



Merkblatt zu Baulasten

Die Baulast gemäß § 81 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers, die zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen auf seinem Grundstück verpflichtet. Sie wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Die wichtigsten Baulastarten

- Vereinigungsbaulast (§ 2 Abs. 12 NBauO)
Zwei oder mehrere Grundstücke werden zu einem Baugrundstück vereinigt mit der Folge, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf das durch die Vereinigung gebildete Baugrundstück anzuwenden sind.
- Anbaubaulast (§ 5 Abs. 5 NBauO)
Verpflichtung zum entsprechenden Anbau an ein Grenzgebäude in gleicher Nutzungsart und Bauweise sowie gleichem Maß für den Fall der Errichtung einer baulichen Anlage
- Abstandsbaulast (§ 6 Abs. 2 NBauO)
Die Abstandsbaulast bewirkt, dass bestimmte Nachbargrundstücksflächen für die Bemessung des Grenzabstandes dem Baugrundstück zugerechnet werden.
- Einstellplatzbaulast (§ 47 Abs. 4 NBauO)
Sichert notwendige Kfz-Einstellplätze zugunsten eines in der Nähe liegenden Grundstücks.
- Wegebaulast (§ 4 Abs. 2 NBauO)
Die Fläche eines Grundstücks wird als notwendige Zuwegung zu einem anderen Grundstück gesichert.

Ablauf einer Baulasteintragung

Nach Eingang und Prüfung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen des Antrages wird der/die Eigentümer/in / der/die Erbbauberechtigte des belasteten Grundstücks zur Erörterung und anschließender Abgabe der Baulasterklärung angeschrieben. Anschließend wird die Baulast in das Baulastenverzeichnis rechtswirksam eingetragen. Die Eigentümer des belasteten und begünstigten Grundstücks erhalten eine Nachricht über die Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis.

Hinweis

Bei bestehenden Grunddienstbarkeiten oder Auflassungsvormerkungen am Grundstück ist die Zustimmung aller Berechtigten erforderlich, sofern deren Rechte von der Baulast berührt sind.

Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind dem Antrag beizufügen:

- Einfacher amtlicher aktueller Lageplan im Maßstab 1 : 500 (Ein größerer Maßstab ist zu wählen, wenn es für die Beurteilung der Baumaßnahme erforderlich ist.) mit eingezeichnetem Bauvorhaben und der gem. den Vorschriften der Bauvorlageverordnung (BauVorIVO) farbig (braun) dargestellten und vermaßten Baulast(fläche). Der amtliche Lageplan ist mindestens in **7-facher** Ausfertigung (5 Ausfertigungen je Flurstück + 2 Ausfertigungen zum Antrag) einzureichen. Die Anzahl der einzureichenden Lagepläne richtet sich nach der Anzahl der von der Baulast betroffenen Flurstücke.
- Bei einer Anbaubaulast: Grundriss und Schnitt(e) des Bauvorhabens (1-fach)
- Handelt es sich bei dem/der Eigentümer/in um eine Firma, Verein o. ä., ist ein Nachweis über die Unterschriftbefugnis für die Firma oder den Verein vorzulegen (Auszug aus dem Handelsregister / Vereinsregister, 1-fach).

Gebühren

Nach der Baugebührenordnung (BauGO), Tarifstelle 9.1, ist die Eintragung einer Baulast gebührenpflichtig. Die Mindestgebühr beträgt 90 Euro, die Höchstgebühr 2.470 Euro. Die Löschung einer Baulast ist nach der BauGO, Tarifstelle 9.2 ebenfalls gebührenpflichtig. Die Mindestgebühr beträgt 90 Euro, die Höchstgebühr 830 Euro. Die Gebühr wird anhand verschiedener Faktoren und des Arbeitsaufwandes ermittelt.

Löschung einer Baulast

Einem Antrag auf Löschung einer Baulast kann nur stattgegeben werden, wenn an der Baulast sowohl kein öffentliches als auch kein privates Interesse mehr besteht.

Bearbeitungszeit

Die Bearbeitungszeit für die Eintragung einer Baulast ist von verschiedenen Faktoren abhängig.

