

# Oberbergischer Kreis

## Merkblatt Baulasten



OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT

### 1. Allgemeines

Das Bauamt des Oberbergischen Kreises ist für die Eintragung von Baulasten in den Gemeinden Bergneustadt, Engelskirchen, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof und Waldbröl zuständig. Für Baulasteintragungen im Zuständigkeitsbereich der Städte Gummersbach, Wiehl, Wipperfürth und Radevormwald, wenden Sie sich bitte an die dort zuständigen städtischen Bauämter.

Allgemein ist eine Baulast immer dann erforderlich, wenn das geplante Bauvorhaben oder die geplante Grundstücksteilung nicht baurechtskonform errichtet bzw. durchgeführt 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 Grundstückes 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.

Gem. § 83 BauO NW ist die Baulast eine freiwillige Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die der Schriftform bedarf. Durch diese Erklärung können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden, die ein oder mehrere Grundstücke betreffen. Diese Verpflichtungen verlangen ein bestimmtes Tun, Dulden oder ein Unterlassen vom Grundstückseigentümer. Voraussetzung ist allerdings, dass sich diese Verpflichtungen nicht bereits aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Die angeführte Freiwilligkeit der Baulasterklärung bedeutet, dass weder der Bauherr noch die Bauaufsichtsbehörde einen Grundstückseigentümer zu einer Solchen drängen oder zwingen kann. Die Übernahme einer Baulast erfolgt stets aus

freien Stücken und in eigener Verantwortung und Entscheidung des jeweiligen Eigentümers. Insofern ist die Bereitschaft des Eigentümers eines zu belastenden Grundstückes, eine Baulast zu übernehmen, zwischen diesem und dem Bauherrn bzw. Antragsteller im Grundstücksteilungsverfahren, frei verhandelbar.

Es empfiehlt sich, weitergehend getroffene Regelungen z. B. über die Zahlung eines Wertminderungsausgleiches, die Unterhaltung und Instandsetzung einer zur Nutzung überlassenen Zuwegung u.s.w. privatrechtlich in Form eines ggfls. notariell beglaubigten Vertrages zu regeln, da derartige Vereinbarungen nicht Bestandteil der Baulasterklärung sind.

### 2. Antragsunterlagen

#### Antragsformular

Das Antragsformular erhalten Sie beim Kreisbauamt oder auf der Homepage des Oberbergischen Kreises im Internet unter:

<http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/vordrucke/amt65/baulastantrag.pdf>

Füllen Sie den Antrag bitte vollständig aus und unterschreiben ihn. Ein nicht vollständig ausgefüllter Antrag führt zu unnötigen Rückfragen und somit zu einer zeitlichen Verzögerung der Bearbeitung Ihres Antrages. In den Fällen, in denen die Baulast nicht von der Bauherrin, dem Bauherrn oder dem Antragsteller selbst übernommen wird ist es erforderlich den/die Baulastgeber den Baulastantrag mit unterzeichnen zu lassen, da damit für die Bauaufsichtsbehörde dokumentiert wird, dass diese(r) auch tatsächlich gewillt ist, eine entsprechende Verpflichtung zu übernehmen.

Folgende Unterlagen sind dem Antrag beizufügen:

**Baulastpläne**

In den Fällen, in denen Flächenbaulasten, Rohrführungsrechte oder die Sicherung von sonstigen Abwasseranlagen übernommen werden (z.B. Abstandflächen-, Freihalte-, Stellplatz- und Zuwegungsbaulasten), ist die Vorlage eines amtlichen Lageplanes eines öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs oder des Katasteramtes in mind. 3-facher Ausfertigung erforderlich. Sollten mehrere Personen als Baulastgeber auftreten, so ist für jede zusätzliche Person eine weitere Lageplanausfertigung erforderlich.

