

Baulastenverzeichnis: Auskunft einholen

Das Baulastenverzeichnis der Stadt Chemnitz wird seit 1990 geführt.

Hierin werden öffentlich-rechtliche Verpflichtungen baurechtlichen Inhalts eingetragen, die ein Grundstückseigentümer zu einem seine Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernommen hat. Dies setzt in der Regel eine schriftliche Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde voraus. Einmal durch den Grundstückseigentümer abgegebene Erklärungen wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (z.B. Erwerber).

Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen (§ 83 Abs. 5 Sächsische Bauordnung). Beides setzt aber zunächst Recherchen voraus, ob eine Eintragung vorhanden ist. Bei vorhanden Baulasten werden Abschriften erteilt. Insofern ist die bloße "Einsichtnahme" ohne vorhergehende Recherchen praktisch nicht möglich.

Sonstige rechtlich gesicherte Belastungen des Grundstückes aus zurückliegender Zeit könnten im Oblastenverzeichnis der Stadt Chemnitz registriert sein. Auskünfte darüber erteilt das Stadtarchiv.

Kosten

Die Erteilung von Abschriften und Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis erfolgt je Grundstück.

Kosten (minimal): 22,00 Euro

Kosten (maximal): 70,00 Euro

Rechtsgrundlage:

Tarifstelle 6.7.3 lfd. Nr. 17 Sächsisches Kostenverzeichnis

Ohne genauere Angaben gilt die Annahme, dass jedes angefragte Flurstück ein eigenständiges Grundstück im gebührenrechtlichen Sinne ist.

Zahlungsmöglichkeiten

Die schriftliche Auskunft ist mit einer Kostenentscheidung verbunden. Die erhobenen Gebühren und Auslagen können nur durch Überweisung entrichtet werden.

Erforderliche Unterlagen

- **Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Original)**
Für die Antragstellung wird die Verwendung des hier bereit gestellten Formulars empfohlen.
Damit wird gewährleistet, dass die Mindestangaben für die Bearbeitung des Antrags zur Verfügung stehen.
- **Grundbuch (Kopie)**
Es genügt die auszugsweise Vorlage des Grundbuches, beschränkt auf das Bestandsverzeichnis (Grundstücksangaben) und die Abteilung I (Angaben zum Eigentümer). Nur erforderlich, wenn der Grundstückseigentümer den Antrag stellt.

- **Entwurf des notariellen Kaufvertrages** (*Kopie*)

Es genügt die auszugsweise Vorlage des Kaufvertragsentwurfs, beschränkt auf die ersten wesentlichen Seiten mit Angaben der Beteiligten und dem Grundstück. Nur erforderlich, wenn der Erwerber den Antrag stellt.

- **Auftrag oder Bestellung des Gutachters im amtsgerichtlichen Verfahren** (*Kopie*)

Nur erforderlich, wenn das Auskunftsverlangen im Rahmen gutachterlicher Tätigkeit gestellt wird.

Antragstellung

Die Antragstellung kann erfolgen durch:

- Antragsteller persönlich
- Vertreter mit Vollmacht
- gesetzlicher Vertreter

Der Antrag kann wie folgt gestellt werden:

- schriftlich per Post
- Der Vorgang kann auch direkt ONLINE ausgelöst werden. Bitte folgen Sie dafür dem Link "Online beantragen" unter Formulare.

Weitere Hinweise:

- Bitte beachten Sie, dass das ausgefüllte Formular vom Antragsteller zu unterschreiben ist, da sonst keine Bearbeitung Ihres Anliegens erfolgen kann.
- Um Verzögerungen bei der Bearbeitung Ihres Anliegens zu vermeiden, senden Sie das Formular bitte einschließlich aller erforderlichen Unterlagen ein.

Hilfe bei der Beantragung:

- Telefon: 0371 488-6338

Antwortdokumente

Antwortdokumente:

- Schriftliche Auskunft, bei vorhandenen Baulasten mit einem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis und ggf. mit Abschriften/Kopien aus dem Baulastenverzeichnis (Baulastübernahmeerklärung und/oder dazugehörige Pläne).
- Kostenentscheidung (Gebührenbescheid)

Zustellung:

- grundsätzlich erfolgt die Zustellung der Antwortdokumente per Post

Bearbeitungszeit

ca. 1 Monat

Rechtsgrundlagen

- § 83 Abs. 5 Sächsische Bauordnung

Weitere Informationen

Bei jedem Auskunftsverlangen ist das berechtigte Interesse nachzuweisen.

Soweit der Antragsteller nicht Kostenschuldner sein soll, ist dem Antrag eine schriftliche Kostenübernahmeerklärung der Person (einschl. Anschrift im Inland, keine Postfachadressen) beizufügen, die die Kosten übernehmen will.

Häufig gestellte Fragen

Wie weise ich mein berechtigtes Interesse nach?

Aus Gründen des Datenschutzes kann nicht jedermann Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis erhalten. In den oben genannten Fällen (Eigentümer, Erwerber, Gutachter), ist das Interesse offensichtlich und es sind nur noch die genannten Nachweise zu erbringen / dem Antrag in Kopie beizufügen.

In anderen Fällen ist das Interesse gesondert zu begründen und es sind Nachweise beizufügen. Zum Beispiel können Kreditinstitute Auskünfte zu den von ihnen beliebigen Objekten verlangen, wenn das Pfandrecht nachgewiesen wird (z.B. Grundschuldeintragung im Grundbuch, Abt. III).

Ein Kaufinteressent, der noch über keinen Kaufvertragsentwurf verfügt kann auch mit Vollmacht des Eigentümers Auskunft verlangen (Vollmacht und Eigentumsnachweis ist beizufügen).

Notare begründen dies mit dem Verweis auf den zu beurkundenden Kaufvertrag oder anderen Auftrag.

Vermessungsingenieure berufen sich auf ihre Tätigkeit im Rahmen der Baulvorlagenerstellung.

Privat beauftragte Sachverständige legen eine Vollmacht des Eigentümers und den Grundbuchauszug vor.

Diese Aufzählung ist nur beispielhaft und nicht abschließend.

Was kann Inhalt einer Baulast sein?

Grundsätzlich können nur baurechtliche Sachverhalte Inhalte von Baulasten sein. In jedem Fall sind alle Tatbestände, für die in der Sächsischen Bauordnung eine rechtliche Sicherung vorgeschrieben ist, baulastfähig.

Beispiele (Aufzählung nicht abschließend):

- Sicherung von Zufahrten über andere Grundstücke
- Sicherung von Abstandsflächen auf anderen Grundstücken
- Sicherung von aus Brandschutzgründen notwendigen Abständen auf anderen Grundstücken
- Sicherung bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze (Pkw, Fahrräder) auf anderen Grundstücken

Woran erkenne ich, ob mein Flurstück ein auch eigenständiges Grundstück ist?

Wenn in einem Grundbuch mehrere Flurstücke vermerkt sind, hängt die Eigenständigkeit als Grundstück von der dem Eintrag im Bestandsverzeichnis des Grundbuches in Spalte 1 vorangestellten laufenden Nummer der Grundstücke ab. Alle unter der selben laufenden Nummer dort eingetragenen Flurstücke bilden gemeinsam das Grundstück im Rechtssinne. Jedes Flurstück mit einer eigenen laufenden Nummer ist auch ein eigenständiges Grundstück im Rechtssinne.

Welche Informationen/Unterlagen erhalte ich im Rahmen einer Baulastauskunft?

Wenn für das angefragte Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis besteht, erhält der Antragsteller eine Mitteilung hierüber.

Wenn Baulasteintragungen vorhanden sind, wird hierüber informiert. Dazu werden regelmäßig die Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis erstellt und versendet. Abschriften aus dem Baulastenverzeichnis können auch erstellt werden und beinhalten in der Regel die Kopie der Baulastübernahmeerklärung samt der in Bezug genommenen Planunterlagen. Der Antragsteller kann bereits bei Antragstellung mitteilen, dass er nur einen aktuellen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis benötigt, falls er die übrigen Unterlagen bereits in der Vergangenheit schon einmal erhalten hat oder sie selbst noch vorliegen hat.

Zuständige Stelle

Bauordnungs- und Vermessungsamt

Technisches Rathaus

Friedensplatz 1

09111 Chemnitz

Tel.: +49 371 488 6201

Fax: +49 371 488 6299

E-Mail.: bauordnungs-und-vermessungsamt@stadt-chemnitz.de

Öffnungszeiten

Vorsprachen sind nur nach Terminvereinbarung möglich unter:

Telefon 0371 488-6201

E-Mail bauordnungs-und-vermessungsamt@stadt-chemnitz.de