und kapitalmarktorientiertem Ansatz; (publ. in: BKR 2010, S. 136 ff.)
100. Theodor Baums      Der Eintragungsstopp bei Namensaktien; (publ. in: Festschrift für Hüffer, 2010, S. 15 ff.)
101. Nicole Campbell /  
Henny Mühler      Die Haftung der Verwaltungsgesellschaft einer fremdverwalteten Investmentaktiengesellschaft
102. Brad Gans      Regulatory Implications of the Global Financial Crisis
103. Arbeitskreis  
„Unternehmerische  
Mitbestimmung“      Entwurf einer Regelung zur Mitbestimmungsvereinbarung sowie zur Größe des mitbestimmten Aufsichtsrats; (publ. in: ZIP 2009, S. 885 ff.)
104. Theodor Baums      Rechtsfragen der Bewertung bei Verschmelzung börsennotierter Gesellschaften; (publ. in: Gedächtnisschrift für Schindhelm, 2009, S. 63 ff.)
105. Tim Florstedt      Die Reform des Beschlussmängelrechts durch das ARUG; (publ. in: AG 2009, S. 465 ff.)
106. Melanie Döge      Fonds und Anstalt nach dem Finanzmarktstabilisierungsgesetz; (publ. in: ZBB 2009, S. 419 ff.)
107. Matthias Döll      „Say on Pay: Ein Blick ins Ausland und auf die neue Deutsche Regelung“
108. Kenneth E. Scott      Lessons from the Crisis
109. Guido Ferrarini /  
Niamh Moloney /  
Maria Cristina Ungureanu      Understanding Director’s Pay in Europe: A Comparative and Empirical Analysis
110. Fabio Recine /  
Pedro Gustavo Teixeira      The new financial stability architecture in the EU
111. Theodor Baums      Die Unabhängigkeit des Vergütungsberaters; (publ. in: AG 2010, S. 53 ff.)
112. Julia Redenius-Hövermann      Zur Frauenquote im Aufsichtsrat; (publ. in: ZIP 2010, S. 660 ff.)
113. Theodor Baums /  
Thierry Bonneau /  
André Prüm      The electronic exchange of information and respect for private life, banking secrecy and the free internal market; (publ. in: Rev. Trimestrielle de Droit Financier 2010, N° 2, S. 81 ff.)
114. Tim Florstedt      Fristen und Termine im Recht der Hauptversammlung; (publ. in: ZIP 2010, S. 761 ff.)
115. Tim Florstedt      Zur organhaftungsrechtlichen Aufarbeitung der Finanzmarktkrise; (publ. in: AG 2010, S. 315 ff.)

