

Antrag auf Eintragung einer Baulast nach § 81 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1. Antragssteller/-in

Familiename, Vorname / Firma	Telefon
Anschrift (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)	

2. Begünstigtes Grundstück

Anschrift (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)		
Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
Eigentümer/in <input type="checkbox"/> selbst	(Name, Vorname, Anschrift) -nur erforderlich, wenn abweichend von Antragsteller/in <input type="checkbox"/>	

3. Belastetes Grundstück

Anschrift (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)		
Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
Eigentümer/in <input type="checkbox"/> selbst	(Name, Vorname, Anschrift) -nur erforderlich, wenn abweichend von Antragsteller/in <input type="checkbox"/> _____ _____	

Hinweis:

Dieser Antrag ersetzt nicht die Verpflichtungserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die zur Eintragung der Baulast führt. Sofern ein Grundstück mehrere Eigentümer hat, ist die Verpflichtungserklärung von allen Miteigentümern zu unterschreiben. Auch dinglich Berechtigte müssen grundsätzlich zustimmen.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für die Abgabe von Baulasterklärungen.

4. Die Eintragung der Baulast wird notwendig für:

<input type="checkbox"/> ein Bauvorhaben	Aktenzeichen: 63 -
<input type="checkbox"/> eine Grundstücksteilung	
<input type="checkbox"/>	

5. Art der Baulast (Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. ergänzen)

- Abstandsbaulast nach § 6 Abs. 2 NBauO
- Zuwegungsbaulast nach § 4 Abs. 2 NBauO
- Vereinigungsbaulast nach § 2 Abs. 12 NBauO
- Anbaubaulast nach § 5 Abs. 5 NBauO
- Ver- und Entsorgungsleitungsbaulast nach § 41 Abs. 2 NBauO
- Stellplatzbaulast nach § 47 Abs. 4 NBauO
- sonstige Baulast: ____

6. Folgende Unterlagen sind dem Antrag beigelegt:

- Lageplan oder ein Auszug aus der Liegenschaftskarte im Format max. DIN A3, Maßstab (je nachdem, wie groß das Flurstück ist und wie gut die Baulast erkennbar ist) 1:500, 1:1000 oder 1:2000 mit gelb dargestellter und vermasster Baulastfläche. Flächen, die nicht von der Baulast betroffen sind, sollten nicht farbig markiert sein
- zusätzlich bei einer Anbaubaulast: Grundrisse, Ansichten und Schnitt(e) des Bauvorhabens

7. Rechnungsempfänger/-in:

Die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis ist nach der Baugebührenordnung **gebührenpflichtig**. Grundsätzlich übernimmt der/die Antragsteller/in die Gebühren. Für den Fall, dass eine abweichende Person/Firma die Rechnung erhalten soll, füllen Sie bitte die nachstehenden Felder aus. Wichtig ist die Unterschrift der betreffenden Person.

Familienname, Vorname / Firma	
Anschrift (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)	
Telefon	E-Mail
Ort, Datum, Unterschrift Rechnungsempfänger	

Ort, Datum, Unterschrift (Antragsteller/in)

Informationsblatt für die Abgabe von Baulasterklärungen

Was sind Baulasten?

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten).“ - Zitat § 81 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung -

Wie sich aus diesem Text ergibt, sind die Erklärungen zur Abgabe einer Baulast freiwillig.

Die am häufigsten erforderlichen Baulasten sind die Zuwegungs-/Leitungsbaulast und die Abstandsbaulast. Bei der Zuwegungs-/Leitungsbaulast gestattet der Eigentümer eines Grundstückes seinem Nachbarn die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes und die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Durch die Abstandsbaulast tritt ein Eigentümer seinem Nachbarn einen Teil seines Grundstückes für die Bemessung des fehlenden Grenzabstandes eines Gebäudes ab.

Wirkung der Baulast

Baulasten entfalten ausschließlich öffentlich-rechtlichen Charakter. Baurechtlich gesehen wird z. B. bei einer Abstandsbaulast ein Teil des Grundstückes an das Nachbargrundstück abgetreten, während sich eigentumsrechtlich keine Veränderungen ergeben.

