

Informationen zu Baulasten

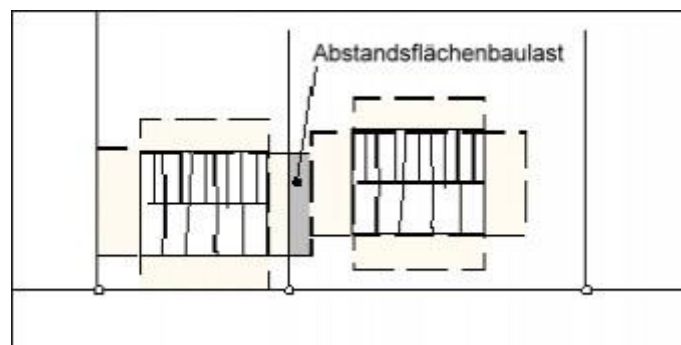
Unter einer Baulast versteht man eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Übernommen werden können nur solche Pflichten, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

Eine Baulast kann nur der Grundstückseigentümer sowie der Auflassungsvormerkungsberechtigte zu Lasten seines Grundstücks eintragen lassen (Baulastgeber). Grundstückseigentümer ist derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Sind mehrere Personen Eigentümer, so muss jede Person die Baulast erklären. Bei einer Auflassungsvormerkung müssen sowohl Eigentümer als auch Auflassungsvormerkungsberechtigter der Baulast zustimmen.

Beispiele für Baulasten:

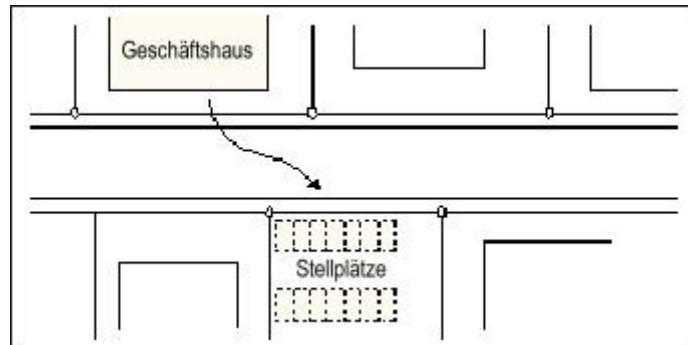
Abstandflächenbaulast

Bei Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandfläche zur Grundstücksgrenze durch ein Bauvorhaben, kann die Grundstücksnachbarin / der Grundstücksnachbar die fehlende Abstandfläche durch Baulasteintragung auf ihr / sein Grundstück übernehmen. Die Nachbarin / der Nachbar muss bei der Bebauung ihres / seines eigenen Grundstückes dann die übernommene Abstandfläche zusätzlich zu der von ihr / ihm nach den gesetzlichen Vorschriften zu beachtenden Abstandfläche einhalten.



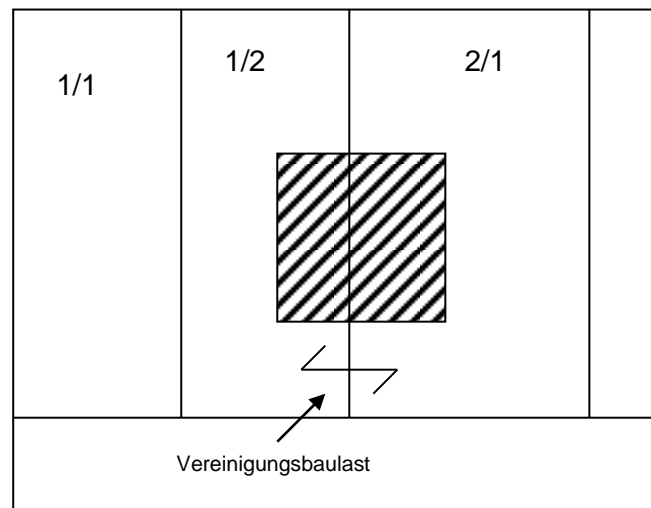
Stellplatzbaulast

Ein Stellplatz kann auch auf einem in der näheren Umgebung vorhandenen geeigneten Grundstück hergestellt werden. Die Verpflichtung einen notwendigen Stellplatz auf einem anderen als dem eigenen Baugrundstück herzustellen wird durch eine Baulasterklärung abgesichert.



Vereinigungsbaulast

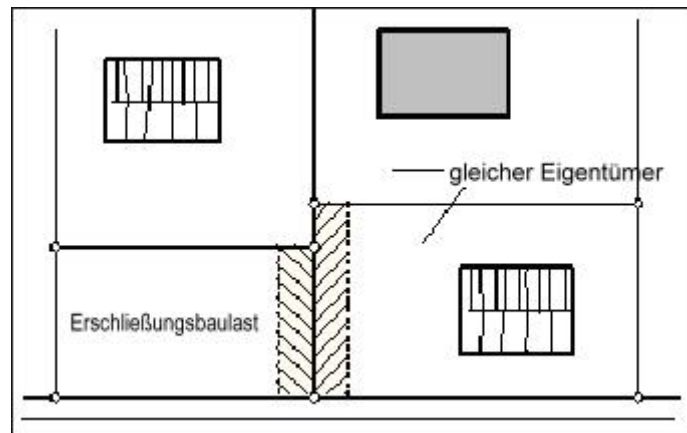
Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist unzulässig. Durch die Eintragung einer Vereinigungsbaulast, die keinerlei privatrechtliche Auswirkungen z.B. für das Grundbuch oder für das Steuerrecht besitzt, kann die Überbauung von Grundstücksgrenzen ermöglicht werden.



