



Merkblatt zur Grundstücksteilung

1 Allgemeines

Bei einer Realteilung wird ein Grundstück in zwei oder mehrere kleinere Grundstücke aufgeteilt. Grundsätzlich wird dieses Verfahren von der Vermessungsverwaltung durchgeführt.

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 beschrieben 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). Ob sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet können sie beim Bürger-Service-Bauen erfragen, oder unter www.kempten.de überprüfen.

Der Stadt Kempten (Allgäu) werden die im Grundbuch durchgeführten Teilungen nicht vorgelegt. Daher erhält die Stadt keine Kenntnis von beabsichtigten Grundstücksteilungen.

Die im Grundbuch vorgenommene Grundstücksteilung ist grundsätzlich nicht genehmigungspflichtig, außer in folgenden Fällen:

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

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

Der Grundstückseigentümer hat eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass durch die beabsichtigte Grundstücksteilung keine baurechtswidrigen Zustände auf dem Grundstück entstehen.

2 Häufige baurechtswidrige Zustände

Oft entstehen bei Grundstücksteilungen folgende baurechtswidrige Zustände:

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

Es wird empfohlen, sich vor der Grundstücksteilung bei einem Bausachverständigen (z.B. Architekt) über die einzuhaltenden Vorschriften zu erkundigen. Damit lassen sich baurechtswidrige Grenzziehungen und nachfolgende bauaufsichtliche Maßnahmen vermeiden.

3 Maßnahmen zur Wiederherstellung baurechtlich rechtmäßiger Zustände

Die Stadt Kempten (Allgäu) als Untere Bauaufsichtsbehörde hat die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um rechtmäßige Zustände wiederherzustellen, wenn festgestellt wurde, dass neu geschaffene baurechtswidrige Zustände auf einem bebauten Restgrundstück durch die Grundstücksteilung entstanden sind (Art. 54 BayBO).

In den Fällen, in denen durch eine Realteilung rechtswidrige Zustände entstehen bzw. entstanden sind, kann es dazu führen, dass die Bauaufsichtsbehörde eine Baubeseitigung oder eine Nutzungsunterlassung erlässt.

Bei noch nicht bebauten Grundstücken, die durch solche Teilungen entstanden sind, kann es dazu führen, dass eine Baugenehmigung nicht oder nicht wie beantragt erteilt werden kann.

Die Bauaufsichtsbehörde kann auch die Rückabwicklung der Grundstücksteilung anordnen, wenn dadurch baurechtswidrige Zustände entstanden sind und eine Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist.

4 Ablauf einer Grundstücksteilung

Die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch setzt eine Teilungsvermessung voraus. Zuständig für den Ablauf einer Grundstücksteilung und Ihren Nachweis im Liegenschaftskataster ist das Vermessungsamt Kempten.

Der Vermessungsantrag kann online unter www.adbv-immenstadt.de ausgefüllt und anschließend ausgedruckt werden. Den unterzeichneten Antrag senden Sie an das Vermessungsamt Kempten. Nach der rechtzeitigen Ankündigung des Vermessungstermins erfolgt die Vermessung vor Ort. Neue Grundstücksgrenzen werden nach den Angaben des Antragstellers in der Örtlichkeit abgesteckt und mit Grenzzeichen gekennzeichnet (abgemarkt). Im Abmarkungsprotokoll erkennen die Beteiligten den Grenzverlauf und die Abmarkung mit ihrer Unterschrift rechtsverbindlich an. Das Vermessungsergebnis wird in das Liegenschaftskataster übernommen. Der Fortführungsnachweis dokumentiert die Veränderungen am Grundstück und dient als Grundlage für die notarielle Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch. Der Fortführungsnachweis wird dem Notar zugesandt, der die Grundstücksteilung beurkundet hat. Nach der Bearbeitung durch den Notar erhält das Grundbuchamt den Fortführungsnachweis, um die Grundstücksteilung im Grundbuch einzutragen.

Weitere Informationen erhalten Sie beim Vermessungsamt Kempten:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt

Außenstelle Kempten
Herrenstraße 8
87439 Kempten

Telefon: +49 831 52228-0
Fax: +49 831 52228-40
Internet: www.adbv-immenstadt.de