



[Fachbereiche / Einrichtungen »](#)

[FB 7 Bauen, Verwaltungsliegenschaften, Wasser- und Klimaschutz »](#)

[7.1 Bauverwaltung und Wohnungsbauförderung »](#)

Baulasten

## Baulasten

### Was ist eigentlich eine Baulast?

Die Baulast (§ 85 HBO) ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers, die zu einem Handeln auf seinem Grundstück verpflichtet (Tun, Dulden oder Unterlassen). Mit der Baulast wird die Einhaltung des materiellen öffentlichen Baurechts auf Dauer gesichert. Sie dient dazu, die Voraussetzungen für eine positive bauaufsichtliche Entscheidung über eine bauliche Nutzung, die auf Grund der vorgegebenen Grundstückssituation nicht vorliegen würde, zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Durch die Eintragung einer Baulast wird die Erteilung einer bauaufsichtlichen Abweichung, Ausnahme und Befreiung entweder unnötig oder erst möglich.

Die Baulast ist inhaltlich gekennzeichnet durch

- den öffentlich-rechtlichen Charakter der übernommenen Verpflichtung (kein privatrechtlicher Inhalt)
- ihre Grundstücksbezogenheit
- ihre baurechtliche Bedeutung und Vorhabenbezogenheit
- dem Regelungsinhalt, der sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben darf (z. B. bereits in einem Bebauungsplan als zwingende Festsetzung öffentlich-rechtlich gesichert ist)

Baulasten werden eingetragen, um rechtliche Hindernisse auszuräumen. Anlass hierfür kann ein Baugenehmigungsverfahren, Mitteilungsverfahren oder die Errichtung baugenehmigungsfreier Vorhaben sein. Baulasten können auch bei Teilung von Grundstücken erforderlich werden.

Die Baulast wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern. Sie geht also bei einem Eigentümerwechsel nicht unter.

### Erforderliche Unterlagen für die Eintragung einer Baulast:

#### 1. Verpflichtungserklärung

Die entsprechende Erklärung zur Begründung einer Baulast muss von allen im Grundbuch eingetragenen Eigentümern des Flurstückes, auf dem die Baulast eingetragen werden soll, unterschrieben werden. Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, ist auch eine Verpflichtungserklärung des Erbbauberechtigten erforderlich. Werden Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 ff. BGB) oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) durch die Baulast eingeschränkt,

ist in der Verpflichtungserklärung hierauf hinzuweisen und sind schriftliche Einverständniserklärungen der Berechtigten beizufügen. Ebenso ist bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB) zu verfahren.

Zu Beachten!

Es werden nur solche Unterschriften anerkannt, die öffentlich beglaubigt sind (Ortsgericht oder Notar) oder von einer Vermessungsstelle nach § 15 des Hess. Vermessungsgesetzes beglaubigt wurden oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet werden.

2. Ein Katasterauszug aus dem Liegenschaftskataster (mit Ortsvergleich) mit fünf Kopien der Grundstücke (begünstigt und belastet), angefertigt durch das Amt für Bodenmanagement oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. In den Kartenauszug sind die Baulastflächen auf dem belasteten Grundstück und das Bauvorhaben auf dem begünstigten Grundstück vermaßt einzutragen.

Hinweis:

Für die Eintragung von Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich und die Eintragung von bauordnungsrechtlichen Grundstücksvereinigungen ist ein Ortsvergleich nicht erforderlich.

3. Beglaubigten Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis, I. und II. Abteilung) des Flurstückes, auf dem die Baulast eingetragen werden soll nach. Dieser darf bei Vorlage nicht älter als einen Monat sein alternativ können auch wir für Sie den erforderlichen Grundbuchauszug abrufen (siehe Punkt 5 der Baulasterklärung).
4. Auszug des Handels- oder Vereinsregisters (beglaubigt). Erforderlich bei Gesellschaftsformen

## Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Wer ein berechtigtes Interesse nachweisen kann (z.B. als Käufer, Eigentümer, Makler, Hypothekengläubiger, o. ä.) kann persönlich unter Vorlage des Personalausweises gebührenfrei Einsicht in das Baulastenverzeichnis nehmen.

Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, können formlos per Post, per Mail oder per Fax gebührenpflichtig unter Angabe des berechtigten Interesses beantragt werden.

Für eine Baulastauskunft benötigen wir die Angaben der Gemarkung, der Flur und des Flurstückes sowie Straße und Hausnummer und die Rechnungsanschrift.

## Gebühren

Für die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis werden nach der Bauaufsichtsbührensatzung des Werra-Meißner-Kreises in der 3. Änderungssatzung vom 09. September 2011 folgende Gebühren erhoben:

Entgegennahme einer Verpflichtungserklärung einschließlich Eintragung in das Baulastenverzeichnis	je belastetes Flurstück und Baulast	250,00 €
Beglaubigung von Unterschriften	je Unterschrift	10,00 €
Löschung einer Baulast	je belastetes Flurstück und Baulast	175,00 €
schriftliche Auskunft	je Flurstück	40,00 €
Auszug aus dem Grundbuch - für für Baulasten	je Grundbuch	10,00 €

Die Gebührenrechnung erfolgt an den Antragsteller und wird mit der Übersendung des Auszuges aus dem Baulastenverzeichnis zugesandt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer des begünstigten Grundstückes bei einer Löschung der Baulast auch die Kosten der Löschung zu tragen haben. Eine Löschung erfolgt auf Antrag oder nach Wegfall der Gründe für die Eintragung von Amtswegen.

## Downloads

- 1. Seite Baulast
- 2. Seite Abstandsfläche
- 2. Seite Grundstücksvereinigung
- 2. Seite naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
- 2. Seite Stellplätze auf Drittgrundstück
- 2. Seite Zu- und Durchfahrt
- 2. Seite Zu- und Durchfahrt (inkl. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge)
- Löschung einer Baulast

---

## Baulasten

<b>Ansprechpartner/in</b>	<b>Kontaktdaten</b>	<b>Anschrift</b>
Frau Petra Bason-John 7.1 Bauverwaltung und Wohnungsbauförderung	Telefon: 05651 302-4712 Telefax: 05651 302-4799 E-Mail: <a href="mailto:Petra.Bason-John@Werra-Meissner-Kreis.de">Petra.Bason-John@Werra-Meissner-Kreis.de</a>	Honer Straße 49, 37269 Eschwege- Oberhone Raum 235