

Infoblatt Baulasten

Baulasten gemäß § 85 der Hessischen Bauordnung in der derzeit geltenden Fassung

1. Inhalt der Baulast

Die Baulast hat eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Eigentumsberechtigten zu einem ihr Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen zum Inhalt, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt, sondern von Ihnen freiwillig übernommen wird.

Die Baulast ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie ist auch gegenüber Personen der Rechtsnachfolge (Einzelrechtsnachfolge, Gesamtrechtsnachfolge, Erwerb durch Zwangsversteigerung) wirksam.

2. Begründung der Baulast

Die Baulast wird durch Erklärung der Eigentumsberechtigten gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Verpflichtungserklärung) begründet. Bei Miteigentum an dem Grundstück ist die Erklärung von allen Miteigentumsberechtigten abzugeben. Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, ist auch eine Verpflichtungserklärung der Erbbauberechtigten erforderlich. Werden Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten durch die Baulast beeinträchtigt, ist in der Verpflichtungserklärung hierauf hinzuweisen und sind schriftliche Einverständniserklärungen der Berechtigten beizufügen. Ebenso ist bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu verfahren.

3. Verpflichtungserklärung

Die Baulasterklärung wird durch die Bauaufsichtsbehörde unbeschadet der Rechte Dritter wirksam. Die Verpflichtungserklärung bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss

- öffentlich beglaubigt sein (in Hessen sind hierfür ausschließlich die Notare und Ortsgerichte zuständig) oder
- von einer Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (Amt für Bodenmanagement, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, behördliche Vermessungsstellen) beglaubigt sein oder
- vor der Unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet oder
- vor der Unteren Bauaufsichtsbehörde anerkannt werden.

Wird eine Verpflichtungserklärung durch einen Bevollmächtigten abgegeben, ist eine öffentlich beglaubigte oder notarielle Vollmacht hierzu erforderlich.

4. Unbeglaubigter Grundbuchauszug

Zum Nachweis der Eigentumsverhältnisse ist ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Abteilung I u. II) des zu belastenden Grundstücks erforderlich, der bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung nicht älter als ein Monat sein darf. Ist inzwischen eine Veräußerung des zu belastenden Grundstücks erfolgt, ohne dass bislang eine Grundbuchänderung vollzogen worden ist, verzögert sich die Begründung der Baulast, bis ein neuer Grundbuchauszug, der den aktuellen Rechtsverhältnissen Rechnung trägt, vorgelegt werden kann. Diese Verzögerung kann vermieden werden, wenn die Verpflichtungserklärung auch von den Berechtigten für die Auflassungs- oder Eigentumsübertragungsvormerkung mit unterzeichnet wird.

Grundbuchauszüge sind beim Grundbuchamt des jeweils zuständigen Amtsgerichts erhältlich bzw. können auch von der Baulastenstelle der Bauaufsicht im Rahmen des beantragten Baulastverfahrens gegen Erstattung der anfallenden Kosten abgerufen werden (Abruf nur für dienstliche Zwecke, keine Aushändigung an Dritte).

5. Auszug aus der Liegenschaftskarte

Die Verpflichtungserklärung muss den Inhalt der übernommenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung eindeutig wiedergeben. Kann der Inhalt durch Text allein nicht eindeutig beschrieben werden, so ist der Verpflichtungserklärung als deren Bestandteil ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich beizufügen, in der die von der Baulast betroffene Fläche durch eine fachkundige Stelle oder Person vermaßt dargestellt ist.

Erfolgt die Verpflichtungserklärung im Zusammenhang mit einem bauaufsichtlichen Verfahren, sind Kopien der Liegenschaftskarte bzw. des Lageplans aus diesem Verfahren ausreichend, soweit sie einen Ortsvergleich beinhalten.

Ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich, kann beim Amt für Bodenmanagement in Heppenheim oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beantragt werden.

6. Beispiele für Baulasten

- Bei Errichtung eines Gebäudes wird der erforderliche Grenzabstand nicht eingehalten. Mit einer Baulast wird die fehlende Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück gesichert.
- Es soll ein Grundstück bebaut werden, das nicht an eine öffentliche Straße angebunden ist. Mit einer Baulast wird eine Zufahrt einschließlich der Leitungsrechte über ein fremdes Grundstück gesichert.

Weitere Baulasten sind möglich für z. B.:

- Stellplatzanbindung
- Brandschutzabstand
- Anbausicherung
- Zugang/Zufahrt zur Rettung
- Rückbauverpflichtung
- Leitungsrechte
- Vereinigung von Grundstücken zum Baugrundstück

Die Notwendigkeit von Baulasten wird in der Regel von der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt. Die Formulierung des Inhalts der Baulast erfolgt durch die Sachbearbeiter/innen der Bauaufsicht.

Ein Antragsformular zur Beantragung der Vorbereitung einer Baulasterklärung finden Sie auf unserer Homepage. Im Rahmen von unserem Dienstleistungsservice erstellen wir für Sie die entsprechenden Baulastenerklärungen. Wenden Sie sich hierfür an die zuständigen Sachbearbeiter der Baulastenstelle bei der Bauaufsichtsbehörde.

