

Oberbergischer Kreis

Merkblatt Baulasten



OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

KREISBAUAMT

1. Allgemeines

Das Bauamt des Oberbergischen Kreises ist für die Eintragung von Baulasten in den Gemeinden Bergneustadt, Engelskirchen, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof und Waldbröl zuständig. Für Baulasteintragungen im Zuständigkeitsbereich der Städte Gummersbach, Wiehl, Wipperfürth und Radevormwald, wenden Sie sich bitte an die dort zuständigen städtischen Bauämter.

Allgemein ist eine Baulast immer dann erforderlich, wenn das geplante Bauvorhaben oder die geplante Grundstücksteilung nicht baurechtskonform errichtet bzw. durchgeführt werden kann und somit ein anderes Grundstück (oder auch mehrere Grundstücke) zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss. Dabei ist es unerheblich, wie sich die Eigentumsverhältnisse des anderen Grundstückes im Verhältnis zum Baugrundstück gestalten. Auch wenn beide Eigentümer ein und dieselbe Person sind, ist eine Baulast erforderlich, weil sich die Eigentumsverhältnisse jederzeit und ohne Mitwirkungspflicht der Bauaufsichtsbehörde ändern könnten.

Gem. § 85 BauO NRW 2018 ist die Baulast eine freiwillige Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die der Schriftform bedarf. Durch diese Erklärung können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden, die ein oder mehrere Grundstücke betreffen. Diese Verpflichtungen verlangen ein bestimmtes Tun, Dulden oder ein Unterlassen vom Grundstückseigentümer. Voraussetzung ist allerdings, dass sich diese Verpflichtungen nicht bereits aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Die angeführte Freiwilligkeit der Baulasterklärung bedeutet, dass weder der Bauherr noch die Bauaufsichtsbehörde einen Grundstückseigentümer zu einer solchen drängen oder zwingen kann. Die Übernahme einer Baulast erfolgt stets aus freien Stücken und in eigener Verantwortung und Entscheidung des

jeweiligen Eigentümers. Insofern ist die Bereitschaft des Eigentümers eines zu belastenden Grundstückes, eine Baulast zu übernehmen, zwischen diesem und dem Bauherrn bzw. Antragsteller im Grundstücksteilungsverfahren frei verhandelbar.

Es empfiehlt sich, weitergehend getroffene Regelungen z. B. über die Zahlung eines Wertminderungsausgleiches, die Unterhaltung und Instandsetzung einer zur Nutzung überlassenen Zuwegung usw. privatrechtlich in Form eines ggf. notariell beglaubigten Vertrages zu regeln, da derartige Vereinbarungen nicht Bestandteil der Baulasterklärung sind.

2. Antragsunterlagen

Antragsformular

Das Antragsformular erhalten Sie beim Kreisbauamt oder auf der Homepage des Oberbergischen Kreises im Internet unter „Download“ im Bereich Bauen:

www.obk.de/bauen

Füllen Sie den Antrag bitte vollständig aus und unterschreiben Sie ihn. Ein nicht vollständig ausgefüllter Antrag führt zu unnötigen Rückfragen und somit zu einer zeitlichen Verzögerung der Bearbeitung Ihres Antrages. In den Fällen, in denen die Baulast nicht von der Bauherrin, dem Bauherrn oder dem Antragsteller selbst übernommen wird, ist es erforderlich, den/die Baulastgeber den Baulastantrag mit unterzeichnen zu lassen, damit für die Bauaufsichtsbehörde dokumentiert wird, dass diese(r) auch tatsächlich gewillt ist, eine entsprechende Verpflichtung zu übernehmen.

Folgende Unterlagen sind dem Antrag beizufügen:

Baulastpläne

In den Fällen, in denen Flächenbaulasten übernommen werden (z. B. Abstandsflächen-, Freihalte-, Stellplatz- und Zuwegungsbaulasten), ist die Vorlage eines amtlichen Lageplanes eines öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs oder des Katasteramtes in mind. 3-facher Ausfertigung erforderlich. Sollten mehrere Personen als Baulastgeber auftreten, so ist für jede zusätzliche Person eine weitere Lageplanausfertigung erforderlich.

