Hinweise zum Antrag auf Baulastübernahme

gemäß § 83 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)

- ⇒ Der Antrag auf Baulastübernahme ist komplett ausgefüllt und unterschrieben vom Baulastbegünstigten/Antragsteller (1fach) einzureichen.
Antragsteller ist in den meisten Fällen der Bauherr, da dieser eine rechtliche Sicherung für seinen Bauantrag begehrt.
- ⇒ Bei juristischen Personen sind folgende Nachweise der Vertretungsberechtigung erforderlich:
 - GmbH, GmbH & Co. KG, AG etc. Handelsregisterauszug
 - Genossenschaft Genossenschaftsvertrag/Genossenschaftsregister
 - GbR Gesellschaftervertrag
 - Vereine Vereinsregisterauszug

Erforderliche Antragsunterlagen für die Eintragung einer BAULAST

- ⇒ Antragsformular, im Original unterschrieben
- ⇒ aktueller Grundbuchauszug für das zu belastende Grundstück aus Abt. I Eigentumsnachweis und Abt II Grunddienstbarkeiten (nicht älter als 1 Monate; im Original)

und/oder

eine notarielle Erklärung, dass nach einer vorgenommenen Grundbucheinsicht der / die Eigentümer des belasteten Grundstückes im Grundbuch eingetragen ist / sind; dass die Flurstück(e) als selbständige(s) Grundstück(e) besteht / bestehen und unter Abt. II keine der Baulast entgegenstehenden Lasten und Beschränkungen vorhanden sind.

- ⇒ aktueller Katasterkartenauszug vom Vermessungsamt (nicht älter als 6 Monate)
ohne farbliche Kennzeichnungen/Markierungen
- ⇒ Lageplan M 1:250 / M 1:500 für die von der Baulasteintragung betroffenen Bereiche mit eindeutiger Vermessung und Kennzeichnung in 5facher Ausfertigung

Hinweis:

Bei Eintragung einer Abstandsfläche / Brandschutzabstand muss ein amtlicher Lageplan im M 1:250 von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt sein, mit Siegel und Unterschrift des Vermessungsingenieurs.

Allgemeine Hinweise für die Eintragung einer Baulast

- ⇒ Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihrer Grundstücke betreffenden Tun, Duldung oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast nach § 83 SächsBO).
- ⇒ Die Übernahme einer Baulast ist eine freiwillige Verpflichtungserklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde.
- ⇒ Die Erklärung bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden (Vorlage Personalausweis oder Reisepass).
- ⇒ Inhaber von Auflassungsvormerkungen, Rückauflassungsvormerkungen, Vormerkungen, Mitbenutzungsrechten 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 (Unterschriften auf Baulasterklärungen).
- ⇒ Das Gleiche gilt bei Erbschaft oder Erbbaurecht.
Baulasten werden unbeschadet Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger.
Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- ⇒ Die Baulast ersetzt nicht die zivilrechtliche Sicherung (Grunddienstbarkeit z. B. bei Wegerecht). Im Gegensatz zur zivilrechtlichen Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch bzw. einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit) kann die öffentlich-rechtliche Baulast nur durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde aufgehoben werden, wo hingegen die eingetragene Grunddienstbarkeit mit dem Einverständnis der beteiligten Eigentümer gelöscht werden kann, ohne dass die untere Bauaufsichtsbehörde eine Einwirkungsmöglichkeit besitzt.