

Merkblatt zum Antrag auf Abgeschlossenheit, Grundstücksteilung, Baulasteintragung, Abweichung, Abbruch

Allgemeines zu Antrags- und Bauvorlagen

Die Unterlagen sind, in geeigneten Antragsmappen geheftet, im Baubürgerbüro der Stadt Jena (untere Bauaufsichtsbehörde), 07743 Jena, Am Anger 26, 1. OG, Zimmer 1_25 einzureichen.

Die Antragsunterlagen müssen der Thüringer Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen ([Thüringer Bauvorlagenverordnung - ThürBauVorlVO](#)) vom 23.03.2010 (GVBl. S. 129) entsprechen.

Die Art und Form der Antragsmappen ist entsprechend dem gesamten zu erwarteten Aktenumfang auszuwählen. Dabei sind auch die ggf. erst später einzureichenden Unterlagen zu berücksichtigen. Als zweckmäßig haben sich feste Aktenordner (3,5 bzw. 5 cm) erwiesen. Ungeeignet sind Klarsichthüllen und Kunststoffhefter sowie Aktendullies (Heftstreifen).

Die Bauvorlagen müssen aus dauerhaftem Papier lichtbeständig hergestellt sein und in ihrer Größe dem Format DIN A4 entsprechen oder auf diese Größe gefaltet sein. [Antrags- und Anzeigeformulare](#) müssen der [Bekanntmachung der obersten Bauaufsichtsbehörde](#) entsprechen und sind im Schreibwarenhandel, bei Fachverlagen und im Internet erhältlich. Soweit ein Planer beauftragt wurde gehört die Formularerstellung üblicherweise zu dessen Leistungsumfang.

Umfang, Inhalt und Zahl der Antragsunterlagen richtet sich im Einzelfall nach dem jeweiligen Vorhaben. Diese müssen durch Unterschrift des Antragstellers bzw. Planers anerkannt werden.

Die nach genannten Unterlagen sind jedem Antrag beizufügen, soweit keine Einschränkung angegeben ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann weitere Unterlagen fordern, wenn sie dies zur Beurteilung für erforderlich hält; sie kann auf Bauvorlagen verzichten, wenn diese zur Beurteilung nicht erforderlich sind.

Bei Antragstellern als Bauherrngemeinschaften müssen alle Mitglieder den Antrag unterschreiben, außerdem ist eine natürliche Person als Vertreter zu bestellen.

Bei Antragstellern als Gesellschaften jeglicher Art ist der Antrag durch den gesetzlichen Vertreter (unter Beifügung des aktuellen Registerauszuges) zu unterschreiben.

Bevollmächtigte haben eine rechtsgültige Vollmacht beizufügen.

Der Entwurfsverfasser hat auch alle weiteren Bauvorlagen (Beschreibungen, Pläne und Nachweise) eigenhändig zu unterschreiben, eine Vertretung ist hier unzulässig.

Der allen Anträgen beizufügende Katasterplan ist kostenpflichtig erhältlich bei:
- [Stadtverwaltung Jena](#), Am Anger 26, 07743 Jena, EG, Team Geoinformation,
Tel. 03641- 495395

- [öffentlich bestellte Vermesser \(ÖbVI\) in Thüringen](#)

- [Katasterbereich](#) Pößneck, Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck,
Tel.: 03647– 4499200

Formulare zur Bautätigkeitsstatistik (Abgangserhebungsbogen) sind erhältlich bei:

- FD-Bauordnung (Baubürgerbüro), 07743 Jena, Am Anger 26, 1. OG, Zimmer 1_25

- [online-Formulare](#) des Thüringer Landesamtes für Statistik (www.tls.thueringen.de)

Antragsunterlagen für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung: 2-fache Fertigung

gemäß § 7(4) Nr. 2 / § 32(2) Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15. März 1951 (BGBl. S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707)

1. Antragsformular mit Original-Unterschrift aller Antragsteller
2. aktueller Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug und/oder gültiger Kaufvertrag)
3. Zustimmung aller Eigentümer
4. Erklärung zum Bestand
5. Auflistung der unterschiedlichen Eigentumseinheiten mit Nummerierung und Flächenangabe
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan)
7. Lageplan (mit Gebäuden und Außenanlagen)
8. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

Soweit die beantragte Aufteilung nicht mit den amtlich genehmigten Unterlagen oder gesetzlichen Vorschriften übereinstimmt, ist für eine ordnungsgemäße Beantragung einer Baugenehmigung zu sorgen (separates Verfahren).

