

Merkblatt zu Baulasten

Begriff der Baulast

Eine Baulast im Sinne von § 83 LBO ist eine auf einem dienenden Grundstück ruhende öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem dieses Grundstück betreffende Tun, Dulden oder Unterlassen, häufig zugunsten eines anderen (begünstigten) Grundstückes.

Im Regelfall werden Baulasten eingetragen, um Hinderungsgründe zur Erteilung einer Baugenehmigung zu einem aktuellen Bauvorhaben zu beseitigen oder baurechtswidrige Zustände bei einer z.B. geplanten Grundstücksteilung zu vermeiden bzw. nach einer baurechtswidrigen Grundstücksteilung, sofern möglich, zu beseitigen.

Nach Antragseingang wird die Verpflichtungserklärung zur Eintragung der Baulast vorbereitet und dem Antragssteller mit der Bitte um inhaltliche Prüfung und, sofern dieser nicht selbst der Baulastgeber ist, die Verpflichtungserklärung an diesen weiterzuleiten.

Bei zu belastenden Erbbaugrundstücken müssen neben sämtlichen Eigentümern auch die Erbbauberechtigten des zu belastenden Grundstückes die Verpflichtungserklärung unterzeichnen.

Zur rechtswirksamen Abgabe der Verpflichtungserklärung sind nur die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer und Erbbauberechtigten des zu belastenden Grundstückes berechtigt.

Die auf der Erklärung abzugebenden Unterschriften sind entweder beim Sachbearbeiter des Antrages oder vor einem Notar zu leisten. Der Notar nimmt die Unterschrift entgegen und bindet die Erklärung mit dem dazugehörigen Lageplan in eine entsprechend notariell beglaubigte Urkunde ein und leitet diese an den Sachbearbeiter der Baulast weiter.

Erfolgt die Unterzeichnung vor einem Notar wird um kurze Mitteilung gebeten, um Ihnen die Original Verpflichtungserklärung und den Lageplan für den Notar zuzusenden.

Gebühren:

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO) vom 10.06.2022, gültig ab 01.09.2022, in Verbindung mit der Anlage 1 in der jeweils gültigen Fassung sind hierfür folgende Gebühren zu entrichten:

- Eintragung oder Löschung einer Baulast 250,00 € (Stand 02/2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis je Flurstück und je Baulast 60,00 € (Stand 02/2023)

Kontakt:

Stadt Wedel, Fachdienst Bauverwaltung und öffentliche Flächen,

Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel,

Sachbearbeiter: Frau Holstein, Zimmer: 209,

Telefon: 04103/707-338, Fax: 04103/70788-338, E-Mail: j.holstein@stadt.wedel.de

Anlage: Vergleich Dienstbarkeiten im Grundbuch und Baulasten im Baulastenverzeichnis

Vergleich Dienstbarkeiten im Grundbuch und Baulasten im Baulastenverzeichnis:

Dienstbarkeit	Baulast
Privatrechtlich	Öffentlich-rechtlich
Inhalt: Dulden, Unterlassen	Inhalt: Tun, Dulden, Unterlassen
Wirkung nur für den jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstückes (Grunddienstbarkeit) oder persönlich Begünstigten (beschränkt persönliche Dienstbarkeit)	Wirkung nur für das begünstigte Grundstück
Verpflichtung des Grundstückseigentümers nur gegenüber dem Berechtigten	Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde
Zivilrechtlich einklagbarer Duldungs- oder Unterlassungsanspruch	Kein Anspruch; bei Störungen <u>kann</u> (Ermessen) die Bauaufsichtsbehörde einschreiten. <i>Es wird empfohlen Erschließungsbaulasten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) oder Stellplatzbaulasten auch privatrechtlich durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.</i>
Entstehung durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch (§ 837 BGB)	Entstehung durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis
Öffentlicher Glaube an der Richtigkeit der Inhalte des Grundbuches	Kein öffentlicher Glaube
Löschung durch Erklärung des/der Berechtigten und Eintragung im Grundbuch	Löschung nach schriftlichem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde nur wenn ein öffentlich-rechtliches Interesse am Fortbestand der Baulast aufgrund von Rechtsvorschriften nicht mehr besteht.
Wirkung gegenüber dem Rechtsnachfolger	Wirkung gegenüber dem Rechtsnachfolger