

# Verwaltungsvorschrift zu § 7 der Brandenburgischen Bauordnung (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.

## **Verwaltungsvorschrift zur Ausführung von § 7 Satz 2 der Brandenburgischen Bauordnung (VV Vorbereitung Grundstücksteilung)**

- ✓ vom 11. August 2022
- ✓ am 1. September 2022 in Kraft getreten
- ✓ verfügbar unter:

[https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv\\_teilungsvermessung](https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_teilungsvermessung)

„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.“ (vgl. § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Keine Teilung ist:

- die vermessungstechnische Festlegung neuer Flurstücksgrenzen und die Bildung neuer Flurstücke im Liegenschaftskataster (Zerlegung); hierdurch wird das im Grundbuch nachgewiesene Grundstück (Buchgrundstück) nicht verändert.

aber:

Der Antrag an die Vermessungsstelle auf eine Teilungsvermessung ist nach herrschender Meinung eine „sonst wie erkennbar gemachte Erklärung“ des Eigentümers.

„Der Antrag auf Vermessung eines Grundstücksteils ist daher nicht als Teilungserklärung anzusehen, wenn der Eigentümer gleichzeitig zu erkennen gibt, dass er nicht beabsichtigt, den Grundstücksteil grundbuchmäßig abschreiben zu lassen.“

(Kröniger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 4. Auflage 2018)

## B) Neue Grenzen

Die Lage der neuen Grenzen wurde so ermittelt, wie sie von den Beteiligten im Antrag sowie an Ort und Stelle angegeben worden sind.

Der in der Skizze dargestellte Punkt 3 konnte auf Grund örtlicher Hindernisse nicht direkt abgemarkt werden. Zur Kennzeichnung des rechtmäßigen Grenzpunktes wurde in der Grenze zwischen 3 und 8 um 2,00 Meter von Pkt. 3 entfernt ein Grenzzeichen eingebracht, siehe dazu auch vorstehende Skizze.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass mit der beantragten Zerlegung nach deren Übernahme hinsichtlich der Grundstücke im Grundbuch keine Veränderungen einhergehen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei Abschreibung des rückwärtigen Trennstücks die Erschließung rechtlich zu sichern ist.

## 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.

*1.3 Die Regelung des § 7 Satz 2 BbgBO bewirkt, dass bei der beabsichtigten Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bereits im Rahmen der vorbereitenden Liegenschaftsvermessung eine Überprüfung erfolgt, die der Entstehung rechtswidriger Verhältnisse entgegenwirkt. **Hiervon bleibt die Verantwortung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers für die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen unberührt.***

## 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 beschrieben 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**

Anwendung nur bei:

- bebauten Grundstücken
- Grundstücken mit einer Baugenehmigung

Keine Anwendung bei:

- unbebauten Grundstücken
- Bauanzeigeverfahren nach § 62 BbgBO
- Teilung von Grundstücken, die bereits aus mehreren Flurstücken bestehen

► aber die Eigentümer sind nach § 7 Satz 1 BbgBO und § 19 Abs. 2 BauGB verpflichtet, Baurecht einzuhalten!

Bundesland	Regelung
Hessen  Nordrhein- Westfalen	<p>(1) <b>Die Teilung eines Grundstücks</b>, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, <b>bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Das gilt nicht, wenn</b></p> <p>1. die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft, der die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen sind, an der Teilung beteiligt ist, oder</p> <p>2. <b>eine Vermessungsstelle</b> nach § 15 Abs. 2 Satz 1 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82), <b>die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat.</b></p>
Thüringen	<p>(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.</p> <p>(2) .....</p> <p>(3) <b>Auf Antrag eines Beteiligten hat die Bauaufsichtsbehörde ein Zeugnis darüber auszustellen, dass die Teilung des Grundstücks den Anforderungen der Absätze 1 und 2 entspricht.</b></p>



Bundesland	Regelung
Nieder- sachsen	<p>(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.</p> <p>(2) Soll bei einer Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder von aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, so ist § 66 entsprechend anzuwenden.</p>
Berlin	<p>Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder auf Grund einer Baugenehmigung oder einer Genehmigungsfreistellung nach § 62 bebaut werden darf, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen. <b>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.</b></p> <p>► Rundschreiben SenStadtWohn II E Nr. 49/2016 zur Teilung von Grundstücken (§ 7 BauO Bln) (<a href="https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/rundschreiben.shtml">https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/rundschreiben.shtml</a> )</p>
...	

