



Merkblatt Baulasten

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 zusätzlich 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 können.

Gem. § 83 BauO NRW ist die Baulast eine **freiwillige Erklärung** eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die der Schriftform bedarf. Durch diese Erklärung können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernommen werden.

Die Freiwilligkeit der Baulasterklärung bedeutet, dass weder der Bauherr noch die Bauaufsichtsbehörde einen Grundstückseigentümer zu einer Baulasterklärung drängen oder zwingen kann. Die Übernahme einer Baulast erfolgt stets aus freien Stücken und in eigener Verantwortung und Entscheidung des jeweiligen Eigentümers.

Es empfiehlt sich, weitergehend getroffene Regelungen z. B. über die Zahlung eines Wertminderungsausgleiches, die Unterhaltung und Instandsetzung einer zur Nutzung überlassenen Zuwegung usw. privatrechtlich in schriftlicher Form (ggfls. notariell beglaubigter Vertrag) zu regeln, da derartige Vereinbarungen nicht Bestandteil der Baulasterklärung sind.

Erforderliche Antragsunterlagen

1. Antragsformular

Einen Antrag auf Eintragung erhalten Sie bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Gummersbach oder im Internet unter:

<https://www.gummersbach.de/de/virtuelles-rathaus/formulare-onlinedienste.html>

Füllen Sie den Antrag bitte **vollständig** aus und **unterschreiben** ihn. In den Fällen, in denen die Baulast nicht vom Antragsteller selbst übernommen wird, ist es erforderlich, dass der Grundstückseigentümer des zu belastenden Grundstückes den Antrag mitunterzeichnet. Hierdurch wird gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dokumentiert, dass der Grundstückseigentümer auch tatsächlich gewillt ist, eine entsprechende Verpflichtung zu übernehmen.

2. Baulastpläne

Für die Eintragung von Baulasten ist die Vorlage eines **amtlichen Lageplanes** eines öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs oder des Katasteramtes in 3facher Ausfertigung erforderlich. Sollten mehrere Personen als Baulastgeber auftreten, so ist für jede zusätzliche Person eine weitere Lageplanausfertigung vorzulegen. Bei Baulasten, die sich nicht auf Teilflächen von Grundstücken beziehen (z. B. Vereinigungsbaulast) ist ein amtlicher Katasterauszug ausreichend.

3. Grundbuchauszug

Es ist ein aktueller Grundbuchauszug des zu belastenden Grundstückes vorzulegen. Der Grundbuchauszug darf zum Zeitpunkt des Antragseinganges nicht älter als 4 Wochen sein.

4. Juristische Personen

Ist eine juristische Person (z. B. eine GmbH oder ein eingetragener Verein) Eigentümer oder Miteigentümer des zu belastenden Grundstückes, ist die Vertretungsberechtigung durch eine natürliche Person durch geeignete Unterlagen (aktueller **Handelsregister- oder Vereinsregisterauszug**) nachzuweisen. Bei minderjährigen Baulastgebern sowie Personen die unter Betreuung stehen ist die Vorlage der Vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung erforderlich.

5. Unterschrift

Die von der Bauaufsichtsbehörde gefertigte Verpflichtungserklärung ist vom Eigentümer, des zu belastenden Grundstückes vor der Bauaufsichtsbehörde zu unterzeichnen. Der Eigentümer muss sich zuvor durch **Vorlage des Personalausweises** ausweisen. Alternativ kann die Unterschrift zur Beglaubigung bei einem Notar geleistet werden.

Für **weitere Fragen** wenden Sie sich an die zuständigen Mitarbeiterinnen der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Gummersbach:

Frau Buzzi Telefon: (02261) 87-1311
Frau Mauelshagen Telefon: (02261) 87-2311