

Informationen zur Erklärung einer Baulast nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1. Allgemeines

Eine Baulast ist 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. Eine notwendige Baulast ist die Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung.

2. Rechtsgrundlage

2.1 Rechtsgrundlage

Das Gesetz definiert die Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen (§ 81 NBauO). Dadurch soll den Anforderungen des Baurechts in bestimmten Beziehungen Rechnung getragen werden. Die Baulast bewirkt keine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, sondern sie räumt rechtliche Hindernisse einer Bebauung aus dem Weg.

2.2 Rechtsfolgen

Die Baulast ruht als öffentliche Last auf einem Grundstück und ist auch gegenüber den Rechtsnachfolgern wirksam.

3. Baulasterklärung

3.1 Wer kann eine Baulasterklärung abgeben?

Die Baulasterklärung kann nur von dem/der Grundstückseigentümer/-in abgegeben werden und ist eine freie Entscheidung.

Bei Miteigentum an einem Grundstück ist zur wirksamen Begründung der Baulast die Mitwirkung aller Miteigentümer/-innen erforderlich. Soweit dingliche Nutzungsrechte eines Nießbrauches oder Grunddienstbarkeiten berührt werden, ist die Zustimmung der Berechtigten erforderlich. Gleiches gilt auch für im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkungsberechtigte (z. B. Grundstückskäufer).

Die Zustimmung von Hypotheken- oder Grundschuldgläubigern ist nicht erforderlich.

3.2 In welcher Form erfolgt die Abgabe?

Die Baulasterklärung bedarf der Schriftform. Inhalt und Erklärung müssen eindeutig sein und bestimmt formuliert werden.

3.3 Welche Formvorschriften müssen beachtet werden?

Alle Unterschriften müssen (öffentlich) beglaubigt werden, und zwar

- von einem Notar oder
- einer Vermessungsstelle nach § 1 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes oder
- der Gemeinde oder
- sind vor der Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) zu leisten.

Die Baulasterklärung braucht grundsätzlich nur in **einfacher** Ausfertigung vorgelegt zu werden. Lagepläne sind entsprechend der Anzahl der Erklärenden **zuzüglich mit 3 Ausfertigungen** einzureichen.

Eventuelle **Vertretungsberechtigungen** sind wie folgt nachzuweisen:

- Vertretungsberechtigte von GmbH
ggf. notariell beglaubigte Einzelvollmacht für u.ä.
- generelle Vertretungsvollmacht
Nachweis durch aktuellen Auszug aus dem Handelsregister
- Privatpersonen
amtlich beglaubigten Vollmacht
- rechtsfähige Vereine (eingetragene Vereine) - vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder gemäß Satzung bzw. Vereinsregister

4. Amtlicher Lageplan

Zur genauen inhaltlichen Bestimmung des Erklärungsinhaltes der Baulast ist der Baulasterklärung ein **amtlicher Lageplan** mit Eintragung der Baulastfläche mit Vermaßung beizufügen (entfällt, wenn der Lageplan vom Landkreis Goslar vorbereitet wurde). Amtliche Lagepläne für Baulastzwecke sind erhältlich bei der Vermessungs- und Katasterbehörde Harz - Katasteramt Goslar - Jürgenweg 8, 38610 Goslar, Tel.: (0 53 21) 75 7 40, Fax (0 53 21) 75 74 25 oder bei den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren/-innen.

Vermessungsbüros:

H. Reimer - Grauhöfer Landwehr 3,
38644 Goslar Tel.: 0 53 21/34 23-0

Reinecke & Gerics - Lautenthaler Str. 19,
38723 Seesen Tel.: 0 53 81/93 94-0

Die Baulastfläche ist durch den Entwurfsverfasser/in bzw. Bauherrin/Bauherrn im Lageplan gelb schraffiert und mit Maßangaben darzustellen (entfällt, wenn der Lageplan vom Landkreis Goslar vorbereitet wurde). Bitte keine Kennzeichnung in anderen Farben!

5. Baulasttext

Der vom Landkreis Goslar vorbereitete Baulasttext ist der Anlage (Verpflichtungserklärung) beizufügen. **Bitte benutzen Sie diesen Vordruck auch bei Abgabe der Verpflichtungserklärung bei einem Notar bzw. der Vermessungsstelle.**

6. Verzicht einer Baulasterklärung

Eine Baulast wird durch Verzicht der Bauaufsichtsbehörde (Fachdienst Bauen des Landkreises Goslar) aufgehoben. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Die Bauaufsichtsbehörde hat auf Antrag einer/eines Beteiligten auf die Baulast zu verzichten, wenn ein öffentliches und privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören.

7. Einsicht in das Baulastenverzeichnis

Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann das Baulastenverzeichnis einsehen und sich Auszüge erstellen lassen.

8. Empfehlung

Um den in der Baulast begründeten öffentlich-rechtlichen Anspruch auch privatrechtlich gegenüber dem Baulastgeber durchsetzen zu können, wird gleichzeitig die **privatrechtliche Absicherung** des Anspruches, z. B. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch, empfohlen.

9. Gebühren

Die Höhe der Gebühren für die Eintragung und Löschung einer Baulast sowie die Erteilung von Auskünften richtet sich nach der Baugebührenordnung.

Für weitere Fragen stehen Ihnen die zuständigen Sachbearbeiterinnen des Fachdienstes Bauen Goslar gern zur Verfügung.