

Warum eine Baulast?

Allgemein ist eine Baulast immer dann erforderlich, wenn das geplante Bauvorhaben auf dem Baugrundstück selbst nicht baurechtskonform hergestellt werden kann und somit ein anderes Grundstück (oder auch mehrere Grundstücke) zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss. Dabei ist es unerheblich, wie sich die Eigentumsverhältnisse des anderen Grundstückes im Verhältnis zum Baugrundstück gestalten. Auch wenn beide Eigentümer ein und dieselbe Person sind, ist eine Baulast erforderlich, weil sich die Eigentumsverhältnisse jederzeit und ohne Mitwirkungspflicht der Bauaufsichtsbehörde ändern könnten.

Was ist eine Baulast?

Gem. § 85 BauO NRW ist eine Baulast eine freiwillige Erklärung einer Grundstückseigentümerin / eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die der Schriftform bedarf. Durch diese Erklärung können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden, die ein oder mehrere Grundstücke betreffen. Diese Verpflichtungen verlangen ein bestimmtes Tun, ein Dulden oder ein Unterlassen von der Grundstückseigentümerin / dem Grundstückseigentümer. Zusätzlich ist auch die Zustimmung von Erbbaurechtsnehmern und Auflassungsvorgemerkten erforderlich.

Baulastantrag

Die Vorder- und Rückseite des Antragsformulars sollten leserlich ausgefüllt werden. Wichtig ist sowohl die Unterschrift der Antragstellerin/des Antragstellers als auch die der Baulastgeberin/des Baulastgebers.

Durch die Unterschrift der Antragstellerin/des Antragstellers bestätigt sie/er, die Kosten für die Eintragung ins Baulastenverzeichnis der Stadt Remscheid zu übernehmen. Durch die Unterschrift der Baulastgeberin/des Baulastgebers wird die Bereitschaft signalisiert, die Baulast zu unterzeichnen. Der Antrag kann ohne Unterschrift(en) nicht bearbeitet werden.

Baulasterklärung

Die Baulasterklärung wird von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Remscheid (Fachbereich Bauen, Vermessung und Kataster, Ludwigstraße 14, 42853 Remscheid) erstellt und ist dort persönlich zu unterschreiben. Über die vorbereitete Erklärung wird der Antragstellerin/des Antragstellers schriftlich (in der Regel per E-Mail) von der Bauaufsichtsbehörde informiert.

Eine notarielle Beglaubigung der Unterschrift ist ebenfalls möglich.

Bei auswärtigen Baulastgeberinnen/Baulastgebern kann die Unterschrift auch bei einer in der Nähe gelegenen Bauaufsichtsbehörde geleistet und von dieser beglaubigt werden.

Das Notariat bzw. die zu beteiligende Stadt (Bauaufsichtsbehörde) ist schriftlich zu benennen.

Lagepläne zum Baulastantrag

Mindestanforderungen an den Lageplan sind in § 18 BauPrüfVO i. V. m. § 3 Abs. 1 BauPrüfVO geregelt (mindestens im Maßstab 1:500, nicht älter als 6 Monate etc).

Amtliche Lagepläne werden von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin / einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVi) oder von der Katasterbehörde (Fachbereich Bauen, Vermessung und Kataster der Stadt Remscheid) erstellt.

Häufige Praxis ist, dass eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin / ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVi) vollständige Anträge mit den Planunterlagen vorbereitet!

Die geplante Baulastfläche ist in grüner Schraffur und grüner Umrandung mit Maßen und Flächen darzustellen.

Eintragung in das Baulastenverzeichnis

Nach Unterzeichnung der Baulasterklärung erfolgt die Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Remscheid. Mit dieser Eintragung wird die Baulast wirksam. Die Baulastbegünstigten sowie die Baulastgebenden erhalten eine Abschrift der Baulast.

Die Eintragung in das Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig.
Der Gebührenbescheid wird den Antragstellerinnen/Antragstellern mit der entsprechenden Gebührenberechnung übersandt.