

Grundstücksprobleme im Baugenehmigungsverfahren

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,
- wenn das Grundstück **keinen direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Leitungen** hat,
- wenn vorhandene **Grundstücksgrenzen überbaut** werden sollen.

Die aus geplanten Bauvorhaben entstehenden Grundstücksprobleme sind vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

1. 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 lfd. Nummer aufgeführt sind, gehören zu einem Buchgrundstück. Flurstücke unterschiedlicher lfd. 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).

2. Beurteilung der Grundstücksverhältnisse

Der Bauantrag wird **nach den gegenwärtigen tatsächlichen Grundstücksverhältnissen beurteilt**. Geplante Grundstücksteilungen sowie nicht vor der 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 For-

mulare (Flurstücksnummer), den Lageplan und ggf. aufgrund der neuen Grundstückssituation vorzulegende Nachweis der privatrechtlichen Nutzungsansprüche oder rechtlichen Sicherungen.

3. 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 Anspruch auf Benutzung des anderen Grundstückes besteht, wenn sich das benutzte Grundstück im Eigentum oder Miteigentum des Bauherrn befindet oder wenn eine entsprechende Grunddienstbarkeit vorgelegt werden kann.

Liegt das Baugrundstück nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche, ist für die **Zufahrt zusätzlich** zum Nachweis des privatrechtlichen Nutzungsanspruches eine **rechtliche Sicherung gemäß § 2 Abs. 11 Sächsische Bauordnung (SächsBO)** erforderlich. Die rechtliche Sicherung kann als Baulastverpflichtungserklärung oder als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

4. 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 (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.