



Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Bauordnung und Hochbau

**B a u p r ü f d i e n s t (BPD) 1/2015**

**Baulasten**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Gründe für die Herausgabe</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Baulasten</b> .....	<b>2</b>
	3.1. Inhalt der Baulast (Verpflichtungserklärung) .....	2
	3.2. Genehmigungspflichtige Baulasten.....	3
	3.3. Baubeschränkungen nach altem Bauordnungsrecht.....	4
	3.4. Erlaubnis nach § 19 HWG anstelle einer Baulast.....	4
<b>4.</b>	<b>Begründung einer Baulast</b> .....	<b>5</b>
	4.1. Zeitpunkt der Eintragung .....	5
	4.2. Die Verpflichtungserklärung.....	5
	4.3. Zurückweisung der Baulast.....	7
	4.4. Eintragungsverfügung, Zuständigkeiten.....	7
	4.5. Baulasterfordernis im laufenden Baugenehmigungsverfahren .....	8
<b>5.</b>	<b>Aufhebung einer Baulast</b> .....	<b>8</b>
	5.1. Verzicht auf bestehende Baulasten .....	8
	5.2. Lösungsverfügung .....	9
<b>6.</b>	<b>Baulastenverzeichnis</b> .....	<b>9</b>
	6.1. Bedeutung der Eintragung / Wirkung .....	9
	6.2. Das Baulastenverzeichnis (Definition / Führung) .....	9
	6.3. Das Baulastenblatt .....	9
	6.4. Grundlage der Eintragung.....	10
	6.5. Veränderungen im Baulastenverzeichnis .....	10
	6.6. Fortführung von Flurstücksdaten .....	11
	6.7. Mitteilungsverfahren .....	11
	6.8. Übernahme in die Akten .....	11
	6.9. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	11
	6.10. Automatisierter Abruf von Daten aus dem Baulastenverzeichnis .....	11
<b>7.</b>	<b>Gebühren</b> .....	<b>11</b>
	7.1. Eintragung der Baulast .....	11
	7.2. Löschung der Baulast.....	12
	7.3. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	12

## 1. Gründe für die Herausgabe

Der Bauprüfdienst gibt Erläuterungen zum Baulastverfahren nach § 79 HBauO und zu einzelnen Regelungen der Vorschrift.

Dieser Bauprüfdienst ersetzt den BPD 4/2002.

## 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere §§ 35 Absätze 4 und 5, 45, 61, 80, 51 Abs.1, 109, 144 Abs.2, 169 Abs.1
- Hamburgische Bauordnung (HBauO), insbesondere §§ 4 Absätze 1 und 3, 6 Abs.2, 7 Abs.1, 10 Abs.2, 15 Abs.2, 28 Abs.2, 43 Abs.1, 48 Abs.1, 79
- Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO), insbesondere §§ 1 Abs.5, 10 Abs.3, 22 Abs.2
- Baugebührenordnung (BauGebO), Anlage 1 Nummer 2.4
- Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG), § 7 Abs. 4, 8 Abs. 3 und 4
- Hamburgisches Wegegesetz (HWG), insbesondere §§ 4 Abs.1, 19
- Hamburgisches Gesetz über das Vermessungswesen (HmbVermG)
- Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg (GebOVerm), Anlage Nummer 5
- Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HmbVwVfG), § 34
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 129

## 3. Baulasten

### 3.1. 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 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 erforderlich sein, um der Realisierung eines dem Anwendungsbereich der HBauO unterfallenden Bauvorhabens entgegenstehende öffentlich-rechtliche Hindernisse auszuräumen.

Diese Einschränkung ergibt sich nicht ausdrücklich 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 1 und 3, § 6 Abs.2, § 7 Abs.1, § 10 Absatz 2, § 15 Absatz 2, § 28 Abs.2, § 43 Abs.1 und § 48 Absatz 1 HBauO). Geregelter Tatbestände im Planungsrecht finden sich in § 35 Abs. 4 und 5 BauGB.

Gegenstand einer Baulast können jedoch nicht nur diese geregelten Tatbestände sein; Regelungsinhalte von Baulasten dürfen dem gesamten Bauordnungs- und Planungsrecht oder auch dem Fachrecht 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.

