

## Baulasten (§ 85 BauO NRW 2018)

### Allgemeines

Das Bauamt des Rheinisch-Bergischen Kreises ist für die Eintragung von Baulasten in den Kommunen **Burscheid, Kürten und Odenthal** zuständig. Für Baulasteintragungen im Zuständigkeitsbereich der Städte Bergisch Gladbach, Leichlingen, Wermelskirchen, Overath und Rösrath wenden Sie sich bitte an die dort zuständigen städtischen Bauämter.

Die öffentlich-rechtliche Baulast ist ein bauaufsichtliches Instrument, welches die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungs-, Genehmigungsfreistellungs- oder Grundstücksteilungsverfahrens zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände anwendet. Sie hat öffentlich-rechtlichen Charakter und begründet ein Rechtsverhältnis zwischen dem Baulastgeber und der Behörde.

Eine **Baulast** ist immer dann erforderlich, wenn das geplante Bauvorhaben oder die geplante Grundstücksteilung nicht baurechtskonform errichtet bzw. durchgeführt werden kann und somit ein anderes Grundstück (oder auch mehrere Grundstücke) zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss. Baulasten können auch zur Bereinigung bestehender baurechtswidriger Zustände eingetragen werden. 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.

Gem. § 85 BauO NRW 2018 ist die 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, Dulden oder ein Unterlassen vom Grundstückseigentümer. Voraussetzung ist allerdings, dass sich diese Verpflichtungen nicht bereits aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Die angeführte Freiwilligkeit der Baulasterklärung bedeutet, dass weder die Bauherrschaft noch die Bauaufsichtsbehörde einen Grundstückseigentümer zu einer solchen drängen oder zwingen kann. Die Übernahme einer Baulast erfolgt stets aus freien Stücken und in eigener Verantwortung und Entscheidung des jeweiligen Eigentümers. Insofern ist die Bereitschaft des Eigentümers eines zu belastenden Grundstücks, eine Baulast zu übernehmen, zwischen diesem und der Bauherrschaft bzw. Antragsteller frei verhandelbar. Diese Vereinbarung sollte zwischen den Beteiligten vorab erfolgen.

### Antragsunterlagen

Das Antragsformular erhalten Sie beim Kreisbauamt oder über den Behördenlotsen [www.rbk-direkt.de/Behördenlotsen/Formulare](http://www.rbk-direkt.de/Behördenlotsen/Formulare)

Füllen Sie den Antrag bitte vollständig aus und unterschreiben ihn. Ein nicht vollständig ausgefüllter Antrag führt zu unnötigen Rückfragen und somit zu einer zeitlichen Verzögerung der Bearbeitung Ihres Antrages.

Dem Antrag sind Baulastpläne beizufügen.

## Baulastpläne

In den Fällen, in denen eine Vereinigungsbaulast oder Flächenbaulasten übernommen werden (z.B. Abstandsflächen-, Freihalte-, Stellplatz- und Zuwegungsbaulasten), ist die Vorlage eines amtlichen Lageplanes eines öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs oder des Katasteramtes in mind. 3-facher Ausfertigung erforderlich.

Der im Maßstab von mind. 1:500 zu fertigende Lageplan muss eine vollständige Vermaßung der Baulastfläche beinhalten, die darüber hinaus farbig darzustellen ist.

Bei Baulasten im Grundstücksteilungsverfahren ist im Baulastplan auch die geplante Teilungslinie einzutragen. Bei allen sonstigen Baulasten, die sich nicht auf Teilflächen von Grundstücken beziehen, ist kein amtlicher Lageplan erforderlich.

## Unterschrift/Bevollmächtigung/Unterschriftsberechtigung

Ist eine juristische Person (z.B. eine GmbH oder ein eingetragener Verein) Eigentümer oder Miteigentümer des zu belastenden Grundstücks, ist die Vertretungsberechtigung der natürlichen Person durch geeignete Unterlagen (aktueller Handelsregister- oder Vereinsregisterauszug) nachzuweisen. Bei minderjährigen Baulastgebern ist die Vorlage der Zustimmung des Vormundschaftsgerichtes erforderlich. Sollte der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben sein, so ist zu Nachweis der Unterschriftsbefugnis die Vorlage des Erbscheines mit einer Notarbescheinigung über die Rechtsnachfolge im Eigentum des zu belastenden Grundstückes erforderlich. Ist im Grundbuch ein Erbbaurecht oder eine Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen, so ist es erforderlich, dass auch der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung unterzeichnet.

Die von der Bauaufsichtsbehörde nach Vorlage des Antrages gefertigte Verpflichtungserklärung ist gem. § 85 Abs. 1 BauO NRW 2018 vom Eigentümer des zu belastenden Grundstückes **vor** der Bauaufsichtsbehörde eigenhändig zu unterzeichnen. Alternativ kann die Unterschrift zur Beglaubigung bei einem Notar, bei einer Gemeinde oder einer gem. § 2 Abs. 1 und 2 VermKatG NRW in der zurzeit geltenden Fassung zuständigen Stelle geleistet werden. Ist der Eigentümer durch Krankheit, Behinderung oder sonstigem Grund daran gehindert, die erforderliche Unterschrift bei der Bauaufsichtsbehörde zu leisten, so besteht die Möglichkeit, dass dieser einen Dritten durch eine notariell beglaubigte Erklärung bevollmächtigt, die erforderliche Unterschrift in seinem Namen zu leisten. Bei längerfristigen Auslandsaufenthalten des Eigentümers können die Verpflichtungserklärungen auch an das nächstgelegene deutsche Konsulat gesandt werden. Diese sind ebenfalls berechtigt, die Unterschriften entgegenzunehmen.

## Löschung einer Baulast

Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam (§ 85 Abs. 3 BauO NRW 2018).

Die Möglichkeit der Löschung einer Baulast soll verhindern, dass Grundstücke durch Baulasten belastet werden, an deren Erhalt (im Nachhinein, etwa durch eine geänderte Rechtslage oder veränderte Grundstückssituationen) kein öffentliches Interesse mehr vorliegt. Bestehen seitens eines Baulastgebers Zweifel, ob die Baulast noch dem öffentlichen Interesse dient, wird empfohlen, Kontakt mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen.

## Gebühren

Die Eintragung / Löschung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis ist eine gebührenpflichtige Verwaltungshandlung, für die gem. Tarifstelle 2.5.6 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung

des Landes Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW) in Verbindung mit der Dienstanweisung des Rheinisch-Bergischen Kreises über die Festsetzung von Gebühren in baurechtlichen Angelegenheiten in den zurzeit geltenden Fassungen eine Verwaltungsgebühr zu erheben ist. Die Gebühr liegt zwischen 50 und 250 Euro für jede einzutragende Baulast.