



## EINTRAGUNG EINER BAULAST

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zur Regelung von Fragen des Baurechts. Sie dienen nicht der Regelung der privatrechtlichen Verhältnisse unter Nachbarn und sind kein Ersatz für privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. Grunddienstbarkeiten im Grundbuch).

Vor der rechtskräftigen Eintragung einer Baulast können Baugenehmigungen nicht erteilt werden. Das Eintragungsverfahren sollte deshalb vor Abgabe eines Bauantrages abgeschlossen sein. Andererseits ist es sinnvoll, Baulasten erst dann einzutragen, wenn die Genehmigung des Vorhabens absehbar ist. Es ist Aufgabe des von der Bauherrschaft bzw. des von ihr beauftragten Entwurfsverfassers, diese Entscheidungswege zu koordinieren.

### Hinweis:

Die Baulast ist eine freiwillige Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Die Freiwilligkeit der Baulasterklärung bedeutet, dass in der Regel weder der Bauherr noch die Bauaufsichtsbehörde einen Grundstückseigentümer zu einer solchen drängen oder zwingen kann.

### 1. Wer kann die Baulast erklären?

Die Baulast ist vom Eigentümer des zu belastenden Grundstücks (lt. Grundbuch) zu erklären. Sind mehrere Eigentümer im Grundbuch eingetragen, muss die Baulast von allen Eigentümern erklärt werden.

Ist zu einem Baulastgrundstück eine Auflassungsvormerkung oder ein Nießbrauchrecht eingetragen, müssen auch diese Berechtigten der Baulast zustimmen. Bei Erbbaugrundstücken muss die Baulast vom Eigentümer **und** vom Erbbauberechtigten erklärt werden.

### Bitte beachten:

Entscheidend sind jeweils die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Eintragung der Baulast ins Baulastenverzeichnis, nicht der Zeitpunkt der Erklärung.

### 2. Folgende Baulastfälle kommen besonders häufig vor:

- Baulasten zur Erschließung
- Baulasten zu Abstandsflächen
- Baulasten zur gemeinsamen Nutzung von Bauteilen
- Baulasten zur Mitbenutzung und Vereinigung von Flächen

### 3. Notwendige Unterlagen für die Eintragung von Baulasten:

#### Notwendige Anschriften:

Name und Anschrift der Eigentümer der belasteten sowie begünstigten Grundstücke

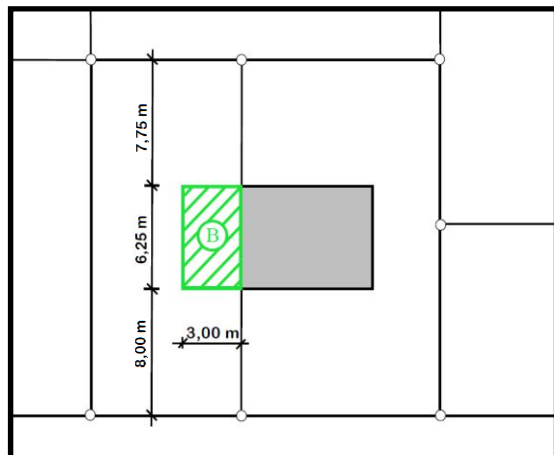
#### Eigentumsnachweis:

Ein beglaubigter Grundbuchauszug (Abt. I und II) des oder der zu belastenden Grundstücke. Diese dürfen bis zu 4 Wochen alt sein.

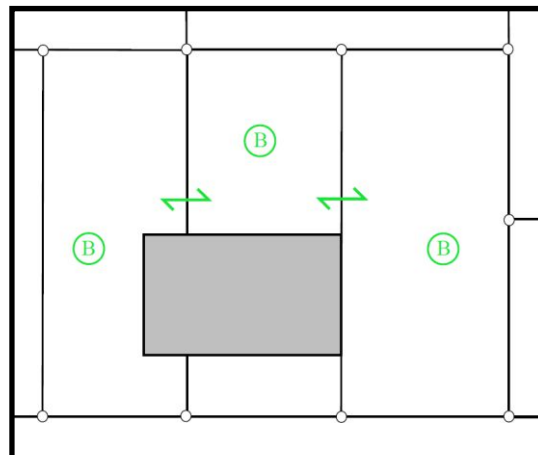
Lageplan:

Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Ortsvergleich in 6-facher Ausfertigung je Baulast. In die Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind das geplante Bauvorhaben und die Baulastflächen vermaßt und maßstabsgerecht einzutragen. Die Baulastflächen sind grün zu schraffieren und mit einem „B“ im Kreis zu kennzeichnen.

Beispiele:



Beispiel 1: Abstandsflächenbaulast



Beispiel 2: Vereinigungsbaulast

#### 4. Unterzeichnung der Verpflichtungserklärung:

Nach Eingang der erforderlichen Unterlagen wird eine Verpflichtungserklärung vorbereitet und an den Antragsteller übersendet. Dieser hat die notwendigen Unterschriften aller beteiligten Personen einzuholen, welche von einer siegelführenden Stelle beglaubigt sein müssen (z.B. Ortsgerichtsvorsteher/in, Notar/in, Vermessungsstelle).

Nach erfolgter Unterschrift ist diese der Abteilung Bauen und Wohnen zuzuleiten, damit die Eintragung ins Baulastenverzeichnis erfolgen kann.

#### 5. Eintragung in das Baulastenverzeichnis:

Nach Vorlage der vollständigen Baulastunterlagen und Unterzeichnung erfolgt die Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis des Lahn-Dill-Kreises. Erst mit dieser Eintragung wird die Baulast wirksam.

Jeder Baulastbegünstigte sowie -belastete erhält eine Abschrift der Baulasteintragung.

#### 6. Gebühren:

Die Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sind gebührenpflichtig und werden nach der Hessischen Verwaltungskostenordnung erhoben. Die Gebühren der Baulasteintragung hat der Baulastbegünstigte/die Bauherrschaft zu tragen.