EV.-LUTH. LANDESKIRCHE HANNOVERS

DAS LANDESKIRCHENAMT

3000 Hannover, den 22. Dezember 1981
Rote Reihe 6
Anschrift: Landeskirchenamt Hannover, Postfach 3726 u. 3727
Durchwahl-Fernruf: (0511) 1941-336
oder Zentrale (0511) 19411
Telegrammanschrift: Landeskirchenamt Hannover
Konten der Landeskirchenkasse Hannover:
Postscheckamt Hannover Nr. 101 00-305 (BLZ 250 100 30)
Landesbank Hannover Nr. 35913 (BLZ 250 500 00)
Ev. Kreditgenossenschaft Hannover Nr. 6 009 (BLZ 250 607 01)
Nr. 71125 D III 15 R 419
(Bei Beantwortung bitte angeben)

Rundverfügung G40/1981

Baulasten nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23. Juli 1973 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 259), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Straßengesetzes vom 29. Juli 1980 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 283)

Bezug: Rundverfügung G2/76 - Nr. 71125 D III 15 R 419 - vom 28. Januar 1976

Aufgrund der seit dem Inkrafttreten der NBauO gemachten Erfahrungen geben wir zur Frage der Bestellung von Baulasten an kircheneigenen Grundstücken folgende Hinweise:

Die Baulast beinhaltet eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (§ 92 Abs. 1 NBauO). Die als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhende Baulast wird durch eine notariell zu beurkundende Verpflichtungserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde begründet und in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Baulasten dürfen an kircheneigenen Grundstücken nur in unumgänglichen Fällen und nur im unbedingt notwendigen Umfang bestellt werden. Eine Bestellung darf nicht dazu führen, daß kircheneigene Grundstücke in ihrer Ausnutzbarkeit so eingeschränkt werden, daß künftige Bauvorhaben nicht oder nicht mehr im erforderlichen Maße verwirklicht werden können. Vorrangig ist zu prüfen, ob nicht eine Befreiung von dem Erfordernis einer Baulast (Dispens) gemäß § 86 NBauO möglich ist. Wenn anlässlich eines kirchlichen Bauvorhabens Flurstücke baurechtlich zu einem Grundstück zusammengefaßt werden sollen, ist statt einer Baulastbestellung eine Eintragung der betreffenden Flurstücke unter einer Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuches zu beantragen.

Da Baulasten eine Grundstücksbelastung darstellen und zu einer Wertminderung führen können, ist vor einer beabsichtigten Bestellung zu prüfen, ob und in welcher Höhe hierfür ein Entgelt gefordert werden muß. Bei der Ermittlung des zu fordernden angemessenen Entgelts sind die Grundsätze des § 56 KGO zu beachten. Das Entgelt ist dann angemessen, wenn es der durch die Bestellung der Baulast eintretenden Minderung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks entspricht. Die Wertermittlung kann dadurch beschleunigt und erleichtert werden, daß uns örtlich oder regional übliche Entgeltsätze genannt werden. Wir werden die Kirchengemeinden sodann im Einzelfall beraten.

Im Zusammenhang mit der Bestellung von Baulasten zur Bebauung von Nachbargrundstücken ist zu prüfen, ob zur Vermeidung von Störungen und Belästigungen die Bewilligung der Baulast von besonderen Bedingungen abhängig gemacht werden muß, z.B. die Verpflichtung, bei den zu errichtenden Gebäuden keine Öffnungen zum kircheneigenen Grundstück hin vorzusehen, eine bestimmte Höhe nicht zu überschreiten, eine bestimmte Baugestaltung vorzunehmen oder auf bestimmte Nutzungen zu verzichten. Entsprechende Verpflichtungen sind durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten des Nachbargrundstücks grundbuchlich zu sichern.

Beschlüsse über die Bestellung von Baulasten und Baulasterklärungen bedürfen gemäß § 66 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 und 5 der Kirchengemeindeordnung unserer Genehmigung. Vor der Beurkundung bitten wir unsere Stellungnahme einzuholen und dazu folgende Unterlagen zu übersenden:

- a) Lageplan mit eingezeichneter Belegenheit der begünstigten und betroffenen Grundstücke unter gleichzeitigiger zeichnerischer Darstellung der Auswirkungen der gewünschten Baulast;

- b) Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan;
- c) Äußerung der zuständigen Außenstelle des Amtes für Bau- und Kunstpflege darüber, ob und gegebenenfalls welche bauliche Gestaltung des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück gefordert werden muß, und Bestätigung, daß künftige kirchliche Bauvorhaben durch die Baulast nicht beeinträchtigt werden.

Die Rundverfügung G2/76 wird hiermit aufgehoben.

gez. Dr. Frank