

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Behörde für Bau und Verkehr - Amt für Bauordnung und Hochbau

Bauprüf dienst (BPD): 4/2002

Baulasten

<u>Inhalt:</u>	Seite
1 Vorbemerkungen	3
1.1 Gegenstand des Bauprüf dienstes	
1.2 Abkürzungen	
2 Baulasten	3
2.1 Begriffsbestimmung	
2.2 Inhalt der Baulast (Verpflichtungserklärung)	
2.3 Genehmigungspflichtige Baulasten	
2.4 Baubeschränkungen nach altem Bauordnungsrecht	
3 Begründung einer Baulast	5
3.1 Die Verpflichtungserklärung	
3.2 Zurückweisung der Baulast	
3.3 Eintragungsverfügung	
4 Aufhebung einer Baulast	7
4.1 Verzicht auf bestehende Baulasten	
4.2 Lösungsverfügung	
5 Baulastenverzeichnis	8
5.1 Bedeutung der Eintragung / Wirkung	
5.2 Das Baulastenverzeichnis (Definition / Führung)	
5.3 Das Baulastenblatt	
5.4 Grundlage der Eintragung	
5.5 Veränderungen im Baulastenverzeichnis	
5.6 Fortführung von Flurstücksdaten	
5.7 Mitteilungsverfahren	
5.8 Übernahme in die Akten	
5.9 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
6 Eintragungsverfügungen durch andere Stellen	11
7 Gebühren	11
7.1 Eintragung der Baulast	
7.2 Löschung der Baulast	
7.3 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	

Anlagen:

Anlage 1	Muster einer Verpflichtungserklärung	13
Anlage 2	Muster eines Baulastenblatts	14
Anlage 3	Muster einer Eintragungsverfügung	15
Anlage 4	Arbeitshinweise zur Eintragung	16
Anlage 5	Muster einer Lösungsverfügung	17
Anlage 6	Arbeitshinweise zur Löschung	18
Anlage 7	Ablaufschema	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Gegenstand des Bauprüfdienstes

Mit der Baulast nach § 79 Hamburgische Bauordnung (HBauO) steht ein in der Praxis bewährtes Instrument zur Verfügung, mit dem einem geplanten Vorhaben entgegenstehende Versagungsgründe bzw. öffentlich-rechtliche Hindernisse ausgeräumt werden können.

Dieser Bauprüfdienst beschreibt u. a. die sachgerechte Ausgestaltung und das notwendige Verfahren.

Die Begründung von Baulasten im Rahmen von Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) durch das Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung und Baulasten im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen für Grundstücksentwässerungsanlagen durch die Behörde für Umwelt und Gesundheit (BUG) ist hier nur insoweit beschrieben, wie dies für die Bauprüfdienststellen notwendig ist.

Dieser Bauprüfdienst ersetzt inhaltlich die außer Kraft getretene Fachliche Weisung BOA/VA 4/1994 Baulasten.

1.2 Abkürzungen

BauGB	=	Baugesetzbuch
HBauO	=	Hamburgische Bauordnung
HmbVermG	=	Hamburgisches Gesetz über das Vermessungswesen
<i>Mit dem HmbVermG und mit den neuen Techniken sind im Vermessungswesen Begriffe eingeführt worden, die vielfach noch nicht in den allgemeinen Sprachgebrauch aufgenommen sind und deshalb hier erläutert werden:</i>		
FIS	=	Flächenbezogenes InformationsSystem (früher: Liegenschaftskataster),
HALB	=	Hamburgisches Automatisiertes LiegenschaftsBuch
	=	beschreibender Teil des FIS (früher: Liegenschaftsbuch),
HALB-Auszug	=	Auszug aus dem HALB (früher: LB-Auszug/Buch-Auszug),
DSGK	=	Digitale StadtGrundKarte
	=	darstellender Teil des FIS (früher: Flurkarte, Liegenschaftskarte),
DSGK-Auszug	=	Auszug aus der DSGK (früher: Kartenauszug),
BBV/GV	=	Behörde für Bau und Verkehr/Amt für Geoinformation und Vermessung (früher: Vermessungs-/Katasteramt).
BBV/SB	=	Behörde für Bau und Verkehr/Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung (früher: Stadtentwicklungsbehörde/Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung - STEB/SB -).

