

**Vorbemerkung:** Boden ist nicht vermehrbar. Daher wollen Eigentümer die Nutzung ihres Grund und Bodens optimieren.

**Fazit:** Es gibt keine einfachen Teilungen, jede Teilung ist individuell und wie ein Maßanzug!

### Das Tagesgeschäft

Das Telefon klingelt.

**Anrufer:** „Mir gehört das Grundstück Maxstraße 15 und mein Nachbar aus der Moritzstraße 50 hat mir 480 m<sup>2</sup> verkauft. Wir waren schon beim Notar. Können Sie die Teilungsvermessung machen?“

**ÖbVI:** „Ja, wir können Teilungsvermessungen. Streng genommen heißen die Zerlegungsvermessungen, da durch sie die Teilung im Grundbuch vorbereitet wird. Wie soll die neue Grenze denn aussehen?“

**Anrufer:** „Die neue Grenze soll direkt an der Mauer der kleinen Garage verlaufen.“

**ÖbVI:** Sieht sich die amtliche Flurkarte online im Katasteramt an und fragt nach, bis Klarheit über den gewünschten neuen Grenzverlauf besteht und Missverständnisse ala „Stille Post“ ausgeschlossen werden können.

„Bei einer Zerlegung müssen wir die Bauordnung einhalten. Nebengebäude dürfen bis zu einer Länge von 9 m auf der Grenze stehen. Die Garage Ihres Nachbarn ist 14 m lang. Dadurch entwickelt sie eine 3 m breite Abstandsfläche, die auf Ihre 480 m<sup>2</sup> herüberfallen. Mit einer Baulast, in der Sie vor dem Bauordnungsamt erklären, dass Sie zukünftig diesen 3 m breiten Streifen von Bebauung freihalten, ist die Zerlegung (Teilung) möglich.“

**Anrufer:** „Das ist schön, dann beauftrage ich Sie mit der Zerlegung. Die 480 m<sup>2</sup> sollen nämlich als Arrondierung meines Grundstückes Maxstraße 15 dienen. Zunächst. Später will ich dann aber dort auch ein Wochenendhaus bauen.“

**ÖbVI:** „Dann sollten Sie von Ihrem Nachbarn nicht nur 480 m<sup>2</sup> kaufen, sondern sich auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch sichern lassen. Damit sind die 480 m<sup>2</sup> Bauland und eine Baugenehmigung kann wegen fehlender Erschließung später nicht versagt werden.“

---

### **Was geschah nach dem ersten Ortstermin?**

Die Garage wuchs sich aus! Nach diesem Besichtigungstermin musste die einfache Frage nun kompliziert beantwortet werden:

Ja, wir können eine Teilungsvermessung durchführen. Aber nicht so, wie Sie sich die neue Grenze gewünscht haben.

Fast jeder weiß, dass, wenn ein Haus gebaut wird, 3 m bis zur Nachbargrenze freigehalten werden müssen. Diese 3 m Grenzabstand kommen aus dem Baurecht, das in der Brandenburgischen Bauordnung niedergeschrieben wurde. Diesen Fall kann man Addition nennen.

Was geschieht bei der Subtraktion? Wenn ein Grundstück entlang bestehender Gebäude oder zwischen Gebäuden geteilt (streng rechtlich zerlegt) werden soll?

Auch hier darf nicht gegen das Baurecht verstoßen werden!

Die kleine Garage hatte plötzlich einen Schornstein, also eine eigene Feuerstelle. Damit war dieses Gebäude zum Aufenthalt von Menschen geeignet und somit kein Nebengebäude mehr. Nach der Bauordnung dürfen nur Nebengebäude auf der Grenze stehen, und dass auch nur, wenn sie bestimmte Abmessungen nicht überschreiten (siehe erstes Telefonat).

Die Garagenwand, an der die neue Grenze entlanglaufen sollte, war keine Brandwand. In ihr befanden sich Türen und Fenster. Darüber hinaus hatte die Garage einen 60 cm tiefen Dachüberstand, der nun auf dem zu veräußerndem Grundstück lag.

### **Wie ging es weiter?**

Wir befragten das Bauordnungsamt des Landkreises, unter welchen Bedingungen eine Teilung möglich wäre.

Zuerst wurde mit einer Baugenehmigung die „kleine Garage“ zurechtgestutzt. Die Feuerstelle und der Schornstein wurden zurückgebaut. Damit wurde dieses Gebäude zum Nebengebäude.

Die Türen und Fenster an der neuen Grenz wand wurden verschlossen. Damit wurde die Auflage des Brandschutzes erfüllt.

