

Baulasten

Informationsblatt für Bürgerinnen und Bürger

Inhalt:

1 Grundsätzliches

2 Details

- 2.1 Allgemeines
- 2.2 Bauherr und Baulastgeber
- 2.3 Eintragung der Baulast
- 2.4 Unterschied zwischen Baulastenverzeichnis und Grundbuch
- 2.5 Sicherung der Ansprüche des Bauherrn
- 2.6 Kostenregelung

3 Antragsverfahren

- 3.1 Baulasten im Zusammenhang mit einem Bauantrag
- 3.2 Baulasten im Zusammenhang mit einem Antrag auf Grundstücksteilung
- 3.3 Baulasten außerhalb eines Verfahrens

4 Häufige Anwendungsfälle für Baulasten

- 4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 4.1.1.1 Geh- und Fahrrecht
 - 4.1.1.2 Leitungsrecht
- 4.2 Abstandsflächenbaulast
- 4.3 Vereinigungsbaulast
- 4.4 Sicherung eines Kfz-Stellplatzes auf einem anderen Grundstück
- 4.5 Baulasten nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts

1 Grundsätzliches

Während weitgehend bekannt ist, dass durch eine Grunddienstbarkeit das nachbarrechtliche Verhältnis geregelt werden kann, ist weniger bekannt, was eine „Baulast“ entsprechend § 85 BauO NRW 2018 ist. Dabei handelt es sich um einen Begriff aus dem Bauordnungsrecht. Sie begründet ein Rechtsverhältnis zwischen einem Grundstückseigentümer und der Bauaufsichtsbehörde. Der Grundstückseigentümer übernimmt dabei durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen.

2 Details

2.1 Allgemeines

Durch bestehendes Baurecht kann ein Grundstück in einer ganz bestimmten Weise bebaut werden. Entspricht ein Bauvorhaben diesem öffentlichen Baurecht nicht, so kann in etlichen Fällen durch eine auf den Einzelfall bezogene „Erweiterung des Baurechts“ dennoch eine Baugenehmigung erzielt werden.

Diese „Erweiterung des Baurechts“ erreicht man in bestimmten Fällen durch Eintragung einer Baulast. Hierbei übernimmt der Grundstückseigentümer des zu belastenden Grundstückes gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Verpflichtung, sein Grundstück bzw. einen bestimmten Teil davon nur noch in einer festgelegten Art zugunsten des anderen (begünstigten) Baugrundstückes zu nutzen.

2.2 Bauherr und Baulastgeber

Dazu muss man aber erst einmal wissen, ob der Eigentümer des zu belastenden Grundstückes überhaupt bereit ist, eine Baulast zu übernehmen. Hierzu wird der Bauherr oder ein von ihm Bevollmächtigter den Grundstückseigentümer mit aussagekräftigen Lageplänen und Zeichnungen aufsuchen und ihn über die Bauabsicht und die dazu notwendige Baulast informieren.

Werden beide Parteien sich einig, unterschreibt der Baulastübernehmer eine Einverständniserklärung, die aber noch keine rechtliche Bindung darstellt. Eine „moralische Verpflichtung“ gegenüber dem Bauherrn besteht seitens des Baulastgebers allerdings schon, da der Bauherr sich auf diese erteilte Einverständniserklärung verlässt.

Diese Einverständniserklärung reicht der Bauherr dann zusammen mit 2 amtlichen Lageplänen (s. auch Ziff. 3 – Antragsverfahren) bei der Bauaufsichtsbehörde ein, wenn möglich, gleich zusammen mit dem Bauantrag oder Antrag auf Grundstücksteilung.

Kommt in dieser Phase keine Einigung zustande, dann muss das Bauvorhaben umgeplant bzw. kann dies nicht genehmigt werden.

