


Oberste Bauaufsicht

Alle Bezirksämter von Berlin
Stadtentwicklungsämter
Fachbereiche Bau- und Wohnungsaufsicht
Fachbereiche Stadtplanung
Fachbereiche Vermessung
II C
III A

Bearbeiterin Frau Rübesam
Zeichen II E 11
Dienstgebäude: 
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf
Zimmer 1518
Telefon 030 90139-4356
intern (9139)
Datum 19.12.2016
berichtigt: 06.01.2017

Rundschreiben SenStadtWohn II E Nr. 49/2016

Teilung von Grundstücken (§ 7 BauO Bln)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem 3. Gesetz zur Änderung der BauO Bln führt die Berliner Bauordnung gem. § 7 Satz 2 eine neue Regelung zur Teilung von Grundstücken ein:

„Entspricht die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, nicht den Anforderungen des Satzes 1 oder des § 19 Absatz 2 des Baugesetzbuchs, so darf eine die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung nur vorgenommen werden, wenn die erforderliche Abweichung nach § 67 zugelassen oder die erforderliche Befreiung erteilt ist.“



Mit diesem Rundschreiben (RS) soll das Zusammenwirken von Bauaufsichtsbehörden und Vermessungsstellen gem. § 2 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermG Bln), insbesondere den öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und Vermessungsingenieure (ÖbVI), erläutert werden.

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
bauaufsicht@sensw.berlin.de
post@sensw.berlin.de *

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:
 3, 7 Fehrbelliner Platz
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

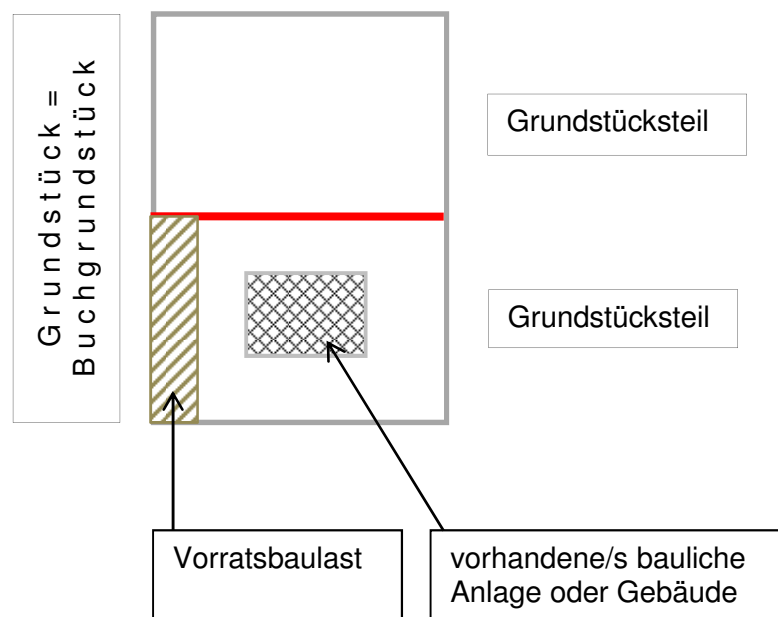
Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100 BIC: PBNKDEFFXXX
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXXX
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE5310000000010001520 BIC: MARKDEF1100

