



DAS BAUGRUNDSTÜCK

EIN UNBEKANNTES WESEN IM BRANDSCHUTZ?

TEIL 3 - GRUNDSTÜCKSTEILUNG



20. Erfahrungsaustausch 07.11.2025

GRUNDSTÜCKSTEILUNG VON BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN BZW. VON GRUNDSTÜCKEN, FÜR DIE EINE BEBAUUNG GENEHMIGT IST

Dipl.-Ing. Architektin | Stadtplanerin Olivia Mayr, MEng.

Einführung: Um was geht es?



Amtlicher Lageplan zum Bauantrag Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus



Amtlicher Lageplan zum Bauantrag Umbau Bestandsgebäude

Was war passiert?

- Bauträger kaufte ein Grundstück
- Abbruch westlicher Gebäudebestand
- Neubau Mehrfamilienhaus auf dem ungeteilten Grundstück
- Grundstücksteilung und Verkauf erfolgten während der Bauphase
- Prüfung der Rechtmäßigkeit der Grundstücksteilung erfolgte nicht
- Folgen: rechtswidrige Zustände (keine Brandwand, Unterbauung TG)



Amtlicher Lageplan nach Fertigstellung Mehrfamilienhaus

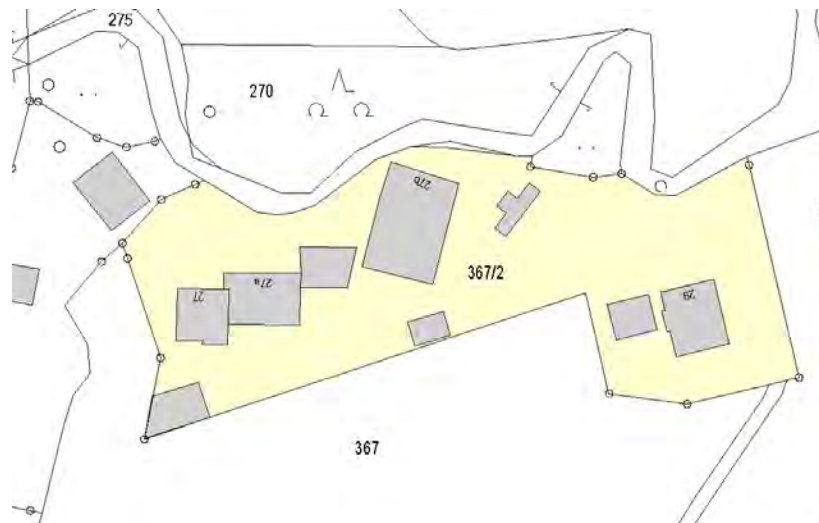
Wichtige Fragen zur Grundstücksteilung

- Warum werden bebaute Grundstücke geteilt?
- Wieso sollte das die Brandschutzplaner interessieren?
- Wie läuft eine Grundstücksteilung ab?
- Welche Rechtsgrundlagen für Grundstücksteilungen gibt es?
- Können rechtswidrige Zustände durch Grundstücksteilungen entstehen?
- Was sind die Folgen einer rechtswidrigen Grundstücksteilung?
- Wer trägt die Verantwortung bei Teilung von Grundstücken?
- Welche brandschutzrelevanten Szenarien sind zu beachten?
- Gibt es Lösungen um rechtswidrigen Teilungen zu „legalisieren“?
- Können Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen helfen?

Gründe für Grundstücksteilungen

Es gibt eine Vielzahl von Gründen für die Grundstücksteilung von unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 19 BauGB:

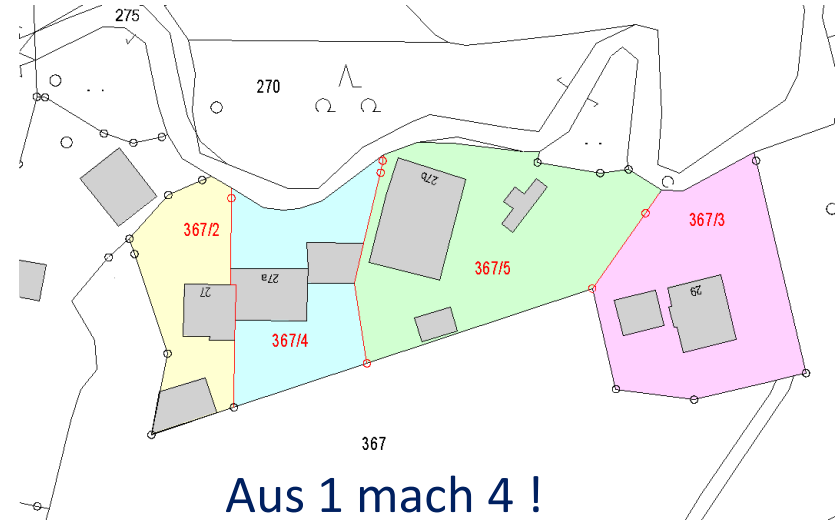
- Aufteilung bei Erbschaft
- Aufteilung bei Schenkung
- Beabsichtigte Veräußerung
- Belastung einer Teilfläche
- Streitigkeiten mehrere Eigentümer
- Hohe Grundstückspreise
- Grundsteuerreform
- Lukrative Geschäftsmodelle



Gründe für Grundstücksteilungen

Es gibt eine Vielzahl von Gründen für die Grundstücksteilung von unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 19 BauGB:

- Aufteilung bei Erbschaft
- Aufteilung bei Schenkung
- Beabsichtigte Veräußerung
- Belastung einer Teilfläche
- Streitigkeiten mehrere Eigentümer
- Hohe Grundstückspreise
- Grundsteuerreform
- Lukrative Geschäftsmodelle



Rechtsgrundlagen bei Grundstücksteilungen

Bundesrecht: **§ 19 BauGB** (i. d. F. ab 01.01.1998)

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.

Bis zur Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) 1998 bedurfte die Teilung eines Grundstücks zu Ihrer Wirksamkeit einer bauplanungsrechtlichen Genehmigung.

Rechtsgrundlagen bei Grundstücksteilungen

Landesrecht: **§ 7 MBO**

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.

Die meisten Länder folgen im Wesentlichen der Regelung der Muster-Bauordnung. Lediglich in NRW und Hessen gibt es Forderungen nach Genehmigung durch die Bauaufsicht bzw. Bescheinigung der Unbedenklichkeit der Teilung. In den meisten Ländern soll der mit der Zerlegungsmessung beauftragte Vermessungsingenieur Sorge dafür tragen, dass keine baurechtswidrigen Zustände geschaffen werden.

