



Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Gemeinsame Bauteile

Allgemeines

Gemäß § 12 (1) BauO NRW muss jede bauliche Anlage im Ganzen und in ihren Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks dürfen nicht gefährdet werden.“

Gemäß § 12 (2) BauO NRW ist die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere Anlagen zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der Anlagen bestehen bleiben.“

Gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen sind erlaubt, wenn gesichert ist, dass die Bauteile, die gemeinsam erst die geforderte Standsicherheit auf Dauer gewährleisten, beim Abbruch einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben. Das Gesetz verlangt hier die öffentlich-rechtliche Sicherung.

Gehen die gemeinsamen Bauteile über die Grundstücksgrenze hinweg, so haben demzufolge beide Grundstückseigentümer die Möglichkeit, den auf ihrem Grundstück liegenden Teil der Bauteile ggf. zu entfernen. Dies ist durch eine Baulasteintragung zu verhindern.

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 die mit der Baulast zur Verwendung gemeinsamer Bauteile zu belastenden Grundstücke 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 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 Baulast zur Verwendung gemeinsamer Bauteile sind folgende Planunterlagen einzureichen:

- a) Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Flurkarte, der nicht älter als zwei Monate sein darf oder ein Lageplan auf der Grundlage eines solchen Auszuges

In diesem Auszug/Lageplan sind die geplanten baulichen Anlagen welche ein gemeinsames Gebäudeteil beinhalten, hinreichend erkennbar darzustellen.

In dem Auszug/Lageplan ist je das belastete Grundstück durch eine **grüne** Umgrenzung darzustellen.

Der Lageplan ist für **jedes belastete Grundstück jeweils in einfacher Ausfertigung** einzureichen.

- b) Ein Grundriss und Schnitt des Bauvorhabens. Hier ist das gemeinsame Gebäudeteil unter Kennzeichnung der Grundstücksgrenze darzustellen. Diese Unterlagen sind für **jedes belastete Grundstück 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/Grundrisses/Schnittes 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