

Informationsblatt Nr. 1 (Baulasten)

I. Begriff der Baulast (§ 83 Sächsische Bauordnung):

1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen und
2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen.

Die Eintragung/Löschung einer Baulast gemäß § 83 SächsBO ist nur dann möglich, wenn folgende Unterlagen vollständig und in der vorgeschriebenen Form erbracht werden.

II. Eintragung einer Baulast

1. Verpflichtungserklärung

(vorhabenbezogenes Formular, welches von der Bauaufsichtsbehörde bereitgestellt wird)

Angaben der Personendaten und Unterschriften aller Grundstückseigentümer sowie weiterer berechtigter Personen

Weitere berechnigte Personen sind z. B. auflassungsvorgemerkte Personen, Personen mit Rückübertragungsansprüchen, alle Erben einer Erbengemeinschaft, Erbbauberechtigte und alle dinglich berechtigten Personen.

Bei juristischen Personen und rechtsfähigen Vereinigungen ist der gesetzliche Vertreter nachzuweisen, z. B. durch einen aktuellen Registerauszug (1fach).

- Anzahl der Verpflichtungserklärungen:
 - 1 x für Baulastenverzeichnis
 - 1 x für Bauakte
 - 1 x für jeden Antragsteller
 - 1 x für jeden Eigentümer +
für jede berechnigte Person
für jeden Vertreter einer juristischen Person

2. Eigentumsnachweis

- **aktueller amtlich beglaubigter Grundbuchauszug**
(Bestandsverzeichnis, 1. und 2. Abteilung)
- **nicht älter als 3 Monate**
- **Anzahl der Ausfertigungen:** 1 x je belastetes Flurstück

3. Lageplan

- Maßstab mindestens **M 1 : 500**
(bzw. bei Bedarf größerer Maßstab)
- Eintragung der Nordrichtung
- Übereinstimmung der Bezeichnungen und katastermäßige Grenzen der Flurstücke mit den Daten der Liegenschaftskarte
- **braune Schraffur** der Baulast (bei Flächen), Darstellung des Bauvorhabens in **rot**
- Bei der Übernahme von Abstandsflächen auf andere Grundstücke muss gemäß § 9 Abs. 2 Satz 4 DVOSächsBO der Lageplan durch einen **Sachverständigen** (Vermessungsbehörde oder Öffentlich bestellter Vermesser) erstellt werden, sofern kein ab 2003 erstellter Katasternachweis gemäß § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO vorliegt.
- **Unterschriften** des Planerstellers und des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers des Bauvorhabens (§ 68 Abs. 4 SächsBO)
- **exakte Maße** und Fläche der Baulast (bei Vereinigungsbaulast: Grundstücksgrenzen kennzeichnen)
- **Bemaßung der Abstände** der Baulast zu Flurstücksgrenzen und zu baulichen Anlagen (exakte Lagebestimmung der Baulastfläche)

bei notwendigen Stellplätzen:

- begeh- und befahrbaren Zugang zum Stellplatz einzeichnen, mit exakten Bemaßungen
- Bemaßung und fortlaufende Nummerierung der Stellplätze
- Anzahl der Ausfertigungen
 - 1 x für Baulastenverzeichnis
 - 1 x für Bauakte
 - 1 x für jeden Antragsteller
 - 1 x für jeden Eigentümer +
für jede berechnigte Person
für jeden Vertreter einer juristischen Person

4. Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte)

- Maßstab **M 1 : 1000**
- nicht älter als ein ½ Jahr
- Anzahl der Ausfertigungen: 1 x je belastetes Flurstück

5. Vorlage der Genehmigung bei genehmigungspflichtigen Baulasteintragungen/-löschungen (durch den Bauherren zu beantragen und vorzulegen), bei

- Umlegungsverfahren nach § 51 Abs. 1 BauGB
- Enteignungsverfahren nach § 109 BauGB
- im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 144 BauGB

- Sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 Abs. 2 Nrn. 2 und 4 BauGB

6. Unterschriftenleistung

Die Baulast bedarf neben der Schriftform auch der eigenhändigen Unterschrift des Baulastgebers/des Baulastnehmers, quasi wie bei einem Notarvertrag. Hierfür stehen drei Möglichkeiten zur Verfügung:

- persönlich vor der Bauaufsichtsbehörde
 - persönlich vor der Stadt-/Gemeindeverwaltung
 - persönlich vor einem Notar.
- **Unterschriften** auf der Verpflichtungserklärung werden von den Beteiligten **im Bauordnungsamt geleistet, durch einen Notar beglaubigt oder von der Bauaufsichtsbehörde anerkannt.**

III. Löschung einer Baulast

1. schriftlicher Antrag
2. Nachweis über den Wegfall des öffentlichen Interesses am Fortbestand der Baulast
3. Eigentumsnachweis
jeweils für das begünstigte und belastete Flurstück