2 Baulasten

2.1 Begriffsbestimmung

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung (die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt) von Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern sowie Erbbauberechtigten (mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers) zu einem ihre Grundstücke betreffenden Handeln, Dulden oder Unterlassen durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (s. Anlage 1). Eine Baulast wird erst durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam, sie wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern. Als Bauaufsichtsbehörde fungiert im Regelfall die Bauprüf-

dienststelle (BA 3) des örtlich zuständigen Bezirks- oder Ortsamtes. Des Weiteren siehe Nr. 6.

2.2 Inhalt der Baulast (Verpflichtungserklärung)

Baulastfähig sind Erklärungen, die die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Der Inhalt muss öffentlich-rechtlichen Charakter haben. Der Gegenstand der Baulasterklärung muss dem öffentlichen Recht angehören. Eine privatrechtliche Verpflichtung - z. B. gewisse Einwirkungen auf ein Grundstück entschädigungslos hinzunehmen - darf nicht Gegenstand einer Baulast sein.
- Die Baulast muss das Grundstück betreffen. Die Verpflichtungserklärung muss die jeweilige Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer in ihrer/seiner Stellung als Eigentümerin/Eigentümer (hinsichtlich der baurechtlich zulässigen Ausnutzbarkeit der Bebauungsmöglichkeiten ihres/seines Grundstücks) einschränken (z. B. Übernahme von Abstandsflächen des geplanten Nachbargebäudes auf ihr/sein Grundstück, Sicherung der Nichtüberbauung von gemeinsamen Leitungstrassen, Sicherung einer gemeinsamen Brand-/Wohnungstrennwand vor einseitigem Abbruch).

Unzulässiger Inhalt einer Baulast wäre z. B. die Verpflichtung einer Grundstückseigentümerin/eines Grundstückseigentümers, sich kein Kraftfahrzeug anzuschaffen, um damit der Stellplatzverpflichtung zu entgehen; hier wird nur die persönliche Entscheidungsfreiheit eingeschränkt und nicht die Stellung als Eigentümerin/Eigentümer.

- Die Verpflichtung muss von baurechtlicher Bedeutung sein. Diese Einschränkung ergibt sich nicht unmittelbar aus § 79 HBauO. Sie ist abzulesen aus der mit der Baulast verfolgten baurechtlichen Zielrichtung der Regelung.
- Der Inhalt der Verpflichtungserklärung darf sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Diese Regelung soll bewirken, dass z. B. Abstände und Abstandsflächen, die sich auf benachbarte Grundstücke erstrecken, und die aufgrund von zwingenden Bebauungsplanfestsetzungen bereits öffentlich-rechtlich gesichert sind, nicht zusätzlich durch Baulasten gesichert werden.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt bei den Tatbeständen, die ausdrücklich in der HBauO geregelt werden (§ 4 Absätze 2 und 3, § 7, § 10 Absatz 4, § 15 Absatz 3 und § 48 Absatz 3 HBauO).

Gegenstand einer Baulast können jedoch nicht nur diese geregelten Tatbestände sein; Regelungsinhalte von Baulasten dürfen dem gesamten Bauordnungs- und Planungsrecht angehören; ausgenommen sind lediglich Indexübertragungen (z. B. GRZ und GFZ) auf andere geringer ausgenutzte Grundstücke, weil diese Übertragungen in der Regel städtebaulich nicht wirksam werden. Abweichungen von dieser Regel können im Einzelfall bei unmittelbar nebeneinander liegenden Grundstücken auftreten.

Da Baulasten gegebenenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwanges durchsetzbar sein müssen, muss der Inhalt die dafür notwendige Bestimmtheit aufweisen. Z. B. sind so genannte „Vereinigungsbaulasten“ unbestimmt und damit nichtig (so

z. B. eine pauschale Erklärung dahingehend, dass zwei eigenständige Flurstücke wie ein Grundstück behandelt werden sollen).

Die Verpflichtungserklärung muss Inhalt und Umfang der übernommenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung eindeutig erkennen lassen.

Baulasten dürfen ihrem Inhalt nach keine baurechtswidrigen Zustände zur Folge haben.