1. Begriffe

- Grundstück: = Buchgrundstück: Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer verzeichnet ist. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Grundstücksgrenzen (i.d.R. Eigentumsgrenzen) sind immer auch Flurstücksgrenzen.
- Grundstücksteil: Teil eines Buchgrundstücks, der gem. § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), grundbuchmäßig beschrieben werden soll und zur Vorbereitung der Abschreibung im Liegenschaftskataster als amtliches Verzeichnis eine eigene Flurstücksnummer erhält. Nach der Abschreibung entstehen neue Buchgrundstücke.
- Flurstück: Ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich abgemarkter Teil der Erdoberfläche. Das Liegenschaftskataster weist jedes Flurstück als kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters aus. Danach werden die im Grundbuch nachgewiesenen Rechte bezeichnet und räumlich abgegrenzt. Die Angaben des Grundstücks (Eigentümer, Bestandsverzeichnisnummer) und des Liegenschaftskatasters (Gemarkung, Flur, Flurstück) werden gegeneinander abgeglichen.
- Zerlegung: Bei der Flurstückszerlegung wird ein bestehendes Flurstück katastertechnisch in mehrere selbständige Flurstücke aufgeteilt. Aufgrund der Funktion des Liegenschaftskatasters als amtliches Verzeichnis der Grundstücke ist die Flurstückszerlegung Voraussetzung für eine von der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer beabsichtigte grundbuchliche Teilung - außer in den Fällen, in denen die Teilung entlang bereits bestehender Flurstücksgrenzen verläuft.
- Verschmelzung: Bei der Flurstücksverschmelzung werden im Liegenschaftskataster mehrere Flurstücke zu einem selbständigen Flurstück zusammengefasst.
- Vereinigung: Bei der Grundstücksvereinigung werden im Grundbuch ein oder mehrere Grundstücke zu einem neuen Grundstück (neue laufende Nummer im Bestandsverzeichnis) zusammengefasst.
- Baugrundstück: zum Zeitpunkt eines Bauantrages oder einer Vorlage im Genehmigungsverfahren im Lageplan mit lila Begleitlinie dargestellte Fläche für ein geplantes Bauvorhaben. Bei dieser Fläche kann es sich beispielsweise um
- 1) ein bestehendes Buchgrundstück,
 - 2) eine Vereinigung
 - mehrerer Buchgrundstücke
 - eines Buchgrundstückes mit Grundstücksteilen anderer Buchgrundstücke oder
 - mehrerer Grundstücksteile verschiedener Buchgrundstücke zu einem Buchgrundstück oder
 - 3) ein Grundstücksteil eines bestehenden Buchgrundstücks handeln.
- Nachbargrundstück: benachbartes Grundstück

Vorratsbaulast:

Baulast, die auf Vorrat ohne konkreten Anlass übernommen wird, wenn nicht ausgeschlossen ist, dass diese Baulast in naher Zukunft (z.B. durch die Teilung eines Grundstücks) baurechtliche Bedeutung erlangen kann (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 1.10.2004, 3 S 1743/03, Leitsatz).



Teilungslinie/n (rot)



2. Vermeidung unzulässiger Grundstücksteilungen:

Die Regelungen des § 7 BauO Bln n.F. zielen darauf ab, dass bei der beabsichtigten Teilung eines Grundstücks bereits im Rahmen der vorbereitenden Liegenschaftsvermessung eine Überprüfung erfolgt, die der Entstehung rechtswidriger Verhältnisse entgegenwirkt. Baurechtswidrige Zustände auf einem bestehenden Grundstück (z.B. Schwarzbauten) sind von der Bauaufsichtsbehörde unabhängig von der Grundstücksteilung zu verfolgen; sie stehen der Liegenschaftsvermessung nicht entgegen.

Zum Abriss bestimmte Gebäude sind zu behandeln wie bestehende Gebäude.

Sofern für den abzuteilenden Grundstücksteil bereits ein Flurstück existiert, kann auch ohne Einschaltung einer Vermessungsstelle geteilt werden. Auch in diesem Fall muss die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer dafür Sorge tragen, dass keine baurechtswidrigen Zustände eintreten.

2.1. Bauordnungsrecht

§ 7 Satz 1 bestimmt, dass durch die Teilung eines Grundstücks keine Verhältnisse entstehen dürfen, die gegen die Vorschriften der BauO Bln oder der aufgrund der BauO Bln erlassenen Vorschriften verstoßen.

Die Regelung beschränkt dieses Schutzziel auf Teilungsvorgänge von Grundstücken, die

- bebaut sind oder
- aufgrund einer Baugenehmigung nach § 63, § 63a oder § 64 BauO Bln oder
- aufgrund einer Genehmigungsfreistellung nach § 62 BauO Bln

bebaut werden dürfen.

Wegen des Grundstücksbezugs der Anforderungen der BauO Bln können veränderte Grundstückszuschnitte Auswirkungen haben. Diese betreffen **insbesondere** die Anforderungen der

BauO Bln in Bezug auf:

- § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- § 6 Abstandsflächen, Abstände
- § 8 Abs. 2 Kinderspielplätze i.V.m. der AV Kinderspielplätze
- § 12 Standsicherheit
- § 30 Brandwände
- § 32 Abs. 2 weiche Bedachung
- § 33 Erster und zweiter Rettungsweg
- § 45 Abs. 1 Aufbewahrung fester Abfallstoffe (Müllplätze)
- § 49 Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder

soweit die Anforderungen bestehen.

Der Verstoß muss sich auf geltendes Bauordnungsrecht beziehen. Der Teilung von bebauten Grundstücken, die nicht in Übereinstimmung mit den aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehen, stehen bauordnungswidrige Zustände nur entgegen, wenn diese durch die Teilung verschärft bzw. verfestigt werden, VG Potsdam, U. v. 23.02.2012, 4 K 2197/09, juris Leitsatz.