Rechtsgrundlagen bei Grundstücksteilungen

Land Bayern:



Keine bauordnungsrechtliche Regelung!

- In Bayern enthält die Bauordnung (BayBO) keine Regelung zur Teilung von Grundstücken
- Es ist lediglich ein Antrag bei der katasterführenden Behörde zu stellen, die die Zerlegungsvermessung selbst vornimmt.
- Vermessungsingenieure sind nicht beteiligt.
- Eine Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit der Teilung erfolgt nicht – explizit auch nicht durch das für die Vermessung zuständige Amt.

Rechtsgrundlagen bei Grundstücksteilungen



Eigentümer entscheidet ganz alleine über den neuen Grenzverlauf – ohne Prüfung!

Grundstücksteilung

Neue Eigentumsgrenzen nach den Vorgaben der Eigentümer

Zuständig für die Teilungsvermessung von Grundstücken und ihren Nachweis im Liegenschaftskataster sind die staatlichen **Ämter für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**.

Die neuen Grundstücksgrenzen werden nach den **Vorgaben im Vermessungsantrag** in die bestehenden Eigentumsgrenzen eingefügt. Die Ergebnisse der Vermessung werden anschließend für den Eintrag ins Grundbuch vorbereitet.

- Sicherung des Eigentums
- **Neue Grundstücksgrenzen nach den Vorgaben der Eigentümer**
- Erstellung der Unterlagen für den Grundbucheintrag
- Vordringliche Erledigung gegen Gebühreinzuschlag

Quelle: Homepage der Bayerischen Vermessungsämter: <https://ldbv.bayern.de/vermessung/grundstck/teilung.html>

Rechtsgrundlagen bei Grundstücksteilungen



Feststellung des Grenzverlaufs

Der Grenzverlauf wird von einer Vermessungsgruppe vor Ort festgestellt und den Grundstückseigentümern vorgewiesen. Die Mitarbeiter des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sind dabei berechtigt, Grundstücke zu betreten.

Neue Grundstücksgrenzen

Neue Grundstücksgrenzen werden nach den Angaben des Antragstellers in der Örtlichkeit abgesteckt und mit Grenzzeichen, z.B. Grenzsteinen oder Meißelzeichen, gekennzeichnet (abgemarkt).

Abmarkungsprotokoll

Im Abmarkungsprotokoll erkennen die Beteiligten den Grenzverlauf und die Abmarkung (Grenzzeichen) mit ihrer Unterschrift rechtsverbindlich an. Nicht anwesende Beteiligte erhalten einen Abmarkungsbescheid per Post zugeschickt.

Fortführungsnachweis

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.

Quelle: Homepage der Bayerischen Vermessungsämter: <https://ldbv.bayern.de/vermessung/grundstck/teilung.html>

Rechtsgrundlagen bei Grundstücksteilungen



Vermessungsantrag

.....
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

.....
Straße HsNr

.....
PLZ Ort

wird vom Amt ausgefüllt

Einlaufdatum
Antragsnummer
Gemarkung
VGL

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒.

1. Antragsteller / Antragstellerin Name, Vorname Straße und Hausnummer, PLZ, Wohnort Erreichbar unter Telefon (mit Vorwahl), Mobiltelefon, Fax, E-Mail	beteiligt als ☐ Grundstückseigentümer ☐ Sonstige/r (siehe Hinweise unter Nr. 7)
2. Art der Vermessung ☐ Zerlegung / Teilung Notarielle Beurkundung ist erfolgt durch: ☐ Grenzermittlung / Grenzwiederherstellung ☐ Sonstiges (z.B. Baufall, Verschmelzung, Umlegung – bitte angeben)	
3. Betroffene Flurstücke Gemarkung(en) / Flurstück(e)	

7. Informationen und Hinweise

Berechtigtes Interesse für die Antragstellung

Sofern der Antragsteller / die Antragstellerin nicht Grundstückseigentümer ist und keine Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers vorliegt, ist das berechtigte Interesse für die Durchführung der Fortführungsvermessung gemäß Art. 8 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG) unter Nr. 8 darzulegen.

Gebühren und Auslagen (Kosten)

- Die Kosten für die Vermessung, Abmarkung und katasterrechtliche Bearbeitung richten sich nach der Verordnung über die Benutzungsgebühren der unteren Vermessungsbehörden (GebOVerM) in der zum Zeitpunkt der Beendigung der Leistung gültigen Fassung.
- Hinzu kommen ggf. die Gebühren für die Feldgeschworenen zur Ausführung der Abmarkung sowie die Kosten für das Abmarkungsmaterial.
- Kostenschätzungen sind unverbindlich.
- Wird ein Antrag vor Abschluss der Leistung zurückgezogen, so werden die bereits durchgeführten Leistungen nach dem Zeitaufwand verrechnet.
- Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner (§ 13 Abs. 3 GebOVerM). Demnach kann das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung die Kosten von jedem Antragsteller oder Kostenschuldner nach § 13 Abs. 1 GebOVerM eintfordern.

Vordringliche Bearbeitung

Sofern beauftragt, wird die Leistung innerhalb eines Monats nach Antragstellung abgeschlossen. Die Frist bestimmt sich nach § 187 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches und beginnt dann zu laufen, wenn alle erforderlichen Unterlagen sowie die Einigung der Beteiligten vorliegen.

Baurechtliche Vorschriften

Die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften liegt in der Verantwortung der Beteiligten und wird vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht geprüft. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gibt keine verbindlichen Auskünfte in baurechtlichen Fragen.

Digitaler Informationsaustausch per E-Mail (in Bezug zu vorliegendem Antrag)

Der Versand von E-Mails erfolgt datenschutzkonform per Transportverschlüsselung, die die meisten Anbieter von E-Mail-Diensten unterstützen. Die Überwachung des E-Mail-Postfachs liegt in der Verantwortung des Empfängers. Der Empfänger stellt sicher, dass nur Personen die E-Mails bei ihrer Entgegennahme zur Kenntnis nehmen, denen gegenüber eine Offenlegung gestattet ist. Eine Zustimmung für den E-Mail-Versand ist eingeschränkt auf den vorliegenden Antrag. Die Behörde kann im Einzelfall eine abweichende Entscheidung über die Art des Informationsaustausches treffen.

Datenschutz

Personenbezogene Daten werden in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verarbeitet. Informationen über die Verarbeitung der Daten und die Rechte der betroffenen Personen sind in der Datenschutzerklärung unter www.lbv.bayern.de/datenschutz-adby oder bei der zuständigen Behörde erhältlich.

Quelle: Download Homepage der Bayerischen Vermessungsämter:
<https://ldbv.bayern.de/vermessung/grundstck/teilung.html>

Ablauf einer Grundstücksteilung (Realteilung)



- Zerlegung (Aufteilung) in zwei oder mehrere Flurstücke
- Zerlegungsmessung in Bayern durch Vermessungsämter (in anderen Bundesländern durch berechnete Vermessungsingenieure)
- Katasterführende Behörde stellt den Fortführungsnachweis aus
- Eigentümer gibt eine notariell beglaubigte Willenserklärung ab
- Notar beantragt Vollzug beim zuständigen Grundbuchamt
- Herausgeteiltes Grundstück erhält eine weitere laufende Nummer
- Bei Verkauf wird das Grundstück aus dem Grundbuch des Veräußerers in das Grundbuch des Erwerbers übertragen.



**UND WAS
HAT DAS
ALLES MIT
BRANDSCHUTZ
ZU TUN**



Rechtsgrundlagen zum Brandschutz – generelle Anforderungen

Art. 12 BayBO „Brandschutz“

*Bauliche Anlagen sind so **anzuordnen**, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.*

Ein Gebäude wird auf einem bestimmten Grundstück geplant, genehmigt und errichtet. Wesentliche Änderungen an Gebäude sind in Bayern genehmigungspflichtig. Wesentliche Änderungen an den Grundstück nicht – oft mit Folgen....

Baurechtswidrige Grundstücksteilung

Öffentlich-rechtliche Brandschutz – Vorschriften:

- Wegfall der **Erschließung** nach Art. 4 BayBO für ein bebautes oder für ein neu gebildetes Grundstück (Hinterliegergrundstück, Inselgrundstück)
- Wegfall von **Feuerwehrrzufahrten** nach Art. 5 BayBO
- Wegfall von **Rettungswegen** nach Art. 31 BayBO
- Wegfall der ausreichenden Tiefe von (Brandschutz-) **Abständen** an Grundstücksgrenzen nach Art 6 bzw. 28 BayBO mit der Folge des Erfordernisses der Ausbildung der Gebäudeabschlusswand als Brandwand an der neuen Grundstücksgrenze
- Wegfall der ausreichenden Tiefe von (Brandschutz-) **Abständen** für Dächer (weiche Bedachungen, Dachaufbauten etc.) nach Art. 30 BayBO

Baurechtswidrige Grundstücksteilung

Weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften

- Wegfall der ausreichenden Tiefe Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
- Wegfall von Kinderspielplätzen und Stellplätzen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BayBO, nur falls nach örtlicher Bauvorschrift erforderlich
- Überschreitung des Maßes bzw. der Art der baulichen Nutzung für das abgeteilte Grundstück im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Durch eine **fehlerhafte Grundstücksteilung** wird das Grundbuch **nicht unrichtig!** Die Grundstücksteilung ist wirksam, auch wenn sich hieraus rechtswidrige Zustände ergeben. Rechtswidrige Grundstücksteilungen können zivilrechtliche wie auch öffentlich-rechtliche Folgen haben.

Folgen einer rechtswidrige Grundstücksteilung

Mögliche öffentlich-rechtliche Folgen

- Einschreiten der Bauaufsicht gegen rechtswidrige Zustände, auch dann, wenn diese „nur“ durch Grundstücksteilung entstanden sind
- Anordnung zur Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände
- Nutzungsuntersagung
- Anordnung zur Rückgängigmachung der Grundstücksteilung

Mögliche zivilrechtliche Folgen

- Unbebaubarkeit wegen fehlender Erschließung
- Keine Genehmigungsfähigkeit bei Nutzungsänderungen
- Rückabwicklung des Kaufvertrags wegen Rechtsmängeln

Verantwortung bei Grundstücksteilung

NRW, Hessen

- Teilungsgenehmigung durch Bauaufsicht
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Vermessungsingenieurs

Bayern

- Antrag nur durch Eigentümer, Prüfung nicht vorgesehen

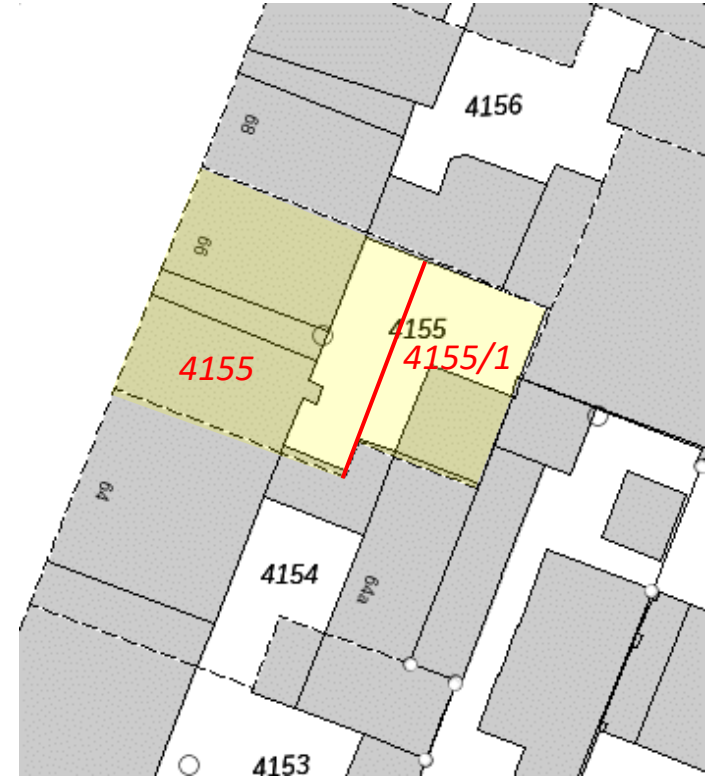


Weitere Länder

- Teilungsvermessung durch Vermessungsingenieur
- Zeugnis der Bauaufsicht auf Antrag über Unbedenklichkeit der Teilung

Fall 1 – Wegfall der Erschließung

Grundstück im Innenbereich mit Wohn- und Geschäftshaus an der Straße und kleinem Wohngebäude am Innenhof. Erschließung des Innenhofs erfolgt über einen Durchgang. Der Erbe teilt das Grundstück mit privatrechtlichem Gehrecht und verkauft das Hofgrundstück. Der Erwerber vermietet das Erdgeschoss im Wohngebäude als Arztpraxis. Die Bauaufsicht versagt die beantragte Genehmigung auf Nutzungsänderung wegen fehlender Erschließung. Die Bauaufsicht verlangt die Rückgängigmachung der Teilung und untersagt die Nutzung als Arztpraxis.



Fall 1 – Wegfall der Erschließung

Betroffene öffentlich-rechtliche Brandschutz-Vorschriften

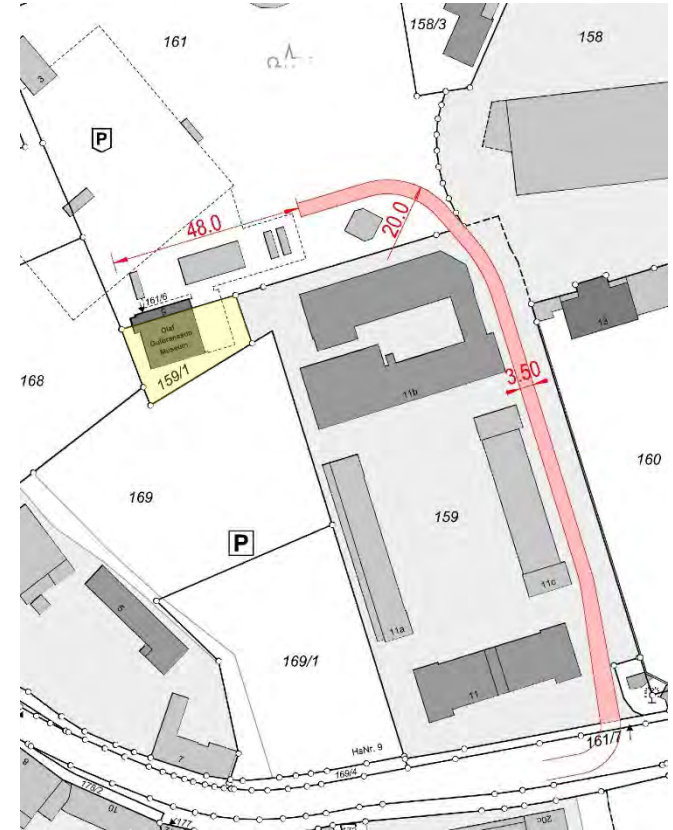
- Wegfall der Erschließung nach Art. 4 BayBO für ein bebautes Grundstück (Hinterliegergrundstück - Nichtwohnbau)
- Wegfall von Rettungswegen nach Art. 31 BayBO

Lösungsmöglichkeiten

- Sicherung des Gehrechts als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Branddienststelle bzgl. der Zugänglichkeit für die Feuerwehr (z.B. Feuerwehrschießung des Tors).
- Bei Nutzungsänderung in eine Nichtwohnnutzung: Beantragung einer Abweichung von der Anforderung, dass das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss.

Fall 2 – Wegfall der Feuerwehrezufahrt

Um 1963 wurde auf einem ungeteilten Grundstück ein Bauantrag für ein kleines Museum genehmigt. Später wurde das Grundstück so geteilt, dass das Museum auf einem Inselgrundstück liegt. Um 2006 wurde eine Erweiterung auf einem städtischen Grundstück genehmigt. Man ging davon aus, dass ein Geh- und Fahrrecht über das ursprüngliche Grundstück bestand, was aber nicht der Fall ist. Zwar ist eine Zufahrt für die Feuerwehr aktuell tatsächlich möglich, jedoch rechtlich nicht gesichert. Eine Bebauung der Nachbargrundstücke wird derzeit erwartet.



Fall 2 – Wegfall der Feuerwehruzufahrt

Betroffene öffentlich-rechtliche Brandschutz-Vorschriften

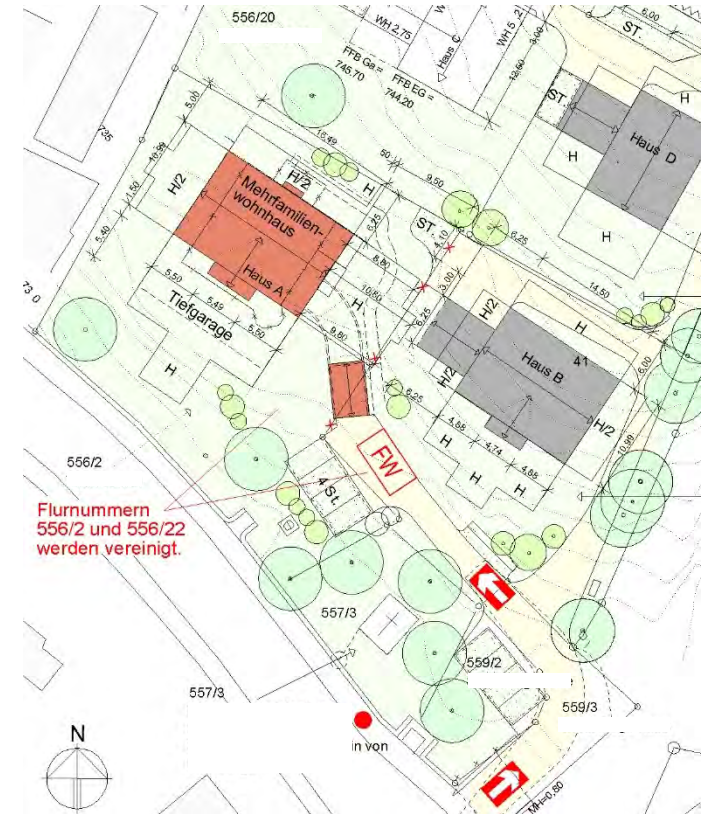
- Wegfall der Erschließung nach Art. 4 BayBO (Nichtwohnbebauung)
- Wegfall der Feuerwehruzufahrt nach Art. 5 BayBO

Lösungsmöglichkeiten

- Sicherung des Geh- und Fahrtrechts als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit einer Abweichung von der Anforderung, dass das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss. In diesem Fall ist die Zustimmung der zuständigen Branddienststelle wegen des Abstands von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Fall 3 – Wegfall von Abständen (Art. 6 und 28 BayBO)

