



Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Altenteilerwohnung

Allgemeines

Die Eintragung einer Baulast für eine Altenteilerwohnung soll nach § 35 (5) BauGB erfolgen, wenn ein nach § 35 (1) BauGB zulässiges Bauvorhaben im Außenbereich einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Hierbei ist zu beachten, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Es stellt sich die Frage, ob die Einhaltung dieser Voraussetzung auf Dauer durch Baulasterklärung gesichert werden kann und ggf. muss.

Dabei erscheint die allgemeine Voraussetzung der Zulässigkeit, dass der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb besteht und bestehen bleibt nicht sicherungsfähig. Wird der Betrieb nach Genehmigung des Altenteilerhauses eingestellt, bleibt letzteres nach der Rechtsprechung im allgemeinen weiter privilegiert, solange es von dem früheren Betrieb eng verbundenen Personen genutzt wird.

Wird der Betrieb aufgegeben, entfällt im Allgemeinen die Privilegierung des Hofes selbst. Denn darin liegt eine Nutzungsänderung. Eine Entprivilegierung ist auch dann gegeben, wenn das Altenteilerhaus nicht mehr von solchen Personen genutzt wird, die dem landwirtschaftlichen Betrieb eng verbunden sind. Nach § 35 Abs. 6 BauGB soll bei einem Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden, dass die bauliche Anlage nach Durchführung des Vorhabens in der vorgesehenen und genehmigten Weise genutzt wird.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage der Eintragung einer entsprechenden Verpflichtungserklärung. Zur Sicherung nach § 35 Abs. 6 BauGB wird im Allgemeinen die Baulast eingesetzt.

Ebenfalls für die Sicherung der Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, dass Tatsachen die Annahme rechtfertigen müssen, dass das danach errichtete Wohngebäude dem Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie dient, bietet sich eine Baulast an.

Erforderliche Unterlagen

Zur Vorbereitung der Verpflichtungserklärung, die der/die Eigentümer des zu belastenden Grundstückes zu unterzeichnen hat/haben, benötigt die Bauaufsichtsbehörde die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die durch den Antragsteller/Bauherrn zu beschaffen sind.

Die Unterlagen sind für das mit der Altenteilerwohnungsbaulast zu belastende Grundstück vorzulegen!

1. Eigentumsnachweis

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

- a) ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis u. Abteilung I + II) zu dem Baulastengrundstück, 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 Rechts 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 Altenteilerwohnungsbaulast sind folgende Planunterlagen einzureichen:

- a) Ein Grundriss der Altenteilerwohnung in einfacher Ausfertigung
- b) Ein Lageplan im Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines Auszuges aus dem Liegenschaftskatasters / Flurkarte, der nicht älter als sechs Monate sein darf und der von einer Behörde, die befugt ist, Vermessungen zur Einrichtung und Fortführung des Liegenschaftskatasters auszuführen, angefertigt oder von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet worden ist („**Amtlicher Lageplan**“)
 - In diesem Lageplan ist - **nur** - die Fläche der Altenteilerwohnung **mit grüner Schrägschraffur und grüner Umrandung** gem. Anlage zur BauPrüfVO darzustellen.

Der Amtliche Lageplan, der die notwendigen Mindestangaben nach § 18 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauPrüfVO enthalten muss, ist in diesem Fall **in zweifacher 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 Lageplans/Auszuges **beizufügen**.

Ansprechpartner

Susanne Robinius Rathaus Morlaixplatz, Zimmer 211 (5. Ebene)
Tel.: 02405 67-238
E-Mail: susanne.robinius@wuerselen.de
<https://serviceportal.wuerselen.de>

Impressum

Herausgeber Bürgermeister der Stadt Würselen
Morlaixplatz 1, 52146 Würselen

Redaktion Fachdienst 4.4 Bauaufsicht und Denkmalschutz

Veröffentlichung März 2019