

# Merkblatt für das Baulastenverfahren (§ 80 LBO)

## Benötigt werden:

1. Verpflichtungserklärung in 4-facher Ausfertigung (nach Eintragung der Baulast wird den Beteiligten jeweils ein Exemplar zugesandt). Die Verpflichtungserklärung muss von der/dem Eigentümer/in des belasteten Grundstückes, der/dem Auflassungsvorgemerkten und evt. der/dem Erbbauberechtigten unterschrieben werden. **Die Unterschrift/en auf der Verpflichtungserklärung muss/müssen beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden (§ 80 Abs. 2 LBO).**
2. 5 Lagepläne im Maßstab 1 : 500 mit Einzeichnung der **Baulastfläche** auf dem Nachbargrundstück **grün schraffiert** und **vermaßt** und die auf dem belasteten Grundstück vorhandenen Gebäude und deren Abstände zum begünstigten Grundstück, mit Eintragung der Breite und Tiefe der Abstandflächen (§ 6 LBO), die diese zum Nachbargrundstück hin auslösen. **Die Lagepläne müssen von Belasteten, Begünstigten, Auflassungsvorgemerkten und Erbbauberechtigten unterschrieben sein.**
3. Katasterplan vom **belasteten** Grundstück (neuester Stand).
4. Bestätigung des Grundbuchamtes oder Bestätigung des Notars, dass die genannte(n) Person(en) Eigentümer(in/nen) des **belasteten** Grundstückes ist/sind. In der Bestätigung ist auch zu erklären, ob Auflassungsvormerkungen, Erbbaurechte, Nacherben bestehen oder die Zwangsverwaltung angeordnet wurde. **Siehe hierzu die beigefügten Vordrucke.**
5. Bevor Sie den Vordruck an das Grundbuchamt bzw. den Notar weitergeben, **füllen Sie bitte den im Vordruck grau markierten Bereich vollständig aus. Bitte benennen Sie dort alle Flurstücke, die zum Grundstück gehören.** Ohne Ihre Angaben ist die Abgabe der Bestätigung durch das Grundbuchamt bzw. den Notar nicht möglich.

---

**Kreis Stormarn  
Der Landrat  
Fachdienst Bauaufsicht  
- untere Bauaufsichtsbehörde -  
23840 Bad Oldesloe**

### Vorschläge für Baulasttexte (Verpflichtungserklärungen):

- Verpflichtung, die im Lageplan besonders gekennzeichnete und vermaßte Baulastfläche nicht zu überbauen und nicht auf die für das vorbezeichnete Grundstück vorgeschriebenen Abstände und **Abstandflächen** anzurechnen. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben von dieser Baulast unberührt (vgl. dazu z.B. § 6 Abs. 6, 7 und 8 LBO).
- Verpflichtung, auf der im Lageplan bezeichneten Fläche die Herstellung und Benutzung einer **Zufahrt** in dem nach der Landesbauordnung erforderlichen Umfang zu dulden.
- Verpflichtung, auf der im Lageplan bezeichneten Fläche die Herstellung, Benutzung, Wartung und Instandhaltung einer **Schmutz- und Regenwasserleitung** in dem nach der Landesbauordnung erforderlichen Umfang zu dulden.
- Das **Wohngebäude** auf dem Grundstück (Flurstück ... der Flur ... der Gemarkung ...) **dient dem Gewerbe-/Industriebetrieb/ landwirtschaftlichen Betrieb** auf dem Flurstück .... der Flur .... der Gemarkung .. Die bauliche Anlage darf nur in der genehmigten Art genutzt werden. Eine Veräußerung des Grundstücks ist nur mit Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde zulässig.
- Verpflichtung**, zu gegebener Zeit auf dem Grundstück Flurstück ... an das geplante Gebäude auf dem Grundstück Flurstück ... **anzubauen**.
- Vereinigungsbaulast**: Ich/Wir übernehme/n für mich/uns und meine/unsere Rechtsnachfolger/in/nen als Baulast die Verpflichtung, mit baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf den genannten Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wenn die Grundstücke insgesamt ein Grundstück bildeten. Eingeschlossen in diese Verpflichtung ist die Duldung der Herstellung, Unterhaltung und Benutzung von Zuwegungen, Zufahrten, Einstellplätzen und anderen Einrichtungen (Ver- und Entsorgungsleitungen) in dem nach der LBO erforderlichen Umfang.
- Fehlende Stellplätze/Garagen im Freien**: Die im Lageplan vom ... grau dargestellte Fläche steht für die Herstellung von ... Stellplätzen und ihre Benutzung durch Kraftfahrzeuge einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie der Fahrgassen zugunsten der baulichen Anlage(n) auf dem Grundstück ... jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung.
- Fehlende Stellplätze/Garagen in Gebäuden**: Die in der Bauzeichnung ... der Planverfasserin/des Planverfassers vom ... durch Rasterkreuze dargestellte Fläche steht für die Herstellung von ... Stellplätzen und ihre Benutzung durch Kraftfahrzeuge einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie der Fahrgassen zugunsten der baulichen Anlage(n) auf dem Grundstück ... jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung.
- Verpflichtung, auf der im Lageplan bezeichneten Fläche die Herstellung und Benutzung von **Garagen und ihrer Zufahrten** in dem nach der Landesbauordnung erforderlichen Umfang zu dulden.
- Verpflichtung, auf der im Lageplan bezeichneten Fläche die Herstellung, Benutzung, Wartung und Instandhaltung einer **Wasserversorgungsanlage und -leitung** in dem nach der Landesbauordnung erforderlichen Umfang zu dulden.
- Verpflichtung, das Vorhaben **nach dauerhafter Aufgabe** der zulässigen Nutzung **zurückzubauen** und die Bodenversiegelungen zu beseitigen.  
**Hinweis:**  
Zur Absicherung der Rückbaumaßnahmen ist bei Baubeginn beim Kreis Stormarn eine **Erfüllungsbürgschaft** in Höhe von 75 v. H. der anrechenbaren Kosten zu hinterlegen/hinterlegt.
- Verpflichtung, **keine Neubebauung** als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).