



Eintragung einer Baulast § 85 BauO NRW: Vereinigungsbaulast

Allgemeines

Die Eintragung einer Vereinigungsbaulast nach § 4 (2) BauO NRW ist erforderlich, wenn ein Gebäude auf mehreren Grundstücken errichtet werden soll oder wenn sich durch Teilung eines Grundstückes ein bestehendes Gebäude im Nachhinein auf mehrere Grundstücke erstreckt. Ein Überbau liegt auch dann vor, wenn ein Baukörper nur in den Luftraum des Nachbargrundstückes hineinragt.

Unzulässig ist die Bestellung einer Vereinigungsbaulast anstelle einer anderen gesetzlich geforderten Baulast (Abstandflächen-, Zuwegungs-, Stellplatzflächenbaulast etc.). Dies gilt auch dann, wenn mehrere ansonsten einzutragende Baulasten im Falle einer Vereinigung der betroffenen Grundstücke verzichtbar 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 von der Vereinigung betroffene 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 Vereinigungsbaulast 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**).

Ein Amtlicher Lageplan ist für die Vereinigungsbaulast jedoch nur erforderlich, wenn es sich bei einer oder mehrerer der Grenzen, auf die sich die Vereinigung beziehen soll, nicht um festgestellte Grenzen im Sinne von § 17 Abs. 1 VermKatG handelt! Anderenfalls ist 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 Lageplan ist - **nur** - das Grundstück, welches mit anderen Grundstücken vereinigt werden soll, **mit grüner Schrägschraffur und grüner Umgrenzung** gem. Anlage zur BauPrüfVO darzustellen.

Weiterhin sind alle zu vereinigenden Grundstücke durch eine farbliche, jedoch **nicht grüne** Umgrenzung der gesamten Vereinigungsfläche darzustellen.

Die Überbauung der Grundstücksgrenze(n), die die Vereinigungsbaulast erforderlich macht, ist im Lageplan oder durch ergänzende Unterlagen hinreichend erkennbar darzustellen.

Die weiteren **notwendigen Mindestangaben**, die der Lageplan enthalten muss, sind in § 18 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauPrüfVO geregelt.

Der Lageplan ist für jedes zu vereinigende Grundstück jeweils 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.robinius@wuerselen.de
<https://serviceportal.wuerselen.de>

Impressum

Herausgeber	Bürgermeister der Stadt Würselen Morlaixplatz 1, 52146 Würselen
Redaktion	A 63 Bauordnungsamt
Veröffentlichung	Nov. 2023