

Merkblatt zur Erklärung von Baulasten nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Stand: Februar 2026

Allgemeines:

Eine Baulast ist ein Instrument des Bauordnungsrechts, das dazu dient, baurechtswidrige Genehmigungshindernisse zu beseitigen oder zusätzliche Rechte zu vergeben.

Baulasten sind gemäß § 81 Absatz 1 Satz 1 NBauO öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Der Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin kann sich demnach verpflichten selbst eine Handlung zu vollziehen, eine Handlung nicht zu vollziehen oder eine Handlung durch einen Dritten (z. B. Bauherren oder Bauherrin) hinzunehmen und nicht zu behindern. Es wird damit die Bau- bzw. Nutzungserweiterung eines anderen Grundstückes ermöglicht.

Durch das Eintragen einer Baulast entstehen keine privatrechtlichen Ansprüche, sie wirkt nur öffentlich-rechtlich. Die Bauaufsichtsbehörde überwacht die Einhaltung der Verpflichtungen und kann diese mit öffentlich-rechtlichen Mitteln wie etwa einer Ordnungsverfügung durchsetzen.

Eine Baulast dient nicht dazu, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Nachbarn zu regeln. Es wird allerdings empfohlen, neben der Baulast einen privatrechtlichen Nutzungsvertrag zu schließen und eine dingliche Absicherung durch Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch durchzuführen.

Baulasten werden dazu verwendet, geplanten Bauvorhaben Baurechtskonformität zu verleihen.

Wirksam werden die Baulasten unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Baulasten bleiben auch bei Veräußerung des Grundstückes bestehen, wirken also auch gegenüber Rechtsnachfolgern und Rechtsnachfolgerinnen.

Anwendungsbereiche:

Baulasten können für unterschiedliche Anwendungsbereiche erklärt und eingetragen werden. Die gängigsten sind:

Vereinigungsbaulast, § 2 Absatz 12 NBauO

Bei einer Vereinigungsbaulast werden mehrere Flurstücke zu einem Baugrundstück im bauordnungsrechtlichen Sinne erklärt, d. h. sie sind in Bezug auf Brandschutz, Kfz-Einstellplätze, Grenzabstände und Zuwegung als ein

Grundstück zu betrachten. Mit dieser Baulast kann sich eine Baumaßnahme auf mehrere Grundstücke erstrecken.

Eine Vereinigungsbaulast kann jedoch niemals planungsrechtliche Probleme lösen. So kann durch eine Vereinigung mit einem unbebauten Grundstück die Grundflächenzahl nicht verringert werden.

Zuwegungsbaulast, § 4 Absatz 2 NBauO

Grundstücke, die nicht ausreichend Zugang oder Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben (z. B. Hinterliegergrundstücke) benötigen eine öffentlich-rechtliche Absicherung durch Eintragung einer Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast auf dem angrenzenden Grundstück. Dies ist erforderlich um eine gesicherte Erschließung vorweisen zu können. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 genügt die Sicherung durch eine Grunddienstbarkeit.

Anbaubaulast, § 5 Absatz 5 NBauO

Wenn eine bauliche Anlage auf der Grundstücksgrenze hinaus errichtet werden soll, bedarf es der Eintragung einer Anbaubaulast zu Lasten des betroffenen Nachbargrundstückes. Der Nachbar oder die Nachbarin verpflichtet sich, direkt an die Grundstücksgrenze „in gleicher Art und Weise“ an das Gebäude auf dem begünstigten Nachbargrundstück anzubauen (z. B. Doppelhaus).

Abstandsbaulast, § 6 Absatz 2 NBauO

Wird bei einem geplanten Vorhaben der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, kann zu Lasten des angrenzenden Grundstückes eine Abstandsbaulast eingetragen werden. Dabei wird dem Baugrundstück eine Teilfläche (die fehlende Abstandsfläche) des Nachbargrundstückes bei der Bemessung zugerechnet. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück muss dabei mehr als den gesetzlichen Grenzabstand zur Verfügung stellen. Der Eigentümer oder die Eigentümerin des Nachbargrundstückes verpflichtet sich dazu, von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand bei zukünftiger Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten.

