

Stadt Frankfurt (Oder)

Der Oberbürgermeister
untere Bauaufsichtsbehörde

Sprechzeiten:

Dienstag: 9.00-12.00 Uhr u. 13.00-18.00 Uhr
Donnerstag: 9.00-12.00 Uhr u. 13.00-16.00 Uhr

(Telefon: 0335/552-6100, Telefax: 0335/552-6199,
E-Mail: Bauamt@frankfurt-oder.de)

Informationsblatt Baulast und Grunddienstbarkeit

Baulast gem. § 84 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO):

Die Baulast dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung baurechtlicher Sachverhalte gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Sie ist eine grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Verpflichtung des/der jeweiligen Grundstückseigentümers/-in, die durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (Baulasterklärung) entsteht und mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam wird. Sie wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern/-innen. Ihre Eintragung, Änderung und Löschung sowie Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis sind gebührenpflichtig.

Typische Beispiele für Baulasten sind:

- Baulast für die Übernahme von Abstandsflächen
- Baulast für die Übernahme von Brandschutzabständen
- Baulast für Geh- und Fahrrecht
- Baulast für Stellplätze
- Baulast für gemeinsame Bauteile

Antragsstellung

Folgende Unterlagen sind bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen:

- Antrag (Musterformular Nr. 11 unter <https://secure.service.brandenburg.de/intelliform/forms/mil/index>)
- Baulasterklärung und aktueller Grundbuchauszug des Grundstückes, auf welchem die Baulast übernommen werden soll
- ggf. notarielle Vertretungsvollmacht
- ggf. aktueller Auszug aus Handels- oder Vereinsregister bei juristischen Personen
- Lageplan auf der Grundlage der Liegenschaftskarte, mit Darstellung und Vermaßung der Baulastfläche
- ggf. Grundrisse

Nach Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde wird, sofern nicht vorliegend, die notwendige Baulasterklärung vorbereitet. Weiterhin wird entschieden, ob gegebenenfalls weitere notwendige Unterlagen (z.B. amtlicher Lageplan) von dem/der Antragsteller/-in beizubringen sind. Anschließend erfolgt, sofern nicht vorliegend, die Ausfertigung und Unterzeichnung der Baulasterklärung. Danach wird Eintragung in das Baulastenverzeichnis vorgenommen.

Grunddienstbarkeit gem. § 1018 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

Baulastwillige sollten zur Sicherung des Rechtsfriedens und Vermeidung von Nachbarschaftsstreitigkeiten beachten, dass eine Baulastenübernahme keine rechtlichen Beziehungen zwischen den Grundstückseigentümern/-innen begründet. Diese wirkt nur verwaltungsrechtlich zwischen belastetem/-er Baulastübernehmer/-in und der Bauaufsichtsbehörde.

Erst die Grunddienstbarkeit begründet dagegen ein privates Rechtsverhältnis zwischen dem/-er Begünstigten und Betroffenen. Sie gewährleistet die Sicherung des durch die Baulast begründeten Rechts auch im Rechtsverhältnis der Nachbarn untereinander und ist beim zuständigen Grundbuchamt zu beantragen.

Eine zusätzliche Grundbucheintragung einer Grunddienstbarkeit gem. § 1018 BGB mit dem gleichen Inhalt wie die Baulast ist daher zu empfehlen. Dafür ist eine Vereinbarung zwischen dem/-er Belasteten und dem/-er Begünstigten notwendig.