

---

# Eintragung von Baulasten

## Ziel einer Baulast

Als Baulast wird die Übernahme einer öffentlich-rechtlichen, in diesem Sinne gesetzlichen, Verpflichtung auf ein Grundstück bezeichnet.

Mit einer Baulast können also auf einem fremden Grundstück Verpflichtungen übernommen werden, die durch Gesetze und Verordnungen vorgeschrieben sind, aber auf dem eigenen Baugrundstück nicht sichergestellt werden können. Die in einer Baulast übernommenen Verpflichtungen können ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen beinhalten, um eine Nutzung oder eine Bebauung auf einem anderen Grundstück zu ermöglichen.

Baulasten sind immer grundstücksbezogen. Das heißt, die übernommene Baulast gilt unabhängig von den Personen die die Verpflichtung übernommen haben (Baulastübernehmer) und unabhängig von dem Personenkreis, der von der Baulast profitiert (Begünstigte) solange, bis sich der Grund für die Eintragung entweder durch gesetzliche Anpassungen oder durch Untergang des begünstigten Vorhabens, zum Beispiel einen Abriss des Gebäudes, erledigt hat. Baulasten gelten grundsätzlich auch für und zugunsten der Rechtsnachfolger und können nur unter bestimmten Voraussetzungen wieder gelöscht werden.

## Die Rechtsgrundlage

Der §85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist die gesetzliche Grundlage für die Übernahme, Löschung und Nutzung von Baulasten. Hier sind nicht nur die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen, sondern auch die grundlegend rechtlichen Fragestellungen bei der Übernahme und auch der Löschung von Baulasten geregelt.

Grundsätzlich kann jeder Grundstückseigentümer zugunsten Dritter, meist Nachbarinnen und Nachbarn oder Eigentümerinnen oder Eigentümer des Nachbargrundstücks, die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften durch Baulast gewährleisten. Besteht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, muss auch der oder die Erbbauberechtigte der Übernahme der Baulast zustimmen.

Die Erklärung der Übernahme einer Baulast (die sogenannte „Verpflichtungserklärung“ nach § 85 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW) muss durch Unterschrift bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde oder einem Notar bestätigt werden. Die Bauaufsichtsbehörde führt ein Baulastenverzeichnis mit allen übernommenen Baulasten ihres Zuständigkeitsbereiches. Berechtigte Interessenten können in dieses Verzeichnis Einsicht nehmen, oder sich Abschriften (schriftliche Baulastauskünfte) erstellen lassen.

Bitte beachten Sie, dass eine Löschung von Baulasten grundsätzlich nur dann möglich ist, wenn der Grund der Eintragung entfällt (§85 Absatz 3 BauO NRW). Dies kann nur dann der Fall sein, wenn sich die zugrundeliegende gesetzesrechtliche Grundlage geändert hat, oder das Bauvorhaben, welches von der Baulastübernahme profitierte, nicht mehr existiert.

## **Antrag auf Eintragung einer Baulast**

Um eine Baulast in das Baulastenverzeichnis einzutragen, bedarf es eines schriftlichen Antrages. Dem Antragsvordruck sollen folgende Unterlagen beigefügt werden:

- amtliche Lagepläne im Maßstab nicht kleiner als 1:500, maximal sechs Monate alt
  - eine Ausfertigung je belastetem Flurstück
  - eine Ausfertigung für die/den Baulastübernehmende/n
  - eine Ausfertigung für die/den Begünstigte/n
  - zwei Ausfertigungen für die Vorgangsakte der Bauaufsichtsbehörde

Die amtlichen Lagepläne müssen den Vorschriften des § 18 der Bauprüfverordnung (BauPrüfVO NRW) entsprechen.

- Grundbuchauszug für das zu belastende Grundstück, nicht älter als vier Wochen (Eigentumsnachweis).



## Hinweise zum Antragsverfahren

Vertretungsberechtigte juristische Personen, zum Beispiel Gesellschaften, Genossenschaften oder Vereine, müssen wegen des Urkundencharakters der Verpflichtungserklärung mit vollem Namen benannt werden. Entsprechende Nachweise der Vertretungsbefugnis, wie zum Beispiel Handelsregisterauszüge oder Auszüge aus dem Vereinsregister, müssen dem Antrag beigelegt sein, um eine reibungslose Bearbeitung zu gewährleisten.

Handelt es sich bei den Baulastübernehmenden um eine Eigentümergemeinschaft (mehrere Eigentümer und Eigentümerinnen), sind alle Beteiligten mit vollem Namen zu benennen. Wird die Unterschrift durch eine Bevollmächtigte oder einen Bevollmächtigten geleistet, ist eine notariell beglaubigte Vollmacht erforderlich. Bitte fügen Sie diese Vollmacht dem Antrag bei.

Nach dem Eingang des Antrages wird der Sachverhalt bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geprüft und auf Grundlage des Prüfergebnisses eine Verpflichtungserklärung im Sinne des § 85 Absatz 1 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalens ausgefertigt. Diese Verpflichtungserklärung enthält den vollständigen Text der später in das Baulastenverzeichnis einzutragenden Verpflichtung. Eine Ausfertigung dieser Verpflichtungserklärung wird dem Baulastübernehmer zur Prüfung zugesandt. Sofern es kein Änderungsbegehren zum Inhalt der Verpflichtungserklärung gibt, kann unmittelbar ein Termin zur Unterzeichnung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vereinbart werden. Bitte denken Sie daran, dass für die Unterzeichnung der Verpflichtungserklärung die Vorlage des Personalausweises erforderlich ist.

Die Baulast entfaltet unmittelbar mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis ihre Gültigkeit. Eine Kopie des Baulastenblattes wird nach erfolgter Eintragung sowohl an die Baulastübernehmerin oder den Baulastübernehmer, als auch an die Begünstigte oder den Begünstigten zur Kenntnisnahme übersandt.

Die für die Eintragung einer Baulast anfallenden Verwaltungsgebühren werden der oder dem Begünstigten in Rechnung gestellt.

