



Informationsblatt zu Baulasten

gemäß § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Die Eintragung einer Baulast ist nur dann möglich, wenn die erforderlichen Unterlagen vollständig und in der vorgeschriebenen Form erbracht werden.

Nur vollständig eingereichte Anträge können zeitnah geprüft und abschließend bearbeitet werden.

Welche Unterlagen erforderlich sind, können sie dem zum Antrag beigefügtem Merkblatt entnehmen.

Die mit Bauantrag eingereichten Unterlagen können nicht für den Antrag auf Baulast genutzt werden. Diese „zusätzlich“ für das Baulastverfahren in der geforderten Qualität und Anzahl einzureichen.

Antragstellung

1. Antrag

- vorhabenbezogenes **Formular**, welches von der Bauaufsichtsbehörde bereitgestellt wird
- Der Antrag sowie die Merkblätter sind unter der Internet-Adresse www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/buergerservice/antrag-auf-baulastuebernahme.html erhältlich.
- Der Antrag auf Baulastübernahme ist **komplett ausgefüllt** und von **allen** Beteiligten (Baulastübernehmer; Antragsteller/Baulastbegünstigte, Kostenschuldner) **unterschrieben 1-fach** einzureichen.
- Die Unterschrift auf dem **Antrag** muss **nicht** beglaubigt werden.
- Reicht der Platz für die Eintragungen auf dem Vordruck nicht aus, ist ein gesondertes Blatt als Anlage beizufügen.

2. Erforderlichen Unterlagen

- Auf Grund der Digitalisierung der Unterlagen sind diese, wenn möglich, zusätzlich per E-Mail zuzusenden.
- **Angabe der Personendaten und Unterschriften aller Grundstückseigentümer sowie weitere berechtigte Personen**
Weitere berechtigte Personen sind z.B. Personen mit einer Auflassungsvormerkung, Personen mit Rückauflassungsvormerkung, alle Erben einer Erbengemeinschaft, Erbbauberechtigte und alle dinglich berechtigten Personen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass nach erfolgter Prüfung des Antrages, weitere Nachforderungen notwendig werden können.

3. Anzahl der Ausfertigungen

- In der Regel 5 x
 - 1 x Baulastübernehmer
 - (1 x für jeden im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der zu belastenden Grundstücke, für jede weitere berechtigte Person (z.B. Auflassungsvormerkung etc.)*
 - 1 x Baulastbegünstigter
 - 1 x Gemeinde-/Stadtverwaltung
 - 1 x Bauakte
 - 1 x Baulastenverzeichnis
- Daraus ergibt sich die Anzahl der einzureichenden notwendigen Unterlagen (Lageplan, Flurkarte etc.), da diese Bestandteil der auszufertigenden Verpflichtungserklärungen sind.

...

Notwenige Genehmigungen zur Baulasteintragung

(durch den Bauherren zu Beantragung und vorzulegen)

- **Sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB**
 - Bei Eintragung eines Sanierungsverfahrens im Grundbuch
 - Bei Gemeindeverwaltung oder Stadtverwaltung zu beantragen
- **Umlegungsverfahren nach § 51 Abs. 1 BauGB**
- **Enteignungsverfahren nach § 109 BauGB**
- **Im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 144 BauGB**
- Soll eine Kompensationsmaßnahme mittels Baulast gesichert werden, so wird **die Zustimmung durch die Bauaufsichtsbehörde vom Ref. Naturschutz eingeholt**. Eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Ref. Naturschutz ist empfehlenswert.

Entstehung einer Baulast

1. Antragstellung
Der Antrag ist schriftlich mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.
2. Der Antrag wird durch den zuständigen Sachbearbeiter Baulasten geprüft.
Ggf. fehlende/fehlerhafte Unterlagen nachgefordert
3. Nach Vollständigkeit aller Unterlagen wird die Verpflichtungserklärung durch den Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde/Baulasten erstellt.
4. Die Verpflichtungserklärung muss von allen Beteiligten eigenhändig unterschrieben werden. Die Unterschrift ist **in der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Mittelsachsen**, unter Vorlage des Personalausweises oder des Reisepasses, zu leisten. Alternativ kann die Unterschrift vor einem Notar nach Wahl geleistet werden. Dieser muss die Unterschrift auf einem Exemplar beglaubigen.
5. Nach erfolgter Unterschriftsleistung aller Beteiligten, wird die Baulast bestätigt und rechtmäßig ins Baulastenverzeichnis eingetragen. Dazu wird durch die Bauaufsichtsbehörde eine Eintragungsverfügung einschließlich Kostenfestsetzung erlassen.

