

Warum eine Baulast?

Allgemein ist eine Baulast immer dann erforderlich, wenn das geplante Bauvorhaben auf dem Baugrundstück selbst nicht baurechtskonform hergestellt werden kann und somit ein anderes Grundstück (oder auch mehrere Grundstücke) zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss. Dabei ist es unerheblich, wie sich die Eigentumsverhältnisse des anderen Grundstückes im Verhältnis zum Baugrundstück gestalten. Auch wenn beide Eigentümer ein und dieselbe Person sind, ist eine Baulast erforderlich, weil sich die Eigentumsverhältnisse jederzeit und ohne Mitwirkungspflicht der Bauaufsichtsbehörde ändern könnten.

Eine notwendige Baulast ist die Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Was ist eine Baulast?

Gem. § 85 BauO NRW 2018 ist eine Baulast eine freiwillige Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die der Schriftform bedarf.

Durch diese Erklärung können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden, die ein oder mehrere Grundstücke betreffen.

Diese Verpflichtungen verlangen ein bestimmtes Tun, ein Dulden oder ein Unterlassen von dem Grundstückseigentümer. Voraussetzung ist allerdings, dass sich diese Verpflichtungen nicht bereits aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Zusätzlich ist auch die Zustimmung von Erbbaurechtsnehmern und Auflassungsvorgemerkten erforderlich.

Was wird für die Baulasteintragung benötigt?

Baulastantrag (Formular)

Amtlicher Lageplan zum Baulastantrag in mindestens 4-facher Ausfertigung

Formulare

Baulastantrag

Die Vorder- und Rückseite des Antragsformulars sollten leserlich ausgefüllt werden. Wichtig sind sowohl die Unterschrift/en der/des Antragsteller/s als auch der/des Baulastgeber/s. Durch die Unterschrift des Antragstellers bestätigt er, die Kosten für die Eintragung ins Baulastenverzeichnis der Stadt Troisdorf zu übernehmen. Durch die Unterschrift/en der/des Baulastgeber/s wird die Bereitschaft signalisiert, die Baulast zu unterzeichnen. „Es hat Vorverhandlungen gegeben“.

Sollte die Baulasterklärung trotz Bereitschaft nicht unterzeichnet werden, entstehen dem Antragsteller auch Gebühren für die Bearbeitung. Der Antrag kann ohne Unterschrift nicht bearbeitet werden.

Baulasterklärung

Die Baulasterklärung wird von der Behörde vorbereitet. Die Erklärung wird erst später vom Baulastgeber nach schriftlicher Einladung oder telefonischer Absprache bei der Bauaufsichtsbehörde unterzeichnet.

Eine notarielle Beglaubigung der Unterschrift ist ebenfalls möglich.

Bei auswärtigen Baulastgebern kann die Unterschrift auch bei einer in der Nähe gelegenen Bauaufsichtsbehörde geleistet und von dieser beglaubigt werden.

In beiden Fällen werden die Baulasterklärung und der Lageplan an den Baulastgeber gesandt.

Lagepläne zum Baulastantrag

Die vier amtlichen Lagepläne dürfen nicht älter als 6 Monate sein.

Amtliche Lagepläne werden von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erstellt. Häufige Praxis ist, dass ein ÖbVI vollständige Anträge mit den Planunterlagen vorbereitet.

Mindestanforderungen an den Lageplan sind in § 18 BauO NRW i. V. m. § 3 Abs.1 BauPrüfVO geregelt:

- Maßstab 1:500
- Die Lage des Baugrundstückes im Verhältnis zur Nordrichtung muss erkennbar sein.
- Angaben über das Baugrundstück und der Nachbargrundstücke nach Straße und Hausnummer, Grundbuchblatt und Liegenschaftsangaben (Gemarkung, Flur, Flurstücke) sowie die Eigentumsverhältnisse des Baugrundstückes.
- Angabe von Umrissmaßen (Längen) der Grenzen des Baugrundstückes und sein Flächeninhalt.
- Darstellung von vorhandenen baulichen Anlagen (genehmigt und ungenehmigt) auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken. Bei Gebäuden sind Angaben über die Geschoszahl sowie Wand- und Firsthöhen erforderlich.
- Baulastflächen auf dem Baugrundstück und Flächen auf den angrenzenden Flurstücken, die von Baulasten zu Gunsten des Baugrundstückes betroffen sind, müssen dargestellt werden.
- Die geplanten baulichen Anlagen müssen dargestellt werden. Dazu gehören

Angaben über die Außenmaße, die Dachform, die Wand- und Firsthöhen, die Höhenlage der Eckpunkte der baulichen Anlage über NN an der Geländeoberfläche, die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NN, die Grenzabstände, die Tiefe und Breite der Abstandsflächen und die Abstände zu anderen baulichen Anlagen.

- Die geplante Baulastfläche ist in grüner Schraffur und grüner Umrandung mit Maßen und Flächen darzustellen.

Weiterhin kann die Bauaufsichtsbehörde - wenn es erforderlich erscheint - zusätzliche Anforderungen an den Lageplan stellen. Das könnten zum Beispiel sein:

Festsetzungen aus dem B-Plan

Abstandsflächenberechnung

Sonstige Unterlagen

Für die notwendige Rechtssicherheit einer einzutragenden Baulast können von der Bauaufsichtsbehörde beispielsweise noch weitere Unterlagen und Dokumente gefordert werden:

- Grundrisse eines Parkhauses zur genauen Darstellung von PKW-Stellplätzen
- Grundrisse von Gebäuden für einen zweiten Rettungsweg
- Bestellungsurkunden
- Handels- und Vereinsregisterauszüge
- notarielle Vollmachten

Ablauf einer Baulasteintragung:

- Eingang und Erfassung der Baulastunterlagen
- Prüfung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen
- Einladung der/des Baulastgeber/s
- Unterzeichnung der Baulast und sofortige Information an die untere Bauaufsichtsbehörde (Abteilung Technik zur Erteilung der Baugenehmigung)
- Eintragung ins Baulastenverzeichnis und Gebührenbescheid

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Herr Röhrig, Tel. 02241/900-263 zur Verfügung.