

Merkblatt Baulasten

Baulasten gemäß § 75 der Hessischen Bauordnung in der derzeit geltenden Fassung

1. Inhalt der Baulast

Die Baulast hat eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Eigentumsberechtigten zu einem ihr Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen zum Inhalt, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt, sondern von Ihnen freiwillig übernommen wird.

Die Baulast ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie ist auch gegenüber Personen der Rechtsnachfolge (Einzelrechtsnachfolge, Gesamtrechtsnachfolge, Erwerb durch Zwangsversteigerung) wirksam.

2. Begründung der Baulast

Die Baulast wird durch Erklärung der Eigentumsberechtigten gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Verpflichtungserklärung) begründet. Bei Miteigentum an dem Grundstück ist die Erklärung von allen Miteigentumsberechtigten abzugeben. Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, ist auch eine Verpflichtungserklärung der Erbbauberechtigten erforderlich. Werden Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten durch die Baulast beeinträchtigt, ist in der Verpflichtungserklärung hierauf hinzuweisen und sind schriftliche Einverständniserklärungen der Berechtigten beizufügen. Ebenso ist bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu verfahren.

3. Verpflichtungserklärung

Die Baulasterklärung wird durch die Bauaufsichtsbehörde unbeschadet der Rechte Dritter wirksam. Die Verpflichtungserklärung bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss

- öffentlich beglaubigt sein (in Hessen sind hierfür ausschließlich die Notare und Ortsgerichte zuständig) oder
- von einer Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (Amt für Bodenmanagement, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, behördliche Vermessungsstellen) beglaubigt sein oder
- vor der Unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet oder
- vor der Unteren Bauaufsichtsbehörde anerkannt werden.

Wird eine Verpflichtungserklärung durch einen Bevollmächtigten abgegeben, ist eine öffentlich beglaubigte oder notarielle Vollmacht hierzu erforderlich.

4. Unbeglaubigter Grundbuchauszug

Zum Nachweis der Eigentumsverhältnisse ist ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Abteilung I u. II) des zu belastenden Grundstücks erforderlich, der bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung nicht älter als ein Monat sein darf. Ist inzwischen eine Veräußerung des zu belastenden Grundstücks erfolgt, ohne dass bislang eine Grundbuchänderung vollzogen worden ist, verzögert sich die Begründung der Baulast, bis ein neuer Grundbuchauszug, der den aktuellen Rechtsverhältnissen Rechnung trägt, vorgelegt werden kann. Diese Verzögerung kann vermieden werden, wenn die Verpflichtungserklärung auch von den Berechtigten für die Auflassungs- oder Eigentumsübertragungsvormerkung mit unterzeichnet wird.

Grundbuchauszüge sind beim Grundbuchamt des jeweils zuständigen Amtsgerichts erhältlich bzw. können auch von der Baulastenstelle der Bauaufsicht gegen Erstattung der anfallenden Kosten abgerufen werden.

5. Auszug aus der Liegenschaftskarte

Die Verpflichtungserklärung muss den Inhalt der übernommenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung eindeutig wiedergeben. Kann der Inhalt durch Text allein nicht eindeutig beschrieben werden, so ist der Verpflichtungserklärung als deren Bestandteil ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich beizufügen, in der die von der Baulast betroffene Fläche durch eine fachkundige Stelle oder Person vermaßt dargestellt ist.

Erfolgt die Verpflichtungserklärung im Zusammenhang mit einem bauaufsichtlichen Verfahren, sind Kopien der Liegenschaftskarte bzw. des Lageplans aus diesem Verfahren ausreichend, soweit sie einen Ortsvergleich beinhalten.

Ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich, kann beim Amt für Bodenmanagement in Heppenheim oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beantragt werden.

6. Beispiele für Baulasten

- Bei Errichtung eines Gebäudes wird der erforderliche Grenzabstand nicht eingehalten. Mit einer Baulast wird die fehlende Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück gesichert.
- Es soll ein Grundstück bebaut werden, das nicht an eine öffentliche Straße angebunden ist. Mit einer Baulast wird eine Zufahrt einschließlich der Leitungsrechte über ein fremdes Grundstück gesichert.