2.2. Planungsrecht

§ 19 Abs. 2 BauGB bestimmt nur für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans, dass durch die Teilung eines Grundstücks keine Verhältnisse eintreten dürfen, die gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen. Im Fokus stehen **vor allem** Festsetzungen zu/zur

- Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
- Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)
- Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Mindestmaßen für die Größe, Breite und Tiefe von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Wohnflächenregelungen im besonderen Wohngebiet (§ 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) oder Kerngebiet (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- sonstigen baulichen Nutzungsbeschränkungen und –pflichten, die in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße berechnet werden (z. B. Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet oder Verkaufsflächenbeschränkung in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel).

Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen sind von § 19 Abs. 2 BauGB nicht erfasst. Liegt ein Grundstück im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans gemäß

§ 30 Abs. 3 BauGB, beschränkt sich die Prüfung auf die im Bebauungsplan geregelten Bestimmungen. Die Planersatzbestimmungen nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) und § 35 BauGB (Außenbereich) bleiben außer Betracht.

Anders als bei bauordnungsrechtlichen Verstößen darf die Teilung auch in Bezug auf ein unbebautes Grundstücksteil nicht dazu führen, dass es künftig nicht entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen bebaut werden kann: „Die Teilung steht demnach mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans in Widerspruch, wenn sie ursächlich dafür ist, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht oder nur teilweise oder erschwert verwirklicht werden können.“ (EZBK/Söfker BauGB § 19 Rn. 31-35, beck-online). So ist etwa darauf zu achten, dass die Erschließung eines im Bebauungsplan festgesetzten Baukörpers oder Baufensters auf dem hinteren, straßenabgewandten Grundstücksteil weiterhin gesichert bleibt.

2.3. Sonstiges öffentliches Baurecht

Die Regelungen des § 7 BauO Bln stehen einer Teilung von Grundstücken nicht entgegen, wenn durch die Teilung Verhältnisse entstehen, durch die ausschließlich gegen andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Naturschutz, Denkmalschutz, Wasserrecht) verstoßen wird. Erkennt die Vermessungsstelle solche Verstöße, soll sie die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer darüber informieren.

3. Voraussetzungen für die die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung

Die Anforderungen des § 7 Satz 2 BauO Bln sollen Grundstücksteilungen vermeiden, die zu rechtswidrigen Verhältnissen führen, weil die Anforderungen des Satzes 1 (vgl. Nr. 1.1) und des § 19 Abs. 2 BauGB (vgl. 1.2) in Bezug auf die künftigen Buchgrundstücke nicht eingehalten werden. Die Regelung nach § 7 Satz 2 BauO Bln ist bei Grundstücken anzuwenden, die

- bebaut sind oder
- aufgrund einer Baugenehmigung nach § 63, § 63a oder § 64 BauO Bln bebaut werden dürfen.

Die gesetzliche Regelung des Absatzes 2 ist nach ihrem Wortlaut nicht im Falle der Genehmigungsfreistellung anzuwenden. Damit keine rechtswidrigen Zustände eintreten, sollte sie auch bei Grundstücken angewendet werden, die aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden dürfen.

Satz 2 hemmt die die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung in diesen Fällen solange, bis die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abweichungen nach § 67 BauO Bln zugelassen wurden oder die erforderlichen planungsrechtlichen Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt sind. Ausnahmen nach § 31 Absatz 1 BauGB sind zwar nicht aufgeführt, sollten aber auch vorab erteilt worden sein, damit keine rechtswidrigen Zustände eintreten.

Hinweis:

Ein Vorbescheid mit in Aussicht gestellten Abweichungen, Befreiungen und/oder Ausnahmen ist nicht ausreichend.

Wenn durch die Eintragung von Vorratsbaulasten in das Baulastenverzeichnis des bestehenden Buchgrundstücks rechtswidrige Verhältnisse auf den Grundstücksteilen vermieden werden können, hat die Bauaufsichtsbehörde diese unverzüglich nach Vorlage der Verpflichtungserklärung durch die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer zu dem bestehenden Buchgrundstück im Baulastenverzeichnis einzutragen. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Baulasteintragung, obwohl noch kein konkreter Anlass für die Eintragung gegeben ist, die Baulast aber in naher Zukunft baurechtliche Bedeutung gewinnen kann.

4. Zusammenarbeit mit den Bauaufsichtsämtern

Die Stadtentwicklungsämter unterstützen die Vermessungsstellen zu Fragen beabsichtigter Grundstücksteilungen durch Auskunft.