2.3 Genehmigungspflichtige Baulasten

In besonderen Gebieten oder Fällen bedürfen Baulasten einer Genehmigung nach:

- § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Gebieten eines Umlegungsverfahrens (zuständig: BBV/SB),
- § 109 BauGB bei eingeleiteten Enteignungsverfahren (zuständig Finanzbehörde),
- § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Gebieten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, sofern kein Umlegungsverfahren eingeleitet worden ist (zuständig Bezirksamt),
- § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Gebieten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, sofern zugleich ein Umlegungsverfahren eingeleitet worden ist (zuständig BBV/SB),
- § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Gebieten einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, sofern kein Umlegungsverfahren eingeleitet worden ist (zuständig Bezirksamt),
- § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Gebieten einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, sofern zugleich ein Umlegungsverfahren eingeleitet worden ist (zuständig BBV/SB).

Die Genehmigung ist von den Bauwilligen (i. d. R. = Baulastnehmer) bei den genannten zuständigen Stellen gesondert zu beantragen. Die Zugehörigkeit eines Flurstücks zu den genannten Gebieten/Fällen ist im HALB/in HALB-Auszügen erkennbar.

Vor Erteilung der vorgenannten Genehmigungen dürfen Baulasten nicht begründet, geändert oder aufgehoben werden. Auf den BPD „Bodenordnung“ wird verwiesen.

2.4 Baubeschränkungen nach altem Bauordnungsrecht

Soweit nach altem Bauordnungsrecht begründeten Hofgemeinschaften und anderen Baubeschränkungen festgestellt werden, wird empfohlen, sie nachrichtlich in ihrer ursprünglichen Rechtsform in das Baulastenverzeichnis zu übernehmen, sofern ein öffentlich-rechtliches Interesse an ihrem Fortbestand besteht; ansonsten sollten sie aufgehoben werden.

Auf die Übernahme in das Baulastenverzeichnis besteht kein Rechtsanspruch. Zuständig für die Verfügung der Eintragung sind die Bauprüfdienststellen (Bauaufsichtsbehörde).

3 Begründung einer Baulast

3.1 Die Verpflichtungserklärung

Die Verpflichtungserklärung zur Begründung der Baulast bedarf nach § 79 Absatz 2 HBauO der Schriftform. Baulasten werden begründet durch die einseitige schriftliche Willenserklärung der Baulastgeberin bzw. des Baulastgebers gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Sie werden nach § 79 Absatz 1 HBauO mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

Zur Abgabe der Verpflichtungserklärung sind berechtigt (Baulastgebende):

- die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer und
- die Erbbauberechtigten mit der Zustimmung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers.

3.1.1 Unterschrift

Die Verpflichtungserklärung ist zu unterschreiben

- von der Grundstückseigentümerin/vom Grundstückseigentümer,
- bei mehreren Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümern (Miteigentum) von allen Miteigentümerinnen/Miteigentümern,
- bei Erbbaurechten von Erbbauberechtigten mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers,
- von der Inhaberin/vom Inhaber eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechts.

Die Unterschrift/Unterschriften müssen amtlich (nach § 34 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes - HmbVwVfG) oder öffentlich (nach § 129 des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB) beglaubigt werden oder in Gegenwart einer Vertreterin/eines Vertreters der Bauaufsichtsbehörde geleistet und mit dem amtlichen Stempel der Behörde versehen werden.

3.1.2 Abgabe der Erklärung

Bei Abgabe der Verpflichtungserklärung durch Bevollmächtigte wird eine durch einen Notar beglaubigte Vollmacht gefordert und zu den Akten genommen. Bei Zweifeln über die Vertretungsbefugnisse bei Grundstückseigentümerinnen, die Personal- oder Kapitalgesellschaften sind, sollte das Rechtsamt des Bezirksamtes eingeschaltet werden.

Für die Abgabe der Verpflichtungserklärung einer Behörde genügt die Unterschrift von hierzu befugten Bediensteten versehen mit dem amtlichen Stempel der Behörde.

Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte, die der beglaubigenden Stelle (Notar/Bauaufsichtsbehörde) nicht bekannt sind, haben sich auszuweisen.

Es wird geprüft, ob die Erklärenden wirklich Grundstückseigentümerinnen/-eigentümer oder Erbbauberechtigte sind. Zum Nachweis der Rechtsstellung werden regelmäßig gefordert:

- ein beglaubigter Grundbuchauszug oder
- ein aktueller Auszug aus dem HALB (beschreibender Teil des FIS) oder
- wenn das Grundbuch aufgrund eines Eigentumsübergangs außerhalb des Grundbuchs nicht die aktuellen Eigentumsrechte nachweist, eine entsprechende Urkunde (z. B. Erbschein im Rahmen eines Erbfalles/notariell beglaubigter Kaufvertrag im Rahmen eines Verkaufs).