Zusätzlich zur öffentlich-rechtlichen Sicherung (Baulasten) von z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Stellplätzen usw. sind privatrechtliche Regelungen im Grundbuch (Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) zur Nutzung, Herstellung, Unterhaltung, Reparatur, Reinigung und zum Betreten unbedingt empfehlenswert.

7. Aufhebung einer Baulast

Die Baulast wird durch Verzicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufgehoben, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Ein entsprechender formloser Antrag ist möglich. Die Löschung einer Baulast ist gebührenpflichtig.

8. Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis

Die Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis ist jeder Person gestattet, die ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gleiche gilt für die Einsicht in die Bauakten, soweit dies zur Feststellung des Inhalts und Umfangs der Baulast erforderlich ist. Ein berechtigtes Interesse kann unter anderem bei den dinglich Berechtigten am Grundstück sowie bei kaufinteressierten Personen und künftigen Hypotheken- und Grundschuldgläubigerinnen und -gläubigern angenommen werden; hierzu sind ggf. entsprechende Nachweise (z. B. Vollmacht des

Grundstückseigentümers, aktueller Grundbuchauszug etc.) vorzulegen. Bei Notarinnen und Notaren ist allgemein von einem berechtigten Interesse auszugehen. Soweit die Einsicht gestattet ist, können Abschriften oder Auszüge gefordert werden.

Für eine unverbindliche gebührenfreie Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist eine Anfrage per Email mit Angabe von Gemarkung, Flur und Flurstück des angefragten Grundstücks an baulasten@kreis-bergstrasse.de ausreichend.

Wenn Sie eine verbindliche schriftliche Auskunft hierzu aus dem Baulastenverzeichnis erhalten möchten, ist dies gebührenpflichtig mit entsprechendem Antragsformular zu beantragen. Das Formular finden Sie auf unserer Homepage www.kreis-bergstrasse.de unter Formulare A - Z zum Download. Den Antrag zur schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis senden Sie bitte ausschließlich an folgende Adresse: baulasten@kreis-bergstrasse.de

Beachten Sie dabei insbesondere, dass wir verbindliche Auskünfte nur bei Nachweis des berechtigten Interesses erteilen können. Das berechtigte Interesse ist durch Vollmacht der/s Grundstückseigentümer/s sowie eines aktuellen Grundbuchauszuges nachgewiesen.

Ein aktueller Grundbuchauszug ist in jedem Falle zur Auskunft aus dem Baulastverzeichnis erforderlich. Grundbuchauszüge sind beim Grundbuchamt des jeweils zuständigen Amtsgerichts erhältlich bzw. können auch von der Baulastenstelle der Bauaufsicht im Rahmen der beantragten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gegen Erstattung der anfallenden Kosten abgerufen werden (Abruf nur für dienstliche Zwecke, keine Aushändigung an Dritte)

9. Gebühren

Hessisches Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) in der jeweils gültigen Fassung und der allgemeinen Verwaltungskostenordnung (AllgVwKostO) in der jeweils gültigen Fassung sowie der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (VwKostO-MWEVW) in der jeweils gültigen Fassung und der Bauaufsichtsgebührensatzung vom 01.04.2019 des Kreises Bergstraße

Entgegennahme von Verpflichtungserklärungen einschließlich aller Arbeiten im Zusammenhang mit der Formulierung der Erklärung sowie nachfolgender Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis des Kreises Bergstraße oder Zurückweisung:

je einzelne Baulast oder andere Verpflichtung	390,00 €
Löschung einer Baulast	185,00 €
Einsichtnahme ins Baulastenverzeichnis einschließlich Erstellung und Versand von Auszügen aus dem Baulastenverzeichnis	
je Flurstück	22,00 €
Auslagen Grundbucheinsicht je Grundbuchblatt	8,00 €

Ansprechpartner/in für Baulasten

Frau Jutta Hammann Tel.: 06252 / 15-5401
Fax: 06252 / 15-5499
E-Mail: bauaufsicht@kreis-bergstrasse.de

Frau Andrea Schneller Tel.: 06252 / 15-5304
Fax: 06252 / 15-5499
E-Mail: bauaufsicht@kreis-bergstrasse.de

Ansprechpartner/in für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Frau Katja Held Tel.: 06252 / 15-5924
Fax: 06252 / 15-5499
E-Mail: baulasten@kreis-bergstrasse.de

Dienstanschrift:

Kreis Bergstraße
Der Kreisausschuss
Bauen und Umwelt
-Baulastenstelle-
Graben 15
64646 Heppenheim

Sprechzeiten der Baulastenstelle

Dienstag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Donnerstag	14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten kann eine Vorsprache nur nach vorheriger Terminvereinbarung stattfinden.

Persönliche Vorsprachen sind derzeit aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie bis auf weiteres nur in Ausnahmefällen und nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Bitte wenden Sie sich schriftlich, telefonisch oder per Mail an Ihren Sachbearbeiter. Es steht Ihnen auch das allgemeine Postfach bauaufsicht@kreis-bergstrasse.de zur Verfügung.