

Baulast und Baulastenverzeichnis

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Dieses gilt auch für genehmigungsfreie Baumaßnahmen gemäß § 69 NBauO und für Baumaßnahmen, die gemäß § 69a NBauO errichtet werden.

Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine so genannte Baulast in das Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Cuxhaven eingetragen werden.

Allgemeine Informationen

Baulasterklärungen können u.a. vor der Bauaufsichtsbehörde oder einem Notar abgegeben werden.

Die notarielle Urkunde ist der Bauaufsicht zur Eintragung vorzulegen.

Baulasten werden mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

Sie können nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde gelöscht werden.

Baulasten sichern keine privatrechtlichen Ansprüche.

Einzureichende Unterlagen

Zur Vorbereitung der Baulast bei der Bauaufsicht werden folgende Unterlagen benötigt:

- **Neuer** Grundbuchauszug des zu belastenden Grundstücks
- Ein original Lageplan mit Eintragung der Baulast sowie 5 Kopien
- Adressen der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks
- Antrag der Eigentümer des zu begünstigenden Grundstücks

Gebühren

Die Gebühren werden den Eigentümern des zu belastenden Grundstücks in Rechnung gestellt, da sie Veranlasser der Amtshandlung (Baulasteintragung) sind.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Wer ein berechtigtes Interesse nachweist, kann Einsicht in das Baulastenverzeichnis nehmen.

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig.

Die wichtigsten Baulastenarten

Vereinigungsbaulast nach § 4 Abs. 1 NBauO

Wirkung: 2 Grundstücke werden zu einem Baugrundstück vereinigt mit der Folge, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich auf das Gesamtbaugrundstück anzuwenden sind.

Zuwegungsbaulast nach § 5 Abs. 2 NBauO

Wirkung: Die Fläche eines Grundstücks wird als notwendige Zuwegung zu einem anderen Grundstück gesichert.

Anbaubaulast nach § 8 Abs. 2 NBauO

Wirkung: Verpflichtung zum entsprechenden Anbau an ein Grenzgebäude, falls gebaut wird.

Abstandsbaulast nach § 9 Abs. 2 NBauO

Wirkung: Verpflichtung mit künftigen baulichen Anlagen zusätzlich Grenzabstand zu halten.

Einstellplatzbaulast nach § 47 Abs. 7 NBauO

Wirkung: Sichert notwendige Kfz-Einstellplätze zugunsten eines in der Nähe liegenden Grundstücks.

Baulast für Gemeinschaftsanlage nach § 52 Abs. 1 und 2 NBauO

Wirkung: Sichert die gemeinsam genutzten Nebenanlagen und die beteiligten Grundstücke.

Fachbegriffe / Abkürzungen und ihre Bedeutungen:

- NBauO = Niedersächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. November 2006 (Nds. GVBl. S. 530)
- Nds. GVBl. = Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
- § 69a NBauO = Keiner Baugenehmigung bedarf es, wenn das Grundstück in einem qualifizierten Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet, Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet oder Besonderes Wohngebiet ausgewiesen ist. Somit können Wohngebäude geringer Höhe einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen nach einer erfolgten Bestätigung durch Stadt Cuxhaven ohne Baugenehmigung errichtet werden.