## Problembereich bereits bestehender baurechtswidriger Zustände

- Teilungsvermessungen, bei denen baurechtswidrige Zustände bestehen (Vermessung Brandenburg Heft 1/2013)

*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.*

Gerd Gröger

**Zur Anwendung des § 4 Abs. 3 Satz 2 der Brandenburgischen Bauordnung bei der Teilung eines Baugrundstücks**

Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Potsdam vom 23. Februar 2012 zur Teilung von seit Langem bebauten Grundstücken, die nicht in Übereinstimmung mit den aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehen, hat die bisherige Verfahrensweise in den unteren Bauaufsichtsbehörden in diesen Fällen in Frage gestellt. Sie ist auch für die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) bei der Durchführung von die Teilung vorbereitenden Liegenschaftsvermessungen von Bedeutung. Der Autor, bis 2011 langjähriger Leiter der obersten Bauaufsichtsbehörde des Landes Brandenburg, stellt das Urteil vor und verdeutlicht dessen Auswirkung an Fallbeispielen.

Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan

Das Verwaltungsgericht Potsdam hat mit einer Entscheidung zur Teilung von Grundstücken für erhebliche Verwirrung und Unsicherheit bei den mit der Teilung befassten Behörden gesorgt. Der Entscheidung lag folgende Fallgestaltung zu Grunde:

Zu DDR-Zeiten wurde neben dem Gebäude auf dem Grundstück A ein eingeschossiger Anbau errichtet, der bis an die Grenz zwischen den Grundstücken B1 und B2 reicht, also das Grundstück B2 überbaut (vgl. Abb. 2). Zur Bereinigung der Überbauung war der Eigentümer der Grundstücke B1 und B2 bereit, die rot umrandete überbaute Teilfläche an den Eigentümer des Grundstücks A zu verkaufen, der diese Teilfläche mit dem Grundstück A vereinen wollte. Für die Grundstücke A und B2 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan (vgl. Abb. 1) Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Gebäudebestand nicht übereinstimmen. In der Festsetzung Nr. 3.3 schreibt der Bebauungsplan unter anderem vor, dass vor die Außenwand vortretende Bauteile einen Mindestabstand von fünf Metern zur Grundstücksgrenze einhalten müssen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat die Erteilung einer Anweisung wegen Nichterhaltung der Abstandsflächen und die Erteilung einer Befehlung von der Festsetzung 3.3 des Bebauungsplans abgelehnt. Der Widerspruch des Eigentümers des Grundstücks A war erfolglos. Daraufhin er-

Abb. 2: Vorgesehene Teilungsgrenze direkt an der Außenwand des Anbaus (2a) und mit einem Mindestabstand von drei Metern zur Außenwand (2b)

hob der Eigentümer Klage beim Verwaltungsgericht Potsdam.

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 23.02.2012, Az.: 4 K 2197/09 der Klage stattgegeben und die abgelehnten Bescheide der Bauaufsichtsbehörde aufgehoben.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg

12 Vermessung Brandenburg 1/2013

<https://geobasis-bb.de/lgb/de/geodaten/publikationen-infomaterial/vermessung-brandenburg/>

## Problembere

- Teilungsvermes  
(Vermessung Bra

2.2 Bestehende baur  
stehen einer die Teilu  
grundsätzlich nicht er  
(erstmalige) Entstehe  
Teilung von seit lange  
einstimmung mit den  
stehen, stehen daher  
wenn diese durch die

„Das Verwaltungsgericht Potsdam hat in der Entscheidungssammlung im Internet zu seinem Urteil 4 K 2197/09 folgenden Leitsatz veröffentlicht:

„Der Teilung von seit langem 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.“

In der Begründung hat das Verwaltungsgericht Potsdam darauf hingewiesen, dass es Zweck dieser Vorschrift sei, durch eine Teilung neu entstehende rechtswidrige Zustände zu verhindern. Die Vorschrift ziele dagegen nicht darauf ab, bereits vor der Teilung bestehende rechtswidrige Zustände nachträglich zu beseitigen. **Die Vorschrift wolle nur das Schaffen bauordnungsrechtswidriger Zustände verhindern, nicht jedoch bestehende bestandsgeschützte Gebäude den derzeitigen Rechtsvorschriften anpassen.“**

