

Lesefassung

Ausführungsvorschriften zu § 84 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses

Vom 01. Februar 2019 (ABl. S. 1182, berichtigt ABl. S. 1393)

Achtung: Muster 2 soll geändert werden!

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Beschluss vom 11.07.2018 (OVG 2 S 50.17) seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, nach der das aktuelle Muster 2 (zwei Grundstücke gelten als eins) keinerlei Wirkung entfaltet, da die Formulierung kein konkretes Tun, Dulden oder Unterlassen regelt. Es kann deshalb nicht mehr verwendet werden.

Die künftige Formulierung des Muster 2 wird wie folgt lauten:

Muster 2 - Bauteile eines Gebäudes auf einem angrenzenden Grundstück § 4 Absatz 2 BauO Bln Die im Lageplan des ... vom braun schraffiert angelegte Fläche ABCDE A darf zugunsten des Grundstücks ... mit einem Laubengang / einer Treppe / Lichtschächten / einem Schornstein etc. überbaut werden.

Inhaltsübersicht

1 - Baulastenverzeichnis.....	2
2 - Eintragungen.....	2
3 - Baulasten.....	3
4 - Sonstige Verpflichtungen.....	4
5 - Baulastenverzeichnisführerin oder Baulastenverzeichnisführer.....	4
6 - Schlussbestimmungen.....	4
Anlage	5
Muster 1 – Nutzungsmaßbeschränkung.....	5
Muster 2 – Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken.....	5
Muster 3 - Nachbarbebauung, Grenzbebauung.....	5
Muster 4 - Abstandsfläche fällt auf Nachbargrundstück.....	5
Muster 5 - Kinderspielplatz auf einem angrenzenden Grundstück.....	5
Muster 6 - gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen.....	6
Muster 7 – Flächen für die Feuerwehr.....	6
Muster 8 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	6
Muster 9 - Standplatz für Müllgefäße.....	6
Muster 10 - Öffnungen in Gebäudeabschlusswänden.....	7
Muster 11 – Fahrzeug-Stellplätze für Menschen mit Behinderung.....	7

Herausgeber:

Auf Grund des § 86 Absatz 9 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch das vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 09. April 2018 (GVBl. S. 205, berichtigt S. 381) geändert worden ist, wird zur Ausführung des § 84 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.

(2) Das Baulastenverzeichnis wird in Loseblattform im Format DIN A 4 oder elektronisch geführt.

(3) Das Baulastenverzeichnis besteht aus den einzelnen Baulastenblättern bzw. -dokumenten. Jedes belastete Grundstück erhält ein eigenes Baulastenblatt bzw. -dokument. 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 Grundstücks-kartei aufzunehmen, aus der jederzeit ersichtlich ist, ob für ein bestimmtes Grundstück ein Baulastenblatt besteht. In der Grundstückskartei ist auch auf gesonderte Baulastenblätter der auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden Erbbaurechte hinzuweisen.

Diese Kartei kann auch in elektronischer Form 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. Dies gilt auch für den Fall, dass nach Abgabe der Verpflichtungserklärung die Grundstücksbezeichnung geändert wird. Dies ist im Vorgang zu vermerken.

2 - Eintragungen

(1) Eintragungen in das Baulastenverzeichnis dürfen nur auf Grund einer besonderen Eintragungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werden. Die Fertigung der Verfügung obliegt der Baulastenverzeichnisführerin oder 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 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 Absatz 4), so soll dies auch in der Eintragung geschehen.

(3) Jede Eintragung ist von der Baulastenverzeichnisführerin oder 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) Solange keine elektronische Bearbeitung erfolgt, ist eine Kopie der Eintragung, gegebenenfalls mit dazugehörigem Lageplan und Flurkarte zu den Bauakten der betroffenen Grundstücke zu nehmen. Die Bauakten sollen in geeigneter Form gekennzeichnet werden. Verpflichtungserklärungen, Eintragungsver-

fügungen und sonstige Unterlagen sind nach Eintragung in das Baulastenverzeichnis zu den Akten im Bereich der Baulastenverzeichnisführerin oder 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 der Baulastenverzeichnisführerin oder 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.

