

Merkblatt zu Grundstücksteilungen bzw. Kauf von Grundstücksteilen

Nach § 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Teilung 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. Durch eine Grundstücksteilung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB).

Da die im Grundbuch vorgenommenen Grundstücksteilungen der Stadt Augsburg nicht vorgelegt werden, erhält die Stadt im Vorfeld keine Kenntnis von beabsichtigten Teilungen. Sie erfährt nur durch Zufall oder durch Baugesuche von erfolgten Grundstücksteilungen.

Dies bedeutet, dass jede von einem Grundstückseigentümer beabsichtigte nicht genehmigungspflichtige Grundstücksteilung auch vollzogen werden kann, selbst wenn dadurch baurechtswidrige Zustände entstehen.

Bei Grundstücksteilungen entstehen die häufigsten baurechtswidrigen Zustände durch

- Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (mit der Bebauung auf dem Restgrundstück werden die festgesetzten oder sich nach § 34 BauGB ergebenden Höchstmaße der Grundflächen- und Geschossflächenzahl überschritten).
- Änderung der Art der 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 Abs. 2 BayBO).

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes 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. Die Verantwortung für die Beachtung der baurechtlichen Bestimmungen liegt beim Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer. Die Überwachung der Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen sowie die Verpflichtung, die erforderlichen Maßnahmen anzuordnen, um baurechtlich rechtmäßige Zustände herbeizuführen, ist Aufgabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Art. 54 BayBO), hier also der Stadt Augsburg. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass die Bauaufsichtsbehörde in den Fällen, in denen durch eine Teilung rechtswidrige Zustände entstehen bzw. entstanden sind, bis hin zur Baubeseitigung oder zur Nutzungsuntersagung vorgehen könnte und ggf. müsste. 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.

Es wird empfohlen bei Unklarheiten oder Zweifeln hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Grundstücksteilung im Vorfeld mit der Stadt Augsburg Kontakt aufzunehmen:

- Bauordnungsamt (baurechtliche Prüfung),
Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, Telefon (0821) 324 – 4610
- Stadtplanungsamt (planungsrechtliche Prüfung),
Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, Telefon (0821) 324 – 6521
- Stadtvermessungsamt (Umlegungsausschuss),
Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, Telefon (0821) 324 – 9355

Achtung:

In folgenden Fällen ist eine Genehmigungspflicht bei Grundstücksteilungen gegeben:

- in einem förmlich festgelegten Umlegungsgebiet (§§ 45 ff BauGB)
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§§ 136 ff BauGB)
- in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 165 ff BauGB)

Ob eine Genehmigungspflicht für die Teilung eines Grundstücks besteht, ist am entsprechenden Vermerk im Grundbuch zu erkennen.