

8. SEPTEMBER 2020

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Eingetragene Baulast: Automatisch eine Wertminderung?

- *Der Eigentümer eines belasteten Grundstücks verpflichtet sich gegenüber der Baubehörde, bauliche Veränderungen auszuführen, Vorhaben zu unterlassen oder auch Planungen zu dulden*
- *Baulasten werden beim Grundstückskauf auf den neuen Eigentümer übertragen*
- *Baulasten, die die Nutzbarkeit eines Grundstücks einschränken, wirken sich negativ auf die Wertermittlung aus*

**Berlin, 8. SEPTEMBER 2020** – Eingeschränkte Nutzbarkeit oder erweiterte Flächennutzung: Baulasten können die Bebaubarkeit von Grundstücken erheblich beeinflussen. Wenn eine Baulast im Baulastenverzeichnis vermerkt wird, entsteht für einen Grundstückseigentümer dadurch häufig ein Vorteil, dagegen muss ein anderer einen Nachteil hinnehmen. Der benachteiligte Nachbar kann in diesem Fall jedoch eine Entschädigungszahlung beanspruchen. Die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) fassen nachfolgend zusammen, was genau eine Baulast ist, mit welchen Einschränkungen Eigentümer rechnen müssen und zwischen welchen Arten von Baulasten unterschieden wird.

### **Was ist eine Baulast?**

Bei Baulasten handelt es sich um öffentlich-rechtliche Einschränkungen, die die Bebaubarkeit beziehungsweise Nutzbarkeit von Grundstücken beeinflussen. Der Eigentümer eines belasteten Grundstücks verpflichtet sich gegenüber der Baubehörde, bauliche Veränderungen auszuführen, Vorhaben zu unterlassen oder auch Planungen zu dulden. „Baulasten werden beim Grundstückskauf auf den neuen Eigentümer übertragen. Daher ist es für potenzielle Käufer besonders wichtig, vor dem Erwerb einen Blick in das Baulastenverzeichnis zu werfen“, rät Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler. Es steht jedem Grundstückseigentümer freiwillig zu, eine Baulast zu übernehmen. Allerdings wird die Baulast verbindlich, sobald die Eintragung im Baulastenverzeichnis erfolgt ist. Sollte kein öffentliches Interesse an der Baulast mehr bestehen, gibt es die Möglichkeit, diese von der Baurechtsbehörde aufheben zu lassen.

### **Welche Arten von Baulasten gibt es?**

Unterschiedliche Arten von Baulasten können Grundstückseigentümer mal mehr und mal weniger einschränken. Eine der am häufigsten eingetragenen Baulasten in Deutschland ist die Abstandsflächenbaulast. Hierbei verpflichtet

sich ein Grundstückseigentümer, entsprechende Flächen auf seinem eigenen Grundstück nicht zu bebauen, damit sein Nachbar die Abstandsflächen seines Gebäudes einhalten kann. Ein Beispiel: Laut Landesbauordnung muss ein Gebäude einen seitlichen Abstand von mindestens drei Metern zur Grundstücksgrenze haben. Möchte ein Bauherr sein Haus näher an der Grenze errichten, braucht er vom Nachbarn sowie von der zuständigen Baubehörde die Zustimmung in Form einer Baulast. Der Nachbar übernimmt in diesem Fall den Abstand. „Da die Zustimmung zu einer Baulast freiwillig ist, sollte der benachteiligte Nachbar sich über die Folgen für sein Grundstück informieren und über eine Entschädigungszahlung nachdenken. Dabei können beide Parteien frei über eine Ausgleichssumme verhandeln“, weiß Immobilienexperte Klauser.

Eine andere Art der Baulast ist die Vereinigungsbaulast. Hierbei werden zwei oder mehrere unterschiedliche Grundstücke im Baurecht als eine Einheit betrachtet. Dadurch ist es möglich, ein Gebäude auf der verbundenen Fläche zu errichten.

## **Wie wirken sich Baulasten auf die Wertermittlung des Grundstücks aus?**

Je nachdem um welche Baulast es sich handelt, kann diese den Wert eines Grundstücks erheblich beeinflussen. Baulasten, die die Nutzbarkeit eines Grundstücks einschränken, wirken sich negativ auf die Wertermittlung aus. „Kaufinteressenten sollten jedoch wissen, dass nicht jede eingetragene Baulast eine Wertminderung des Grundstücks zur Folge hat. Wenn beispielsweise die Stadt ein Wegerecht im Brandschutzfall besitzt, dieses im täglichen Leben aber so gut wie nie nutzt, hat das keine großen Auswirkungen auf den Wert der Immobilie. Dagegen ist ein Wegerecht des Nachbarn eine größere Einschränkung, welche sich auch im Immobilienwert widerspiegelt“, erklärt Matthias Klauser von McMakler. Um herauszufinden, ob eine Wertminderung vorliegt und wie hoch diese ist, können Eigentümer oder potenzielle Käufer einen Makler mit der Immobilienbewertung beauftragen.

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

## **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 570 Mitarbeiter, davon 290 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-

# **McMakler** PRESSEMITTEILUNG

Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm  
2018 zusätzlich die CEO-Funktion.