(7) Werden aufgrund einer beabsichtigten Teilung und ggf. folgender Bebauung eines Grundstücks Baulasten erforderlich, sind vor Beendigung der Liegenschaftsvermessung nach § 7 BauO Bln die erforderlichen Baulasten im Baulastenverzeichnis auf dem Baulastenblatt zu dem bisherigen noch ungeteilten Grundstück einzutragen. Ist die beabsichtigte Teilung nicht innerhalb von drei Jahren ab Eintragung vollzogen, verzichtet die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast. Die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer kann dann nicht mehr geltend machen, dass die Baulast noch in naher Zukunft ab Eintragung der Baulast baurechtliche Bedeutung gewinnen kann.

Im Übrigen ist nach Nummer 3 Absatz 6 zu verfahren.

(8) Eine Vorratsbaulast ist eine Baulast, die auf Vorrat ohne konkreten Anlass übernommen wird, wenn nicht ausgeschlossen ist, dass diese Baulast in naher Zukunft (z.B. durch die Teilung eines Grundstücks) baurechtliche Bedeutung erlangen kann (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 1.10.2004, 3 S 1743/03, Leitsatz). Hat sie nicht innerhalb von drei Jahren baurechtliche Bedeutung erlangt, ist nach Nummer 3 Absatz 6 zu verfahren.

3 - Baulasten

(1) Die Baulast kann nur durch eine der Bauaufsichtsbehörde gegenüber abzugebende Erklärung der Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer oder der Erbbauberechtigten begründet werden (§ 84 Absatz 1 BauO Bln). Bei Kenntnis über das Bestehen eines Kaufvertrages müssen auch die Begünstigten einer Auflassungsvormerkung oder weitere dinglich berechnigte 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 anerkannt sein; dasselbe gilt, wenn das Erbbaurecht mehreren Personen zusteht. Die Erklärung bedarf nach § 84 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 Gesetz vom 14. März 2016 (GVBl. S. 99) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird. Bei Abgabe der Erklärung durch eine Bevollmächtigte oder 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. Die Erbbauberechtigten haben ihr Erbbaurecht durch Auszug aus dem Erbbaugrundbuch oder durch andere geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(3) Die Grundbuchauszüge müssen neuesten Datums sein. Die Baulastenverzeichnisführerin oder der Baulastenverzeichnisführer prüft die Eigentumsverhältnisse vor dem Eintrag.

(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 braune Schraffur 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 Kopie der Eintragung und - sofern nach Absatz 4 erforderlich - eine Kopie des Lageplans

- die Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer, die Begünstigten einer Auflassungsvormerkung oder weitere dinglich berechnigte Personen,
- die Eigentümerinnen oder Eigentümer des begünstigten Grundstücks,
- die Erbbauberechnigten.

(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. Vor dem Verzicht sollen die oder der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten gemäß § 84 Absatz 3 Satz 1 BauO Bln angehört werden. Sobald die Verzichtserklärung unanfechtbar geworden ist, ist der Verzicht im Baulastenverzeichnis einzutragen und nach Nummer 2 Absatz 4 bei der früheren Eintragung der Löschnungsvermerk anzubringen.

4 - Sonstige Verpflichtungen

(1) Von der Ermächtigung nach § 84 Absatz 4 BauO Bln, auch andere baurechnliche Verpflichtungen der Grundstückseigentünerin oder des Grundstückseigentümers zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen sowie Auflagen, Bedingungen, 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 baurechnlichen Verpflichtungen nach § 84 Absatz 4 Nummer 1 BauO Bln sollen die Grundstückseigentünerinnen oder Grundstückseigentümer und gegebenenfalls die Erbbauberechnigten 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 - Baulastenverzeichnisführerin oder Baulastenverzeichnisführer

Als Baulastenverzeichnisführerin oder Baulastenverzeichnisführer und als Vertreterin oder Vertreter dürfen nur Bedienstete bestellt werden, die den besonderen Anforderungen dieses Aufgabengebietes zu entsprechen vermögen. Das Aufgabengebiet ist an eine Baulastenverzeichnisführerin oder einen Baulastenverzeichnisführer und eine Vertretung zu übertragen.

