

Grundstücksteilung - Übersicht über landesrechtliche Genehmigungserfordernisse

Die nachfolgende Übersicht fasst die für die notarielle Praxis relevanten landesrechtlichen Genehmigungserfordernisse bei der Grundstücksteilung zusammen, geordnet nach Bundesländern.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr der Richtigkeit und Vollständigkeit. Sollten Ihnen Fehler auffallen, sind wir für einen kurzen Hinweis dankbar (per E-Mail: dnoti@dnoti.de).

Aktuell

Landesrechtliche Teilungsgenehmigungen bestehen:

- allgemein nach den Landesbauordnungen von **Nordrhein-Westfalen** (§ 7 BauO NRW) und **Hessen** (§ 7 HBauO),
- für **Waldgrundstücke** in Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein (§ 24 LWaldG BW, § 11 LWaldG SH) (jeweils Grundbuchsperr)
- sowie für **gemeinschaftliche Holzungen** in Rheinland-Pfalz, und zwar dort in den früheren Regierungsbezirken Koblenz, Trier und Montabaur (§§ 8, 6 Gesetz über die gemeinschaftliche Holzung für die Regierungsbezirke Koblenz, Trier und Montabaur).

vgl. auch **Gutachten DNotI-Report 2001, 129, DNotI-Report 2004, 173** und **DNotI-Report 2006, 104**.

Eine **Anzeigepflicht** für die Grundstücksteilung besteht in Baden-Württemberg (§ 8 Abs. 2 S. 1 LBO-BW).

Änderungen im Jahr 2021

Nordrhein-Westfalen

§ 7 LBauO NRW neu gef. m.W.v. 2.7.2021 durch G. v. 30.6.2021 (GV. NRW. S. 822)

Änderungen im Jahr 2018

Nordrhein-Westfalen

Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 411), überwiegend in Kraft getreten am 1.1.2019 (vgl. Art. 2).

Das zuvor in § 8 BauO NRW a.F. verankerte Teilungsgenehmigungserfordernis ist seit dem 1.1.2019 in § 7 BauO NRW n.F. geregelt.

Hessen

Aufgrund des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018

(GVBl. S. 198) ist mit Wirkung vom 7. Juli 2018 für die Wirksamkeit der Teilung eines bebauten bzw. zu bebauenden Grundstücks die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich (§ 7 HBauO).

§ 7 – Grundstücksteilung

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Das gilt nicht, wenn

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

2. eine Vermessungsstelle 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), die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.

(3) Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage einer Ausgabe aus dem Liegenschaftskataster, der die beabsichtigte Teilung und die vorhandene Bebauung erkennen lässt, zu beantragen. In die Ausgabe sind die Abstandsflächen der vorhandenen Bebauung einzutragen. Werden Gebäude von der Teilung erfasst, ist eine Beschreibung, wenn notwendig auch eine zeichnerische Darstellung, beizufügen, die Auskunft über die Abgrenzung innerhalb von Gebäuden gibt. § 70 Abs. 1 und § 74 Abs. 4 bis 6 gelten entsprechend.

Änderungen im Jahr 2017

Berlin

Auch nach der Änderung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) durch Gesetz vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) (Inkrafttreten zum 1.1.2017), die auch die §§ 7, 68 BauO Bln betraf, besteht ein Genehmigungserfordernis für Grundstücksteilungen nicht. Der bisherige § 68 BauO Bln wurde zu § 67 BauO Bln.

Keine Änderungen im Jahr 2016

Änderungen im Jahr 2015

Baden-Württemberg

Mit Wirkung vom 1. März 2015 wurde für die Grundstücksteilung eine Anzeigepflicht eingeführt (§ 8 Abs. 2 S. 1 LBO-BW).

Keine Änderungen im Jahr 2014

Änderungen im Jahr 2013

Hessen

Seit dem 27.6.2013 ist für die Teilung eines Waldgrundstücks keine Teilungsgenehmigung mehr erforderlich. Das HessForstG wurde durch das HessWaldG ersetzt, das kein Genehmigungserfordernis mehr enthält.

Keine Änderungen im Jahr 2012

Änderungen im Jahr 2011

Mecklenburg-Vorpommern

Seit dem 11.6.2011 ist für die Grundstücksteilung keine Teilungsgenehmigung mehr erforderlich. § 27 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) a.F. wurde aufgehoben, vgl. LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011).

Keine Änderungen in den Jahren 2009 und 2010

Änderungen im Jahr 2008

Niedersachsen

§ 94 NBauO (und damit das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung für die Grundstücksteilung) wurde aufgehoben durch Art. 3 Nr. 3 des Gesetzes zur Änderung des Modellkommunen-Gesetzes und anderer Gesetze vom 10.12.2008 (Nds. GVBl. 2008, 381) mit Wirkung zum 13.12.2008.

Thüringen

§ 16 ThürWaldG (und damit das Erfordernis einer Genehmigung der unteren Forstbehörde für die Teilung eines Waldgrundstücks) wurde mit Wirkung vom 1.7.2008 aufgehoben (Gesetz vom 24.6.2008 (GVBl. S. 125).