Sie dient nicht der Regelung der privatrechtlichen Verhältnisse unter Nachbarn und ist kein Ersatz für privatrechtliche Vereinbarungen. Durch Baulasten entstehen keine direkten Rechtsbeziehungen zwischen belastetem und begünstigtem Grundstückseigentümer. Eine zusätzliche privatrechtliche Regelung des Baulastgegenstandes, z. B. bei Zuwegungs- oder Stellplatzbaulasten, ist empfehlenswert.

Eine Baulast dient der Verwirklichung von beantragten Baumaßnahmen oder Grundstücksteilungen; ohne sie ist eine Genehmigung des Antrages nicht oder nur bedingt möglich.

Bestand von Baulasten

Baulasten sind in keinem Fall widerrufbar. Sie gelten auch im Falle eines Eigentümerwechsels für den Rechtsnachfolger. Allerdings können Baulasten auf Antrag eines Beteiligten gelöscht werden, wenn kein öffentliches und privates Interesse mehr an der Baulast besteht. Dies könnte z. B. nach Gesetzesänderungen oder bei Abriss des Gebäudes, für das die Baulast benötigt wurde, der Fall sein.

Form einer Baulast

Die Erklärung einer Baulast bedarf der Schriftform.

Die Unterschrift des/der Erklärenden muss öffentlich von einer Gemeinde, einer öffentlich bestellten Vermessungsstelle oder einem Notar, beglaubigt werden, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet wird. Innerhalb des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist der Landkreis (Bauamt) die zuständige Bauaufsichtsbehörde zur Abgabe von Baulasterklärungen.

Wer muss zur Abgabe der Baulasterklärung erscheinen?

Für die Unterschrift einer Baulasterklärung müssen sämtliche Eigentümer/innen des belasteten Grundstückes erscheinen. Falls ein Erbbaurecht auf dem belasteten Grundstück ruht, sind auch die Unterschriften des/der Erbbauberechtigten erforderlich. Sollte im Grundbuch des belasteten Grundstückes eine Auflassungsvormerkung für den/die Erwerber/in eingetragen worden sein, ist seine/ihre Zustimmung zur Baulasterklärung erforderlich. Die Personen haben sich durch einen gültigen **Personalausweis** oder Reisepass auszuweisen. Vollmachten werden

nur anerkannt, wenn die Unterschrift des Vollmachtgebers von einem Notar öffentlich beglaubigt ist. Außerdem hat der Kostenpflichtige (Bauherr oder Eigentümer des begünstigten Grundstückes) zu erscheinen.

Welche Unterlagen müssen für die Erklärung einer Baulast vorgelegt werden?

- ◆ Lagepläne in zweifacher Ausfertigung.
Der Lageplan muss hinsichtlich der Angaben aus dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom Katasteramt, einer anderen zu Vermessungen für die Einrichtung und Fortführung der Landesvermessungsstelle oder eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs angefertigt oder beglaubigt sein. Die Baulastfläche muss gelb eingetragen und vermaßt sein.
- ◆ Sofern es sich bei den Eigentümern um juristische Personen handelt, sind zusätzlich Unterlagen vorzulegen, aus denen hervorgeht, dass die erschienenen Personen berechtigt sind, rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben. Z. B. sind bei Vereinen Auszüge aus dem Vereinsregister und bei Firmen Auszüge aus dem Handelsregister zur Einsichtnahme vorzulegen.

Termine

Termine zur Abgabe einer Baulasterklärung beim Landkreis Rotenburg (Wümme) sollten in allen Fällen mit der zuständigen Sachbearbeiterin abgestimmt werden. Für den Bereich des Altkreises Bremervörde sind Frau Logert, Tel. 04761/983-4717, Frau Abbenseth, Tel. 04761/983-4730 und Frau Lohmann, Tel. 04761/983-4726; für den Bereich des Altkreises Rotenburg sind Frau Rampelmann, Tel. 04261/983-2712, Frau Borchers, Tel. 04261/983-2710 und Frau Könsen, Tel. 04261/983-2724 zuständig.

Sprechzeiten

Dienstag und Donnerstag jeweils von 8:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten können gerne Termine vereinbart werden.

Kosten

Sowohl für die Aufnahme der Baulasterklärung als auch für die Eintragung ins Baulastenverzeichnis werden Kosten erhoben. Dies gilt auch für die Löschung von eingetragenen Baulasten und für evtl. Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis.