



MERKBLATT ZUR TEILUNGSGENEHMIGUNG NACH § 7 DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO)

Warum benötige ich eine Teilungsgenehmigung?

Im Juli 2018 ist die neue Hessische Bauordnung (HBO) in Kraft getreten, mit der u. a. die in Hessen im Jahr 2002 weggefallene Teilungsgenehmigung wieder eingeführt wurde. Bevor ein Grundstück im Bestandsverzeichnis des Grundbuches geteilt werden kann, muss für die beabsichtigte Teilung zunächst eine Teilungsgenehmigung erteilt werden. Hierbei prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob die geplante Grundstücksteilung den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht.

Was ist eine Teilung?

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. auch § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB).

In welchen Fällen wird eine Teilungsgenehmigung benötigt?

Eine Grundstücksteilung bedarf einer Genehmigung, wenn das betroffene Grundstück bereits bebaut ist, eine Bebauung genehmigt ist oder das Grundstück im Zuge einer Genehmigungsfreistellung (§ 64 HBO) bebaut werden darf. Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn auf diesem mindestens eine bauliche Anlage vorhanden ist oder sich im Bau befindet. Die Größe der baulichen Anlage ist unerheblich.

Eine Teilungsgenehmigung ist nicht notwendig, wenn das zuständige Amt für Bodenmanagement oder ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der geplanten Teilung bescheinigt hat. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist der Teilungsgenehmigung gleichgestellt.

Soll ein unbebautes Grundstück geteilt werden, ist die Erteilung eines Negativzeugnisses notwendig. Das Negativzeugnis können sowohl die Bauaufsichtsbehörde als auch die Vermessungsstellen erteilen. Das Negativzeugnis wird durch die Bauaufsichtsbehörde ebenso wie die Teilungsgenehmigung auf Grundlage eines Teilungsantrages ausgestellt.

Was ist ein Grundstück?

Das für die Teilung relevante Buchgrundstück ist ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer verzeichnet ist. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken bestehen.

Wofür benötige ich eine Zerlegung bei der Teilung eines Grundstücks?

Um eine Teilung im Grundbuch durchführen zu können ist es notwendig, dass zuvor das betroffene Grundstück in zwei Flurstücke zerlegt wird. Dabei handelt es sich um die vermessungstechnische Vorbereitung im Liegenschaftskataster für die eigentlich beabsichtigte Teilung im Grundbuch. Die Zerlegung des Grundstückes sollte vor Beantragung einer Teilungsgenehmigung stattfinden. Durch eine Zerlegung wird das Grundstück im Sinne des Grundbuches nicht verändert. Es ist für die Erteilung der Teilungsgenehmigung nicht notwendig, die Zerlegung bereits im Grundbuch eintragen zu lassen. Die liegenschaftsrechtliche Zerlegung ist ausreichend.

Die Zerlegung im Liegenschaftskataster können das zuständige Amt für Bodenmanagement oder öffentlich bestellte Vermessungsingenieure durchführen.

Welche Unterlagen sind für einen Antrag auf Teilungsgenehmigung notwendig?

1.	Antrag auf Teilungsgenehmigung (Formblatt BAB 02/2022)	1-fach
2.	Ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte <u>mit Ortsvergleich</u> (beides nicht älter als 3 Monate). Auf dem Auszug aus der Liegenschaftskarte sind maßstabsgerecht darzustellen: <ul style="list-style-type: none">• die beabsichtigte Teilungsgrenze in roter Farbe• die vorhandene und ggf. genehmigte oder von der Genehmigung freigestellte Bebauung auf den von der Teilung betroffenen Grundstücken• die Abstandsflächen bei vorhandener oder genehmigter Bebauung• die vorhandene Bebauung auf Nachbargrundstücken, sofern sich diese auf das zu teilende Grundstück auswirkt	3-fach
3.	Werden von der beantragten Teilung Gebäude erfasst, sind eine Beschreibung und eine zeichnerische Darstellung (z. B. Grundrisse von allen Geschossen) beizufügen, die Auskunft über die Abgrenzung innerhalb der Gebäude gibt. Zur besseren Veranschaulichung ist es wünschenswert, wenn Bilder von der baulichen Anlage eingereicht werden.	3-fach
4.	Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall weitere zur Prüfung notwendige Unterlagen nachfordern	

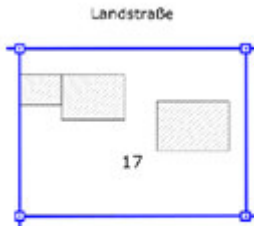
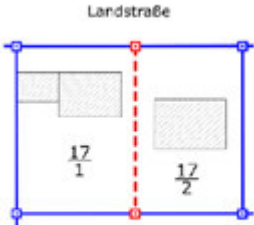
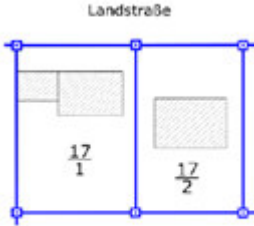
Welche Gebühren kommen auf mich zu?

Die Kosten für die Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich werden durch das Amt für Bodenmanagement bzw. den von Ihnen beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur festgelegt.

Die Gebühren für die Erteilung einer Teilungsgenehmigung werden einzelfallbezogen ermittelt. Erfahrungsgemäß liegen die Gebühren zwischen 100,00 € und 200,00 €.

Die Gebühren für die Erteilung eines Negativzeugnisses betragen 80,00 €.

Zusammenfassung und empfohlener Ablauf (bei bebauten Grundstücken):

<p>1. Ausgangssituation: Grundstück soll geteilt werden.</p>	 <p>1 Flurstück 1 Grundstück</p>
<p>2. Grundstück wird durch Amt für Bodenmanagement oder öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Liegenschaftskataster zerlegt.</p> <p>Empfehlung: Zerlegung nicht im Grundbuch eintragen lassen.</p>	 <p>2 Flurstücke 1 Grundstück</p>
<p>3. Auf Grundlage der erfolgten Zerlegung wird die Teilungsgenehmigung beantragt.</p>	
<p>4. Geplante Teilung entspricht dem Bauordnungsrecht →</p>	<p>Teilungsgenehmigung wird erteilt.</p>
<p>5. Teilungsgenehmigung wird dem zuständigen Grundbuchamt vorgelegt.</p>	
<p>6. Teilung im Grundbuch.</p>	 <p>2 Flurstücke 2 Grundstücke</p>

Kontakt:

<p>Lara Jordan Wilhelmshöher Allee 19 – 21 34117 Kassel Tel.: 0561 1003 1312 Lara-Jordan@landkreiskassel.de</p>	<p>Jennifer Lorchheim Wilhelmshöher Allee 19 – 21 34117 Kassel Tel.: 0561 1003 1306 Jennifer-Lorchheim@landkreiskassel.de</p>	<p>Iris Wolff Garnisonstraße 6 34369 Hofgeismar Tel.: 0561 1003 2293 Iris-Wolff@landkreiskassel.de</p>
<p>Ahnatal, Calden, Espenau, Helsa, Kaufungen, Nieste, Niestetal, Vellmar</p>	<p>Baunatal, Fuldabrück, Fuldata, Lohfelden, Schauenburg, Söhrewald</p>	<p>Bad Emstal, Bad Karlshafen, Breuna, Grebenstein, Habichtswald, Hofgeismar, Immenhausen, Liebenau, Naumburg, Reinhardshagen, Trendelburg, Wesertal, Wolfhagen, Zierenberg</p>