Die Baulast muss allgemeine Gültigkeit für das belastete und auch für das begünstigte Grundstück haben, weil aufgrund einer Baulasteintragung jemandem das Bauen dort ermöglicht wird, wo es ohne dieses Hilfsmittel gesetzlich nicht möglich ist. Sie darf deshalb nicht eigenmächtig von einem der Grundstückseigentümer eingeschränkt werden. Daher kommt der Eintragung eine große Bedeutung zu. Aus diesem Grund wird die Baulasterklärung vom Grundstückseigentümer des zu belastenden Grundstückes vor der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Minden abschließend rechtsverbindlich unterzeichnet.

Hinweis: Grundstückseigentümer sind alle diejenigen, die im Grundbuch eingetragen sind. Die Unterzeichnung eines Kaufvertrages allein begründet noch kein Eigentum!

2.3 Eintragung der Baulast

Diese Baulast wird dann bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (= Der Bürgermeister der Stadt Minden, Bereich Bauordnung) eingetragen. Und zwar nur bei der Stadt Minden – nicht im Grundbuch beim Amtsgericht!

Die Unterzeichnung der Baulast erfolgt nach vorheriger Terminvereinbarung.

Das Baulastenverzeichnis bei der Stadt Minden betreuen Frau Stühmeier, Telefon: 0571/89-419, E-Mail: c.stuehmeier@minden.de und Frau Gergert, Telefon: 0571/89-533, E-Mail: i.gergert@minden.de Die Eintragung ist grundstücksbezogen. Das bedeutet, dass der Käufer eines mit einer Baulast belasteten oder begünstigten Grundstückes auch die Baulast erwirbt.

Auf Antrag des belasteten Grundstückseigentümers an die Bauaufsichtsbehörde kann eine Baulast gelöscht werden, aber nur, wenn sie nach öffentlich-rechtlichen Vorgaben nicht mehr notwendig ist.

2.4 Unterschied zwischen Baulastenverzeichnis und Grundbuch

Die Baulastvorschriften sind, wie alle anderen baurechtlichen Vorschriften auch, im öffentlichen Recht angesiedelt. Öffentliches Recht bedeutet, dass eine übergeordnete Partei (= Behörde) einer untergeordneten Partei (= Baulastübernehmer) gegenübersteht. Das heißt, dass die Behörde ihre Belange durchsetzen kann, ohne ein Gerichtsurteil erwirken zu müssen. Natürlich nicht willkürlich, sondern im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

Ein Beispiel hierzu:

Jemand möchte auf einem Grundstück bauen, das nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegt, sondern über einen Privatweg zu erreichen ist. Für diesen Weg muss ein Geh- und Fahrrecht im Baulastenverzeichnis eingetragen werden. Der Grundstückseigentümer der Wegeparzelle geht hierbei eine Verpflichtung bei der Bauaufsichtsbehörde ein, nämlich die, für den Bauherrn ein baurechtliches Hindernis zu beseitigen. Ohne die übernommene Verpflichtung kann das Bauvorhaben nicht zustande kommen.

Die eingetragene Baulast ermöglicht der Behörde, dem belasteten Grundstückseigentümer aufzugeben, den Weg zugunsten des begünstigten Grundstückes freizuhalten.

Die Behörde stellt also darauf ab, ihre rechtmäßig erteilte Baugenehmigung rechtmäßig zu erhalten. Dazu gehört in diesem Fall die öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung. Dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes verschafft sie keine Rechtsposition!

Aus diesem Grund ist eine Baulast auch nicht dazu geeignet, nachbarliche Differenzen zu klären.

Im Privatrecht ist das anders. Hier stehen sich zwei gleichgeordnete Parteien gegenüber. Rechtsfragen sind bei Streitigkeiten zivilrechtlich über die Gerichte zu klären. Privatrechtlich geregelt ist z.B. das Mietrecht, das Nachbarrecht und die Abwicklung von Kaufverträgen.

Bezogen auf die Baulast würde eine privatrechtliche Sicherung bedeuten, dass bis zur Rechtskraft eines Urteils weder der Baulastbegünstigte noch der Baulastbelastete die Möglichkeit hätte, die Baulast durchzusetzen. Ein Baugrundstück muss aber ständig erreichbar sein, daher der Eintrag in das Baulastenverzeichnis. Neben der Eintragung einer Baulast ist ein privatrechtlicher Vertrag in manchen Fällen empfehlenswert, z.B. bei Wege- und Überfahrts- oder

Leitungsrechten. Hier können die Zuständigkeiten geklärt werden (wer hält den Weg instand, wer ist zuständig bei Reparaturen an den Leitungen usw.).