116.	Philipp Paech	Systemic risk, regulatory powers and insolvency law – The need for an international instrument on the private law framework for netting
117.	Andreas Cahn / Stefan Simon / Rüdiger Theiselmann	Forderungen gegen die Gesellschaft als Sacheinlage? – Zum Erfordernis der Forderungsbewertung beim Debt-Equity Swap
118.	Theodor Baums	Risiko und Risikosteuerung im Aktienrecht; (publ. in: ZGR 2011, S. 218 ff.)
119.	Theodor Baums	Managerhaftung und Verjährungsfrist; (publ. in: ZHR 174 [2010], S. 593 ff.)
120.	Stefan Jobst	Börslicher und Außerbörslicher Derivatehandel mittels zentraler Gegenpartei
121.	Theodor Baums	Das preußische Schuldverschreibungsgesetz von 1833; (publ. in: Bechtold/Jickeli/Rohe [Hrsg.], Recht, Ordnung und Wettbewerb. Festschrift für Möschel, 2011, S. 1097 ff.)
122.	Theodor Baums	<i>Low Balling, Creeping in</i> und deutsches Übernahmerecht; (publ. in: ZIP 2010, S. 2374 ff.)
123.	Theodor Baums	Eigenkapital: Begriff, Aufgaben, Sicherung; (publ. in: ZHR 2011, S. 160 ff.)
124.	Theodor Baums	Agio und sonstige Zuzahlungen im Aktienrecht; (publ. in: Festschrift für Hommelhoff, 2012, S. 61 ff.)
125.	Yuji Ito	Das japanische Gesellschaftsrecht - Entwicklungen und Eigentümlichkeiten
126.		Report of the Reflection Group on the Future of EU Company Law
127.	Nikolaus Bunting	Das Früherkennungssystem des § 91 Abs. 2 AktG in der Prüfungspraxis – Eine kritische Betrachtung des IDW PS 340; (publ. in: ZIP 2012, S. 357 ff.)
128.	Andreas Cahn	Der Kontrollbegriff des WpÜG; (publ. in: Mülbert/Kiem/Wittig (Hrsg.), 10 Jahre WpÜG, ZHR-Beiheft 76 (2011), S. 77 ff.)
129.	Andreas Cahn	Professionalisierung des Aufsichtsrats; (publ. in: Veil [Hrsg.], Unternehmensrecht in der Reformdiskussion, 2013, S. 139 ff.)
130.	Theodor Baums / Florian Drinhausen / Astrid Keinath	Anfechtungsklagen und Freigabeverfahren. Eine empirische Studie; (publ. in: ZIP 2011, S. 2329 ff.)
131.	Theodor Baums / Roland Schmidtbleicher	Neues Schuldverschreibungsrecht und Altanleihen; (publ. in: ZIP 2012, S. 204 ff.)
132.	Nikolaus Bunting	Rechtsgrundlage und Reichweite der Compliance in Aktiengesellschaft und Konzern; (publ. in: ZIP 2012, S. 1542 ff.)
133.	Andreas Cahn	Beratungsverträge mit Aufsichtsratsmitgliedern; (publ. in: Der Konzern 2012, S. 501 ff.)
134.	Andreas Cahn/ Henny Mächler	Produktinformationen nach MiFID II – Eingriffsvoraussetzungen und Auswirkungen auf die Pflichten des Vorstands von Wertpapierdienstleistungsunternehmen; (publ. in: BKR 2013, S. 45 ff.)
135.	Hannes Schneider	Ist das SchVG noch zu retten?
136.	Daniel Weiß	Opt-in ausländischer Altanleihen ins neue Schuldverschreibungsgesetz
137.	Hans-Gert Vogel	Der Rechtsschutz des Schuldverschreibungsgläubigers
138.	Christoph Keller / Nils Kößler	Die Bedeutung des Schuldverschreibungsgesetzes für deutsche Staatsanleihen im Lichte der jüngsten Entwicklungen
139.	Philipp v. Randow	Das Handeln des Gemeinsamen Vertreters – Engagiert oder „zur Jagd getragen“? Rückkoppelungseffekte zwischen business judgment rule und Weisungserteilung
140.	Andreas Cahn	Die Mitteilungspflicht des Legitimationsaktionärs – zugleich Anmerkung zu OLG Köln AG 2012, 599; (publ. in: AG 2013, S. 459 ff.)
141.	Andreas Cahn	Aufsichtsrat und Business Judgment Rule; (publ. in: WM 2013, S. 1293 ff.)
142.	Reto Francioni / Horst Hammen	Internationales Regulierungsgefälle und Wettbewerbsfähigkeit des Finanzplatzes Frankfurt am Main
143.	Andreas Cahn/ Patrick Kenadjian	Contingent Convertible Securities from Theory to CRD IV (publ. in: Busch/Ferrarini (Hrsg.), The European Banking Union, Oxford University Press, 2015, S. 217 ff.)
144.	Andreas Cahn	Business Judgment Rule und Rechtsfragen (publ. in: Der Konzern 2015, 105 ff.)
145.	Theodor Baums	Kündigung von Unternehmensanleihen