Keine Änderungen im Jahr 2007

Änderungen aus dem Jahr 2006

Hamburg

Eine Teilungsgenehmigung nach § 8 BauO Hamburg ist seit 1.4.2006 nicht mehr erforderlich (Hamburgische Bauordnung vom 14.12.2005, GBl. Hamburg 2005, S. 525, in Kraft seit 1.4.2006).

§ 8 BauO Hbg – Teilung von Grundstücken

- (1) Durch die Teilung eines Grundstücks dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.
- (2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von diesem Gesetz oder von auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, ist § 69 entsprechend anzuwenden.

Berlin

Ein Genehmigungserfordernis für Grundstücksteilungen besteht nicht (§ 7 BauO Bln). Durch das Bauvereinfachungsgesetz (BauVG Bln) vom 29.9.2005 (GVBl. Berlin 2005, 495) erhielt § 7 BauO Bln folgende Fassung (Inkrafttreten zum 1.2.2006).

§ 7 BauO Bln – Teilung von Grundstücken

- (1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.
- (2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, ist § 68 entsprechend anzuwenden.

§ 68 BauO Bln – Abweichungen

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1, vereinbar sind. § 3 Abs. 3 Satz 3 bleibt unberührt.
- (2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs, von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, von Abweichungen, die eine Ermessensentscheidung nach der Baunutzungsverordnung verlangen, sowie von Ausnahmen nach anderen Rechtsverordnungen ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.
- (3) Ist eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung unter Bedingungen, befristet oder unter dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt worden, so ist die Genehmigung entsprechend einzuschränken.

Vor dem 1.2.2006 galt folgende Fassung (ebenfalls ohne Genehmigungserfordernis):

§ 7 BauO Bln – Veränderung von Grundstücksgrenzen

Werden durch Veränderungen der Grenzen bebauter Grundstücke Verhältnisse geschaffen, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zuwiderlaufen, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand hergestellt wird. Die Vorschriften der §§ 70 und 77 Abs. 3 Satz 1 gelten sinngemäß.

Mecklenburg-Vorpommern

Bauordnungsrechtlich ist keine Teilungsgenehmigung erforderlich. § 7 LBO MV lautet in der Fassung durch das „Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze“ vom 18.4.2006 (GVBl. 2006, S. 102, 106):

§7 LBO MV – Teilung von Grundstücken

(1) 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.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 67 entsprechend anzuwenden.

Niedersachsen

In bestimmten „Modellkommunen“ ist ab 1.1.2006 bis zum 31.12.2008 keine bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung erforderlich („Gesetz zur Erprobung erweiterter Handlungsspielräume in Modellkommunen“ – Modellkommunengesetz, ModKG vom 8.12.2005, GVBl. 2005, S. 387):

§ 2 – Modellkommunen

Modellkommunen sind:

1. die Landkreise Cuxhaven, Emsland und Osnabrück und ihre kreisangehörigen Gemeinden sowie
2. die Städte Lüneburg und Oldenburg (Oldenburg).

§ 4 – Nicht anwendbare Vorschriften

Die folgenden Rechtsvorschriften finden in den Modellkommunen keine Anwendung:

1. ...
4. § 94 NBauO.

§ 8 – In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten, Übergangsvorschriften

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2006 in Kraft und am 31. Dezember 2008 außer Kraft.

(2) ...

Änderungen aus dem Jahr 2005

Hessen

Durch das „Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung“ vom 28.9.2005 (GVBl. Hessen 2005, 662) wurde § 7 Abs. 2 Hessische Bauordnung wie folgt geändert:

§ 7 HessBauO

(1) Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Abstandsflächen und Abstände auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen, dürfen sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen und Abstände nicht angerechnet werden.

(2) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.

Das frühere Genehmigungserfordernis nach § 8a HBO a. F. war bereits mit Wirkung zum 1.10.2002 abgeschafft worden (GVBl. Hessen 2002 I, 273, 290).

Niedersachsen

Durch das "Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und anderer Rechtsvorschriften" vom 23.6.2005 (GVBl. 2005, 208) wurde § 94 NBauO mit Wirkung zum 1.7.2005 wie folgt ergänzt:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 wird die Angabe „§ 19 Abs. 2 und 3 Sätze 2 bis 5 sowie § 20 Abs. 2 bis 4“ durch die Angabe „§ 19 Abs. 1 sowie § 22 Abs. 5 Sätze 2 bis 4“ ersetzt.

bb) Es wird der folgende Satz 4 angefügt:

„Bedarf die Teilung keiner Genehmigung oder gilt sie als genehmigt, so hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen; das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 wird gestrichen.

bb) Die bisherigen Nummern 2 und 3 werden Nummern 1 und 2.

