



Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Grenzanbauverpflichtung

Allgemeines

Die Eintragung einer Baulast zur Grenzanbauverpflichtung ist nach § 6 (1) BauO NRW erforderlich, wenn ein Bauvorhaben, das nach dieser Vorschrift eine Abstandsfläche auslöst, abweichend hiervon an der Nachbargrenze errichtet werden soll.

Voraussetzung ist, dass das Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden soll. Die überbaubare Fläche bestimmt sich im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nach den hier festgesetzten Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen, im unbeplanten Innenbereich nach den faktischen Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen in der prägenden Umgebung.

Dementsprechend beschränkt sich auch die Baulastverpflichtung, auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand zu bauen, auf den Bereich der überbaubaren Fläche.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind die Abstandsflächen zwingend einzuhalten; ggf. können diese nach § 6 BauO NRW durch eine entsprechende Abstandsflächenbaulast auf das benachbarte Grundstück ganz oder teilweise übertragen werden.

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 Grenzanbauverpflichtung 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 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 Grenzbebauungsbaulast 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
- In diesem Auszug / Lageplan ist die nach den planungsrechtlichen Vorgaben zu bestimmende überbaubare Fläche durch eine farbliche, jedoch **nicht grüne** Darstellung der vorderen und hinteren Baugrenzen/Baulinien im Bereich der von der Grenzanbauverpflichtung betroffenen Grundstücke zu kennzeichnen.
 - Weiterhin ist in diesem Auszug/Lageplan das betroffene Baulastgrundstück mit grüner Umgrenzung, jedoch ohne Schraffur, darzustellen.

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

- b) Ein Lageplan im Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines Auszuges aus dem Liegenschaftskataster / 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**“)

Ein Amtlicher Lageplan ist für die Grenzbebauungsbaulast jedoch nur erforderlich, wenn es sich bei der Grenze, auf die sich die Anbauverpflichtung beziehen soll, nicht um eine festgestellte Grenze im Sinne von § 17 Abs. 1 VermKatG handelt!

Der Amtliche Lageplan, der die notwendigen Mindestangaben nach § 18 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauPrüfVO enthalten muss, ist in diesem Fall **in einfacher Ausfertigung zusätzlich** zu dem in a) genannten Lageplan/Auszug 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 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