

Informationen zur Begründung einer Baulast

Abgrenzung zwischen Grunddienstbarkeit und Baulast

Eine Grunddienstbarkeit wirkt zivilrechtlich, also zwischen Privatpersonen. Mit einer Grunddienstbarkeit kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks das belastete Grundstück in einer bestimmten Weise gebrauchen kann (z.B. Wege-, Fahrt-, Leitungsrechte). Die privatrechtliche Grunddienstbarkeit kann so wie sie auch entstanden ist, nämlich durch übereinstimmende Willenserklärung, auch wieder beseitigt werden.

Eine Baulast hingegen wirkt öffentlich-rechtlich (also zwischen einer Privatperson und einer Behörde). Der Begriff „Baulast“ bezeichnet eine vom Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die sich nicht bereits aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt (z.B. die Entwässerung über ein privates Nachbargrundstück in den öffentlichen Kanal zu leiten).

Eine solche Baulast ist deshalb wichtig, weil der Antragsteller der Baubehörde so die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks nachweist, ohne die keine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Eine Baulast kann nur gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht, d. h. der Grund der Baulast nicht mehr besteht (z. B. wenn ein Gebäude abgebrochen wird oder eine Baugenehmigung nicht in Anspruch genommen wird und erloschen ist).

Wie entsteht eine Baulast?

Durch freiwillige Abgabe einer Verpflichtungserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in schriftlicher Form (Formblatt). Die Unterschrift des Belasteten (Grundstückseigentümers) muss entweder öffentlich beglaubigt (Notar oder Ortsgerichtsvorsteher) oder vor der Bauaufsichtsbehörde oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, unter Vorlage des Personalausweises, geleistet werden.

Unterlagen für Baulasten

- Baulasterklärung (3-fach) mit beglaubigter Unterschrift
- den für Sie zutreffenden Text/Baulastinhalt erhalten Sie bei ihrem Bauaufsichtsamt oder wird Ihnen vom Bauaufsichtsamt übersandt
- Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich – 4-fach – (1-fach im Original, 3-fach in Fotokopie), erhältlich beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim – Außenstelle Michelstadt, Erbacher Straße 46 oder bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur
- In der Liegenschaftskarte muss die „Baulastfläche“ gekennzeichnet sein oder eingezeichnet werden.
- beglaubigter Grundbuchauszug (max. 4 Wochen alt) für das belastete Grundstück, erhältlich beim Amtsgericht Michelstadt, Grundbuchamt, Erbacher Straße 47, 64720 Michelstadt
- Unterschrift des Grundstückseigentümers des belasteten Grundstücks auf einer Liegenschaftskarte neben der Einzeichnung der Baulastfläche

bitte wenden

Gebühren

Entgegennahme und Eintragung: eines Textes 200,00€/pro Grundstück, jeder weitere Text 80,00 €
Beglaubigung einer Unterschrift: 6,00 €

Für Fragen

stehen zur Verfügung:

Frau Jutta Stegmüller, Tel.: 06062/70 368

Frau Annika Buchmann, Tel.: 06062/70 457

Email: bauamt@odenwaldkreis.de