

Grundstücksteilungen gem. § 7 BauO NRW 2018

Die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW 2018 bebaut werden darf, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde (§ 7 Abs. 1 S.1 BauO NRW 2018).

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften der Bauordnung NRW 2018 oder den aufgrund der Bauordnung NRW 2018 erlassenen Vorschriften oder den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

Für die Prüfung eines Teilungsantrages ist ein schriftlicher Antrag mit allen für die Bearbeitung sowie für die Beurteilung der Teilungsabsicht erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) vorzulegen (§ 7 Abs. 3 i.V. m. § 70 Abs. 2 Satz 1 und 4 BauO NRW 2018).

Dem Antrag auf Grundstücksteilung ist nach § 17 BauPrüfVO ein amtlicher Lageplan nach § 3 Abs. 3 BauPrüfVO beizufügen, welcher **u.a.** folgende Angaben enthalten **muss**:

- § 17 S. 1 Ziff.1a) i.V.m. § 3 Abs. 1 Ziff. 8 Angaben von Flächen auf dem Baugrundstück, die von Baulasten betroffen sind, sowie Flächen auf den angrenzenden Grundstücken, die von Baulasten zugunsten des Baugrundstücks betroffen sind (Baugrundstück ist vorliegend das Teilungsgrundstück)
- § 17 S. 1 Ziff. 1b) (alle) vorhandene baulichen Anlagen auf dem zu teilenden Grundstück
- § 17 S. 1 Ziff. 1c) Grenzabstände, Abstandsflächen und Abstände zu den vorhandenen baulichen Anlagen auf dem zu teilenden Grundstück
- § 17 S.1 Ziff. 2 Bauzeichnungen (§4) der in Ziff. 1b) vorhandenen baulichen Anlagen auf dem zu teilenden Grundstück, soweit sie zur Beurteilung des Antrags erforderlich sind.

Bauzeichnungen sind im Regelfall dann vorzulegen, wenn Baulasten eingetragen werden müssen, da Baulasten nur für legal errichtete bauliche Anlagen eingetragen werden und der Legalitätsnachweis durch den Antragsteller zu erbringen ist. Bei Grenzbebauungen sind Bauzeichnungen z.B. zum Nachweis erforderlich, ob Öffnungen (ggfls. auch durch Foto dokumentierbar) vorhanden sind oder zur Angabe der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile (§4 Abs. 1 Ziff. 2 und 3). Auch für die Prüfung der Einhaltung notwendiger Abstandsflächen können im Einzelfall Bauzeichnungen erforderlich sein.

Liegt das zu teilende Grundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) kann auch die Einreichung weiterer Antragsunterlagen (z.B. GRZ und GFZ Berechnung) erforderlich sein, um prüfen zu können, ob die Teilung gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes verstößt.

Der **Antragsteller** hat diese Unterlagen/Nachweise zu erbringen.

Die vollständige und korrekte Darstellung der Örtlichkeit im amtlichen Lageplan, unterzeichnet und gesiegelt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, wird unterstellt (z.B. Darstellung aller baulichen Anlagen, Abstandsflächen, gewidmeten Flächen etc.).

Es wird in der Teilungsgenehmigung explizit darauf hingewiesen, dass die baurechtliche Legalität der im Teilungsplan auf dem Teilungsgrundstück dargestellten Bausubstanz nicht geprüft wird, da dies nicht Prüfungsinhalt des § 7 BauO NRW 2018 ist.

Sollte sich herausstellen, dass von der Bausubstanz ein baurechtswidriger Zustand ausgeht, hindert die Teilungsgenehmigung die Bauaufsichtsbehörde nicht daran, die notwendigen bauordnungsrechtlichen Maßnahmen zu deren Ertüchtigung oder Beseitigung zu ergreifen.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Genehmigung zur Teilung eines Grundstückes ist gebührenpflichtig.

Darüber hinaus ist gemäß Ziffer 2.5.2.1. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW auch für die Vorprüfung eines Antrages nach § 7 BauO NRW 2018 auf Vollständigkeit oder Mängelfreiheit (gegebenenfalls mit schriftlicher Aufforderung zur Vervollständigung oder zur Mängelbehebung) eine Verwaltungsgebühr zu erheben.