

# 27. Fachtagung der ÖbVI und der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Baurecht in der Vermessungspraxis

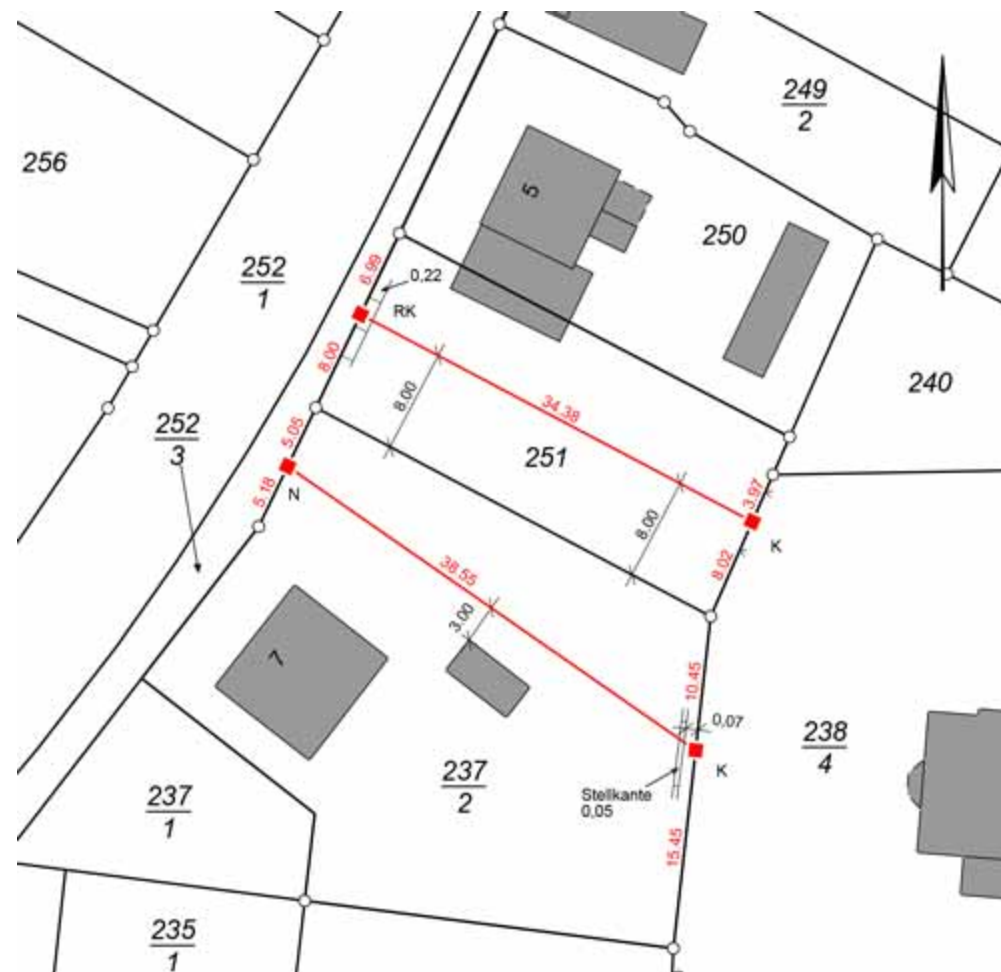
## Baurecht in der Vermessungspraxis

RL Jan-Dirk Förster

# Baurecht in der Vermessungspraxis

- Erstellung von amtlichen und objektbezogenen **Lageplänen** als Bauvorlage bei der Errichtung baulicher Anlagen (§§ 3, 7 BbgBauVorIV)
- **Absteckung** der Grundfläche von baulichen Anlagen, Festlegung der Höhenlage, Einmessungsbescheinigung (§ 72 Abs. 9 BbgBO)
- **Grundstücksteilungen** (§ 19 BauGB; § 7 BbgBO)

# Grundstücksteilungen



# Teilung von Grundstücken

Berechtigt zur Durchführung von Teilungen sind in Deutschland die Vermessungs- und Katasterverwaltung und auch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.

Eine **Teilungsgenehmigung** ist im Land Brandenburg **nicht erforderlich**.

