

Eintragung von Baulasten als Voraussetzung für die Erteilung von Bau- und Teilungsgenehmigungen

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Bauaufsichtsamt

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Der Magistrat

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an ein Baugrundstück (z.B. Stellplätze oder Abstandsflächen) muss das Grundstück regelmäßig selbst erfüllen. Sind diese Voraussetzungen bezüglich des Bauordnungsrechtes nicht oder nicht vollständig erfüllt, ist oftmals eine Heilung durch Bestellung von Baulasten gemäß HBO möglich, indem Nachbargrundstücke diese Anforderungen dauerhaft für das Baugrundstück übernehmen. So können auch bei der Teilung bebauter Grundstücke öffentlich-rechtliche Hindernisse beseitigt werden.

Die Zustimmung zu einer Baulasteintragung ist eine freiwillige dauerhafte Übernahme von Verpflichtungen durch alle Eigentümer des Nachbargrundstückes (belastetes Grundstück). Ein Anspruch auf Bestellung einer Baulast besteht in der Regel nicht. Steht das Nachbargrundstück im Eigentum anderer Personen als der Bauherrschaft, ist die Bereitschaft der Nachbar-eigentümer zur Baulastübernahme herbeizuführen.

Im Gegensatz zu einer privatrechtlichen Regelung (z.B. Grunddienstbarkeit im Grundbuch), die eine Regelung zwischen den beiden Grundstücksbesitzern darstellt, ist eine Baulast nur eine Regelung zwischen belastetem Grundstück und Bauaufsichtsamt.

Die Baulastbedürftigkeit und -fähigkeit wird vom Bauaufsichtsamt festgestellt, das dann die Baulasterklärung erstellt.