2.5 Sicherung der Ansprüche des Bauherrn

Wenn der Bauherr selbst einen Anspruch auf Nutzung der Baulast erlangen möchte, muss er sich zusätzlich privatrechtlich absichern (entweder über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch oder eine vertragliche Regelung zwischen den Nachbarn).

2.6 Kostenregelung

Wird eine Baulast eingetragen, entstehen Kosten. Diese übernimmt derjenige, zu dessen Gunsten die Baulast eingetragen wird, also in der Regel der Bauherr. Falls sich jemand anderes zur Kostenübernahme verpflichtet hat, gilt natürlich diese Regelung.

3 Antragsverfahren

3.1 Baulasten im Zusammenhang mit einem Bauantrag

Baulasten stehen in der Regel im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben oder der Teilung eines Grundstückes und können daher im Rahmen dieses Antrages eingereicht werden.

Wurde für das Bauvorhaben ein **Architekt** beauftragt, dann **kümmert sich dieser in der Regel um die Baulast**. Er hat dafür zu sorgen, dass die Baulastunterlagen vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt werden und der Bauaufsichtsbehörde mit dem Bauantrag vorgelegt werden.

3.2 Baulasten im Zusammenhang mit einem Antrag auf Grundstücksteilung

Bei der Teilung eines Grundstückes ist für die spätere Vermessung des Grundstückes sowieso ein **öffentlich bestellter Vermessungsingenieur** oder das **Katasteramt** des Kreises Minden-Lübbecke zu beauftragen. Daher übernehmen diese auch die Antragstellung.

3.3 Baulasten außerhalb eines Verfahrens

Soll eine Baulast, z. B. vorab ein Wegerecht für ein hinter liegendes Grundstück, welches in naher Zukunft bebaut werden soll, eingetragen werden, sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Ein Antrag mit Angaben zum belasteten und begünstigten Grundstück sowie zum Baulastübernehmer und zum Baulastbegünstigten. Auch die Kostenübernahme sollte hier erklärt werden.
- Von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellte amtliche Lagepläne in 2-facher Ausfertigung, in denen sämtliche Gebäude des belasteten und begünstigten Grundstückes eingezeichnet sind. Hier wird die Baulastfläche eingetragen, **mit Maßen versehen**, grün umrandet und grün schraffiert.

- Wenn ein Nachbargrundstück betroffen ist, das nicht dem Bauherrn gehört, dann ist noch eine Einverständniserklärung sämtlicher Eigentümer des belasteten Grundstückes vorzulegen. Weiteres hierzu ist bereits unter „2.2 Bauherr und Baulastgeber“ beschrieben worden.
- Es ist ein aktueller Grundbuchauszug des zu belastenden Grundstückes vorzulegen. Der Grundbuchauszug darf zum Zeitpunkt des Antrageinganges nicht älter als 4 Wochen sein.
- Ist eine juristische Person (z.B. eine GmbH oder ein eingetragener Verein) Eigentümer oder Miteigentümer des zu belastenden Grundstückes, ist die Vertretungsberechtigung durch eine natürliche Person durch geeignete Unterlagen (aktueller Handelsregister- oder Vereinsregisterauszug) nachzuweisen. Bei minderjährigen Personen sowie Personen die unter Betreuung stehen ist die Vorlage der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung erforderlich.

4. Häufige Anwendungsfälle für Baulasten

4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

4.1.1 Geh- und Fahrrecht

Wenn ein Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, sondern nur über einen Privatweg oder über ein fremdes Grundstück zu erreichen ist und wenn noch keine Sicherung per Baulast vorliegt, dann mangelt es an der öffentlich-rechtlichen Erschließung des Baugrundstückes.