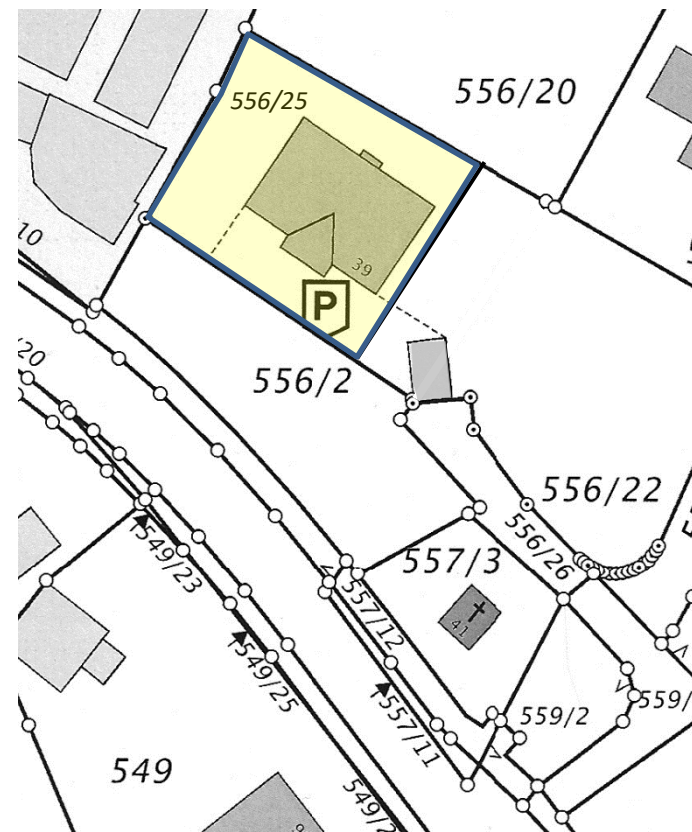
Auf einem großen Grundstück wurde ein Mehrfamilienwohnhaus mit einer über Öffnungen auf der Südseite natürlich belüfteten unterirdischen Mittelgarage errichtet. Der Brandschutznachweis zur Garage wurde von der Bauaufsicht geprüft und genehmigt. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass planabweichend gebaut worden war. Ein Änderungsbauantrag wurde eingereicht. Der Brandschutznachweis für die Garage sollte von einem Prüfsachverständigen bescheinigt werden. Der neue Bauantrag enthielt keinen aktuellen Lageplan, bezog sich jedoch auf eine andere Flurnummer als der ursprüngliche Bauantrag. Der Antrag wurde genehmigt.



Fall 3 – Wegfall von Abständen (Art. 6 und 28 BayBO)

Anstelle der ursprünglich vereinigten Flurstücke 556/2 und 556/22 teilte der Bauträger das Grundstück 556/2 auf und übertrug die Grundstücke in andere Bauträgersgesellschaften – frei von Lasten! (Abstandsübernahmen, Bauverbot, Geh- und Fahrrechte). Der Bauträger ging tatsächlich davon aus, dass er die Grundstücke nun so bebauen könne, als ob gar kein Gebäude auf dem Nachbargrundstück vorhanden sei.

Es stellt sich die Frage, ob das Baurecht in Bayern durch rechtswidrige Grundstücksteilung ausgehebelt werden kann / soll?



Fall 3 – Wegfall von Abständen (Art. 6 und 28 BayBO)

Betroffene öffentlich-rechtliche Brandschutz-Vorschriften

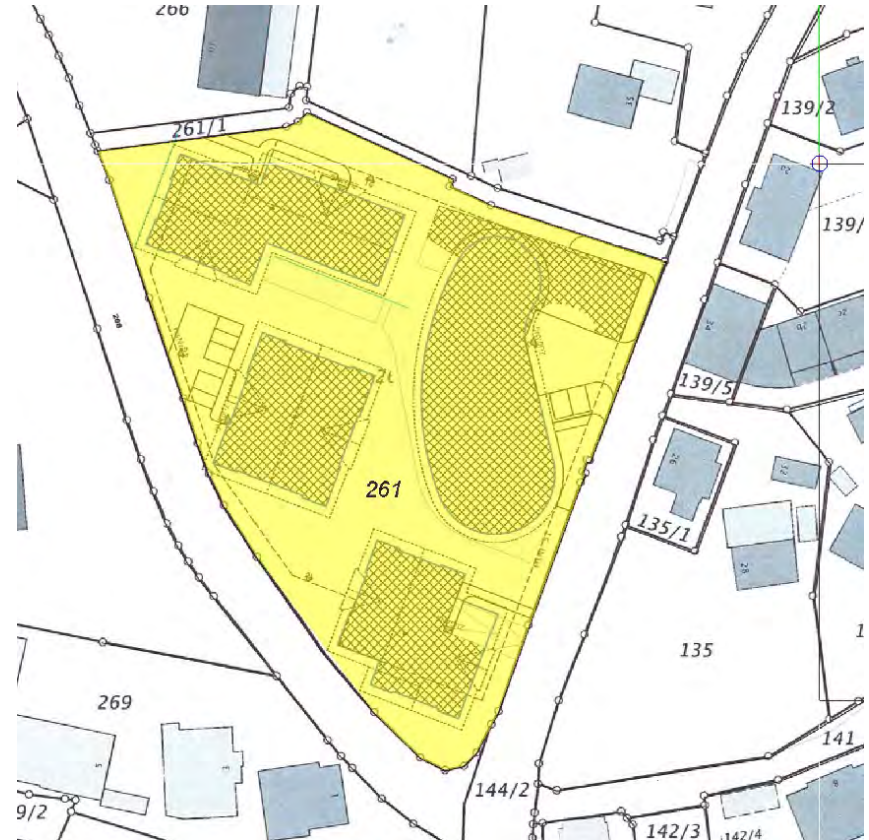
- Wegfall der ausreichenden Tiefe von (Brandschutz-) Abständen nach Art. 6 bzw. 28 BayBO mit der Folge des Erfordernisses der Ausbildung der Gebäudeabschlusswand als Brandwand an der neuen Grundstücksgrenze

Lösungsmöglichkeiten

- Herstellung der Brandwand als Gebäudeabschlusswand der Garage an der neuen Grundstücksgrenze durch Schließung der Lüftungsöffnungen und Rückbau der Schächte auf dem Nachbargrundstück.
- Abstandsübernahme auf das neue Nachbargrundstück zusätzlich zur erforderlichen Abstandsflächenübernahme. Alternativ hierzu Belastung des Nachbargrundstücks mit entsprechenden Dienstbarkeiten zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde.

Fall 4 – Realteilung Tiefgarage (Art. 12 und 28 BayBO ?)

