

Informationsblatt 20

Grundstücksprobleme im Baugenehmigungsverfahren

1. Wann können Grundstücksprobleme auftreten?

Bei der Planung von Bauvorhaben werden oft die Grundstücksverhältnisse zu wenig beachtet und Probleme nicht erkannt. Probleme sind zu erwarten, wenn

- das Grundstück schon beplant wird, obwohl die geplanten Grundstücksänderungen noch nicht im Grundbuch vollzogen sind
- das Grundstück keinen direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Leitungen hat
- vorhandene Grundstücksgrenzen überbaut werden sollen.

Es wird erwartet, dass die aus geplanten Bauvorhaben entstehenden Grundstücksprobleme vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens geklärt bzw. geregelt sind.

2. Grundstücksbegriff

Der Begriff des **Baugrundstückes** hat im Baugenehmigungsverfahren nur untergeordnete Bedeutung. Im Bauordnungsrecht ist der Begriff des **Buchgrundstückes** maßgeblich. Alle Vorschriften, die sich im Bauordnungsrecht auf Grenzen beziehen, gehen von einem Bezug auf die Buchgrundstücksgrenzen aus.

Buchgrundstücke sind von einem Grundstück abbeschriebene Flurstücke, die als selbständige Grundstücke eingetragen werden, um einen bestimmten Teil eines Grundstückes zu veräußern oder mit einem Recht zu belasten.

Erkennbar ist ein Buchgrundstück im **Bestandsverzeichnis des Grundbuches**. Alle Flurstücke eines Bestandsverzeichnisses, die unter gleicher laufender Nummer aufgeführt sind, gehören zu einem Buchgrundstück. Flurstücke mit unterschiedlicher laufender Nummer in einem Bestandsverzeichnis sind also gesonderte Buchgrundstücke. Da Buchgrundstücke selbständige Grundstücke sind, die jederzeit veräußert werden können, werden diese bauordnungsrechtlich auch als selbständige Grundstücke behandelt (auch wenn der Eigentümer noch der gleiche ist).

3. Beurteilung der Grundstücksverhältnisse

Der Bauantrag wird nach den **gegenwärtigen tatsächlichen** Grundstücksverhältnissen beurteilt. Geplante Grundstücksteilungen sowie nicht vor Antragstellung vollzogene Grundstücksänderungen sind nicht relevant, da deren Vollzug tatsächlich wie auch zeitlich nicht absehbar ist.

Sollte sich die Grundstückssituation während des Verfahrens ändern, sind alle auf die Grundstücks- und Grenzverhältnisse bezogenen Bauvorlagen entsprechend zu ändern. Dies betrifft in der Regel die Formulare (Flurstücksnummer), den Lageplan und ggf. den aufgrund der neuen Grundstückssituation vorzulegenden Nachweis der privatrechtlichen Nutzungsansprüche oder rechtlichen Sicherungen.

4. Grundstücke ohne direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen und Leitungen

Ist für die geplante Nutzung eines Grundstückes die Zufahrt oder die Führung der Versorgungsleitungen über andere (Buch)Grundstücke erforderlich, ist für die Benutzung dieser Grundstücke der **privatrechtliche Nutzungsanspruch** nachzuweisen.

Ein privatrechtlich gesicherter Nutzungsanspruch auf Benutzung des anderen Grundstückes besteht, wenn sich das benutzte Grundstück im Eigentum oder Miteigentum des Bauherrn befindet oder wenn eine entsprechende Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) vorgelegt werden kann.

Liegt das Baugrundstück nach Paragraph 4 Absatz 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche, ist für die Zufahrt zusätzlich zum Nachweis des privatrechtlichen Nutzungsanspruches eine rechtliche Sicherung der Zufahrt erforderlich. Die rechtliche Sicherung kann als Baulastverpflichtungserklärung (Paragraph 83 SächsBO) oder als Grunddienstbarkeit (Paragraph 1018 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit (Paragraph 1090 BGB) zu Gunsten der Bauaufsichtsbehörde erfolgen (Paragraph 2 Absatz 12 SächsBO).

5. Überbauung von Grundstücksgrenzen

Werden Flurstücksgrenzen mit einem Gebäude überbaut, ist die Vorlage eines beglaubigten Grundbuchauszuges (Bestandsverzeichnis) der betroffenen Flurstücke erforderlich. Daraus ist erkennbar, ob es sich um Buchgrundstücke handelt. Die Überbauung von (Buch)Grundstücken darf den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung nicht widersprechen (Standicherheit, Brandwand). Werden Buchgrundstücksgrenzen überbaut, ist deshalb eine Vereinigungsbaulast erforderlich. In dieser verpflichten sich die Grundstückseigentümer, die betroffenen Buchgrundstücke im Sinne der Bauordnung als ein Grundstück zu betrachten und zu bebauen (Paragraph 4 Absatz 2, Paragraph 12, Paragraph 30 Absatz 1 SächsBO).

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt Dresden

Bauaufsichtsamt
Telefon (03 51) 4 88 18 02
Telefax (03 51) 4 88 18 03
E-Mail zavs@dresden.de

Amt für Presse-, Öffentlichkeitsarbeit und Protokoll
Telefon (03 51) 4 88 23 90
Telefax (03 51) 4 88 22 38
E-Mail presse@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de
facebook.com/stadt.dresden

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Redaktion:
Zentrale Antrags- und Vorprüfstelle (ZAVS)

Oktober 2015

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu stehen unter www.dresden.de/kontakt.

Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.