

## Information für die Abgabe von Baulasterklärungen

Stand Mai 2023

Die im Informationsblatt vermittelten Sachinhalte, Rechtsanforderungen und Hinweise stellen lediglich einen begrenzten Informationsrahmen dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der gesamten Rechtsmaterie zu Baulasten.

### **Was sind Baulasten?**

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten - § 82 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung).

Bei einer Baulasteintragung handelt es sich also in der Regel um die Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen durch einen Grundstückseigentümer auf seinem Flurstück zugunsten eines anderen Flurstückes. Sie kann aber auch als Eigenbaulast auf dem eigenen Grundstück liegen. Bei der Baulastübernahme handelt es sich um eine freiwillige Erklärung von dem Eigentümer des zu belastenden Flurstückes. Eine Baulast ist immer dann erforderlich, wenn ein geplantes Bauvorhaben nur mit Heranziehung eines weiteren Flurstückes baurechtlich genehmigungsfähig werden kann. Mit dem Antrag auf Eintragung einer Baulast wird bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Eintragung der entsprechenden Baulast vorliegen. Baulasten bewirken immer eine Belastung des betreffenden Grundstückes. Forderungen Dritter (Abteilung II und III des Grundbuchs) sind durch den Grundstückseigentümer vor Unterzeichnung der Baulast eigenverantwortlich abzuklären.

### **Wirkung der Baulast**

Die Baulast entfaltet grundsätzlich einen öffentlich-rechtlichen Charakter und begründet ein Rechtsverhältnis zwischen dem durch die Baulast Begünstigten und dem Belasteten. Baulasten werden als grundstücksbezogene Baulasten erstellt. Die Eintragung erfolgt ausschließlich im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg. Das Grundbuch bleibt davon unberührt. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und binden nicht nur den Grundstückseigentümer, der die Erklärung abgibt, sondern auch alle Rechtsnachfolger. Sie haben zunächst vordergründig die Funktion einer Genehmigungsvoraussetzung in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren zu Bau- und Grundstücksangelegenheiten. Lediglich in bestimmten Einzelfällen sind auch behördliche Durchsetzungsansprüche denkbar.

Erbbauberechtigte und Begünstigte von Auflassungsvormerkungen, sind bei der Übernahme der Baulast gleichrangig zu beteiligen, d.h. sie müssen der Baulastübernahme in gleicher Form wie der/die Grundstückseigentümer zustimmen. Sofern im Grundbuch eingetragene spezielle Grunddienstbarkeiten, wie z.B. Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte, Lichtrechte etc., durch die beantragte Baulast berührt / beeinträchtigt werden, ist die Zustimmung der Inhaber von Grunddienstbarkeiten erforderlich (z.B. in Form einer Stellungnahme oder formlosen Zustimmung). Sie ist mit dem Antrag auf Eintragung einer Baulast vorzulegen. Wird bei der Beantragung von Baulasten die Eintragung von relevanten Grunddienstbarkeiten bewusst oder unbewusst negiert oder verschwiegen, muss die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass für die Baulast relevante Grunddienstbarkeiten nicht existieren.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Risiko hinsichtlich der Vereinbarkeit von beantragten Baulasten mit etwaigen privatrechtlichen Regelungen ausschließlich der/die Unterzeichner der Baulast zu tragen haben.

Die Möglichkeit der Anfechtung einer Baulast besteht nur bis zur Eintragung ins Baulastenverzeichnis gemäß § 119 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im Baulastenverzeichnis eingetragene Baulasten sind in keinem Fall widerrufbar – ein Widerspruchsrecht besteht generell nicht. Grundsätzlich besteht eine Baulast zunächst dauerhaft. Allerdings können Baulasten auf Antrag eines Beteiligten aber nur im Einvernehmen mit der eintragenden Behörde und deren schriftlicher Verzichtserklärung gelöscht werden, sofern kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Grunddienstbarkeit um eine zivilrechtliche, vertragliche Vereinbarung, die im Grundbuch des zuständigen Amtsgerichtes gesichert wird. Insoweit ersetzen Baulasten nicht die etwaig zusätzliche erforderliche zivilrechtliche Sicherung (z.B. bei Geh- und Fahrrechten, Leitungsrechten, Nutzungsrechten oder Lichtrechten).

### **Form der Baulast**

Die Erklärung einer Baulast bedarf der Schriftform. Die Unterschrift des Grundstückseigentümers, des Erbbauberechtigten und des Begünstigten von Auflassungsvormerkungen der die Erklärung abgibt, ist persönlich vor der Bauaufsichtsbehörde zu leisten oder muss vor einem Notar geleistet und von diesem öffentlich beglaubigt werden. Für die Unterschrift einer Baulasterklärung müssen sämtliche Eigentümer des belasteten Grundstückes sowie etwaige andere zustimmungspflichtige Berechtigte erscheinen. Die Personen haben sich durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass auszuweisen. Mögliche Vollmachten werden nur anerkannt, wenn die Unterschrift des Vollmachtgebers von einem Notar öffentlich beglaubigt ist.

