

Hinweise zum Antrag auf Baulasteintragung

gemäß § 84 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Allgemeines:

Die Baulast ist eine freiwillige, öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer, durch die ihr Grundstück zugunsten eines anderen Grundstücks einer bestimmten Nutzungsbeschränkung durch Tun, Dulden oder Unterlassen unterworfen wird, die sich aus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sonst nicht ergibt (§ 84 Abs. 1 BbgBO). Sie ist also eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung.

Der Zweck der Baulast besteht darin, für ein Bauvorhaben, das ohne sie nicht genehmigungsfähig wäre, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen. Eine Baulast lässt sich nur unter Mitwirkung des Nachbargrundstückseigentümers realisieren; von der Bauaufsichtsbehörde kann dessen Zustimmung nicht verlangt werden.

Antragstellung

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

Je einfach (zum Verbleib bei der Bauaufsichtsbehörde)

- Antragsformular, im Original unterschrieben
- Aktueller Grundbuchauszug für das zu belastende Grundstück (Abt. I Eigentumsnachweis und Abt. II Belastungen) (im Original, nicht älter als 1 Monat)
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Mindestens 4-fach (Bauaufsicht, Bauakte, Begünstigter, Belasteter)

- Lageplan in geeignetem Maßstab nur für die von der **Baulasteintragung betroffenen Bereiche** (Blattgröße möglichst A 4, max. A3) mit eindeutiger Bemaßung und Kennzeichnung (**grün schraffiert**)
- Bauzeichnungen (bei Baulast für gemeinsame Bauteile)
- ggfs. weitere Unterlagen, abhängig von der Art der Sicherung

Der Antrag ist zusätzlich in elektronischer Form im PDF-Format sowie als Geodaten-Datei (.shp, .dwg) vorzulegen. (Nicht der gesamte Antrag in einer Datei, sondern einzeln in Abschnitten, wie z.B. Antragsformular, Lageplan usw.) Vorzugsweise ist der Antrag auf CD oder per E-Mail einzureichen.

Hinweis auf notwendige Genehmigungen

Befindet sich das Grundstück in einem Sanierungsgebiet, ist die Genehmigung der jeweiligen Stadt- / Gemeindeverwaltung gemäß § 144 Abs. 2 Baugesetzbuch einzuholen und dem **Antrag einfach beizufügen**.

Eintragungsverfahren

Nach Vorliegen des vollständigen Antrages wird durch die Bauaufsichtsbehörde die Eintragung der Baulast (Verpflichtungserklärung) vorbereitet. Sie bedarf der Schriftform. Die Unterschrift auf der Verpflichtungserklärung muss gemäß § 84 Abs. 2 BbgBO

- vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden
- öffentlich beglaubigt
- von einer/m öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in beglaubigt
- von der Katasterbehörde beglaubigt werden.

Bei der Unterschriftsleistung ist die Vorlage des gültigen Personalausweises oder Reisepasses notwendig. Gegebenenfalls die erforderliche Vollmacht für die unterschreibsberechtigte Person.

Bei juristischen Personen sind folgende Nachweise der Vertretungsberechtigung erforderlich:

- | | |
|---------------------------------|--|
| • GmbH, AG usw. | Handelsregisterauszug |
| • Genossenschaften | Genossenschaftsvertrag / -register |
| • GbR | Gesellschaftsvertrag |
| • Vereine | Vereinsregister- oder Handelsregisterauszug |
| • Wohnungseigentumsgemeinschaft | Protokollauszug einstimmiger Eigentümerbeschluss |

Inhaber von Auflassungsvormerkungen, Rückauflassungsvormerkungen, Vormerkungen, Mitbenutzungsrechten o. ä., sind bei der Übernahme der Baulast ebenfalls und gleichrangig zu beteiligen, d.h. sie müssen der Baulastübernahme in gleicher Form wie die Grundstückseigentümer zustimmen. Das gleich gilt

- bei Erbschaft – alle Erben auf der Grundlage/Vorlage des Erbscheines
- bei Erbbaurecht – alle Erbbauberechtigten

Kosten

Die Eintragung und die Löschung von Baulasten sowie die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind gebührenpflichtig (Brandenburgischen Baugebührenordnung).

Hinweise

Baulast und Grundbuch ersetzen sich gegenseitig nicht, da im Grundbuch nur privatrechtliche, im Baulastenverzeichnis nur öffentlich-rechtliche Regelungen aufgenommen werden.

Die Sicherung baurechtsmäßiger Zustände lässt sich privatrechtlich nicht verwirklichen. Privatrechtliche Vereinbarungen können ohne Einflussmöglichkeit der Behörde, die die öffentlichen Interessen zu wahren haben, geändert oder aufgehoben werden, so dass auch etwaige dingliche Sicherungen privatrechtlicher Art insoweit unwirksam sind.

Hypothekengeber in Abt. III des Grundbuches werden von der Bauaufsichtsbehörde nicht unterrichtet, für eventuelle Schäden haftet der Eigentümer des Grundstücks.

Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter **mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam** und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Da die Baulast grundstücksbezogen ist, geht diese unmittelbar auf den Rechtsnachfolger über. Die Baulast geht bei Eigentumswechsel oder durch Zwangsversteigerung nicht unter.

Die Baulast geht nur durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Der Verzicht wird mit der Löschung im Baulastenverzeichnis wirksam. (§ 84 Abs. 3 BbgBO)

Die Baulast räumt keine selbst durchsetzbaren privatrechtlichen Positionen gegenüber dem Baulastverpflichteten ein. Insbesondere gewährt die Baulast weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch gegenüber dem Baulastverpflichteten, noch verpflichtet sie diesen, die in der Baulast angesprochene Nutzung privatrechtlich zu dulden.

Will der Eigentümer des begünstigten Grundstücks selbst eine Rechtsposition zu Lasten des belasteten Grundstücks erreichen, so kann er das nur dadurch, das ihm entsprechende zivilrechtliche Rechtspositionen durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks eingeräumt und ggf. mit einer Dienstbarkeit (§ 1018 ff BGB) gesichert werden.

Der öffentlich-rechtlichen Erklärung steht somit nicht entgegen, dass durch zivilrechtliche Vereinbarung und Sicherung die Aufgabe der Herstellung, Unterhaltung und Freihaltung auf den Eigentümer des begünstigten Grundstücks übertragen wird.