# Baurecht in der Vermessungspraxis

„Nachdem im Zuge der **Deregulierung** die bauaufsichtliche Genehmigung der Teilung von Grundstücken bereits 1998 abgeschafft worden war, wurde durch Änderungsgesetz vom 14. Juli 2008 in § 4 Absatz 3 Satz 2 BbgBO die Vermessungsstelle, d. h. der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur oder die Katasterbehörde, *in die Pflicht genommen*, durch **vorbeugende Kontrolle** die **Beachtung** bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorschriften zu gewährleisten. Bei der Zerlegungsvermessung ist darauf zu achten, dass die für eine baurechtskonforme Grundstücksteilung erforderlichen **Abweichungen** und **Befreiungen** vorliegen.“

\*MIL-Aktuell 3/2010

# BauGB § 19 Teilung von Grundstücken

(1) 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.

(2) Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den **Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.**

# Normen des Bauplanungsrechts

- Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
- Festsetzungen zur Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)
- Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Festsetzungen zu Mindestmaßen für die Größe, Breite und Tiefe von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Festsetzungen zur Wohnflächenregelungen im besonderen Wohngebiet (§ 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) oder Kerngebiet (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

# BbgBO § 7 Teilung von Grundstücken

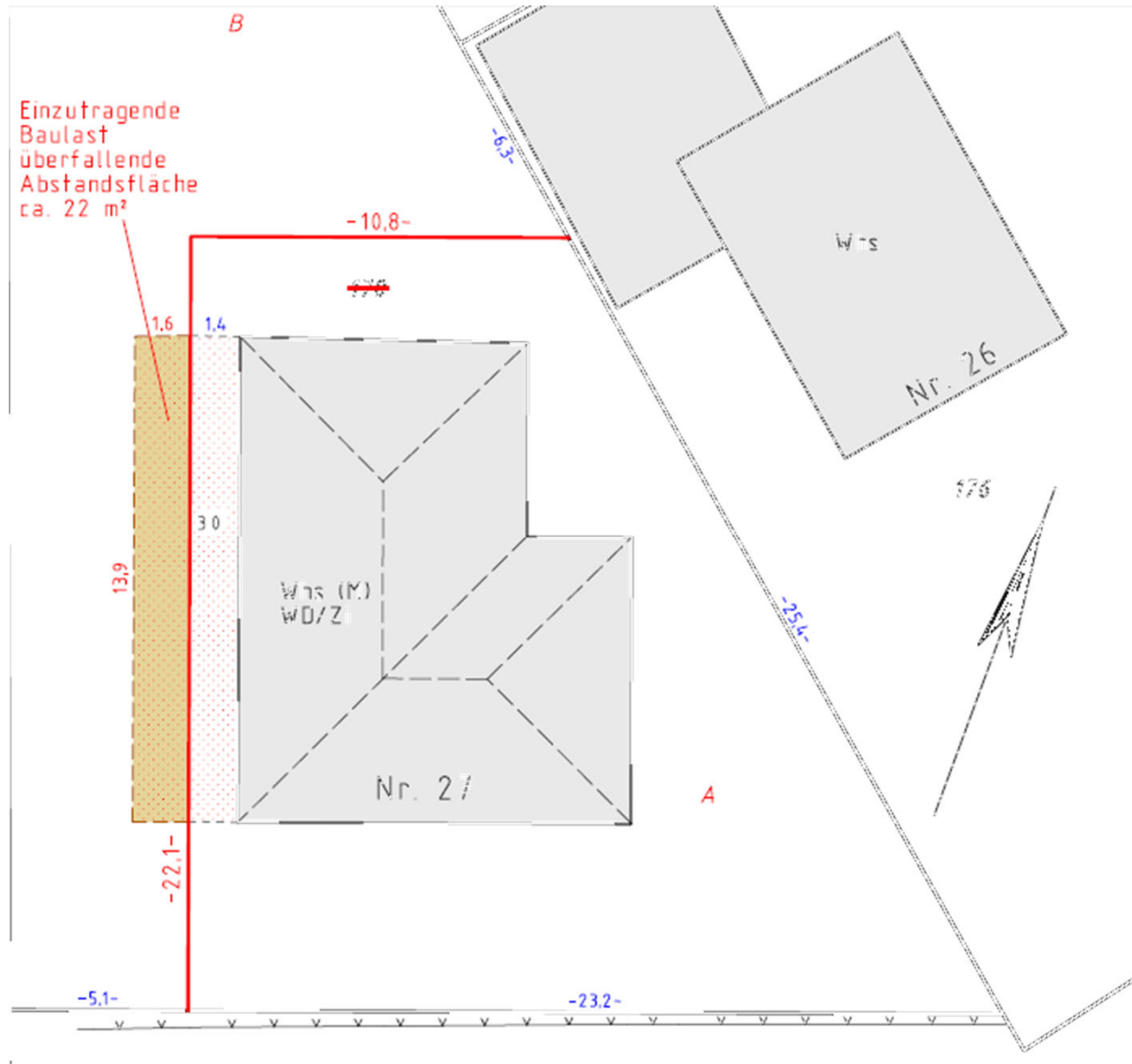
Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die **Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen**. Entspricht die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, nicht 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.



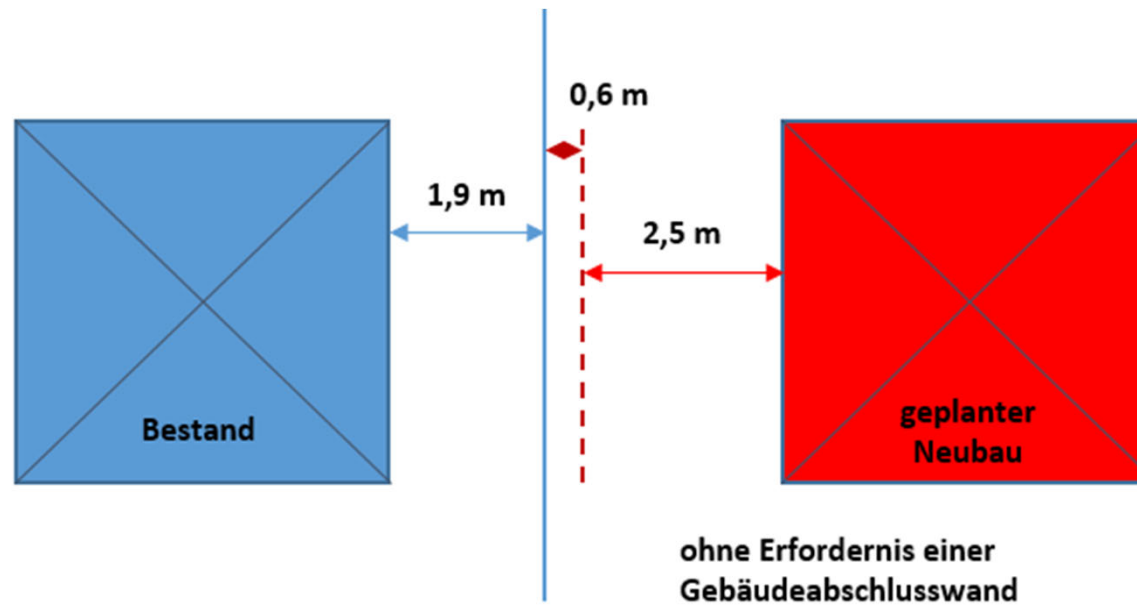
# Normen des Bauordnungsrechts

- Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (§ 4 Absatz 1 und 2 BbgBO)
- Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (§ 5 Absatz 1 Satz 4 BbgBO)
- Abstandsflächen, Abstände (§ 6 BbgBO und § 87 Absatz 2 BbgBO)
- Brandwände (§ 30 BbgBO Absatz 2 Satz 1)
- Bedachungen (§ 32 BbgBO)

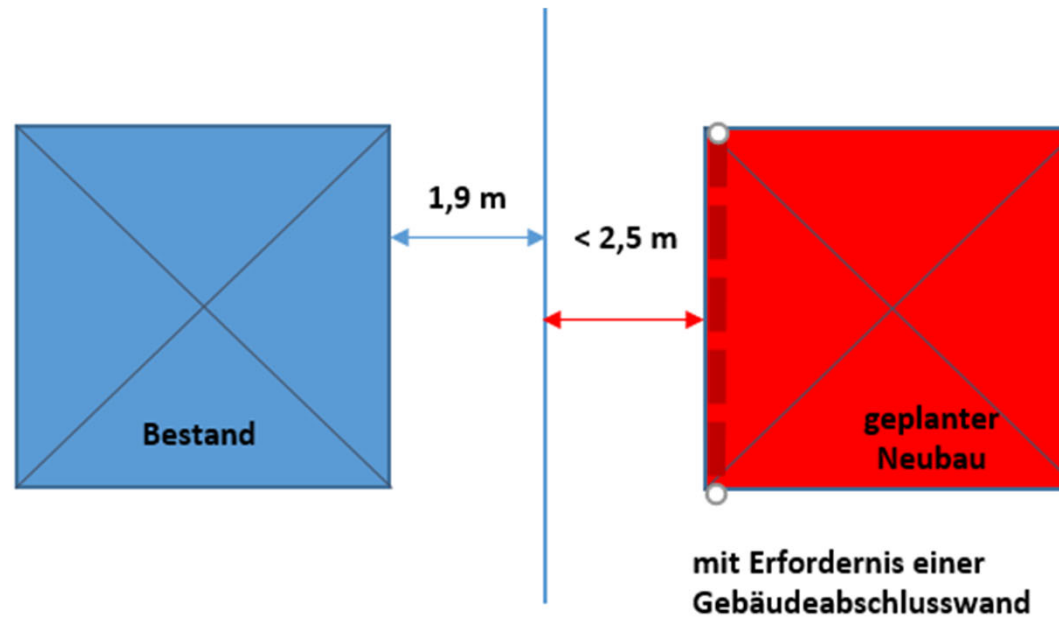
# Abstandsflächen



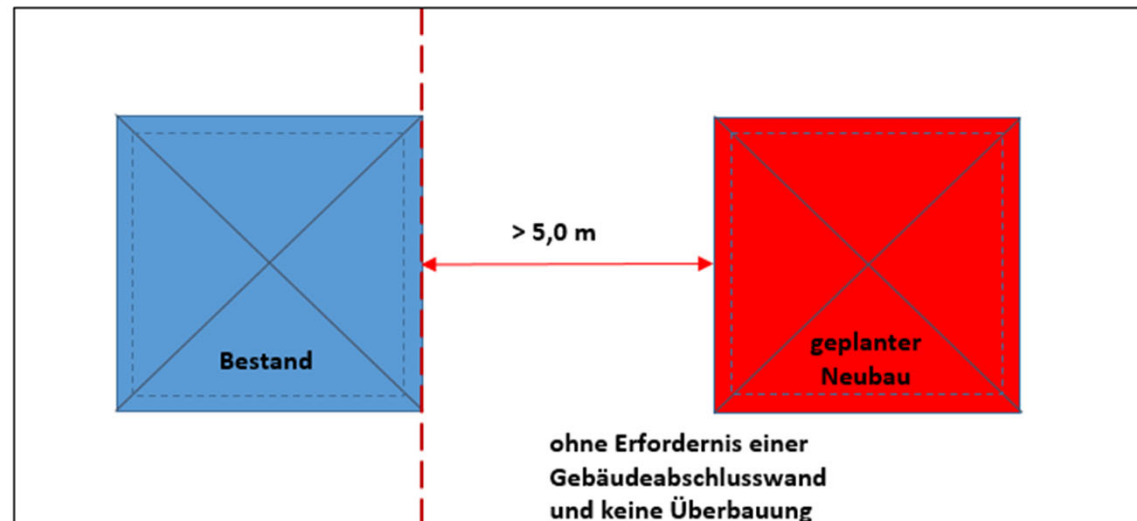
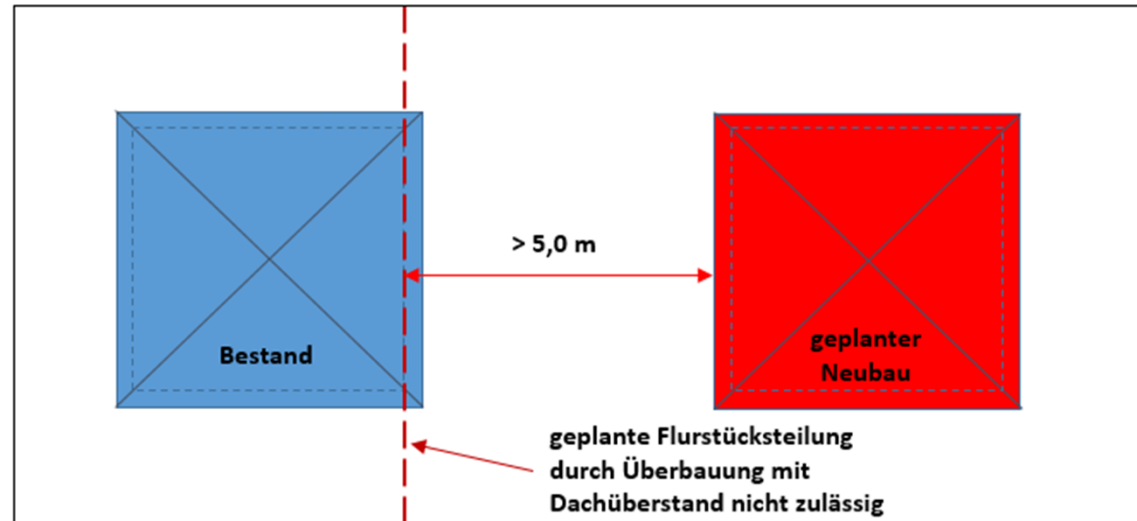
# Brandschutz



# Brandschutz



# Brandschutz



# Aufgabe der ÖbVI

- in Vorbereitung der Liegenschaftsvermessung ist durch den ÖbVI zu prüfen, ob die Teilung rechtskonform zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht erfolgen kann
- der **ÖbVI berät den Eigentümer**
- die Verwaltungsvorschrift *beschreibt* das **Zusammenwirken** von Bauaufsichtsbehörden, Katasterbehörden sowie ÖbVI bei der Ausführung von § 7 Satz 2 BbgBO

# VV Vorbereitung Grundstücksteilung

## **Gemeinsame Verwaltungsvorschrift zur Ausführung von § 7 Satz 2**

des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung und des Ministeriums des  
Innern und für Kommunales

vom 11. August 2022

# 1. Grundsätzliches

1.4 Zur abschließenden und rechtssicheren Beurteilung komplexer Sachverhalte bei beabsichtigten Grundstücksteilungen, insbesondere bei Zerlegungsmessungen mit bereits bestehenden baurechtswidrigen Zuständen und Fragen des Brandschutzes, können durch die Vermessungsstellen **Anfragen an die unteren Bauaufsichtsbehörden** gestellt werden. Die unteren Bauaufsichtsbehörden tragen im Rahmen ihrer Beratungsaufgaben zeitnah zu einer baurechtlichen Einschätzung des Sachverhalts bei.



## 2. Anwendungsbereich

2.1 § 7 Satz 2 BbgBO erstreckt sich ausschließlich auf **Grundstücke, die bebaut sind oder deren Bebauung** nach § 63 und § 64 BbgBO **genehmigt** ist.

2.2 Bestehende baurechtswidrige Zustände auf einem Grundstück stehen einer die Teilung vorbereitenden Liegenschaftsvermessung grundsätzlich nicht entgegen. Die **Teilung muss vielmehr kausal für das (erstmalige) Entstehen eines baurechtswidrigen Zustandes sein**. *Der Teilung von seit langem bebauten Grundstücken, die nicht in Übereinstimmung mit den aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehen, stehen daher bauordnungswidrige Zustände nur entgegen, wenn diese durch die Teilung verschärft bzw. verfestigt werden*<sup>1</sup>. VG Potsdam, Urteil vom 23.02.2012, 4 K 2197/09

## 3. Bauordnungsrecht

3.1 Es sind insbesondere die folgenden **Anforderungen** zu beachten:

- Bebauung des Grundstücks mit Gebäuden gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BbgBO,
- Zufahrten nach § 5 Absatz 1 Satz 4 BbgBO,
- Abstandsflächen, Abstände gem. § 6 BbgBO und § 87 Absatz 2 BbgBO,
- Brandwände gem. § 30 BbgBO Absatz 2 Satz 1, sowie
- Bedachungen gem. § 32 BbgBO

## 4. Bauplanungsrecht

4.1 Im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans** sind für diese Fälle insbesondere die folgenden **Anforderungen** zu beachten:

Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Festsetzungen zur Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 BauNVO)

Festsetzungen zu Mindestmaßen für die Größe, Breite und Tiefe von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Festsetzungen zur Wohnflächenregelungen im besonderen Wohngebiet (§ 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) oder Kerngebiet (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

## 4. Bauplanungsrecht

4.2 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 und § 35 BauGB bleiben außer Betracht.

## 5. Bedingungen

5.1 Können durch die Eintragung einer Baulast (auch einer Vorratsbaulast) auf dem bestehenden Grundstück oder auf einem Nachbargrundstück rechtwidrige Zustände auf den neu entstehenden Grundstücksteilen vermieden werden, kann die die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung abgeschlossen werden, **sobald die Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen ist.**

## 5. Bedingungen

5.2 **Antrag auf Abweichung** gemäß § 67 BbgBO oder **Antrag auf Befreiung** von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Absatz 2 BauGB, wenn eine Baulasteintragung kein geeignetes Mittel ist

5.4 **(temporäre) Vereinigungsbaulast**, wenn ein Gebäude zum Abriss bestimmt ist und die Liegenschaftsvermessung vor dem Abriss erfolgen soll

5.5 brandschutzrechtlich erforderliche bauordnungsrechtliche Verfahren und **Baumaßnahmen** müssen vorausgehen, wenn die Teilung durch bestehende Gebäude erfolgt

## 6. Verfahren bei Abweichung / Befreiung

6.1 Stellt die Vermessungsstelle bei der Liegenschaftsvermessung fest, dass durch die geplante Teilung Rechtsverstöße entstehen könnten, informiert sie die Eigentümerin oder den Eigentümer über die grundsätzliche Möglichkeit der Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen. Zur Erlangung rechtsmittelfähiger Bescheide muss die Eigentümerin oder der Eigentümer oder ein von ihr oder ihm Bevollmächtigter einen schriftlichen entsprechenden Antrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. im Ausnahmefall des § 67 Abs. 4 BbgBO bei der Gemeinde stellen.

## 6. Verfahren bei Abweichung / Befreiung

6.2 Wird der Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung abgelehnt, kann die Antragstellerin oder der Antragsteller Widerspruch einlegen und ggf. Klage erheben. Während des Verwaltungsstreitverfahrens kann die Liegenschaftsvermessung nicht fortgeführt werden.



## 7. Verfahren bei Baulasten

7.2 Das **Verfahren richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift zu § 84** der Brandenburgischen Bauordnung - Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses (VV-Baulasten). Wird die Verpflichtungserklärung von einer Vermessungsstelle vorbereitet, sollen die amtlichen Mustererklärungen der Anlage 2 zur VV-Baulasten verwendet werden. Nach Eintragung der Baulast übergibt die untere Bauaufsichtsbehörde der Eigentümerin oder dem Eigentümer bzw. der Vermessungsstelle kurzfristig eine Kopie der Eintragung, damit die die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung abgeschlossen werden kann.

## 8. Baulasterklärung / Beglaubigung

8.1 Wird die Unterschrift der Eigentümerin oder des Eigentümers nicht vor der unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt, muss sie öffentlich beglaubigt werden.

8.2 Die Person, deren Unterschrift beglaubigt wird, muss der Vermessungsstelle bekannt sein oder sich durch Ausweisdokumente ausgewiesen haben.

## 9. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt am 1. September 2022 in Kraft.

Den unteren Bauaufsichtsbehörden wurde die VV am 15. August 2022 übersandt.



**Vielen Dank!**