### **Mögliche Baulastinhalte**

(diese können vielfältiger Natur sein – hier einige Beispiele)

-	Geh- und Fahrrechte (ausschließlich im öffentlich-rechtlichem Sinn)
-	Abstandsflächen, Brandschutzabstände
-	Vereinigung von Flurstücken (nur im baurechtlichen Sinn)
-	Stellplätze einschließlich deren Zufahrten (ausschließlich öffentliches Recht)
-	Sicherung von Feuerwehrrstellflächen
-	Bindung von Betriebswohnungen
-	Rückbauverpflichtung
-	Technische Erschließung - Leitungsrechte (ausschließlich öffentliches Recht)
-	Sicherung von gemeinsamen Bauteilen (Brandwände, Gebäudeabschlusswände)
-	Sicherung Nutzungsfestschreibung

### **Besonderheiten einiger ausgewählter Baulasten**

#### Vereinigungsbaulast:

Mit der Vereinigungsbaulast werden eigene sowie eigene und fremde Flurstücke, sofern keine konkreten Regelungen im Eintragungstext definiert sind, als ein bauordnungsrechtlich relevantes Grundstück betrachtet und zusammengefasst. Werden im Eintragungstext der Baulast jedoch klare Formulierungen aufgenommen, entfalten nur diese Regelungen Relevanz innerhalb der vorgenommenen zusammenfassenden Grundstücksbetrachtung. Auswirkungen für das Liegenschaftskataster bleiben davon unberührt.

Diese Baulasterklärung bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes einen allumfassenden Nutzungsanspruch gewährt noch grundsätzlich den Eigentümer des belasteten Grundstückes verpflichtet, eine uneingeschränkte Nutzung zu dulden.

Die sich aus dieser Baulast ergebende mögliche Nutzung fremder Grundstücke oder Grundstücksteile sollte durch eine privatrechtliche Vereinbarung über die Ausführung/Umsetzung, Instandhaltung, zusätzliche dingliche Sicherung im Grundbuch, Entschädigung usw. eigenverantwortlich geregelt werden. Durch die Vereinigungsbaulast werden, sofern dies im Eintragungstext explizit mit aufgenommen wurde, auch zukünftig andere baurechtliche Belange mit berücksichtigt oder abgedeckt oder ausgeschlossen (z.B. die Überbauung von Grundstücksgrenzen, Sicherung von Abstandsflächen, Sicherung Brandschutzbelange und Brandschutzabstände, Sicherung Geh- und Zufahrten, Sicherung von Leitungsrechten, Sicherung Stellplätze etc.). Es sind also grundsätzlich unbeschränkte als auch beschränkte Vereinigungsbaulasten möglich. Spezielle Regelungsinhalte müssen deshalb unmissverständlich im Antrag auf Baulasteintragung benannt werden, da sie ansonsten keine Berücksichtigung finden.

#### Erschließungsbaulast:

Mit der Erschließungsbaulast werden insbesondere Geh- und Zufahrtsrechte bzw. die technische Erschließung in Form von Leitungen, Schächte und Kabelführungen in Zusammenhang mit Bauvorhaben oder geänderten Nutzungen erfasst. Insofern ist die Erschließungsbaulast auch nicht auf eine konkrete Nutzung eines Grundstückes in Verbindung mit einem Vorhaben bezogen. Gleiches trifft für eine Baulast für die technische Erschließung in Form von Leitungen, Schächte und Kabelführungen zu.

Eine Baulast für Geh- und Zufahrtsrechte kann sich sowohl auf die Sicherung der erforderlichen allgemeinen verkehrsmäßigen Erschließung nach dem Baugesetzbuch und der Thüringer Bauordnung als sowie insbesondere nur auf Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge oder Fahrzeuge der Müllabfuhr beziehen. Auch Kombinationen sind möglich. Spezielle Regelungsinhalte müssen unmissverständlich im Antrag auf Baulasteintragung benannt werden, da sie ansonsten keine Berücksichtigung finden. Die Herstellung der durch Baulast gesicherten Fläche für die Zuwegung muss die für Ihre Benutzung notwendigen Voraussetzungen erfüllen (ausreichende Breite und tragfähig befestigte Fläche etc.) und ist rechtzeitig vor Nutzungsaufnahme herzustellen. Die Möglichkeit zur Regelung der An- und Abfahrt von Fahrzeugen der Müllabfuhr kann als spezielle Regelung in der Zufahrtsbaulast mit aufgenommen werden, sofern die für die Erreichbarkeit und Beschaffenheit des betreffenden Grundstückes notwendigen Voraussetzungen vorliegen (z.B. Wegbreite, Tragfähigkeit, Wendehammer etc.).

