

WKA und Baulast

Landesbauordnung RLP (in der derzeit gültigen Fassung) § 86 Baulasten

Ein Windradbetreiber kann zwar drohen, aber wer seine Unterschrift für die Baulast nicht geben will, kann NICHT schadensersatzpflichtig gemacht werden. Der Windradbetreiber kann keine Regressansprüche geltend machen!!!!

Keiner, der nicht unterschreibt, muss blechen.

Ein Windradbetreiber

- dem Sie **keine** "Vollmacht" oder Baulast unterschreiben möchten, und der Sie dann auf
- rechtliche Konsequenzen oder
- Schadensersatz- und Regressansprüche "hinweist",

verstößt gegen geltendes Recht und die guten Sitten. Solche Fälle sollte man zur Anzeige bringen.

Was ist eigentlich eine Baulast

Die Baulast ist in der Landesbauordnung geregelt.

Eine Baulast ist keine Grunddienstbarkeit. Eine Grunddienstbarkeit ist eine stärkere Absicherung.

Bei der Baulast geht es um Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken. Baulast heißt, daß bezüglich einer bestimmten baurechtlich erforderlichen Eigenschaft das Nachbargrundstück in Anspruch genommen wird. Das kann z. B. ein Geh- und Fahrrecht sein, ein Fensterrecht, die Übernahme von Abstandsflächen vor Fenstern oder die Übernahme des Bauwichts bei offener Bauweise, wenn auf der Grenze gebaut werden soll, obwohl ein Bauwicht erforderlich ist. Im letzten Fall kann der, der einer Baulast zustimmt, sein Grundstück 3 Meter weniger bebauen. Im Falle des Geh- und Fahrrechts kann er, wenn dieses das Grundstück durchschneidet, sein Grundstück sehr erheblich weniger nutzen, bis zur Unbebaubarkeit.

Baulast muss mit dem Bauantrag eingereicht werden, d. h. diese Frage muss zuvor in jedem Fall geklärt sein.

Die Baulast auf einem Grundstück erlischt erst, nachdem der Zweck des Bauwerks erloschen ist, d. h. dasselbe entfernt wurde. Die Dauer der Baulast beträgt in WKA-Fällen 20 bis 30 Jahre, zumeist mit einer Option.

Baulasten für WKA sind länderunterschiedlich geregelt. Die Abstände errechnen sich nach bestimmten Formeln. Die für WKA geduldeten Abstände sind im Vergleich zu anderen Industriebauten und -maschinen, von denen Gefahren ausgehen, viel zu gering.

Bzgl. WKA wird die Baulastangelegenheit vor einem Notar abgewickelt, weil derjenige, der den geringeren Abstand einer Anlage zu seinem Grundstück duldet, eine Bezahlung bekommt. Dies kann eine einmalige, allerdings auch eine wiederkehrende Zahlung sein.

Eine jährliche Pachtzahlung ist nicht ratsam, weil das Grundstück einerseits an Wert durch die anhaftende Grunddienstbarkeit verliert, andererseits aber die Grundstückspreise sich in 2 Jahrzehnten verdreifachen könnten. Also beim Vertrag **eine Gleitklausel wählen**, ansonsten **Kapitalisierung**. Maßgeblich für die Bemessung des angemessenen Entgeltes für die Baulast ist

nicht x Prozent des jetzigen Bodenpreises, sondern die Berücksichtigung des Preises für Bauerwartungsland. Wenn der Bodenpreis nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten 3 Mark beträgt, und der Bauerwartungslandpreis 10 Mark, weil durch konkludentes Verwaltungshandeln die Erwartung besteht, daß in etwa 15 Jahren die Gemeinde sich in dieser Richtung erweitert, dann sind 15 Mark in den Vordergrund zu stellen, also ein Zwischenwert, nicht die Preisforderung. Hinzu kommt das außerhalb von Verkehrswertgesichtspunkten stehende Affektionsinteresse, weil nur ein einziger Marktteilnehmer (der Windradbetreiber) existiert.

- Grundsätzlich ist derjenige, der einem Windradbetreiber diese "Dienstbarkeit" gewährt, ganz schön leichtfertig, da die Baulast erst nach Ablauf ihres Zweckes, bei WKA also erst nach 20 bis 30 Jahren, erlischt, - sofern sie abgebaut werden!
- Bei Erwerb eines Grundstücks wird auch die darauf liegende Baulast übernommen, die zumeist eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks bewirkt, Beispiel WKA oder WKA-Bauruine!
- Die Rechtsnachfolger eines Grundstückseigentümers (Erben, Käufer) übernehmen automatisch die Baulast, die in der Tat eine LAST für den Eigentümer werden kann. Eine (erhebliche) Wertminderung bis zur Unverkauflichkeit des Grundstücks ist vorprogrammiert!

WICHTIG:

Diese Grunddienstbarkeit bzw. den Gestattungsvertrag können Sie rückgängig machen, zumindest vor Baubeginn!

Ganz wichtig: Sichere Verträge für Grundstückseigentümer!

Landesbauordnung (in der derzeit gültigen Fassung) § 86 Baulasten

(1) Die Person, die das Eigentum an dem Grundstück innehat, kann durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber den Rechtsnachfolgenden.

(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) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sind dem zuständigen Katasteramt zum Zweck der Aufnahme eines Hinweises in das Liegenschaftskataster mitzuteilen.

(4) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen die durch die Baulast verpflichteten und begünstigten Personen gehört werden. Der Verzicht wird mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam; von der Eintragung sollen der verpflichteten und begünstigten Personen benachrichtigt werden.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen und sich Abschriften erteilen lassen.

Beispiel für einen Widerruf:

Es ist noch nicht zu spät, Gestattungsverträge für die geplanten Windindustrieanlagen in Ober-Flörsheim zu widerrufen!

Sensibilisiert durch Aufklärung der Bürgerinitiative "zwischen Rhein und Donnersberg" hat mit nachfolgendem Schreiben an die Firma JuWi ein Ober-Flörsheimer Bürger seine Einverständniserklärung zur Errichtung einer Windkraftanlage auf dem Nachbargrundstück rückgängig gemacht:

(Name)

Ober-Flörsheim, den 6. April 2001

Einschreiben

Firma

JuWi Windenergie GmbH

Dombaumeister-Schneider-Str. 2e

55128 Mainz

Unter Bezugnahme auf mein Fax vom 16.03.01, das Ihnen um 8.25 Uhr übermittelt wurde, wiederhole ich hiermit meine damaligen Ausführungen:

*Nicht zuletzt wegen des undurchsichtigen und unqualifizierten Verhaltens Ihres Mitinhabers Matthias Willenbacher im Bürgerbeteiligungsverfahren vom 11.03.2001 in der Gemeindehalle in Ober-Flörsheim, das durch nichts gerechtfertigt ist, worüber sich auch Bürgermeister Vogt und Herr Kaspar von der Verbandsgemeindeverwaltung Alzey betroffen zeigten und in Anbetracht der Tatsache, daß es sich bei dem fraglichen Gelände um ein Brutgebiet fast ausgestorbener seltener Vögel handelt, was mir zum Zeitpunkt meiner Unterschrift völlig unbekannt war, ziehe ich hiermit meine Einverständniserklärung zur Errichtung einer Windkraftanlage auf Flurstück Nr. **, Flur 18, Gemarkung Ober-Flörsheim vom 20.06.2000 zurück.*

(Unterschrift)