Diese ist unbedingt sicherzustellen, da die Bauaufsichtsbehörde ansonsten keine Baugenehmigung erteilen darf. Auch dann nicht, wenn bereits eine Eintragung im Grundbuch besteht. Diese hat einen anderen (und zwar privatrechtlichen) Regelungsinhalt, z.B. über Nutzungsentschädigung oder die Beteiligung an den Ausbaukosten der Wegefläche.

Der Bauaufsichtsbehörde hingegen geht es ausschließlich darum, eine rechtmäßige Baugenehmigung zu erteilen, wozu die öffentlich-rechtliche (wegemäßige) Erschließung zwingend notwendig ist. Dies hängt mit der Durchsetzbarkeit zusammen. Wenn eine Baugenehmigung erteilt worden ist, muss das Baugrundstück für den Bauherrn erreichbar sein. Eine Privatperson darf nicht die Dispositionsbefugnis darüber haben, ob der Bauherr sein Baugrundstück erreichen kann oder nicht.

Eine Mindestbreite von 3,00 m ist gesetzlich vorgegeben. Eine Zuwegung kann jedoch auch, je nach Bedarf, breiter sein, wenn örtliche Gegebenheiten dies verlangen. (§§ 4,5 BauO NRW 2018)

4.1.2 Leitungsrecht

4.1.2.1 Leitungsrecht – Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Beim Leitungsrecht steht es dem Bauherrn frei, die öffentlich-rechtliche Eintragung per Baulast oder eine privatrechtliche Regelung zu wählen. Vor Erteilung der Baugenehmigung muss die Baugenehmigungsbehörde aber einen Nachweis über die gewählte Regelung zu den Akten nehmen.

4.1.2.2 Leitungsrecht – weitere Versorgungsleitungen, Strom, Telefon, Kabelfernsehen

Für Telefonleitungen und Kabelfernsehen ist keinerlei öffentlich-rechtliche Sicherung der Leitungen vorgeschrieben.

Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Stromversorgung kommt nur in Betracht, wenn die gesicherte Stromversorgung zum Prüfumfang der Bauaufsichtsbehörde bei der Erteilung der Baugenehmigung gehört. Hierzu gehören die Sonderbauten, bei denen weitere Erschließungsforderungen in Spezialgesetzen abgedeckt sind (z.B. bei einem Krankenhaus).

Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kostet 150,-- €. Sofern nur ein Erschließungsteil betroffen ist, z.B. nur ein Leitungsrecht, dann verringern sich die Kosten auf 100,-- €.

4.2 Abstandsflächenbaulast

Ein Gebäude muss in der Regel zu den Nachbargrundstücken und zur öffentlichen Verkehrsfläche Abstände einhalten. Dies soll ausreichend Lichteinfall und Luftzufuhr für das Gebäude sicherstellen und natürlich auch der Ausbreitung von Bränden entgegenwirken. Der Grenzabstand beträgt mindestens 3 Meter, kann jedoch auch wesentlich größer ausfallen. Das hängt u.a. mit der Höhe und der Dachform eines Gebäudes zusammen. Ist es nicht möglich, den Abstand auf dem eigenen Grundstück einzuhalten, dann kann durch Übernahme des Abstandes auf dem Nachbargrundstück ein Bauvorhaben dennoch genehmigungsfähig gemacht werden.

Der Baulastübernehmer verpflichtet sich hier, den Abstand eines Nachbargebäudes auf seinem Grundstück zu übernehmen. Diese Abstandsflächen dürfen sich nicht mit den Abstandsflächen seiner eigenen Gebäude überschneiden. Das bedeutet, dass durch eine Abstandsflächenbaulast die Bebaubarkeit des Grundstückes eingeschränkt wird. Der Eigentümer des zu belastenden Grundstückes sollte daher vor Übernahme einer Abstandsfläche für das Nachbargrundstück sorgfältig prüfen, ob zukünftige, eigene Vorhaben davon nicht beeinträchtigt werden.