Weitergehende Rechte, wie z. B. das regelmäßige Überfahren auf der durch die Baulast gesicherten Fläche zum bequemerem Erreichen des Grundstückes in Zusammenhang mit dem Beladen und Entladen der privaten Kraftfahrzeuge, für Baufahrzeuge, etc. können aus einer solchen Zuwegungsbaulast nicht hergeleitet werden. Etwaige Regelungen hinsichtlich von Individualverkehr lässt sich aus einer solchen Baulast ausschließlich nur dann ableiten, sofern die Baulast eine öffentlich-rechtliche Stellplatzverpflichtung einschließlich deren Zufahrt auf dem Baugrundstück (z.B. für Stellplätze oder Garagen) sicherstellen soll.

Diese Baulasterklärung bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes einen allumfassenden Nutzungsanspruch gewährt noch grundsätzlich den Eigentümer des belasteten Grundstückes verpflichtet, eine uneingeschränkte Nutzung zu dulden. Die sich aus dieser Baulast ergebende mögliche Nutzung fremder Grundstücke oder Grundstücksteile sollte durch eine privatrechtliche Vereinbarung über die Ausführung/Umsetzung, Instandhaltung, zusätzliche dingliche Sicherung im Grundbuch, Entschädigung usw. eigenverantwortlich geregelt werden.

Erforderliche Arbeitsbereiche/Arbeitsflächen/Sicherheitsabstände für die technische Erschließung bleiben von dieser Baulast unberührt. Die sich aus dieser Baulast ergebende Nutzung fremder Grundstücke oder Grundstücksteile sollte durch eine privatrechtliche Vereinbarung über die Ausführung/Umsetzung, Instandhaltung/Instandsetzung, zusätzliche dingliche Sicherung im Grundbuch usw. eigenverantwortlich geregelt werden.

Abstandsflächenbaulast:

Mit der Abstandsflächenbaulast wird die fehlende Abstandsfläche einer baulichen Anlage (notwendiger Grenzabstand) die teilweise oder ganz auf einem Nachbargrundstück liegen kann betrachtet und erfasst. Abstandsflächen ergeben sich aus der Art oder der Höhe einer baulichen Anlage und berechnen sich nach den Vorschriften der geltenden Thüringer Bauordnung. Die Fläche der eingetragenen Baulast darf nur mit in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen nach der jeweils geltenden ThürBO überbaut werden (Hinweis: Gegenwärtig sind dies die in § 6 Abs. 8 ThürBO genannten Vorhaben). Daraus ergibt sich, wenn bei einer baulichen Anlage Öffnungen (z.B. Fenster) vorgesehen oder bereits vorhanden sind, die Konsequenz einer möglichen „Verbauung“ dieser Öffnungen infolge der vor genannten zulässigen baulichen Anlagen. Weitergehende Rechte, wie z. B. das Freihalten von Öffnungen in baulichen Anlagen (sogenanntes Lichtrecht) können aus einer Abstandsflächenbaulast nicht hergeleitet werden.

Die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast durch den Eigentümer des belasteten Flurstückes hat auch zur Folge, dass zukünftige Änderungen an der baulichen Anlage einschließlich Nutzungsänderungen mit berücksichtigt/abgedeckt sind, aber nur soweit, wie sie den Rahmen der eingetragenen Abstandsflächenbaulast einhalten/gewährleisten. Insoweit ist die Abstandsflächenbaulast in der Regel auch nicht auf ein konkretes Vorhaben oder die Nutzung einer baulichen Anlage bezogen. Spezielle Regelungsinhalte müssen deshalb unmissverständlich im Antrag auf Baulasteintragung benannt werden, da sie ansonsten keine Berücksichtigung finden.

Diese Baulasterklärung bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes einen allumfassenden Nutzungsanspruch oder ein Lichtrecht gewährt noch grundsätzlich den Eigentümer des belasteten Grundstückes verpflichtet, eine uneingeschränkte Nutzung zu dulden bzw. die Freihaltung von Öffnungen zu gewährleisten. Die sich aus dieser Baulast ergebende mögliche Nutzung fremder Grundstücke oder Grundstücksteile (z.B. im Rahmen der Bauausführung oder Instandhaltung/Instandsetzung) bzw. die Freihaltung von Öffnungen (Lichtrecht) sollte durch eine privatrechtliche Vereinbarung über die Ausführung/Umsetzung, Instandhaltung, zusätzliche dingliche Sicherung im Grundbuch usw. eigenverantwortlich geregelt werden.