Damit lautet § 94 NBauO nun wie folgt:

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde: 2Die Genehmigung ist zu versagen, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die diesem Gesetz, den Rechtsvorschriften auf Grund dieses Gesetzes oder dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zuwiderlaufen. § 19 Abs. 1 sowie § 22 Abs. 5 Sätze 2 bis 4 des Baugesetzbuchs gelten entsprechend. Bedarf die Teilung keiner Genehmigung oder gilt sie als genehmigt, so hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen; das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

(2) Eine Genehmigung ist nicht erforderlich

1. wenn der Bund, das Land Niedersachsen oder eine Gebietskörperschaft, die Aufgaben einer unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, als Eigentümer oder Erwerber beteiligt ist,
2. wenn die Teilung dem Bau oder der Änderung einer öffentlichen Straße dient.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung nähere Vorschriften über Form und Inhalt des Genehmigungsantrags und der zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen erlassen.

Änderungen aus dem Jahr 2004

Bundesrecht (§ 19 BauGB)

Die bauplanungsrechtliche Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB) ist durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau, BGBl. 2004 I, 1359) mit Wirkung zum 20.7.2004 endgültig entfallen. Seit 1998 galt sie bereits nur mehr, soweit die Gemeinde durch Satzung ein Genehmigungserfordernis begründet hatte. Zur Abschaffung der Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB vgl.:

Gutachten DNotI-Report 2004, 173;
Dümig, Rpfleger 2004, 461, 462;
Eckert/Höffinghoff, NotBZ 2004, 405, 410;
Grziwotz, DNotZ 2004, 674, 681;
Voß/Steinkemper, ZfIR 2004, 797, 799.

Brandenburg

Die landesrechtliche Teilungsgenehmigung für **Waldgrundstücke** wurde **abgeschafft** durch die Neufassung des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.4.2004 (GVBl. Brandenburg I, Nr. 6/2004, S. 137 vom 21.4.2004), in Kraft seit 22.4.2004. Zuvor war eine Teilungsgenehmigung erforderlich nach § 18 LWaldG (Waldgesetz vom 17.6.1991, GVBl. Brandenburg 1991 I, 213).

Saarland

Die landesrechtliche Teilungsgenehmigung wurde **ab 1.4. 2004 abgeschafft**. Die Landesbauordnung (LBO) lautet in der Fassung durch Gesetz vom 18. Februar 2004 (AmtsBl. Saarland 2004, 822), in Kraft ab 1. April 2004:

§ 9 LBO Saar – Veränderung von Grundstücksgrenzen

- (1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen. § 57 Abs. 3 und § 82 gelten entsprechend.
- (2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 68 entsprechend anzuwenden.

§ 9 LBO Saar in der bis zum 31.3.2004 gültigen Fassung:

§ 9 LBO Saar a. F. – Teilung von Grundstücken

- (1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.
- (2) Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage einer Abzeichnung der Flurkarte, die die beabsichtigte Teilung und die vorhandene Bebauung erkennen lässt, zu beantragen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei

Monaten nach Antragstellung versagt wird. Die Bauaufsichtsbehörde hat darüber eine Bescheinigung auszustellen.

(3) Die Teilung darf in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn die Genehmigung oder die Bescheinigung nach Absatz 2 vorliegt. Das gleiche gilt für die Fortführung des Liegenschaftskatasters zur Vorbereitung einer Grundstücksteilung.

Schleswig-Holstein

Die Rechtsgrundlage für die Teilungsgenehmigung von Waldgrundstücken findet sich nun – inhaltlich unverändert – in § 11 WaldG SH (LWaldG SH vom 5.12.2004, GVOBl. SH 2004, S. 461 – zuvor § 18 LWaldG SH a. F.).

Thüringen

Die frühere landesrechtliche Teilungsgenehmigung nach § 8 ThürBO entfällt mit Wirkung zum 1. Mai 2004 (Art. 1 §§ 8 und 85 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 10.02.2004 – GVBl. Thüringen 2004, S. 76 ff., 78, 98).

§ 8 ThürBO lautet in der ab dem 1. Mai 2004 geltenden neuen Fassung (GVBl. 2004, S. 76, 78 - Neubekanntmachung ThürBO in GVBl. 2004, 349):

§ 8 ThürBO – Teilung von Grundstücken

(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.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, ist § 63 e entsprechend anzuwenden.

(3) Auf Antrag eines Beteiligten hat die Bauaufsichtsbehörde ein Zeugnis darüber auszustellen, dass die Teilung des Grundstücks den Anforderungen der Absätze 1 und 2 entspricht.

Nach der alten, bis zum 30. April 2004 geltenden Fassung von § 8 ThürBO war hingegen eine Teilungsgenehmigung erforderlich:

§ 8 ThürBO a. F. – Teilung von Grundstücken

(Abs. 1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Bestimmungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(Abs. 2) Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist.

Änderungen aus dem Jahr 2003

Brandenburg

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. Brandenburg 2003, 209), in Kraft ab 1. September 2003 (§ 84):

§ 4 - Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, Teilung der Grundstücke

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn

1. das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist,
2. das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder die Nutzung einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche rechtlich gesichert ist; für Wohngebäude geringer Höhe sind nicht befahrbare Wohnwege von nicht mehr als 50 m Länge zulässig,
3. bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen benutzbar sind.

