

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	IX
1. Inhalte der Baulasten	1
1.1 Begriff der Baulasten	1
1.2 Rechtsnachfolge	1
1.3 Beschränkung auf öffentliches Recht	1
1.4 Landesrecht; Grundstücksbegriff; Flächenbaulast	1
1.5 Keine behördliche Anordnung von Baulasten	2
1.6 Inhalte der Baulasten	2
1.7 Vorhabenbezogen oder grundstücksbezogen?	3
1.8 Verpflichtungen aus anderen Rechtsvorschriften	3
1.9 Festsetzungen von Bebauungsplänen/Denkmalbuch	3
1.10 Einmalige Forderungen	4
1.11 Auflagen und Bedingungen aus anderem öffentlichem Recht	4
1.12 Begünstigte Flurstücke	4
1.13 Verhältnis zum Privatrecht	4
1.14 Vollzug der Baulasterklärung	5
1.15 Regelungen zur Unterhaltung und Nutzung der Baulastflächen	5
1.16 Finanzieller Ausgleich	5
1.17 Ergänzung durch Grundbuch	5
1.18 Abteilungen I und II des Grundbuches	5
2. Eintragungsverfahren	6
2.1 Antrag	6
2.2 Miteigentümer und Berechtigte	6
2.3 Verbindung mit Bauanträgen	6
2.4 Ausfertigung der Baulasterklärung	6
2.5 Grundbuchauszüge	7
2.6 Beglaubigung der Unterschriften	7
2.7 Bevollmächtigte	7
2.8 Anzahl der Kartenauszüge	7
2.9 Ortsvergleich auf Kartenauszug	7
2.10 Umfang des Ortsvergleiches	8
2.11 Durchführung des Ortsvergleiches	8
2.12 Lagepläne zum Bauantrag	8
2.13 Kopien von Kartenauszüge	8
2.14 Mehrere Baulasterklärungen auf einer Erklärung	8
2.15 Bestimmtheit	8
2.16 Darstellung der Baulastflächen	8
2.17 Wirksamkeit der Baulast	9
2.18 Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis	9

Inhaltsverzeichnis

2.19	Prüfungsverfahren der Baulasterklärungen	9
2.20	Zurückweisung	9
2.21	Zeitpunkt der Baulasterklärungen	9
2.22	Baulasten bei Abweichungen und Befreiungen	10
2.23	„Vorratsbaulasten“?.	10
2.24	Gebühren für Baulasteintragungen	10
2.25	Gebührenpflicht	11
2.26	Mustertexte für Baulasten	11
3.	Baulastenverzeichnis	12
3.1	Hinweise zur Führung des Baulastenverzeichnisses	12
3.2	Örtliche Zuständigkeit	12
3.3	Grundstücksbezogenheit	12
3.4	Gestaltung Baulastenblatt	12
3.5	Änderung der Flurstücksbezeichnung	13
3.6	Eintragungsvermerke	13
3.7	Löschungsvermerke	13
3.8	Eintragungsverfügung	13
3.9	Eintragung der Inhalte der Baulasten	13
3.10	Änderungen	14
3.11	Baulastakten	14
3.12	Durchschriften	14
3.13	Schließen eines Baulastenblattes	14
3.14	Löschung von Baulasten	15
3.15	Antrag auf Löschung	15
3.16	Anhörungen vor der Löschung	15
3.17	Veränderung der Baulasten durch Umlegungsstelle	15
4.	Mustertexte für Verpflichtungserklärungen	16
	Grundlegendes Muster einer Verpflichtungserklärung – formlos	16
	Baulasterklärung (§ 85 HBO)	16
4.1	Baulasten zur Erschließung	17
4.1.1	Zugang als Dauernutzung	17
4.1.2	Zugang nur zur Rettung	18
4.1.3	Zufahrt als Dauernutzung	18
4.1.4	Zufahrt nur zur Rettung	19
4.1.5	Zufahrts- und Bewegungsfläche für Rettungsfahrzeuge	20
4.1.6	Sicherung des 2. Rettungsweges	21
4.1.7	Leitungsrechte	21
4.2	Baulasten zu Abstandsflächen	22
4.2.1	Übernahme von Abstandsflächen ab Geländeoberfläche	22
4.2.2	Übernahme von Abstandsflächen ab Gebäudeoberkante	23
4.2.3	Anbaupflicht an Grenzwall	24
4.2.4	Brandschutzabstand	25

Inhaltsverzeichnis

4.3	Baulasten zur gemeinsamen Nutzung von Bauteilen	26
4.3.1	Erhaltung gemeinsamer Bauteile.	26
4.3.2	Mitbenutzung fremder Bauteile	27
4.4	Baulasten zur Mitbenutzung und Vereinigung von Flächen	28
4.4.1	Gemeinsamer Kleinkinderspielplatz.	28
4.4.2	Stellplätze auf fremdem Grundstück – Dauernutzung	30
4.4.3	Stellplätze auf fremdem Grundstück – Wechselnutzung	31
4.4.4	Vereinigung von Flurstücken zum Baugrundstück	31
4.4.5	Duldung belästigender Einwirkungen von Nachbarbebauung	33
4.4.6	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.	33
4.4.7	Nutzungsbeschränkung.	34
4.5	Baulasten zum Abbruch	34
4.5.1	Abbruchverpflichtung.	34
5.	Anlagen	36
5.1	Antragsvordruck für Baulasterklärungen – Formular	36
5.1.1	Erläuterungen	39
5.2	Gesetzestexte.	40
5.3	Kommentierung zu § 85 HBO.	43
5.3.1	Allgemein.	43
5.3.2	Baulast	43
5.3.3	Schriftformerfordernis; Beglaubigung	58
5.3.4	Verzicht	59
5.3.5	Baulastenverzeichnis	62
	Stichwortverzeichnis	63