



Hinweise zur Beantragung einer Baulast im Landkreis Dahme-Spreewald

Im § 84 Absatz 1 BbgBO wird geregelt: „Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihrem Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Erbbauberechtigte können ihr Erbbaurecht in entsprechender Weise belasten.“

Einzureichende Unterlagen

1-fach:

- unterschriebenes nicht beglaubigtes Antragsformular (<https://afm.brandenburg.de/intelliform/forms/bauen/baulasten/index>)
 - für jedes zu belastende Grundstück ist ein eigener Antrag zu stellen
 - es können mehrere Baulastenarten in einem Formular beantragt werden, jedoch wird für jede Art ein eigenes Verfahren (Aktenzeichen) eröffnet
- aktueller Auszug aus dem Handels- oder Vereinsregister, sofern es sich bei dem Eigentümer des zu belastenden Grundstücks um eine juristische Person handelt (Firma/ Verein)
- Erklärung der Bereitschaft zur Übernahme von Baulasten (https://www.dahme-spreewald.info/media_fast/584/Erklaerung_Bereitschaft_Uebernahme_Baulasten_v1-2_final.pdf)
 - nur einzureichen, wenn der Belastete und Begünstigte nicht identisch sind
- Zustimmungserklärung des/der Auflassungsvorgemerkten gemäß Nr. 1.1 VV-Baulasten i.V.m. § 182 BGB (https://www.dahme-spreewald.info/media_fast/584/Zustimmungserklaerung_Auflassungsvorgemerkt_v1-2_final.pdf)
 - nur einzureichen, wenn im Grundbuch des zu belastenden Grundstücks Auflassungsvorgemerke eingetragen sind

4-fach:

- aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht älter als vier Wochen)
- von einer behördlichen Vermessungsstelle erstellter und unterschriebener Lageplan zur Baulastbestellung, insbesondere mit:
 - kompletter Darstellung des von der Baulast betroffenen Grundstücks (insbesondere aufstehende Bebauung, geplante Teilungsgrenzen, Grenzabstände)
 - eindeutige Bemaßung und Kennzeichnung des Ausübungsbereiches (Brandschutzabstände, Brandwände, gemeinsame Bauteile, Abstandsflächen, Zufahrtsrechte, Leitungsrechte, Rechte für die Feuerwehr, Stellplätze, Kinderspielplätze)
 - Darstellung der Baulastenfläche in grüner Schraffur (siehe Anlage 1 Verwaltungsvorschrift Baulasten - VV-Baulasten)
- ggf. weitere Unterlagen z.B. Bauzeichnungen, Fotos, abhängig von der Art der Baulast



Bearbeitungsverfahren

Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen werden die Verpflichtungserklärungen in Schriftform durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorbereitet.

Der/die Eigentümer des belasteten Grundstücks wird/werden aufgefordert, **vor** der unteren Bauaufsichtsbehörde diese Verpflichtungserklärung zu unterschreiben.

Wenn die Unterschrift nicht vor der unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet werden kann, besteht gemäß § 84 Abs. 2 BbgBO die Möglichkeit, die Unterschrift von einem Notar oder Notarin, einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder Vermessungsingenieurin oder der Katasterbehörde öffentlich beglaubigen zu lassen.

Bei der Belastung eines Erbbaurechts wird für das Erbbaugrundstück eine separate Verpflichtungserklärung erstellt, die von jedem Erbbauberechtigten, gem. § 84 Absatz 2 BbgBO unterzeichnet werden muss.

Zur Unterschriftenleistung ist ein gültiges Ausweisdokument (Personalausweis/Reisepass) vorzulegen.

Wirksamkeit

Baulasten werden unbeschadet Rechte Dritter **mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis**, welches von der unteren Bauaufsichtsbehörde geführt wird, **wirksam**.

Baulasten wirken auch gegenüber den Rechtsnachfolgern, z.B. bei Eigentümerwechsel oder Zwangsversteigerungen.

Löschung einer Baulast

Im § 84 Absatz 3 BbgBO wird geregelt: „Eine Baulast geht durch Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.“

Die Löschung einer Baulast kann auch von den Belasteten/Begünstigten beantragt werden. Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Voraussetzung einer Löschung.

Voraussetzung für die Löschung:

- öffentliches Interesse besteht nicht mehr
- Belastete und Begünstigte wurden vorher angehört

„Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam“

Kosten

Die Eintragung und Löschung von Baulasten ist gemäß Brandenburgischer Baugebührenordnung gebührenpflichtig. Die Gebühren werden gegenüber dem Antragsteller erhoben.

Hinweis

Baulasten dienen der Sicherung öffentlich-rechtlicher Anforderungen/Herstellung baurechtsmäßiger Zustände, wenn sich diese nicht bereits aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Baulasten ersetzen nicht privatrechtliche Sicherungen.

Die Baulast gewährt weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks (Begünstigter) einen Nutzungsanspruch gegenüber dem Baulastgeber (Belasteter), noch verpflichtet sie den Belasteten, die in der Baulast gesicherte Nutzung privatrechtlich zu dulden.

Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks kann eine Rechtsposition zu Lasten des belasteten Grundstückes nur dadurch erreichen, dass ihm eine privatrechtliche Rechtsposition durch den Eigentümer des belasteten Grundstückes eingeräumt wird und diese ggf. mit einer Grunddienstbarkeit gem. § 1018 ff BGB gesichert wird.