So sind z.B. so genannte „Vereinigungsbaulasten“ mit einer pauschalen Erklärung dahingehend, dass zwei eigenständige Flurstücke wie ein Grundstück behandelt werden sollen, unbestimmt und damit nichtig. Die Verpflichtungserklärung muss Inhalt und Umfang der übernommenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung eindeutig erkennen lassen. Nach § 7 Abs.1 HBauO darf sich die Baulast nur auf das Gebäude beziehen, das auf mehreren Grundstücken errichtet werden soll. Mit der Vereinigungsbaulast für das Gebäude sind alle Tatbestände der HBauO erfasst, die das Gebäude selbst betreffen, z.B. alle Leitungen im Gebäude, Brandschutz des Gebäudes, Abstandsflächen. Nicht erfasst sind damit die Tatbestände der HBauO, die die Grundstücke betreffen, z.B. Zufahrten, Leitungen außerhalb des Gebäudes. Hierzu sind entweder gesonderte Baulasten zu bilden oder die Tatbestände sind zusätzlich ausdrücklich zu benennen.

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

### **3.2. Genehmigungspflichtige Baulasten**

In besonderen Gebieten oder Fällen bedürfen Baulasten einer Genehmigung nach:

- § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Gebieten eines Umlegungsverfahrens (zuständig: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt /WSB 3,
- § 109 BauGB bei eingeleiteten Enteignungsverfahren (zuständig: Finanzbehörde als Enteignungsbehörde/ 11),

- § 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 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt /WSB 3),
- § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Gebieten einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (zuständig Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt /WSB 3).

Die Zugehörigkeit eines Flurstücks zu den genannten Gebieten/Fällen ist im Liegenschaftskataster (Flurstücksnachweis, Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Bestandsnachweis) erkennbar.

Vor Erteilung der vorgenannten Genehmigungen dürfen Baulasten nicht begründet, geändert oder aufgehoben werden. Auf den BPD „Bodenordnung“ wird verwiesen. Die Genehmigung ist von den Bauwilligen (i. d. R. = Baulastnehmer) bei den genannten zuständigen Stellen gesondert zu beantragen. Werden Baulasten im laufenden Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO erforderlich (siehe Nr. 4.4.1), beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die für die Genehmigung zuständigen Stellen.

### **3.3. Baubeschränkungen nach altem Bauordnungsrecht**

Soweit nach altem Bauordnungsrecht begründete Hofgemeinschaften und andere 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.

### **3.4. Erlaubnis nach § 19 HWG anstelle einer Baulast**

Sollen für die Realisierung von Bauvorhaben benachbarte öffentlich gewidmete Wegeflächen in Anspruch genommen werden, für die aufgrund des öffentlichen Eigentums an diesen Flächen eine Baulast nicht bestellt werden kann (vgl. § 4 Abs.1 Sätze 5 und 6 HWG), kann die Baulast durch die Erteilung einer vergleichbar dauerhaften Sondernutzungserlaubnis nach § 19 HWG ersetzt werden (§ 79 Abs. 1 Satz 3 HBauO).

Zur Beurteilung der Frage, ob eine Sondernutzungserlaubnis vergleichbar dauerhaft ist, kann die Fachanweisung „Sondernutzung öffentlicher Wege“ vom 16.12.2013 zur Orientierung herangezogen werden. Im dortigen Abschnitt 9.2.4 (S. 15f) heißt es:

„Die öffentlich-rechtlichen Sondernutzungsverträge sind in ihrer Geltungsdauer an die Standdauer der baulichen Anlage anzuknüpfen und darüber hinaus zu befristen. Für die Befristung gelten folgende Höchstgrenzen:

- a) bei nicht änderbaren Gebäudeteilen von konstruktivem Wert (Fundamente, tragende Stützen, Arkaden, etc.)
  - bei Be-, Über- und Unterbauung von Straßen, die nicht zum geltenden Netz der Hauptverkehrsstraßen gehören sowie bei Be-, Über- und Unterbauung von Nebenflächen (z. B. Rad-/Gehwege, Baum-/Grünstreifen) von Hauptverkehrsstraßen 75 Jahre  
(Regelfall)

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| - die aufgrund eines Bebauungsplanes oder Planfeststellungsbeschlusses als Sondernutzung zulässig sind   | 100 Jahre<br>(Ausnahmefall) |
| b) bei änderbaren Gebäudeteilen von nicht konstruktivem Wert (Verbindungsbrücken, Treppen, Vordächer, Balkone o.ä.), soweit sie nicht in Zusammenhang mit Sondernutzungen nach Buchstabe a) stehen, ...“ | 30 Jahre                    |

Entspricht die Geltungsdauer der Sondernutzungsgenehmigung (oder des vertraglich eingeräumten Sondernutzungsrechts) der in der Fachanweisung jeweils genannten Zeitdauer, ist das Tatbestandsmerkmal der Erteilung „für den Zeitraum der regelmäßigen Standdauer vergleichbarer baulicher Anlagen“ erfüllt. Das Sondernutzungsrecht ersetzt in diesem Fall die Bestellung der Baulast.