5. Ablauf des Verfahrens

Die Vermessungsstellen sollen die Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich erteilter Baugenehmigungen oder abgeschlossener Genehmigungsverfahren sowie vorhandener Baulasteintragungen befragen.

Wenn die Vermessungsstellen bei der Liegenschaftsvermessung feststellen, dass durch die geplante Teilung Rechtsverstöße entstehen, informieren Sie die Eigentümerin oder den Eigentümer über die Möglichkeit der Bauberatung durch die Bauaufsicht bzw. Stadtplanung, in der über die Zulässigkeit erforderlicher Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen Auskunft gegeben wird. Zur Erlangung rechtsmittelfähiger Bescheide muss die Eigentümerin oder der Eigentümer oder ein von ihr oder ihm Bevollmächtigter (z.B. ÖbVI) den entsprechenden Antrag bei der Bauaufsicht einreichen.

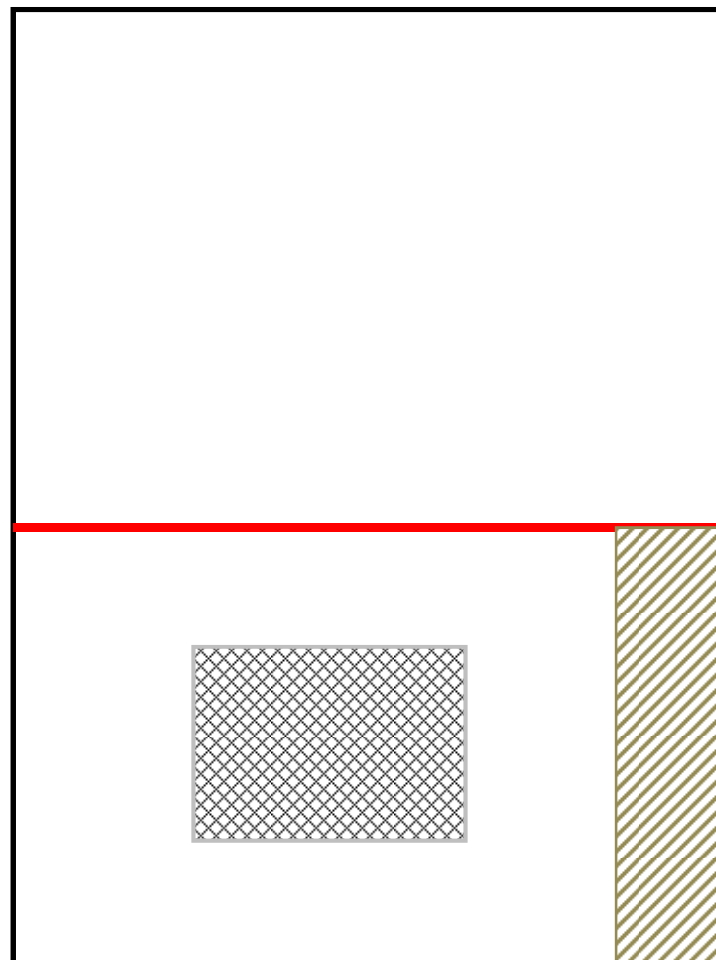
Positive Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsbescheide leitet die Antragstellerin oder der Antragsteller an die von ihr oder ihm beauftragte Vermessungsstelle weiter, die die Liegenschaftsvermessung fortführen kann.

Gegen negative Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsbescheide kann die Antragstellerin oder der Antragsteller Widerspruch einlegen, ggf. Klage erheben. Während des Verwaltungsstreitverfahrens hat die Liegenschaftsvermessung zu „ruhen“. Die Liegenschaftsvermessung kann nicht abgeschlossen werden, wenn der negative Bescheid nach Abschluss des Verwaltungsstreitverfahrens Rechtskraft erlangt hat.

