



Häufig gestellte Fragen (Baulasten)

- Was ist eine Baulast?

Eine Baulast ist die freiwillige Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen für ein Grundstück (belastetes Grundstück) zugunsten eines anderen Grundstücks (begünstigtes Grundstück) mit baurechtlichem Bezug (§ 86 Landesbauordnung). Die Verpflichtung entsteht durch die Abgabe einer Erklärung des Eigentümers und die Eintragung in das Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Baulasterklärung kann nicht widerrufen werden. Die Baulast ruht als öffentlich-rechtliche dingliche Last auf dem Grundstück und schränkt den Eigentümer in der Nutzung des Grundstücks ein. Sie muss solange bestehen bleiben, bis die Bauaufsichtsbehörde darauf verzichtet. Der Verzicht ist möglich, wenn der Grund für die Baulast nicht mehr besteht. Eine Eintragung in das Grundbuch erfolgt nicht.

- Wer kann eine Baulast begründen?

Eine Baulast kann nur der Grundstückseigentümer sowie der Erbbauberechtigte 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. Beim Erbbaurechtsverhältnis müssen sowohl Eigentümer als auch Erbbauberechtigter der Baulast zustimmen.

- Zu welchem Zweck sind Baulasten erforderlich?

Baulasten können Voraussetzungen für die Bebaubarkeit von Grundstücken schaffen, wenn rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Zum Beispiel können Baulasten Abstandsflächen, Kinderspielflächen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Flächen für Zuwegungen, die auf dem Baugrundstück nicht vorhanden sind, auf einem Nachbargrundstück sichern.

- Wie wird eine Baulast begründet?

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 des zu belasteten Grundstücks über eine Baulast zu vereinbaren, welcher die Erklärung vor der Bauaufsichtsbehörde abgeben kann. Nach Einreichung der notwendigen Unterlagen kann der Baulastgeber die Baulasterklärung vor dem zuständigen Bediensteten der Bauaufsichtsbehörde unterschreiben. 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.

- **Welche Unterlagen sind erforderlich?**

Zur Eintragung einer Baulast ist ein aktueller katasteramtlicher Lageplan sowie ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Amtsgericht) für das zu belastende Flurstück vorzulegen.

- **Welche Kosten entstehen?**

Für die Eintragung einer Baulast werden Gebühren zwischen 30,68 € und 511,29 € 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.

- **Auszug aus der Landesbauordnung (LBauO) - GVBl. S. 365**

§ 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 Baulast verpflichteten 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.