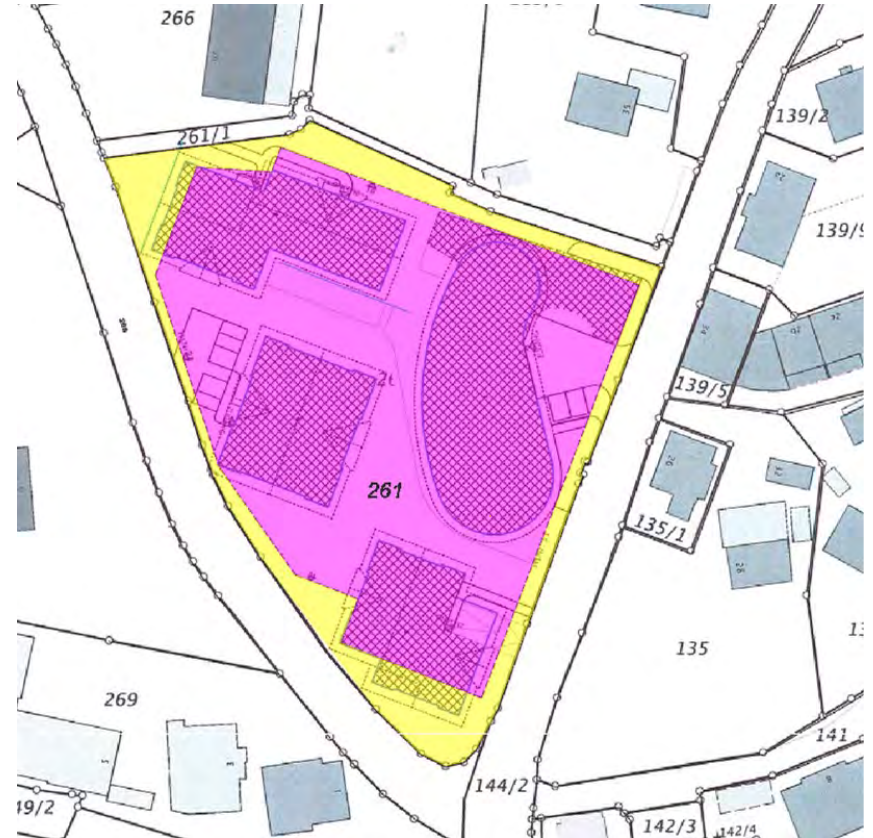
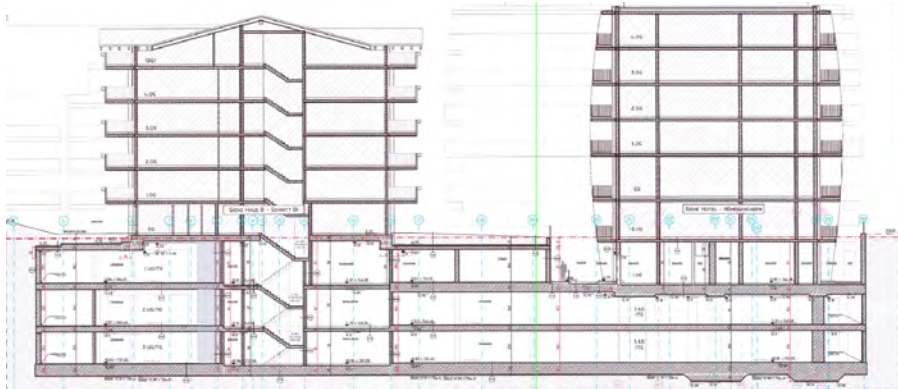
Ein Bauträger stellt einen Bauantrag für ein Bauvorhaben, bestehend aus drei Wohngebäuden (GKL 4 und 5), einem Hotel (ovaler Baukörper) und einer dreigeschossigen Tiefgarage auf einem Grundstück. Für diese Bebauung hatte die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt und einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger abgeschlossen. Für das Bauvorhaben wird zunächst eine Baugenehmigung erteilt.



Fall 4 – Realteilung Tiefgarage

Frage: eine Baugenehmigung für alle 4 Gebäude und die Großgarage –
Geht das überhaupt?

Die Tiefgarage erstreckt sich über drei
Untergeschosse und fast die gesamte
Grundstücksfläche.

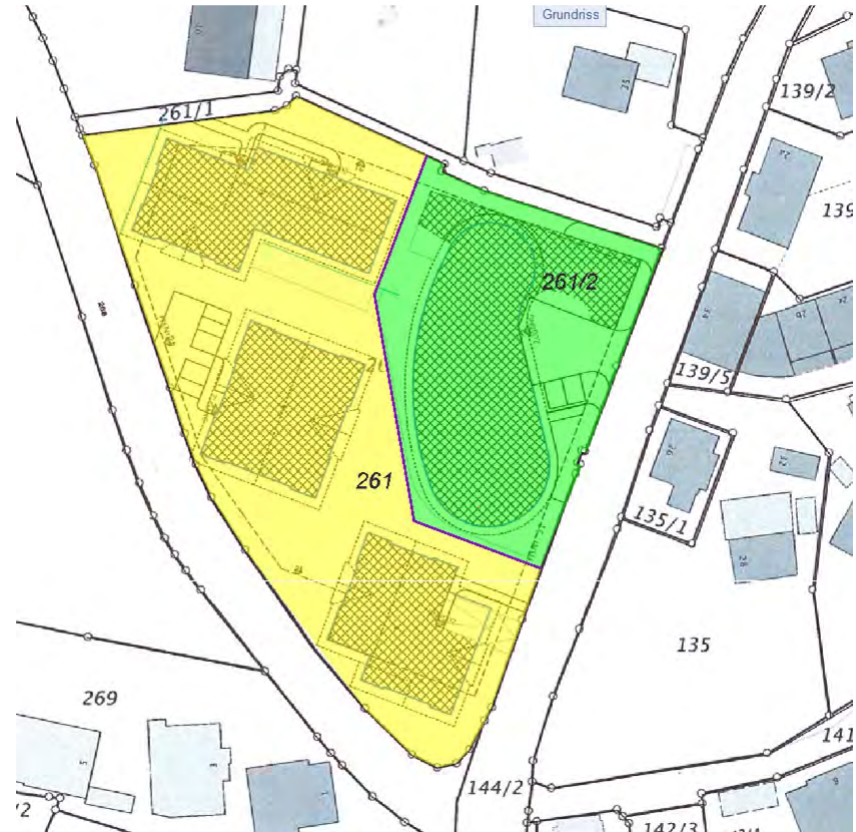


Fall 4 – Realteilung Tiefgarage

Während der Bauphase teilt der Bauträger das Grundstück. Das Hotel-Grundstück wird verkauft. Das Grundstück mit den Wohngebäuden wird nach WEG aufgeteilt und die Wohnungen verkauft.

