

# Bauamt

## Merkblatt 10 Baurecht: Baulasten

### 1. Baulast nach Thüringer Bauordnung

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen (Baulasten), die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger.

Grundlage: Paragraph 90 Absatz 1 Thüringer Bauordnung

**Die Eintragung einer Baulast kann für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sein.**

Ist eine Baulast für Ihr Vorhaben notwendig, sollten Sie sich zunächst mit dem Eigentümer des zu belastenden Grundstückes in Verbindung setzen und diesen fragen, ob er einer Baulasteintragung zustimmen wird.

Ob der Grundstückseigentümer des zu belastenden Flurstückes der erforderlichen Baulastübernahme zustimmt, ist seine freie Entscheidung.

Die Freiwilligkeit der Baulasterklärung bedeutet, dass weder der Bauherr noch die Bauaufsichtsbehörde einen Grundstückseigentümer zu einer Baulasterklärung drängen oder zwingen darf. Die Übernahme einer Baulast erfolgt stets aus freien Stücken und in eigener Verantwortung und Entscheidung des jeweiligen Eigentümers.

### 2. Antrag auf Eintragung einer Baulast

#### 2.1 Zuständige Behörde

Die Baulasteintragung wird bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt und durch diese vollzogen. Für die Landeshauptstadt Erfurt ist dies die Stadtverwaltung Erfurt, Bauamt, Abteilung Bauaufsicht.

Grundlage: Paragraph 60 Thüringer Bauamt

Anschrift: Bauamt, Abt. Bauaufsicht, Warsbergstraße 3

#### 2.2 Form

Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Das Formular für den Antrag auf Eintragung einer Baulast ist unter [www.erfurt.de/ef114318](http://www.erfurt.de/ef114318) (Bürgerservice Bauverwaltung) gebührenfrei erhältlich.

Antragsteller ist die durch die Baulast begünstigte Person. Der Antragsteller übernimmt auch die Kosten für die Baulasteintragung.

#### 2.3 Antragsunterlagen

##### 2.3.1 Antragsformular

Das Antragsformular ist vollständig ausgefüllt und vom Antragsteller unterschrieben einfach einzureichen.

Die Angabe der Personendaten des Antragstellers und aller Grundstückseigentümer der belastenden Flurstücke sowie weiterer berechnigte Personen (zum Beispiel Personen mit einer Auflassungsvormerkung, Personen mit Rückauflassungsvormerkung, alle Erben einer Erbengemeinschaft und Erbbauberechtigte, alle Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft) ist erforderlich.

### **2.3.2 Eigentumsnachweis**

- aktueller beglaubigter Grundbuchauszug (Beglaubigung durch Grundbuchamt oder Notar)
- nicht älter als vier Wochen
- für jedes zu belastende Flurstück 1-fach einreichen

### **2.3.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Der Auszug aus der Liegenschaftskarte ist in der Kartenstelle des Amtes für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften, Warsbergstraße 3 und im Katasteramt erhältlich.

Zudem kann ein Ausdruck mit allen erforderlichen Angaben zum Flurstück (Gemarkung, Flur, Flurstück) und zu dem Grundstück (Straße, Hausnummer) aus dem Informationssystem Liegenschaftskarte (InfoLika) Thüringen verwendet werden.

<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html>

**Unleserliche oder maßstabsveränderte Kopien werden nicht akzeptiert.**

### **2.3.4 Amtlicher Lageplan**

Die Bauaufsichtsbehörde kann einen amtlichen Lageplan verlangen, wenn besondere Grundstücksverhältnisse dies erfordern. Der Amtliche Lageplan muss mit öffentlichem Glauben beurkundet werden, wozu der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur berechnigt ist.

Dies ist der Fall, wenn durch die Baulastverpflichtung lediglich eine Teilfläche des betroffenen Flurstücks belastet werden soll und die Lage dieser Teilfläche ansonsten nicht hinreichend bestimmt wäre.

Ein für die Baulasteintragung erforderlicher Amtlicher Lageplan muss dabei nicht alle Vorgaben des Paragraphen 7 Absatz 3 der Thüringer Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen erfüllen. Notwendig sind lediglich diejenigen Angaben (zum Beispiel Maß- und Flächenangaben der Baulastfläche sowie deren Abstände zu Katastergrenzen), die für die Ermittlung des Inhaltes der Baulast erforderlich sind.