6. Fallkonstellationen

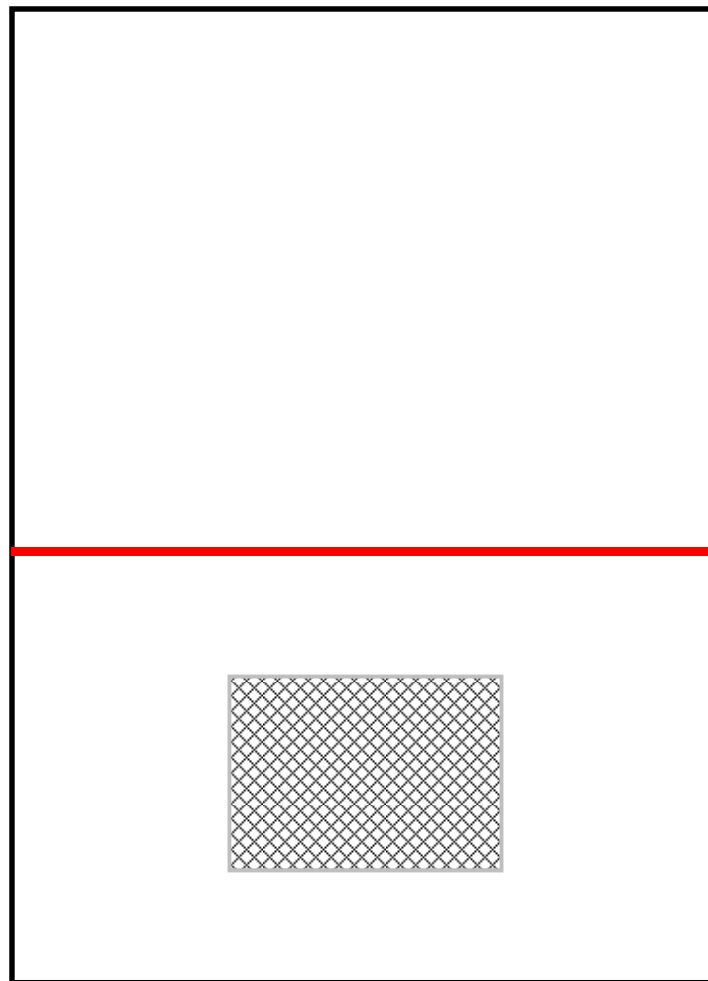
Fall 1: Sicherung der Erschließung

Ein straßenseitig bebautes Grundstück soll geteilt werden. Das an der Straße liegende Grundstücksteil hält alle einschlägigen Vorschriften ein. Das hintere Grundstücksteil ist nicht bebaut.



Straße

- a) Soweit ein vorhandener **Bebauungsplan** eine Bebauung der hinteren Fläche festsetzt, steht einer Teilung des Grundstücks dann nichts im Wege, wenn vor Abschluss der Liegenschaftsvermessung auf dem vorderen Grundstücksteil eine Vorratsbaulast zwecks Erschließung des künftigen hinteren Grundstücks ins Baulastenverzeichnis zu dem bestehenden Buchgrundstück eingetragen ist, (s. Hinweis 2.2. letzter Abs. 3)

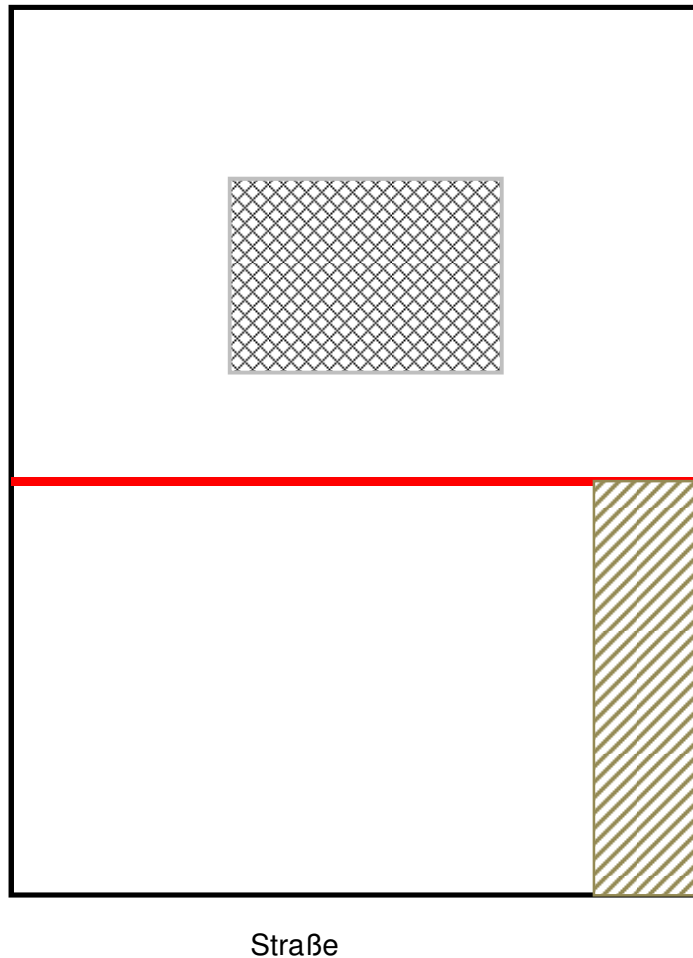


Straße

- b) Liegt das Grundstück **außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans** oder setzt ein etwa vorhandener Bebauungsplan keine hintere Bebauung fest, steht einer Teilung des Grundstücks nichts im Wege. Die Erschließung des hinteren Grundstücks wird öffentlich-rechtlich erst relevant, wenn es bebaut werden soll.

Fall 2: Sicherung der Erschließung

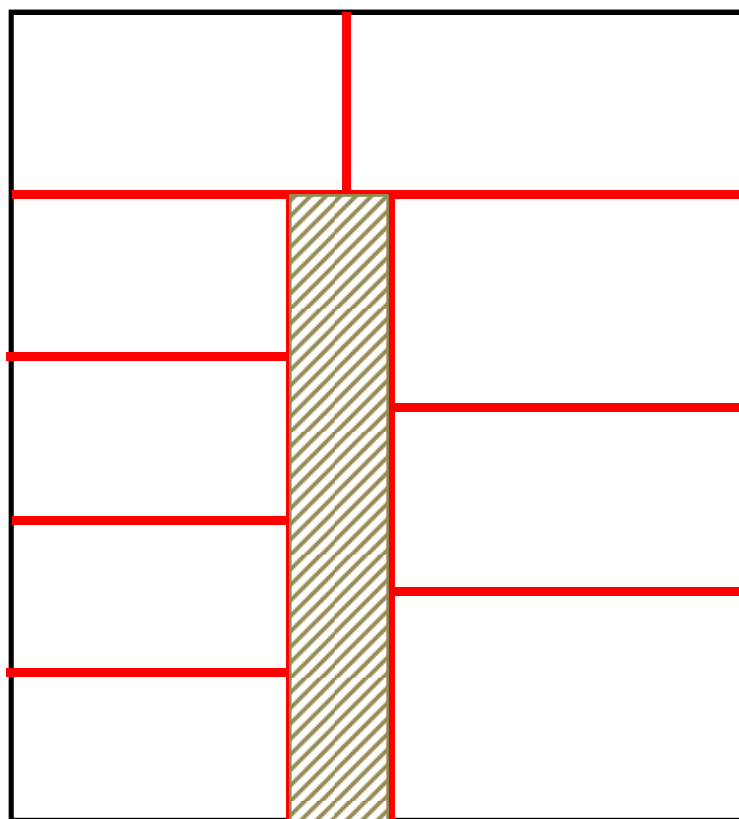
Ein hinten bebautes Grundstück soll geteilt werden. An der Straße entsteht ein unbebautes Grundstücksteil. Das bebaute hintere Grundstücksteil ist nach der Teilung nicht mehr erschlossen. Abstandsflächen und das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung sind eingehalten.



Einer Teilung des Grundstücks steht dann nichts im Wege, wenn vor Abschluss der Liegenschaftsvermessung auf dem vorderen Grundstücksteil eine Vorratsbaulast zwecks Erschließung des künftigen hinteren Grundstücks ins Baulastenverzeichnis zu dem bestehenden Buchgrundstück eingetragen ist.

Fall 3: Sicherung der Erschließung

Im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans** soll ein großes Grundstück in mehrere Grundstücksteile geteilt werden. Der Bebauungsplan setzt auch eine Bebauung auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen fest.

