

MERKBLATT

für die Abgabe von Baulasten

Was ist eine Baulast?

Eine Baulast ist eine freiwillige Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, in der Grundstückseigentümer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem ihrer Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen.

Eine Baulast dient nicht der Regelung von privatrechtlichen Verhältnissen und ist kein Ersatz für privatrechtliche Vereinbarungen. Es entstehen keine direkten Rechtsbeziehungen zwischen belastetem und begünstigtem Grundstückseigentümer.

Baulasten werden mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade wirksam. Bei Eigentümerwechsel gelten Baulasten auch für Rechtsnachfolger. Die Löschung einer Baulast kann auf Antrag eines Beteiligten erfolgen, wenn kein öffentliches und privates Interesse mehr an der Baulast besteht.

Form einer Baulasterklärung

Eine Baulasterklärung bedarf entsprechend § 81 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) der Schriftform. Die Unterschriften müssen von einer Gemeinde, von einem Notar, einer amtlichen Vermessungsstelle (nach § 6 Abs. 1, 2 oder 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen) oder von der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Stade beglaubigt werden.

Eine Baulasterklärung kann nur von dem Eigentümer/ der Eigentümerin des belasteten Grundstücks erfolgen. Bei mehreren Eigentümern/ Eigentümerinnen ist die Unterschrift von allen erforderlich.

Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, ist auch eine Verpflichtungserklärung des Erbbauberechtigten erforderlich. Sollten im Grundbuch des belasteten Grundstückes Auflassungsvormerkungen für den/die Erwerber/in eingetragen sein, ist seine/ ihre Zustimmung zur Baulasterklärung ebenfalls erforderlich. Wird eine Grunddienstbarkeit durch die Baulast berührt, so ist eine Zustimmung der Berechtigten notwendig.

Welche Unterlagen werden benötigt?

- Ein einfacher aktueller Lageplan im Maßstab 1:500 in dreifacher Ausfertigung. Da dieser Bestandteil der Baulast wird, muss die Baulastfläche in den Plan braun schraffiert und bemaßt eingezeichnet werden.
- Sollte es sich bei den Eigentümern um juristische Personen handeln, ist ein Nachweis erforderlich, aus dem hervorgeht, dass die erschienenen Personen berechtigt sind, für die juristischen Personen eine rechtsverbindliche Erklärung abzugeben.

Kosten

Für die Eintragung einer Baulast werden in Abhängigkeit vom Zeitaufwand Gebühren erhoben. Dies gilt auch für die Löschung einer Baulast.

Termin

Termine zur Abgabe einer Baulast können mit dem zuständigen Sachbearbeiter/ der zuständigen Sachbearbeiterin vereinbart werden:

- Frau Bube, Tel. 04141 12 6324 (Samtgemeinden Oldendorf-Himmelpforten, Fredenbeck, Nordkehdingen und Gemeinde Drochtersen)
- Herr Dietrich, Tel. 04141 12 6325 (Samtgemeinden Lühe, Horneburg, Harsefeld und Apensen sowie Gemeinde Jork)