

B9

BAULASTEN



Inhalt

	Vorwort	232
I.	Was ist eine Baulast?	232
II.	Wofür können Baulasten erforderlich sein?	232
III.	Welche Baulasten gibt es?	232
IV.	Wo wird das Baulastenverzeichnis geführt?	233
V.	Wie begründet man eine Baulast?	234
VI.	Welche Unterlagen sind für die Baulasteneintragung erforderlich?	235
VII.	Erläuterungen zu den erforderlichen Unterlagen	235
VIII.	Wer kann Einsicht in das Baulastenverzeichnis nehmen?	238
IX.	Wie lange gilt eine Baulast?	238
X.	Was kostet die Eintragung einer Baulast?	239

Vorwort

Gerade in einer dicht besiedelten Stadt wie Frankfurt können Bauwillige die gesetzlichen Anforderungen an ein Bauvorhaben oftmals nicht auf dem eigenen Grundstück erfüllen, sondern müssen hierzu ein anderes Grundstück nutzen (zum Beispiel bei der Herstellung der erforderlichen Stellplätze, der Durchfahrt zum eigenen Grundstück oder bei der Einhaltung der Abstandsflächen). Um in einem solchen Fall dennoch die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erreichen, kann die Eintragung einer Baulast zwecks öffentlich-rechtlicher Sicherung einzelner bauordnungsrechtlicher Belange sinnvoll bzw. erforderlich sein. Dabei belastet der jeweilige Eigentumsberechtigte (Eigentümer, Erbbau-, Nießbrauchberechtigte) des zu belastenden Grundstücks dauerhaft sein Grundstück mit einer entsprechenden **Verpflichtung**, also mit einer Baulast, zu Gunsten eines anderen Grundstückes und/oder Vorhabens.

I. Was ist eine Baulast?

Mit der Baulast können Eigentumsberechtigte durch Erklärung gegenüber der Bauaufsicht öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem **ihre Grundstücke** betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen und dinglich sichern, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie etwa aus der Bauordnung oder aus den B-Plänen, ergeben (§ 85 Abs.1 der Hessischen Bauordnung (HBO)).

Mit einer Baulast kann die Einhaltung des materiellen öffentlichen Baurechts (für dessen Einhaltung die Bauaufsicht zuständig ist) auf Dauer gesichert werden. Sie kann also eine baurechtliche Abweichungsentscheidung ersetzen oder erst ermöglichen und somit die Voraussetzungen für eine positive bauaufsichtliche Entscheidung schaffen.

Eine Baulast liegt auf dem Grundstück selbst, das bedeutet, dass sie auch bei einem Verkauf oder einer Zwangsversteigerung nicht erlischt.

II. Wofür können Baulasten erforderlich sein?

- **Zur Herstellung der Rechtskonformität**
 - eines Baugenehmigungsverfahrens
 - einer Grundstücksteilung
- **Als Verpflichtungserklärung** ohne (bauaufsichtliches) Verfahren
- **Im Rahmen eines (Bauland-)Umlegungsverfahrens** nach § 45 ff. BauGB

III. Welche Baulasten gibt es?

Baulasten sind ein Rechtsinstitut des Bauordnungsrechts. Sie müssen inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Baulasten sind in der Regel vorhabensbezogen. Sie können allerdings auch, insbesondere in Verbindung mit einer geplanten Grundstücksteilung, auf Vorrat begründet werden, wenn anzunehmen ist, dass sie in der absehbaren Zukunft baurechtliche Bedeutung haben werden.

Zu unterscheiden ist zwischen

- Baulasten zur Regelung bauordnungsrechtlicher Belange und
- Baulasten, die aus Gründen des Planungsrechts eingetragen werden.

Baulasten im Bauordnungsrecht:

Die wichtigsten Baulasten, die sich aus der HBO ergeben:

- Zufahrts-/Erschließungsbaulast § 4 Abs.1
- Unter- bzw. Überbauungsbaulast § 4 Abs.2
- Anbaubaulast § 6 Abs.1 Satz 2 Nr.2
- Abstandsflächenbaulast § 6 Abs. 2 Nr.2
- Spielplatzbaulast § 8 Abs. 2 Nr.1
- Bauteilerhaltungsbaulast § 12 Abs.2
- Abstandsbaulast § 33 Abs.2 Nr.1
- Andere, in der HBO nicht ausdrücklich erwähnte Anwendungsfälle, z. B. Leitungsrecht, Fahrrechte, Stellplätze, Vereinigungsbaulast usw.

