

Antrag auf Übernahme einer Baulast

- § 81 Niedersächsische Bauordnung -

Die Baulast beinhaltet eine **öffentlich-rechtliche Verpflichtung** der Grundstückseigentümer zu einem ihr Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, welches sich nicht schon aus dem öffentlichen Bau-recht ergibt. Die Baulast ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück und wird mit der Eintragung in das Bau-lastenverzeichnis wirksam. Sie wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Sie wird durch **Erklärung der Grundstückseigentümer des belasteten Grundstückes** gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernom-men.



Bei **Miteigentum** am Grundstück muss die Verpflichtungserklärung (VE) von allen Miteigentümern abgege-ben werden. Ruht auf dem Grundstück ein **Erbbauerecht**, so sind die Unterschriften **der Grundstückseigen-tümer und der Erbbauberechtigten** erforderlich, da die Baulast sowohl das Grundstückseigentum als auch das Erbbauerecht erfasst.



Ruht auf dem zu belastenden Grundstück eine **Grunddienstbarkeit**, die durch die Baulastübernahme **be-rührt** wird, so sollte aus Gründen der Rechtssicherheit die Zustimmung der Berechtigten eingeholt und der Erklärung beigefügt werden. Gleiches gilt insbesondere für den Fall, dass auf dem zu belastenden Grund-stück eine **Auflassungsvormerkung** ruht.

Belastetes Grundstück

Stadt/Gemeinde	Straße, Hausnummer/Lage		
Gemarkung	Flur	Flurstück/e	
Grundbuch von	Blatt Nr.	Bestandsverzeichnis Nr.	

Eigentümer

Name, Vorname, Firma,	Telefon
Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort	

Name, Vorname, Firma,	Telefon
Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort	
<input type="checkbox"/> von Person bekannt	<input type="checkbox"/> aus gewiesen durch

Wird in der VE auf einen **Lageplan** Bezug genommen, ist neben der VE auch ein Lageplan neuesten Standes mit Eintragung des belasteten Grundstücks und der Baulastfläche vorzulegen. Der Lageplan wird zum Bestandteil der Erklärung gemacht. Im Lageplan sind die Grenzen des belasteten Grundstücks durch gelbe Farbstreifen und die Baulastfläche durch gelbe Markierung zu kennzeichnen.



Ist zur Durchführung einer Maßnahme die „Zusammenfassung“ mehrerer Grundstücke erforderlich, kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

1. Verschmelzung der Flurstücke zu einem neuen Flurstück durch das Katasteramt.
2. Vereinigung im Grundbuch unter einer lfd. Nummer (Buchgrundstück) bzw. Grundstück im bürgerlich rechtlichen Sinn.
3. Zusammenfassung mehrerer aneinandergrenzender Grundstücke durch Baulast zu einem Baugrundstück nach dem Niedersächsischen Baurecht.

Von der Bauaufsicht wird nicht geprüft, welche der drei Möglichkeiten die günstigste Lösung darstellt. Die Zusammenfassungsbaulast sollte als letzte Lösung in Betracht kommen.

Begünstigtes Grundstück

Stadt/Gemeinde	Straße, Hausnummer/Lage		
Gemarkung	Flur	Flurstück/e	Bauantrag-Aktenzeichen

Eigentümer

Name, Vorname, Firma,	Telefon
Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort	

Name, Vorname, Firma,	Telefon
Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort	
<input type="checkbox"/> von Person bekannt	<input type="checkbox"/> ausgewiesen durch:

Verpflichtungserklärung

Ich/Wir erkläre/n hiermit als Eigentümer des belasteten Grundstückes die Übernahme folgender öffentlich-rechtlichen Verpflichtung auf mein/unser vorbezeichnetes Grundstück:

Zusammenfassung von Grundstücken - § 2 Abs. 12 NBauO

Das Grundstück ist Bestandteil eines Baugrundstückes, das aus den Grundstücken der Gemarkung , Flur , Flurstück/e besteht. Alle baulichen Anlagen müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die genannten Grundstücke ein Grundstück.