Der Verpflichtungserklärung ist ein Auszug aus der DSGK (siehe Arbeitshinweise Anlage 4) beizufügen, in dem die zur Abgrenzung und zum Verständnis der Baulast notwendigen Angaben unter Beachtung der Vorgaben aus der Bauvorlagenverordnung einzutragen sind. Eintragungen von Baulastgrenzen, die wegen einer im Einzelfall erforderlichen Anforderung an die Genauigkeit örtlich festgestellt werden müssen, sind von einer Vermessungsstelle im Sinne des Hamburgischen Gesetzes über das Vermessungswesen (HmbVermG) vom 30. Juni 1993 (GVBl. S. 135), in der jeweils geltenden Fassung, auszuführen.

Verpflichtungserklärung und Auszug aus der DSGK sind im Regelfall in sechsfacher Ausfertigung einzureichen.

Die Beweggründe für die Bestellung der Baulast und die zwischen den beteiligten Grundstückseigentümerinnen/-eigentümern sonst getroffenen Abreden oder privatrechtlichen Verträge sind öffentlich-rechtlich unerheblich und werden in diesem Verfahren weder geprüft noch eingetragen.

3.2 Zurückweisung der Baulast

Eine Baulast wird zurückgewiesen, wenn

- der Inhalt nicht baulastfähig ist (vergleiche Nummer 2.2),
- Unterschriften fehlen oder diese die formellen Voraussetzungen nicht erfüllen (vergleiche Nummer 3.1),
- die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen, auf deren Erteilung es eventuell im Zusammenhang mit der Begründung der Baulast ankommt, nicht gegeben sind.

Zurückweisungen werden mit Rechtsbehelfsbelehrung versehen.

3.3 Eintragungsverfügung

Die Verfügung zur Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde an die Behörde für Bau und Verkehr/Amt für Geoinformation und Vermessung (BBV/GV) übersandt.

Der Verfügung werden die in der Anlage 3 und Anlage 4 aufgeführten Eintragungsunterlagen beigelegt.

4 Aufhebung einer Baulast

4.1 Verzicht auf bestehende Baulasten

Baulasten gehen nur durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Die Bauaufsichtsbehörde kann nach pflichtgemäßem Ermessen den Verzicht aussprechen, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht (§ 79 Absatz 3 HBauO). Dies schließt nicht aus, dass auch Eigentümerinnen/Eigentümer belasteter Grundstücke die Löschung einer Baulast beantragen können; in diesem Fall muss die Bauaufsichtsbehörde prüfen, ob ein öffentliches Interesse an der Baulast noch gegeben ist.

Ein öffentliches Interesse an einer Baulast besteht z. B. dann nicht mehr, wenn ein Gebäude abgebrochen wird, für dessen Abstandsflächen eine Baulast auf dem Nachbargrundstück eingetragen ist. Vor dem Verzicht sollen Baulastgeberinnen/Baulastgeber und Baulastnehmerinnen/Baulastnehmer angehört werden. Auf die Anhörung kann z. B. verzichtet werden, wenn die betreffenden Personen oder deren Bevollmächtigte nur unter erheblichen Schwierigkeiten ermittelt oder erreicht werden können.

4.2 Lösungsverfügung

Verzichtet die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast, erlässt sie eine Lösungsverfügung (siehe Anlage 5) und übersendet sie an BBV/GV.

Der Verzicht wird mit der Löschung im Baulastenverzeichnis wirksam.

5 Baulastenverzeichnis

5.1 Bedeutung der Eintragung / Wirkung

Nach § 79 Absatz 1 HBauO werden Baulasten unbeschadet der Rechte Dritter erst mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam. Die Eintragung begründet das Bestehen und den Umfang der eingetragenen Baulast.

Baulasten wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern, sie gehen nicht in der Zwangsversteigerung unter und bleiben auch dann wirksam, wenn die dieser Baulast zu Grunde liegende privatrechtliche Vereinbarung zwischen Baulastnehmenden und Baulastgebenden einvernehmlich aufgehoben wird.

Diese besondere Bedeutung der Eintragung erfordert eine sehr sorgfältige Führung des Baulastenverzeichnisses.

Die Eintragung erfolgt durch die Vergabe der Baulastenblattnummer und ihre Speicherung im FIS durch BBV/GV.

