

## **Grundstücksteilung - Übersicht über landesrechtliche Genehmigungserfordernisse**

(Stand 03.01.2006)

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).

### **Stand 2005**

Bauordnungsrechtliche **landesrechtliche Teilungsgenehmigungen** bestehen (und sind dem Grundbuchamt zum Vollzug der Teilung auch nachzuweisen):

- allgemein noch in **Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen** (§ 8 HbgBauO, § 94 NbauO, § 8 BauO NRW)
- sowie für Waldgrundstücke in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Thüringen (§ 27 LWaldG MV, § 18 LWaldG SH, § 16 ThürWaldG).

### **Änderungen aus dem Jahr 2006**

#### **Hamburg**

*Teilungsgenehmigung nach § 8 BauO Hamburg erforderlich*

#### § 8 – 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.

### **Änderungen aus dem Jahr 2005**

#### **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 – 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 – 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 gilt 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.

### **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).*

## 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.

### 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 – 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. – Teilung von Grundstücken

(Abs. 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.

(Abs.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.

(Abs. 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.

## 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 – 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 – Teilung von Grundstücken

(Abs. 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.

(Abs. 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 erhält zum 1. Mai 2003 § 11 folgende Fassung:*

#### § 11 - 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 – Teilung von Grundstücken

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

(Abs. 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.

(Abs. 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

Die früher nach § 8 LBO-BW („Teilung von Grundstücken“) erforderliche Teilungsgenehmigung ist mit Wirkung vom 1. Februar 2001 entfallen (GBl. BW 2000, 760).

### b) Waldgrundstücke

*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.

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

*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). 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 – 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 – 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 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.

(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.

*Ein Genehmigungserfordernis für Grundstücksteilungen besteht nicht (§ 7 BauO Bln).*

*Vor dem 1.2.2006 gilt folgende Fassung:*

#### § 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

*Kein landesrechtliches Genehmigungserfordernis für 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 tritt 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**

*Teilungsgenehmigung nach § 18 LWaldG erforderlich*

### § 18 - Teilung von Waldgrundstücken

(Abs. 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.

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

(Abs. 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**

*Teilungsgenehmigung nach § 11 BremLBO mit Wirkung zum 1.5.2003 abgeschafft*

### § 11 BremLO a. F. - Teilung von Grundstücken (galt nur bis 30.04.2003)

(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."

## 6. Hamburg

*Teilungsgenehmigung nach § 8 BauO Hamburg erforderlich*

### § 8 – 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 1.1.2006 gilt 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

*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 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 § 8 HBO a. F. wurde mit Wirkung zum 1.10.2002 abgeschafft (GVBl. 2002 I, 273, 209).*

### § 8 HBO a. F. – Grundstücksteilungen (galt nur bis 31.09.2002).

(Abs. 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.

(Abs. 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.

(Abs. 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**

*Teilungsgenehmigung nach § 15 ForstG erforderlich*

### § 15 ForstG - Teilung des Waldes

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

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

(Abs. 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.

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

## **8. Mecklenburg-Vorpommern**

*Teilungsgenehmigung nach § 27 LWaldG erforderlich*

### § 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**

*Teilungsgenehmigung nach § 94 NBauO erforderlich*

### § 94 NBauO - Grundstücksteilung

(Abs. 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. 2 und 3 Sätze 3 bis 6 sowie § 23 des Baugesetzbuchs geltend entsprechend.

(Abs. 2) Eine Genehmigung ist nicht erforderlich

1. in den Fällen des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs,

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

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

## 10. Nordrhein-Westfalen

*Teilungsgenehmigung nach § 8 BauO NRW erforderlich*

### § 8 BauO NRW – Teilung von Grundstücken

(Abs. 1) Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Bund, das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Erwerber, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist.

(Abs. 2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags über die Teilung zu entscheiden. Ist ihr dies nicht möglich, so kann sie die Frist durch Zwischenbescheid gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller um höchstens zwei Monate verlängern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb der Frist über sie entschieden wurde.

(Abs. 3) Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn ein Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Bedarf die Teilung keiner Genehmigung oder gilt sie als genehmigt, so hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag der Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen; das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

(Abs. 4) § 69 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 Satz 2 gelten entsprechend.

## 11. Rheinland-Pfalz

*Kein landesrechtliches Erfordernis einer Teilungsgenehmigung*

## 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:*

### § 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. § 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. – Teilung von Grundstücken

(Abs. 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.

(Abs.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.

(Abs. 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).

### **14. Sachsen-Anhalt**

*Keine Teilungsgenehmigung erforderlich*

Nach § 8 Abs. 1 S. 1 BauO LSA in der bis zum 30.4.2001 geltenden Fassung bedurfte die Teilung eines „Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist (...) zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.“ Das insoweit bestehende Erfordernis einer bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung wurde durch das Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2001, 50, 54) aufgehoben.

Ab dem 1.5.2001 hat § 8 BauO LSA folgenden Wortlaut:

#### § 8 BauO LSA – Teilung von Grundstücken

Die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf keiner Genehmigung. Durch die Teilung eines Grundstückes dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Soll bei einer Teilung von diesen Vorschriften abgewichen werden, ist § 75 Abs. 2 Satz 1 entsprechend anzuwenden.

Die amtliche Gesetzesbegründung (LT-Drucksache 3/3276, S. 107) führt hierzu aus:

„§ 8 wird künftig auf das Erfordernis einer bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung verzichtet, nachdem zuvor schon die planungsrechtliche Teilungsgenehmigung nach BauGB entfallen ist. Es wird nicht die Notwendigkeit gesehen, die Teilung von Grundstücken unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen.“

(vgl. auch Rundschreiben der Notarkammer Sachsen-Anhalt 3/2001).

### **15. Schleswig-Holstein**

#### **a) Allgemein**

*Keine Teilungsgenehmigung erforderlich*

#### § 8 LBO SH – Herstellung baurechtmäßiger Zustände nach Grundstücksteilung

Werden durch Teilung bebauter Grundstücke Verhältnisse geschaffen, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes zuwiderlaufen, kann die

Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand der Gebäude oder Gebäudeteile hergestellt wird. Die §§ 86 und 93 gelten entsprechend.

## **b) Waldgrundstücke**

*Teilungsgenehmigung nach § 18 LWaldG erforderlich*

### § 18 LWaldG SH- 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**

### **a) Allgemein**

*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.

*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.

**b) Waldgrundstücke**

*Teilungsgenehmigung nach § 16 ThürWaldG erforderlich*

§ 16 ThürWaldG - Teilung von Waldgrundstücken

(Abs. 1) Die Teilung eines Waldgrundstückes bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Bei der Teilung dürfen selbständige Waldgrundstücke unter einem Hektar in der Regel nicht gebildet werden. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn durch die Teilung der Funktionen des Waldes und eine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung erheblich beeinträchtigt werden.

(Abs. 2) Bei Teilung von Grundstücken des Bundes, des Landes oder eines anderen Bundeslandes bedarf es der Zustimmung der oberen Forstbehörde.