Merkblatt für Grundstücksteilungen
und für den Kauf von Grundstücksteilen

Nach § 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die **Teilung** eines Grundstücks eine, gegenüber dem Grundbuchamt abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Grundstückseigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke, eingetragen werden soll.

Eine Genehmigungspflicht für Teilungen nach § 19 BauGB besteht nicht mehr.

Durch die Grundstücksteilung dürfen keine **baurechtswidrigen Zustände** entstehen.

Die häufigsten baurechtswidrigen Zustände entstehen bei Teilungen z.B. durch

- **Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung**
  (mit der Bebauung auf dem Restgrundstück werden die in Bebauungsplänen festgesetzten oder sich nach § 34 BauGB ergebenden Höchstmaße der Grundflächen- und Geschossflächenzahl überschritten),

- **Änderung der Art der baulichen Nutzung**
  (z.B. Wegtrennen des Wohngebäudes eines Betriebsleiters vom Grundstück eines Gewerbebetriebes),

- **Wegfall der Erschließung nach Art. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für ein bebautes Grundstück oder für die neugebildeten Grundstücke**
  (durch die Bildung von Hinterliegergrundstücken fehlt es oft daran, dass das Hinterliegergrundstück in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt),

- **Wegfall der ausreichenden Tiefe von Abstandsflächen** (Art. 6 BayBO),

- **Wegfall der nachgewiesenen Stellplätze** (Art. 47 BayBO),

- **Wegfall des notwendigen Kinderspielplatzes** (Art. 7 BayBO).

Die **Verantwortung für die Beachtung** der baurechtlichen Bestimmungen liegt beim **Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer.**
Das für die Vorbereitung der Teilung des Grundstücks zuständige Vermessungsamt kann für das Entstehen von baurechtswidrigen Zuständen nicht haftbar gemacht werden.

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks und die Beibehaltung baurechtlich rechtmäßiger Zustände auf bereits bebauten Teilgrundstücken können nur durch die Untere Bauaufsichtsbehörde verbindlich geprüft werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Feststellung neu geschaffener

baurechtswidriger Zustände auf einem bebauten Restgrundstück die notwendigen Maßnahmen ergreifen muss, um rechtmäßige Zustände wiederherzustellen.

Dies kann im Extremfall dazu führen, dass die Bauaufsichtsbehörde gegen eine jetzt baurechtswidrige Nutzung bis hin zur Baubeseitigung oder zur Nutzungsuntersagung vorgehen muss. Jedenfalls verlieren vorhandene Gebäude ihren Bestandschutz beim Eintritt von baurechtswidrigen Zuständen mit der Folge, dass spätere Änderungen dieser Gebäude nicht mehr genehmigungsfähig sein können. Bei noch unbebauten Grundstücken, die durch solche Teilungen entstanden sind, kann es dazu führen, dass eine Baugenehmigung nicht oder nicht wie beantragt erteilt werden kann.

Achtung!

In den Fällen, in denen

- in einem Gebiet, für das ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren mit Veränderungssperre eingeleitet ist;

- in einem förmlich festgelegten Umlegungsgebiet;

- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet;

eine Grundstücksteilung vorgenommen werden soll, kann eine Unzulässigkeit nach § 14 Abs. 1 BauGB gegeben sein bzw. ist auch weiterhin eine Genehmigungspflicht gegeben (§ 51 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).