Zwingende Vorschriften der HBO (z. B. das Brandwanderfordernis nach § 33 HBO) können nicht durch Baulasten außer Kraft gesetzt werden. Hierzu bedarf es stets einer Abweichungsentscheidung nach § 73 HBO (siehe [Kapitel B11](#)). Anders verhält es sich bei den Baulasten, die in der HBO ausdrücklich vorgesehen sind (z. B. die Zufahrtsbaulast nach § 4 Abs.1 HBO). Hier ist eine Kompensation kraft Gesetz vorgesehen. Auch die Grundstücksfrage kann nicht grundsätzlich, sondern nur in begründeten Einzelfällen baurechtlich über eine so genannte Vereinigungsbaulast gelöst werden.

Baulasten im Planungsrecht:

Baulasten können nicht dazu genutzt werden, Planungsrecht zu schaffen oder das vorhandene Planungsrecht zu modifizieren. Sie können erforderliche Befreiungsentscheidungen nicht ersetzen, können allerdings eine wesentliche Voraussetzung für die Befreiungen bilden.

IV. Wo wird das Baulastenverzeichnis geführt?

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsicht Frankfurt im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ geführt. Hier können Sie Verpflichtungserklärungen abgeben und Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Abschnitt VIII) erhalten.



*Das Baulastenverzeichnis finden Sie im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ der Bauaufsicht, Kurt-Schumacher-Straße 10, Zimmer B 102-B105
Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr, Telefon: (069) 212-37069,
Fax.: (069) 212-32636.*

V. Wie begründet man eine Baulast?

Die Baulast ist eine einseitige freiwillige Willenserklärung des Eigentümers oder dessen Bevollmächtigten gegenüber der Bauaufsicht. Sie muss schriftlich erfolgen und eigenhändig unterschrieben sein. Die Unterschrift muss entweder öffentlich beglaubigt sein oder vor der Bauaufsicht geleistet werden. Die Eintragung einer Baulast muss im öffentlichen Interesse liegen. Privatrechtliche Angelegenheiten können mit Baulasten nicht geregelt werden. Hierfür gibt es die Möglichkeit, die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch vorzunehmen.

Wirksam wird die Baulast mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis.

Wir unterscheiden zwischen einer Baulast, die Genehmigungshindernisse im Rahmen eines Antrages auf Grundstücksteilung oder eines Bauantrages beseitigt, und einer Baulast, die als dauerhafte, das belastete Grundstück betreffende Verpflichtung auf Wunsch der Eigentümers (Eigentümer, Erbbau-, Nießbrauchberechtigter) außerhalb eines bauaufsichtlichen Verfahrens begründet wird.

Baulasten innerhalb eines bauaufsichtlichen Verfahrens werden in der Regel von der Bauherrschaft bzw. dem/der Antragsteller/in initialisiert. Die Bauherrschaft muss nicht zwingend die/der Eigentümers/des begünstigten bzw. belasteten Grundstückes sein.

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist es die Aufgabe der Bauherrschaft, mit den betroffenen Eigentümers Einigkeit über die Eintragung einer Baulast zu erzielen. Die Bauaufsicht informiert die Eigentümers ausschließlich über die inhaltlichen Anforderungen an die erforderlichen Unterlagen und die Verfahrensabläufe.

Wenn im Rahmen eines Antrages auf Grundstücksteilung oder eines Bauantrages eine Baulast eingetragen werden soll, um Genehmigungshindernisse zu beseitigen, kann das jeweilige Antragsverfahren beschleunigt werden, wenn die/der Eigentümers/des belasteten Grundstückes dem/der Antragsteller/in eine Absichtserklärung über seine/ihre Bereitschaft zu einer Baulastbegründung ausstellt, die dann dem Antrag beigefügt wird.

- Die Absichtserklärung erfolgt formlos und könnte z. B. wie folgt lauten:
„Wir als Eigentümers/des/der Flurstücke/s erklären uns im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bereit, die Baulasten zu begründen, die für die Erzielung der Genehmigungsfähigkeit erforderlich sind.“

Bei Verpflichtungserklärungen außerhalb eines bauaufsichtlichen Verfahrens empfehlen wir Ihnen, sich im Vorfeld durch die Bauaufsicht beraten zu lassen, ob die von Ihnen gewünschte Begründung einer Baulast in Ihrem speziellen Fall erforderlich oder überhaupt möglich ist.