## ntswidriger Zustände

ände bestehen

Gerd Gröger

**Zur Anwendung des § 4 Abs. 3 Satz 2 der Brandenburgischen Bauordnung bei der Teilung eines Baugrundstücks**

Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Potsdam vom 23. Februar 2012 zur Teilung von seit langem bebauten Grundstücken, die nicht in Übereinstimmung mit den aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehen, hat die bisherige Verfahrensweise in den unteren Bauaufsichtsbehörden in diesen Fällen in Frage gestellt. Sie ist auch für die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) bei der Durchführung von die Teilung vorbereitenden Liegenschaftsvermessungen von Bedeutung. Der Autor, bis 2011 langjähriger Leiter der obersten Bauaufsichtsbehörde des Landes Brandenburg, stellt das Urteil vor und verdeutlicht dessen Auswirkung an Fallbeispielen.

Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan

Das Verwaltungsgericht Potsdam hat mit einer Entscheidung zur Teilung von Grundstücken für erhebliche Verwirrung und Unsicherheit bei den mit der Teilung befassten Behörden gesorgt. Der Entscheidung lag folgende Fallgestaltung zu Grunde:

Zu DDR-Zeiten wurde neben dem Gebäude auf dem Grundstück A ein eingeschossiger Anbau errichtet, der bis an die Grenz zwischen den Grundstücken B1 und B2 reicht, also das Grundstück B2 überbaut (vgl. Abb. 1). Zur Bereinigung der Überbauung war der Eigentümer der Grundstücke B1 und B2 bereit, die rot umrandete überbaute Teilfläche an den Eigentümer des Grundstücks A zu verkaufen, der diese Teilfläche mit dem Grundstück A vereinen wollte. Für die Grundstücke A und B2 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan (vgl. Abb. 1) Bau Grenzen festgesetzt, die mit dem Gebäudebestand nicht übereinstimmen. In der Festsetzung Nr. 3.3 schreibt der Bebauungsplan unter anderem vor, dass vor die Außenwand vortretende Bauteile einen Mindestabstand von fünf Metern zur Grundstücksgrenze einhalten müssen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat die Erteilung einer Anweisung wegen Nichterhaltung der Abstandsflächen und die Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung 3.3 des Bebauungsplans abgelehnt. Der Widerspruch des Eigentümers des Grundstücks A war erfolglos. Daraufhin er-

Abb. 2: Vorgesehene Teilungsgrenze direkt an der Außenwand des Anbaus (2a) und mit einem Mindestabstand von drei Metern zur Außenwand (2b)

Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 23.02.2012, Az.: 4 K 2197/09 der Klage stattgegeben und die abgelehnten Bescheide der Bauaufsichtsbehörde aufgehoben.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg

12 Vermessung Brandenburg 12013

<https://geobasis-bb.de/lgb/de/geodaten/publikationen-infomaterial/vermessung-brandenburg/>

## Problembereich bereits bestehender baurechtswidriger Zustände

„Durch die Teilung ändert sich nichts daran, dass sich die Abstandsflächen überdecken. Durch die Teilung wird jedoch ein neuer rechtswidriger Zustand (§ 6 Abs. 2 Satz 1 BbgBO) geschaffen, da die Abstandsflächen nun teilweise auf das Nachbargrundstück fallen. Da die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 4 BbgBO für eine rechtliche Sicherung nicht vorliegen, kommt nur die Zulassung einer Abweichung von § 6 Abs. 2 Satz 1 BbgBO in Betracht. Die Zulassung einer Abweichung von § 6 Abs. 3 BbgBO ist dagegen nicht erforderlich.“

