



GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Grundstücksteilungen können mitunter sehr komplexe baurechtliche Fragen aufwerfen. In Einzelfällen kann sogar ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden. Dieses Merkblatt gibt Ihnen die wichtigsten Hinweise zur Grundstücksteilung an die Hand.

Für die Beurteilung Ihres Antrages ist es daher sehr wichtig, dass die Bauvorlagen vollständig, formgerecht, klar und in sich stimmig sind. Nur so kann die geplante Grundstücksteilung schnell und verlässlich geprüft werden. Mängel führen in der Regel zur kostenpflichtigen Zurückweisung des Antrages.

Wir empfehlen Ihnen daher in Ihrem eigenen Interesse die Bauvorlagen sorgfältig zu erstellen. Ggf. ist es sinnvoll, sich bei der Erstellung der Unterlagen fachlich begleiten zu lassen.

Warum benötige ich eine Teilungsgenehmigung?

Im Juli 2018 ist die neue Hessische Bauordnung in Kraft getreten. Dadurch wurde die in Hessen im Jahr 2002 weggefallene Teilungsgenehmigung wieder eingeführt. Bevor ein Grundstück im Bestandsverzeichnis des Grundbuches geteilt werden kann, muss für die beabsichtigte Teilung zunächst eine Teilungsgenehmigung erteilt werden. Hierbei prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob die geplante Grundstücksteilung den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht.

Was ist eine Teilung?

Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, 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.

In welchen Fällen wird eine Teilungsgenehmigung benötigt?

Eine Grundstücksteilung bedarf einer Genehmigung, wenn das betroffene Grundstück bereits bebaut ist, eine Bebauung genehmigt ist oder das Grundstück im Zuge einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf. Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn auf diesem mindestens eine bauliche Anlage vorhanden ist oder sich im Bau befindet. Die Größe der baulichen Anlage ist unerheblich.

Achtung: Eine Bebauung eines Grundstücks liegt also schon dann vor, wenn sich z.B. eine Garthütte oder ein Zaun auf einem Grundstück befindet.

Eine Teilungsgenehmigung ist nicht notwendig, wenn das zuständige Amt für Bodenmanagement oder ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der geplanten Teilung bescheinigt hat. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist der Teilungsgenehmigung gleichgestellt.

Soll ein unbebautes Grundstück geteilt werden, ist die Erteilung eines Negativzeugnisses notwendig. Das Negativzeugnis kann sowohl die Bauaufsichtsbehörde als auch die Vermessungsstellen erteilen. Das Negativzeugnis wird durch die Bauaufsichtsbehörde ebenso wie die Teilungsgenehmigung auf Grundlage eines Teilungsantrages ausgestellt.

Was ist ein Grundstück?

Das für die Teilung relevante Buchgrundstück ist ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer verzeichnet ist. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken bestehen.

Wofür benötige ich eine Zerlegung bei der Teilung eines Grundstücks?

Um eine Teilung im Grundbuch durchführen zu können ist es notwendig, dass zuvor das betroffene Grundstück in zwei Flurstücke zerlegt wird. Dabei handelt es sich um die vermessungstechnische Vorbereitung im Liegenschaftskataster für die eigentlich beabsichtigte Teilung im Grundbuch. Die Zerlegung des Grundstückes sollte vor Beantragung einer Teilungsgenehmigung stattfinden. Durch eine Zerlegung wird das Grundstück im Sinne des Grundbuches nicht verändert. Es ist für die Erteilung der Teilungsgenehmigung nicht notwendig, die Zerlegung bereits im Grundbuch eintragen zu lassen. Die liegenschaftsrechtliche Zerlegung ist ausreichend.

Die Zerlegung im Liegenschaftskataster können das zuständige Amt für Bodenmanagement oder öffentlich bestellte Vermessungsingenieure durchführen.

Welche Unterlagen sind für einen Antrag auf Teilungsgenehmigung notwendig?

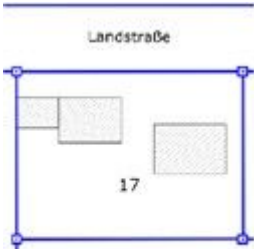
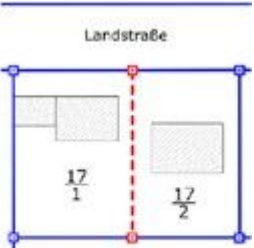
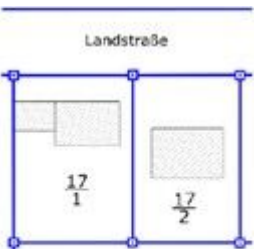
<input type="checkbox"/>	Antrag Teilungsgenehmigung	<ul style="list-style-type: none"> Formblatt BAB 02, vollständig ausgefüllt 	1
<input type="checkbox"/>	Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> Aussage darüber, ob Baulasten bestehen oder nicht, ... 	2
<input type="checkbox"/>	Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich	<ul style="list-style-type: none"> Eintragung der beabsichtigten Teilungsgrenze (in rot) Eintragung der vorhandenen und ggf. genehmigte oder von der Genehmigung freigestellte Bebauung auf den von der Teilung betroffenen Grundstücken Eintragung der vorhandenen Bebauung auf Nachbargrundstücken, sofern sich diese auf das zu teilende Grundstück auswirkt 	2
<input type="checkbox"/>	Erschließung (Wege, Leitungen)	<ul style="list-style-type: none"> Darlegung der Erschließung der künftigen Grundstücke 	2
<input type="checkbox"/>	Freiflächenplan	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung der Zuwegung, Stellplätze, Baulastflächen, Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen 	2
<input type="checkbox"/>	Abstandsflächenplan	<ul style="list-style-type: none"> Bei geplantem Grundstückszuschnitt zeichnerisch und rechnerisch 	2
<input type="checkbox"/>	Bauzeichnungen	<ul style="list-style-type: none"> Grundrisse, Schnitte, Ansichten (bei Grenzziehung durch Bebauung) 	2
<input type="checkbox"/>	Brandschutz	<ul style="list-style-type: none"> Brandschutztechnische Stellungnahme ggf. Stellungnahme hinsichtlich der vorhandenen und der genehmigten Bebauung 	2

Welche Gebühren kommen auf mich zu?

Die Kosten für die Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich werden durch das Amt für Bodenmanagement bzw. den von Ihnen beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in festgelegt.

Die Gebühren für die Erteilung einer Teilungsgenehmigung oder eines Negativzeugnisses werden nach Zeitaufwand ermittelt und werden nach der Hessischen Verwaltungskostenordnung erhoben.

Zusammenfassung und empfohlener Ablauf (bei bebauten Grundstücken):

<p>1. Ausgangssituation: Grundstück soll geteilt werden.</p>	 <p>1 Flurstück 1 Grundstück</p>
<p>2. Grundstück wird durch Amt für Bodenmanagement oder öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in im Liegenschaftskataster zerlegt. Empfehlung: Zerlegung nicht im Grundbuch eintragen lassen.</p>	 <p>2 Flurstücke 1 Grundstück</p>
<p>3. Auf Grundlage der erfolgten Zerlegung wird die Teilungsgenehmigung beantragt.</p>	
<p>4. Geplante Teilung entspricht dem Bauordnungsrecht</p>	<p>Teilungsgenehmigung wird erteilt.</p>
<p>5. Teilungsgenehmigung wird dem zuständigen Grundbuchamt vorgelegt.</p>	
<p>6. Teilung im Grundbuch.</p>	 <p>2 Flurstücke 2 Grundstücke</p>