Hinweise zur Baulastverpflichtungserklärung

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung von Grundstückseigentümern zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Die Baulastverpflichtungserklärung bedarf der Schriftform.

Die Baulastverpflichtungserklärung ist von dem Grundstückseigentümer des mit der Baulast zu belastenden Grundstücks zu unterschreiben. Bei mehreren Grundstückseigentümern ist die Erklärung von allen Grundstückseigentümern zu unterschreiben. Bei Erbbaurechten ist die Unterschrift des Erbbauberechtigten neben der Unterschrift des Grundstückseigentümers erforderlich. Bei im Grundbuch bereits vorgemerkten Grundstückserwerbern ist die Unterschrift der auflassungsvorgemerkten Personen neben der Unterschrift des Grundstückseigentümers erforderlich.

Die Unterschrift kann vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden. Wird die Unterschrift nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt, muss die Unterschrift öffentlich beglaubigt (nach § 129 Abs. 1 BGB von einem Notar), von einer Gemeinde oder von einer Vermessungsstelle nach § 6 Abs. 1, 2 oder 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen beglaubigt sein. Die öffentliche Beglaubigung wird durch die notarielle Beurkundung der Erklärung ersetzt.

Grundstückseigentümer und evtl. weitere Verfügungsberechtigte haben sich über ihre Person auszuweisen. Bei Abgabe der Baulastverpflichtungserklärung durch Bevollmächtigte ist eine durch einen Notar beglaubigte Vollmacht erforderlich. Bei Gesellschaften ist ein Auszug aus dem Handelsregister zum Nachweis der Vertretungsberechtigung vorzulegen.

Wenn das Grundbuch nicht die aktuellen Eigentumsrechte nachweist, ist eine entsprechende Urkunde (z. B. Erbschein im Rahmen eines Erbfalles) vorzulegen.

Zur Konkretisierung der Baulast ist der Verpflichtungserklärung ein amtlicher Lageplan mit Darstellung aller von der Baulast betroffenen Grundstücke beizufügen. Die von der Baulast betroffenen Grundstücksflächen sind im Lageplan maßstabsgerecht und farbig darzustellen und zu bemaßen. Lageplaneintragungen, die die Baulast betreffen (Darstellung und Bemaßung der Baulastflächen), sind zweckmäßigerweise vom Entwurfsverfasser vorzunehmen.

Eine Baulast wird erst durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern. Für die Eintragung von Baulasten werden Gebühren nach der Baugebührenordnung (BauGO) erhoben. Enthält eine Erklärung mehrere Verpflichtungen, so wird die Gebühr für jede einzelne eingetragene Baulast erhoben. Soll die Gebühr einem anderen als dem Eigentümer des belasteten Grundstücks in Rechnung gestellt werden, so ist von dieser Person eine Erklärung zur Kostenübernahme vorzulegen.