

Merkblatt zum Antrag auf Baulasteintragung

Warum eine Baulast?

Allgemein ist eine Baulast immer dann erforderlich, wenn das geplante Bauvorhaben auf dem Baugrundstück selbst nicht baurechtskonform hergestellt werden kann und somit ein anderes Grundstück (oder auch mehrere Grundstücke) zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss. Dabei ist es unerheblich, wie sich die Eigentumsverhältnisse des anderen Grundstücks im Verhältnis zum Baugrundstück gestalten. Auch wenn beide Eigentümer ein und dieselbe Person sind, ist eine Baulast erforderlich, weil sich die Eigentumsverhältnisse jederzeit und ohne Mitwirkungspflicht der Bauaufsichtsbehörde ändern könnten. Eine notwendige Baulast ist die Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Was ist eine Baulast?

Gemäß § 90 ThürBO ist eine Baulast eine freiwillige Erklärung eines Eigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die der Schriftform bedarf. Durch diese Erklärung können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden, die eine oder mehrere Grundstücke betreffen. Diese Verpflichtungen verlangen ein bestimmtes TUN, DULDEN oder ein UNTERLASSEN von dem Grundstückseigentümer. Voraussetzung ist allerdings, dass sich diese Verpflichtungen nicht bereits aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Zusätzlich ist auch eine Zustimmung von Erbbaurechtsnehmern und Auflassungsvorgemerkten erforderlich.

Erforderliche Dokumente

1. Baulastantrag

Wichtig sind sowohl die Unterschriften des Antragstellers als auch die des Baulastgebers. **Durch die Unterschrift des Antragstellers bestätigt er, die Kosten für die Eintragung im Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Weimarer Land zu übernehmen.** Durch die Unterschrift des Baulastgebers wird signalisiert, dass im Vorfeld bereits Gespräche zwischen den Beteiligten stattgefunden haben. Der Baulastgeber erklärt sich mit der Unterschrift bereit, die Baulasterklärung bei der Bauaufsichtsbehörde zu unterzeichnen. Sollte die Baulastenverpflichtung trotz Bereitschaft nicht unterschrieben werden, entstehen dem Antragsteller auch Gebühren für die Bearbeitung. Der Antrag kann ohne Unterschriften nicht bearbeitet werden.

2. Beglaubigter Grundbuchauszug (aktuell, nicht älter als 3 Monate)

3. Flurkartenauszug (aktuell, nicht älter als 3 Monate)

4. Lageplan (mind. 5-fach)

Der Lageplan ist im Maßstab M 1:250/500 mit eindeutiger Darstellung (grün) und Bemaßung der Baulastfläche zu erstellen. Im Bedarfsfall ist ein amtlicher Lageplan durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) einzureichen.

5. Zeichnerische Unterlagen (mind. 5-fach)

Gegebenenfalls sind Grundrisse und Schnitte einschließlich der betreffenden Ansichten zur eindeutigen Darstellung der Baulast beizulegen.

6. Sonstige Unterlagen

- Handels- / Vereinsregistrauszug
- notarielle Vollmachten
- Bestallungsurkunden

Verpflichtungserklärung

Die Verpflichtungserklärung wird erst später vom Baulastgeber nach schriftlicher Einladung oder telefonischer Absprache bei der Bauaufsichtsbehörde unterzeichnet. Eine notarielle Beglaubigung ist ebenfalls möglich. Bei auswärtigen Baulastgebern kann die Unterschrift auch bei einer in der Nähe gelegenen Behörde geleistet und von dieser beglaubigt werden.

Gebührenpflicht

Verwaltungsleistungen zu Baulasten sind gebührenpflichtig. Die Gebühren werden auf der Grundlage der Thüringer Baugebührenverordnung (ThürBauGVO) erhoben.

Kontakt und weiterführende Informationen

Für weitere Auskünfte, insbesondere zur Abstimmung der einzureichenden Informationen und Unterlagen, kontaktieren Sie bitte die zuständige Sachbearbeiterin bzw. den zuständigen Sachbearbeiter der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weimarer Land:

<https://weimarerland.de/de/bauordnung.html>

