



# Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Abstandsfläche wg. Grundstücksteilung

## Allgemeines

Die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast ist nach § 6 BauO NRW 2018 erforderlich, wenn ein Bauvorhaben nach § 6 (2) BauO NRW 2018 eine Abstandsfläche auslöst, diese jedoch nicht wie in § 6 (2) BauO NRW 2018 gefordert auf dem Baugrundstück selbst eingehalten werden kann. Gleiches gilt für **nachträgliche Grenzänderungen** (Teilungen des Grundstücks).

Für diese Fälle bietet § 6 Abs. 2 die Möglichkeit, Abstandsflächen ganz oder teilweise auch auf private Nachbarparzellen zu legen, wenn dies durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert wird.

Voraussetzung ist, dass auf dem Nachbargrundstück auch unter Berücksichtigung der dort bereits bestehenden oder genehmigten baulichen Anlagen ausreichend Raum für eine „zusätzliche“ Abstandsfläche verbleibt.

Die Möglichkeit, im Bereich der Baulastfläche bauliche Anlagen zu errichten, die auch innerhalb von Abstandsflächen eines Gebäudes und ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind - z..B. Grenzgaragen und Abstellräume nach § 6 Abs. 3 BauO NRW 2018 oder bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen auch keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht - bleibt hiervon unberührt.

Da die Abstandsflächenbaulast dennoch eine nicht unerhebliche Beschränkung der Nutzbarkeit des Baulastgrundstückes darstellt, ist vor der Bestellung einer solchen Baulast stets vorrangig zu prüfen, ob nicht aufgrund einer Grenzbebauungsbaulast nach § 6 Abs. 1 BauO NRW 2018 auf Abstandsflächen verzichtet werden kann.

## 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 das mit der Abstandsfläche zu belastende 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 Abstandsflächenbaulast sind folgende Planunterlagen einzureichen:

Ein Lageplan im Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines Auszuges aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte, der nicht älter als 6 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 öffentlichen Glauben beurkundet worden ist (**Amtlicher Lageplan**).

- In diesem Lageplan ist - **nur** - die zugunsten des Nachbargrundstückes zu übernehmende Abstandsfläche auf dem belasteten Grundstück **mit grüner Schrägschraffur und grüner Umgrenzung** gem. Anlage zur BauPrüVO darzustellen und mit Maßangaben zu versehen. Es ist darauf zu achten, dass *nicht das gesamte Baulastgrundstück*, sondern lediglich der Teil des Grundstückes, der als Abstandsfläche von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichnet wird.
- Der Lageplan muss die vorhanden baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den angrenzenden Grundstücken mit Angabe der Wand- und Firsthöhen, bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit Angabe der absoluten Höhe enthalten. Gleiches gilt für genehmigte, aber noch nicht ausgeführte bauliche Anlagen sowie für die geplante bauliche Anlage, deren Abstandsfläche auf das Baulastgrundstück übernommen werden soll.
- Die weiteren **notwendigen Mindestangaben**, die der Lageplan enthalten muss, sind in § 18 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauPrüfVO geregelt.

Der Amtliche 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