

Antrag auf Übernahme einer Baulast

- § 81 Niedersächsische Bauordnung –

| | |
|-----------------------|-------|
| Bauherr/Antragsteller | Datum |
|-----------------------|-------|

zum Bau-/Freistellungsantrag (§ 63 bzw. 64 NBauO) vom _____
zum Aktenzeichen: 63 DH _____

Die Baulast beinhaltet eine **öffentlich-rechtliche Verpflichtung** des Grundstückseigentümers zu einem ihr Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, welches sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Die Baulast ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück und wird mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam. Sie wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Sie wird durch **Erklärung der Grundstückseigentümer des belastenden Grundstückes** gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommen.

Bei **Miteigentum** am Grundstück muss die Verpflichtungserklärung (VE) von allen Miteigentümern abgegeben werden. Ruht auf dem Grundstück ein **Erbbaurecht**, so sind die Unterschriften der Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten erforderlich, da die Baulast sowohl das Grundstückseigentum als auch das Erbbaurecht erfasst.

Ruht auf dem zu belastenden Grundstück eine **Grunddienstbarkeit**, die durch die Baulastübernahme berührt wird, so sollte aus Gründen der Rechtssicherheit die Zustimmung der Beteiligten eingeholt und der Erklärung beigelegt werden. Gleiches gilt insbesondere für den Fall, dass auf dem zu belastenden Grundstück eine **Auflassungsvormerkung** ruht.

Baugrundstück:

| |
|----------------------------|
| Ort, Straße, Hausnummer |
| Gemarkung, Flur, Flurstück |

Für das v.g. Bauvorhaben wird die Eintragung folgender Baulast/en beantragt:
(bitte ankreuzen)

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Vereinigungsbaulast gem. § 2 Abs. 12 NBauO ggf. mit Erschließung (Lageplan notwendig) |
| <input type="checkbox"/> | Zuwegungsbaulast gem. § 4 Abs. 2 NBauO (Lageplan notwendig) |
| <input type="checkbox"/> | Anbaubaulast gem. § 5 Abs. 5 NBauO (Lageplan notwendig) |
| <input type="checkbox"/> | Abstandsflächenbaulast auf öffentlicher Verkehrsfläche gem. § 6 Abs. 1 S. 1 NBauO (Lageplan notwendig) |
| <input type="checkbox"/> | Abstandsflächenbaulast auf privater Verkehrsfläche gem. § 6 Abs. 1 S. 1 NBauO (Lageplan notwendig) |

| | |
|--|---|
| | Abstandsflächenbaulast gem. § 6 Abs. 2 NBauO (Lageplan notwendig) |
| | Sicherung der notwendigen Stellplätze gem. § 47 Abs. 4 NBauO (Lageplan notwendig) |
| | Sicherung von Ausgleichsflächen für landschaftspflegerische Maßnahmen nach § 15 BNatSchG (Lageplan notwendig) |
| | Andere Baulast: bitte näher beschreiben (ggf. Lageplan notwendig) |

Wird in der VE auf einen **Lageplan** Bezug genommen, ist neben der VE auch ein Lageplan neusten Standes mit Eintragung des belastenden Grundstücks und der Baulastfläche vorzulegen. Der Lageplan wird zum Bestandteil der Erklärung gemacht. Im Lageplan sind die Grenzen des belasteten Grundstückes durch gelbe Farbstreifen und die Baulastfläche durch gelbe Markierungen zu kennzeichnen.

Ist zur Durchführung einer Maßnahme die „Zusammenfassung“ mehrerer Grundstücke erforderlich, kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

1. Verschmelzung der Flurstücke zu einem neuen Flurstück durch das Katasteramt.
2. Vereinigung im Grundbuch unter einer lfd. Nummer (Buchgrundstück) bzw. Grundstück im bürgerlichen Sinn,
3. Zusammenfassung mehrerer aneinandergrenzender Grundstücke durch Baulast zu einem Baugrundstück nach dem Niedersächsischen Baurecht.

Von der Bauaufsicht wird nicht geprüft, welche der drei Möglichkeiten die günstigste Lösung darstellt. Die Zusammenfassungsbaulast sollte als letzte Lösung in Betracht kommen.

Die Baulast/en soll/en auf folgende/s Flurstück/e eingetragen werden:

| |
|----------------------------|
| Ort, Straße, Hausnummer |
| Gemarkung, Flur, Flurstück |

Kostenerklärung

Die Kosten dieser Erklärung/en und der Eintragung/en in das Baulastenverzeichnis sowie zur Baulastübernahme erforderlichen Prüfung trägt:

| | |
|----------------------------------|---------|
| Name, Vorname, Firma | Telefon |
| Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort | |

Anlage: - unbeglaubigter Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) für das/die zu belastende/n Flurstück/e und amtlicher Lageplan

Bereitschaftserklärung des Belasteten

Ich bin als

- Eigentümer Erbbauberechtigter oder
 Begünstigter einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch

des zu belastenden Flurstücks bereit, die Baulast/en zu übernehmen.

Wirkung und Verzicht

Mir/Uns ist bekannt, dass die Baulast auch gegenüber meinen/unseren Rechtsnachfolgern wirksam ist und dass die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast verzichten kann.

Die Bauaufsichtsbehörde kann auf die Baulast verzichten, wenn ein öffentliches und privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Sie hat unter dieser Voraussetzung auf Antrag eines der Beteiligten auf die Baulast zu verzichten. Vor dem Verzicht sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Bevollmächtigung

Die Bauaufsichtsbehörde wird hiermit bevollmächtigt, alle für die Baulastübernahme erforderlichen Prüfungen, insbesondere der Eigentumsverhältnisse, der baulichen und sonstigen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung, durchzuführen.

Unterschriften

Die Erklärung bedarf der Schriftform. Die Unterschriften müssen öffentlich beglaubigt, vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt sein. Die Erklärung muss Inhalt und Umfang der übernommenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung eindeutig erkennen lassen. **Auch der Lageplan muss von den Eigentümern des belasteten Grundstücks unterschrieben sein!** Die Unterschriften müssen unter Vorlage des Personalausweises geleistet werden. Die Unterschrift der begünstigten Eigentümer ist nur dann erforderlich, wenn sie die Kosten des Verfahrens tragen.

Mir/Uns ist bekannt, dass nach Eingang dieser Bereitschaftserklärung eine entsprechende Baulasterklärung durch die Bauaufsichtsbehörde formuliert wird. Diese wird an den Antragsteller übersandt. Die Baulasterklärung werde ich/werden wir ebenfalls öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde leisten.

- Im Vorfeld bitte ich um eine weitere Beratung zur Eintragung der Baulast. Bitte kontaktieren Sie mich unter _____.

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Vorname, Name, Anschrift | Vorname, Name, Anschrift |
| Datum und Unterschrift | Datum und Unterschrift |