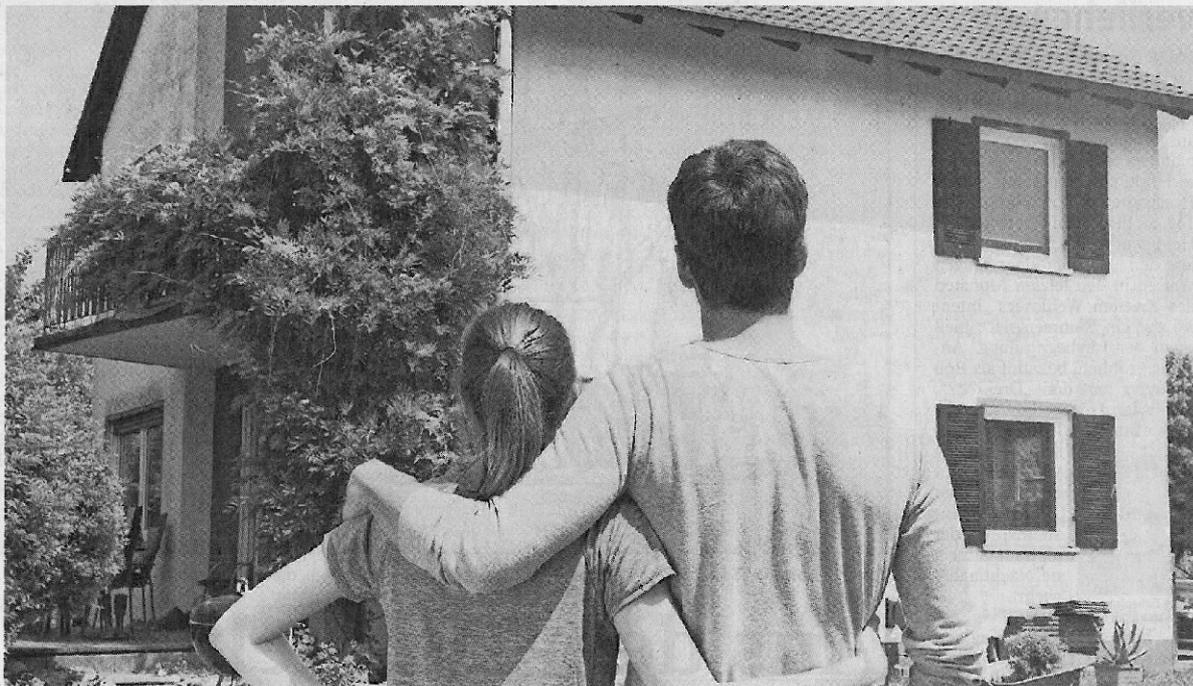


Lasten, die im Grundbuch lauern

Wer eine Immobilie kauft, will auf Nummer sicher gehen. Doch manchmal sind mit dem Kauf auch Pflichten verbunden, von denen ein Käufer gar nichts ahnt. Ein Blick ins **Grundbuch** und ins **Baulastenverzeichnis** bewahrt vor Überraschungen.

VON **MONIKA HILLEMACHER**



Schönes neues Heim? Eine Immobilie sollte frei von Lasten sein. Daher sollten Käufer vor der Unterschrift prüfen, ob entsprechende Einträge im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis stehen.

Foto Berg/Wetend61/dpa-tmn

Das passende Objekt ist gefunden, die Finanzierung steht, der Notartermin kann kommen. Vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag sollten Interessenten aber prüfen, ob Baulasten und Grunddienstbarkeiten auf der Immobilie liegen. Denn solche Pflichten binden automatisch den neuen Eigentümer. Das kann zu Problemen führen, weil die Auflagen die Nutzbarkeit der Immobilie beeinflussen.

Typische Beispiele sind Wegerechte, Abstandsflächen, Stellplätze und Rechte von Versorgern, Leitungen auf fremdem Terrain zu verlegen. Die Auflagen können den Wert der Immobilien mindern. Der Kaufpreis lässt sich eventuell reduzieren.

Grunddienstbarkeiten stehen im Grundbuch Abteilung 2. Sie sind damit rechtlich verbindend. Die Verpflichtungen „besagen, dass das Grundstück einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen dient“, erläutert Günter Schmalzer. Der Notar aus Emden leitet den Gesetzgebungsausschuss im Deutschen Anwaltverein (DAV).

Zum Beispiel müsse der Eigentümer entschädigungslos in Kauf nehmen, dass der Bagger des Stromversorgers über sein Grundstück rollt, um eine kaputte Lei-

tung zu reparieren. Ohne Grunddienstbarkeit dürfte das Unternehmen dies nicht.

Ein Dauerbrenner ist das Recht von Nachbarn, über das Grundstück zu gehen oder zu fahren, um ihr eigenes Haus zu erreichen. Umgekehrt geht es ebenfalls: Der Weg zur Immobilie des Erwerbers führt durch Nachbarns Garten. Beides erfordert das Einverständnis des anderen.

„Die Eigentümer müssen miteinander verhandeln“, sagt der DAV-Experte. Als Gegenleistung für das gewährte Wegerecht verpflichtet sich häufig der Nutznießer, den Weg in stand zu halten, oder er zahlt eine jährliche Ablöse.

Geklärt werden solche Dinge vor

dem Erwerb. „Das Grundbuch muss sauber sein, damit die Immobilie lastenfrei verkauft wird“, beschreibt Schmalzer den notariellen Grundsatz. Um dies zu gewährleisten, gucken Notare vor der Beurkundung routinemäßig ins Grundbuch. Auf bestehende Grunddienstbarkeiten weisen sie hin.

Rücktritt vom Kauf

„Wer die Belastung nicht will, muss vom Kauf zurücktreten“, sagt Schmalzer. Haben Verkäufer und Käufer sich verständigt, gibt der Rechteinhaber eine Löschungserklärung ab – das Grundbuch ist sauber. Die Erklärung kommt zum Kaufvertrag. Baulasten sind tückischer als

Grunddienstbarkeiten. Das beginnt damit, dass sie nicht im Grundbuch stehen. Sie werden deshalb vom Notar nicht automatisch vor Abschluss des Kaufvertrags abgeprüft. Sie bleiben praktisch unsichtbar, falls Kaufinteressenten nicht selbst aktiv werden und einen Blick ins öffentliche Baulastenverzeichnis werfen. Das führen Städte, Gemeinden und Landkreise. Zuständig sind meistens die Bauämter, die vielfach eine Gebühr für den Einblick verlangen. Details finden sich auf den Internetseiten der Kommunen. Üblicherweise beziehen sich Baulasten auf Auflagen, die ein Grundstückseigentümer mit Behörden vereinbart hat. Die Ver-

pflichtungen des Vorbesitzers gehen auf dessen Nachfolger über. Der muss sich dran halten. Klassischer Fall sind Abstandsflächen zum Nachbarn. Diese müssen normalerweise auf dem eigenen Gelände liegen. Ist das zu klein, „kann die Baubehörde eine Ausnahme genehmigen und einen Teil der Fläche auf das Nachbargrundstück verlegen“, sagt der Jurist Holger Freitag vom Verband Privater Bauherren. Möglicherweise muss ein Bauherr dann seine Pläne anpassen. Andere Baulasten betreffen zum Beispiel Zufahrtswege für die Feuerwehr. Solche Einschränkungen sind vor allem im innerstädtischen Bereich häufig.

Unser Büro im Zentrum der Altstadt
Pferdemarkt 1
21682 Stade
Tel. 0 41 41 / 86 00 18