

Lesefassung

Ausführungsvorschriften zu § 82 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses - (AV Baulasten)

Vom 31. März 2011 (ABl. S. 657)

INHALTSVERZEICHNIS

1 - Baulastenverzeichnis	1
2 - Eintragungen.....	2
3 - Baulasten	2
4 - Sonstige Verpflichtungen.....	3
5 - Baulastenverzeichnisführer	4
6 - Schlussbestimmungen.....	4
Anlage	5
Muster 1	5
Muster 2	5
Muster 3	5
Muster 4	5
Muster 5	5
Muster 6	5
Muster 7	6
Muster 8	6
Muster 9	6
Muster 10	6
Muster 11	7

Auf Grund des § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), wird zur Ausführung des § 82 für die Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses Folgendes bestimmt:

1 - Baulastenverzeichnis

(1) Das Baulastenverzeichnis wird jeweils für einen Bezirk von der für die Bauaufsicht zuständigen Organisationseinheit des Bezirksamts (Bauaufsichtsbehörde) als Ordnungsaufgabe des Bezirksamts geführt. Besteht der Bezirk aus mehreren Ortsteilen, so kann das Baulastenverzeichnis entsprechend untergliedert werden.

Herausgeber:

- (2) Das Baulastenverzeichnis wird in Loseblattform im Format DIN A 4 geführt.
- (3) Das Baulastenverzeichnis besteht aus den einzelnen Baulastenblättern. Jedes Grundstück erhält ein eigenes Baulastenblatt. Das Baulastenblatt kann mehrere Seiten umfassen; die Seitenzahl der folgenden Seite ist jeweils unten rechts anzugeben. Das Baulastenblatt wird bei der ersten Eintragung angelegt und mit einer Nummer - entsprechend der zeitlichen Aufeinanderfolge - versehen.
- (4) Jedes Grundstück, für das ein Baulastenblatt angelegt wird, ist zugleich in eine Grundstückskartei aufzunehmen, aus der jederzeit ersichtlich ist, ob für ein bestimmtes Grundstück ein Baulastenblatt besteht. In der Grundstückskartei ist auch auf die besonderen Baulastenblätter der auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden Erbbaurechte hinzuweisen. Diese Kartei kann auch elektronisch in Form einer Datenbank geführt werden.
- (5) Änderungen in der Bezeichnung der belasteten Grundstücke nach dem Grundbuch, dem Straßennamen und der Grundstücksnummer sind alsbald nach dem Bekanntwerden auf dem Baulastenblatt und in der Grundstückskartei zu vermerken.
- (6) Werden durch die Teilung oder Grenzänderung eines Grundstücks eingetragene Baulasten betroffen, die inhaltlich unverändert bleiben, so ist erforderlichenfalls ein neues Baulastenblatt anzulegen bzw. das bestehende entsprechend fortzuschreiben.