Weitere Baulasten sind möglich für z. B.:

- Stellplatzanbindung
- Brandschutzabstand
- Anbausicherung
- Zugang/Zufahrt zur Rettung
- Rückbauverpflichtung
- Leitungsrechte
- Vereinigung von Grundstücken zum Baugrundstück

Die Notwendigkeit von Baulasten wird in der Regel von der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt. Die Formulierung des Inhalts der Baulast erfolgt durch die Sachbearbeiter/innen der Bauaufsicht.

Einen Vordruck zur Beantragung der Vorbereitung einer Baulasterklärung finden Sie auf unserer Homepage. Im Rahmen unseres Dienstleistungsservices erstellen wir für Sie die entsprechenden Baulastenerklärungen. Wenden Sie sich hierfür an die zuständigen Sachbearbeiter der Baulastenstelle bei der Bauaufsichtsbehörde.

Zusätzlich zur öffentlich-rechtlichen Sicherung (Baulasten) von z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Stellplätzen usw. sind privatrechtliche Regelungen im Grundbuch (Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) zur Nutzung, Herstellung, Unterhaltung, Reparatur, Reinigung und zum Betreten unbedingt empfehlenswert.

7. Aufhebung einer Baulast

Die Baulast wird durch Verzicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufgehoben, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Ein entsprechender formloser Antrag ist möglich. Die Löschung einer Baulast ist gebührenpflichtig.

8. Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis

Die Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis ist jeder Person gestattet, die ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gleich gilt für die Einsicht in die Bauakten, soweit dies zur Feststellung des Inhalts und Umfangs der Baulast erforderlich ist. Ein berechtigtes Interesse kann unter anderem bei den dinglich Berechtigten am Grundstück

sowie bei kaufinteressierten Personen und künftigen Hypotheken- und Grundschuldgläubigerinnen und -gläubigern angenommen werden. Bei Notarinnen und Notaren ist allgemein von einem berechtigten Interesse auszugehen. Soweit die Einsicht gestattet ist, können Abschriften oder Auszüge gefordert werden.

Ein formloser Antrag auf Erteilung einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bzw. Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis ist an die Baulastenstelle der Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einen entsprechenden Vordruck hierzu finden Sie auf unserer Homepage. Die schriftliche Erteilung von Auskünften ist gebührenpflichtig; das berechtigte Interesse ist auf ggf. durch die Vorlage von z. B. einem aktuellen Grundbuchauszug, einer Vollmacht des Eigentümers etc. nachzuweisen.

9. Gebühren

(Bauaufsichtsgebührensatzung des Kreises Bergstraße vom 18.12.2001, geändert am 17.12.2002)

Entgegennahme von Verpflichtungserklärungen einschließlich aller Arbeiten im Zusammenhang mit der Formulierung der Erklärung sowie nachfolgender Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis des Kreises Bergstraße:

für die erste Eintragung	128,00 €
für jede weitere Eintragung zum gleichen Vorgang	77,00 €
Löschung einer Baulast	77,00 €
Einsichtnahme ins Baulastenverzeichnis einschließlich Erstellung und Versand von Auszügen aus dem Baulastenverzeichnis je erfragtes Grundstück	15,00 €
Auslagen Grundbucheinsicht	8,00 €

Ansprechpartner/in für Baulasten

Frau Jutta Hammann

Tel.: 06252 / 15-5401

Fax: 06252 / 15-5499

E-Mail: Jutta.Hammann@kreis-bergstrasse.de

Dienstanschrift:

Kreis Bergstraße
Bauaufsichtsbehörde
-Baulastenstelle-
Graben 15
64646 Heppenheim

Sprechzeiten der Baulastenstelle

Montag und Dienstag von	8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Donnerstag von	10.00 Uhr - 12.00 Uhr und
von	14.00 Uhr – 18.00 Uhr

oder nach Vereinbarung.