

Merkblatt „Teilung von Grundstücken“

Einleitung

Soll ein **bebautes** Grundstück grundbuchrechtlich geteilt werden, so ist dazu eine bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung nach § 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erforderlich. Bebaut ist ein Grundstück, wenn sich auf ihm bauliche Anlagen befinden und diese bauordnungsbehördliche Belange berühren (bei Gebäuden sind diese beispielsweise bereits berührt, wenn der Keller oder die Gründung fertig gestellt ist). Eine Teilungsgenehmigung ist auch erforderlich für ein Grundstück, dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf.

Zweck einer Teilungsgenehmigung

Die Teilungsgenehmigung soll sicherstellen, dass keine baurechtswidrigen Zustände durch die Teilung eines Grundstückes eintreten. Auf die Erteilung der Teilungsgenehmigung besteht daher ein Anspruch, wenn durch die Teilung keine bauliche Situation entsteht, die den Vorgaben der BauO NRW (bzw. den auf der Basis der BauO NRW erlassenen Vorschriften) widerspricht.

Hindernisse für eine Teilungsgenehmigung

Folgende Gründe können einer Teilungsgenehmigung beispielsweise entgegenstehen:

Durch die Teilung

- liegt ein Gebäude nicht mehr an einer öffentlichen Verkehrsfläche,
- steht ein Gebäude auf zwei Grundstücken,
- steht ein Gebäude zu nah an der Grundstücksgrenze.

Teilweise können derartige Hindernisse durch die Eintragung sogenannter Baulasten überwunden werden. Genaueres hierzu erläutern Ihnen im Einzelfall die Sachbearbeiter/innen der Bauaufsichtsbehörde.

Antragstellung

Der amtliche Antragsvordruck für eine Teilungsgenehmigung steht Ihnen unter www.staedteregion-aachen.de zur Verfügung. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- 2-fach amtlicher Lageplan im Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines Auszuges aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte, der nicht älter als 6 Monate sein darf; der Lageplan muss von einem Katasteramt oder von einem/r öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in angefertigt und beurkundet werden (=amtlicher Lageplan).
- 2-fach Bauzeichnungen der vorhandenen baulichen Anlagen, sofern sie für die Beurteilung des Antrags erforderlich sind.

Für konkrete Auskünfte als auch für eine Bauberatung wenden Sie sich bitte an die Sachbearbeiter_innen des Amtes für Bauaufsicht und Wohnraumförderung.