Erschließungsbaulast

Fehlt einem Baugrundstück die ausreichende Erschließung kann durch Unterzeichnung einer Baulasterklärung diese gesichert werden. Ist z.B. kein direkter Zugang zur öffentlichen Straße vorhanden, kann ein Wegerecht über das dazwischenliegende

Grundstück eingetragen werden und so die verkehrliche öffentlich-rechtliche Erschließung gesichert werden.



Weitere Informationen:

Über die Baulasten wird bei den unteren Baugenehmigungsbehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Daneben enthält das Liegenschaftskataster nachrichtlich Hinweise auf Baulasten im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB). Die Baulasten sind jedoch nicht im Grundbuch verzeichnet. Die Baulast kann aus dem Baulastenverzeichnis wieder gelöscht werden. Eine Aufgabe der Baulast kann nur durch einen schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

Baulastverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben, wenn also eine Baulast (versehentlich) nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen ist, kann man daraus nicht ableiten, dass die Baulast nicht besteht.

Baulasten bilden unter Umständen erhebliche wertbeeinflussende Tatsachen. Die Ermittlung eventuell vorhandener Baulasten bildet daher einen wesentlichen Bestandteil jeder Wertermittlung.

Weil die Verpflichtung nur öffentlich-rechtlicher Natur ist, kann nur die zuständige Bauaufsichtsbehörde unmittelbar Rechte aus ihr herleiten. Die Baulast ersetzt daher aus Sicht des begünstigten Grundstückseigentümers nicht die zivilrechtliche Sicherung, z. B. durch entsprechende Grunddienstbarkeiten.

Vorgehensweise für eine Eintragung:

Ob eine Baulast notwendig ist, stellt die Bauaufsichtsbehörde, z. B. im Baugenehmigungsverfahren, fest. Der Bauherr wird entsprechend informiert. Da die Baulasterklärung freiwillig geschieht, obliegt es grundsätzlich dem Bauherrn, sich mit dem Eigentümer sowie eventuellen Auflassungsvormerkungsberechtigten des zu belasteten

Grundstücks über eine Baulast zu vereinbaren, welcher die Erklärung vor der Bauaufsichtsbehörde abgeben kann.

Vorzulegende Unterlagen für die Eintragung von Baulasten

1. Formloser Antrag auf Eintragung einer Baulast mit folgenden Angaben:
 - ✓ Name, Anschrift und Unterschrift des Antragstellers (Hinweis: Der Antragsteller ist in der Regel der Gebührenpflichtige).
 - ✓ Art der Baulast die in das Baulastenverzeichnis eingetragen werden soll (siehe hierzu ggfl. die Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren).
 - ✓ Angabe des von der Baulast begünstigten und belasteten Grundstückes (Gemarkung, Flur und Flurstück).
 - ✓ Name, Anschrift und Telefonnummer des Eigentümers des zu belastenden Grundstücks und soweit vorhanden und bekannt der jeweiligen Erb- bau- und Auflassungsvormerkungsberechtigten.
2. Aktueller Lageplan oder Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht älter als sechs Monate), möglichst in DIN-A4-Format, Maßstab 1:1000 mit Eintragung des Bauvorhabens auf dem zu begünstigenden Grundstück sowie unter zeichnerischer und vermaßter Darstellung der Baulastfläche in grüner Farbe auf dem zu belastenden Grundstück. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bereits vorhandene Baulasten auf dem zu belastenden Grundstück mit darzustellen sind. Der Lageplan/ Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist in 7-facher Ausfertigung dem Antrag auf Baulasteintragung beizufügen.
3. Handelsregister- oder Vereinsregisterauszug, wenn es sich bei dem Eigentümer des zu belastenden Grundstücks um eine juristische Person (Firma oder Verein) handelt.
4. Notariell beglaubigte Vollmacht, wenn nicht der Eigentümer/ berechnigte Vertreter des Eigentümers die Baulasterklärung unterzeichnen soll (bei Antragstellung in Kopie vorzulegen, bei Unterschrift Vorlage des Originals). Die Vorlage einer einfachen, d.h. nicht notariell beglaubigten Vollmacht reicht für die Unterzeichnung der Baulasterklärung nicht aus.

Nach Einreichung der Unterlagen wird die Baulasterklärung durch die Bauaufsichtsbehörde vorbereitet. Im Anschluss daran wird der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks zur Unterzeichnung der Baulasterklärung vor dem zuständigen Bediensteten der Bauaufsichtsbehörde eingeladen. Der Eigentümer muss sich dabei mit Personalausweis oder Reisepass ausweisen. Die Erklärung kann auch öffentlich oder notariell beglaubigt werden. Aufgrund der Erklärung wird die Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen, womit die Baulast rechtswirksam begründet ist.

Kosten / Gebührenhöhe

Für die **Eintragung** einer Baulast werden Gebühren* zwischen 60,00 € und 500,00 € erhoben. Die Höhe der Gebühr im Einzelfall richtet sich nach der Bedeutung oder dem wirtschaftlichen Wert oder dem sonstigen Nutzen der Baulast und dem mit der Eintragung der Baulast verbundenen Verwaltungsaufwand. Gebührenschuldner ist in der Regel der beantragende Bauherr.

Auf schriftlichen Antrag kann eine schriftliche **Auskunft** aus dem Baulastenverzeichnis erteilt werden. Hierfür werden je nach Ergebnis der Prüfung Gebühren* zwischen 15,00 € und 50,00 € pro Grundstück erhoben.

Rechtsgrundlagen

Auszug aus der Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 in der geltenden 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 dem 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 Baulastverpflichteten und begünstigten Personen gehört werden. Der Verzicht wird mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam; von der Eintragung sollen die verpflichteten und begünstigten Personen benachrichtigt werden.

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

* Gebührenerhebung gemäß

Landesgebührengesetz sowie Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 09. Januar 2007 in der geltenden Fassung