Eine Beratung erhalten Sie bei der Bauaufsicht Frankfurt im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“.

VI. Welche Unterlagen sind für die Baulasteneintragung erforderlich?

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Unterlagen einer formlosen **Verpflichtungserklärung zu Baulasten** im Regelfall beizufügen sind. Ob diese Unterlagen auch in Ihrem konkreten Einzelfall vorzulegen sind, erfahren Sie im Bereich „Baulasten“.

Bauvorlage-Nr.	Erforderliche Bauvorlage/Unterlage
1.	Verpflichtungserklärung (formlos)
2.	Plan mit Darstellung der Baulast, mindestens einer der Folgenden
	a) ggf. Liegenschaftsplan
	b) ggf. Abstandsflächenplan
	c) ggf. Freiflächenplan
	d) ggf. Grundrisse, Schnitte, Ansichten, sonstige Pläne

 Immer vorzulegen

 Je nach Vorhaben vorzulegen

→ Erläuterungen zu den einzelnen Bauvorlagen finden Sie im Abschnitt VII dieses Kapitels.

VII. Erläuterungen zu den erforderlichen Unterlagen:

Zu Nr. 1. VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG

Eine Verpflichtungserklärung ist ein formloses Schreiben, in dem Sie der Bauaufsicht gegenüber erklären, welche Baulast Sie begründen wollen und warum.

Achten Sie bitte darauf, dass Ihr Schreiben folgende Angaben beinhaltet:

- **Angaben zu den betroffenen Grundstücken (begünstigt und belastet):**

Vergewissern Sie sich, dass die liegenschaftsbezogenen Angaben (Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer/n) den Angaben im Lageplan und in den Grundstücksnachweisen entsprechen.

- **Neuer Grundbuchauszug des zu belastenden Grundstücks (außer Abteilung III):**

Für die Eintragung einer Baulast benötigt die Bauaufsicht immer einen **aktuellen** Grundbuchauszug. Die Bauaufsicht kann für Sie den aktuellen Grundbuchauszug gebührenpflichtig bestellen, wenn Sie es möchten.

Bitte teilen Sie dies der Bauaufsicht bei der Abgabe Ihrer Verpflichtungserklärung mit.

Ansonsten können Sie selbstverständlich einen Grundbuchauszug auch selbst bestellen.



Den Grundbuchauszug erhalten Sie beim Grundbuchamt, Amtsgericht Frankfurt, Heiligkreuzgasse 34, 60313 Frankfurt am Main, Telefon: (069) 1367-01 oder beim Amtsgericht Höchst, Zuckschwerdtstraße 58, 65929 Frankfurt am Main, ebenfalls unter der Telefonnummer (069) 1367-01

- **Angaben zu den/die Begünstigte/n:**

Ein/e Begünstigte/r ist die/der Eigentumsberechtigte/r, zu dessen/deren Gunsten die Baulast begründet werden soll. Als die/der Begünstigte ist in der Regel eine natürliche Person zu benennen. Sollte die/der Begünstigte eine juristische Person sein, geben Sie den/die gesetzliche/n Vertreter/in namentlich an und legen Sie die entsprechenden Handels-, Vereinsregisterauszüge oder sonstige Legitimationen der Verpflichtungserklärung bei.

Als Postanschrift sind Postfach oder eine Adresse außerhalb Deutschlands generell unzulässig.



- **Kopie aus dem Handels-/Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag**

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandels-gesellschaft vertreten.

➡ Weitere Informationen zu gesetzlichen Vertretungen finden Sie in [Kapitel A2](#) Abschnitt I

- **Handlungsvollmacht**

Bitte legen Sie eine Handlungsvollmacht vor, wenn Sie von dem/der Begünstigten als Bevollmächtigte/r ernannt wurden. Sollte der/die Begünstigte eine juristische Person sein oder aus mehreren Personen bestehen, ist eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.



Einen speziell für die Antragstellung entwickelten Vollmachtsvordruck finden Sie im Kapitel „Formulare“ auf der Internetseite der Bauaufsicht Frankfurt.



Fundstelle im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

➡ Weitere Informationen zu Bevollmächtigungen finden Sie in [Kapitel A2](#), Abschnitt I b.

