Baulasten

Es kann vorkommen, dass die gesetzlichen Anforderungen an ein Bauvorhaben nicht auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden können. Dann kann hierzu u. U. ein anderes Grundstück genutzt werden. Mit der Eintragung einer Baulast kann die Bauaufsicht eine Genehmigung im Einzelfall trotzdem ermöglichen.

Mit der Baulast übernimmt der Eigentumsberechtigte (Eigentümer, Erbbau-, Nießbrauchberechtigte) des zu belastenden Grundstücks **dauerhaft** eine sein Grundstück betreffende öffentlich-rechtliche Verpflichtung.

Zu unterscheiden ist zwischen
- Baulasten zur Regelung bauordnungsrechtlicher Belange und
- Baulasten, die aus Gründen des Planungsrechts eingetragen werden.

Definition Baulast[75]

Nach Landesbauordnung kann „durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde [kann] die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben".

Beispiele

Stellplatzbaulast / Anbindungs-Baulast
Die Errichtung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück ist durch Baulast zu sichern.

Abstandsflächenbaulast
Die Verpflichtung, bestimmte Flächen eines Grundstücks nicht mit abstandsflächenrelevanten Gebäuden zu bebauen und nicht für eigene Abstandsflächen in Anspruch zu nehmen, um auf diese Weise den Nachweis der Abstandsflächen eines fremden Gebäudes zu ermöglichen.

Vereinigungsbaulast
Die Verpflichtung, zwei verschiedene Grundstücke baurechtlich als Einheit behandeln zu lassen, z. B. um auf diese Weise die Errichtung eines einheitlichen Gebäudes auf der gemeinsamen Fläche beider Grundstücke zu ermöglichen.

Erschließungsbaulast
Die Verpflichtung, die Nutzung einer näher bezeichneten Fläche als Zugang, Zufahrt und/oder für die Durchführung von Leitungen zu dulden.

Standsicherheits-Baulast
Sie hat den Zweck, die Nutzung von der Standsicherheit dienenden Gebäudeteilen, die auf mehreren Grundstücken errichtet wurden, zu sichern.

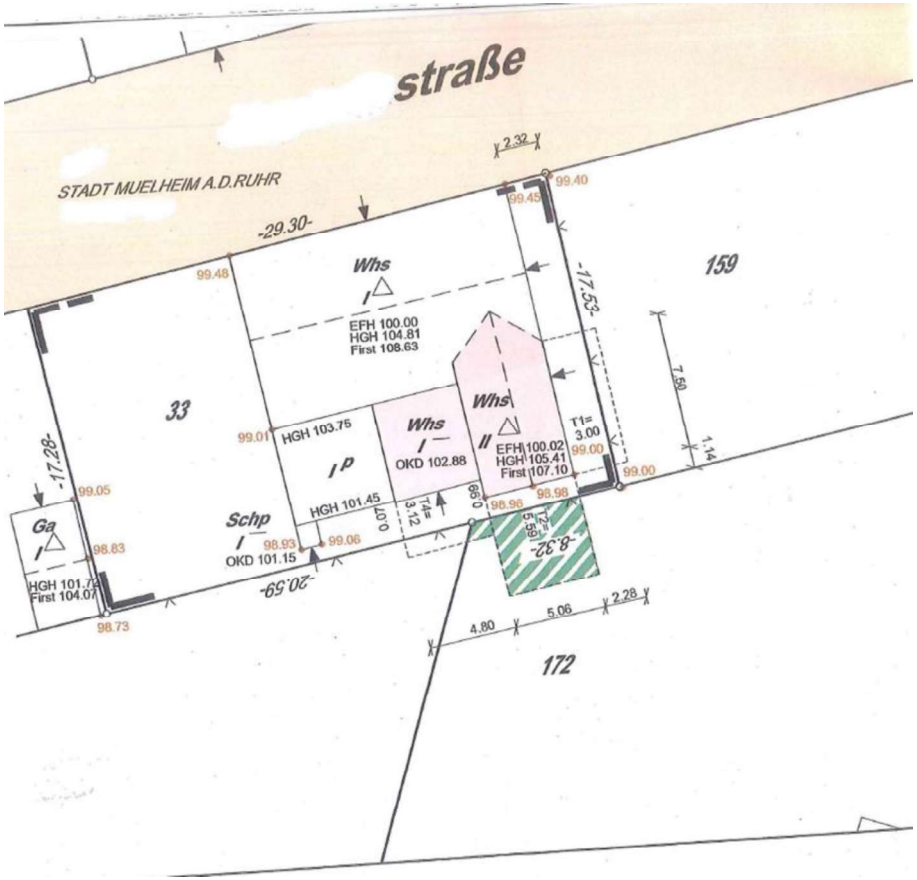
[75] Definition Baulast: § 85 BauO NRW

Eintragung einer Baulast

Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam. Die Baulast wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger bzw. der Rechtsnachfolgerin. Eine Baulast wird nicht in das Grundbuch eingetragen, sondern die **Baulastenerklärung** (auch: Verpflichtungserklärung) wird nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben, die auch das Baulastenverzeichnis führt. Durch eine Baulastenübernahme werden keine privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Grundstückseigentümern begründet. **Eine zusätzliche Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist daher unbedingt empfehlenswert**. Rechte Dritter sind durch die Baulast nicht betroffen.

Für die Eintragung von Baulasten, die sich flächenmäßig auf Grundstücke oder auf Teile von Grundstücken beziehen, ist, sofern in der Verpflichtungserklärung gem. § 85 (1) BauO NRW auf einen **Amtlichen Lageplan** Bezug genommen wird, dieser in dreifacher Ausfertigung beizufügen. Er muss von einer der in § 3 (3) Satz 1 BauPrüfVO genannten Behörden oder Personen hergestellt sein **(Öffentlich-bestellte/-r Vermessungsingenieur/-in)** und muss mindestens enthalten:

- seinen Maßstab und die Lage des Baugrundstücks zur Nordrichtung
- die Bezeichnung des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke nach Straße, Hausnummer, Grundbuch und Liegenschaftskataster sowie die Angabe der Eigentümerin oder des Eigentümers des Baugrundstücks
- die rechtmäßigen Grenzen des Baugrundstücks und deren Längen sowie seinen Flächeninhalt
- die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den angrenzenden Grundstücken sowie die genehmigten oder nach § 67 (1) BauO NRW zulässigen, aber noch nicht ausgeführten baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, bei Gebäuden auch mit Angabe ihrer Geschosszahl, Wand- und Firsthöhen
- Flächen auf dem Baugrundstück, die von Baulasten betroffen sind, sowie Flächen auf den angrenzenden Grundstücken, die von Baulasten zugunsten des Baugrundstücks betroffen sind
- die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Wand- und Firsthöhen, der Höhenlage der Eckpunkte der baulichen Anlage über NHN an der Geländeoberfläche, der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NHN, der Grenzabstände, der Tiefe und Breite der Abstandsflächen, der Abstände zu anderen baulichen Anlagen

Auskünfte zu Baulasten und zu Baulastenerklärungen können unter der Durchwahl 0208 455 6331 eingeholt werden.

Beispiel Abstandsflächenbaulast (Ausschnitt)