6 - Schlussbestimmungen

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

(2) Diese Ausführungsvorschriften treten am 01.02.2019 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31.01.2024 außer Kraft.

Anlage

Muster 1 – Nutzungsmaßbeschränkung

für Fälle, bei denen das zulässige Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks zugunsten anderer Grundstücke eingeschränkt wird, 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 (GRZ) von oder über eine Geschossflächenzahl (GFZ) vonoder eine Baumassenzahl (BMZ)..... hinaus dürfen als Ausgleich für die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem - den - Grundstück/en - keine weiteren auf die GRZ/GFZ und die BMZ anzurechnenden baulichen Anlagen errichtet werden.

Muster 2 – Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken

für Fälle des § 4 Absatz 2 BauO Bln; Errichtung eines Gebäudes auf zwei oder mehreren Grundstücken (für Reihenhäuser und Doppelhäuser siehe Muster 3).

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

Die künftige Formulierung des Muster 2 wird wie folgt lauten:

Muster 2 - Bauteile eines Gebäudes auf einem angrenzenden Grundstück § 4 Absatz 2 BauO Bln
Die im Lageplan des ... vom braun schraffiert angelegte Fläche ABCDE A darf zugunsten des Grundstücks ... mit einem Laubengang / einer Treppe / Lichtschächten / einem Schornstein etc. überbaut werden.

Muster 3 - Nachbarbebauung, Grenzbebauung

für Fälle des § 6 Absatz 1 Satz 3 BauO Bln; Nachbarbebauung, Grenzbebauung.

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

Muster 4 - Abstandsfläche fällt auf Nachbargrundstück

für Fälle des § 6 Absatz 2 Satz 1 BauO Bln; Abstandsfläche fällt auf das Nachbargrundstück.

Die im Lageplan des vom braun schraffierte 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 - Kinderspielplatz auf einem angrenzenden Grundstück

für Fälle des § 8 Absatz 2 Satz 2 BauO Bln; Kinderspielplatz auf einem angrenzenden Grundstück.

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

Muster 6 - gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen

für Fälle des § 12 Absatz 2 BauO Bln; gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen auf verschiedenen Grundstücken.

Die als gemeinsames 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.

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 – Flächen für die Feuerwehr

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

Die im Lageplan des vom braun schraffierte Fläche ABCDE A steht jederzeit und uneingeschränkt als Feuerwehrezufahrt, Feuerwehrebewegungs- und aufstellfläche zugunsten des Grundstücks zur Verfügung.

Muster 8 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

für Fälle, in denen die bauordnungs- und planungsrechtliche Erschließung eines bebauten oder zu bebauenden Grundstücks nur über ein anderes Grundstück möglich ist.

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

Muster 9 - Standplatz für Müllgefäße

für Fälle, in denen der Standplatz für Müllgefäße auf einem anderen Grundstück liegen soll (§ 45 Absatz 1 BauO Bln).

Die im Lageplan des vom braun schraffierte Fläche ABCDE A steht einschließlich des Zuganges zugunsten des Grundstücks als Standplatz für Müllgefäße zur Verfügung.

Muster 10 - Öffnungen in Gebäudeabschlusswänden

für alle Fälle der Öffnungen in Brand- oder Gebäudeabschlusswänden.

Die im Lageplan des vom braun schraffierte Fläche ABCDE A darf zugunsten von Fenstern laut Ansichtszeichnung der/des Frau/Herrn..... vom, Blatt-Nr., nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, von denen eine Brandgefahr ausgeht, überbaut werden.

Muster 11 – Fahrzeug-Stellplätze für Menschen mit Behinderung

für Fälle des § 49 Absatz 1 BauO Bln (Stellplätze für Menschen mit Behinderung auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung).

a) auf Grundstücken

Die im Lageplan des vom braun schraffierte Fläche ABCDE A steht für die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung von Stellplätzen für Fahrzeuge einschließlich der Zufahrten und Fahrgassen zugunsten des Grundstücks jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung.

b) In Gebäuden

Die in der Bauzeichnung des vom braun schraffierte Fläche ABCDE A steht als Stellplatzfläche für Fahrzeuge einschließlich der Zufahrten und Fahrgassen zugunsten des Grundstücks jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung.