

Merkblatt „Baulasten“

Einleitung

Oftmals ist man beim Bau seines Hauses auf das Entgegenkommen seiner/seiner Nachbar_in angewiesen, weil man auf seinem eigenen Grundstück nicht alle für den Bau erforderlichen gesetzlichen Vorgaben einhalten kann. In diesen Fällen kommt dann meist die Baulast in Betracht.

Erläuterung des Begriffs Baulast

Die Baulast ist ein Instrument des öffentlichen Baurechts. Jede_r Eigentümer_in eines Grundstückes kann sich auf freiwilliger Basis gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verpflichten, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu unterlassen oder zu dulden, was sich nicht schon aus dem Gesetz ergibt. Diese Verpflichtung wird Baulast genannt und ist in § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) geregelt. Die Baulast wird in ein durch die Bauaufsichtsbehörde geführtes Baulastenverzeichnis eingetragen. Dadurch wird dann ein Genehmigungshindernis bzw. Rechtsverstoß beseitigt und die_der Nachbar_in kann wie geplant bauen. Beispiele für Baulasten sind:

- Übernahme einer fehlenden Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück,
- Sicherung eines notwendigen PKW-Stellplatzes auf einem fremden Grundstück (nicht Vorhabengrundstück),
- Erklärung bei Grenzüberbauung, dass zwei Grundstücke nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften als ein Grundstück bewertet werden (Vereinigungsbaulast),
- Übernahme einer fehlenden Zufahrt über ein Nachbargrundstück.

Antragstellung

Soll eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen werden, so müssen hierfür zunächst Unterlagen vorgelegt werden. Informationen hierzu finden Sie unter www.staedteregion-aachen.de.

Auf Grundlage dieser Unterlagen bereitet die Bauaufsichtsbehörde eine Verpflichtungserklärung vor, die alle Eigentümer_innen des von der Baulast betroffenen Grundstückes vor der Bauaufsichtsbehörde, der Gemeinde oder einer/einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur_in eigenhändig unterschreiben müssen. Ist die Verpflichtungserklärung von allen Eigentümer_innen unterschrieben, erfolgt die Eintragung in das Baulastenverzeichnis.

Wirkung einer Baulast

Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wird die übernommene Verpflichtung – die Baulast – verbindlich und kann nicht mehr zurückgenommen werden. Sie gilt auch noch, wenn die Eigentümer_innen einmal wechseln sollten.

Die Baulast wird in der Regel nur für ein konkretes Vorhaben eingetragen. Das heißt, sie gilt nur zur Beseitigung des bei dem konkreten Vorhaben vorliegenden Genehmigungshindernisses bzw. Rechtsverstoßes.

Löschung einer Baulast

Weder die_der Bauherr_in noch die_der Nachbar_in haben Einfluss auf den Fortbestand der Eintragung im Baulastenverzeichnis. Einzig und allein die Bauaufsichtsbehörde entscheidet darüber, ob die Eintragung im Baulastenverzeichnis bestehen bleiben muss oder ob die Eintragung gelöscht werden kann. Gelöscht werden kann die Baulast erst, wenn kein öffentliches Interesse mehr an ihr besteht; das heißt, wenn der Grund für die Eintragung der Baulast nicht mehr besteht.

Für konkrete Auskünfte als auch für eine Bauberatung wenden Sie sich bitte an die Sachbearbeiter_innen des Amtes für Bauaufsicht und Wohnraumförderung.