

FACHBEREICH BAUEN UND UMWELT

MERKBLATT
über die Bedeutung, Abgabe und Verzicht einer Baulast nach § 81 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1. Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulast). Damit soll in erster Linie der Weg zu einer Genehmigung eröffnet werden, d. h. ein rechtliches Hindernis auf dem Grundstück wird durch die Erklärung zu Lasten des Nachbargrundstücks beseitigt.

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

2. Die Baulasterklärung muss von **allen im Grundbuch geführten Eigentümern** abgegeben werden. Liegt ein Erbbaurecht vor, so ist neben der Baulasterklärung der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers auch die Baulasterklärung der/des **Erbbauberechtigten** erforderlich.
 - 2.1. Ist das für die Baulast vorgesehene Grundstück bereits mit einer Grunddienstbarkeit/ einem **Nießbrauchsrecht** belastet, deren/dessen Inhalt durch die zukünftige Baulast berührt wird, so ist eine Baulasterklärung der/des (durch die Grunddienstbarkeit/das Nießbrauchsrecht) Berechtigten abzugeben. Gleiches gilt auch für den Fall, dass auf dem zu belastenden Grundstück eine **Auflassungsvormerkung** ruht.
 - 2.2. Die Zustimmung von Hypotheken- oder Grundschuldgläubigern ist nicht erforderlich.
3. Die Baulasterklärung bedarf der Schriftform. Inhalt und Erklärung müssen eindeutig sein und bestimmt formuliert werden.

Für die Abgabe der Baulasterklärung gilt folgende Formvorschrift:

Alle Unterschriften

- ▲ müssen (öffentlich) beglaubigt werden
 - von einem Notar oder
 - von einer Vermessungsstelle nach § 6 Abs. 1,2 oder 3 NVerMG* (Stellen im Landkreis Goslar siehe Nr. 5) oder
 - von der Gemeinde

oder

- ▲ sind vor der Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) zu leisten.

*Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)

Die Baulasterklärung braucht grundsätzlich nur in **einfacher** Ausfertigung vorgelegt zu werden. Lagepläne (siehe hierzu auch Nr. 6) sind entsprechend der Anzahl der Erklärenden **zuzüglich 3 Ausfertigungen** einzureichen.

4. Eventuelle **Vertretungsberechtigungen** sind wie folgt nachzuweisen:
 - ggf. notariell beglaubigte Einzelvollmacht für Vertretungsberechtigte von GmbH u. ä.
 - generelle Vertretungsvollmacht - Nachweis durch aktuellen Auszug aus dem Handelsregister
 - Privatpersonen - Vorlage einer amtlich beglaubigten Vollmacht
 - rechtsfähige Vereine (eingetragene Vereine) - vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder gemäß Satzung bzw. Vereinsregister
5. 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 LK 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

6. Die Baulastfläche ist durch den Entwurfsverfasser/Bauherrn im Lageplan gelb schraffiert und mit Maßangaben darzustellen (entfällt, wenn der Lageplan vom LK Goslar vorbereitet wurde).

Bitte keine Kennzeichnung in anderen Farben.

7. Der erforderliche Baulasttext ist vom Landkreis Goslar vorbereitet worden und als Anlage (Verpflichtungserklärung) beigelegt. **Bitte benutzen Sie diesen Vordruck auch bei Abgabe der Verpflichtungserklärung bei einem Notar bzw. der Vermessungsstelle.**
8. 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.

9. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann das Baulastenverzeichnis einsehen und sich Auszüge erstellen lassen.
10. Um den in der Baulast begründeten öffentlich-rechtlichen Anspruch auch privatrechtlich gegenüber dem Baulastgeber durchsetzen zu können, ist gleichzeitig die **privatrechtliche Absicherung** des Anspruches, z. B. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch, erforderlich. Dies wird ausdrücklich empfohlen.