Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Wohnungsbindungsbaulast

Allgemeines

Gegenstand einer Baulast sind vorrangig bauordnungsrechtliche Verpflichtungen. In besonderen Fällen können jedoch auch planungsrechtliche Gesichtspunkte, die einer Baugenehmigung entgegenstehen, durch Eintragung einer Baulast ausgeräumt werden.

Zu diesen Fällen gehören Beschränkungen von Wohnnutzungen in Bereichen, in denen Wohnen planungsrechtlich grundsätzlich unzulässig wäre.

Nach §§ 8, 9 BauNVO ist das Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem bestimmten Betrieb zu- und untergeordnet sind. Um die Betriebsbezogenheit einer solchen Wohnung dauerhaft zu sichern, ist in diesen Fällen eine entsprechende Baulast erforderlich.

Nach § 35 (1) BauGB ist eine Wohnnutzung im planungsrechtlichen Außenbereich nur zulässig, wenn sie einem sog. privilegierten Vorhaben (z.B. einem land- oder forstwirtschaftlichen oder einem Gartenbaubetrieb) zu- und untergeordnet ist. Dies gilt in erster Linie für die eigentlichen Betriebswohnungen, schließt aber auch ein Altenteilerhaus ein. Hierunter ist ein zum Hof eines Landwirtschaftsbetriebes gehörendes Wohnhaus zu verstehen, das dazu dient, dem früheren Betriebsinhaber (Altenteiler) und seiner Familie nach der Betriebsübergabe als Unterkunft zu dienen.
Auch hier kann die Betriebsbezogenheit durch Baulast dauerhaft gesichert werden.

§ 35 (4) BauGB räumt bestimmten Nutzungsänderungen, Ersatz- und Erweiterungsbauvorhaben im Außenbereich im Sinne des Bestandsschutzes eine besondere Privilegierung ein. Hierzu gehört die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle, wenn (u.a.) sowohl das alte als auch das neue Gebäude vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird. Wer zur Familie gehört, richtet sich nach § 8 Abs. 1 des II. WoBauG / § 18 WoFG.

Die Eigentümerbindung kann ebenfalls durch Baulast dauerhaft gesichert werden.

Erforderliche Unterlagen

Zur Vorbereitung der Verpflichtungserklärung, die von dem Eigentümer des zu belastenden Grundstückes zu unterzeichnen ist, benötigt die Bauaufsichtsbehörde die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die durch den **Antragsteller** zu beschaffen sind.

Die Unterlagen sind in jedem Fall für jedes von der Wohnungsbeschränkung betroffene Grundstück vorzulegen!

1. Eigentumsnachweis

Zum Nachweis der Erklärungsbefugnis sind folgende Baulastunterlagen **jeweils in einfacher Ausfertigung** einzureichen:

a) ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abteilung I + II) zu dem Baulastgrundstück, der nicht älter als 6 Wochen sein darf;

b) bei minderjährigen Grundstückseigentümern, für die die jeweiligen Sorgeberechtigten tätig werden müssen, **zusätzlich** eine Genehmigung des Vormundschaftsgerichtes gem. § 1643 (1) BGB i.V.m. § 1821 (1) Nr. 1 BGB;

c) für Grundstücke, die sich im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen oder privaten Rechts befinden und für die ein Vertreter tätig werden muss, **zusätzlich** ein Nachweis der gesetzlichen Vertretungsbefugnis (je nach Organisationsform ein Auszug aus dem Handelsregister, Vereinsregister o.a.).

Bei Grundstücken mit Erbbaurecht muss die Baulastübernahmeerklärung sowohl vom Grundstückseigentümer sowie vom Erbbauberechtigten abgegeben werden. Das gleiche gilt für Grundstücksflächen, für die im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist.

2. Planunterlagen

Für die hinreichende Bestimmtheit der Wohnungsbindungsbaulast sind folgende Planunterlagen einzureichen:

a) Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte, der nicht älter als sechs Monate sein darf oder ein Lageplan auf der Grundlage eines solchen Auszuges (**kein** „Amtlicher Lageplan“)

Dieser Auszug / Lageplan muss die vorhandenen baulichen Anlagen sowohl auf dem Baugrundstück als auch auf dem zugehörenden Betriebsgrundstück, sofern es sich um ein anderes Grundstück handelt, enthalten. Gleiches gilt für genehmigte oder nach § 67 (1) BauO NW zulässige, aber noch nicht ausgeführte bauliche Anlagen sowie für das geplante Gebäude, welches zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

In diesem Auszug / Lageplan ist - **nur** - das Wohngebäude bzw. das Gebäude, in dem eine Wohnnutzung aufgenommen werden soll, **mit grüner Schrägschraffur und grüner Umgrenzung** gem. Anlage zur BauPrüfVO darzustellen.
Weiterhin ist in diesem Auszug / Lageplan das zugehörige Betriebsgrundstück mit genauer Bezeichnung des Betriebes durch eine farbliche, jedoch **nicht grüne** Umgrenzung darzustellen. Befinden sich auf diesem Grundstück mehrere Betriebe, so ist zusätzlich kenntlich zu machen, welchem Betrieb die Wohnnutzung zu- und untergeordnet werden soll.

Der Auszug / Lageplan ist **in zweifacher Ausfertigung** einzureichen.

b) Grundrisszeichnungen im Maßstab 1:100 für alle Geschosse des Gebäudes, welches zu Wohnzwecken genutzt werden soll

In diesen Grundrissen ist die vorgesehene Nutzung der Räume einzuzeichnen.

Die Grundrisse sind jeweils **in einfacher Ausfertigung** einzureichen.

Zusätzlicher Hinweis

Die einzureichenden Planunterlagen sind **ausschließlich zum Verbleib bei der Bauaufsichtsbehörde bestimmt**. Der/die Baulastübernehmer erhalten lediglich eine beglaubigte Abschrift der Baulasteintragung sowie eine Ausfertigung der von ihm/ihnen unterschriebenen Baulastübernahmeerklärung.

Sollte eine Übersendung der zur Baulast gehörenden Planunterlagen gewünscht sein, dann sind den Baulastunterlagen hierfür bestimmte **zusätzliche Ausfertigungen** des Lageplanes/Auszuges **beizufügen**.

Ansprechpartner

Susanne Robinius	Rathaus Morlaixplatz, Zimmer 234 (5. Ebene) Tel.: 02405 67-6304 E-Mail: susanne.robinius@wuerselen.de https://serviceportal.wuerselen.de

Impressum

Herausgeber	Bürgermeister der Stadt Würselen Morlaixplatz 1, 52146 Würselen
Redaktion	A 63 Bauordnungsamt
Veröffentlichung	Nov. 2023