Die Tiefgarage wird real geteilt. Das WEG-Grundstück, über das die Zufahrt zur Garage erfolgt, wird mit Geh- und Fahrrechten belastet.

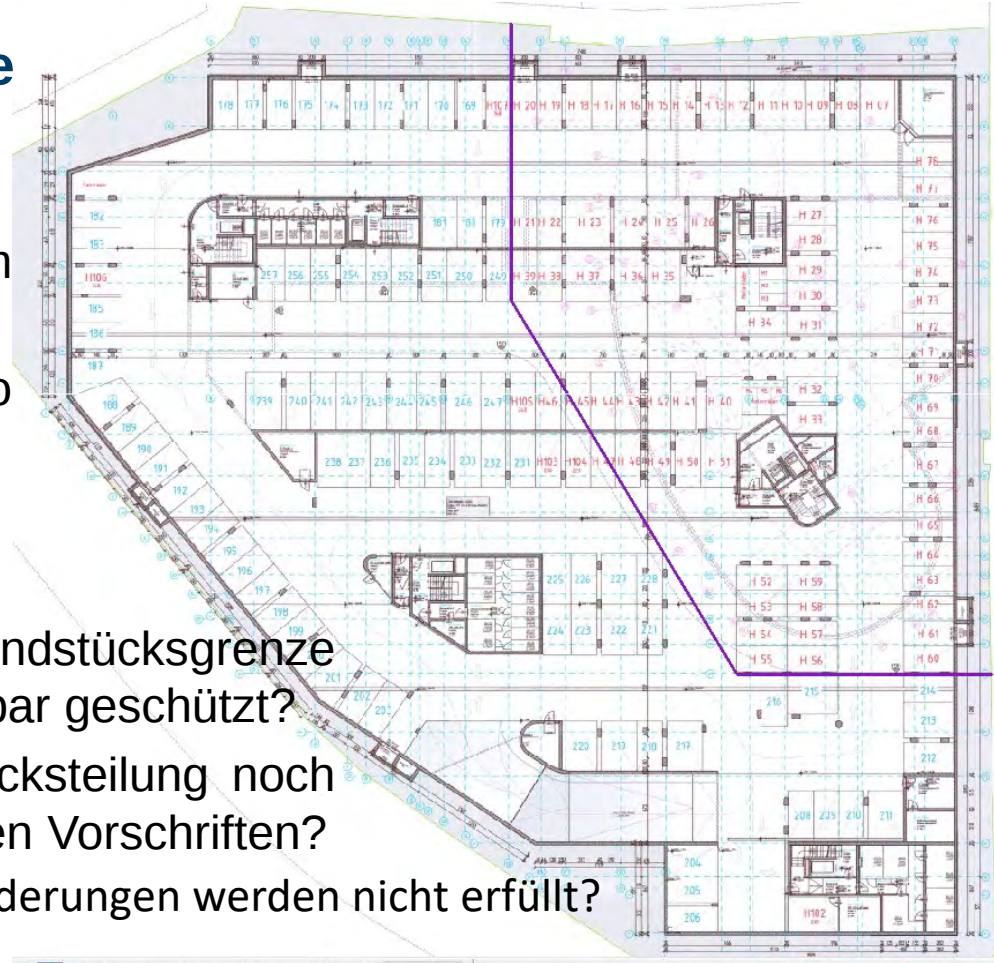
Auf Überbaurechte wird verzichtet. Es wird ein gegenseitiges „Anbaurecht“ (?) vereinbart.



Fall 4 – Realteilung Tiefgarage

Fragen / Diskussion:

- Handelt es sich bei der Garage um ein Gebäude oder um zwei?
- Ist eine Realteilung der Garage so möglich? Falls nein, warum nicht?
- Könnte ein Anbaurecht helfen?
- Wohin führe die Rettungswege?
- Darf sich ein Brand über die Grundstücksgrenze ausbreiten und wie wird der Nachbar geschützt?
- Steht die Garage nach Grundstücksteilung noch in Einklang mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften?
- Falls nein, welche Brandschutzanforderungen werden nicht erfüllt?



Fall 4 – Realteilung Tiefgarage

Betroffene öffentlich-rechtliche Brandschutz-Vorschriften

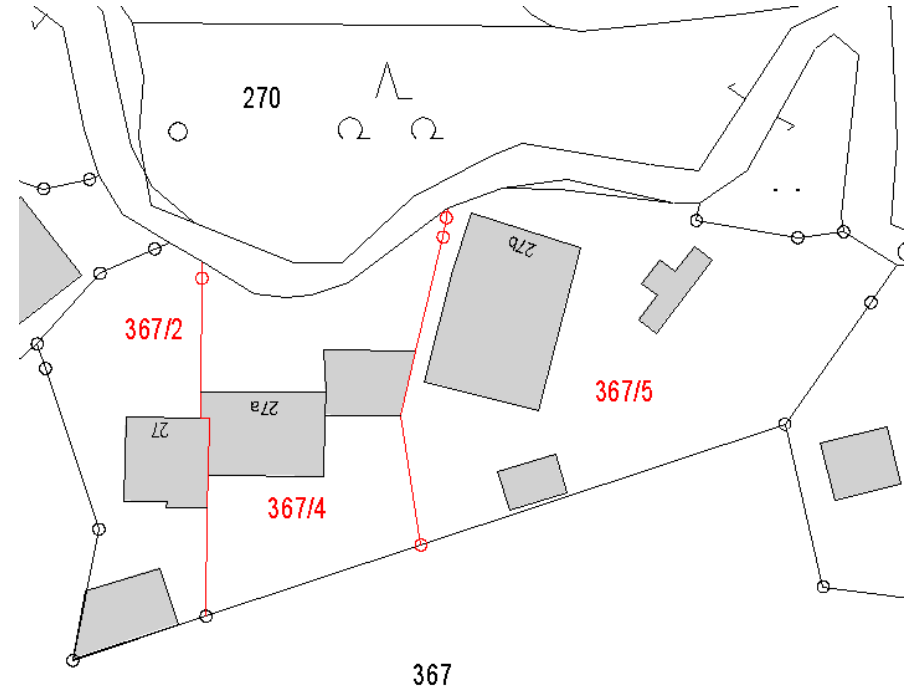
- Brandausbreitung zwischen den Gebäuden auf den Nachbargrundstücken wird nicht vorgebeugt (Art. 12 und 28 (?) BayBO)
- Rettungswege führen über fremde Grundstücke