Ist der Antrag nicht vollständig ausgefüllt oder fehlen notwendige Unterlagen bzw. Angaben, so kann dies zu vermeidbaren Verzögerungen bei der Bearbeitung führen.

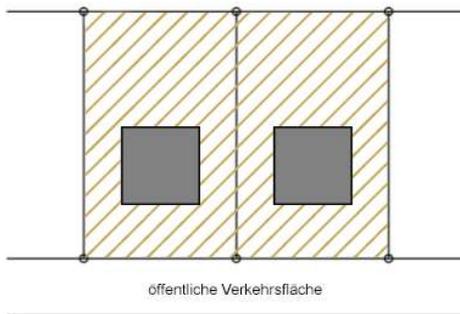
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bearbeitung des Antrages auf Eintragung einer Baulast nur erfolgen kann, wenn alle Unterlagen vorliegen.



Darstellung der Baulasten

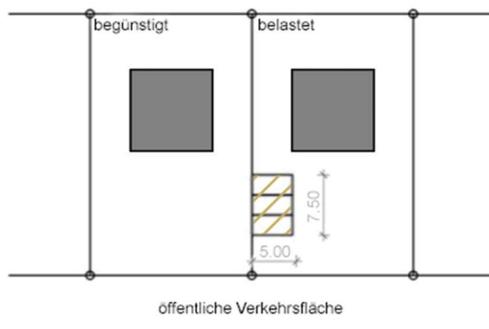
1. Vereinigungsbaulast (§ 2 Abs. 12 NBauO)

Bei Vereinigungsbaulasten sind die betroffenen Flurstücke braun schraffiert darzustellen.



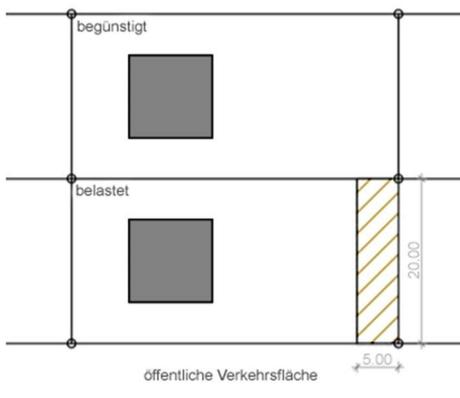
2. Einstellplatzbaulast (§ 47 Abs. 4 NBauO)

Im Lageplan ist zeichnerisch darzustellen, an welcher Stelle die notwendigen Einstellplätze auf dem anderen Grundstück bereitstehen. Die Einstellplätze sind zu vermaßen und braun schraffiert darzustellen.



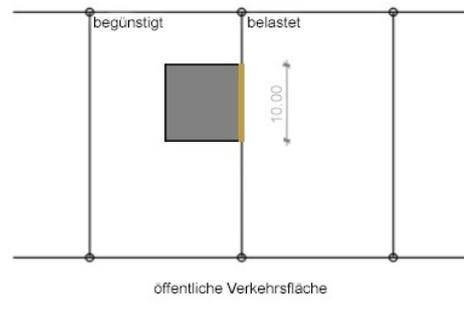
3. Wegebaulast (§ 4 Abs. 2 NBauO)

Die Wegebaulast ist im Lageplan zu vermaßen und braun schraffiert darzustellen.



4. Anbaubaulast (§ 5 Abs. 5 NBauO)

Anbaubaulasten können nur über die gesamte Länge des Grenzabschnittes der baulichen Anlage eingetragen werden. Dies ist keine Verpflichtung zum Bauen, sondern nur die Pflicht, im Falle des Bauens dann in gleicher Nutzungsart und Bauweise sowie gleichem Maß an der Grenze zu bauen.



5. Abstandsbaulast (§ 6 Abs. 2 NBauO)

Die Baulastfläche ist an beiden Enden abzurunden, da das betroffene Gebäude von allen Punkten 3 m Grenzabstand halten muss.

Es sind nur die über die zulässigen 9 m je Grundstücksgrenze und 15 m auf dem gesamten Grundstück hinausgehende Grenzbebauung mit der Baulast zu sichern. Die Baulastfläche ist zu vermaßen und braun schraffiert darzustellen.