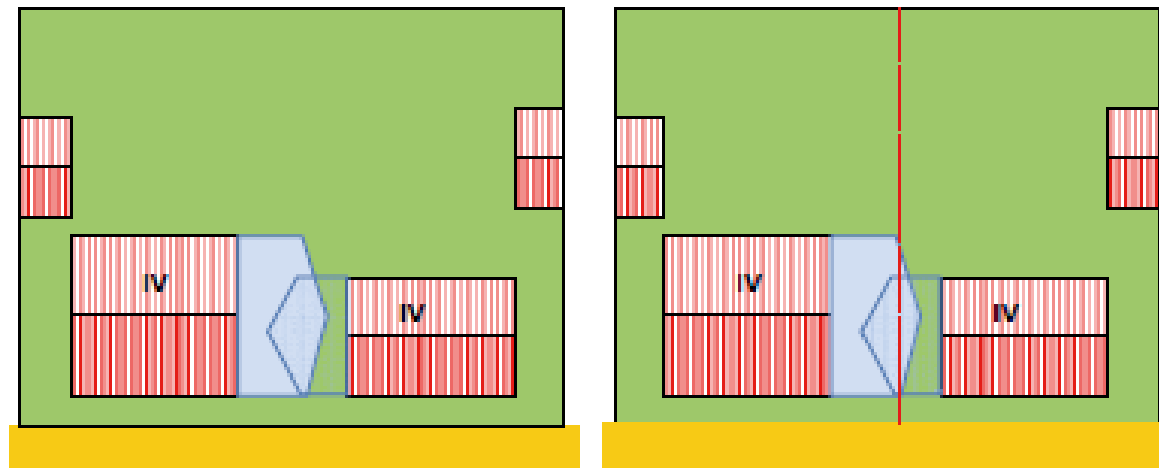
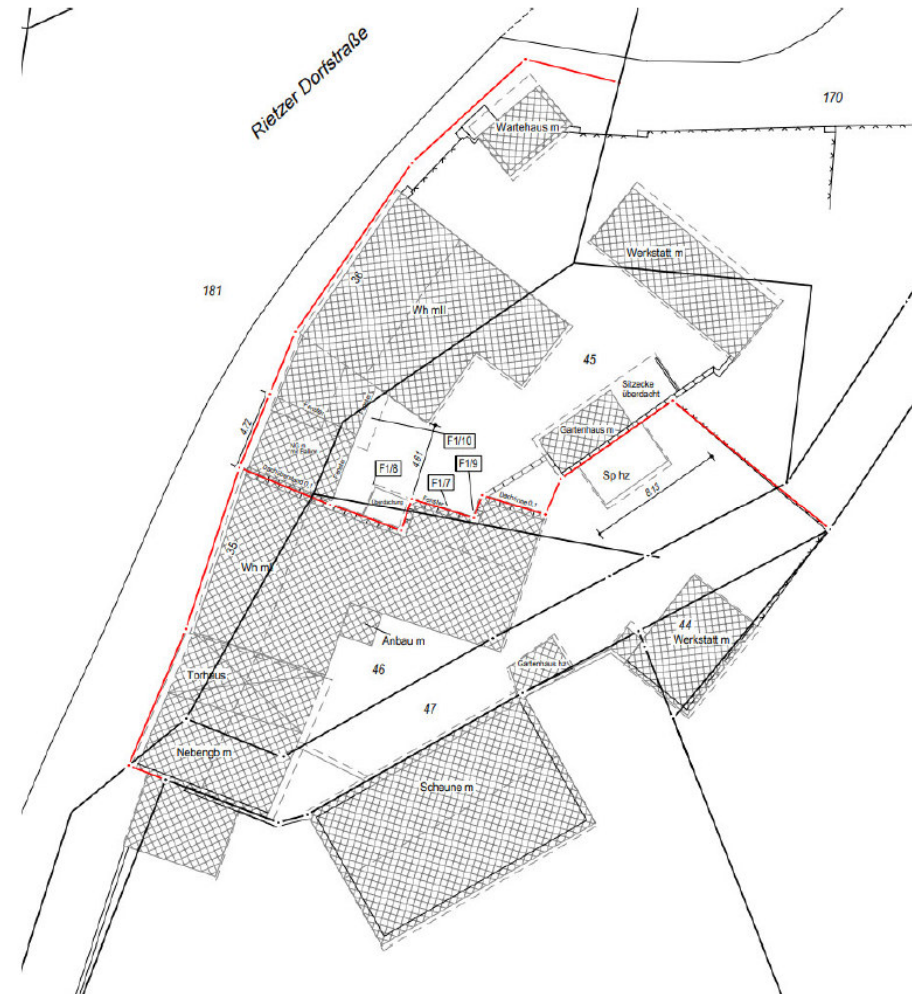
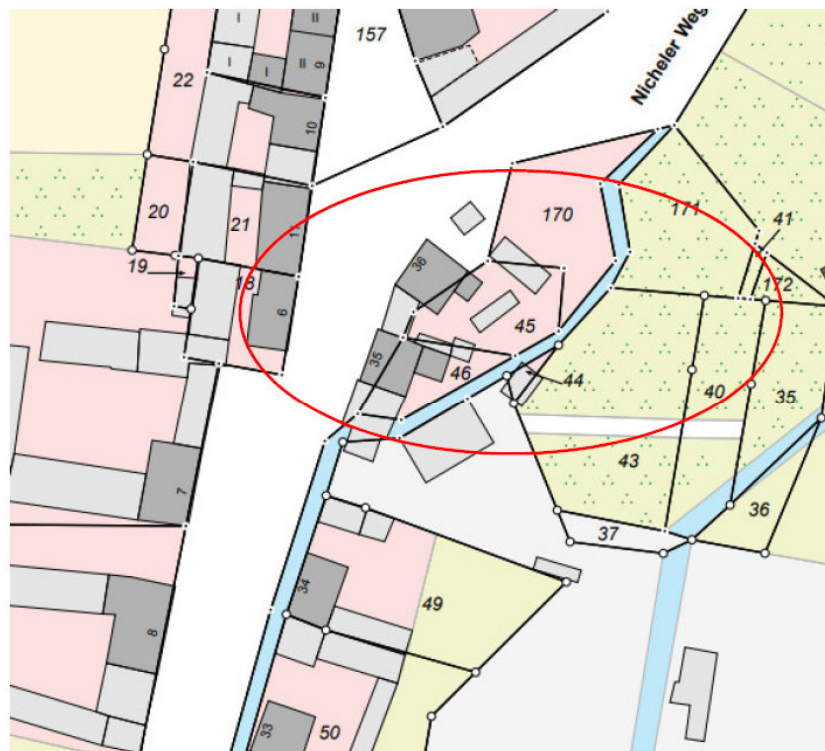