Brandschutzbaulast:

Mit der Brandschutzbaulast wird der fehlende Brandschutzabstand einer baulichen Anlage der teilweise oder ganz auf einem Nachbargrundstück liegen kann betrachtet und erfasst. Brandschutzabstände und Anforderungen zum Brandschutz ergeben sich zunächst aus den Vorschriften der geltenden ThürBO. Die Fläche der eingetragenen Baulast darf nur mit in Brandschutzabständen zulässigen baulichen Anlagen nach der jeweils geltenden Thüringer Bauordnung überbaut werden (Hinweis: Gegenwärtig sind dies Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt gemäß § 30 Abs. 2 Punkt 1 ThürBO). Daraus ergibt sich, wenn bei einer baulichen Anlage Öffnungen (z.B. Fenster) vorgesehen oder bereits vorhanden sind, die Konsequenz einer möglichen „Verbauung“ dieser Öffnungen infolge der vor genannten zulässigen baulichen Anlagen. Weitergehende Rechte, wie z. B. das Freihalten von Öffnungen in baulichen Anlagen können aus einer Brandschutzbaulast nicht hergeleitet werden. Darüber hinaus sind die Abstandsflächenregelungen des § 6 ThürBO zu beachten.

Die Übernahme einer Brandschutzbaulast durch den Eigentümer des belasteten Flurstückes hat auch zur Folge, dass Änderungen an der baulichen Anlage einschließlich Nutzungsänderungen mit berücksichtigt/abgedeckt sind, aber nur soweit, wie sie den Rahmen der eingetragenen Brandschutzbaulast einhalten/gewährleisten. Insoweit ist die Brandschutzbaulast in der Regel auch nicht auf ein konkretes Vorhaben oder die Nutzung einer baulichen Anlage bezogen. Spezielle Regelungsinhalte müssen deshalb unmissverständlich im Antrag auf Baulasteintragung benannt werden, da sie ansonsten keine Berücksichtigung finden. Die sich aus dieser Baulast ergebende mögliche Nutzung fremder Grundstücke oder Grundstücksteile (z.B. im Rahmen der Bauausführung oder Instandhaltung/Instandsetzung) bzw. die Freihaltung von Öffnungen (Lichtrecht) sollte durch eine privatrechtliche Vereinbarung über die Ausführung/Umsetzung, Instandhaltung, zusätzliche dingliche Sicherung im Grundbuch usw. eigenverantwortlich geregelt werden.

### Welche Unterlagen müssen für die Baulasterklärung vorgelegt werden?

o	Antrag auf Eintragung einer Baulast mit Angaben: - Eigentümerangaben (Anschrift) begünstigte und belastete Grundstücke - Angaben zu den Grundstücken (Flurstücksnummer, Gemarkung, Anschrift) - genaue Bezeichnung der gewünschten Baulast - ggf. Angabe spezieller Regelungsinhalt und Unterschrift Antragsteller
o	Aktueller Grundbuchauszug nicht älter als ein halbes Jahr und bei Firmen, Gesellschaften, Vereinen, Kirchen, Stiftungen etc. (Auszug aus Handelsregister oder Vereinsregisterauszug)
o	Gegebenenfalls Notarverträge zu im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten, Unterlagen über die Eintragung von relevanten Grunddienstbarkeiten
o	aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab M 1:1000 - nicht älter als ein halbes Jahr
o	Lageplan Maßstab M 1:250 (Abweichung möglich) in DIN A 4 oder DIN A 3 - Belastetes und Begünstigtes Grundstück komplett abgebildet - Übereinstimmung der Bezeichnungen und katastermäßigen Grenzen der Flurstücke mit den Daten der Liegenschaftskarte - Darstellung des Bauvorhabens und bestehender Gebäude - Grüne Darstellung der Baulastfläche (bei Vereinigungsbaulast Flurstücksgrenzen zusätzlich grün kennzeichnen) - Maßangaben und Fläche der Baulast angeben/darstellen - Unterschrift des Planerstellers und Bauherr(en)

Die vorstehend in den ersten zwei Anstrichen (o) genannten Unterlagen sind in einfacher Ausfertigung, die Liegenschaftskarte und der Lageplan im erforderlichen Umfang (je nach Anzahl der beteiligten Eigentümer) pro Grundstück vorzulegen.

### Kosten

Für die Entgegennahme der Baulasterklärung einschließlich der Eintragung ins Baulastenverzeichnis werden Kosten erhoben. Dies gilt auch für eventuelle Auskünfte und Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis sowie für die Löschung von eingetragenen Baulasten. Die Höhe der Kosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Regeln der im Freistaat Thüringen anzuwendenden Kosten – und Gebührenordnungen.

### Termine

Termine zu Beratungen bezüglich Baulasten oder zur Abgabe einer Baulasterklärung bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Sonneberg sollten mit den jeweils zuständigen Sachbearbeitern rechtzeitig abgestimmt und vereinbart werden.