



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

### **Allgemeines:**

Die Baulast ist ein Instrument des Bauordnungsrechts, mit der baurechtswidrige Hindernisse 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 und eine dingliche Absicherung durch Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch durchzuführen.

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

### **Hauptanwendungsbereiche:**

#### ❖ Vereinigungsbaulast gem. § 2 Abs. 12 NBauO

Eine Vereinigungsbaulast ist notwendig, wenn sich eine Baumaßnahme auf mehrere Grundstücke erstrecken soll. Die jeweiligen Verfügungsberechtigten der betroffenen Grundstücke verpflichten sich gegenseitig, auch zu Lasten der Rechtsnachfolger, mit baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, wie wenn die angrenzenden Grundstücke ein einziges Grundstück bilden würden. Anderenfalls sind die geltenden Grenzabstands- sowie Brandschutzvorschriften zu beachten.

#### ❖ Zuwegungsbaulast gem. § 4 Abs. 2 NBauO

Um eine gesicherte Erschließung vorweisen zu können, benötigen Grundstücke, die nicht oder nicht ausreichend Zugang oder Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben (z. B. Hinterliegergrundstücke), eine öffentlich-rechtliche Absicherung durch Eintragung einer Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast auf dem angrenzenden Grundstück.

❖ Anbaubaulast gem. § 5 Abs. 5 NBauO

Soll eine bauliche Anlage auf der Grundstücksgrenze über § 12 NBauO hinaus errichtet werden, bedarf es der Eintragung einer Anbaubaulast zu Lasten des Nachbargrundstückes. Damit verpflichtet sich der Nachbar bei späterer Errichtung einer, der Nutzung entsprechenden, baulichen Anlage, diese entsprechend dagegen zu bauen., z. B. bei einem Doppelhaus.

❖ 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.

❖ Brandwandbaulast gem. § 8 Durchführungsverordnung der NBauO

Nach § 8 DVNBauO sind u.a. Brandwände zum Abschluss von Gebäuden herzustellen, soweit der Abstand der Abschlusswände zu den Grenzen des Baugrundstückes weniger als 2,50 m beträgt und die Abschlusswände diesen Grenzen in einem Winkel von weniger als 45 Grad zugekehrt ist. Für die Bemessung dieses Abstandes können benachbarte Grundstücke in entsprechender Anwendung des § 6 NBauO (siehe Abstandsbaulast) hinzugerechnet werden. Wobei auch hier der Baulastgeber sich gleichzeitig dazu verpflichtet, von dieser Teilfläche, den vorgeschriebenen Abstand bei zukünftiger Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten.

❖ Leitungsbaulast gem. § 41 NBauO

Für eine gesicherte Erschließung ist neben einem vorschriftsmäßigem Anschluss von Zuwegungen und Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche, auch der Anschluss von Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Leitungsnetz notwendig. Ist die Einleitung nur über angrenzende Grundstücke möglich, so kann auf dem Nachbargrundstück eine Baulast zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen und damit auch die Ausführung erforderlicher Reparatur- und Erhaltungsarbeiten, eingetragen werden.

❖ Einstellplatzbaulast gem. § 47 Abs. 4 NBauO

Bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen eine bestimmte Anzahl an Einstellplätzen vorweisen. Können diese notwendigen Einstellplätze auf dem eigenen Grundstück nicht errichtet werden, so kann auf einem sich in der Nähe befindlichem Grundstück, die Einstellplatzfläche hergestellt und durch Eintragung einer Baulast, diese Stellfläche an das begünstigte Grundstück angebunden werden.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Im Einzelfall können Baulasten auch zur Einhaltung des Bauplanungs- und Ordnungsrechts eingetragen werden.

**Beantragung:**

Die Baulasten werden in das Baulastenverzeichnis der Stadt Seelze eingetragen.

Vor Eintragung einer Baulast müssen die Eigentümer und ggf. Auflassungsvornehmer und Erbbauberechtigten bzw. Nießbrauchberechtigte des belastenden Grundstückes, eine Baulastverpflichtungserklärung 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.

Die Verpflichtungserklärung, d. h. der Baulastentext und Lageplan kann entsprechend den Formerfordernissen von dem Bürger selbst, von dessen Entwurfsverfasser oder Rechtsanwälten und Notaren aber auch von der Bauaufsichtsbehörde vorbereitet werden.

### **Gebühren:**

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Baugebührenordnung (BauGO).

### **Einsicht in das Baulastenverzeichnis:**

In das Baulastenverzeichnis sind und werden alle Baulasten eingetragen, die im Stadtgebiet der Stadt Seelze, bestehen.

Die Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis wird den Eigentümern eines Grundstückes, aber auch anderen Personen, die ein berechtigtes Interesse geltend machen, wie z. B. Kaufinteressenten und Notaren, gewährt.

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Baugebührenordnung (BauGO).

### **Ansprechpartner:**

Für weiteren Beratungsbedarf und Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis, wenden Sie sich bitte an Frau Tanja Schulze, Tel. 05137/828-464 oder mail: [Tanja.Schulze@stadt-seelze.de](mailto:Tanja.Schulze@stadt-seelze.de)