

## Merkblatt „Baulasten“

### *Einleitung*

Oftmals ist man beim Bau seines Hauses auf das Entgegenkommen seines Nachbarn 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 ins Gespräch.

### *Erläuterung des Begriffs Baulast*

Die Baulast ist ein Instrument des öffentlichen Baurechts. Jeder Eigentümer 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 beseitigt und der Nachbar 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 Grenzübergang, dass zwei Grundstücke nach öffentlich-rechtlichen Normvorschriften 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](http://www.staedteregion-aachen.de).

Auf Grundlage dieser Unterlagen bereitet die Bauaufsichtsbehörde eine Verpflichtungserklärung vor, die alle Eigentümer des von der Baulast betroffenen Grundstückes vor der Bauaufsichtsbehörde, der Gemeinde oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eigenhändig unterschreiben müssen. Ist die Verpflichtungserklärung von allen Eigentümern 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 einmal wechseln sollten. Die Baulast gilt in der Regel nur für ein konkretes Vorhaben. Das heißt, sie wirkt sich auf zukünftige Bauvorhaben weder begünstigend noch erschwerend aus.

### *Löschung einer Baulast*

Weder der Bauherr noch der Nachbar 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.