



Merkblatt zur Erklärung einer Baulast nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Allgemeines:

Alle Baulasten im Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser sind und werden im Baulastenverzeichnis des Landkreises Nienburg/Weser eingetragen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Stadt Nienburg/Weser. Diese führt für das Stadtgebiet ein eigenes Baulastenverzeichnis.

Die Baulast ist ein Instrument des Bauordnungsrechts, mit der Hindernisse, die einer Bebauung entgegenstehen, ausgeräumt oder zusätzliche Rechte vergeben werden können.

Es handelt sich bei der Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines oder mehrerer Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden

- Tun,
- Dulden oder
- Unterlassen.

Das bedeutet, dass sich der Grundstückseigentümer verpflichten kann,

- selber eine Handlung zu vollziehen,
- eine Handlung eben nicht zu vollziehen oder
- eine Handlung durch einen Dritten (den Bauherrn) hinzunehmen und nicht zu behindern.

Die Baulast wirkt somit nur öffentlich-rechtlich. Mit der Baulast entstehen keine privatrechtlichen Ansprüche. Das Einhalten der Verpflichtungen wird allein von der Bauaufsichtsbehörde überwacht und kann mit öffentlich-rechtlichen Mitteln, z. B. einer Ordnungsverfügung durchgesetzt werden. Die Baulast wirkt auch gegen mögliche Rechtsnachfolger.

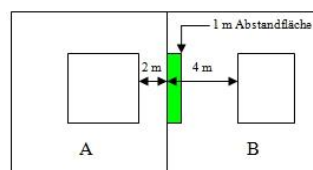
Sie dient daher nicht dazu, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Nachbarn zu dokumentieren. Es empfiehlt sich jedoch, neben der Baulast einen privatrechtlichen Nutzungsvertrag zu schließen.

Die Baulast wird dazu verwandt, geplanten Bauvorhaben Baurechtskonformität zu verleihen. Werden beispielsweise Grenzabstände zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten, kann dies durch die Eintragung einer Abstandsbaulast zu Lasten des Nachbargrundstückes, „geheilt“ werden.

Beispiele für Baulasten:

Abstandsbaulast gem. § 6 Abs. 2 NBauO

Hält das geplante Vorhaben den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht ein, so kann zu Lasten des angrenzenden Grundstückes, sofern das Nachbargebäude mehr als den gesetzlichen Grenzabstand zur Verfügung stellen kann, eine Abstandsbaulast eingetragen werden, wodurch eine Teilfläche (die „fehlende Abstandsfläche“) dem Baugrundstück bei der Bemessung zugerechnet wird. Gleichzeitig verpflichtet sich der Baulastgeber dazu, von dieser Teilfläche, den vorgeschriebenen Grenzabstand bei zukünftiger Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten.

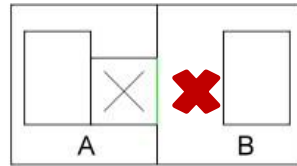


Vereinigungsbaulast gem. § 2 Abs. 12 NBauO

Eine Vereinigungsbaulast ist in der Regel notwendig, wenn Grenzen durch bauliche Anlagen verlaufen.

Anbaubaulast gem. § 5 Abs. 5 NBauO

Soll eine bauliche Anlage an der Grundstücksgrenze errichtet werden, kann es der Eintragung einer Anbaubaulast zu Lasten des Nachbargrundstückes bedürfen. Damit verpflichtet sich der Nachbar bei späterer Errichtung einer, der Nutzung entsprechenden, baulichen Anlage, diese entsprechend dagegen zu bauen, z. B. bei einer Garage.



Zuwegungsbaulast gem. § 4 Abs. 2 NBauO und Leitungsbaulast gem. § 41 NBauO

Um eine gesicherte Erschließung vorweisen zu können, benötigen Grundstücke, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, eine öffentlich-rechtliche Absicherung durch Eintragung einer Zuwegungsbaulast auf dem angrenzenden Grundstück.

Neben einer gesicherten Zuwegung ist auch der Anschluss von Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Leitungsnetz notwendig. Durch diese Baulast werden die Ver- und Entsorgungsleitungen und damit auch die Ausführung erforderlicher Reparatur- und Erhaltungsarbeiten gesichert.

Einstellplatzbaulast gem. § 47 Abs. 4 NBauO

Können notwendigen Einstellplätze auf dem eigenen Grundstück nicht errichtet werden, so kann auf einem sich in der Nähe befindlichem Grundstück (keine öffentliche Verkehrsfläche), durch Eintragung einer Baulast, diese Stellfläche an das begünstigte Grundstück angebunden werden.

Beantragung:

Die Verpflichtung zu einer Baulast ergibt sich grundsätzlich parallel zu einem Bauantragsverfahren. Die Bauaufsichtsbehörde bereitet einen Vorschlag des Baulastentextes vor. Dieser Entwurf wird mit einem Terminvorschlag zur Unterzeichnung der Baulasterklärung an den Bauherrn versandt. Dieser hat eigenständig evtl. weitere Beteiligte über den Termin sowie das beigefügte Muster zu informieren.

Vor Eintragung einer Baulast müssen die Eigentümer und ggf. Auflassungsvornehmer und Erbbauberechtigten bzw. Nießbrauchberechtigte des belastenden Grundstückes, eine Baulasterklärung unterschreiben. Die Unterschrift muss entweder vor der Bauaufsichtsbehörde persönlich oder von ihr anerkannt oder von einem Notar beglaubigt sein. Die Beurkundung der Baulasterklärung kann auch bei Katasterämtern oder bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erfolgen.

Gebühren:

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Baugebührenordnung. Der Gebührenrahmen bewegt sich zwischen 60,- und 1.620,- €.

Einsicht in das Baulastenverzeichnis:

Jeder mit einem berechtigten Interesse kann die Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis beantragen.

Sowohl die Anfertigung eines Auszuges aus dem Baulastenverzeichnis (Baulastentext und Lageplan) als auch eine Negativauskunft (keine Baulast vorhanden), ist gebührenpflichtig (grds. 20,- € pro Ausfertigung). Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis können Sie per Email an bauen@kreis-ni.de oder schriftlich anfordern.

Ansprechpartner:

Für weiteren Beratungsbedarf wenden Sie sich bitte an die zuständige Mitarbeiterin Frau Kräft, Tel. 05021/967-380.