Abb. 3: Teilung bei sich überdeckenden Abstandsflächen

## Problembereich bereits bestehender baurechtswidriger Zustände





## Problembereich neue Grenzen durch bestehende Gebäude

- Teilungsvermessungen, bei denen die neue Grenze durch ein Gebäude geht, das nach Auskunft des Eigentümers abgerissen werden soll (dabei werden in der Praxis geplante Abrisse quasi als Gewährleistung der Baurechtswidrigkeit gewertet)

### B) Neue Grenzen

Die Lage der neuen Grenzen wurde so ermittelt, wie sie von den Beteiligten zu Nr. 1.), 2.), 3.), 4.), 5.), 8.) im Antrag (die Teilung erfolgte entsprechend dem Teilungsentwurf 190156 Variante 3 vom 17.06.2019) angegeben worden ist.

Die Grenzniederschrift erlangt ihre Bestandskraft erst durch Einhaltung des Bauordnungsrechts bzgl. des in der Skizze dargestellten Gebäudes (Schuppen/Garage), wenn dieses z.B. abgerissen wird.  
Trotz der erläuterten Risiken wünschen die Beteiligten schon jetzt den Vollzug der Grenzniederschrift.

## Problembereich neue Grenzen durch bestehende Gebäude

*5.3 § 4 Abs. 2 BbgBO enthält kein grundsätzliches Verbot, ein Gebäude auf mehreren Grundstücken zu errichten. Die Zulässigkeit einer Überbauung ergibt sich aus den dort getroffenen Bestimmungen. Zu prüfen sind insbesondere § 6 BbgBO und § 30 BbgBO.*

*5.4 Bei der die Teilung vorbereitenden Liegenschaftsvermessung sind zum Abriss bestimmte Gebäude wie bestehende Gebäude zu behandeln. Wenn durch die Teilung durch ein zum Abriss bestimmtes Gebäude § 6 BbgBO, § 30 BbgBO oder eine andere bauordnungsrechtliche Vorschrift verletzt wird, ist für den Abschluss der die Teilung vorbereitenden Liegenschaftsvermessung eine öffentlich-rechtliche Sicherung, z.B. eine (temporäre) Vereinigungsbaulast erforderlich. Die Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers, dass das Gebäude abgerissen werden soll, reicht nicht aus.*

### BbgBO

#### § 4

#### **Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden**

(2) Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen. Satz 1 gilt bei bestehenden Gebäuden nicht für eine Außenwand- und Dachdämmung, die über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 ... in der jeweils geltenden Fassung für bestehende Gebäude nicht hinausgeht. Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.