2 - Eintragungen

- (1) Eintragungen in das Baulastenverzeichnis dürfen nur auf Grund einer besonderen Eintragungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde (Vordruck Bauaufsicht 141) vorgenommen werden. Die Fertigung der Verfügung obliegt dem Baulastenverzeichnisführer (Nummer 5). Die in der Anlage vorgegebenen Textmuster 1 bis 11 stellen lediglich Arbeitshilfen dar. Der genaue Wortlaut einer Baulast muss immer auf das Erfordernis des Einzelfalles abgestellt sein. Die Eintragungsverfügung hat den vollständigen Wortlaut der Eintragung sowie die genaue Bezeichnung des von der Eintragung betroffenen sowie, soweit vorhanden, des begünstigten - Grundstücks zu enthalten. Die Eintragungsverfügung erhält das Geschäftszeichen der Verpflichtungserklärung (Vordruck Bauaufsicht 141) oder des sonst maßgeblichen Vorgangs.
- (2) Baulasten sind mit dem Wortlaut der Verpflichtungserklärung in das Baulastenverzeichnis einzutragen. Wird in der Verpflichtungserklärung auf einen Lageplan Bezug genommen (Nummer 3 Abs. 4), so soll dies auch in der Eintragung geschehen.
- (3) Jede Eintragung ist von dem Baulastenverzeichnisführer unter Angabe des Geschäftszeichens der Eintragungsverfügung und unter Angabe des Vollzugstages zu unterschreiben.
- (4) Die Eintragungen sind in Spalte 1 mit fortlaufenden Nummern zu versehen. Bezieht sich eine neue Eintragung auf eine frühere Eintragung, so ist dies in Spalte 3 bei der früheren Eintragung zu vermerken (z. B. „Geändert, s. lfd. Nr. ...“ oder „Gelöscht, s. lfd. Nr. ...“). Gleichzeitig ist die frühere Eintragung, soweit sie geändert oder aufgehoben wird, rot zu unterstreichen.
- (5) Je eine Kopie der Eintragung, gegebenenfalls mit dazugehörigem Lageplan, ist zu den Bauakten des begünstigten und des belasteten Grundstücks zu nehmen. Beide Bauakten sind in geeigneter Form zu kennzeichnen. Verpflichtungserklärung, Eintragungsverfügung und sonstige Unterlagen sind nach Eintragung in das Baulastenverzeichnis zu den Akten im Bereich des Baulastenverzeichnisführers zu nehmen.
- (6) Ist ein Baulastenblatt infolge von Änderungen am Grundstück unrichtig geworden, so ist es mit dem Vermerk „Geschlossen am ...“ mit Tagesangabe und Unterschrift des Baulastenverzeichnisführers zu schließen. Bei der Umschreibung ist in dem neuen Baulastenblatt auf das geschlossene und in dem geschlossenen auf das neue Baulastenblatt zu verweisen. Der Inhalt gelöschter Eintragungen ist in das neue Baulastenblatt nicht zu übertragen, vielmehr sind nur die Nummern der gelöschten Eintragungen und in Spalte 2 der Vermerk „Gelöscht“ einzutragen.

3 - Baulasten

- (1) Eine Baulast kann nur durch eine der Bauaufsichtsbehörde gegenüber abzugebende Erklärung des Grundstückseigentümers oder des Erbbauberechtigten begründet werden (§ 82 Abs. 1 BauO Bln). Bei Kenntnis über das Bestehen eines Kaufvertrages müssen auch die Begünstigten einer Auflassungsvormerkung oder weitere dinglich berechnete Personen die Baulasterklärung mit unterschreiben. Aus diesem Grunde ist es für diesen Fall notwendig, dass auch dieser Personenkreis aus dem Eigentumsnachweis hervorgeht. Bei Miteigentum muss die Erklärung von allen Miteigentümern abgegeben oder aner-

kannt sein; dasselbe gilt, wenn das Erbbaurecht mehreren Personen zusteht. Die Erklärung bedarf nach § 82 Abs. 2 BauO Bln der Schriftform und soll von der Bauaufsichtsbehörde vorbereitet werden. Die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder von einer Vermessungsstelle nach § 2 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt wird. Bei Abgabe der Erklärung durch einen Bevollmächtigten ist eine beglaubigte Vollmacht zu fordern und zu den Akten zu nehmen.

(2) Die Eigentumsverhältnisse des zu belastenden Grundstücks müssen bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung geklärt sein. Sie sind von den Beteiligten durch Grundbuchauszüge ggf. in Verbindung mit dem Kaufvertrag oder andere geeignete Unterlagen, zum Beispiel Erbschein, unanfechtbarer Zuschlagsbeschluss auf Grund einer Zwangsversteigerung, nachzuweisen und von der Bauaufsichtsbehörde aktenkundig zu machen. Der Erbbauberechtigte hat sein Erbbaurecht durch Auszug aus dem Erbbaugrundbuch oder durch andere geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(3) Die Grundbuchauszüge müssen neuesten Datums sein. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass Grundbuchauszüge, die zum Zeitpunkt der Verpflichtungserklärung nicht älter als vier Wochen sind, eine ausreichende Sicherheit als Eigentumsnachweis darstellen. Wird der Bauaufsichtsbehörde jedoch bekannt, dass in dieser Frist ein Bodenverkehr stattgefunden hat, so ist der Grundbuchauszug zu verlangen, der die neuen Eigentumsverhältnisse beinhaltet. Im Zweifelsfall ist eine Nachprüfung durch den Baulastenverzeichnisführer durchzuführen.