(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen.

(3) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, den Brandschutz und die Erschließung, zuwiderlaufen.

bisherige Fassung des § 8 BbgBO (bis 30. August 2003):

§ 8 BbgBauO a. F. – Teilung von Grundstücken

(1) Durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, den Brandschutz und die Erschließung, zuwiderlaufen.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, so sind die Verfahrensvorschriften der §§ 67 Abs. 1, 68 und 72 entsprechend anzuwenden.

Bremen

Die Teilungsgenehmigung nach § 11 BremLBO wurde durch Gesetz zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung mit Wirkung zum **1. Mai 2003** (Art. 3) abgeschafft.

Gem. Art. 1 Abs. 4 des Gesetzes zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung erhielt zum 1. Mai 2003 § 11 folgende Fassung:

§ 11 LBauO Bremen – Teilung von Grundstücken

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder aufgrund einer Baugenehmigung oder einer Genehmigungsfreistellung nach § 66 bebaut werden darf, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. § 82 gilt entsprechend.

(2) Soll bei einer Teilung nach Abs. 1 von den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, ist § 65 Abs. 6 Satz 2 und 3 entsprechend anzuwenden."

bisherige Fassung des § 11 BremLBO (bis 30.04.2003):

§ 11 BremLBO a. F. – Teilung von Grundstücken

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauordnungsbehörde.

(2) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die diesem Gesetz und den Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes zuwiderlaufen. Versagungsgründe können auch durch Vereinigungsbaulasten ausgeräumt werden.

(3) Die Genehmigung gilt drei Jahre. Die Vorschriften des § 19 Abs. 2, 3 Sätze 3 bis 6, Abs. 4 und § 23 des Baugesetzbuches sowie § 68 Abs. 1 und 2, § 71 Abs. 1 und 2 und § 76 Abs. 2 gelten entsprechend.

Übersicht nach Bundesländern

1. Baden-Württemberg

a) Allgemein (Bauordnungsrecht)

Die früher nach § 8 LBO-BW („Teilung von Grundstücken“) erforderliche Teilungsgenehmigung ist mit Wirkung vom 1.2.2001 entfallen (GBl. BW 2000, 760). Mit Wirkung vom 1.3.2015 wurde im 2009 neu gefassten § 8 eine Anzeigepflicht eingeführt (GBl. BW 2014, S. 501).

b) Waldgrundstücke

Für Waldgrundstücke ist eine Teilungsgenehmigung nach § 24 LWaldG erforderlich.

§ 24 LWaldG BW - Teilung von Waldgrundstücken

(1) Die Teilung von Waldgrundstücken bedarf der Genehmigung der Forstbehörde.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn ein Waldgrundstück kleiner als dreieinhalb Hektar wird, es sei denn, daß seine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint.

(3) Die Teilung bedarf keiner Genehmigung,

1. wenn und soweit für Waldgrundstücke oder Teile davon eine Umwandlungsgenehmigung (§ 9 Abs. 1) vorliegt oder

2. wenn eine Teilung im Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird.

(4) Das Grundbuchamt darf auf Grund eines nach Absätzen 1 bis 3 genehmigungsbedürftigen Rechtsvorganges eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Ist zu einem Rechtsvorgang eine Genehmigung nach Absatz 3 nicht erforderlich, so hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

(5) Ist auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsvorganges eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen worden, so kann die Genehmigungsbehörde, falls die

Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen; § 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die Genehmigungsbehörde darum ersucht oder wenn die Genehmigung erteilt ist.

(6) Besteht die auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsvorganges vorgenommene Eintragung einer Grundstücksteilung ein Jahr, so gilt der Rechtsvorgang als genehmigt, es sei denn, daß vor Ablauf dieser Frist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen oder ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs oder ein Antrag oder ein Ersuchen auf Eintragung eines Widerspruchs gestellt worden ist.

2. Bayern

Es besteht kein landesrechtliches Teilungsgenehmigungserfordernis

Der diesbezügliche Art. 11 BayBO a. F. wurde mit Wirkung zum 1.6.1994 aufgehoben (BayGVBl. 1994, 210, 211; vgl. Grziwotz, MittBayNot 1994, 185, 193 f.).

3. Berlin

Ein Genehmigungserfordernis für Grundstücksteilungen besteht nicht (§ 7 BauO Bln). In der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17. Juni 2016 (GVBl. S. 361) heißt es:

§ 7 BauO Bln – Teilung von Grundstücken

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. 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.

§ 67 BauO Bln – Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1, vereinbar sind. § 3 Abs. 3 Satz 3 bleibt unberührt. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise bauaufsichtlich geprüft werden, es sei denn, öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange werden berührt.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs, von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, von Abweichungen, die eine Ermessensentscheidung nach der Baunutzungsverordnung verlangen, sowie von Ausnahmen nach anderen Rechtsverordnungen ist gesondert zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend. Es gelten die §§ 68 bis 73 entsprechend. § 212a Absatz 1 des Baugesetzbuchs findet Anwendung.