146. Andreas Cahn Capital Maintenance in German Company Law (publ. in: Fleischer/Kanda/Kim/Mülbert (Hrsg.), German and Asian Perspectives on Company Law, Mohr Siebeck, 2016, S. 159 ff.)
147. Katja Langenbucher Do We Need A Law of Corporate Groups?
148. Theodor Baums The Organ Doctrine. Origins, development and actual meaning in German Company Law (publ. in: Prüm (ed.), Cent ans de droit luxembourgeois des sociétés, Brüssel 2016, S. 289 ff.)
149. Theodor Baums Unabhängige Aufsichtsratsmitglieder (publ. in: ZHR 183 (2019), 605-616)
150. Andreas Cahn Rechtsverlust der Tochter bei Mitteilungspflichtverletzung durch die Mutter (publ. in: Der Konzern 2017, S. 217 ff.)
151. Melanie Döge The Financial Obligations of the Shareholder; (publ. in: Birkmose [ed.], Shareholders' Duties, 2017, p. 283 ff.)
152. Felix Hufeld Regulation – a Science of its Own
153. Alexander Georgieff/  
Stephanie Latsky “Merger of Equals” Transactions – An Analysis of Relevant Considerations and Deal Trends
154. Julia Redenius-Hövermann/  
Hendrik Schmidt Zur Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern - Überlegungen zur Einordnung und Definition des Unabhängigkeitsbegriffs
155. Alexander Georgieff/Frank  
Bretag Key drivers of global mergers & acquisitions since the financial crisis
156. Andreas Cahn Die sog. gespaltene Auslegung im Kapitalmarktrecht (publ. in: Klöhn/Mock (Hrsg.) Festschrift 25 Jahre WpHG, 2019, S. 37 ff.)
157. Alexander Georgieff Shareholder Considerations in Public Mergers and Acquisitions in the Context of Increased Ownership Concentration and Institutional Investor Stewardship
158. Andreas Cahn Sekundäre Schadensersatzpflichten des Aufsichtsrats wegen unterlassener Anspruchsdurchsetzung – Nachlese zur Easy Software-Entscheidung des BGH (publ. in: ZHR 184 (2020), S. 297 ff.)
159. Theodor Baums Institutionelle Investoren im Aktienrecht (publ. in: ZHR 183, 2019, 605 – 616)
160. Theodor Baums Bestellung eines Unternehmensmonitors im Ordnungswidrigkeitenverfahren (publ. in: Bachmann u.a. (Hrsg.), Festschrift für C. Windbichler, 2020, S.521 – 533)
161. Theodor Baums/Julia von  
Buttlar Der Monitor im Unternehmensrecht (publ. in: ZHR 184, 2020, 259 – 296)
162. Theodor Baums Das Recht zum ersten Angebot (publ. in: Dauner-Lieb u.a. (Hrsg.), Festschrift für Grunewald, 2021, S. 55 – 78)
163. Patrick Kenadjian Non-executive directors of European Union financial institutions: a precious resource that should be put to better use
164. Katharina  
Muscheler/Christopher  
Hunt Recent legal developments in the area of crypto-assets and a digital euro
165. Theodor Baums Bankeinlagen und „Negativzins“ im Privatrecht (publ. in: Grothe u.a. (Hrsg.), Festschrift für C. von Bar, 2022, S. 19 - 27)
166. Andreas Cahn Die Reichweite des Verbots insolvenzverursachender Zahlungen an Gesellschafter nach § 15b Abs. 5 InsO (publ. in: Der Konzern 2022, S. 45 ff.)
167. Andreas Cahn Das Zahlungsverbot nach Insolvenzreife und seine Grenzen (publ. in: Der Konzern 2022, S. 221 ff.)
168. Mathias Hanten/Moritz  
Maier Back-Branching – The role of branches in the United Kingdom in accessing the EEA market
169. Theodor Baums Klimaschutzverträge. Differenzverträge als Instrumente staatlicher Investitionslenkung (publ. in: EuZW 2023, 349 - 355)
170. Horst Hammen Reform des Rechts der Mehrstimmrechtsaktien

171.     Theodor Baums           Der Burgundische Vertrag von 1548 - Seine Bedeutung für das Herzogtum Luxemburg und die Entwicklung der internationalen Gerichtszuständigkeit (publ. in: Institut Grand-Ducal (ed.), Actes de la Section des Sciences Morales et Politiques, tome XXVII/vol. 1, Luxemburg 2024, S. 37 - 60)
172.     Theodor Baums           Zivilrechtliche Fragen zu Baulasten (publ. in: Paech/Donald/Haag (Hrsg.), Nationales und internationales Kapitalmarkt- und Gesellschaftsrecht, Festschrift für Andreas Cahn, München 2024, S. 11 - 27)





INSTITUTE FOR LAW AND FINANCE

*Goethe-Universität Frankfurt am Main*