5.2 Das Baulastenverzeichnis (Definition / Führung)

Das Baulastenverzeichnis weist gegliedert nach Baulastenblattnummern alle Inhalte der einzelnen Baulastenblätter vollständig nach.

Neben den Baulastenblättern werden auch die übrigen Eintragungsunterlagen zu der Sammlung (Verzeichnis) genommen.

Die Bauprüfdienststellen bestimmen Eintragungen und Löschungen der Baulasten. Von anderen verfügenden Stellen (siehe Nr. 6) werden die Bauprüfdienststellen beteiligt. Das Baulastenverzeichnis wird beim Amt für Geoinformation und Vermessung der Behörde für Bau und Verkehr (BBV/GV) geführt.

BBV/GV weist im beschreibenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems - FIS - bei belasteten Grundstücken unter „Informationen zum Flurstück“ flurstücksbezogen auf eingetragene Baulasten und deren Baulastenblattnummern hin. Betrifft eine Baulast mehrere Flurstücke, so wird sie mit der gleichen Baulastenblattnummer bei jedem der belasteten Flurstücke nachgewiesen.

5.3 Das Baulastenblatt

Für jede Baulast werden die beschreibenden und bestimmenden Angaben in einem „Baulastenblatt“ zusammengefasst (s. Anlage 2).

Das Baulastenblatt wird für das belastete Grundstück (baulastgebend) durch die verfügende Stelle angelegt.

Der Wortlaut der Verpflichtungserklärung ist im Wortlaut in das Baulastenblatt zu übernehmen, es ist nichts hinzuzufügen oder wegzulassen.

Ordnungsmerkmal für Baulastenblätter ist die 5-stellige numerische Baulastenblattnummer. Sie wird bei der Übernahme in das Baulastenverzeichnis durch BBV/GV nachgetragen.

5.4 Grundlage der Eintragung

Zur Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis wird die Eintragungsverfügung zusammen mit den Eintragungsunterlagen von der verfügenden Stelle (i. d. R. die Bauprüfdienststelle) an die das Baulastenverzeichnis führende Stelle (BBV/GV) übersandt (siehe Anlage 3 und 4).

Die Eintragungsunterlagen bestehen aus der Verpflichtungserklärung, dem Baulastenblatt und dem DSGK-Auszug.

5.5 Veränderungen im Baulastenverzeichnis

Veränderungen im Baulastenverzeichnis (Eintragungen, Änderungen, Löschungen) werden von BBV/GV nur aufgrund von Verfügungen der zuständigen Bauprüfdienststelle oder einer anderen berechtigten Stelle vorgenommen.

5.5.1 Eintragung

Für die Baulast wird die in der Systematik nächste freie Baulastenblattnummer durch BBV/GV vergeben und auf allen Eintragungsunterlagen vermerkt.

Die Grundstücks- und Flurstücksdaten in den Eintragungsunterlagen werden vor der Übernahme in das Baulastenverzeichnis mit den aktuellen Daten im FIS verglichen. Unstimmigkeiten werden durch BBV/GV im Einvernehmen mit der verfügenden Stelle bereinigt.

Die Eintragung einer Baulast erfolgt durch Vergabe einer Baulastenblattnummer, Übernahme der Eintragungsunterlagen in das Baulastenverzeichnis und Speicherung eines Baulastvermerks mit der Baulastenblatt-

nummer im FIS bei den belasteten Flurstücken. Erst mit der Eintragung wird eine Baulast wirksam (siehe 5.1).

5.5.2 Änderung / Berichtigung

Betreffen Unstimmigkeiten den Eintragungsteil des Baulastenblattes selbst, so bedarf es zu deren Richtigstellung eines neuen Baulastenblattes.

5.5.3 Löschung

Die Löschung einer Baulast setzt eine Lösungsverfügung (siehe Anlage 5) voraus. Mit der Löschung im Baulastenverzeichnis wird der Verzicht auf die Baulast wirksam. Die Löschung erfolgt durch Löschung der im FIS geführten Flurstücksinformation (Baulastvermerk mit der Baulastenblattnummer) und Streichung der Nummer im Baulastenverzeichnis.