Der im Maßstab von mind. 1:500 zu fertigende Lageplan muss eine vollständige Vermaßung der Baulastfläche beinhalten, die darüber hinaus farbig (nach der BauPrüfVO vollflächig grün) dargestellt sein muss. Sollten Kleinstflächen aufgrund des Maßstabes nicht mehr erkennbar sein, ist eine Detailskizze beizufügen, die jedoch nicht maßstabsgetreu sein muss. Bei Baulasten im Grundstücksteilungsverfahren ist im Baulastplan auch die geplante Teilungslinie einzutragen. Bei allen sonstigen Baulasten, die sich nicht auf Teilflächen von Grundstücken beziehen (z. B. Überbaubaulast) ist kein Lageplan erforderlich.

Grundbuchauszug

Ein aktueller, unbeglaubigter Grundbuchauszug des zuständigen Amtsgerichts (Grundbuchamt) betreffend das/die zu belastende(n) Grundstück(e), der zum Zeitpunkt des Antrags einganges nicht älter als drei Monate sein darf.

3. Unterschrift/Bevollmächtigung/Unterschriftsberechtigung

Ist eine juristische Person (z. B. eine GmbH oder ein eingetragener Verein) Eigentümer oder Miteigentümer des zu belastenden Grundstückes, ist die Vertretungsberechtigung der natürlichen Person durch geeignete Unterlagen (aktueller Handelsregister- oder Vereinsregisterauszug) nachzuweisen. Bei minderjährigen Baulastgebern ist die Vorlage der Zustimmung des Vormundschaftsgerichtes erforderlich. Sollte der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben sein, so ist zum Nachweis der Unterschriftsbefugnis die Vorlage des Erbscheines mit einer Notarbescheinigung über die Rechtsnachfolge im Eigentum des zu belastenden Grundstückes erforderlich. Ist im Grundbuch ein Erbbaurecht eingetragen, so ist es erforderlich, dass auch der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung unterzeichnet.

Die von der Bauaufsichtsbehörde nach Vorlage des Antrages gefertigte Verpflichtungserklärung ist gem. § 85 Abs. 1 BauO NRW 2018 vom Eigentümer des zu belastenden Grundstückes vor der Bauaufsichtsbehörde eigenhändig zu unterzeichnen. Alternativ kann die Unterschrift zur Beglaubigung bei einem Notar, bei einer Gemeinde oder einer gem. § 2 Abs. 1 und 2 VermKatG NRW in der zur Zeit geltenden Fassung zuständigen Stelle geleistet werden. Ist der Eigentümer durch Krankheit, Behinderung oder sonstigem Grund daran gehindert, die erforderliche Unterschrift bei der Bauaufsichtsbehörde zu leisten, so besteht die Möglichkeit, dass dieser einen Dritten durch eine notariell beglaubigte Erklärung bevollmächtigt, die erforderliche Unterschrift in seinem Namen zu leisten. Bei längerfristigen Auslandsaufhalten des Eigentümers können die Verpflichtungserklärungen auch an das nächstgelegene deutsche Konsulat gesandt werden. Diese sind ebenfalls berechtigt, die Unterschriften entgegenzunehmen.

4. Gebühren

Die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis ist eine gebührenpflichtige Verwaltungshandlung, für die gem. Tarifstelle 3.1.5.6 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Dienstanweisung des Oberbergischen Kreises über die Festsetzung von Gebühren in baurechtlichen Angelegenheiten in der zur Zeit geltenden Fassung folgende Verwaltungsgebühren zu erheben sind:

3.1.5.6	Baulasten	
3.1.5.6.1	Entscheidung über die Eintragung einer Baulast (Rahmengebühr 50,00 bis 250,00 €) Die Höhe der Verwaltungsgebühr soll sich nach der Art der Baulast und dem damit verbundenen Prüfaufwand/Nutzen richten. In der Praxis treten im Wesentlichen folgende Baulastarten auf:	
	Baulast zur Sicherung eines Stellplatzes, je Stellplatz (Höchstgebühr je Eintragung von 250,00 € ist zu beachten)	50,00 €
	Baulast zur Anbauverpflichtung	125,00 €
	Baulast zur Sicherung gemeinsamer Bauteile	125,00 €
	Vereinigungsbaulast (2 Grundstücke) und sodann für jedes weitere zu vereinigende Flurstück	180,00 € je 100,00 €
	Erschließungsbaulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	200,00 €
	Bauplanungsrechtliche Baulasten	200,00 €
	Abstandsflächenbaulast / Brandschutzbaulast	250,00 €

5. Ergänzende Hinweise

Die öffentlich-rechtliche Baulast ist ein bauaufsichtliches Instrument, welches die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungs-, Genehmigungsfreistellungs- oder Grundstücksteilungsverfahrens zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände anwendet. Sie hat öffentlich-rechtlichen Charakter und begründet ein Rechtsverhältnis zwischen dem Belasteten und der Behörde.