(3) Ist eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung unter Bedingungen, befristet oder unter dem Vorbehalt des Widerrufs zugelassen worden, so ist die Genehmigung entsprechend einzuschränken.

Vor dem 1.1.2017 galt folgende Fassung (ebenfalls ohne Genehmigungserfordernis):

§ 7 BauO Bln – Teilung von Grundstücken

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, ist § 68 entsprechend anzuwenden.

Vor dem 1.2.2006 galt folgende Fassung (ebenfalls ohne Genehmigungserfordernis):

§ 7 BauO Bln – Veränderung von Grundstücksgrenzen

Werden durch Veränderungen der Grenzen bebauter Grundstücke Verhältnisse geschaffen, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zuwiderlaufen, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand hergestellt wird. Die Vorschriften der §§ 70 und 77 Abs. 3 Satz 1 gelten sinngemäß.

4. Brandenburg

a) Allgemein (Bauordnungsrecht)

Es besteht kein landesrechtliches Genehmigungserfordernis für eine Grundstücksteilung

§ 4 BdgBO - Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, Teilung der Grundstücke

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn

1. das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist,
2. das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder die Nutzung einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche rechtlich gesichert ist; für Wohngebäude geringer Höhe sind nicht befahrbare Wohnwege von nicht mehr als 50 m Länge zulässig,
3. bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen benutzbar sind.

(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen.

(3) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, den Brandschutz und die Erschließung, zuwiderlaufen.

Anmerkung: § 4 BdgBO trat mit der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung (GVBl. Brandenburg 2003, 210) zum 1. September 2003 in Kraft (§ 84). Aber auch der vorher geltende § 8 BgbBO a. F. sah keine landesrechtliche Teilungsgenehmigung vor.

b) Waldgrundstücke

Die landesrechtliche Teilungsgenehmigung für **Waldgrundstücke** wurde **abgeschafft** durch die Neufassung des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.4.2004 (GVBl. Brandenburg I, Nr. 6/2004. S. 137 vom 21.4.2004), in Kraft seit 22.4.2004.

Zuvor war eine Teilungsgenehmigung erforderlich nach § 18 LWaldG (Waldgesetz vom 17.6.1991, GVBl. Brandenburg 1991 I, 213).

§ 18 LWaldG Bbg a.F. – Teilung von Waldgrundstücken

(1) Die Realteilung eines Waldgrundstückes bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Sie ist zu versagen, wenn durch die Teilung selbständige Waldgrundstücke unter einem Hektar entstehen oder wenn die Waldfläche das für eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung erforderliche Mindestmaß unterschreitet.

(2) Bei einer Teilung sind die natürlichen Grenzen von Biotopen, Natur- und Landschaftsschutzgebieten zu berücksichtigen.

(3) Der Teilungsgenehmigung steht gleich,

- 1. wenn und soweit für Waldgrundstücke oder Teile davon eine Umwandlungsgenehmigung vorliegt,*
- 2. wenn eine Teilung im Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird.*

5. Bremen

Die Teilungsgenehmigung nach § 11 BremLBO a.F. wurde mit Wirkung zum 1.5.2003 abgeschafft.

§ 7 BremLBO – Teilung von Grundstücken

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder aufgrund einer Baugenehmigung oder einer Genehmigungsfreistellung nach § 62 bebaut werden darf, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen. § 79 gilt entsprechend.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 67 entsprechend anzuwenden.

bisherige Fassung des § 11 BremLBO (bis 30.04.2003):

§ 11 BremLBO a. F. – Teilung von Grundstücken

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauordnungsbehörde.

(2) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die diesem Gesetz und den Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes zuwiderlaufen. Versagungsgründe können auch durch Vereinigungsbaukosten ausgeräumt werden.

(3) Die Genehmigung gilt drei Jahre. Die Vorschriften des § 19 Abs. 2, 3 Sätze 3 bis 6, Abs. 4 und § 23 des Baugesetzbuches sowie § 68 Abs. 1 und 2, § 71 Abs. 1 und 2 und § 76 Abs. 2 gelten entsprechend.

6. Hamburg

Eine Teilungsgenehmigung nach § 8 BauO Hamburg ist seit dem 1.4.2006 nicht mehr erforderlich (Hamburgische Bauordnung vom 14.12.2005, GBl. Hamburg 2005, S. 525, in Kraft seit 1.4.2006).

§ 8 BauO Hbg – Teilung von Grundstücken

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von diesem Gesetz oder von auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, ist § 69 entsprechend anzuwenden.

Vor dem 1.4.2006 galt folgende Fassung:

§ 8 HbgBauO– Teilung von Grundstücken

Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn sich durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. § 19 Absatz 2, Absatz 3 Sätze 3 bis 6 und Absatz 4 sowie § 23 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) gelten sinngemäß.