Leitungsbaulast, § 41 NBauO

Um eine gesicherte Erschließung vorweisen zu können, ist der Anschluss von Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Leitungsnetz notwendig. Ist dies nur über angrenzende Grundstücke möglich, kann auf dem angrenzenden Grundstück eine Baulast zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen und damit auch die Ausführung der erforderlichen Reparatur- und Erhaltungsarbeiten eingetragen werden.

Einstellplatzbaulast, § 47 Absatz 4 NBauO

Bei baulichen Anlagen mit einem zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen müssen eine bestimmte Anzahl an Einstellplätzen vorgewiesen werden. Wenn diese notwendigen Einstellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück errichtet werden können, so besteht die Möglichkeit diese auf einem in der Nähe befindlichen Grundstück zu errichten und durch Eintragung einer Baulast diese Einstellplätze an das begünstigende Grundstück zu binden.

Es handelt sich um keine abschließende Aufzählung.

Baulasten können im Einzelfall auch zur Einhaltung weiterer öffentlichen Baurechtsvorschriften eingetragen werden, z. B. zur Sicherung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Beantragung:

Die Baulasten werden in das Baulastenverzeichnis der Stadt Walsrode eingetragen.

Vor der Eintragung einer Baulast ist eine Baulastenverpflichtungserklärung durch sämtliche Eigentümer und Eigentümerinnen und ggf. Personen mit Eigentumsrechten (Auflassungsvormerkung, Erbbau- oder Nießbrauchrecht) des belasteten Grundstückes zu unterschreiben.

Die Unterschrift muss öffentlich durch einen Notar oder einer Notarin, von einer Gemeinde oder einer Vermessungsstelle beglaubigt sein oder vor der Bauaufsichtsbehörde persönlich geleistet werden.

Folgende Unterlagen sind für die Beantragung erforderlich:

- Schriftlich begründeter Antrag (formlos)
- Lageplan mit Eintragung der Baulastfläche
- Weitere Anforderungen von Unterlagen, wie zum Beispiel Bauzeichnungen erfolgen im Rahmen des Verfahrens.

Löschung:

Eine Baulast kann nach § 81 Absatz 3 NBauO gelöscht werden, wenn kein öffentliches und privates Interesse an der Baulast mehr besteht. Ein öffentliches Interesse ist nicht mehr gegeben, wenn durch die Löschung keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.

Einsicht in das Baulastenverzeichnis:

In das Baulastenverzeichnis werden alle Baulasten, welche sich im Gebiet der Stadt Walsrode befinden eingetragen.

Eine Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis wird den Eigentümern und Eigentümerinnen des Grundstückes aber auch anderen Personen gewährt, welche ein

berechtigtes Interesse vorweisen. Dazu gehören z. B. Kaufinteressenten und Kaufinteressentinnen sowie Notare und Notarinnen.

Gebühren:

Die Eintragung und die Löschung einer Baulast sowie andere Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sind gebührenpflichtige Leistungen der Bauaufsichtsbehörde.

Ebenfalls gebührenpflichtig sind Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis.

Die Gebührenhöhe richtet sich nach der Baugebührenordnung (BauGO) [BauGO, NI - Baugebührenordnung | Niedersächsisches Vorschrifteninformationssystem \(NI-VO-RIS\)](#).

Ansprechpartner/innen:

Die Antragsunterlagen senden Sie bitte per Mail an bauaufsicht@walsrode.de.

Haben Sie darüber hinaus Fragen, wenden Sie sich bitte an eine der folgenden Sachbearbeiterinnen:

Baulasteneintragungen/-löschungen:

Frau Rose, Tel. 05161 / 977-286 oder per Mail an bauaufsicht@walsrode.de

Einsicht in das Baulastenverzeichnis (Baulastenauskunft):

Frau Dietrich, Tel. 05161 / 977-294 oder per Mail an bauaufsicht@walsrode.de