

## **Informationen zur Eintragung einer Baulast**

### **§ 85 BauO NRW Baulast und Baulastenverzeichnis**

(1) 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 (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 ([GV. NRW. S. 174](#)), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

(3) 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 der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie

2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

---

Die Baulast ist kein öffentlich- rechtlicher Vertrag eines Grundstückseigentümers mit der Bauaufsichtsbehörde, sondern entsteht durch einseitige öffentlich-rechtliche Erklärung, die gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben werden muss. Die Wirkung der Erklärung tritt ein, sobald sie von der Bauaufsichtsbehörde angenommen worden ist. Da

die Baulast die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen sichert, ist sie von einer gewissen Dauerhaftigkeit. Sie ist auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam - die Baulast ist nicht an die Person, sondern an das Grundstück gebunden. Eine Baulastverpflichtungserklärung ist dann erforderlich, wenn das geplante Bauvorhaben auf dem Baugrundstück selbst nicht baurechtkonform hergestellt werden kann und somit ein anderes Grundstück (oder auch mehrere Grundstücke) zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss. 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. Die Baulast ist eine freiwillige Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, um baurechtliche Missstände, die einer Baugenehmigung entgegenstehen, aus dem Weg zu räumen. Die Baulastenerklärung (Verpflichtungserklärung) bedarf der Schriftform. Das Schriftstück ist von dem Grundstückseigentümer eigenhändig zu unterzeichnen. Die Unterschrift ist vor der Bauaufsicht zu leisten. In bestimmten Ausnahmefällen besteht die Möglichkeit, die Unterschrift notariell oder zumindest amtlich beglaubigen zu lassen. Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Zustimmung des Erbbauberechtigten erforderlich. Ein Grundstückseigentümer sollte sich über die Folgen einer Baulasterklärung, bevor er sie abschließt, im Klaren sein, denn oft bedeutet eine solche Verpflichtung eine Einschränkung für die Bebaubarkeit seines Grundstückes. Jedoch kann auch der Fall eintreten, dass durch den Eintrag einer Baulast die Bebauungsmöglichkeiten und somit auch der Wert des belasteten Grundstückes steigt.

### **Welche Baulasten gibt es?**

#### **Welche Gebühren verursacht die Eintragung der Baulasten?**

Die Gebühren berechnen sich unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nach der derzeit gültigen Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) vom 03.07.2001 in Verbindung mit der Gebührenfestsetzung bei Tarifstellen mit Rahmensätzen (gem. Städtetag NRW)

##### a) Abstandsflächenbaulast (§ 6 BauO NRW)

Die Abstandflächen müssen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück liegen. Bis zu deren Mitte dürfen sie sich auch auf öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen erstrecken. Die Mitte darf nicht überschritten werden, um beide Seiten gleich zu behandeln. Der Abstand zwischen der Nachbarsgrenze und dem Gebäude muss mindestens 3 m betragen. Stehen dem Bauherrn z. B. nach seinen Plänen nur 2 m für die Einhaltung der Abstandfläche auf seinem Grundstück zur Verfügung, obwohl ein Mindestabstand von 3 m verlangt wird, so kann er mit seinem

Nachbarn vereinbaren, dass dieser 1 m seines Grundstückes auf die Abstandfläche des Bauvorhabens anrechnen lässt und bei seiner eigenen Bebauung dementsprechend – bei 3 m eigener Abstandfläche – nunmehr 4 m Abstand von der Grundstücksgrenze einhalten muss. Die belastete Fläche ist von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder gestattet werden kann, bleiben unberührt. Der Nachbar erfüllt seine Verpflichtung aus dieser schuldrechtlichen Vereinbarung, indem er die Beschränkung als Baulast übernimmt. Die Abstandflächenbaulast dient u. a. der Sicherung der baurechtskonformen Verhältnisse bei nachträglichen Grenzänderungen und Grundstücksteilungen. Die Gebühren einer Abstandflächenbaulast werden nach der Größe der zu belasteten Fläche berechnet:

Gebühren für eine Abstandsflächenbaulast: 200 €

b) Wegerechtbaulast (§ 5 Absatz 1 BauO NRW)

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn sie in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen, so dass sie von Rettungsfahrzeugen erreicht werden können. Wenn ein Baugrundstück keine unmittelbare Verbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweist, muss es eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu dieser aufweisen (der Nachbar stellt einen Teil seines Grundstückes für seinen anderen Nachbarn als Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung). Die Zufahrt muss befahrbar und ausreichend breit sein - ein Maß von 3 m reicht in der Regel aus, wenn die Zufahrt übersichtlich ist und Begegnungsverkehr nicht befürchtet werden muss, andernfalls sind 4,5 m erforderlich .

Gebühren für eine Wegerechtbaulast: 200 €

c) Leitungsrechtbaulast (§ 5 BauO NRW)

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn ihrer Benutzung die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser vorhanden und benutzbar sind und wenn die erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden und benutzbar sind sowie die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Kann das Baugrundstück nicht unmittelbar an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen werden, so ist für den Teil der Leitung von der Grundstücksgrenze bis zum Punkt des Anschlusses eine Leitungsrechtbaulast zur Sicherung erforderlich.

Gebühren für eine Leitungsrechtbaulast: 200 €

d) Stellplatzbaulast (§ 48 Absatz 1 BauO NRW)

Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück sicherzustellen. Sollen oder können Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück errichtet bzw. nachgewiesen werden, so ist deren Benutzung zu Gunsten der zu errichteten Anlage öffentlich-rechtlich auf einem anderen Flurstück bzw. Grundstück zu sichern. Die Voraussetzungen für das zu belastende Grundstück lauten:

- Das Grundstück muss für die Aufnahme von Stellplätzen geeignet sein
- Das Grundstück muss in der näheren Umgebung des begünstigten Flurstückes liegen (nähere Umgebung: 300 Meter bei gewerblich genutzten Einheiten, bis zu 200 Meter bei Wohnungen)

Gebühren für eine Baulast zur Sicherung eines oder mehrerer Stellplätze: 200 €

e) Anbaubaulast (§ 6 Absatz 1 Satz 2 Bstb.b BauO NRW)

Eine Anbaubaulast ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an der Grenze gebaut wird, wenn zwar nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze gebaut werden muss, aber ohne Abstandfläche an der Grenze gebaut werden darf (z. B. Doppelhäuser oder Erweiterung von Doppelhäusern). Von Gebäuden muss ein Grenzabstand von mindestens 3 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden.

Gebühren für die Anbauverpflichtung: 100 €

f) Vereinigungsbaulast (§ 4 Absatz 2 BauO NRW)

Die Vereinigungsbaulast erfolgt, wenn ein Gebäude auf mehreren Grundstücken gebaut wird, aber die Flurstücksgrenzen dabei überbaut werden. Von großer praktischer Bedeutung ist die Baulast häufig erst nach der Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück, wenn dieses dann geteilt werden soll. Eine solche Teilung kann wegen des sich aus § 4 Abs. 2 BauO NW ergebenden Verbots der Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur genehmigt werden, wenn durch eine Vereinigungsbaulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften der BauO NW oder den aufgrund der BauO NW erlassenen Vorschriften zuwider laufen.

Gebühren für die Vereinigungsbaulast: 250 €

g) gemeinsame Bauteile (§ 12 Absatz 2 BauO NRW)

Bei einem gemeinsamen Bauteil handelt es sich meistens um eine Wand, die von zwei baulichen Anlagen zur Sicherung der eigenen Standsicherheit verwendet wird oder verwendet werden soll. Die Verpflichtung besteht darin, den gemeinsamen Bauteil bei einem Abbruch von einer baulichen Anlage stehen zu lassen, sodass die Standsicherheit der 2. Anlage weiterhin gewährleistet ist.

