



# Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Ersatzverzicht

## 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 gehört wegen der ausdrücklichen Ermächtigung in § 35 (5) BauGB der Verzicht auf eine - auch privilegierte - Neubebauung als Ersatz für eine aufgegebene privilegierte Nutzung.

§ 35 (4) BauGB räumt bestimmten Nutzungsänderungen, Ersatz- und Erweiterungsbauvorhaben im Außenbereich im Sinne des Bestandsschutzes eine besondere Privilegierung ein. Hierzu gehört die Änderung einer bislang privilegierten Nutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Gebäudes, wenn (u.a.) eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen. Damit soll verhindert werden, dass unter dem Vorwand einer nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Nutzung eines Gebäudes eine Genehmigung für eine außenbereichsfremde Nutzung erwirkt wird. Ohne die vorgenannte Verpflichtung könnte ein nachfolgender privilegierter Neubau als Ersatz für das umgenutzte landwirtschaftliche Gebäude und damit ein Unterlaufen der „Entprivilegierungsvorschrift“ nicht verhindert werden.

Die Verzichtserklärung bezieht sich nicht nur auf das Grundstück, auf dem sich das umgenutzte Gebäude befindet, sondern auf alle zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Grundstücke, die zur Aufnahme eines Ersatzgebäudes geeignet wären.

## 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 zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörende 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 Ausgleichsflächenbaulast sind folgende Planunterlagen einzureichen:

- 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“ )
- In diesem Auszug / Lageplan ist das jeweilige **Betriebsgrundstück mit grüner Schrägschraffur und grüner Umgrenzung** gem. Anlage zur BauPrüfVO darzustellen.
- Dieser Auszug / Lageplan muss die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Betriebsgrundstück enthalten. Sind Teilstücke des Gebäudes betroffen, so muss von jedem Teilstück der Grundriss im Maßstab 1:100 dargestellt werden.

Der Auszug / Lageplan ist **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 Lageplanes/Auszuges **beizufügen**.

## Ansprechpartner

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

## Impressum

Herausgeber        Bürgermeister der Stadt Würselen  
Morlaixplatz 1, 52146 Würselen

Redaktion            A 63 Bauordnungsamt

Veröffentlichung    Nov. 2023