



## Hinweise zu Baulasterklärungen

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).

Zum Inhalt der jeweiligen Baulast sind im Fachdienst Bauordnung Musterformulierungen erhältlich. Diese Texte entsprechen den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Von ihnen sollte nur nach Abstimmung mit der Bauordnung abgewichen werden.

### Welche Form muss eine Baulasterklärung haben?

Baulasten müssen schriftlich abgegeben werden.  
Die Unterschriften müssen

- vor der Bauordnung der Stadt als Bauaufsichtsbehörde persönlich geleistet werden oder
- von einer amtlichen Vermessungsstelle (Katasteramt oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) beglaubigt werden
- notariell beglaubigt werden.

### Wer kann eine Baulast erklären?

- Die Baulast muss vom Eigentümer des belasteten Grundstückes (lt. Grundbuch) 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. Die o. g. Mustertexte müssen hierzu entsprechend ergänzt werden.

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

## Wer muss eine Baulasterklärung vorbereiten?

Baulasten sind in der Regel vom Bauherrn oder einem von ihm Beauftragten vorzubereiten; d.h. die u.a. Unterlagen sind bereitzustellen. Nach Erfordernis wird nun die Baulast im Fachdienst Bauordnung eintragungsfähig vorbereitet und kann nach Terminvereinbarung von allen Beteiligten unterzeichnet werden.

## Welche Unterlagen sind notwendig?

### 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-, Genossenschafts- oder Vereinsregister bzw. eine entsprechende notarielle Bestätigung nachzuweisen.

### 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 einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

### Ausweis

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

## Kostenschuldner

Alle Eintragungen ins Baulastenverzeichnis sind gebührenpflichtig. Ein Kostenschuldner (i. d. R. der durch die Baulast Begünstigte) muss daher angegeben werden.

## Fragen / Termine

Zu baurechtlichen Fragen können Sie sich an den jeweiligen Sachbearbeiter, zu speziellen Baulast- und Verfahrensfragen an Frau Lorenz, Tel: 05032 / 84-218 (vormittags), e-mail: [blorenz@neustadt-a-rbge.de](mailto:blorenz@neustadt-a-rbge.de) wenden.

Bitte vereinbaren Sie zur Beurkundung in der Bauordnung zuvor einen Termin.