5.6 Fortführung von Flurstücksdaten

Dass das belastete Grundstück auch bei Änderungen in der Bezeichnung (Grundbuchbezeichnung, Flurstücksnummer) identifizierbar bleibt, ist durch Fortführungsregelungen zum FIS gewährleistet. Die im FIS geführten Informationen (Baulastvermerk ...) werden auf Nachfolgeflurstücke, soweit sie betroffen sind, sachgerecht lagebezogen übertragen.

Enthält der Text der Baulast Grundstücksdaten (insbesondere Angaben zum begünstigten Flurstück), können diese über eine Eintragungsverfügung aktualisiert werden. Diese Aktualisierung erfolgt nur auf Antrag und ist daher gebührenpflichtig (siehe Nr. 7).

5.7 Mitteilungsverfahren

Der Austausch von Daten und Unterlagen zwischen den beteiligten Dienststellen wird im gegenseitigen Einvernehmen sichergestellt.

Der Ablauf für die Bauprüfdienststellen ist in den Anlagen 4 und 6 zu diesem Bauprüfdienst geregelt. Für die weiteren verfügenden Stellen (BUG, BBV/SB) wird auf Nr. 6 verwiesen.

An die Baulastgebenden und -nehmenden werden nach Abschluss der Eintragung in das Baulastenverzeichnis Kopien der Eintragungsunterlagen durch die verfügende Stelle übermittelt. Die Baulastgebenden erhalten zusätzlich je eine Fortführungsmitteilung mit einem Auszug aus dem HALB als Nachweis, dass im FIS bei dem belasteten Flurstück eine Information über die Baulast geführt wird.

5.8 Übernahme in die Akten

Nach der Eintragung in das Baulastenverzeichnis werden die zurückgesandten Eintragungsunterlagen bei der Bauprüfdienststelle entsprechend den Arbeitshinweisen (Anlage 4 und 6) in die Bauakten übernommen.

5.9 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wird allen Personen erteilt, die ein berechtigtes Interesse an der Auskunft darlegen (§ 79 Absatz 6 HBauO).

Der Begriff des berechtigten Interesses umfasst jedes schutzwürdige Interesse rechtlicher, wirtschaftlicher oder ideeller Natur.
Die Auskunftserteilung erfolgt durch Übermittlung von Auszügen (siehe Nr. 7.3).

Für die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist BBV/GV zuständig. Personen, die Auskunft begehren, sind dorthin zu verweisen.

6 Eintragungsverfügungen durch andere Stellen

In der Funktion als Bauaufsichtsbehörde können neben den Bauprüfdienststellen der Bezirksverwaltung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung von Grundstücksentwässerungsanlagen auch von dem Amt für technischen Umweltschutz der Behörde für Umwelt und Gesundheit (BUG/E 112/20) Verfügungen zu Baulasten erlassen werden.

Im Rahmen von Umlegungsverfahren (§§ 45 ff. BauGB) oder von Grenzregelungsverfahren (§§ 80 ff. BauGB) können Baulasten im Einvernehmen mit der zuständigen Bauprüfdienststelle begründet, geändert oder aufgehoben werden (§ 61 BauGB), sie erlangen unmittelbar mit Abschluss des Verfahrens Rechtskraft. Die Bodenordnungsverfahren werden von dem Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung der Behörde für Bau und Verkehr (BBV/SB 2) durchgeführt.

Die genannten Stellen stimmen sich mit der zuständigen Bauprüfdienststelle ab. Sie übermitteln Informationen und Eintragungsunterlagen an die Bauprüfdienststelle und an BBV/GV. Ihnen obliegt auch die Information der Baulastgebenden und -nehmenden.

Notwendige Baulasten für die Sicherung von Belegenheiten (Wegerecht) und auch für die Entsorgung (Schmutz- und/oder Regenwasser) sollten in gegenseitiger Abstimmung (BA 3 und BUG/E 112) in einem Text zusammengefasst werden. Der Baulastgeber muss zur Begründung der Baulast dann nur noch zu einer Dienststelle.

7 Gebühren

7.1 Eintragung der Baulast

Für die Eintragung einer Baulast werden Gebühren nach der Gebührenordnung für das Bauwesen von der Bauprüfdienststelle festgesetzt.

Enthält eine Erklärung mehrere Verpflichtungen, so wird die Gebühr für jede einzelne eingetragene Baulast erhoben.

Für die Übernahme von Hofgemeinschaften und anderen Baubeschränkungen werden Gebühren nach der Gebührenordnung für das Bauwesen erhoben, sofern diese auf Antrag erfolgen. Für Eintragungen von Amts wegen (s. Nr. 6) werden keine Gebühren festgesetzt.

