

B9 BAULASTEN

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 der Einhaltung der Abstandsflächen). Im Einzelfall kann die Bauaufsicht durch die Anerkennung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung - Baulast - zu einem Grundstück die Genehmigungsfähigkeit trotzdem ermöglichen. Mit einer Baulasteintragung übernimmt der Eigentumsberechtigte (Eigentümer, Erbbau-, Nießbrauchberechtigte) des zu belastenden Grundstücks dauerhaft eine sein Grundstück betreffende Verpflichtung.

1. 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.

Allerdings kann die Grundstücksfrage grundsätzlich nicht baurechtlich über eine so genannte Vereinigungsbaulast gelöst werden. Das Grundstück muss vor Antragstellung in seiner geplanten Form gebildet sein.

Zu unterscheiden ist zwischen

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

Zwingende Vorschriften der HBO (z.B. das Brandwanderfordernis nach § 27 HBO) können nicht durch Baulasten außer Kraft gesetzt werden. Hierzu bedarf es stets einer Abweichungsentcheidung nach § 63 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.

2. WIE LANGE GILT EINE BAULAST?

Eine Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Ihre Geltungsdauer ist nicht beschränkt und auch für alle Rechtsnachfolger (Käufer, Erben) bindend. Sie kann nur mit Zustimmung der Bauaufsicht gelöscht werden.

3. WO WIRD DAS BAULASTENVERZEICHNIS GEFÜHRT?

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsicht Frankfurt im Sachgebiet Archiv und Baulasten geführt. Hier können Sie Verpflichtungserklärungen abgeben und Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis erhalten.

① *Das Baulastenverzeichnis finden Sie im Bereich Baulasten/Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Bauaufsicht, Kurt-Schumacher-Straße 10, Zimmer B 102 (Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr, Telefon: 069-212-36188, Fax.: 069-212-32636.*

4. WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE BAULASTENEINTRAGUNG ERFORDERLICH?

Zur Vorbereitung der Baulast bei der Bauaufsicht werden folgende Unterlagen benötigt:

Plan mit Darstellung der Baulast

Der Plan muss das zu belastende und das zu begünstigende Grundstück als Bauzeichnung im Maßstab 1:500 darstellen. Ein kleinerer Maßstab ist in Ausnahmefällen zulässig.

Darüber hinaus sollte der Plan folgende Angaben erhalten:



- den Maßstab und die Nordrichtung
- die Grenzen und die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke nach Gemarkung, Flur und Flurstücken
- die vorhandenen baulichen Anlagen auf den betroffenen Grundstücken

Neuer Grundbuchauszug des zu belastenden Grundstücks (außer Abteilung III)

① *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*

Adressen der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks

Adressen der Eigentümer des zu begünstigenden Grundstücks

Die Eintragung einer Baulast kostet zurzeit 200,- €.

5. WER KANN EINSICHT IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS NEHMEN?

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis erfolgt bei berechtigtem Interesse schriftlich. Die Auskunft ist gebührenpflichtig und kostet zurzeit 20,- €.