7. Hessen

a) Allgemein (Bauordnungsrecht)

Keine Teilungsgenehmigung erforderlich.

Durch das „Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung“ vom 28.9.2005 (GVBl. Hessen 2005, 662) wurde § 7 Abs. 2 Hessische Bauordnung geändert und mit Wirkung vom 3.12.2010 neugefasst (GVBl. Hessen 2010, 429)

§ 7 HessBauO

(1) Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Abstandsflächen und Abstände auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen, dürfen sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen und Abstände nicht angerechnet werden.

(2) 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. 2Soll bei einer Teilung nach Satz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 63 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

Das frühere Genehmigungserfordernis nach § 8 HBO a. F. wurde mit Wirkung zum 1.10.2002 abgeschafft (GVBl. Hessen 2002, 273, 209).

§ 8 HBO a. F. – Grundstücksteilungen (galt nur bis 31.9.2002).

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Das gilt nicht, wenn die Teilung im öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder

der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft, der die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen sind (§ 60 Abs. 2), an der Teilung beteiligt ist.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes zuwiderlaufen. Die Genehmigung kann mit Auflagen verbunden werden, die die Versagungsgründe ausräumen.

(3) Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage eines Auszug aus dem Liegenschaftskataster, der die beabsichtigte Teilung und die vorhandene Bebauung erkennen lässt, zu beantragen. In den Auszug sind die Abstandsflächen der vorhandenen Bebauung einzutragen. Werden Gebäude von der Teilung erfasst, ist eine Beschreibung, wenn notwendig auch eine zeichnerische Darstellung, beizufügen, die Auskunft über die Abgrenzung innerhalb von Gebäuden gibt.

b) Waldgrundstücke

Mit Wirkung vom 27.6.2013 wurde das Hessische Forstgesetz aufgehoben und durch das Hessische Waldgesetz ersetzt (GVBl. Hessen 2013, 458). Eine Teilungsgenehmigung ist im HessWaldG nicht mehr vorgesehen.

Vor dem 27.6.2013 galt folgende Fassung des § 15 HessForstG:

§ 15 ForstG Hessen – Teilung des Waldes

(1) Die Teilung eines Waldgrundstücks bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde.

(2) Bei der Teilung dürfen selbständige Waldgrundstücke unter einem Hektar in der Regel nicht gebildet werden.

(3) Die Genehmigung kann nur versagt werden, wenn durch die Teilung die Erfüllung der Grundpflichten nach § 5 erheblich beeinträchtigt würde. Sie kann unter Auflagen erteilt werden.

(4) Die Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn es sich um Grundstücke des Bundes, des Landes Hessen oder eines anderen Bundeslandes handelt.

8. Mecklenburg-Vorpommern

a) Allgemein (Bauordnungsrecht)

Bauordnungsrechtlich ist keine Teilungsgenehmigung erforderlich. § 7 LBO MV lautet in der Fassung durch das „Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze“ vom 18.4.2006 (GVBl. 2006, S. 102, 106):

§ 7 LBO MV – Teilung von Grundstücken

(1) 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.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 67 entsprechend anzuwenden.

b) Waldgrundstücke

Eine Teilungsgenehmigung nach dem Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) ist seit dem 11.6.2011 nicht mehr erforderlich (vgl. LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011).

Vor dem 11.6.2011 galt folgende Fassung:

§ 27 LWaldG MV - Teilung von Waldgrundstücken

Eine Teilung von Waldgrundstücken im Sinne von § 19 Abs. 2 des Baugesetzbuches bedarf der Genehmigung der Forstbehörde, wenn ein Teilstück kleiner als 1,0 Hektar wird.

Die Genehmigung kann versagt werden, wenn durch die Teilung das für eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft erforderliche Mindestmaß unterschritten wird.

9. Niedersachsen

§ 94 NBauO a.F. (und damit das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung für die Grundstücksteilung) wurde mit Wirkung zum 13.12.2008 aufgehoben (Nds. GVBl. 2008, 381). Die Aufhebung beruht auf den Erfahrungen in den Modellkommunen. Durch die Neufassung der NBauO mit Wirkung zum 13.4.2012 und zum 1.11.2012 hat sich an der Rechtslage nichts geändert.

§ 8 NBauO – Grundstücksteilungen

(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.

(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.

Vor dem 13.12.2008 galt folgende Fassung:

§ 94 NBauO - Grundstücksteilung

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde: Die Genehmigung ist zu versagen, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die diesem Gesetz, den Rechtsvorschriften auf Grund dieses Gesetzes oder dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zuwiderlaufen. § 19 Abs. 1 sowie § 22 Abs. 5 Sätze 2 bis 4 des Baugesetzbuchs gelten entsprechend. Bedarf die Teilung keiner Genehmigung oder gilt sie als genehmigt, so hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen; das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

(2) Eine Genehmigung ist nicht erforderlich

1. wenn der Bund, das Land Niedersachsen oder eine Gebietskörperschaft, die Aufgaben einer unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, als Eigentümer oder Erwerber beteiligt ist,

2. wenn die Teilung dem Bau oder der Änderung einer öffentlichen Straße dient.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung nähere Vorschriften über Form und Inhalt des Genehmigungsantrags und der zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen erlassen.

