

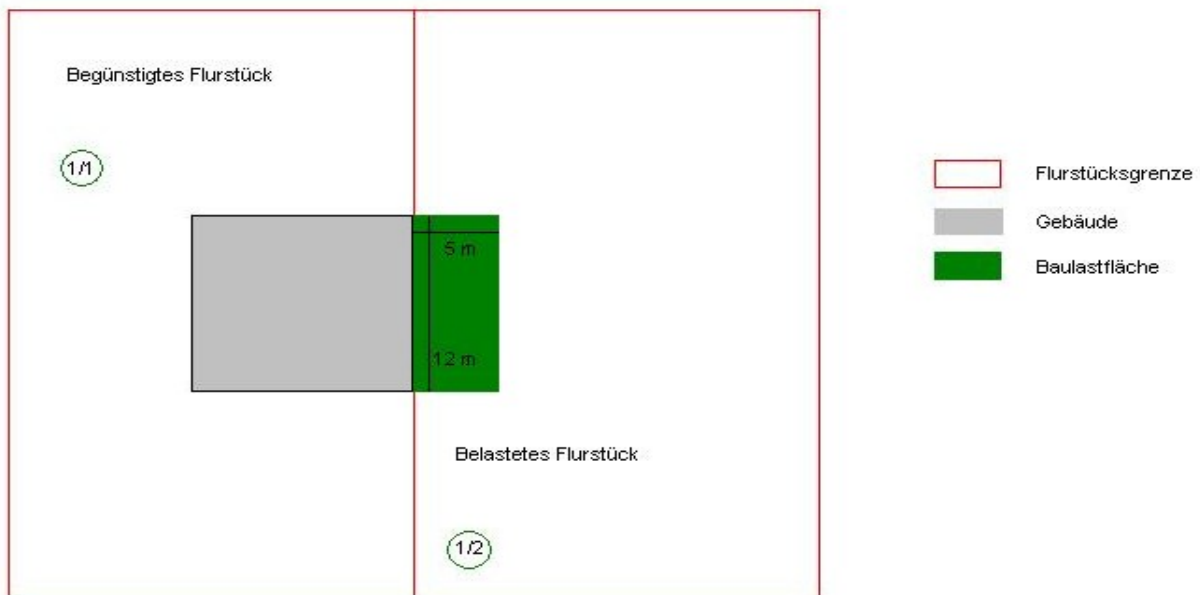


Informationsblatt Baulasten

Was ist eine Baulast?

Bei einer Baulasteintragung handelt es sich um die Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen durch einen Grundstückseigentümer auf seinem Flurstück (z.B. Abstandsfläche, Zugang/Zufahrt, Stellplätze) zugunsten eines anderen Flurstückes. Sie ist immer dann erforderlich, wenn ein geplantes Bauvorhaben nur mit Heranziehen eines weiteren Flurstückes genehmigungsfähig wird.

Baulasten binden nicht nur den Grundstückseigentümer, der die Erklärung abgibt, sondern auch alle Rechtsnachfolger. Bei der Baulastübernahme handelt es sich um eine freiwillige Erklärung von dem Eigentümer des zu belastenden Flurstückes.



Beispiel Baulast (Brandschutzabstand)

Unterschied Baulast – Grunddienstbarkeit

Die **Baulast** hat einen öffentlich-rechtlichen Charakter und begründet ein Rechtsverhältnis zwischen dem durch die Baulast Begünstigten und dem Belasteten. Die Eintragung erfolgt im Baulastverzeichnis des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis.

Bei der **Grunddienstbarkeit** handelt es sich um eine zivilrechtliche, vertragliche Vereinbarung, die im Grundbuch gesichert wird.

Die Eintragung einer Baulast gemäß § 82 Thüringer Bauordnung (ThürBO) ist nur dann möglich, wenn folgende Unterlagen vollständig und in der vorgeschriebenen Form erbracht werden:

1 Eigentumsnachweis

- amtlich beglaubigter Grundbuchauszug
- nicht älter als 1 Monat
- Angabe der Personendaten der im Grundbuch eingetragenen Personen
- Nachweis des gesetzlichen Vertreters bei juristischen Personen (Handels-, Vereinsregisterauszug)
- Anzahl der Ausfertigung: 1x je zu belastendes Flurstück

2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte)

- Maßstab M 1:1000
- nicht älter als 1 Monat
- Anzahl der Ausfertigung: 1x je zu belastendes Flurstück

3 Lageplan

- Maßstab M 1:250 (Abweichungen bei Bedarf möglich)
- DIN A4 oder DIN A3
- belastetes und begünstigtes Flurstück komplett abgebildet
- Eintragung der Nordrichtung
- Übereinstimmung der Bezeichnungen und katastermäßigen Grenzen der Flurstücke mit den Daten der Flurkarte
- grüne Darstellung der Baulast (bei Vereinigungsbaulast Flurstücksgrenzen kennzeichnen)
- Darstellung des Bauvorhabens und bestehender Gebäude
- Unterschriften des Planerstellers und Bauherren
- exakte Maße und Fläche der Baulast

Bei Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen wird eine Verpflichtungserklärung gefertigt, welche von den Eigentümern des zu belastenden Flurstückes im Bauordnungsamt zu unterzeichnen ist.

Ist dies aufgrund größerer räumlicher Entfernung nicht möglich, kann die Verpflichtungserklärung bei einem Notar vor Ort unterzeichnet werden.

Grundsätzlich besteht eine eingetragene Baulast dauerhaft. Sollte das öffentliche Interesse an einer im Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast entfallen (z. B. das Bauvorhaben wurde nicht realisiert), wird **von Amts wegen** darauf verzichtet.