

Wichtige Informationen zur Abgabe einer Baulasterklärung

Ziele und Inhalt der Baulast

Die Baulast ist eine freiwillige, öffentlich-rechtliche Verpflichtung einer eigentumsberechtigten Person, durch die ihr Grundstück zugunsten eines anderen Grundstücks einer bestimmten Nutzungsbeschränkung durch Tun, Dulden oder Unterlassen unterworfen wird, die sich aus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sonst nicht ergibt (§ 75 Abs. 1 Satz 1 Hessischen Bauordnung –HBO).

Die Baulast wird durch Erklärung der Eigentumsberechtigten gegen über der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Verpflichtungserklärung) begründet (§ 75 Abs. 1 Satz 1 HBO). 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 (§§ 1018 ff. BGB) oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) durch die Baulast beeinträchtigt, ist in der Verpflichtungserklärung hierauf hinzuweisen und sind schriftliche Einverständniserklärungen der Berechtigten beizufügen. Ebenso ist bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB) zu verfahren.

Der Zweck der Baulast besteht darin, für ein Bauvorhaben, da ohne sie nicht genehmigungsfähig wäre, die tatsächlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen. Eine Baulast lässt sich nur unter Mitwirkung des Nachbargrundstückseigentümers realisieren, die Zustimmung dessen kann von der Bauaufsichtsbehörde nicht verlangt werden.

Baulast und Grundbuch ersetzen sich gegenseitig nicht, da im **Grundbuch nur privatrechtliche**, im **Baulastenverzeichnis nur öffentlich-rechtliche** Regelungen aufgenommen werden. Die Sicherung baurechtsmäßiger Zustände lässt sich privatrechtlich nicht verwirklichen. Privatrechtliche Vereinbarungen können ohne Einflussmöglichkeit der Behörde, die die öffentlichen Interessen zu wahren haben, geändert oder aufgehoben werden, so das auch etwaige dingliche Sicherungen privatrechtlicher Art insoweit unwirksam sind.

Hypothekengeber in Abt. III des Grundbuches werden von der Bauaufsichtsbehörde nicht unterrichtet, für eventuelle Schäden haftet der Eigentümer des Grundstücks.

Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten stets auch gegenüber Rechtsnachfolgern (§ 75 Abs. 1 Satz 2 HBO).

Baulasten sind im Liegenschaftskataster nachzuweisen (§ 75 Absatz1 Satz 3 HBO)

Eintragungsverfahren

Eine Baulast entsteht durch Verpflichtungserklärung (Baulasterklärung) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss gemäß § 75 Abs. 2 HBO.

- a) vor der Bauaufsichtsbehörde oder
- b) von einem Notar bzw. Ortgerichtsvorsteher öffentlich beglaubigt oder
- c) von der Bauaufsichtsbehörde anerkannt werden.

Hierzu sind Formblätter mit dem entsprechenden Text eingeführt worden. Baulasterklärungen ohne diese Formblätter werden zurückgewiesen.

Zur Eintragung einer Baulast sind folgende Unterlagen einzureichen:

Beglaubigter Grundbuchauszug einschließlich Abt. I und II des **belasteten Grundstückes, nicht älter als 4 Wochen** **1-fach**

Ausfertigung des **Kartenauszuges** aus der Liegenschaftskarte mit **Ortsvergleich**, worin die von der Baulast betroffene Fläche **vermessen** (Maße), farbig schraffiert und mit einem „B“ im Kreis gekennzeichnet sein muss. **6-fach**

Für die Beglaubigung ist die Vorlage des gültigen Personalausweises, beglaubigte Vollmacht notwendig.

Die Baulast ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter (§ 75 Abs. 3 Satz 1 HBO). Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht (§ 75 Abs. 3 Satz 2 HBO). Er wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam (§ 75 Abs. 3 Satz 4 HBO).

Nach § 75 Abs. 5 HBO kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder Auszüge fordern, wer ein berechtigtes Interesse darlegt (zum Beispiel Dauerwohnrecht, Hypothek, Grundschuld, Nießbrauch). Ansonsten ist nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer oder für berechnigte Behörden eine Einsicht in das Baulastenverzeichnis möglich.

Baulasteintragungen und –löschungen sind gebührenpflichtig unter Zugrundelegung des geltenden Gebührenverzeichnisses.

Die Übernahme der Gebühren ist privatrechtlich zu regeln und auf der Rückseite des Vordruckes unter Rechnung an (Ziffer 7) zu vermerken.