Ausnahme: In bestimmten „Modellkommunen“ war jedoch ab 1.1.2006 keine bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung erforderlich (bis zum 31.12.2008 befristete Regelung durch das „Gesetz zur Erprobung erweiterter Handlungsspielräume in Modellkommunen“ – Modellkommunengesetz, ModKG vom 8.12.2005, GVBl. 2005, S. 387):

§ 2 – Modellkommunen

„Modellkommunen sind:

1. die Landkreise Cuxhaven, Emsland und Osnabrück und ihre kreisangehörigen Gemeinden sowie
2. die Städte Lüneburg und Oldenburg (Oldenburg).

§ 4 – Nicht anwendbare Vorschriften

Die folgenden Rechtsvorschriften finden in den Modellkommunen keine Anwendung:

1. ...
4. § 94 NBauO.

§ 8 – In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten, Übergangsvorschriften

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2006 in Kraft und am 31. Dezember 2008 außer Kraft.

(2) ...“

10. Nordrhein-Westfalen

§ 7 BauO NRW – Teilung von Grundstücken (neu gef. mWv 2.7.2021 durch G v. 30.6.2021 (GV. NRW. S. 822):

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn

1. die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft an der Teilung beteiligt ist, oder
2. eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person gemäß § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) geändert worden ist, die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat.

Bedarf die Teilung keiner Genehmigung, hat die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes, den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

(3) § 70 Absatz 2 Satz 1 und 4 gelten entsprechend.

11. Rheinland-Pfalz

Zur Bildung von Teilstücken einer gemeinschaftlichen Holzung in den früheren Regierungsbezirken Koblenz, Trier und Montabaur ist die Genehmigung der Aufsichtsbehörde erforderlich.

Gesetz über gemeinschaftliche Holzungen (für die Regierungsbezirke Koblenz, Trier und Montabaur) vom 14. März 1881 (GVBl. 1968, Sondernummer S. 187 – Neubekanntmachung) – geändert durch Artikel 21 des Ersten Rechtsvereinfachungsgesetzes vom 7. Februar 1983 (GVBl. S. 17):

§ 6 des Gesetzes über gemeinschaftliche Holzungen (für die Regierungsbezirke Koblenz, Trier und Montabaur)

(1) Holzungen der im § 1 bezeichneten Art dürfen der Regel nach nicht in Natur geteilt werden. Eine solche Teilung ist nur insoweit zu gestatten, als

1. die Holzung zu einer forstmäßigen Bewirtschaftung nicht geeignet ist, oder
2. der Grund und Boden zu anderen als forstlichen Zwecken dauernd mit erheblich größerem Vorteil benutzt werden kann,

und landes- oder forstpolizeiliche Interessen nicht entgegenstehen.

(2) Über die Statthaftigkeit der Teilung entscheidet die Auseinandersetzungsbehörde.

§ 8 des Gesetzes über gemeinschaftliche Holzungen (für die Regierungsbezirke Koblenz, Trier und Montabaur)

Zur Bildung von Teilstücken einer Holzung (§ 1) ist die Genehmigung der Aufsichtsbehörde erforderlich. Die Genehmigung muß erteilt werden, wenn die Bedingungen des § 6 vorliegen oder das Teilstück als Holzung erhalten und auf Verlangen der Behörde ihrer Aufsicht nach Maßgabe dieses Gesetzes unterstellt bleibt.

12. Saarland

Teilungsgenehmigung nach § 9 LBO Saar seit 1.4.2004 nicht mehr erforderlich

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (AmtsBl. Saarland 2004, 822), in Kraft ab 1. April 2004, zuletzt geändert mit Wirkung vom 22.2.2008 (Amtsbl. Saarland 2008, 278):

§ 9 – Veränderung von Grundstücksgrenzen

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 68 entsprechend anzuwenden.

(3) Entstehen durch die Veränderung von Grundstücksgrenzen Verhältnisse, die dem öffentlichen Baurecht widersprechen, kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand hergestellt wird. § 57 Abs. 3 und § 82 gelten entsprechend.

§ 9 LBO Saar in der bis zum 31.3.2004 gültigen Fassung:

§ 9 LBO Saar a. F. – Teilung von Grundstücken

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(2) Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage einer Abzeichnung der Flurkarte, die die beabsichtigte Teilung und die vorhandene Bebauung erkennen lässt, zu beantragen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Antragstellung versagt wird. Die Bauaufsichtsbehörde hat darüber eine Bescheinigung auszustellen.

(3) Die Teilung darf in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn die Genehmigung oder die Bescheinigung nach Absatz 2 vorliegt. Das gleiche gilt für die Fortführung des Liegenschaftskatasters zur Vorbereitung einer Grundstücksteilung.

13. Sachsen

Keine Teilungsgenehmigung erforderlich.

