

## Merkblatt für Grundstücksteilungen und für den Kauf von Grundstücksteilen

Nach § 19 Abs. 2 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 (§ 19 Abs. 2 BauGB). **Eine Genehmigungspflicht nach § 19 Abs. 1 BauGB besteht in der Stadt Gersthofen nicht.**

Da die im Grundbuch vorgenommenen Grundstücksteilungen der Stadt Gersthofen nicht vorgelegt werden, kann die Stadt im Vorfeld keine Kenntnis von beabsichtigten Teilungen nehmen. Sie erfährt nur durch Zufall oder durch Bauanträge von erfolgten Grundstücksteilungen.

Das bedeutet, dass jede von einem Grundstückseigentümer beabsichtigte nichtgenehmigungspflichtige Grundstücksteilung auch vollzogen wird, selbst wenn dadurch **baurechtswidrige 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 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. 52 BayBO).
- ◆ **Wegfall des notwendigen Kinderspielplatzes** (Art. 8 BayBO).

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.

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. 60 BayBO), hier also des Landratsamtes Augsburg. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass die Bauaufsichtsbehörde gegen eine jetzt baurechtswidrige Nutzung bis hin zur Baubeseitigung oder zur Nutzungsuntersagung vorgehen muss. 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).