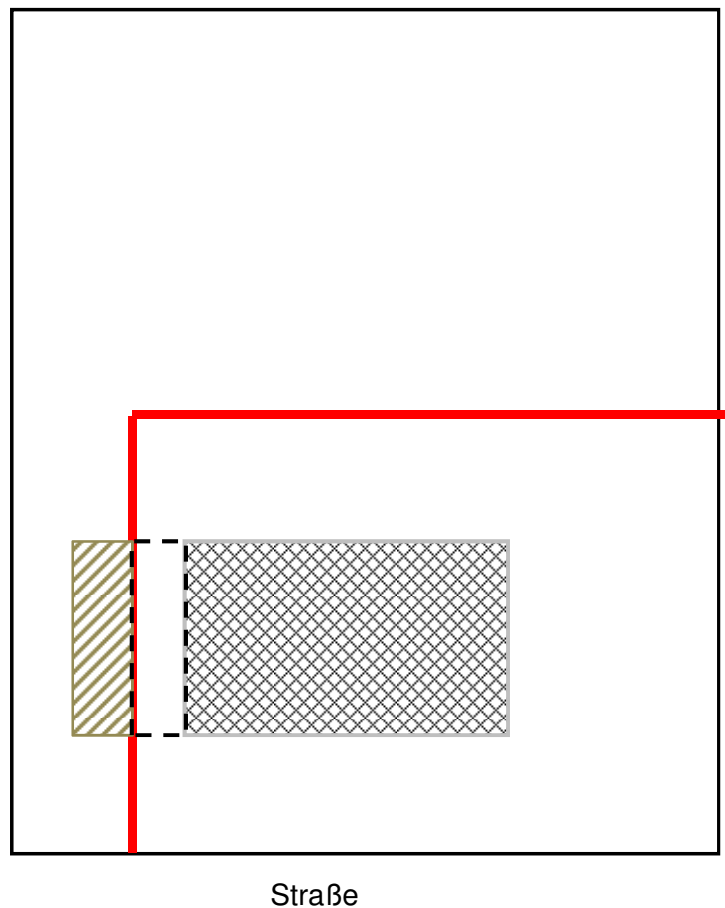


Straße

Einer Teilung des Grundstücks steht dann nichts im Wege, wenn vor Abschluss der Liegenschaftsvermessung eine Vorratsbaulast für die Erschließung ins Baulastenverzeichnis eingetragen ist.

Fall 4: Sicherung der Abstandsflächen

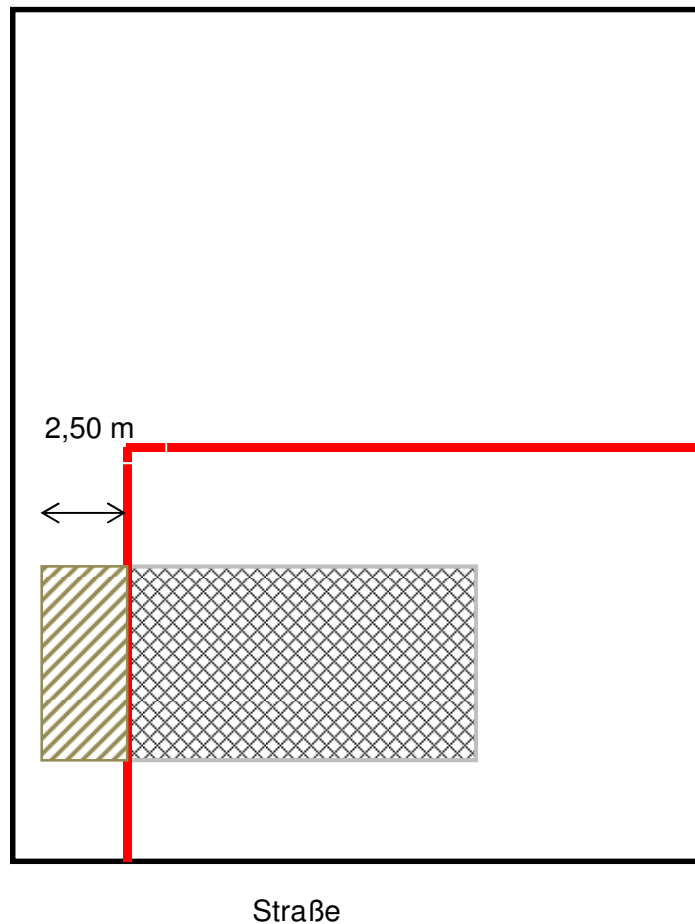
Ein straßenseitig bebautes Grundstück soll derart geteilt werden, dass das hintere Grundstücksteil über einen Hammerstiel erschlossen wird. Die Abstandsflächen des vorne liegenden Gebäudes fallen auf den Hammerstiel. Die zum Hammerstiel orientierte Außenwand des bestehenden Gebäudes hält einen Abstand zum Hammerstiel von 2,50 m (keine Brandwand erforderlich) ein. Das Maß der Nutzung ist eingehalten.



Einer Teilung des Grundstücks steht dann nichts im Wege, wenn vor Abschluss der Liegenschaftsvermessung auf dem künftigen Hammerstiel eine entsprechende abstandsflächenrechtliche Vorratsbaulast ins Baulastenverzeichnis zu dem bestehenden Buchgrundstück eingetragen ist.

