NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Hinweise zum Antrag auf Baulasteintragung

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zur Regelung von Fragen des Baurechts. Sie dienen nicht der Regelung der privatrechtlichen Verhältnisse unter Nachbarn und sind kein Ersatz für privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. Grunddienstbarkeiten im Grundbuch).

Unterzeichnung der Baulasterklärung

Die Vorbereitung der zu unterzeichnenden Baulasterklärung erfolgt nach Eingang des Antrages durch den Fachdienst Bauordnung.

Die Unterzeichnung der Baulasterklärung muss vor der Bauaufsicht (Fachdienst Bauordnung) erfolgen, da die Unterschrift/en zu beglaubigen ist/sind.

Baulasterklärungen können aber auch vor einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder einem Notar abgegeben werden. Für diesen Fall wird die Eintragung in das Baulasten-verzeichnis in der Regel vom Vermesser bzw. Notar direkt bei der Bauaufsicht beantragt, so dass keine gesonderte Antragstellung durch den Bauherrn / die Bauherrin erforderlich ist.

Wer kann eine Baulast erklären?

- Die Baulast muss vom Eigentümer des mit der Baulast zu belastenden Grundstückes erklärt werden.
- Sind mehrere Eigentümer im Grundbuch eingetragen, muss die Baulast von allen Eigentümern erklärt werden.
- Bezieht sich die Baulast auf ein Grundstück, das in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist, so muss die Baulast von allen Miteigentümern erklärt werden.
- Bezieht sich die Baulast ausschließlich auf Sondereigentum eines Teileigentums, genügt die Erklärung des Eigentümers des Sondereigentums.
- Ist zu einem Baulastgrundstück eine Auflassungsvormerkung oder ein Nießbrauchrecht eingetragen, müssen die Berechtigten der Baulast zustimmen.
- Ist der Eigentümer nicht befreiter Vorerbe, müssen die Nacherben – ggf. die Ersatznacherben – zustimmen.
- Bei Erbbaurechtsgrundstücken muss die Baulast vom Eigentümer und vom Erbbauberechtigten erklärt werden. Die Erklärung muss hierbei den Grundstückseigentümer und den Erbbauberechtigten verpflichten.

Entscheidend sind jeweils die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Eintragung der Baulast ins Baulastenverzeichnis, nicht der Zeitpunkt ihrer Erklärung.

Welche Unterlagen sind notwendig?

Lageplan

Ein Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Auf diesem ist der Baulastgegenstand eindeutig zu kennzeichnen und vollständig zu vermaßen (bei einer Vereinigungsbaulast nach § 2 Abs. 12 NBauO ist die Vermaßung in der Regel nicht erforderlich). Im Baulasttext muss auf den Lageplan Bezug genommen werden. Der Lageplan ist auf einer amtlichen Flurkarte (Maßstab 1:500 oder größer, ggf. mit einer zusätzlichen Detailzeichnung, Format max. DIN A 3) durch den Bauherrn oder einen Beauftragten zu erstellen. Bei Unterschriftsbeglaubigung bzw. Beurkundung durch einen Notar muss der Lageplan Teil der Urkunde sein. Einen Lageplan erhält man beim Katasteramt oder bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Ausweis

Bei Erklärung/Unterzeichnung der Baulast vor der Bauordnung ist durch die/den Erklärende/n ein gültiger Bundespersonalausweis oder Reisepass vorzulegen.

Vollmacht/Vertretungsnachweis

Wird eine Baulast in Vertretung oder im Namen für jemand anderen erklärt, ist eine entsprechende Vollmacht vorzulegen (bei notarieller Baulast reicht eine Bestätigung über das Vorliegen der Vollmacht). Bei Baulasterklärungen für eine juristische Person ist die Vertretungsbefugnis durch einen aktuellen Auszug aus dem Handels-, Genossenschaftsoder Vereinsregister bzw. eine entsprechende notarielle Bestätigung nachzuweisen.

Kostenschuldner

Alle Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sind gebührenpflichtig. Ein Kostenschuldner (i. d. R. der Antragsteller) muss daher angegeben werden.

Fragen / Terminabsprache

N.N, Tel: 05032 / 84-63000, E-mail: bauordnung@neustadt-a-rbge.de

Bauaufsicht
27.01.2026