**Departement für Bau und Umwelt**



**Formular Nr. 7a: Teilung eines überbauten Grundstücks gemäss § 80 PBG (alte Baubegriffe anwendbar)**

Feststellungsentscheid

Gemeinde

|  |  |
| --- | --- |
| **Grundeigentümer** |  |
| **Parzelle****Ort****Eingang Geometer-** **mutation** |  |

**Massgebende Beurteilungsgrundlagen**







**Erwägungen**

Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zu­ständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken (§ 80 Abs. 2 PBG).

Parzelle Nr. mit einer anrechenbaren Landfläche von m2 soll gemäss Muta-

tionsurkunde Nr. in Parzellen aufgeteilt werden. Die aktuelle Ausnützungsziffer

(AZ) / Baumassenziffer (BMZ) in der -Zone beträgt Dies ergibt eine

maximal anrechenbare Landfläche von m2. Auf der Parzelle Nr.

wurden gemäss der/den Baubewilligung/en vom und Bauten und

Anlagen mit insgesamt m2 Bruttogeschossfläche / m3
Bauvolumen bewilligt. Hierfür war eine anrechenbare Landfläche von gesamthaft

 m2 erforderlich. Gemäss Mutationsurkunde beträgt die Fläche der alten Parzelle

Nr. noch m2 . Die neue Parzelle Nr. ist somit bereits mit m2

anrechenbarer Landfläche in die Nutzungsberechnung auf Parzelle Nr. (alt) einbezo-
gen.



2/4

**Die Gemeinde entscheidet:**

-

-

1. Es wird festgestellt, dass die neue Parzelle Nr. ………..mit m2 in die

Berechnung der Ausnützung der alten Parzelle Nr. einbezogen ist.

1. Diese Verfügung ist als „öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung“ bezüglich Ziffer 1 mit dem Stichwort „Vorbelastung betreffend Ausnützung“ im Grundbuch anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeindebehörde.
2. Die Kosten der Grundbuchanmerkung gehen zulasten des/der Grundeigentümer der Par-

zelle Nr.

1. Der/Die Grundeigentümer bezahlt/en eine Verfahrensgebühr von Fr.

**Beilagen**-







**Datum Versanddatum**



**Für die Gemeinde**

**Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber**

**Mitteilung an**

- Grundbuchamt



- Grundeigentümer Stammparzelle (alte Parzelle)

- Grundeigentümer neue Parzelle (Wenn die Stammparzelle in mehrere Grundstücke aufge­teilt wird, muss dieser Feststellungsentscheid aus Transparenz- und Koordinationsgründen auch den Eigentümern der übrigen neuen Grundstücke zur Kenntnis gebracht werden.)

**Rechtsmittel**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs geführt werden. Dieser hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

**Abkürzungen:**

PBG Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011

PBV Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonale Vereinbarung über

die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012

aPBV Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996

BauR Baureglement der Gemeinde



3/4

**Formular Nr. 7b: Teilung eines überbauten Grundstücks gemäss § 80 PBG (neue Baubegriffe anwendbar)**

Feststellungsentscheid

Gemeinde

|  |  |
| --- | --- |
| **Grundeigentümer** |  |
| **Parzelle****Ort****Eingang Geometer-** **mutation** |  |

**Massgebende Beurteilungsgrundlagen**







**Erwägungen**

Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zu­ständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken (§ 80 Abs. 2 PBG).

Parzelle Nr. mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von m2 soll gemäss

Mutationsurkunde Nr. in Parzellen aufgeteilt werden. Die aktuelle Geschossflä-

chenziffer (GFZ) / Baumassenziffer (BMZ) in der -Zone beträgt Dies

ergibt eine maximal anrechenbare Grundstücksfläche von m2. Auf der Parzel-

le Nr. wurden gemäss der/den Baubewilligung/en vom und

 Bauten und Anlagen mit insgesamt m2 Geschossfläche /

 m3 Bauvolumen bewilligt. Hierfür war eine anrechenbare Grundstücksfläche

von gesamthaft m2 erforderlich. Gemäss Mutationsurkunde beträgt die Fläche

der alten Parzelle Nr. noch m2 . Die neue Parzelle Nr. ist somit bereits

mit m2 anrechenbarer Grundstücksfläche in die Nutzungsberechnung auf Parzelle

Nr. (alt) einbezogen.



4/4

**Die Gemeinde entscheidet:**

-

-

1. Es wird festgestellt, dass die neue Parzelle Nr. ……….. mit m2 in

die Berechnung der Ausnützung der alten Parzelle Nr. einbezogen ist.

1. Diese Verfügung ist als „öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung“ bezüglich Ziffer 1 mit dem Stichwort „Vorbelastung betreffend Ausnützung“ im Grundbuch anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeindebehörde.
2. Die Kosten der Grundbuchanmerkung gehen zulasten des/der Grundeigentümer der Par-

zelle Nr.

1. Der/Die Grundeigentümer bezahlt/en eine Verfahrensgebühr von Fr.

**Beilagen**-







**Datum Versanddatum**



**Für die Gemeinde**

**Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber**

**Mitteilung an**

- Grundbuchamt



- Grundeigentümer Stammparzelle (alte Parzelle)

- Grundeigentümer neue Parzelle (Wenn die Stammparzelle in mehrere Grundstücke aufge­teilt wird, muss dieser Feststellungsentscheid aus Transparenz- und Koordinationsgründen auch den Eigentümern der übrigen neuen Grundstücke zur Kenntnis gebracht wer-

den.)

**Rechtsmittel**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs geführt werden. Dieser hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

**Abkürzungen:**

IVHB Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005

PBG Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011

PBV Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonale Vereinbarung über

die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012

BauR Baureglement der Gemeinde