

Allgemeine Hinweise für die Erklärung einer Baulast

Die Baulast dient der Sicherung bzw. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Gemäß § 84 BbgBO kann sich eine eigentumsberechtigte Person durch Abgabe einer freiwilligen Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten, ohne dass sich ein solches aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt. Insofern stellt die Baulast im bauordnungsrechtlichen Sinne eine freiwillig übernommene Pflicht zur Herstellung oder Duldung von Verhältnissen dar, die zum Beispiel Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Bauvorhabens auf dem benachbarten Grundstück oder einer Grundstücksteilung sein können.

Baulasten sind förmlich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erklären und werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die Baulast wird erst mit ihrer Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

Von Baulasten unberührt bleiben privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern in Form von Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018 ff. Bürgerliches Gesetzbuch, die im Grundbuch eingetragen werden und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern.

Verfahren

Das Verfahren zur Eintragung wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt. Der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte des zu belastenden Grundstücks gibt die Verpflichtungserklärung vor der Bauaufsichtsbehörde ab. Dabei hat er sich durch Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses auszuweisen.

Hat ein Grundstück mehrere Eigentümer, so muss die Verpflichtungserklärung von allen Miteigentümern abgegeben werden. Ist ein Grundstück bereits veräußert und hat der Käufer bereits die Verfügungsgewalt über das Grundstück (Auflassungsvormerkung), so muss auch er die Verpflichtungserklärung abgeben.

Vor Abgabe der Verpflichtungserklärung sind bei der Bauaufsicht folgende Unterlagen einzureichen:

- Antrag auf Eintragung einer Baulast (in der Regel vom Bauherrn)
- Eigentumsnachweis des belasteten Grundstückseigentümers (Grundbuchauszug einschließlich Abt. I und II, nicht älter als 4 Wochen)
- aktueller Auszug des Handels- oder Vereinsregisters, sofern es sich bei dem Eigentümer des zu belastenden Grundstücks um eine juristische Person (Firma / Verein) handelt
- notariell beglaubigte Vollmacht, sofern ein Vertreter des Eigentümers des zu belastenden Grundstücks die Baulasterklärung unterzeichnet
- **von einem Vermesser erstellte bzw. bestätigte Teillagepläne im Format max. A3 (auf Größe DIN A4 gefaltet) mit Darstellung des belasteten und des begünstigten Baugrundstückes sowie der Darstellung der Baulastfläche unter Angabe der konkreten Längen-, Breiten- und Flächenmaße;** (einzureichende Anzahl: 4 im Baugenehmigungsverfahren; 3 außerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens)

Aufgrund von Besonderheiten, die sich beispielsweise aus der Art der Baulast oder den Eigentumsverhältnissen ergeben, kann sich die Notwendigkeit zur Einreichung weiterer Unterlagen ergeben.

Eintragungen, Änderungen und Löschungen von Baulasten sind ebenso gebührenpflichtig wie Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis. Die Löschung einer Baulast bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde.

Für Rückfragen steht Ihnen die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bauaufsicht, Frau Freese, unter der Telefon-Nr. 03391-688-6043, zur Verfügung.