Im Gegensatz dazu wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch ein Rechtsverhältnis zwischen dem Begünstigten und dem Belasteten geschaffen. Bei einer Grunddienstbarkeit handelt es sich im Wesentlichen um eine vertragliche Vereinbarung, die, wie auch eine Baulast, ein Dulden oder Unterlassen hinsichtlich eines Grundstückes zum Inhalt hat. Da die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in den meisten Fällen eine Sicherung in Form einer öffentlich-rechtlichen Baulast fordert (siehe z. B. § 6 Abs. 2, § 12 Abs. 2 BauO NRW 2018), kann diese nicht durch eine Grunddienstbarkeit ersetzt werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird empfohlen, bei der Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Baulast zusätzlich eine zivilrechtliche Vereinbarung ggf. mit Eintragung einer Grunddienstbarkeit z. B. über finanzielle Ausgleichszahlungen, Unterhaltungskosten oder auch Verkehrssicherungspflichten zu treffen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsicht des Oberbergischen Kreises die Baulasten vorhabenbezogen eingetragen werden. Das heißt, dass die Eintragung der jeweiligen Baulast ausschließlich zur Beseitigung eines baurechtlichen Verstoßes im Rahmen des antragsgegenständlichen Bauvorhabens bzw. Grundstücksteilungsverfahrens dient. Daher wird in der zu unterzeichnenden Verpflichtungserklärung explizit auf das konkrete Bau- bzw. Teilungsvorhaben mit dem entsprechenden Aktenzeichen verwiesen. Ggf. durch spätere Bauvorhaben oder Grundstücksteilungen auftretende baurechtliche Verstöße sind durch eine bereits eingetragene Baulast nicht gedeckt. In diesen Fällen ist eine neue Baulasteintragung erforderlich. Dies gilt grundsätzlich für alle Arten von Baulasten, also auch für die Überbaubaulast.

Bitte beachten Sie:

Wir haben gleitende Arbeitszeit von
 montags - freitags 08:30 - 12:00 Uhr,
 montags - mittwochs 13:00 - 16:00 Uhr und
 donnerstags 13:00 - 17:30 Uhr.

Am besten erreichen Sie uns vormittags von 08:30 - 12:00 Uhr. Bei Bedarf stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kreisbauamtes nach vorheriger telefonischer Terminabsprache auch außerhalb der genannten Sprechzeiten zur Verfügung.

Sollten Sie noch weitere Fragen haben?

Für die Eintragung, Löschung und Fortschreibung von Baulasten in den Gemeinden

Bergneustadt, Engelskirchen, Marienheide, Morsbach, Reichshof

ist zuständig

Frau Soulier

Telefon: 02261 88-6537
 Fax: 02261 88-6518
 E-Mail: nicole.soulier@obk.de

Hückeswagen, Lindlar, Nümbrecht, Waldbröl

ist zuständig

Frau Deya

Telefon: 02261 88-6591
 Fax: 02261 88-6518
 E-Mail: sophie.deya@obk.de

und berät Sie gerne.

Für die Baulastauskünfte in den Gemeinden

Bergneustadt, Engelskirchen, Nümbrecht

ist zuständig

N. N.

Telefon: 02261 88-6512
 Fax: 02261 88-6518
 E-Mail: baulastauskunft@obk.de

Lindlar, Morsbach, Reichshof

ist zuständig

Frau Kasper

Telefon: 02261 88-6515
 Fax: 02261 88-6518
 E-Mail: baulastauskunft@obk.de

Marienheide, Hückeswagen, Waldbröl

ist zuständig

Frau Jäger

Telefon: 02261 88-6516
 Fax: 02261 88-6518
 E-Mail: baulastauskunft@obk.de

und berät Sie gerne.

Oberbergischer Kreis
 Kreisbauamt
 Moltkestr. 42
 51643 Gummersbach
www.obk.de/bauen