#### **4. Begründung einer Baulast**

##### **4.1. Zeitpunkt der Eintragung**

Die Baulast dient der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit einer baulichen Anlage, die ohne sie nicht zulassungsfähig wäre. § 79 Abs. 1 HBauO äußert sich zur zeitlichen Reihenfolge zwischen Stellung des Bauantrags und Eintragung der Baulast nicht und enthält insbesondere kein Verbot, eine Baulast bereits vor Antragstellung zu begründen. Besteht ein Bezug zwischen der einzutragenden Baulast und einem zumindest in den Grundzügen erkennbaren Bauvorhaben, zu dessen Realisierung die Baulast erforderlich ist, bestehen keine Bedenken dagegen, die Baulast einzutragen.

##### **4.2. 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.

###### **4.2.1. Unterschrift**

Die Verpflichtungserklärung ist zu unterschreiben

- von allen Grundstückseigentümerinnen/ Grundstückseigentümern,
- bei Gemeinschaftseigentum 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 werden.

#### **4.2.2. 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 eigene Rechtsamt eingeschaltet werden.

Für die Abgabe der Verpflichtungserklärung einer Behörde gelten dieselben Regelungen wie für private Grundeigentümer (d.h. amtliche oder öffentliche Beglaubigung der Unterschrift oder Leistung der Unterschrift vor der Bauaufsichtsbehörde).

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 Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis oder Bestandsnachweis) 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 aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beizufügen, in dem die zur Abgrenzung und zum Verständnis der Baulast notwendigen Angaben unter Beachtung der Vorgaben aus der Bauvorschriftenverordnung (§ 10 Abs.3 BauVorlVO) einzutragen sind. Sofern erforderlich, kann auch ein Lageplan in einem anderen Maßstab z.B. 1: 500 beigefügt werden.

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 20. April 2005 (GVBl. S. 135), in der jeweils geltenden Fassung, auszuführen.

Unterschriebene Verpflichtungserklärung und Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) sind im Regelfall in sechsfacher Ausfertigung einzureichen.

Die privatrechtlichen 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.

### **4.3. Zurückweisung der Baulast**

Eine Baulast wird zurückgewiesen, wenn

- der Inhalt nicht baulastfähig ist (vergleiche Nummer 3.1),
- Unterschriften fehlen oder diese die formellen Voraussetzungen nicht erfüllen (vergleiche Nummer 4.2.1),
- die Voraussetzungen für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen, auf deren Erteilung es eventuell im Zusammenhang mit der Begründung der Baulast ankommt, nicht gegeben sind.

Zurückweisungen werden mit Rechtsbehelfsbelehrung versehen.

### **4.4. Eintragungsverfügung, Zuständigkeiten**

Die Verfügung zur Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis wird von der für § 79 Absätze 1 bis 3 HBauO zuständigen Bauaufsichtsbehörde veranlasst. Das sind entsprechend der Anordnung über Zuständigkeiten im Bauordnungswesen vom 08.08.2006 die Bezirksämter, die BSU-ABH 23, die BSU-IB 31 oder HPA-Bauprüfabteilung Hafen. Die jeweils zuständige Stelle beurteilt auch die Rechtmäßigkeit der Baulast.

Die Verfügung zur Eintragung der Baulast wird an den Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) als die für die Führung des Baulastenverzeichnisses nach § 79 Abs.4 HBauO zuständige Stelle übersandt. Dort kann bei berechtigtem Interesse auch Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen werden (siehe Nr. 6.9).

#### **4.4.1. Eintragung von Baulasten für Grundstücksentwässerungsanlagen**

Für Grundstücksentwässerungsanlagen im Sinne von § 1 Absatz 5 des Hamburgischen Abwassergesetzes ist die BSU-IB 31 die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Sie ist deshalb auch nach § 79 HBauO zuständig für die Baulasten zur Sicherung der Abwasserableitung über andere Grundstücke nach § 4 Absatz 3 HBauO. BSU-IB 31 formuliert den Inhalt der Baulast, dort ist die Unterschrift des Grundeigentümers zu leisten.

Bei Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO mit einer vom Baugenehmigungsverfahren losgelösten abwasserrechtlichen Genehmigungspflicht gehört die Eintragung von Baulasten in den Zuständigkeitsbereich der BSU-IB 31.