Der im Maßstab von mind. 1:500 zu fertigende Lageplan muss eine vollständige Vermaßung der Baulastfläche beinhalten, die darüber hinaus farbig (nach der BauPrüfVO vollflächig grün) dargestellt sein muss. Sollten Kleinstflächen aufgrund des Maßstabes nicht mehr erkennbar sein, ist eine Detailskizze beizufügen, die jedoch nicht maßstabsgetreu sein muss. Rohrleitungen und Kanalschächte oder sonstige zu sichernde Abwasseranlagen (Verrieselungsanlage, vollbiologische Kläranlage) sind ebenfalls farbig darzustellen. Bei Baulasten im Grundstücksteilungsverfahren ist im Baulastplan auch die geplante Teilungslinie einzutragen. Bei allen sonstigen Baulasten, die sich nicht auf Teilflächen von Grundstücken beziehen ( z.B. Vereinigungsbaulasten) ist kein Lageplan erforderlich

**Grundbuchauszug**

Ein aktueller, unbeglaubigter Grundbuchauszug des zuständigen Amtsgerichtes (Grundbuchamt) betreffend das/die zu belastende(n) Grundstück(e), der zum Zeitpunkt des Antrags einganges nicht älter als 3 Monate sein darf.

**3. Unterschrift/Bevollmächtigung/Unterschriftsberechtigung**

Ist eine juristische Person (z.B. eine GmbH oder ein eingetragener Verein) Eigentümer oder Miteigentümer des zu belastenden Grundstückes, ist die Vertretungsberechtigung der natürlichen Person durch geeignete Unterlagen (aktueller Handelsregister- oder Vereinsregisterauszug) nachzuweisen. Bei minderjährigen Baulastgebern ist die Vorlage der Zustimmung des Vormundschaftsgerichtes erforderlich. Sollte der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben sein, so ist zum Nachweis der Unterschriftsbefugnis die Vorlage des Erbscheines mit einer Notarbescheinigung über die Rechtsnachfolge im Eigentum des zu belastenden Grundstückes erforderlich. Ist im Grundbuch ein Erbbaurecht eingetragen, so ist es erforderlich, dass auch der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung unterzeichnet.

Die von der Bauaufsichtsbehörde nach Vorlage des Antrages gefertigte Verpflichtungserklärung ist gem. § 83 Abs. 1 BauO NW vom Eigentümer des zu belastenden Grundstückes vor der Bauaufsichtsbehörde eigenhändig zu unterzeichnen. Alternativ kann die Unterschrift zur Beglaubigung bei einem Notar geleistet werden. Ist der Eigentümer durch Krankheit, Behinderung oder sonstigem Grund daran gehindert die erforderliche Unterschrift bei der Bauaufsichtsbehörde zu leisten, so besteht die Möglichkeit, dass dieser einen Dritten durch eine notariell beglaubigte Erklärung bevollmächtigt, die erforderliche Unterschrift in seinem Namen zu leisten. Bei längerfristigen Auslandsaufenthalten des Eigentümers können die Verpflichtungserklärungen auch an das nächstgelegene deutsche Konsulat gesandt werden. Diese sind ebenfalls berechtigt die Unterschriften entgegenzunehmen.

**4. Gebühren**

Die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis ist eine gebührenpflichtige Verwaltungshandlung, für die gem. Tarifstelle 2.5.6 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Dienstanweisung des Oberbergischen Kreises über die Festsetzung von Gebühren in baurechtlichen Angelegenheiten in der zur Zeit geltenden Fassung folgende Verwaltungsgebühren zu erheben sind:

2.5.6	<b>Baulasten</b>	
2.5.6.1	<b>Entscheidung über die Eintragung einer Baulast (Rahmengebühr 50,00 bis 250,00 €)</b> im	
	a) Baugenehmigungsverfahren Errichtung von untergeordneten, nur Nebenzwecken dienenden Gebäuden	50,00 €
	Errichtung aller weiteren Gebäude	20 % der Gebühr nach Tarifstellen 2.4.1 bis zur Höchstgebühr
	Nutzungsänderungen	30 % der Gebühr nach Tarifstellen 2.4.3 bis zur Höchstgebühr
	Teilungsgenehmigungen	die Gebühr nach Tarifstellen 2.5.1.1 bzw. 2.5.1.2
	<b>Anmerkungen:</b> Die Bereinigung eines bauordnungsrechtlichen Verstoßes (z.B. Vereinigungsbauast, Verkehrserschließung über mehrere Parzellen, Leitungsrechte durch mehrere Parzellen, Übertragung von Abstandflächen für eine Wand auf mehrere Parzellen, ..... ) löst nur eine Gebühr aus.	

## 5. Ergänzende Hinweise

Die öffentlich-rechtliche Baulast ist ein bauaufsichtliches Instrument, welches die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungs-, Genehmigungsfreistellungs- oder Grundstücksteilungsverfahrens zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände anwendet. Sie hat öffentlich-rechtlichen Charakter und begründet ein Rechtsverhältnis zwischen dem Belasteten und der Behörde.

Im Gegensatz dazu wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch ein Rechtsverhältnis zwischen dem Begünstigten und dem Belasteten geschaffen. Bei einer Grunddienstbarkeit handelt es sich im Wesentlichen um eine vertragliche Vereinbarung, die, wie auch eine Baulast, ein Dulden oder Unterlassen hinsichtlich eines Grundstückes zum Inhalt hat. Da die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in den meisten Fällen eine Sicherung in Form einer öffentlich-rechtlichen Baulast fordert (siehe z.B. § 4 Abs. 2, § 7 Abs. 1 § 51 Abs. 3 BauO NW), kann diese nicht durch eine Grunddienstbarkeit ersetzt werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsicht des Oberbergischen Kreises die Baulasten vorhabenbezogen eingetragen werden. Das heißt, dass die Eintragung der jeweiligen Baulast ausschließlich zur Beseitigung eines baurechtlichen Verstoßes im Rahmen des antragsgegenständlichen Bauvorhabens bzw. Grundstücksteilungsverfahrens dient. Daher wird in der zu unterzeichnenden Verpflichtungserklärung explizit auf das konkrete Bau- bzw. Teilungsvorhaben mit dem entsprechenden Aktenzeichen verwiesen. Ggfls. durch spätere Bauvorhaben oder Grundstücksteilungen auftretende baurechtliche Verstöße sind durch eine bereits eingetragene Baulast nicht gedeckt. In diesen Fällen ist eine neue Baulasteintragung erforderlich. Dies gilt grundsätzlich für alle Arten von Baulasten, also auch für die Vereinigungsbaulast.

### Bitte beachten Sie:

Wir haben gleitende Arbeitszeit von montags - freitags 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr.

Am besten erreichen Sie uns vormittags von 08.30 - 12.00 Uhr. Bei Bedarf stehen die v.g. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamtes nach vorheriger telefonischer Terminabsprache auch außerhalb der genannten Sprechzeiten zur Verfügung.



### Sollten Sie noch weitere Fragen haben?

Die für Baulasten zuständige Mitarbeiterin des Kreisbauamtes

Frau Ring  
Tel.: 02261/886539  
Fax: 02261/886518  
E-Mail: [huel65@obk.de](mailto:huel65@obk.de)

die für die Eintragung, Löschung und Fortschreibung von Baulasten sowie Baulastauskünfte betreffend die Gemeinden:

Bergneustadt  
Engelskirchen  
Hückeswagen  
Lindlar  
Marienheide  
Morsbach  
Nümbrecht  
Reichshof  
Waldbröl

zuständig ist, berät Sie gerne.



**OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT**

**BAUAMT**

Oberbergischer Kreis  
-Bauamt-  
Moltkestr. 42  
51643 Gummersbach  
[www.obk.de](http://www.obk.de)