Die separaten Nutzungseinheiten (Wohnungen od. gewerbliche Einheiten) müssen in den Grundrissen und Flächenaufstellungen mit einer fortlaufenden Nummerierung versehen sein, gleiches gilt für abgeschlossene Garagenplätze. Soweit keine durchgehende, laufende Nummerierung aller Eigentumsformen erfolgt, sollten sinnvollerweise vor den Zahlen der Nummerierung zur Unterscheidung geeignete Buchstaben z.B. „K“ für Kellerraum, „W“ für Wohnung, „G“ für Garagenplatz u.s.w. angegeben werden.

Es sind alle Türen in den Plänen anzugeben.

Das Bauordnungsamt prüft, ob die angegebenen Räume oder Raumgruppen in sich abgeschlossen sind. Das schließt die Beurteilung der laut Bauordnung vorgeschriebenen Art u. Anzahl der Haupt u.- Nebenräume, sowie einen unabhängigen Zugang und eine unabhängige Versorgung mit Medien ein. Das Vorliegen bzw. die Prüfung bautechnischer Nachweise, sowie die Grundstücksverhältnisse werden protokolliert.

Antragsunterlagen für Zeugnis zur Grundstücksteilung: mind. 2- fache Fertigung

gemäß § 7 Abs. 3 ThürBO

1. Antragsformular
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan)
3. Lageplan (Maßstab nicht kleiner als 1:500, i.d.R. 1:250), ggf. Teilpläne: vorzugsweise durch ÖbVI mit
 - Grundstücksbezeichnung, Grünflächen, Zufahrt, Stellplätze, Gebäude und andere bauliche Anlagen
 - Grundstücksgrenzen- und Maße, Höhenangaben Gelände und baulichen Anlagen, Abstandsflächen
 - alle Ver u.- Entsorgungsanlagen
 - B- Planfestsetzungen, Baulasten
 - Legende und Schriftfeld
4. Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitte, evtl. Fotos vom Bestand (nur erforderlich wenn Abstandsflächen nicht eingehalten werden oder bei Grenzbebauung)
5. vorhandene oder notwendige Baulasteintragung § 82 ThürBO
6. vorhandene oder notwendige Abweichungen gemäß § 66 ThürBO

Mit dem Zeugnis über die baurechtliche Unbedenklichkeit wird dem Eigentümer oder Erwerber die materielle Rechtmäßigkeit der Grundstücksteilung bestätigt und kann zur Vorlage beim Notar und Vermesser verwendet werden.

Vor der Ausstellung müssen eventuelle baurechtswidrige Missstände behoben sein.

Antragsunterlagen für Baulasteintragung: 4-fache Fertigung

gemäß § 82 ThürBO

1. Antragsformular oder formlos
2. aktueller beglaubigter Grundbuchauszug des belasteten Grundstücks (nur 1-fache Ausfertigung)
3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan) 1-fach in beglaubigter Ausfertigung + 3 x Kopie
4. Lageplan (§ 21) i.d.R. M 1:250 vorzugsweise durch ÖbVI je nach Baulastart mit
 - Grundstücksbezeichnung
 - vermaßter Baulastfläche
 - Maßangaben, auch zu Grundstücksgrenzen
 - Grünflächen, Zufahrt, Stellplätzen
 - Gebäude und andere bauliche Anlagen
 - Höhenangaben vorhandenes und geplantes Gelände, Höheneinordnung der baulichen Anlagen
 - Abstandsflächen
 - alle Ver u.- Entsorgungsanlagen
 - B- Planfestsetzungen
 - Legende, Schriftfeld

Die Baulastbestellung erfolgt üblicherweise in Verbindung mit der Bearbeitung eines anderen Antragsverfahrens (Bauantrag, Vorbescheid, Teilung, Abweichung) im FD-Bauordnung. Es werden nur die bauordnungsrechtlich bzw. bauplanungsrechtlich relevanten Baulasten erfasst. Die Baulasterklärung muss von allen Eigentümern des belasteten Grundstücks unterschrieben werden (im FD-Bauordnung oder bei einem Notar).