Sicherung einer Zuwegung - § 4 Abs. 2 NBauO

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan gelb markiert und bemaßt ist, für das liche Nachbargrundstück ,
(Straße/Nr.)
Gemarkung , Flur , Flurstück ,
als Zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche
(Bezeichnung der Straße)
angelegt, unterhalten und benutzt wird. Er ist verpflichtet, diese Teilfläche von allen baulichen Anlagen und Gegenständen freizuhalten, welche die Zuwegung zu dem begünstigten Grundstück behindern oder unterbinden könnten.

Anbaubaulast - § 5 Abs. 5 NBauO

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen an das in der grenze des lichen Nachbargrundstückes , Gemarkung
(Straße/Nr.)
Flur , Flurstück , zu errichtende
(Bezeichnung der geplanten baulichen Anlage)
gemäß Bauantrag-Aktenzeichen in dessen Bautiefe, Höhe und der Nutzung entsprechend anzubauen. Das Gebäude muss für sich selbst standsicher sein.

Abstandsbaulast/Nachbargrundstück - § 6 Abs. 2 NBauO

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan gelb markiert u. bemaßt ist, dem Nachbargrundstück , Gemarkung ,
(Straße/Nr.)
Flur , Flurstück , bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.

Verpflichtungserklärung

Ich/Wir erkläre/n hiermit als Eigentümer des belasteten Grundstückes die Übernahme folgender öffentlich-rechtlichen Verpflichtung auf mein/unser vorbezeichnetes Grundstück:

Abstandsbaulast/Öffentlichen Verkehrsfläche - § 6 Abs. 1 NBauO

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, dass von dem lich an sein Grundstück angrenzenden Flurstück
(Bezeichnung der benachbarten öffentlichen Straßenverkehrsfläche)
eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan gelb markiert und bemaßt ist, dem Grundstück ,
(Straße/Nr.)
Gemarkung , Flur , Flurstück , bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von der lichen Grenze dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten und verzichtet insoweit auf die Anwendbarkeit des § 6 Abs. 1 NBauO zu Gunsten seines Grundstückes.

Fensterbaulast - § 6 Abs. 2 NBauO i. V. m. § 8 DVO-NBauO

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung ,
Flur , Flurstück gestattet, dass in der lichen Grenzwall des Grundstückes Gemarkung , Flur , Flurstück , Fenster gemäß anliegendem Lageplan und Ansichtszeichnung zulässig errichtet werden. Es handelt sich um

(Geschoss und Anzahl der Fenster angeben)

Ver- und Entsorgungsleitungen - § 41 NBauO

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes ist verpflichtet, die Verlegung und den dauernden Verlauf der Trinkwasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen für das Grundstück Gemarkung , Flur , Flurstück , über sein Grundstück sowie die Durchführung aller zur Unterhaltung der Leitungen erforderlichen Arbeiten zu dulden. Der Verlauf der Leitungen ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan.

Einstellplätze - § 47 Abs. 4 NBauO

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes ist verpflichtet, auf seinem Grundstück eine Fläche von m², die im anliegenden Lageplan gelb markiert und bemaßt ist, als Einstellplatz/-plätze für Einstellplatz/-plätze zu Gunsten des Grundstückes ,
(Straße/Nr.)
Gemarkung ,
Flur , Flurstück , einschließlich Zu- und Abfahrt dauernd frei und benutzbar zu halten und die ordnungsgemäße Herstellung, Unterhaltung und Benutzung zu dulden.

Hinweis: Die erforderliche Größe der Einstellplätze richtet sich nach den Ausmaßen der Fahrzeuge (Pkw, Lkw, Omnibusse), die untergebracht werden müssen. Für einen Pkw ist im allgemeinen eine Fläche von 2,30 m (besser 2,50 m) x 5,00 m anzusetzen. Die Zuwegung sollte eine Breite von rund 3,0 m haben.

Verpflichtungserklärung

Ich/Wir erkläre/n hiermit als Eigentümer des belasteten Grundstückes die Übernahme folgender öffentlich-rechtlichen Verpflichtung auf mein/unser vorbezeichnetes Grundstück.