Die neue Grenze musste dann genau unter dem Dachüberstand gelegt werden, denn ein Gebäude muss auf einem Grundstück stehen. Wir dürfen keine Überbauten und damit zukünftige Streitigkeiten produzieren.

Das Bauordnungsamt erteilte bezüglich der überfallenden Brandschutzabstandsflächen und der Abstandsfläche (denn die entwickelt ein Nebengebäude, das mit mehr als 9 m an der Grenze steht), die Auflage, diese Fläche als Baulast und damit als Fläche, die nicht bebaut werden darf, freizuhalten.

So durfte dann geteilt (zerlegt) werden.

Bild 1 Der Wunsch

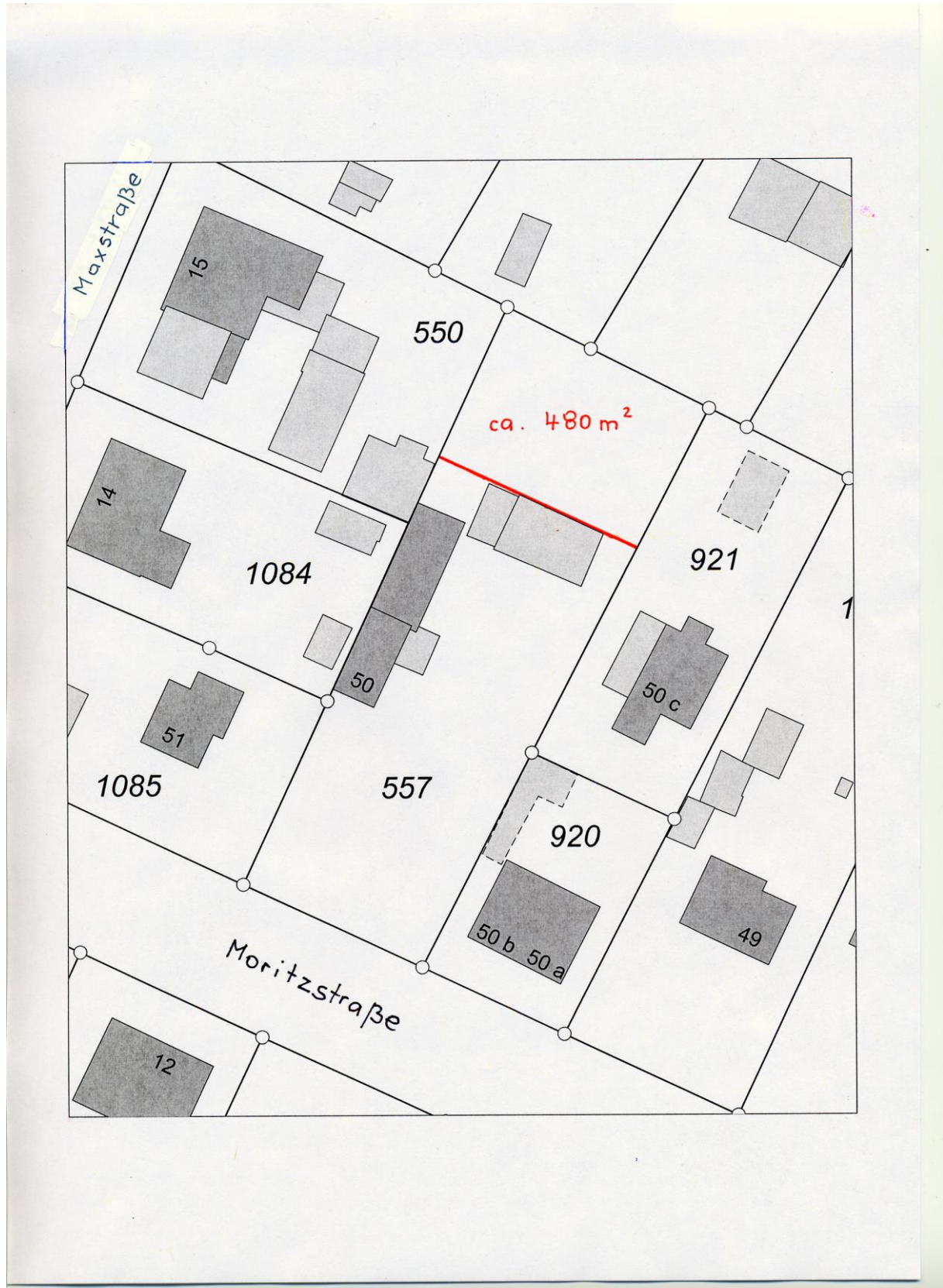


Bild 2 Die Wirklichkeit

