

Leitfaden zu Baulasten

gem. § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Allgemeines

Was ist eine Baulast?

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers, die zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen auf seinem Grundstück verpflichtet.

Eine Baulast wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Eingetragene Baulasten werden im Baulastenverzeichnis bei der jeweilig zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde geführt.

Für was werden Baulasten benötigt?

Mit der Baulast wird die Einhaltung des materiellen öffentlichen Baurechts auf Dauer gesichert. Sie dient dazu, die Voraussetzungen für eine positive bauaufsichtliche Entscheidung über eine bauliche Nutzung, die auf Grund der vorgegebenen Grundstückssituation nicht vorliegen würde, zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Mit ihrer Hilfe wird die Erteilung einer bauaufsichtlichen Abweichung, Ausnahme und Befreiung entweder unnötig (Baulast = Zulässigkeitstatbestand) oder erst möglich (Baulast = Voraussetzung für die Gewährung einer Abweichung).

D.h. Baulasten werden eingetragen, um rechtliche Hindernisse auszuräumen. Anlass hierfür kann ein Baugenehmigungsverfahren, Mitteilungsverfahren, die Errichtung baugenehmigungsfreier Vorhaben oder ein bauaufsichtliches Einschreitverfahren sein.

Was ist der Unterschied zwischen der Baulast und der Grunddienstbarkeit?

Während es die Baulast nur im öffentlichen Recht gibt, regelt die Grunddienstbarkeit nur privatrechtliche Rechte und Pflichten an einem Grundstück und wird ins Grundbuch in der Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) eingetragen.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Wie kann ich Einsicht in das Baulastenverzeichnis nehmen?

Wer ein berechtigtes Interesse geltend macht (z.B. als Käufer, Eigentümer, Makler, Hypothekengläubiger, o.ä.) kann auf Antrag bei der Bauaufsicht erfahren, ob auf einem Grundstück eine Baulast eingetragen ist. Im Falle einer Positivauskunft erhält der Antragsteller eine beglaubigte Abschrift des jeweiligen Baulastenblatts.

Der Antrag kann über unser Antragsformular oder per E-Mail gestellt werden.

Im Antrag hat der Antragsteller Angaben zum Grundstück zu machen, die aus Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße und Hausnummer bestehen. Zudem hat der Antragssteller seine postalische Anschrift mitzuteilen für die Übersendung des Gebührenbescheides.

Das Antragsformular erhalten Sie im Internet unter <https://www.koblenz.de/buergerservice/leistungen/RLP:entry:65022:ANLR-VLR/einsicht-in-das-baulastenverzeichnis-beantragen/#FORMULARE>

E-Mail-Adresse für die Antragstellung: bauaufsichtsbehoerde@stadt.koblenz.de

Welche Kosten fallen an?

Die Gebühren liegen jeweils je Flurstück bei 25,00 € bei einer Negativauskunft und bei 50,00 € bei einer Positivauskunft.

Eintragung einer Baulast

Wie läuft das Verfahren einer Baulasteintragung ab?

Nachdem der Antrag zur Baulasteintragung eingegangen ist und die notwendigen Unterlagen vollständig vorliegen, wird eine Verpflichtungserklärung (ein öffentlich-rechtlicher Vertrag) zur Übernahme der Baulast vorbereitet. Die Verpflichtungserklärung beinhaltet Angaben zu belasteten und begünstigten Grundstücken, eine Auflistung sämtlicher Unterschriftsberechtigter (Eigentümer sowie ggf. Erbbauberechtigte und Auflassungsvorgemerkte) sowie den Baulastentext (s. Beispiele am Ende) und ist mit dem entsprechenden Plan verbunden.

Die Verpflichtungserklärung ist dann von sämtlichen Unterschriftsberechtigten zu unterzeichnen. Dazu wird der Antragsteller aufgefordert, die Unterschriftsberechtigten dahingehend zu informieren, dass die Verpflichtungserklärung vorbereitet ist und unterschrieben werden kann. Seitens der Bauaufsichtsbehörde darf und kann kein Unterschriftsberechtigter zu einer Baulastübernahme gedrängt werden.

Die jeweilige Unterschrift auf der Verpflichtungserklärung muss entweder vor der unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet werden oder vor einem Notar beglaubigt werden. (*Wo die Unterschrift geleistet werden soll, ist vorab bei dem Antragsformular anzugeben.*) Um sicher zu gehen, dass die im Grundbuch genannte Person auch tatsächlich die zur Unterschrift erschienene Person ist, muss der Personalausweis oder Reisepass vorgelegt werden.