Die Verfahrensverantwortung der Bauaufsichtsbehörde im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO schließt die betroffenen Fachrechtsbereiche ein. Im laufenden Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO erforderlich werdende Baulasten im Abwasserrecht unterliegen damit der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde. Die Beurteilung der fachlichen Notwendigkeit und die Formulierung der Baulasten aus dem Abwasserrecht erfolgt durch die BSU-IB 31 im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Bauantrag.

Diese Vorgehensweise ist auch deshalb sachgerecht, weil die Eintragung von Baulasten für die Grundstücksentwässerungsanlagen nur dann sinnvoll ist, wenn das Bauvorhaben einschließlich der Grundstücksentwässerungsanlagen genehmigungsfähig ist.

Notwendige Baulasten für die Sicherung des Zugangs zu einem öffentlichen Weg (§ 4 Absatz 1 HBauO) und für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen (§ 4 Absatz 3 HBauO) sollten in gegenseitiger Abstimmung der jeweils zuständigen Stellen (z.B. Bezirksämter und BSU/IB 31) in einem Text zusammengefasst werden, wenn sich die zu sichernden Abwasseranlagen ausschließlich in der Zuwegung befinden. Der Baulastgeber muss zur Unterschrift dann nur noch zu einer Dienststelle.

#### **4.4.2. Eintragung von Baulasten aus dem Bereich der Bodenordnung nach dem BauGB**

Im Rahmen von Bodenordnungsverfahren (Umlegungsverfahren §§ 45 ff. BauGB oder vereinfachtes Umlegungsverfahren §§ 80 ff. BauGB) können Baulasten im Einvernehmen mit den für § 79 Absätze 1 bis 3 HBauO zuständigen Stellen (Bezirksämter, BSU-ABH 23, BSU-IB 31, HPA-Bauprüfabteilung Hafen) als zuständige Bauaufsichtsbehörden begründet, geändert oder aufgehoben werden (§ 61 BauGB). Die Bodenordnungsverfahren werden von dem Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (WSB 3) durchgeführt. BSU-WSB 3 veranlasst die Verfügung zur Eintragung oder Aufhebung von Baulasten.

Die unter 4.4.1 und 4.4.2 genannten Stellen stimmen sich mit den jeweils örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörden (Bezirksämter, die BSU-ABH 23 oder HPA-Bauprüfabteilung Hafen) ab. Sie übermitteln Informationen und Eintragungsunterlagen an die örtlich zuständige Bauaufsichtsbehörde und an den LGV. Ihnen obliegt auch die Information der Baulastgebenden und -nehmenden.

#### **4.5. Baulasterfordernis im laufenden Baugenehmigungsverfahren**

Die Baulast ist nach § 1 Abs. 5 BauVorIVO eine Bauvorlage, die mit dem Bauantrag einzureichen ist. Stellt sich im laufenden Baugenehmigungsverfahren heraus, dass das Vorhaben nur bei Vorliegen einer Baulast genehmigungsfähig ist, steht es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, die Baulast entweder als Bauvorlage nachzufordern oder die Baulastbildung parallel zum laufenden Baugenehmigungsverfahren zu veranlassen. In besonders gelagerten Einzelfällen (z.B. wenn der Antragsteller glaubhaft macht, die Baulast später beibringen zu können) kann die Bauaufsichtsbehörde auch die Baulastbildung nach Erteilung der Baugenehmigung über eine aufschiebende Bedingung (Beginn der Rechtswirksamkeit) im Baugenehmigungsbescheid zulassen.

### **5. Aufhebung einer Baulast**

#### **5.1. 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.

## **5.2. Löschungsverfügung**

Verzichtet die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast, erlässt sie eine Löschungsverfügung und übersendet sie an den LGV.

Der Verzicht wird mit der Löschung im Baulastenverzeichnis wirksam.

## **6. Baulastenverzeichnis**

### **6.1. 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 Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) durch den LGV.

### **6.2. 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 Baulastenverzeichnis nachgewiesen.

Die Baulastenblätter sowie die übrigen Eintragungsunterlagen werden in digitaler Form im PDF-Format gespeichert.

Zusätzlich führt der LGV Hinweise auf Baulasten aufgrund der Bestimmungen von § 11 Absatz 3 des HmbVermG im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) bei belasteten Flurstücken.

Betrifft eine Baulast mehrere Flurstücke, so wird sie mit der gleichen Baulastenblattnummer bei jedem der belasteten Flurstücke nachgewiesen.

In den Auszügen aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücksnachweis, Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Bestandsnachweis) wird auf die eingetragene Baulast mit Baulastenblattnummer und verfügender (ausführender) Stelle unter „Hinweise zum Flurstück“ hingewiesen.