Antragsunterlagen für eine Abweichung: mind. 2-fache Fertigung

gemäß § 66 ThürBO

1. Antragsformular
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan)
3. Lageplan und/oder Bauzeichnungen und/oder Baubeschreibung und/oder bautechnische Nachweise je nach beantragter Abweichung
Gemäß § 63 e ThürBO ist jede zu beantragende Abweichung separat zu beantragen und zu begründen. Es wird unterschieden nach:
 - a) Abweichungen vom Bauordnungsrecht
 - b) Ausnahmen vom Bauplanungsrecht
 - c) Befreiungen vom Bauplanungsrecht.

Abweichungen werden für genehmigungspflichtige Maßnahmen gemäß § 62 u. 63 ThürBO und beim Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 61 ThürBO (hier aber nur (a) möglich) innerhalb des Antragsverfahrens beantragt (es entfallen daher die Unterlagen 2 und 3). Bei sonst verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 60 ThürBO erfolgt die Bearbeitung in einem selbstständigen Verfahren (isolierte Abweichung).

Antragsunterlagen für den Abbruch baulicher Anlagen (Beseitigung):

gemäß § 60 Abs. 3 ThürBO

1. Anzeigeformular mit Unterschrift Antragsteller und Statiker (soweit vorgeschrieben)
2. Statistischer Abgangserhebungsbogen
3. Auszug aus der Liegenschaftskarte
4. Lageplan mit Markierung des Abbruchobjektes (i.d.R. gelbe Überzeichnung)
5. kurze Erläuterung und Angabe Gebäudeklasse (soweit erforderlich)
6. Ansichten (Bestandsunterlagen) oder Fotos (soweit erforderlich)

Gemäß § 60 Abs. 3 ThürBO sind nur für die dort genannten Gebäude Abbruchanzeigen erforderlich.

Nicht einzureichen sind Gebäude der GK 1 und freistehende der GK 3.

Die Anzeige ist auch nicht erforderlich bei den baulichen Anlagen, deren Errichtung nach § 60 Abs. 1 ThürBO ebenfalls freigestellt ist.

Für alle übrigen Gebäude und Anlagen gilt: Die beabsichtigte Beseitigung ist mindestens einen Monat vor Beginn des Abrisses der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Bei nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des § 65 Abs. 2 ThürBO beurteilt und ggf. nachgewiesen werden. Dies ist durch dessen Unterschrift auf dem Anzeigeformular zu bestätigen.

Entsprechend § 60 Abs. 3 ThürBO erfolgt im Fachdienst Bauordnung keine Bearbeitung der Abbruchanzeige, sondern lediglich eine Vollständigkeitsprüfung. Fachliche Probleme sind daher mit dem beauftragten Statiker und dem ggf. zu beteiligendem Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz - Regionalinspektion Ostthüringen, Otto-Dix-Straße 9, Gera, 07501, (PF 1154, Gera, 07501), Tel. 0365- 8211-0, Fax 0365- 8211104, as-ost@tlv.thueringen.de, zu klären.

Unabhängig von der Anzeigepflicht- oder Freistellung ist für alle abzubrechenden Gebäude Abgangserhebungsbogen (Statistik) vorzulegen.

Der teilweise Rückbau unterliegt den regulären Baugenehmigungsverfahren und gilt als Umbau (Baugenehmigungsverfahren).

Hinweise für Vorhaben im Sanierungsgebiet:

Für Vorhaben im Sanierungsgebiet ist, mit Ausnahme der Abgeschlossenheitsbescheinigung, eine separate Sanierungsgenehmigung erforderlich.

Der Sanierungsbescheid ist gesondert mit den erforderlichen Unterlagen bei der Stadtverwaltung Jena, Fachdienst Stadtentwicklung, Team Stadtumbau, Am Anger 26, 2. OG, Tel. 03641- 495201 zu beantragen.