Sobald die erforderlichen Unterschriften auf der Verpflichtungserklärung geleistet wurden, wird die Baulast in Form eines neuen Tatbestandes in einem Baulastenblatt in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Das Katasteramt, sowie alle Beteiligten erhalten abschließend eine Nachricht über die Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Der Antragsteller erhält zudem einen Gebührenbescheid.

Welche Unterlagen werden zur Antragstellung benötigt?

- Antragsformular zur Baulasteneintragung

Das Antragsformular erhalten Sie im Internet unter <https://www.koblenz.de/buergerservice/leistungen/RLP:entry:65022:ANLR-VLR/einsicht-in-das-baulastenverzeichnis-beantragen/#FORMULARE>

- Beglaubigter Grundbuchauszug von den belasteten Flurstücken (nicht älter als 4 Wochen)
- Katasterplan, in dem die Baulastenfläche von einem öffentlichen bestellten Vermesser eingezeichnet ist
- Sofern es sich bei dem Unterschriftsberechtigten um eine Firma, Verein, o. ä. handelt, ist ein Nachweis über die Unterschriftsbefugnis für die Firma oder den Verein vorzulegen. Dies kann z.B. ein Auszug aus dem Handelsregister oder dem Vereinsregister sein.

Welche Kosten fallen an?

Die Eintragung einer Baulast kostet zwischen 60,00 € und 500,00 € je Baulast. Dies ist abhängig von der Art der Baulast und der Art der Anlagen unter Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes.

Änderung / Löschung einer Baulast

Kann eine Baulasteintragung geändert oder gelöscht werden?

Baulasten können unter besonderen Voraussetzungen geändert oder gelöscht werden.

Wie läuft das Verfahren einer Änderung / Löschung ab?

Nachdem der Antrag zur Änderung oder Löschung einer Baulast eingegangen ist und die notwendigen Unterlagen vollständig vorliegen, wird zunächst in Abstimmung mit dem/r zuständigen Bezirksingenieur/in geprüft, ob noch ein öffentliches Interesse an der Baulast besteht und ob die Baulast vor dem baurechtlichen Hintergrund geändert oder gelöscht werden kann.

Im nächsten Schritt werden durch die Baulast Begünstigte, welche durch die Änderung oder Löschung der Baulast betroffen werden würden, angehört.

Sofern der Änderung oder Löschung nicht entgegensteht, wird die Änderung oder Löschung der entsprechenden Baulast durchgeführt. Das Katasteramt, sowie alle Beteiligten erhalten abschließend eine Nachricht über die Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Der Antragsteller erhält zudem einen Gebührenbescheid.

Welche Unterlagen werden zur Antragstellung benötigt?

- Antragsformular zur Baulasteneintragung

Das Antragsformular erhalten Sie auf Anfrage bei den zuständigen Sachbearbeiterinnen für Baulasten:

- Sina Pauli, Tel. 0261 129 3324, E-Mail: sina.pauli@stadt.koblenz.de
- Wiebke Schmitt, Tel. 0261 129 3325, E-Mail: wiebke.schmitt@stadt.koblenz.de

- Beglaubigter Grundbuchauszug von den belasteten und begünstigten Flurstücken (nicht älter als 4 Wochen)
- Sofern es sich bei dem Eigentumsberechtigten um eine Firma, Verein, o. ä. handelt, ist ein Nachweis über die Vertretungsbefugnis für die Firma oder den Verein vorzulegen. Dies kann z.B. ein Auszug aus dem Handelsregister oder dem Vereinsregister sein.

Welche Kosten fallen an?

Die Änderung oder Löschung einer Baulast kostet zwischen 60,00 € und 500,00 €. Dies ist abhängig von der Art der Baulast und der Art der Anlagen unter Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes.

Baulastarten

Vorstellung der gängigen Baulastarten

Vereinigungsbaulast

Wird ein Gebäude auf zwei oder mehr Grundstücken errichtet kann mit dieser Baulast gesichert werden, dass diese Grundstücke baurechtlich als Einheit behandelt werden.

Beispielstext:

Die Flurstücke Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstücke XXX und XXX bleiben für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst (§ 6 Abs. 3 LBauO).

