

Merkblatt zur Eintragung einer Baulast

Warum eine Baulast?

Allgemein ist eine Baulast immer dann erforderlich, wenn das geplante Bauvorhaben auf dem Baugrundstück selbst nicht baurechtskonform hergestellt werden kann und somit ein anderes Grundstück (oder auch mehrere Grundstücke) zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss. Dabei ist es unerheblich, wie sich die Eigentumsverhältnisse des anderen Grundstückes im Verhältnis zum Baugrundstück gestalten. Auch wenn beide Eigentümer ein und dieselbe Person sind, ist eine Baulast erforderlich, weil sich die Eigentumsverhältnisse jederzeit und ohne Mitwirkungspflicht der Bauaufsichtsbehörde ändern könnten. Eine notwendige Baulast ist die Voraussetzung für die **Erteilung einer Baugenehmigung**.

Was ist eine Baulast?

Gem. § 85 BauO NRW 2018 ist eine Baulast eine **freiwillige Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde**, die der **Schriftform** bedarf. Durch diese Erklärung können **öffentlich-rechtliche Verpflichtungen** übernommen werden, die ein oder mehrere Grundstücke betreffen. Diese Verpflichtungen verlangen ein **bestimmtes Tun, ein Dulden oder ein Unterlassen** von dem Grundstückseigentümer. Voraussetzung ist allerdings, dass sich diese **Verpflichtungen nicht bereits aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben**. Zusätzlich ist auch die **Zustimmung von Erbbaurechtsnehmern** und Auflassungsvorgemerkten erforderlich.

Was wird für die Baulasteintragung benötigt?

Baulastantrag (Formular)

Baulasterklärung (Formular)

Amtlicher Lageplan zum Baulastantrag in mindestens 5-facher Ausfertigung

Formulare

Der Baulastantrag und die entsprechenden Baulasterklärungen liegen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde in Papierform vor. Die Formulare können auch per E-Mail bauordnung@stadt-hagen.de angefordert werden. Ein „Download“ von der Homepage www.hagen.de (Formulare & Merkblätter / B wie Bauen / Bauordnung) als PDF-Formular ist möglich.

Bei der elektronischen Beschaffung sollte beachtet werden, dass die Formulare zweiseitig sind. Sie müssen aus rechtlichen Gründen wieder mit Vorder- und Rückseite zu einem Blatt zusammengefügt werden.

Baulastantrag

Die Vorder- und Rückseite des Antragsformulars sollten leserlich ausgefüllt werden.

Wichtig sind sowohl die Unterschrift/en der/des Antragsteller/s als auch der/des Baulastgeber/s. Durch die **Unterschrift des Antragstellers** bestätigt er, die Kosten für die Eintragung ins Baulastenverzeichnis der Stadt Hagen zu übernehmen. Durch die **Unterschrift/en der/des Baulastgeber/s** wird die Bereitschaft signalisiert, die Baulast zu unterzeichnen. „*Es hat Vorverhandlungen gegeben*“. Sollte die Baulasterklärung trotz Bereitschaft nicht unterzeichnet werden, entstehen dem Antragsteller auch Gebühren für die Bearbeitung. Der Antrag kann ohne Unterschrift nicht bearbeitet werden.

Baulasterklärung

Bei der Baulasterklärung sollte nur die Vorderseite ausgefüllt werden.

Wichtig: Die Erklärung wird erst später vom Baulastgeber nach schriftlicher Einladung oder telefonischer Absprache bei der Bauaufsichtsbehörde (Herr Hohberg, Tel. 207 2177 oder Frau Zitzmann, Tel. 207 2654) unterzeichnet.

Die Unterschrift kann auch bei der Gemeinde, bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder bei einem Notar geleistet werden.

Die Baulasterklärung und der Lageplan werden dann für die Leistung der Unterschrift an den Baulastgeber gesandt.

Wenn die **Stadt Hagen Baulastgeber** ist, sollte **rechtzeitig** Kontakt zum Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Rathaus I, Rathausstr.11, 58095 Hagen (Sekretariat Tel: 207 3759 o. 207 4704) aufgenommen werden, da die Inanspruchnahme der Baulastfläche kostenpflichtig ist. Hierzu wird aufgrund einer Wertermittlung der Baulastfläche ein Gestattungsvertrag geschlossen.