Mit Wirkung zum 1.5.1999 ist das früher in § 8 SächsBO enthaltene Erfordernis einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung von Grundstücksteilung beseitigt (Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen, SächsGVBl. 1999, 86). Nach § 89 Abs. 1 S. 2 SächsBO sind auch vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleitete Teilungsgenehmigungsverfahren vom 1.5.1999 an nicht mehr weiterzuführen (vgl. Rundschreiben der Notarkammer Sachsen Nr. 3/1999).

§ 7 SächsBO – 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. § 67 ist entsprechend anzuwenden.

14. Sachsen-Anhalt

Keine Teilungsgenehmigung erforderlich.

Mit Wirkung zum 1.5.2001 wurde das Erfordernis einer bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 S. 1 BauO LSA a. F. durch das Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2001, 50, 54) aufgehoben.

§ 7 BauO LSA – Teilung von Grundstücken

Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.

15. Schleswig-Holstein

a) Allgemein

Keine bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung erforderlich

§ 7 LBO SH

(1) Durch die Teilung eines Grundstückes dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 71 entsprechend anzuwenden.

b) Waldgrundstücke

Teilungsgenehmigung nach § 11 LWaldG SH erforderlich (LWaldG vom 5.12.2004, GVObI. SH 2004, S. 461):

§ 11 LWaldG SH

(1) Die Teilung von Waldgrundstücken bedarf der vorherigen Genehmigung der Forstbehörde, wenn eines der dadurch entstehenden Teilgrundstücke kleiner als drei Hektar ist. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn gewährleistet ist, dass die geteilten Waldgrundstücke weiterhin gemäß § 5 bewirtschaftet werden können.

(2) Die Genehmigung der Umwandlung eines Waldgrundstückes schließt die Genehmigung seiner Teilung nach Absatz 1 ein.

(3) Das Grundbuchamt darf auf Grund eines nach Absatz 1 genehmigungsbedürftigen Rechtsvorganges eine Eintragung im Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt wird.

(4) Ist auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsvorganges eine Eintragung im Grundbuch vorgenommen worden, kann die Forstbehörde, falls die Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die Forstbehörde darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Genehmigung nachgewiesen wird.

(5) Besteht die auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsvorganges vorgenommene Eintragung einer Grundstücksteilung ein Jahr, gilt die Teilung als genehmigt, es sei denn, dass vor Ablauf dieser Zeit ein Widerspruch der Forstbehörde im Grundbuch eingetragen oder seine Eintragung beantragt worden ist.

(6) Ist zu einem Rechtsvorgang eine Genehmigung nicht erforderlich, hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag einer oder eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

Zuvor fand sich eine inhaltsgleiche Regelung in § 18 LWaldG SH a. F.:

§ 18 LWaldG SH a. F. – Teilung von Waldgrundstücken

(1) Die Teilung von Waldgrundstücken bedarf der Genehmigung der Forstbehörde, wenn ein Waldgrundstück kleiner als dreieinhalb Hektar wird. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung des Waldgrundstückes gewährleistet ist.

(2) Die Genehmigung der Umwandlung eines Waldgrundstückes schließt die Genehmigung seiner Teilung nach Absatz 1 ein.

(3) Das Grundbuchamt darf aufgrund eines nach Absatz 1 genehmigungsbedürftigen Rechtsvorganges eine Eintragung im Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt wird.

(4) Ist aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsvorganges eine Eintragung im Grundbuch vorgenommen worden, so kann die Forstbehörde, falls die Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die Forstbehörde darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Genehmigung nachgewiesen wird.

(5) Besteht die aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsvorganges vorgenommene Eintragung einer Grundstücksteilung ein Jahr, so gilt die Teilung als genehmigt, es sei denn, daß vor Ablauf dieser Zeit ein Widerspruch der Forstbehörde im Grundbuch eingetragen oder seine Eintragung beantragt worden ist.

(6) Ist zu einem Rechtsvorgang eine Genehmigung nicht erforderlich, so hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag einer oder eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

16. Thüringen

Allgemein (Bauordnungsrecht)

Die frühere landesrechtliche Teilungsgenehmigung nach § 8 ThürBO entfiel mit Wirkung zum 1. Mai 2004 (Art. 1 §§ 8 und 85 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 10.02.2004 – GVBl. Thüringen 2004, S. 76 ff., 78, 98)

§ 7 ThürBO lautet in der ab 29. März 2014 geltenden neuen Fassung (GVBl. Thüringen 2014, S. 49):

§ 7 ThürBO – Teilung von Grundstücken

(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.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, ist § 66 entsprechend anzuwenden.

(3) Auf Antrag eines Beteiligten hat die Bauaufsichtsbehörde ein Zeugnis darüber auszustellen, dass die Teilung des Grundstücks den Anforderungen der Absätze 1 und 2 entspricht.

Die bis zum 30.04.2004 geltende alte Fassung lautete:

§ 8 ThürBO – Teilung von Grundstücken

(Abs. 1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Bestimmungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(Abs. 2) Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist.