

Merkblatt – Antrag auf Bescheinigung der Abgeschlossenheit

(gemäß § 7 WEG und Allgemeiner Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz [AVA])

Folgende Unterlagen sind vor Erteilung der Bescheinigung dem Fachbereich Baurecht zur Prüfung vorzulegen:

1. Das Antragsformular finden Sie auf der Homepage der Stadt Tübingen unter Bürgerservice/ Dienstleistungen von A-Z/ Abgeschlossenheitsbescheinigung oder unter folgendem Link: www.antrag_wohnungs_teileigentum.pdf (tuebingen.de). Antragsberechtigt sind Eigentümer_innen, Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann (z.B. Erwerber_in). Das Antragsformular muss von den Antragsteller_innen unterschrieben werden. Weitere Unterschriften sind nicht erforderlich.
2. Dem Antrag sind Bauzeichnungen beizufügen. Alle Gebäude auf dem Grundstück müssen dargestellt werden, d.h. auch Garagen, Gartenhäuser, Schuppen sowie sonstige Nebengebäude. Die Bauzeichnungen sind in dreifacher Ausfertigung beizufügen, da jeweils eine Fertigung bei der Baurechtsbehörde und beim Notar verbleiben.
3. Bei bestehenden Gebäuden muss die Bauzeichnung eine Baubestandszeichnung sein. Alle Pläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten) sind im Format DIN A3 möglichst im Maßstab 1:100 einzureichen. Der Maßstab ist auf den Plänen einzutragen. Bei großformatigen Plänen sind ein Übersichtsplan und weitere Abschnittspläne beizulegen. Bei nicht maßstäblichen Plänen sind die Gebäude zu vermaßen.
4. Die Bauzeichnungen sind durch einen Lageplan (aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster) mit Markierung des Flurstücks (violette Außenbandierung) zu ergänzen.
5. Teilungspläne sind mit Datum und einer durchlaufenden Nummerierung zu versehen und in gebundener Form bzw. in Planheften einzureichen.
6. Die Türen zum jeweiligen Sonder- oder Teileigentum sind in den Grundrissen einzuzeichnen, damit der Abschluss des Sondereigentums ersichtlich ist
7. Den Bauzeichnungen sind Schnitte und Ansichten beizulegen. Sie dienen der Klarstellung der Eigentumsverhältnisse.
8. Sondereigentum muss eine in sich abgeschlossene Einheit bilden. Jeder Raum ist mit einheitlicher Ziffer in einem Kreis zu kennzeichnen. Einzelne externe Räume, die über Gemeinschaftseigentum erschlossen werden, sind zulässig. Unternummern wie 1.1, 1.2 usw. sind für verschiedene Räume des gleichen Sondereigentums nicht zulässig. Zusammenhängende Räume erhalten nur eine Ziffer.
9. Sondernutzungsrecht ist mit SNR und der jeweiligen Ziffer (ohne Kreis) zu kennzeichnen, z. B. Gartenflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze.
10. Gemeinschaftseigentum erhält keine Ziffer oder ist mit G zu kennzeichnen. Gemeinschaftlich genutzte Räume wie Treppenträume, Heizungsraum, nicht nutzbare Dachräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen einschließlich deren Zugänge müssen in der Regel im Gemeinschaftseigentum verbleiben.
11. In jeder Nutzungseinheit „Wohnen“ sind gemäß Landesbauordnung eine Küche und ein WC erforderlich.
12. Für jede Nutzungseinheit „Gewerbe“ ist gemäß Landesbauordnung ein WC erforderlich.

13. Sollen Flächen für Stellplätze sowie Terrassen und Balkone mit Zugang zum Garten als Sondereigentum eingetragen werden, sind sie zur Verortung auf dem Flurstück in Größe und Lage zu vermaßen.

Änderung einer bestehenden Abgeschlossenheitsbescheinigung (Nachtragsbescheinigung):

15. Dem Antrag sind alle bereits erteilten Abgeschlossenheits- und Nachtragsbescheinigungen inkl. Pläne zum Antrag der neuen Nachtragsabgeschlossenheitsbescheinigung beizufügen. Sollten die Dokumente nicht vorhanden sein, können diese beim Grundbuchamt bzw. im Notariat als beglaubigte Abschrift erworben werden.
15. Für die Nachtragsabgeschlossenheitsbescheinigung ist alles darzustellen, was bereits im ursprünglichen Blatt des bescheinigten Teilungsplans dargestellt wurde, da nur komplette Blätter ersetzt werden können. Dies beinhaltet auch die vollständige Darstellung der angrenzenden, nicht geänderten Nutzungseinheiten.
16. Für eine Nachtragsabgeschlossenheitsbescheinigung ist die jeweilige Blattnummer des ursprünglichen Teilungsplans auf dem neu eingereichten Teilungsplan anzugeben, da nur ganze Blätter ersetzt werden.

Gut zu wissen:

Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei Neubauten können bereits während des Genehmigungsverfahrens beantragt werden. Sie werden in der Regel jedoch erst nach Erteilung der Baugenehmigung ausgestellt, da bei Änderungen im Genehmigungsverfahren die Bescheinigung erneut ausgestellt werden muss und dadurch weitere Gebühren anfallen.

Bei Umbauten in Bestandsgebäuden kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung erst nach Abschluss der Umbaumaßnahme und erfolgter Bauabnahme ausgestellt werden.

Beigefügte Flächenberechnungen sind nicht Gegenstand der Überprüfung und deshalb auch nicht Teil der Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Fachbereich Baurecht
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen
Telefon: 07071 204-2401
baurecht@tuebingen.de

Stand: Januar 2024