Gebühren für die Baulast zur Sicherung gemeinsamer Bauteile: 50 €

h) Betriebswohnung (§ 8 Absatz 3 Nr. 1 bzw. § 9 Absatz 3 Nr. 1 BauO NRW)

Da in Gewerbegebieten das Wohnen nur den Betriebsinhabern, den Betriebsleitern oder den Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorbehalten ist, wird durch die Baulasteintragung die jeweilige Betriebsleiterwohnung bzw. Betriebsinhaberwohnung eng an den Betrieb gebunden. Die Zulässigkeit der o. g. Wohnungen ergibt sich aus den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen also dem Gewerbebetrieb räumlich-funktional zugeordnet sein um eine Ausnahme von dem generellen Verbot für Wohnungen im Gewerbe- oder Industriegebiet gewähren zu können. Ist eine Wohnung aufgrund einer solchen Baulast als Betriebsinhaberwohnung einem Gewerbebetrieb zugeordnet, so muss der Betriebsinhaber sich diese als vorhandene Wohnung zurechnen lassen, auch wenn er selbst keine rechtlichen Möglichkeiten zur Nutzung hat.

Gebühren für die Baulast einer Betriebswohnung: 250 €

i) Familienbindung (§ 35 Absatz 4 Nr.1 und 5 BauGB)

Im Außenbereich ist Bauen nur zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben von Landwirten, Forstwirten und anderen so genannten Privilegierten handelt. Soll z.B. eine 2. Wohneinheit im Außenbereich geschaffen werden, ist dieses nur den Privilegierten und deren Familienmitgliedern gestattet.

Gebühren für die Baulast zur Familienbindung: 250 €

j) Absicherungsbaulast

Durch eine Absicherungsbaulast können bestimmte Verpflichtungen auferlegt werden (ein Tun, Dulden oder Unterlassen), damit keine baurechtlichen Missstände eintreten bzw. behoben werden. Beispiel: Jemand verpflichtet sich, das alte Wohnhaus innerhalb von 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit des neuen Wohnhauses abzureißen.

Gebühren für eine Absicherungsbaulast: 250 €

**Erforderliche Unterlagen für die Eintragung einer Baulast (die konkreten Angaben für die benötigten Unterlagen für die jeweilige Art der Baulast entnehmen Sie bitte dem Antrag auf Eintragung einer Baulast)**

Zur Vorbereitung der Verpflichtungserklärung, welche der oder die Eigentümer des zu belastenden Grundstücks zu unterzeichnen hat/ haben, benötigt die Bauaufsichtsbehörde verschiedene Unterlagen, die durch den Antragsteller (= Gebührensschuldner) zu beschaffen sind. Welche Unterlagen im Einzelfall erforderlich sind, hängt von der Art der einzutragenden Baulast und von dem flächenmäßigen Umfang der Belastung ab. Darüber hinaus kann die Frage der Unterschriftsbefugnis von Bedeutung sein. In jedem Fall ist der Behörde neben dem eigentlichen Antrag auf Eintragung einer Baulast ein aktueller (nicht älter als 3 Monate) Eigentumsnachweis für das zu belastende Grundstück einzureichen (ein aktueller Auszug aus dem Grundbuch ist beim Grundbuchamt beim Amtsgericht Ibbenbüren erhältlich). Sofern in einer Baulastverpflichtung lediglich ein Teil eines Flurstückes belastet werden soll und dieser Teil verbal nicht oder nicht exakt genug beschrieben werden kann, ist die Vorlage eines Amtlichen Lageplanes erforderlich, welcher den zu belastenden Teil des Flurstückes kenntlich macht. Der Lageplan ist gemäß § 3 Abs. 3 BauPrüfVO von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu erstellen. Jeder Baulast, für die ein Amtlicher Lageplan nicht erforderlich ist, ist eine Originalflurkarte beizufügen.