Erst nach Eingang der Gestattungssumme wird die Stadt Hagen die Baulast unterzeichnen. Dieser Verwaltungsvorgang **nimmt leider Zeit in Anspruch**.

Lagepläne zum Baulastantrag

Die **5 amtlichen Lagepläne** (bei einem Baulastgeber) dürfen nicht älter als 6 Monate sein.

Amtliche Lagepläne werden von einem **öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder von einer Katasterbehörde (hier z.B. Vermessungsamt der Stadt Hagen)** erstellt.

Für jeden weiteren Baulastgeber erhöht sich die Anzahl der Lagepläne um einen weiteren Plan.

Häufige Praxis ist, dass ein ÖbVI vollständige Anträge mit den Planunterlagen vorbereitet!

Mindestanforderungen an den Lageplan sind in § 18 BauO NRW i. V. m. § 3 Abs.1 BauPrüfVO geregelt:

- Maßstab 1:500
- Die Lage des Baugrundstückes im Verhältnis zur Nordrichtung muss erkennbar sein.
- Angaben über das Baugrundstück und der Nachbargrundstücke nach Straße und Hausnummer, Grundbuchblatt und Liegenschaftsangaben (Gemarkung, Flur, Flurstücke) sowie die Eigentumsverhältnisse des Baugrundstückes.
- Angabe von Umrissmaßen (Längen) der Grenzen des Baugrundstückes und sein Flächeninhalt..
- Darstellung von vorhandenen baulichen Anlagen (genehmigt und ungenehmigt) auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken. Bei Gebäuden sind Angaben über die Geschosshöhe sowie Wand- und Firsthöhen erforderlich.
- Baulastflächen auf dem Baugrundstück und Flächen auf den angrenzenden Flurstücken, die von Baulasten zu Gunsten des Baugrundstückes betroffen sind, müssen dargestellt werden.
- Die geplanten baulichen Anlagen müssen dargestellt werden. Dazu gehören Angaben über die Außenmaße, die Dachform, die Wand- und Firsthöhen, die Höhenlage der Eckpunkte der baulichen Anlage über NN an der Geländeoberfläche, die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NN, die Grenzabstände, die Tiefe und Breite der Abstandsflächen und die Abstände zu anderen baulichen Anlagen.
- Die geplante Baulastfläche ist in grüner Schraffur und grüner Umrandung mit Maßen und Flächen darzustellen.

Weiterhin kann die Bauaufsichtsbehörde - wenn es erforderlich erscheint - **zusätzliche Anforderungen** an den Lageplan stellen. Das könnten zum Beispiel sein:

- Festsetzungen aus dem B-Plan
- Abstandsflächenberechnung

Sonstige Unterlagen

Für die notwendige Rechtssicherheit einer einzutragenden Baulast können von der Bauaufsichtsbehörde **beispielsweise noch weitere Unterlagen und Dokumente** gefordert werden:

- Grundrisse eines Parkhauses zur genauen Darstellung von PKW-Stellplätzen
- Grundrisse von Gebäuden für einen zweiten Rettungsweg
- Bestallungsurkunden
- Handels- und Vereinsregisterauszüge
- notarielle Vollmachten

Ablauf einer Baulasteintragung

- Eingang und Erfassung der Baulastunterlagen
- Prüfung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen
- Einladung der/des Baulastgeber/s
- Unterzeichnung der Baulast und sofortige Information an die untere Bauaufsichtsbehörde
- Eintragung ins Baulastenverzeichnis und Gebührenbescheid, **wenn ein genehmigungsfähiger Bauantrag vorliegt.**

Gebührenpflicht

Nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW) vom 03.07.2001 und des Allgemeinen Gebührentarifs der AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung sind Baulasten gebührenpflichtig. Die Mindestgebühr beträgt 50 EURO. Die Höchstgebühr ist auf 250 EURO festgelegt.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen Herr Hohberg, Tel. 207 2177 oder Frau Zitzmann, Tel.207 2654 zur Verfügung.