

# Rechtsänderungen bei Grundstücksteilungen

Sie kennen das Problem. Sie wollten Ihr Grundstück teilen, dann bedurfte die Teilung eines Grundstückes bisher der Genehmigung. Die generelle Verpflichtung zur Einholung einer bauplanungsrechtlichen Teilungsgenehmigung war mit der BauGB-Novelle (Baugesetzbuch-Novelle) 1998 entfallen. Die Gemeinden waren jedoch befugt,

im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 und 3 BauGB (Baugesetzbuch) die Genehmigungspflicht durch Satzung einzuführen. Dies ergab bisher für jede Stadt oder Gemeinde eine unterschiedliche Rechtslage, je nachdem, ob eine Teilungssatzung erlassen wurde oder

nicht. Die Landeshauptstadt München hatte beispielsweise von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Die Ermächtigung zum Erlaß einer Teilsatzung durch die Gemeinde/Stadt und der damit verbundenen Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung ist entfallen. § 20 BauBG (Baugesetzbuch) der im Falle der Baugenehmigungsfreiheit das Ausstellen eines Zeugnisses vorsah, ist durch die Novellierung ersatzlos aufgehoben worden.

Mit der BauGB-Novelle 2004 (Baugesetzbuch-Novelle 2004) wurde den Kommunen das Satzungsrecht zur Einführung der Teilungsgenehmigung generell entzogen. Damit ist aus Gründen der Verwaltung vereinfachung und -beschleunigung dieses Instrument endgültig entfallen.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurden eine Reihe von Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung geändert. Darunter auch die Regelungen zu Grundstücksteilungen. Bisher war z.B. in München in bestimmten Gebieten durch Satzung festgelegt, daß die Teilung eines Grundstückes einer Genehmigung bedarf. In den anderen Bereichen gab

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingeschäftsführerin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München.



Das seit 25 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Vorstandsmitglied im BFW Bayern, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München und im Mittelstandsausschuss vbw Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft e. V.. 2005 Berufung zur Handelsrichterin. Als Fachjournalistin seit Jahren tätig für die Immobilienpresse.



es auf Antrag ein sogenanntes Negativzeugnis, in dem bestätigt wurde, daß für die beabsichtigte Teilung keine Genehmigung erforderlich ist. Grundlage für die Satzungen und das Negativzeugnis waren die §§ 19 und 20 BauGB (Baugesetzbuch).

Mit dem Inkrafttreten des EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) am 20. Juli 2004 werden die bestehenden Teilungssatzungen nicht mehr angewendet. Die Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München erteilt daher seit dem 20. Juli 2004 keine Teilungsgenehmigungen gemäß § 10 BauGB (Baugesetzbuch) [alter Fassung] mehr und stellt auch keine Negativzeugnisse gemäß § 20 BauGB (Baugesetzbuch) [alter Fassung] mehr aus.

Eine Prüfung und Bearbeitung von Teilungsanträgen, Erteilung von Negativattesten und die bisher notwendige Erteilung der Genehmigung bzw. Ablehnung des Antrags, entfällt daher.

Die Genehmigungspflichten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB [Baugesetzbuch]), in Umlegungsgebieten (§ 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) [Baugesetzbuch]) und im Rahmen von Enteignungsverfahren (§ 109 BauGB [Baugesetzbuch]) ändern sich nicht.

Die Eintragung einer Grundstücksteilung in das Grundbuch erfolgt zukünftig nach entsprechender Vermessung durch das Vermes-

sungsamt und notarieller Beglaubigung. Die materiellen Voraussetzungen einer Teilung nach § 19 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) n. F. werden nicht mehr von Seiten der Gemeinde/Bauaufsicht geprüft.

Eigentümer, die ihr Grundstück teilen wollen, müssen nunmehr folgendes beachten:

Auch künftig dürfen durch die Teilung eines Grundstücks keine rechtswidrigen Zustände entstehen. Dies betrifft insbesondere den vorhandenen Altbestand, aber auch die neu gebildeten Grundstücke. Hier muss vor allem an die Einhaltung der Vorschriften zum Brandschutz, zu den Abstandsfächern, den Stellplatznachweispflichten, der Erschließung und des Bauplanungsrechts gedacht werden.

Zu bedenken ist, daß sich bei rechtswidrigen Teilungen in der Folge zivilrechtliche Probleme (Rechtsmängel des Grundstücksgeschäfts) ergeben können. Die Bauaufsichtsbehörde kann (auch nachträglich) gegen rechtswidrige Zustände einschreiten. Bei den bisher genehmigungsfreien Teilungen war es erforderlich, eine Vielzahl von Negativattesten mit Hinweisen zu versehen, um auf die sonst entstehenden baurechtswidrigen Zustände aufmerksam zu machen.

Es wird daher dringend empfohlen, frühzeitig den Rat von Fachleuten einzuholen.

Bei einem Grundstückskauf ist deshalb die Einholung des Grundbuchstandes und einer schriftlichen Auskunft bei der Bauaufsichtsbehörde über mögliche Belastungen (Abstandsfächer-Übernahme, Stellplatznachweis, Erschließung etc.) unumgänglich. ■



**KENSTONE**  
REAL ESTATE VALUERS

IHR PARTNER FÜR  
PROFESSIONELLE  
IMMOBILIEN-  
BEWERTUNG

Schnell. Kompetent. Zuverlässig.  
[www.kenstone.de](http://www.kenstone.de)

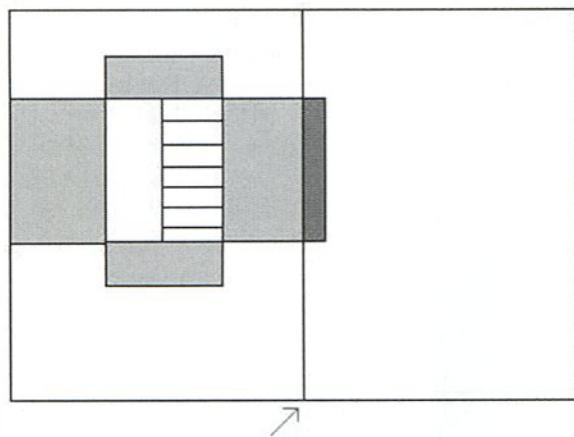
EXPO REAL 06.-08. Oktober  
Halle B2, Stand 210/  
Halle A1, Stand 430

## ■ KONTAKT

Martinus Kurth	030.7001765-110
Geschäftsführer	
Günter Wattig MRICS	0711.490944-40
Geschäftsführer	
Berlin	030.7001765-165
Stuttgart	0711.490944-41
Düsseldorf	0211.882205-36
Frankfurt	069.4272895-44
Hamburg	040.3770787-30
Leipzig	0341.339680-46

Ein Unternehmen der Eurohyp AG in der Commerzbank Gruppe

**Beispiel:** Sie besitzen ein großes Grundstück und wollen einen Teil Ihren Kindern schenken, die später ein Haus auf dem weg-zumessenden Grundstück errichten wollen:



geplante Grundstücksteilung

Bei vorstehendem Beispiel entsteht ein baurechtswidriger Zustand, da eine Teilfläche der vorhandenen Abstandsfäche des Bestandsobjektes auf das neu zu bildende Grundstück entfällt.