Lösungsmöglichkeiten

- Die gesamte Garage wird als eine „Sache“ dem Stammgrundstück (WEG) zugeordnet, weil eine „Sache“ nicht geteilt werden kann.
- Vereinbarung Überbaurecht für die Unterbauung zulasten des Hotel-Grundstücks als Grunddienstbarkeit und beschr. pers. Dienstbarkeit
- Wechselseitige Vereinbarung Geh-, Fahrt-, Nutzungs-, Fluchtwegrechte als Grunddienstbarkeit und beschr. pers. Dienstbarkeit

Fall 5 – Wegfall von Abständen (Art. 6 und 28 BayBO)

Auf ein ursprünglich ungeteiltes Grundstück wurden drei teilweise über Eck zusammengebaute Wohngebäude errichtet. Der Eigentümer teilte das Grundstück auf und wollte die Teile noch zu Lebzeiten auf seine Kinder übertragen. Für das mittlere Gebäude (Gebäudeklasse 3) wurde eine Aufstockung beantragt und auch genehmigt. Kurz vor Baubeginn wurde bemerkt, dass kein Brandschutznachweis erstellt wurde. Der Nachweis konnte nicht geführt werden!



Fall 4 – Wegfall von Abständen (Art. 6 und 28 BayBO)

Bei der Grundstücksteilung wurde nicht berücksichtigt, dass die Gebäudeabschlusswände, die jetzt an den Grundstücksgrenzen liegen, gar nicht als Wände anstelle von Brandwänden ausgebildet werden können. Die Genehmigung von Abweichungen erscheint unwahrscheinlich, da im konkreten Fall nachbarschützende Rechte erheblich betroffen wären. Mit Grunddienstbarkeiten wollte der Eigentümer die Grundstücke nicht belasten.



Ansicht von Norden, links haus Nr. 27a, rechts Haus Nr. 27

Fall 4 – Wegfall von Abständen (Art. 6 und 28 BayBO)

Betroffene öffentlich-rechtliche Brandschutz-Vorschriften

- Wegfall der ausreichenden Tiefe von (Brandschutz-) Abständen nach Art. 6 bzw. 28 BayBO mit der Folge des Erfordernisses der Ausbildung der Gebäudeabschlusswand als Wand anstelle Brandwand an der neuen Grundstücksgrenze

Lösungsmöglichkeiten

- Der Eigentümer ließ die drei Grundstücke wieder zu einem Grundstück vereinigen. Parallel wurde eine notarielle Aufteilung der drei Wohngebäude nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vorgenommen. Somit erhielt jedes Kind und der Eigentümer jeweils ein Gebäude als Sondereigentum nach Wohnungseigentumsrecht (WEG).

Fazit

- Die Teilung von bebauten Grundstücken ist eine Herausforderung für den nicht im Baurecht versierten Grundstückseigentümer.
- Der Bund hat durch den Entfall der behördlichen Teilungsgenehmigung den Ländern die Zuständigkeit im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Regelungen zugewiesen.
- Hiervon haben die Länder unterschiedlich Gebrauch gemacht.
- Nur in NRW und Hessen ist ein Genehmigungsverfahren für die Grundstücksteilung erforderlich.
- Die meisten anderen Länder haben sich für die Prüfung der bauordnungsrechtlichen Belange durch Vermessungsingenieure im Zuge der Teilungsvermessung entschieden.

Fazit

- In Bayern wurde entschieden, dass es keiner Regelung bedarf um sicherzustellen, dass eine Grundstücksteilung im Einklang mit den baurechtlichen Vorschriften erfolgt.
- In Bayern liegt damit die Verantwortung beim Eigentümer und den von ihm Beauftragten (Entwurfsverfasser, Brandschutznachweisersteller).
- Als Besonderheit existiert in Bayern kein öffentliches Baulastenverzeichnis, sodass für eine rechtssichere Bewertung der Teilung eines bebauten Grundstücks neben der Durchsicht der Baugenehmigungsunterlagen und des aktuellen Katasterauszugs stets auch ein Blick in das Grundbuch (Abteilung I und II) erforderlich ist.





Fragen – Diskussion – oder lieber Wasserspritzen

Quellen / Literatur zu Teil 1 und 3

- [1] Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 1726), zuletzt geändert am 12.08.2025
 - [2] Musterbauordnung (MBO), Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 26./27.09.2024
 - [3] Bayerische Bauordnung, Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.07.2025
 - [4] Busse / Kraus, Bayerische Bauordnung Kommentar, Stand Mai 2025
 - [5] VGH München, Urteil vom 28.11.2013, Az. 2 BV 12.760
 - [6] Schindecker, Erika, Rechtsänderung bei Grundstücksteilungen, in: IVD Immo Professional Süd, Nr. 03/2008
 - [7] Stadtplanungsamt Augsburg, Merkblatt zu Grundstücksteilungen bzw. Kauf von Grundstücken, Stand August 2009
 - [8] Radeisen, Marita (2021), Abstandsflächen im Bauordnungsrecht Bayern, Rehm-Verlag, München
 - [9] Oberste Bauaufsicht Berlin, Rundschreibender Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II E Nr. 49/2016 – Teilung von Grundstücken, Stand 15.08.2018
 - [10] VG Frankfurt (Oder), Urteil vom 23.11.2020, Az. 7 K 1806/15
 - [11] Columbus, Christine, Grundstücksteilung im Land Berlin, in: Das Grundeigentum, Nr. 11/2022, S. 564 – 569
 - [12] Hartig, Annekatrin, KWL-Ingenieure GmbH, Berlin, Baulasten in Verbindung mit Brandschutzanforderungen, Unterlage zu EIPOS-Tagesseminar vom 23.05.2022
 - [13] Wenzel, Gerhard (2021), Baulasten in der Praxis, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
 - [14] Grziwotz / Lüke / Saller (2020), Praxishandbuch Nachbarrecht, Verlag C.H.Beck, München
 - [15] DNotI-Report, Informationsdienst des deutschen Notarinstituts, Ausgaben 03/1994, 21/2004, 13/2006, 07/2009, 17/2021
 - [16] DNotI: Landesrechtliche Teilungsgenehmigung, Stand 12.01.2022
- Bildquellen O. Mayr, pixabay.de



Herzlichen Dank für Ihr Interesse

Dipl.-Ing. Architektin | Stadtplanerin Olivia Mayr MEng.

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Vorbeugenden Brandschutz,
Prüfsachverständige für Brandschutz, Architekturbüro Olivia Mayr, Dorfplatz 3b, 83075 Bad Feilnbach, Tel. 08064 / 90 61 286