



# Informationsblatt - zutreffend für alle Baulastarten-

gemäß § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Die Eintragung einer Baulast ist nur dann möglich, wenn die erforderlichen Unterlagen vollständig und in der vorgeschriebenen Form erbracht werden.

Nur vollständig eingereichte Anträge können Zeitnah geprüft und abschließend bearbeitet werden.

Welche Unterlagen erforderlich sind, können sie dem zum Antrag beigefügtem Merkblatt entnehmen.

Die mit Bauantrag eingereichten Unterlagen können nicht für den Antrag auf Baulast genutzt werden. Diese „zusätzlich“ für das Baulastverfahren in der geforderten Qualität und Anzahl einzureichen.

## Antragstellung

### 1. Antrag

- Der Antrag auf Baulastübernahme ist **komplett ausgefüllt** und von **allen** Beteiligten (Baulastübernehmer/Rück-, Auflassungsvorgemerkte und Vorgemerkte/Erben/Erbgemeinschaft /Erbbauberechtigte und alle dinglich berechtigten Personen); Antragsteller/Baulastbegünstigte, Kostenschuldner) **unterschrieben digital (1-fach)** einzureichen.
- Die Unterschrift auf dem **Antrag** muss **nicht** beglaubigt werden.
- Einreichung vorzugsweise über die Onlineplattform
  - **Antrag** (unter Beachtung Pkt. 1)
  - **Lageplan** (ggf. auch unter Beachtung der baulastspezifischen Merkblätter zu Art und Umfang der Lagepläne, Entnahme aus Anlage/ Merkblätter – hier jeweilige Baulastart auswählen-)
    - 1-fach
    - Maßstabsgerecht
    - Darstellung und Bezeichnung des Bauvorhabens
    - Darstellung und Bemaßung der Baulastfläche/n
    - Übereinstimmung der Bezeichnung und katastermäßigen Grenzen der Flurstücke mit den Daten der Liegenschaftskarte
    - Eintragung der Nordrichtung
    - Die Anlage 1 zur DVO SächsBO ist zu beachten.
    - Der Lageplan ist vom Entwurfsverfassers (§ 68 Abs. 4 SächsBO) zu unterschreiben und mit Datum zu versehen.
    - Auf dem Lageplan sind das Bauvorhaben, der Bauherr und der Maßstab anzugeben.
  - **aktueller amtlicher Grundbuchauszug bis einschließlich Abteilung II des/der belasteten Flurstücke/s**  
(erhältlich beim zuständigen Grundbuchamt/Amtsgericht, Beglaubigung nicht notwendig)  
**oder Erteilung Vollmacht zur Einholung durch die untere Bauaufsichtsbehörde**  
(Bitte Formular aus Anlage/Formulare/Vollmachten entnehmen.)
  - **bei Erbgemeinschaft oder Tod des Eigentümers ist eine Kopie des Erbscheines vorzulegen**
  - **Vertretungsberechtigung** (gilt für juristischen Personen/Beteiligte)
 

GmbH, GmbH & Co.KG, AG etc.	Handelsregister
Genossenschaft	Genossenschaftsvertrag/Genossenschaftsregister
GbR	Gesellschaftsvertrag
Vereine	Vereinsregister

Je nach Baulastart oder in Einzelfällen ist die Einreichung weiterer Unterlagen notwendig.

- **bei Rückbauverpflichtung der Bauherren** - Verpflichtungserklärung gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB (Entnahme aus Sonstiges/Verpflichtungserklärungen, weitere Hinweise aus dem Merkblatt Rückbauverpflichtung)
- **Eintragung eines Sanierungsverfahrens im Grundbuch** – Einreichung einer Sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB
- (erhältlich in Stadt- oder Gemeindeverwaltung)



- **Verfügungs- und Veränderungssperre** – Umlegungsverfahren nach § 51 BauGB – schriftliche Genehmigung der Umlegungsstelle
- **Enteignungsverfahren** nach § 109 BauGB – schriftliche Genehmigung der Enteignungsbehörde
- **im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung** nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 144 BauGB – entsprechende Nachweise und Genehmigungen

## 2. Zusätzlich ist die Einreichung folgender Antragsunterlagen im Original (Papierform) notwendig.

- Antrag (1-fach *und unter Beachtung Pkt. 1*)
- Lageplan (1-fach *gemäß den Ausführungen unter Pkt. 1 und unter Beachtung der baulastspezifischen Merkblätter zu Art und Umfang der Lagepläne, Entnahme aus Sonstiges/ Merkblätter – hier jeweilige Baulastart auswählen-*)

**Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass nach erfolgter Prüfung des Antrages, weitere Nachforderungen notwendig werden können.**

### Gebühren und Auslagen

1. Gemäß des Sächsischen Kostenverzeichnisses ist die Eintragung einer Baulast gebührenpflichtig.
2. Die Gebühren für Eintragung von Baulasten erfolgt gemäß lfd. Nr.17 Tarifstelle 6.7.1 (SächsKVZ) 62,- Euro bis 400,- Euro zzgl. evtl. Auslagen für Abruf Grundbuch, Fertigung notwendiger Kopien etc.
3. Die Gebühr richtet sich u.a. nach der Bedeutung der einzutragenden Baulast.

