

§ 7 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018:

Teilung eines Grundstücks – Erteilung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung bei Erforderlichkeit von Baulasten

Ein Vermessungsbüro hat amtliche Lagepläne für die Eintragung einer Baulast (in diesem Falle die öffentlich-rechtliche Sicherung einer Erschließung) eingereicht, damit dieser nach Eintragung der Baulast die Unbedenklichkeit einer beabsichtigten Teilung im Außenbereich nach § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauO NRW 2018 bescheinigen kann. Eine Teilungsgenehmigung nach § 7 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018 war explizit nicht gewünscht.

Der Kreis Kleve nimmt in solchen Fällen an, dass es sich hier nicht mehr um einen „einfach gelagerten“ Fall handelt, von dem der Gesetzgeber ausgeht. Siehe hierzu Kommentarauszug Johlen / Wenzel / Hanne / Kaiser / Koch / Plum, Gädtke, BauO NRW - Kommentar, 15. Auflage 2024, § 7 BauO NRW, Rn. 16:

Diese Regelung nach § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauO NRW gilt lediglich für einfache Teilungsabsichten, die keine besondere Schwierigkeit aufweisen und keiner Abweichungen nach § 69 BauO NRW oder Baulasten nach § 85 BauO NRW 2018 bedürfen und auch einem etwa vorhandenen Bebauungsplan nicht zuwiderlaufen.

Auch der nicht in Kraft getretene Entwurf der VV zur BauO NRW aus dem Jahr 2024 führt hierzu aus: „Liegen der beabsichtigten Teilung Schwierigkeiten sachlicher oder rechtlicher Art zugrunde, wird eine Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht in Betracht kommen. Davon ist beispielsweise in den Fällen auszugehen, in denen die Eintragung einer oder mehrerer Baulasten erforderlich sind.“

Nun führt das beantragende Vermessungsbüro aus, noch in keinem Fall Teilungsgenehmigungen beantragt zu haben, obwohl Baulasten einzutragen waren.

Fragen

1. Teilen die anderen Bauaufsichtsbehörden diese Rechtsauffassung bzw. verlangen in gleich gelagerten Fällen die Vorlage eines Teilungsantrages?

Ergebnis

Vgl. Antwort zu TOP 04a.