#### **2.3.4.1 Mindestanforderungen an den Amtlichen Lageplan**

- ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte zu erstellen
- muss die Flurstücknummern und Flurstückgrenzen des belastenden und begünstigten Flurstücks enthalten
- darf maximal das Format DIN A3 haben
- muss den Maßstab und die Nordrichtung enthalten
- muss die Unterschrift des Entwurfsverfassers/öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs enthalten
- muss das Datum der Erstellung enthalten
- muss Angaben zur exakten Lagebestimmung der Baulastfläche enthalten

- auf dem Lageplan ist ausschließlich die Baulastfläche mit grüner Füllung zu versehen
- die Baulastfläche muss den Flächeninhalt und die Umrisssmaße enthalten; bei einer Zusammenlegungsbaulast ist dies nicht erforderlich, jedoch zum Beispiel bei nachfolgenden Baulastarten
  - Abstandsflächenbaulast
  - Brandschutzabstandsbaulast
  - Erschließung, Zuwegung und Zufahrt
  - Feuerwehruzufahrtsbaulast
  - Stellplatzbaulast

**Unleserliche oder maßstabsveränderte Kopien werden nicht akzeptiert.**

### **3. Genehmigungspflichtige Baulasten - Sanierungsgebiete**

Die Eintragung von Baulasten in Gebieten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bedürfen einer Genehmigung nach Paragraph 144 Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch, sofern kein Umlegungsverfahren eingeleitet worden ist. Zuständig ist das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Warsbergstraße 3.

Ob das antragsgegenständliche Flurstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, entnehmen Sie dem Grundbuch (Abteilung 2 – Lasten und Beschränkungen) oder erkundigen sich im Bürgerservice der Bauverwaltung, Warsbergstraße 3.

Das Antragsformular „Antrag auf Genehmigung von Rechtsvorgängen nach Paragraph 144 Baugesetzbuch“ finden Sie im Internet unter [www.erfurt.de/ef115007](http://www.erfurt.de/ef115007).

Vor Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung dürfen Baulasten nicht begründet, geändert oder gelöscht werden.

Der Antrag ist gesondert bei der zuständigen Stelle zu stellen, Kosten fallen nicht an.

### **4. Verpflichtungserklärung (Übernahme der Baulast durch Eigentümer des belasteten Flurstücks)**

#### **4.1 Form**

Die Verpflichtungserklärung bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich oder von einer Vermessungsstelle nach Paragraph 17 Absatz 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 16. Dezember 2008 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 574) in der jeweils gültigen Fassung beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

Die Verpflichtungserklärung kann nur von den Grundstückseigentümern abgegeben werden (siehe auch Punkt 4.2).

#### **4.2 Welcher Personenkreis unterzeichnet die Verpflichtungserklärung?**

Bei Miteigentum an einem Grundstück ist zur wirksamen Begründung der Baulast die Mitwirkung aller Miteigentümer erforderlich.

Bei Wohnungseigentumsgemeinschaften ist ein einstimmiger Beschluss aller Eigentümer zur Bereitschaft der Baulastübernahme erforderlich, sofern nicht alle Eigentümer zeitnah einzeln unterschreiben können.

Ruht auf dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Verpflichtungserklärung des Erbbauberechtigten erforderlich.

Soweit die baulastmäßige Verpflichtung dingliche Nutzungsrechte eines Nießbrauches berührt, ist die Zustimmung der Berechtigten erforderlich. Gleiches gilt bei im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkungen (zum Beispiel Grundstückskauf) und Rückauflassungsvormerkungen.

### **4.3 Eigentumsnachweis**

Als Eigentumsnachweis sind bei der Unterschriftsleistung durch die Unterzeichner folgende Dokumente vorzulegen:

- bei Vertretung des Baulastübernehmenden eine notarielle Vertretungsvollmacht
- bei Erbengemeinschaft der Erbschein (falls noch kein Grundbucheintrag existiert)
- bei Wohnungseigentumsgemeinschaften ein einstimmiger Beschluss über die Baulastübernahme und Unterschrift aller Eigentümer
- bei Vertretung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft die Vollmachtsurkunde des Verwalters
- bei juristischen Personen folgende aktuelle Nachweise der Vertretungsberechtigung:
  - GmbH, GmbH & Co. KG, AG usw: Handelsregisterauszug
  - Genossenschaft: Genossenschaftsvertrag/Genossenschaftsregister
  - Vereine: Vereinsregisterauszug

### **5. Kosten**

Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sind gebührenpflichtig. Die Gebühren betragen zwischen 100,00 und 1000,00 Euro je Sachgegenstand.

Der Antragsteller trägt die Kosten der Baulasteintragung.

Grundlage: Anlage 1 zu Paragraph 1 Absatz 1 Thüringer Baugebührenverordnung

### **6. Hinweis für die Eigentümer eines zu belastenden Flurstücks**

Es empfiehlt sich, zivilrechtliche Regelungen zu treffen und parallel auch eine dingliche Sicherung von Rechten im Grundbuch zu veranlassen.

Stand: August 2024

## Unsere Kontaktangaben

Sie erreichen uns: Telefon: 0361 655-6021/6022, Fax: 0361 655-6029  
Hausanschrift: Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt  
Stadtbahn: Linien 2, 4  
Haltestelle: Gothaer Platz  
Postanschrift: Stadtverwaltung Erfurt, Bauamt  
99111 Erfurt  
E-Mail: [buergerservice-bau@erfurt.de](mailto:buergerservice-bau@erfurt.de)  
Internet: <https://www.erfurt.de/ef114317>

## Unsere Sprechzeiten

Dienstag 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr  
Freitag 08:30 bis 12:30 Uhr  
und nach Vereinbarung