Fall 5: Abweichen von der offenen Bauweise und Sicherung des Brandschutzabstands

Im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans** soll ein straßenseitig bebautes Grundstück derart geteilt werden, dass das hintere Grundstücksteil über einen Hammerstiel erschlossen wird. Die zum Hammerstiel orientierte Außenwand liegt an dessen Grundstücksgrenze. Der Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest. Das Maß der Nutzung ist eingehalten.

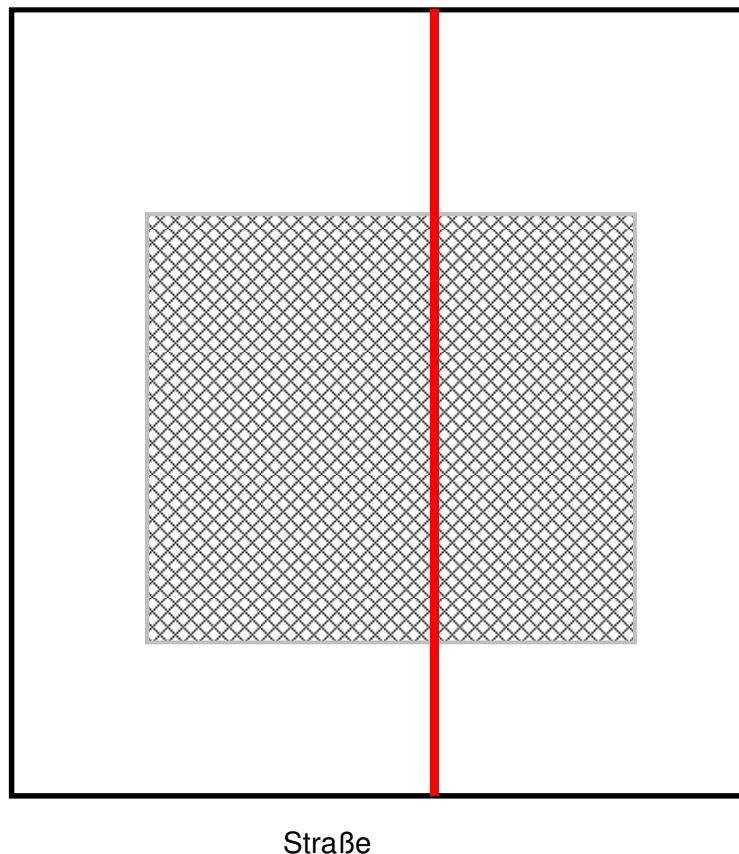


Einer Teilung des Grundstücks steht dann nichts im Wege, wenn vor Abschluss der Liegenschaftsvermessung

- a) eine Befreiung für das Abweichen von der offenen Bauweise nach § 31 Abs. 2 BauGB beschlossen ist, die gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln Abstandsflächen verdrängt,
- b) auf dem künftigen Hammerstiel ein Brandschutzabstand von 2,50 m durch Vorratsbaulast ins Baulastenverzeichnis zu dem bestehenden Buchgrundstück eingetragen ist, wenn in der Außenwand Fenster liegen.

Fall 6: Nutzungsmaßüberschreitung und Abweichen von der offenen Bauweise

Im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans** stehen auf einem Grundstück zwei aneinander gebaute Gebäude (d.h. überdeckte bauliche Anlagen, die selbständig benutzbar sind). Die der vorhandenen Baugenehmigung zu Grunde liegende realisierte GFZ auf dem Grundstück beträgt 2,7; die nach Bebauungsplan rechtlich zulässige GFZ beträgt 1,5. In Bezug auf die künftigen Grundstücksteile entsteht links eine GFZ von 2,5, rechts entsteht eine GFZ von 2,9. Der Bebauungsplan setzt außerdem offene Bauweise fest.



Einer Teilung des Grundstücks steht dann nichts im Wege, wenn vor Abschluss der Liegenschaftsvermessung

- a) die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB für die GFZ-Überschreitungen für beide Grundstücksteile (von der zulässigen GFZ von 1,5 auf 2,5 sowie von der zulässigen GFZ von 1,5 auf 2,9) beschieden sind.
- b) die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für das Abweichen von der offenen Bauweise beschieden ist. Falls die aneinandergedauten Gebäude die Anforderungen an den Tatbestand des Doppelhauses erfüllen, ist keine Befreiung erforderlich.

Zur Klärung der Wandqualität hinsichtlich des Brandschutzes und der Standsicherheit gibt die Bauaufsichtsbehörde Auskunft. Hierbei ist die Aktenlage entscheidend, d.h. einer technischen Untersuchung der Wand bedarf es i.d.R. nicht.

Im Auftrag

T. Meyer