Garagen und Carports dürfen, wenn sie bestimmte Maße nicht überschreiten, ohne Baulasteintragung an der Grenze stehen. Die mittlere Wandhöhe darf nicht höher als 3,00 Meter sein. Die Grenzbebauung darf an einer Grenze nicht länger als 9,00 Meter, an mehreren Grenzen insgesamt nicht länger als 15,00 Meter sein. Bei Überlänge oder Überhöhe wird eine Baulasteintragung gefordert.

Die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast kostet 250,-- €.

4.3 Vereinigungsbaulast

Das Baurecht verbietet es, ein Gebäude auf mehreren Flurstücken zu errichten, auch, wenn sie demselben Eigentümer gehören. Die Ausnahme hierzu ist das sogenannte „Buchgrundstück“. Das bedeutet, dass mehrere Flurstücke auf **einem Grundbuchblatt** und dort unter **einer** laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragen sind.

In allen anderen Fällen, bei denen ein Gebäude über eine Flurstücksgrenze gebaut werden soll, ist eine Vereinigungsbaulast einzutragen. Ziel dieser Baulast ist es, ein Baugrundstück zu bilden, bei dem, bauordnungsrechtlich gesehen, nur noch die Außengrenzen der vereinigten Grundstücke zu berücksichtigen sind. Die Flurstücksnummern bleiben erhalten. Im Grundbuch bleiben diese Flurstücke eigenständig.

Die Eintragung einer Vereinigungsbaulast kostet 150,-- € für 2 Flurstücke. Für jedes weitere zu vereinigende Flurstück kommen nochmals je 50,-- € dazu.

Es gibt auch die Möglichkeit, eine Flurstücksvereinigung beim Katasteramt des Kreises Minden-Lübbecke zu beantragen. Hierbei werden die Flurstücke zusammengelegt und bekommen eine neue Flurstücksnummer. Dies ist aber nur möglich, wenn die zu vereinigenden Flurstücke:

- im Grundbuch keine oder eine gleichmäßige Belastung aufweisen
- nebeneinander liegen und
- gleiche Eigentümer haben.

Die Flurstücksvereinigung beim Katasteramt ist kostenfrei!

Für den Vereinigungsantrag ist es notwendig, dass sämtliche Grundstückseigentümer beim Katasteramt des Kreises Minden-Lübbecke vorsprechen und den Antrag unterschreiben.

4.4 Sicherung eines Kfz-Stellplatzes auf einem anderen Grundstück

Zu den Bauvorlagen eines Bauantrages gehört u.a. eine Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze. Hat ein Bauherr nicht die Möglichkeit, notwendige Kfz-Stellplätze auf seinem Grundstück unterzubringen, dann kann er diese auch auf einem Nachbargrundstück nachweisen. Dies geschieht durch eine Baulasteintragung. Hier verpflichtet sich der belastete Grundstückseigentümer, für den begünstigten Grundstückseigentümer die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrt freizuhalten.

Erweitert der belastete Grundstückseigentümer die Bebauung seines Grundstückes, kann er diese Kfz-Stellplätze nicht mehr für sein eigenes Bauvorhaben anrechnen lassen.

Die Eintragung einer Baulast zur Sicherung der Kfz-Stellplätze auf einem fremden Grundstück kostet pro Stellplatz 50,-- €.

4.5 Baulasten nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts

Hierbei geht es in erster Linie um die Ermöglichung des Bauens im Außenbereich für einen berechtigten Personenkreis. Dies ist nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich, um eine Ausweitung der Bebauung so gering wie möglich zu halten.

Soll ein bestehendes Wohnhaus um eine zweite Wohneinheit erweitert werden, dann ist dies u.a. nur möglich, wenn die beiden Wohnungen ausschließlich im Familienverbund genutzt werden. Die Sicherung erfolgt durch eine Baulasteintragung. Eine freie Vermietung des Wohnraumes soll hierdurch ausgeschlossen werden.

Ein weiterer Fall ist Schaffung von Wohnraum für Inhaber oder Leiter eines gewerblichen Betriebes im Außenbereich oder im Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Auch hier muss der Personenkreis, der hier wohnen darf, auf Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen beschränkt werden.

Die Eintragung einer Baulast nach dem Bauplanungsrecht kostet 200,-- €.