

Teilung Ihres Baugrundstücks

Zu welchem Zeitpunkt ist das möglich und was sind die Folgen?

Die Aufteilung eines Flurstücks in mehrere neue Flurstücke bedarf keiner Genehmigung durch die Bauaufsicht. Dennoch dürfen durch diese Teilung keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Vorschriften der Hessischen Bauordnung widersprechen. Für die Einhaltung dieser Vorgabe sind Sie als Bauherrschaft verantwortlich.

Wann ist der geeignete Zeitpunkt, ein Flurstück zu teilen?

Der ideale Zeitpunkt, ein Flurstück in die später beabsichtigte Form aufzuteilen oder zu vereinigen, ist vor dem Einreichen eines Bauantrages. Zur Einreichung des Bauantrages ist ohnehin ein Baugrundstück erforderlich, der Bauantrag kann ohne Verzögerung geprüft und die Baugenehmigung schnell erteilt werden.

Ist dies aus zivilrechtlichen Gründen nicht möglich, ist es ratsam, das Baugenehmigungsverfahren auf Basis der alten Grundstückssituation durchzuführen, das Gebäude zu errichten und erst nach abschließender Fertigstellung die Neuaufteilung der Grundstückssituation vorzunehmen. Für hierbei entstehende Verletzungen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften hat der Gesetzgeber einige Erleichterungen vorgesehen:

Wird durch eine solche Teilung von Vorschriften der HBO abgewichen, kann diese Abweichung separat und ohne neues Baugenehmigungsverfahren beantragt werden. Bei Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan ist dieses Verfahren leider nicht möglich; aber auch hier kann ein separater Bauantrag, der lediglich die neue Grundstückssituation und die daraus resultierenden Befreiungen zum Antragsgegenstand hat, gestellt werden.

Auch die Eintragung von Baulasten im Zuge eines Genehmigungsverfahrens ist für bestimmte Fallgruppen vom Gesetzgeber bereits vorgesehen.

Der schwierigste Zeitpunkt für eine Teilung ist für uns mitten im laufenden Verfahren, also während der Antragsprüfung oder während der Ausführung. Während der Antragsprüfung müssen die Bauantragsunterlagen ausgetauscht werden, und es kann bei der Prüfung des Antrages zu erheblichen Verzögerungen kommen.

Während der Bauausführung zu teilen bedeutet, dass dem Vorhaben seine rechtliche Grundlage, nämlich die Baugenehmigung, entzogen ist. Damit sind die Bauarbeiten einzustellen, und je ein neuer Bauantrag für jedes Grundstück, einschließlich aller Befreiungen und Abweichungen, ist zu stellen. Die ursprüngliche Baugenehmigung wird dann nicht in Anspruch genommen. Das führt in aller Regel zu erheblichen Mehrkosten und großen zeitlichen Verzögerungen.

Welche Vorschriften können durch Teilungen verletzt werden?

Meistens sind durch eine Teilung bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Abstandsflächen oder Brandwände betroffen. Planungsrechtlich verändert sich häufig die Ausnutzung der Grundstücke, also die GRZ und die GFZ. Es gibt aber auch Teilungen, durch die statische oder andere Belange des Bauordnungs- oder Planungsrechts betroffen sein können.

Wie kann dies geheilt werden?

Die Bauaufsicht entscheidet über die beantragten Abweichungen oder Befreiungen im Zuge des entsprechenden Verfahrens. Ebenso besteht die Möglichkeit, einzelne Verstöße über die Eintragung von Baulasten zu heilen.

Hierbei sind die vom Gesetzgeber bestimmten Rahmenbedingungen zu beachten:

Planungsrecht darf durch Baulasten nicht modifiziert werden; eine Baulast z.B. zur Ausnutzung der Baugrundstücke kann lediglich die Begründung zum Befreiungsantrag sein. Die Eintragung einer solchen Baulast muss im öffentlichen Interesse liegen. Bitte beachten Sie hierbei, dass ein bestimmter Grundstückszuschnitt alleine zur besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit eines Gebäudes ein solches öffentliches Interesse regelmäßig nicht begründet.

Die HBO sieht regelmäßig Baulasten zur Übernahme von Abständen, z.B. anstelle einer erforderlichen Brandwand oder zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken vor. Auch die Nutzung von Gebäudeteilen für mehrere Grundstücke ist häufig möglich. Die Eintragung einer sogenannten 'Vereinigungsbaulast' hingegen ist oft schwierig, da sie vom Gesetzgeber für altbestehende Grundstückssituation mit einem Gebäude auf zwei Flurstücken vorgesehen wurde, die objektiv nicht anders zu vereinigen sind, nicht hingegen für neu geschaffene. Die grundbuchliche Vereinigung zur Schaffung von Baugrundstücken hat immer Priorität.

Grundsätzlich gilt:

Durch die Teilung müssen dauerhaft vernünftig nutzbare, selbstständige und unabhängig von anderen Grundstücken zu bewirtschaftende Grundstücke entstehen.

Bitte informieren Sie sich als Eigentümer bzw. Bauherr rechtzeitig vor der geplanten Teilung und suchen Sie Unterstützung bei entsprechenden Fachleuten:

- Informationen zu HBO, BauGB, Bebauungsplänen sowie weiteren rechtskräftigen Satzungen erhalten Sie auf unserer Homepage www.bauaufsicht-frankfurt.de sowie im Planauskunftssystem des Stadtplanungsamtes PlanAS.
- Bitte überprüfen Sie den letzten genehmigten Stand der vorhandenen Bebauung. Falls Ihnen keine Baugenehmigung vorliegt, können Sie mit entsprechender Vollmacht Einsicht in die Akten in unserem Archiv nehmen. Weitere Informationen hierzu finden Sie auch auf unserer Homepage.
- Bitte informieren Sie sich über eingetragene Baulasten des betroffenen Baugrundstücks. Auf unserer Homepage können Sie diese online abfragen.
- Bitte informieren Sie sich beim Grundbuchamt, ob für das Flurstück Grunddienstbarkeiten oder andere Belastungen eingetragen sind, die einer Teilung widersprechen könnten.
- Bei Fragen zur Grundstücksteilung im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben sprechen Sie frühzeitig mit Ihrem Architekten oder Vermessungsingenieur.

Ihre Bauaufsicht Frankfurt