

## M E R K B L A T T zur Begründung einer Baulast

Eine Baulasterklärung kann nur von dem/der Grundstückseigentümer/in abgegeben werden. Bei Miteigentum an einem Grundstück ist zur wirksamen Begründung der Baulast die Mitwirkung aller Miteigentümer/innen erforderlich. Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Verpflichtungserklärung des/der Erbbauberechtigten erforderlich. Soweit die baulastmäßige Verpflichtung dringliche Nutzungsrechte eines Nießbrauches oder Grunddienstbarkeitsberechtigten berührt, ist die Zustimmung der berechtigten erforderlich. Gleiches gilt für im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkungsberechtigte (z. B. Grundstückskäufer). Ob der/die Grundstückseigentümer/in und/oder der/die Berechtigte diese Baulast gewähren, ist dessen/deren freie Entscheidung.

Eine Baulasterklärung bedarf entsprechend § 81 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) der Schriftform; die Unterschrift(en) müssen öffentlich beglaubigt (Notar/in oder amtliche Vermessungsstelle) oder vor der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Stade geleistet werden.

Ich empfehle Ihnen, sich zunächst mit dem/der Eigentümer/in des zu belastenden Grundstückes in Verbindung zu setzen. Falls dieser/diese zur Begründung der Baulast bereit ist, sollte ein Termin zur Abgabe der Baulasterklärung bei dem/der Notar/in oder bei der Bauaufsichtsbehörde (Frau Bube 04141/12-6324 oder Frau Henkens 04141/12-6611) vereinbart werden. Für die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift durch den/die Notar/in sind Gebühren zu entrichten. Die hierfür anfallenden Kosten sind mit den Kosten vergleichbar, die von der Bauaufsichtsbehörde erhoben werden.

Zur Abgabe der Baulasterklärung ist ein einfacher **aktueller Lageplan im Maßstab 1:500** erforderlich, der zum Bestandteil der Verpflichtungserklärung gemacht wird. In diesem Lageplan, der **beim Katasteramt bzw. öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beschafft werden kann, muss die von der Baulast betroffene Fläche exakt (z.B. Bemaßung) eingezeichnet und braun schraffiert werden**. Ich empfehle Ihnen, sich deshalb mit Ihrem/Ihrer Entwurfsverfasser/in in Verbindung zu setzen. Der Lageplan wird zur Abgabe der Baulasterklärung in dreifacher Ausfertigung benötigt. Die Baulasterklärung ist mir ebenfalls dreifach unter Angabe meines Aktenzeichens vorzulegen.

Bei der Abgabe der Baulasterklärung müssen sich die betreffenden Personen durch einen **amtlichen Ausweis** legitimieren. Diesen bitte ich unbedingt zum/zur Notar/in bzw. zur Bauaufsichtsbehörde mitzubringen.

In der Eingangsbestätigung ist angegeben worden, welche Baulasten benötigt werden.

Regelungen darüber, wer zum Beispiel Zuwegungsflächen unterhält, sollten unbedingt privatrechtlich getroffen werden. Sie sind nicht Bestandteil der Baulast und werden von mir auch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Für die Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis werden von mir Kosten erhoben, die mit einem besonderen Bescheid berechnet werden.

Bei einer Zuwegungsbaulast hat der Baulastübernehmer auch darüber zu entscheiden, ob er jeglichen Zu- und Abgangsverkehr über sein Grundstück übernehmen will oder ob er die Baulast auf eine konkrete Nutzung oder Größe beschränkt haben will.

Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade wirksam und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (§ 81 Abs. 1 S. 2 NBauO).

Die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis kann nur dann gelöscht werden, wenn ein öffentliches Interesse und privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht (§ 81 Abs. 3 NBauO).

### **Hinweis:**

Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (siehe bitte § 2 Abs. 3 NBauO) reichen für die Sicherung der Zuwegung und Leitungsführung entsprechende Grunddienstbarkeiten (§ 4 Abs. 2 S. 1 NBauO).

Gebräuchlich sind für die Baulast die nachstehend aufgeführten Texte:

**Abstandsbaulast (§ 6 Abs. 2 NBauO)**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan braun schraffiert ist, dem Flurstück  
der Flur  
Gemarkung  
bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.

**Unbeschränkte Zuwegungsbaulast (§ 4 Abs. 2 NBauO)**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet auf der im anliegenden Lageplan braun schraffierten Fläche jeglichen von dem  
Flurstück  
der Flur  
Gemarkung  
ausgehenden Zu- und Abgangsverkehr.

**Beschränkte Zuwegungsbaulast**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet auf der im anliegenden Lageplan braun schraffierten Fläche den von  
Flurstück  
der Flur  
Gemarkung  
ausgehenden Zu- und Abgangsverkehr. Diese Zuwegungsbaulast dient der Errichtung ..... und ist auf diese Nutzung und Größe beschränkt.

**Zusammenschreibungsbaulast (§ 2 Abs. 12 NBauO)**

Die Flurstücke  
der Flur  
Gemarkung  
bilden ein Baugrundstück im Sinne des § 2 (12) der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012. Die Eigentümer werden bei der Errichtung von baulichen Anlagen das öffentliche Baurecht entsprechend beachten.

**Erschließungsbaulast**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet auf der im anliegenden Lageplan braun schraffierten Fläche die Reinigung der auf dem  
Flurstück  
Flur  
Gemarkung  
anfallenden häuslichen Abwasser über eine .....  
sowie die Verlegung der hierfür notwendigen Entsorgungsleitungen.

**Anbindungsbaulast**

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, das auf seinem Grundstück geplante Altenteilerhaus/Betriebsleiterwohnhaus für die Zeit der Betriebsdauer des Hofes nicht von der wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen Betriebes zu trennen.

**Leitungsführungsbaulast (§ 41 Abs. 2 NBauO)**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, dass die im anliegenden Lageplan braun schraffierte Fläche zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des  
Flurstückes  
der Flur  
Gemarkung  
genutzt wird und jederzeit zur Unterhaltung und Instandhaltung der Leitungen betreten werden darf.

**Stellplatzbaulast (§ 47 Abs. 4 NBauO)**

Der jeweilige Eigentümer stellt von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im vorliegenden Lageplan braun schraffiert ist; als Stell- und Zuwegungsfläche für .....Kfz.- Einstellplätze des  
Flurstückes  
Flur  
Gemarkung  
zur Verfügung. Er duldet die Anlegung, Unterhaltung und entsprechende Benutzung der belasteten Fläche.