

Informationsblatt Baulasten Stadt Kassel

§ 85 der Hessischen Bauordnung

1. Inhalt der Baulast

Die Baulast hat eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Eigentumsberechtigten zu einem ihr Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen zum Inhalt, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt, sondern freiwillig von ihnen übernommen wird.

Die Baulast ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie ist auch gegenüber Personen der Rechtsnachfolge (Einzelrechtsnachfolge, Gesamtrechtsnachfolge, Erwerb durch Zwangsversteigerung) wirksam.

2. Begründung der Baulast

Die Baulast wird durch Erklärung der Eigentumsberechtigten gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (Verpflichtungserklärung) begründet. Bei Miteigentum an dem Grundstück ist die Erklärung von allen Miteigentumsberechtigten abzugeben. Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, ist auch eine Verpflichtungserklärung der Erbbauberechtigten erforderlich. Werden Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 ff. BGB) oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) durch die Baulast beeinträchtigt, sind neben eines Hinweises in der Verpflichtungserklärung schriftliche Einverständniserklärungen der Berechtigten beizufügen.

3. Verpflichtungserklärung

Die Verpflichtungserklärung bedarf der Schriftform. Die **Unterschrift muss**

- öffentlich beglaubigt sein (In Hessen sind hierfür ausschließlich die Notare und Ortsgerichte zuständig.) oder
- von einer Kataster- und Vermessungsbehörde oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin (§ 4 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetzgesetz) beglaubigt sein oder
- bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet und beglaubigt werden.

Wird eine Verpflichtungserklärung durch einen Bevollmächtigten abgegeben, ist eine öffentlich beglaubigte Vollmacht erforderlich.

4. Auszug aus der Liegenschaftskarte (Nur hier gilt das Angekreuzte!)

- Es ist ein vom Amt für Bodenmanagement Korbach (-Dienstgebäude Hofgeismar-, Manteuffel-Anlage 4, 34369 Hofgeismar, Tel.: 05631 9784160) gefertigter Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich für das zu belastende Grundstück erforderlich, in dem die von der Baulast betroffene Fläche durch die Bauaufsicht dargestellt wird. Der Auszug aus der Liegenschaftskarte kann auch bei öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren beantragt werden. Für die Eintragung einer Baulast genügt eine Ausfertigung. Werden vom Antragsteller Mehrausfertigungen benötigt, ist die entsprechende Anzahl zusätzlich vorzulegen.

- Aus einem anhängigen Baugenehmigungsverfahren können geeignete Pläne entnommen werden. Auf die Vorlage eines vom Amt für Bodenmanagement gefertigten Auszuges der Liegenschaftskarte wird daher verzichtet.

5. Beglaubigter Grundbuchauszug

Zum Nachweis der Eigentumsverhältnisse ist ein **beglaubigter** Grundbuchauszug des zu belastenden Grundstücks erforderlich, der bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung nicht älter als ein Monat alt sein darf. Ist inzwischen eine Veräußerung des zu belastenden Grundstücks erfolgt, ohne dass bislang eine Grundbuchänderung vollzogen worden ist, verzögert sich die Begründung der Baulast, bis ein neuer Grundbuchauszug, der den aktuellen Rechtsverhältnissen Rechnung trägt, vorgelegt werden kann. Diese Verzögerung kann vermieden werden, wenn die Verpflichtungserklärung auch von den Berechtigten für die Auflassungs- oder Eigentumsübertragungsvormerkung mitunterzeichnet wird.

Der Grundbuchauszug kann beim Amtsgericht Kassel -Grundbuchabteilung-, Friedrichsstr. 32, 34117 Kassel beantragt werden. (Telefon: 0561-9120, Telefax 0561-912 1996).

6. Aufhebung der Baulast

Die Baulast wird durch Verzicht der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgehoben, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Ein entsprechender Antrag ist möglich.

7. Gebühren (nach der Bauaufsichtsgebührensatzung der Stadt Kassel)

Eintragung/Löschung

Entgegennahme von Verpflichtungserklärungen einschließlich aller Arbeiten im Zusammenhang mit der Formulierung der Erklärung sowie Auskünfte und Beratung

im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren	50,00 Euro
bei sonstigen Baumaßnahmen	100,00 Euro
Eintragen der Baulast	25,00 Euro
Löschen der Baulast	15,00 Euro
Beglaubigen einer Unterschrift	6,00 Euro

Auskünfte:

Erteilen von schriftlichen Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis bei bestehenden Baulasten, je Grundstück	30,00 Euro
Erteilen von schriftlichen Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis, falls keine Baulast besteht (Negativzeugnis), je Grundstück	15,00 Euro

8. Zahlungsverpflichtung

In der Regel sind die Gebühren von der antragstellenden Person bzw. dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu entrichten.