7.2 Löschung der Baulast

Für die Löschung einer Baulast werden Gebühren nach der Gebührenordnung für das Bauwesen erhoben, sofern diese auf Antrag erfolgen. Für Löschungen von Amts wegen (s. Nr. 6) werden keine Gebühren festgesetzt.

7.3 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Für eine Auskunft über die Eintragung bzw. Nichteintragung einer Baulast sowie für Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis wird BBV/GV Gebühren gemäß Nummer 6 der Gebührenordnung für das Vermessungswesen vom 5. Dezember 2000 (HmbGVBl. S. 362) in der jeweils geltenden Fassung erheben.

ANLAGE 1 (Muster einer Verpflichtungserklärung)

Freie und Hansestadt Hamburg

BEZIRKSAMT _____

Bauamt - Bauprüfabteilung

Geschäftszeichen: _____

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

BELASTETES GRUNDSTÜCK:

Belegenheit: _____
Baublock: _____
Flurstück: _____

Baulastgeber/in

Name: _____
Anschrift: _____

BEGÜNSTIGTES GRUNDSTÜCK:

Vorhaben: _____
Geschäftszeichen: _____
Baublock: _____
Flurstück/e: _____
Belegenheit: _____

Baulastnehmer/in

Name: _____
Anschrift: _____

TATBESTAND

Als Eigentümer/in des belasteten Grundstücks übernehme ich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung,

Hamburg, den _____
Datum

Unterschrift/en mit Vor- und Zuname (Baulastgeber)

Die Unterschrift/en ist/sind vor mir geleistet worden.

Hamburg, den _____
Datum

Unterschrift mit Dienstbezeichnung (BA 3)

ANLAGE 2 (Muster eines Baulastenblatts)

(Adressenblock mit Geschäftszeichen ohne Empfänger- und Grundstücksdaten)

BAULASTENBLATT

BAULASTENBLATTNUMMER: _____ (ist von BBV/GV zu ergänzen)

des Bezirksamtes _____

BELASTETES GRUNDSTÜCK:

Belegenheit: _____
Baublock: _____
Gemarkung: _____
Flurstück: _____

INHALT DER EINTRAGUNG

BEGÜNSTIGTES GRUNDSTÜCK:

Vorhaben: _____
Geschäftszeichen: _____
Baublock: _____
Flurstück: _____
Belegenheit: _____

Verpflichtung, _____

(Text aus der Verpflichtungserklärung)

Hamburg, den _____
(Datum)

(Unterschrift)

Behörde für Bau und Verkehr/Amt für Geoinformation und Vermessung (BBV/GV)

An _____/BA 3 zurück
(Bauprüfdienststelle)

Die Baulast wurde am _____ in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Hamburg, den _____
(Datum)

(Unterschrift - GV -)

BEMERKUNGEN

ANLAGE 3 (Muster einer Eintragungsverfügung)

(Adressenblock mit Geschäftszeichen ohne Empfänger- und Grundstücksdaten)

An
Behörde für Bau und Verkehr
- Amt für Geoinformation und Vermessung -

BELASTETES GRUNDSTÜCK:

Belegenheit: _____
Baublock: _____
Gemarkung: _____
Flurstück: _____

Vorgang

Verfahren: _____
Betreff: _____
Bezug: _____

**VERFÜGUNG ZUR EINTRAGUNG EINER BAULAST
NACH § 79 HBauO**

(Datum)

Es wird gebeten, die im beiliegenden Baulastenblatt näher bezeichnete Baulast in das Baulastenverzeichnis einzutragen und das vervollständigte Baulastenblatt mit Auszügen aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) (1-fach) sowie dem beschreibenden Teil des FIS (2-fach) nach Eintragung der Baulast zurückzusenden.