(4) Kann die Baulast allein durch Text nicht eindeutig beschrieben werden, so ist der Verpflichtungserklärung ein Lageplan beizufügen, in dem die zur Abgrenzung und zum Verständnis der Baulast notwendigen Angaben eingetragen und durch eine Brauntönung kenntlich gemacht sind. Es kann verlangt werden, dass der Lageplan von einer Vermessungsstelle im Sinne des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin angefertigt wird. Dies kann eine für das Vermessungswesen zuständige Behörde oder ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur sein.

(5) Nach Eintragung einer Baulast erhalten eine beglaubigte Abschrift der Eintragung

der Grundstückseigentümer, die Begünstigten einer Auflassungsvormerkung oder weitere dinglich berechnete Personen,

der Eigentümer des begünstigten Grundstücks,

der Erbbauberechtigte.

(6) Wird die Baulast gegenstandslos oder besteht aus anderen Gründen an der Aufrechterhaltung der Baulast kein öffentliches Interesse mehr, so erklärt die Bauaufsichtsbehörde gegenüber den Beteiligten - gegebenenfalls durch einen mit Rechtsbehelfsbelehrung versehenen Bescheid - den Verzicht auf die Baulast, nachdem diese zuvor gemäß § 82 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten haben. Sobald die Verzichtserklärung unanfechtbar geworden ist, ist der Verzicht im Baulastenverzeichnis einzutragen und nach Nummer 2 Abs. 4 bei der früheren Eintragung der Lösungsvermerk anzubringen.

4 - Sonstige Verpflichtungen

(1) Von der Ermächtigung nach § 82 Abs. 4 BauO Bln, auch andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers oder des Erbbauberechtigten zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen (z. B. Auflagen und Bedingungen einer Baugenehmigung oder früher in Verbindung mit Befreiungserteilungen übernommene Verpflichtungen) sowie Befristungen und Widerrufsvorbehalte in das Baulastenverzeichnis einzutragen, ist nur Gebrauch zu machen, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht. Die Eintragung darf erst vorgenommen werden, wenn die Verpflichtungen, Befristungen oder Widerrufsvorbehalte unanfechtbar geworden sind. Bei baurechtlichen Verpflichtungen nach § 82 Abs. 4 Nr. 1 BauO Bln soll der Grundstückseigentümer und gegebenenfalls der Erbbauberechtigte von der beabsichtigten Eintragung unterrichtet werden, wenn seit Begründung der Verpflichtung ein längerer, nicht nur durch ein Rechtsbehelfsverfahren entstandener Zeitraum verstrichen ist.

(2) Auflagen sind im Baulastenverzeichnis nur zu vermerken, wenn sie nicht nur ein einmaliges Tun, Dulden oder Unterlassen betreffen.

5 - Baulastenverzeichnisführer

Als Baulastenverzeichnisführer und als Vertreter dürfen nur Bedienstete bestellt werden, die den Anforderungen dieses Aufgabengebietes zu entsprechen vermögen. Die Bestellung je eines Baulastenverzeichnisführers und je eines Vertreters dürfte in der Regel ausreichend sein.

6 - Schlussbestimmungen

(1) Wenn die Bearbeitung nicht im elektronischen Baugenehmigungsverfahren (eBG) erfolgt, sind für die Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses grundsätzlich die Vordrucke Bauaufsicht 140 und Bauaufsicht 141 zu verwenden. Unter der Voraussetzung der inhaltlichen Vollständigkeit können die Vordrucke im Rahmen der bezirklichen Gegebenheiten in Bezug auf Organisation, technische Hilfsmittel (z. B. IT-Technik), etc. frei gestaltet werden.

(2) Diese Ausführungsvorschriften treten am 1. Mai 2011 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 30. April 2016 außer Kraft.

Anlage

Muster 1

für Fälle, bei denen das zulässige Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks eingeschränkt wird zugunsten anderer Grundstücke, deren zulässiges Maß der baulichen Nutzung überschritten werden soll (z. B. bei Reihenhausbebauung).

Diese Baulasten entbinden nicht von der Notwendigkeit, für die begünstigten Grundstücke Befreiungen zu erteilen.

Über eine Grundflächenzahl von oder über eine Geschossflächenzahl von hinaus dürfen als Ausgleich für die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem - den - Grundstück/en - keine weiteren auf die GRZ/GFZ anzurechnenden baulichen Anlagen errichtet werden.