Grund- und Geschossflächenzahl

Nur mit einer Befreiung möglich, wenn die Voraussetzungen des § 31 Abs.2 BauGB vorliegen

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche von m² dem Nachbargrundstück ,
(Straße/Nr.)
Gemarkung , Flur , Flurstück , bei der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung, also der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl, zugerechnet wird. Eine Berücksichtigung dieser Fläche bei der Bemessung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für das belastete Grundstück wird ausgeschlossen.

Löschwasserversorgung/Feuerlöschzisterne

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung ,
Flur , Flurstück ist verpflichtet, die Nutzung seiner Zisterne zu Löschzwecken für das Grundstück Gemarkung , Flur ,
Flurstück zu dulden. Die Lage der Zisterne ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Die freie Zuwegung ist zu gewährleisten.

Betriebsinhaberwohnung - § 8 Abs. 3 BauNVO

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, die geplante/vorhandene Wohnung nur als Betriebsinhaberwohnung des auf dem lich angrenzenden Flurstück geplanten/gelegenen Gewerbebetriebs zu nutzen. Insoweit ist die freie Veräußerlichkeit des Flurstücks ausgeschlossen.

Verzicht auf Ersatzbebauung - § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung , Flur ,
Flurstück , übernimmt – auch zu Lasten der Rechtsnachfolger – als Baulast die Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle vorzunehmen. Grundlage dieser Verpflichtung ist § 35 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g Baugesetzbuch.

Rückbau nach Aufgabe der Nutzung - § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung , Flur ,
Flurstück , übernimmt – auch zu Lasten der Rechtsnachfolger – als Baulast die Verpflichtung, nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung, das Vorhaben zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Grundlage dieser Verpflichtung ist § 35 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 35 Abs. 1 Nr. 2 - 6 Buchstabe g Baugesetzbuch.

Verpflichtungserklärung

Ich/Wir erkläre/n hiermit als Eigentümer des belasteten Grundstückes die Übernahme folgender öffentlich-rechtlichen Verpflichtung auf mein/unser vorbezeichnetes Grundstück.

Bereitstellung von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen

- Niedersächsisches Naturschutzgesetz -

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung ,
Flur , Flurstück/e verpflichtet sich, die im anlie-
genden Lageplan gelb markierte Fläche dauerhaft als Ausgleichs- bzw. Ersatzflä-
che zur Durchführung der nachstehend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu Gunsten der Baumaßnahme

(Bezeichnung der Baumaßnahme)

(Lage der Baumaßnahme)

Gemarkung , Flur , Flurstück/e

zur Verfügung zu stellen:

1.

2.

3.

4. Die Anpflanzungen sind umgehend nach Bauausführung, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, fachgerecht vorzunehmen, gegen Verbiss zu schützen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit umgehend zu ersetzen.

Wirkung und Verzicht

Mir/Uns ist bekannt, dass die Baulast auch gegenüber meinen/unseren Rechtsnachfolgern wirksam ist und dass die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast verzichten kann.

Die Bauaufsichtsbehörde kann auf die Baulast verzichten, wenn ein öffentliches und privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Sie hat unter dieser Voraussetzung auf Antrag eines der Beteiligten auf die Baulast zu verzichten. Vor dem Verzicht sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Bevollmächtigung

Die Bauaufsichtsbehörde wird hiermit bevollmächtigt, alle für die Baulastübernahme erforderlichen Prüfungen, insbesondere bezüglich der Eigentumsverhältnisse, der baulichen und sonstigen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung, durchzuführen.

Kosten

Die Kosten dieser Erklärung und der Eintragung in das Baulastenverzeichnis sowie der zur Baulastübernahme erforderlichen Prüfung trägt:

--

Unterschriften

Die Erklärung bedarf der **Schriftform**. Die **Unterschriften** müssen öffentlich beglaubigt, vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt sein. Die Erklärung muss Inhalt und Umfang der übernommenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung eindeutig erkennen lassen. **Auch der Lageplan** muss von den Eigentümern des belasteten Grundstücks unterschrieben sein! Die Unterschriften müssen unter Vorlage des Personalausweises geleistet werden. Die Unterschrift der begünstigten Eigentümer ist nur dann erforderlich, wenn sie die **Kosten des Verfahrens** tragen.

Ort, Datum	Ort, Datum
	Beglaubigungsvermerk