(Unterschrift - BA 3 -)

Anlagen:

- Kopie der Verpflichtungserklärung (1-fach)
- Baulastenblatt (2-fach)
- Auszug aus dem darstellenden Teil (Liegenschaftskarte) des FIS (2-fach)

ANLAGE 4

Arbeitshinweise zur Eintragung

- 1 Sofern die verfügende Stelle nicht die Bauprüfstelle des Bezirks- oder Ortesamtes ist, erfolgt die textliche Begründung einer Baulast in Abstimmung mit der Bauprüfstelle.
- 2 Aufgrund der abgegebenen Verpflichtungserklärung das Baulastenblatt für das Grundstück vorbereiten und den darstellenden Teil des FIS beifügen (jeweils 3-fach)
- 3 Original der Verpflichtungserklärung zur Bauakte Eigentumsverhältnisse belastetes Grundstück nehmen
- 4 Verfügung zur Eintragung der Baulast (1-fach) und die Eintragungsunterlagen aus Nr. 2 (2-fach) an - BBV/GV - absenden; jeweils eine Durchschrift zu den Bauakten des belasteten Grundstücks nehmen. Eine Kopie der Verpflichtungserklärung ist beizufügen.
- 5 Nach Eintragung der Baulast sendet BBV/GV das Baulastenblatt mit dem Auszug aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte/jeweils 1-fach) und den beschreibenden Teil des FIS (Liegenschaftsbuch 2-fach) an BA 3 zurück.
- 6 Kopien der Eintragungsunterlagen (i. d. Regel das vervollständigte Baulastenblatt und der Auszug aus dem darstellenden Teil des FIS)
 - () an Grundeigentümerin/Grundeigentümer des belasteten Grundstücks mit Auszug aus dem beschreibenden Teil des FIS übersenden
 - () an Grundeigentümerin/Grundeigentümer des begünstigten Grundstücks übersenden
 - () zur Bauakte Eigentumsverhältnisse belastetes Grundstück mit Auszug aus dem beschreibenden Teil des FIS nehmen
 - () zur Bauakte Eigentumsverhältnisse begünstigtes Grundstück nehmen
- 7 Gebührenbescheid fertigen
- 8 Ggf. andere Dienststellen benachrichtigen
- 9 Grundstücksakte belastetes Grundstück kennzeichnen

ANLAGE 5 (Muster einer Lösungsverfügung)

(Adressenblock mit Geschäftszeichen ohne Empfänger- und Grundstücksdaten)

An
Behörde für Bau und Verkehr / Amt für Geoinformation und Vermessung

**VERFÜGUNG ZUR LÖSCHUNG EINER BAULAST
NACH § 79 HBauO**

(Datum)

BELASTETES GRUNDSTÜCK:

Belegenheit: _____
Baublock: _____
Gemarkung: _____
Flurstück: _____

BAULASTENBLATTNUMMER: _____

Es wird gebeten, die eingetragene Baulast zu löschen und nach Löschung der Baulast ein Exemplar der beigefügten Anlagen zurücksenden.

(Unterschrift - BA 3 -)

Anlagen (z. B. Kopie der aufzuhebenden Erklärung - 2-fach -)

Behörde für Bau und Verkehr/Amt für Geoinformation und Vermessung (BBV/GV)

An _____ **zurück**
(Bauprüfdienststelle)

Die Baulast wurde am _____ gelöscht.

Hamburg, den _____
(Datum)

(Unterschrift - GV -)

ANLAGE 6

Arbeitshinweise zur Löschung

- 1 Sofern die verfügende Stelle nicht die Bauprüfdienststelle des Bezirks- oder Ortsamtes ist, erfolgt die Löschung einer Baulast in Abstimmung mit der Bauprüfdienststelle.
- 2 Verfügung zur Löschung der Baulast fertigen und 2-fach an BBV/GV senden.
- 3 BBV/GV sendet nach Löschung der Baulast an BA 3 zurück.
 - evtl. Anlage zur Lösungsverfügung,
 - Fortführungsmitteilung und HALB-Auszug (2-fach).
- 4 Nach Löschungsrückmeldung Kopien des HALB-Auszugs und der Fortführungsmitteilung
 - () an Grundeigentümerin/Grundeigentümer belastetes Grundstück übersenden
 - () an Grundeigentümerin/Grundeigentümer begünstigtes Grundstück übersenden
 - () zur Bauakte Eigentumsverhältnisse des belasteten Grundstücks nehmen (Original)
 - () zur Bauakte Eigentumsverhältnisse des begünstigten Grundstücks nehmen (Original).
- 5 Ggf. Gebührenbescheid fertigen
- 6 Ggf. andere Dienststellen benachrichtigen
- 7 Kennzeichnung der Grundstücksakte belastetes Grundstück aufheben

ANLAGE 7

ABLAUFSHEMA DER ARBEITSHINWEISE (zu Anlage 4)

BA 3