Muster 2

für Fälle des § 4 Abs. 2 BauO Bln (Errichtung eines Gebäudes auf zwei oder mehreren Grundstücken; gilt nicht für Reihenhäuser und Doppelhäuser).

Das Grundstück gilt zusammen mit dem - den - Grundstück/en bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück, solange das Gebäude besteht.

Muster 3

für Fälle des § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln (Nachbarbebauung).

Wird das Grundstück bebaut, so muss an die Grenzbebauung (Doppelhaus, Reihenhaus) auf dem Grundstück angebaut werden. Der Neubau muss sich an das Nachbargebäude im Maßstab und Erscheinungsbild anpassen.

Muster 4

für Fälle des § 6 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln (Abstandsfläche fällt auf das Nachbargrundstück).

Die im Lageplan des vom braun angelegte Fläche ABCDE A darf zugunsten des Grundstücks nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen werden, soweit diese nicht auf Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Muster 5

für Fälle des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln (Kinderspielplatz auf einem angrenzenden Grundstück).

Die im Lageplan des vom braun angelegte Fläche ABCDE A steht für die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung als Kinderspielplatz einschließlich des Zugangs zugunsten des unmittelbar angrenzenden Grundstücks jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung.

Muster 6

für Fälle des § 12 Abs. 2 BauO Bln (gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen).

a) *Auf verschiedenen Grundstücken*

Die als gemeinsamer Bauteil auf - an - der Grundstücksgrenze zum Grundstück erstellte Wand (tragend/raumabschließend), Brandwand, Trennwand, Gründung, Rückverankerung oder anderes Bauteil muss im Falle des Abbruchs des Gebäudes auf dem Grundstück zugunsten des Gebäudes auf dem Grundstück unversehrt bestehen bleiben.

b) *Auf einem Grundstück*

Die als gemeinsamer Bauteil des (Gebäudes) errichtete Wand (tragend/raumabschließend), Brandwand, Trennwand, Gründung, Rückverankerung oder anderes Bauteil muss im Falle des Abbruchs eines Gebäudes zugunsten des anderen Gebäudes unversehrt bestehen bleiben.

a) Die auch auf zum Beispiel Mantelreibung/Auflasten und bzw. oder anderem beruhende Tragwirkung der Kellerwand/Pfahlgründung oder ähnliches muss im Falle von Abgrabungen, von Ausschachtungen, von durch Baumaßnahmen verursachten Änderungen des Grundwasserspiegels oder des Abbruchs bzw. der Errichtung eines angrenzenden Gebäudes erhalten bleiben.

Muster 7

für Fälle, in denen die Erschließung eines bebauten Grundstücks nur über ein anderes Grundstück möglich ist.

Die im Lageplan des vom braun angelegte Fläche ABCDE A steht jederzeit und uneingeschränkt als Feuerwehrezufahrt zugunsten des Grundstücks zur Verfügung.

Muster 8

für Fälle, in denen die Erschließung eines bebauten Grundstücks nur über ein anderes Grundstück möglich ist.

Die im Lageplan des vom braun angelegte Fläche ABCDE A steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Hausanschluss- und Revisionschächten zugunsten des Grundstücks zur Verfügung.

Muster 9

für Fälle, in denen der Standplatz der Müllgefäße auf dem Nachbargrundstück liegen soll (§ 46 Abs. 1 BauO Bln).

Die im Lageplan des vombraun angelegte Fläche ABCDE A steht einschließlich des Zuganges zugunsten des Grundstücks als Standplatz für Müllgefäße zur Verfügung.

Muster 10

für Fälle, in denen es geboten erscheint, Befristungen oder Widerrufsvorbehalte in das Baulastenverzeichnis einzutragen.

a) Die Baugenehmigung - Befreiung - Abweichung - vom für ist befristet bis zum erteilt worden.

- b) Die Baugenehmigung - Befreiung - Abweichung - vom für ist unter dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt worden, der für den Fall geltend gemacht wird, dass
 - c) Für die Erledigung der mit Bescheid vom erhobenen Forderung zur - zum ist eine Frist bis zum gewährt worden.
-

Muster 11

für alle Fälle der Öffnungen in Brandwänden.

Die im Lageplan des vom braun angelegte Fläche A, B, A darf zugunsten von Fenstern laut Ansichtszeichnung des Architekten, Herrn/Frau vom, Blatt-Nr., nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut werden.