### Mögliche Baulasteninhalte

hier einige Beispiele:

- Geh- und Fahrrechte
- Abstandsflächen, Brandabstände
- Stellplätze
- Vereinigung von Grundstücken
- Sicherung von gemeinsamen Bauteilen (Brandwand)
- Sicherung von Spielflächen auf anderen Grundstücken
- Sicherung von Löschwasser
- Sicherung von Feuerwehrstellflächen
- Anerkennung von Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplans
- Bindung Betriebswohnung
- Sicherung Generationsfolge
- Sicherung Nutzungsfestschreibung
- Rückbauverpflichtung
- Sicherung von Kompensationsmaßnahmen (Naturschutz)
- Leitungsrechte (gesicherte Erschließung gemäß §30 – 35 Baugesetzbuch)

### Allgemeines

1. Durch Erklärung des Grundstückseigentümers des zu belastenden Grundstückes können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden, die ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen des Grundstückseigentümers verlangen.

2. Die Übernahme einer Baulast ist eine freiwillige Verpflichtungserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Sie können als Eigenbaulast auf dem eigenen Grundstück oder als Fremdbaualast auf dem Nachbargrundstück liegen und ein oder mehrere Grundstücke betreffen.

3. Inhaber von Auflassungsvormerkungen, Rückauflassungsvormerkungen, Vormerkungen oder ähnlichen, sind bei der Übernahme der Baulast ebenfalls und gleichrangig zu beteiligen, d.h. sie müssen der Baulastübernahme in gleicher Form wie die Grundstückseigentümer zustimmen.

- Das gleiche gilt
  - bei Erbschaft – alle Erben auf der Grundlage/Vorlage des Erbscheines
  - bei Erbbaurecht – alle Erbbauberechtigten

4. Bei einer Baulast handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung.

5. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.



**6.** Die Baulast ersetzt nicht die zusätzlich erforderliche zivilrechtliche Sicherung (§ 2 Abs. 12 Sächsische Bauordnung – SächsBO und § 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB) z.B. bei Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht.

**7.** Im Gegensatz zur zivilrechtlichen Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch bzw. einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, §§ 1018 f. und 1090 BGB) kann die öffentlich-rechtliche Baulast nur durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde aufgehoben werden, wo hingegen die eingetragene Grunddienstbarkeit mit dem Einverständnis der beteiligten Eigentümer leicht gelöscht werden kann, ohne dass die untere Bauaufsichtsbehörde eine Einwirkungsmöglichkeit besitzt.

Bei Zwangsversteigerung gehen eingetragene Rechte im Grundbuch unter.

**8.** Ein Widerspruchsrecht besteht generell nicht.

**9.** Die Möglichkeit der Anfechtung einer Baulast besteht nur bis zur Eintragung ins Baulastenverzeichnis gemäß § 119 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

### **Begriff Grundstück**

1. Das Grundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche.
2. Ein Grundstück besteht aus einem oder mehreren Flurstücken.
3. Das Flurstück ist die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters

### **Löschung einer Baulast**

- **Schriftlicher Antrag auf Löschung**
  - Begründung warum die Baulast gelöscht werden soll.
  - Zustimmung (Unterschrift) des Eigentümers des zu belastenden Grundstückes.
  - Zustimmung (Unterschrift) des Eigentümers des begünstigten Grundstückes.
- Nachweis über den Wegfall des öffentlichen Interesses am Fortbestand der Baulast.
- Eigentumsnachweis für jedes begünstigte und belastete Grundstück
  - **aktueller amtlicher Grundbuchauszug bis einschließlich Abteilung II des/der belasteten Flurstücke/s**  
(erhältlich beim zuständigen Grundbuchamt/Amtsgericht, Beglaubigung nicht notwendig)
  - **oder Erteilung Vollmacht zur Einholung durch die untere Bauaufsichtsbehörde**  
(Bitte Formular aus Anlage/Formulare/Vollmachten entnehmen.)

### **Hinweis zu Gebühren und Auslagen bei Löschung einer Baulast:**

1. Gemäß des Sächsischen Kostenverzeichnisses ist die Löschung einer Baulast gebührenpflichtig
2. Die Gebühren für Löschung von Baulasten erfolgt gemäß lfd. Nr.17 Tarifstelle 6.7.2 (SächsKVZ) 95,- Euro bis 400,- Euro zzgl. evtl. Auslagen für Abruf Grundbuch, Fertigung notwendiger Kopien etc.
3. Die Gebühr richtet sich u.a. nach der Bedeutung der zu löschenden Baulast