Abstandsflächenbaulast

Hierdurch verpflichtet sich der Belastete bestimmte Flächen seines Grundstücks nicht mit abstandsflächenrelevanten Gebäuden zu bebauen und diese nicht für die eigene Abstandsfläche in Anspruch zu nehmen. Dies ermöglicht den Nachweis der Abstandsflächen eines fremden Gebäudes auf dem Nachbargrundstück.

Beispielstext:

Der/Die jeweilige/n Eigentümer der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX übernimmt die fehlende Abstandsfläche auf sein/ihr Grundstück.

Anbauverpflichtung

Der Belastete verpflichtet sich, im Fall einer Bebauung an das grenzständige Gebäude des Nachbargrundstückes anzubauen.

Beispielstext:

Der/Die jeweilige/n Eigentümer der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX gestattet/n dem/den jeweiligen Eigentümer/n der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX den Anbau an die gemeinsame Grenze und verpflichtet sich anzubauen.

Sollte/n der/die jeweilige/n Eigentümer der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX sowie der/s Flurstücke/s XXX zu einem späteren Zeitpunkt erneut bauen wollen, so verpflichten sie sich dazu einen baurechtlich zulässigen Anbau an die dann vorhandene Nachbarbebauung zu errichten.

Erschließungsbaulast (Geh- Fahr- und Leitungsrecht)

Beinhaltet die Verpflichtung, die Nutzung einer näher bezeichneten Fläche als Zugang, Zufahrt und/oder für die Durchführung von Leitungen zu dulden. Es wird empfohlen dieses Recht zusätzlich in Form einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

Beispielstext:

Der/Die jeweilige/n Eigentümer der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX gestattet/n dem/den jeweiligen Eigentümer/n der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Ver- und Entsorgungsleitungen) über sein/e/ihr/e Grundstück/e (§ 6 Abs. 2 und § 41 LBauO).

Beispielstext bei Rettungswegen:

Der/Die jeweilige/n Eigentümer der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX gestattet/n dem/den jeweiligen Eigentümer/n der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX ein Geh- und Fahrrecht zur Sicherstellung der Rettungswege über sein/e/ihr/e

Grundstück/e. Die betroffenen Flächen sind von jeglichen, die Rettungswege einschränkenden Ein- und Aufbauten frei zu halten und müssen jederzeit durch ein Großfahrzeug befahrbar sein. Türen und Toranlagen sind jederzeit ohne Hilfsmittel zu öffnend herzustellen.

Stellplatzanbindung

Ist es nicht möglich auf dem eigenen Grundstück Stellplätze herzustellen und nachzuweisen, können Stellplätze auch auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück hergestellt werden. Die Lage des Stellplatzes wird dabei in der Baulast geführt und gesichert. Bei Tiefgaragen oder größeren Stellplatzanlagen ist daher textlich festzuhalten um welchen Stellplatz es sich handelt (Nummerierung und ober- oder unterirdisch).

Beispieltext:

Der/Die jeweilige/n Eigentümer der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX gestattet/n dem/den jeweiligen Eigentümer/n der/s Flurstückes Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX die Herstellung und Nutzung von Stellplatz/Stellplätzen zur Sicherung der Stellplatzverpflichtung (§ 47 Abs. 3 LBauO).

Sonstige Baulastarten

Neben den gängigen Baulastarten kann je nach Hindernisgrund eine individuelle Baulast eingetragen werden. Der Baulasttext wird dann in Abstimmung mit dem/r zuständigen Bezirksingenieur/in auf die jeweilige Situation angepasst formuliert.

Beispiele

Brandwand

Auf dem Flurstück Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX wird die erforderliche Brandwand durch eine nicht feuerbeständige Öffnung unterbrochen. Daher ist in diesem Bereich der Brandschutz nach § 30 Abs. 8 LBauO anders zu gewährleisten.

Ausgleichsfläche

Der/Die jeweilige/n Eigentümer der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX stellt/en diese dem/den jeweiligen Eigentümer/n der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX als Ausgleichsfläche für landespflegerische Maßnahmen zur Verfügung.

Lärmemissionen

Der/Die jeweilige/n Eigentümer der/s Flurstücke/s Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX erklärt/en sich bereit, die von der Nutzung auf der Parzelle Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück XXX ausgehenden Lärmemissionen auch über die zulässigen Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes hinaus zu dulden. Diesbezüglich verzichtet/n er/sie gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf einen möglichen Anspruch auf behördliches Einschreiten.