

Merkblatt: Teilung von Grundstücken (Rechtsstand: 01.05.2005)

Was ist eigentlich eine Teilung ?

"Teilung ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben ... werden soll" (§ 19 Baugesetzbuch)

Grundstück ist das, was im Grundbuch unter einer laufenden Nummer steht. Ein Grundstück kann auch aus mehreren Flurstücken bestehen. Diese können auch räumlich voneinander getrennt sein. Eine Teilung entsteht dann, wenn aus dieser Fläche ein Teil herausgelöst werden soll. Dies kann auch ein komplettes Flurstück sein, ohne dass sich dabei Flurstücksgrenzen ändern.

Was muss genehmigt werden ?

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.1998 sind für bauplanungsrechtliche Teilungsgenehmigungen nach dem Baugesetzbuch ausschließlich die Gemeinden zuständig.

Die Gemeinden können durch Satzungen die Genehmigungspflicht für Teilungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einführen (§ 19 BauGB).

Ist für eine Teilung eine Genehmigung nicht erforderlich oder gilt sie als erteilt, hat die Gemeinde darüber auf Antrag ein Zeugnis auszustellen.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die Teilung mit der Sanierungsgenehmigung durch die Gemeinde genehmigt.

Eine baurechtliche Teilungsgenehmigung ist mit der Einführung der geänderten Thüringer Bauordnung seit 01. Mai 2004 nicht mehr erforderlich. Dennoch sind bei der Grundstücksteilung die Vorschriften der Thüringer Bauordnung einzuhalten.

Was ist bei einer Teilung nach § 8 der Thüringer Bauordnung zu beachten ?

Bei einer Teilung muss gesichert werden, dass durch die neue Grenze keine Vorschriften der Bauordnung beeinträchtigt werden. Dazu gehören beispielsweise:

- die gesicherte Erschließung
- die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen von der neuen Grenze zu vorhandenen oder genehmigten baulichen Anlagen
- die Einhaltung brandschutzrechtlicher Vorschriften

Für die Einhaltung dieser Vorschriften ist der Eigentümer, der eine Teilung veranlasst, selbst verantwortlich. Wir empfehlen, sich dazu bei sachkundigen Fachleuten zu informieren. Auskunft können sachkundige Architekten / Bauingenieure, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, das Katasteramt oder die Bauaufsichtsbehörden geben. Wenn bei einer Teilung von Vorschriften der Bauordnung abgewichen werden soll, muss dazu eine Genehmigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt werden. Bei einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften entscheidet die Gemeinde über die Abweichung.

Entsprechend der Regelung im § 8 Abs. 3 der Thüringer Bauordnung kann jeder Beteiligte bei der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung beantragen, mit der bescheinigt wird, dass mit der beabsichtigten Teilung die Vorschriften der Bauordnung eingehalten werden.

Dazu benötigt die Bauaufsichtsbehörde Unterlagen, mit denen die Einhaltung dieser Vorschriften beurteilt werden kann. Häufig sind hierzu *Schnitte der vorhandenen Gebäude* und eine *bemaßter Lageplan mit Abstandsflächen* erforderlich. Zumindest muss aber die genaue Lage und Höhe von baulichen Anlagen in Bezug auf die neue Grenze angegeben werden. Für eine reibungslose Bearbeitung bei bebauten Grundstücken wird dringend empfohlen, die Unterlagen von einem Bauingenieur, einem Vermessungsbüro oder dem Katasteramt erstellen zu lassen. Dieser kann nur vom Katasteramt oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erarbeitet werden.

Wir benötigen eine *aktuelle Flurkarte* vom Katasteramt. Darauf ist die Teilungsgrenze - nur die neu entstehende Grundstücksgrenze - auf allen Ausfertigungen mit **rot** zu kennzeichnen und zu bemaßen.

Bitte nicht die gesamte Grundstücksgrenze rot zeichnen, sondern nur den Bereich, in dem eine neue Grenze entsteht. Nur diese Grenze ist Gegenstand der Prüfung.

Bei den Unterlagen soll eine Ausfertigung mehr, zum Verbleib in der Behörde, eingereicht werden. Liegt bereits eine Baugenehmigung vor oder wurde ein Genehmigungsverfahren eingeleitet, geben Sie bitte das *Aktenzeichen* dazu an.

Damit der Bearbeiter alle für die Prüfung erforderlichen Angaben erhält, ist dafür ein spezielles Formular entwickelt worden. Diese Formular enthält die regelmäßig notwendigen Angaben. Bitte beachten Sie, dass das zu teilende Grundstück vollständig mit allen dazu gehörenden Flurstücken angegeben ist. Zur Sicherheit kann dazu als Anlage ein *aktueller Grundbuchauszug* mit eingereicht werden. Die Frage, ob das Grundstück bebaut ist, muss zwingend und wahrheitsgemäß beantwortet werden.

Bitte bedenken Sie, wenn Sie eine solche Erklärung bei uns beantragen, dass wir bei unserer Beurteilung auf Ihre Angaben angewiesen sind. Nur wenn Ihre Angaben vollständig und wahrheitsgemäß sind, können wir eine rechtssichere Beurteilung abgeben.

Wir empfehlen Ihnen, mit Ihren Unterlagen zu dem zuständigen Sachbearbeiter der Bauaufsichtsbehörde zu gehen und mit diesem den jeweils erforderlichen Umfang der Unterlagen zu besprechen.