## Problembereich Grenzniederschrift

*5.6 In die Grenzniederschrift sollen keine Aussagen zu baurechtlichen Tatbeständen aufgenommen werden.*

*5.7 Die Anforderungen des § 7 Satz 2 BbgBO müssen zum Zeitpunkt des Einreichens der Vermessungsschriften bei der Katasterbehörde erfüllt sein.*

### VVLiegVerm

- 10.4 Im Grenztermin ist eine Grenzniederschrift aufzunehmen. Die Grenzniederschrift ist eine aus Text und Skizze bestehende öffentliche Urkunde, in der der Beurkundende das Ergebnis der Grenzuntersuchung und die Erklärungen der Beteiligten in der vorgeschriebenen Form niederlegt. Für die Grenzniederschrift soll die Anlage 5 verwendet werden.
- 10.5 Die Grenzniederschrift muss alle für die Beteiligten entscheidungsrelevanten Informationen insbesondere in Bezug auf
- den Hergang des Grenztermins,
  - das Ergebnis der Grenzuntersuchung,
  - den Umfang der Grenzfeststellung,
  - den Umfang vorgenommener Abmarkungen
- beinhalten. Darüber hinaus sind Aussagen zur Lage von Grenzeinrichtungen und grenznaher baulicher Anlagen zu treffen. Auf Besonderheiten (z.B. fehlende Übereinstimmung zwischen Katasternachweis und örtlichem Grenzverlauf oder örtlichem Besitzstand, wasserrechtliche Bestimmungen) ist hinzuweisen. Die Unterschrift des Beurkundenden unter Angabe seiner Amts- bzw. Berufsbezeichnung bestätigt auch, dass die Grenzniederschrift den Beteiligten vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden ist. Sie ist zu siegeln. Für die im Zusammenhang mit einer Grenzfeststellung erfolgte Abmarkung erhalten die Beteiligten eine Kopie der Grenzniederschrift.



### Bsp. Auszug aus der Grenzniederschrift

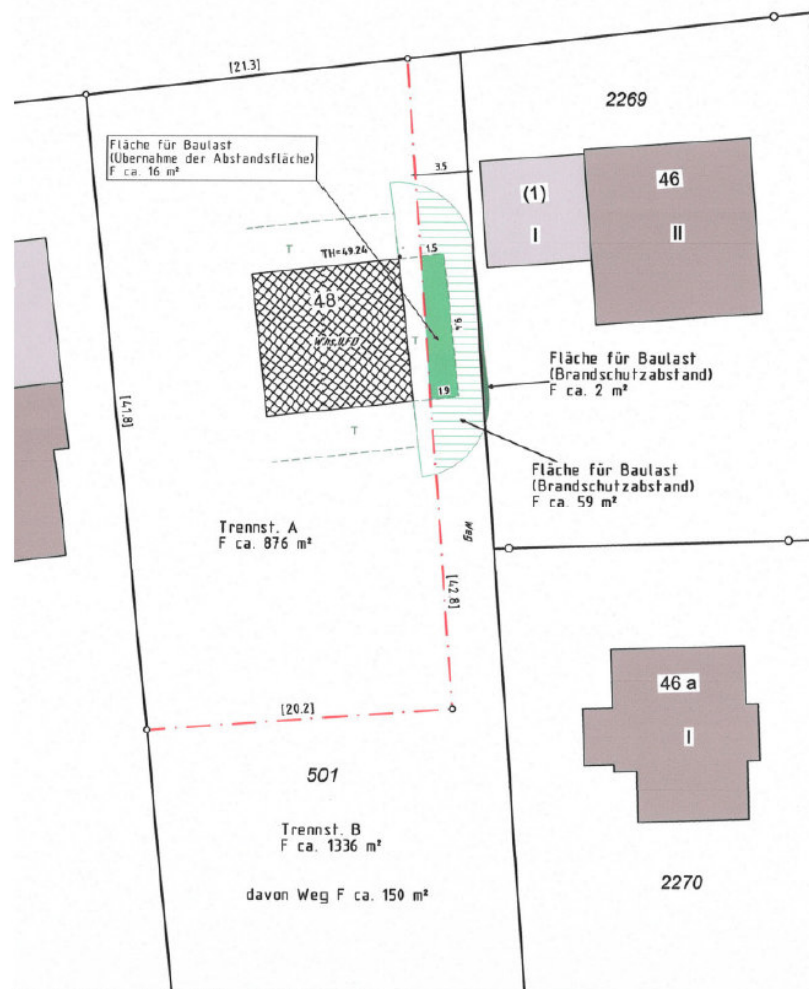
Die Grenzpunkte (3) und (4) sind unzugänglich. Der Grenzpunkt (5) wurde die ursprüngliche Abmarkung (St.) vorgefunden. Die Beteiligten werden darüber informiert, dass die Abstandsfleichen des ...

Dämmung angebracht wird. Aus diesem Grund erfolgte giebelseitig die Bildung der neuen Grenze von „K“ nach „L“ im parallelen Abstand von ca. 12 cm, mit dem Ziel der zukünftigen Grenzföhrung an der gedämmten Giebelseite entlang. Zur Sicherung der notwendigen Abstands- und Brandschutzflächen gemäß der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 15.11.2018 wurde durch die Antragstellerin ein Antrag auf Eintragung der Baulasten bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt.

Die Lage der neuen Grenze(n) wurde(n) – so ermittelt wie sie – von den Beteiligten – im Antrag – an Ort und Stelle – angegeben worden ist - wie folgt ermittelt:

Heftrand

Es wird darauf hingewiesen, dass die neue Grenzziehung durch die Mitte einer gemeinsamen Brandwand eine Baulast "gemeinsame Bauteile" erforderlich macht.



### § 7 BauO Bln - Teilung von Grundstücken

## Berlin

Im Rundschreiben SenStadtWohn II E Nr. 49/2016 "Teilung von Grundstücken" ist auf Seite 12, Fall 5, als Baulast eine Tiefe von 2,50 m eingezeichnet. Ist nicht eine Tiefe von 5 m gem. § 30 Abs. 2 BauO Bln erforderlich?

Die Regelung in § 30 Abs. 2 BauO Bln zielt darauf ab, einen Abstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze **bzw.** einen Abstand von 5 m zwischen Gebäuden freizuhalten, sofern keine Gebäudeabschlusswand errichtet wird / ist.

#### Variante 1:

Entspricht die Breite des Hammerstiels der in der offenen Bauweise üblichen Mindesttiefe der Abstandsfläche von 3 m, werden in Richtung des Hammerstiels 2,5 m Abstand aus Gründen des Brandschutzes zur Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück eingehalten. In diesem Fall ist aus Gründen des Brandschutzes eine Baulast mit einer Tiefe von 2,5 m auf dem Hammerstil erforderlich, sofern keine Gebäudeabschlusswand errichtet wird / ist.

Auch der Nachbar hat (im Falle einer Bebauung des Nachbargrundstückes) die gesetzlichen Brandschutzbestimmungen einzuhalten (z.B. definiert § 30 Abs. 2 BauO Bln, in welchen Fällen Brandwände erforderlich sind). Hält der Nachbar ebenso die Mindesttiefe der Abstandsfläche von 3 m ein, ist bei einer üblichen Breite des Hammerstiels von 3 m insgesamt der Mindestabstand von 5 m zwischen Gebäuden gewährleistet.

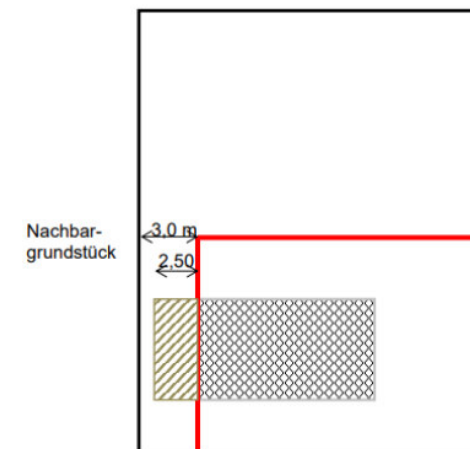


Abbildung 1 zu § 7 BauO Bln

Straße

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Kontakt: [beate.ehlers@mik.brandenburg.de](mailto:beate.ehlers@mik.brandenburg.de)  
Tel. 0331 / 866 2131