### **6.3. Das Baulastenblatt**

Für jede Baulast werden die beschreibenden und bestimmenden Angaben in einem „Baulastenblatt“ zusammengefasst.

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 6stellige numerische Baulastenblattnummer. Sie wird bei der Übernahme in das Baulastenverzeichnis durch den LGV nachgetragen.

#### **6.4. Grundlage der Eintragung**

Zur Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis wird die Eintragungsverfügung zusammen mit den Eintragungsunterlagen von der verfügenden Stelle an die das Baulastenverzeichnis führende Stelle (LGV) übersandt.

Die Eintragungsunterlagen bestehen aus der Verpflichtungserklärung, dem Baulastenblatt, der Liegenschaftskarte und ggf. weiterer Planunterlagen zur Verdeutlichung des Baulastinhalts und zur örtlichen Bestimmbarkeit.

#### **6.5. Veränderungen im Baulastenverzeichnis**

Veränderungen im Baulastenverzeichnis (Eintragungen, Änderungen, Löschungen) werden vom LGV nur aufgrund von Verfügungen der für § 79 Absätze 1 bis 3 HBauO zuständigen Stellen oder einer anderen berechtigten Stelle vorgenommen (siehe Nr.4.4).

##### **6.5.1. Eintragung**

Für die Baulast wird die in der Systematik nächste freie Baulastenblattnummer durch den LGV 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 ALKIS<sup>®</sup> verglichen. Unstimmigkeiten werden durch den LGV 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 Hinweises auf die Baulast (mit der Baulastenblattnummer und verfügender Stelle) im ALKIS<sup>®</sup> bei den belasteten Flurstücken. Erst mit der Eintragung wird eine Baulast wirksam (siehe Nr.6.1).

##### **6.5.2. Änderung / Berichtigung**

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

##### **6.5.3. Löschung**

Die Löschung einer Baulast setzt eine Lösungsverfügung (siehe 5.2) voraus. Mit der Löschung im Baulastenverzeichnis wird der Verzicht auf die Baulast wirksam. Die Löschung erfolgt durch Löschung des im ALKIS<sup>®</sup> geführten Hinweises auf die Baulast und Löschung der Baulastdokumente im Baulastenverzeichnis. Die Lösungsverfügung wird in digitaler Form zur Baulastenblattnummer im Baulastenverzeichnis abgespeichert.

## **6.6. Fortführung von Flurstücksdaten**

Bei Flurstücksfortführungen in ALKIS wird sichergestellt, dass der Hinweis auf die Baulast immer auf dem aktuellen Flurstück liegt.

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).

## **6.7. Mitteilungsverfahren**

Der Austausch von Daten und Unterlagen zwischen den beteiligten Dienststellen wird im gegenseitigen Einvernehmen sichergestellt (Rechtsgrundlage ist § 22 Abs.2 Nr. 6 BauVorlVO).

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 Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis) als Nachweis, dass im ALKIS® bei dem belasteten Flurstück der Hinweis auf die Baulast geführt wird.

## **6.8. Übernahme in die Akten**

Nach der Eintragung in das Baulastenverzeichnis werden die zurückgesandten Eintragungsunterlagen bei der verfügenden Stelle in die Bauakten übernommen.

## **6.9. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wird allen Personen erteilt, die ein berechtigtes Interesse an der Auskunft darlegen (§ 79 Absatz 5 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 der LGV zuständig. Personen, die Auskunft begehren, sollten dorthin verwiesen werden.

## **6.10. Automatisierter Abruf von Daten aus dem Baulastenverzeichnis**

Für die Dienststellen, die für die Begründung von Baulasten zuständig sind, besteht im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Möglichkeit, die Dokumente aus dem Baulastenverzeichnis über 3A Web automatisiert abzurufen.

# **7. Gebühren**

## **7.1. Eintragung der Baulast**

Für die Eintragung einer Baulast werden Gebühren nach Nummer 2.4 der Anlage 1 Baugebührenordnung von der verfügenden Stelle 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 Baugebührenordnung erhoben, sofern diese auf Antrag erfolgen.

Für Eintragungen von Amts wegen (siehe Nr. 3.3, 4.4.2) werden keine Gebühren festgesetzt.

## **7.2. Löschung der Baulast**

Für die Löschung einer Baulast werden Gebühren nach der BauGebO erhoben, sofern diese auf Antrag erfolgen. Für Löschungen von Amts wegen (siehe Nr. 3.3, 4.4.2) 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 der LGV Gebühren gemäß Nummer 5 der Anlage zur GebO Verm erhoben.