



## **Information zur Begründung einer Baulast (§ 86 LBauO)**

### **Was ist eine Baulast**

Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen durch die Grundstückseigentümer auf ihr Flurstück (z.B. Abstandsfläche, Zugang/Zufahrt, Stellplätze etc.) zugunsten eines anderen Flurstücks, d.h. die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen durch Mitwirkung Dritter um z.B. eine Baugenehmigung oder eine Grundstücksteilung zu ermöglichen. Sie dient also der Ausräumung von baurechtlichen Hindernissen, die im Einzelfall einem bestimmten Vorhaben entgegenstehen.

### **Wie entsteht eine Baulast?**

Die Baulasterklärung ist eine Verpflichtungserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in schriftlicher Form. Die Unterschrift des Belasteten muss entweder öffentlich beglaubigt (z.B. Notar) oder vor der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage des Personalausweises, geleistet werden. Die Bestellung einer Baulast ist grundsätzlich freiwillig. Sie kann weder von der Bauaufsichtsbehörde noch von dem Begünstigten (in der Regel Bauherrin oder Bauherr) erzwungen werden.

### **Unterlagen für Baulasten**

- 1 Flurkarte mit Einzeichnung und Vermaßung der belasteten Fläche (grün schraffiert) vom Katasteramt oder einem öffentlich-bestellten Vermessungsbüro.
- 1 beglaubigter Grundbuchauszug (nicht älter als 4 Wochen)
- 1 Antrag auf Baulasteintragung

### **Inhalt der Baulast**

Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung muss eindeutig formuliert sein. Die Verpflichtungserklärung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde erstellt. Die von der Baulast betroffene Fläche muss vermaßt und farbig (grün schraffiert) vom zuständigen Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingetragen werden.

### **Rechtswirkung**

Die Baulast ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück und ist gegenüber dem Rechtsnachfolger (Einzelrechtsnachfolger oder Gesamtrechtsnachfolger) wirksam. Die Baulast geht nur durch den schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter, wenn kein öffentliches Interesse an der Baulast besteht.

### **Besonderheiten**

Durch Baulast können nur solche öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen abgesichert werden, die sich auf ein konkretes Grundstück beziehen. Es muss ein konkreter baurechtlicher Zusammenhang mit einem Vorhaben bestehen, der ein Tun, Dulden oder Unterlassen der betroffenen Grundstückseigentümer voraussetzt. Die Grundstückseigentümer werden damit in ihrer nach Art. 14 GG garantierten Eigentumsfreiheit eingeschränkt. Die Baulast ist somit eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung. Sie kann, so auch der Wortlaut des Gesetzes, nur vom Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Baulast ruhen soll, übernommen werden.

Die Baulast hat einen öffentlich-rechtlichen Charakter und begründet ein Rechtsverhältnis nur zwischen dem belasteten Grundstückseigentümer und der Behörde. Sie räumt keine durchsetzbaren privatrechtlichen Positionen gegenüber den Baulastverpflichteten ein. Insbesondere gewährt die Baulast weder den Eigentümern des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch gegenüber den Baulastverpflichteten, noch verpflichtet sie diese die in der Baulast angesprochene Nutzung privatrechtlich zu dulden.