Zu Nr. 2. PLAN MIT DARSTELLUNG DER BAULAST

a) Liegenschaftsplan

Bitte legen Sie der Verpflichtungserklärung eine Darstellung des zu belastenden und des zu begünstigenden Grundstückes als Bauzeichnung im Maßstab 1:500 bei. Ein kleinerer Maßstab ist in Ausnahmefällen zulässig. Der Plan sollte folgende Angaben erhalten:

- den Maßstab und den Nordpfeil



- die Grenzen und die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke nach Gemarkung, Flur und Flurstücken
- die vorhandenen baulichen Anlagen auf den betroffenen Grundstücken
- eine vermaßte, eindeutige Darstellung der mit der Baulast zu sichernden baulichen Anlagen oder Flächen

Auf dem Liegenschaftsplan muss das Grundstück mit allen Flurstücken gekennzeichnet (z. B. violett umrandet) werden.

b) Abstandsflächenplan

Wenn Sie eine Baulast zur Sicherung der erforderlichen Abstandsflächen im Sinne des § 6 Abs. 2 HBO eintragen lassen möchten, müssen Sie der Verpflichtungserklärung einen Plan mit der Darstellung der zu sichernden Abstandsfläche beifügen.

c) Freiflächenplan

Die Vorlage eines Freiflächenplanes mit entsprechenden Darstellungen ist dann erforderlich, wenn Sie z. B. Stell- oder Spielplätze, Erschließungsflächen, Feuerwehruzufahrten oder –aufstellflächen öffentlich-rechtlich sichern wollen.

d) Grundrisse, Schnitte, Ansichten, sonstige Pläne

Eventuell sind weitere Pläne als Anlagen zu Ihrer Verpflichtungserklärung erforderlich wie z. B. Grundrisse, Schnitte oder Ansichten.

Die Pläne müssen dem tatsächlichen Bestand oder dem letzten baugenehmigten Stand entsprechen. Eine farbliche Darstellung z. B. des Stellplatzes, der mit der Baulast gesichert werden soll, kann erforderlich sein.

WEITERE INFORMATIONEN:

Geben Sie den Maßstab in den Plänen an. Bei der Erstellung der Bauzeichnungen sollten Sie darauf achten, dass diese eindeutig und gut lesbar sind; die geltenden Normen sollen berücksichtigt werden. Alle Bauzeichnungen müssen untereinander übereinstimmen.

Wählen Sie den Maßstab der Bauzeichnungen so, dass die Planvorlagen möglichst die Gesamtgröße von DIN A 3 nicht überschreiten. Die Pläne sollten auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2 cm breiten Hefrand gefaltet werden. **Bitte verwenden Sie keine aufgeklebten Hefränder.**

VIII. Wer kann Einsicht in das Baulastenverzeichnis nehmen?

Sie können eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bei berechtigtem Interesse bei der Bauaufsicht schriftlich per E-Mail oder auch per Fax beantragen. Sie können die Einsicht auch persönlich vornehmen, z. B. während den allgemeinen Sprechzeiten.

Auf www.bauaufsicht-frankfurt.de unter **Service - Baulastauskunft Online** können Sie Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis direkt online abfragen. Unmittelbar nach Zahlung erhalten Sie das Ergebnis per PDF-Datei zum Download und zusätzlich per E-Mail.

Hierfür müssen Sie sich als Kunde bei der Bauaufsicht registrieren.

Für die Anfrage bei der Baulastenauskunft online benötigen Sie folgende Daten:

Gemarkung/Bezirk – Flur – Flurstück

Die Gebühr für jedes abgefragte Flurstück beträgt 20 EUR. Die Auskunft, dass für das abgefragte Grundstück keine Baulasten bestehen (Negativauskunft), ist kostenfrei.

IX. Wie lange gilt eine Baulast?

Eine Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Ihre Geltungsdauer ist nicht beschränkt. Ein Widerruf der Baulast ist nach ihrer Begründung nicht möglich.

Nur wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht, kann die Bauaufsicht schriftlich auf sie verzichten. Die Löschung kann entweder auf Antrag oder von Amts wegen erfolgen. Der Untergang der Baulast wird erst durch eine Löschung im Baulastenverzeichnis wirksam.

Eine Baulast ist auch für alle Rechtsnachfolger (Käufer, Erben) bindend.

X. Was kostet die Eintragung einer Baulast?

Die Eintragung einer Baulast kostet zurzeit 200 EUR.