Gebühren

1. Gemäß des Sächsischen Kostenverzeichnisses ist die Eintragung einer Baulast gebührenpflichtig
2. Die Gebühren für Eintragung von Baulasten erfolgt gemäß lfd. Nr.17 Tarifstelle 6.7.1 (Sächs-KVZ) 50,- Euro bis 350,- Euro.
3. Die Gebühr richtet sich u.a. nach der Bedeutung der einzutragenden Baulast

Mögliche Baulastinhalte

(diese können vielfältiger Natur sein) – hier einige Beispiele

- Geh- und Fahrrechte
- Abstandsflächen, Brandabstände
- Stellplätze
- Vereinigung von Grundstücken
- Sicherung von gemeinsamen Bauteilen (Brandwand)
- Sicherung von Spielflächen auf anderen Grundstücken
- Sicherung von Löschwasser
- Sicherung von Feuerwehrstellflächen
- Anerkennung von Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplans
- Bindung Betriebswohnung
- Sicherung Generationsfolge
- Sicherung Nutzungsfestschreibung
- Rückbauverpflichtung
- Sicherung von Kompensationsmaßnahmen (Naturschutz)
- Leitungsrechte (gesicherte Erschließung gemäß §30 – 35 Baugesetzbuch)

...

Allgemeines

1. Durch Erklärung des Grundstückseigentümers des zu belastenden Grundstückes können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden, die ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen des Grundstückseigentümers verlangen.
2. Die Übernahme einer Baulast ist eine freiwillige Verpflichtungserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Sie können als Eigenbaulast auf dem eigenen Grundstück oder als Fremdbaualast auf dem Nachbargrundstück liegen und ein oder mehrere Grundstücke betreffen.
3. Inhaber von Auflassungsvormerkungen, Rückauflassungsvormerkungen, Vormerkungen oder ähnlichen, sind bei der Übernahme der Baulast ebenfalls und gleichrangig zu beteiligen, d.h. sie müssen der Baulastübernahme in gleicher Form wie die Grundstückseigentümer zustimmen.
 - Das gleiche gilt bei Erbschaft – alle Erben auf der Grundlage/Vorlage des Erbscheines bei Erbbaurecht – alle Erbbauberechtigten
4. Bei einer Baulast handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung.
5. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
6. Die Baulast ersetzt nicht die zusätzlich erforderliche zivilrechtliche Sicherung (§ 2 Abs. 12 Sächsische Bauordnung – SächsBO und § 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB) z.B. bei Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht.
7. Im Gegensatz zur zivilrechtlichen Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch bzw. einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, §§ 1018 f. und 1090 BGB) kann die öffentlich-rechtliche Baulast nur durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde aufgehoben werden, wo hingegen die eingetragene Grunddienstbarkeit mit dem Einverständnis der beteiligten Eigentümer leicht gelöscht werden kann, ohne dass die untere Bauaufsichtsbehörde eine Einwirkungsmöglichkeit besitzt.

Bei Zwangsversteigerung gehen eingetragene Rechte im Grundbuch unter.
8. Ein Widerspruchsrecht besteht generell nicht.
9. Die Möglichkeit der Anfechtung einer Baulast besteht nur bis zur Eintragung ins Baulastenverzeichnis gemäß § 119 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Begriff Grundstück

1. Das Grundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche.
2. Ein Grundstück besteht aus einem oder mehreren Flurstücken.
3. Das Flurstück ist die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters

Löschung einer Baulast

- Schriftlicher Antrag auf Löschung
- Begründung warum die Baulast gelöscht werden soll.
- Zustimmung (Unterschrift) des Eigentümers des zu belastenden Grundstückes.
- Zustimmung (Unterschrift) des Eigentümers des begünstigten Grundstückes.
- Nachweis über den Wegfall des öffentlichen Interesses am Fortbestand der Baulast.
- Eigentumsnachweis für jedes begünstigte und belastete Grundstück
- aktueller amtlicher Grundbuchauszug bis Abteilung 2
- nicht älter als 14 Tage