Freie Hansestadt Bremen

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz beantragen

Sie müssen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen, wenn ein Sondereigentum begründet beziehungsweise ein Dauerwohnrecht geltend gemacht werden soll.

Basisinformationen

Wenn Sie ein Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (zum Beispiel Gewerbe) oder an einem Stellplatz begründen möchten, benötigen Sie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Diese benötigen Sie auch, wenn Sie das Recht, eine bestimmte Wohnung im Gebäude dauerhaft zu bewohnen, bestellen möchten (Dauerwohnrecht).

Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird nachgewiesen, dass

- Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume baulich von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind und
- einen eigenen abschließbaren Zugang haben.

An Stellplätzen sowie an außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks, wie zum Beispiel Terrassen oder Gartenflächen, kann ebenfalls Sondereigentum begründet werden. Das Sondereigentum muss durch Maßangabe in den Bauzeichnungen eindeutig bestimmt sein.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der zuständigen Baubehörde nach Prüfung Ihrer Unterlagen erteilt.

Voraussetzungen

Sie müssen nachweisen, dass Sie entweder Eigentümer oder Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigter der Räume sind, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung

beantragt wird. Alternativ müssen Sie Ihr berechtigtes Interesse glaubhaft machen (z. B. Erwerber oder Erwerberin).

Das jeweilige Grundstück muss sich in der Freien Hansestadt Bremen befinden.

Abgeschlossen sind Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (z. B. durch Wände und Decken) und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar im Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

Zu einer abgeschlossenen Wohnung können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (wie Terrassen und Gartenflächen), an denen ebenfalls Sondereigentum begründet werden soll, müssen durch Maßangabe in der Bauzeichnung beziehungsweise im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sein.

Ablauf

Den Antrag stellen Sie online oder schriftlich.

Online-Beantragung

- Über den Online-Dienst können Sie Anträge in digitaler Form stellen.
- Nach erfolgreicher Anmeldung über ein Nutzerkonto werden Sie Schritt für Schritt durch das Formular geführt.
- Halten Sie die erforderlichen Anlagen zu Ihrem Antrag zum Upload bereit.
- Nach Einreichen Ihres Antrags erhalten Sie eine Eingangsbestätigung.
- Die Kommunikation zu Ihrem Antrag mit der Behörde soll vollständig über den Online-Dienst erfolgen.
  - Im Online-Dienst haben Sie dafür die Möglichkeit, Nachrichten zu übermitteln und zu empfangen. Die Entscheidung der Behörde wird ebenfalls in elektronischer Form über den Online-Dienst bekannt gegeben.
- Weitere Informationen erhalten Sie direkt im Online-Dienst.

Schriftlich

- Sie stellen den Antrag schriftlich und reichen ihn per Post oder per E-Mail bei der zuständigen Stelle mit den erforderlichen Unterlagen ein.
  - Das erforderliche Antragsformular finden Sie unter "Formulare".
- Der Antrag und die Unterlagen werden im Hinblick auf Zuständigkeit und auf Vollständigkeit geprüft.

- Es wird auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes geprüft, ob die Voraussetzungen für die Erstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung zutreffen.

Wenn alle Voraussetzung erfüllt sind, wird Ihnen die Abgeschlossenheitsbescheinigung zusammen mit dem Aufteilungsplan übermittelt.

Sie erhalten ebenfalls einen Kostenbescheid.

Weitere Hinweise

Die Bescheinigung wird ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften erstellt.

Benötigte Unterlagen

- Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Lageplan

  Bei schriftlicher Antragsstellung: in 3-facher Ausfertigung

- Bauzeichnungen

  Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.

  Bei schriftlicher Antragsstellung: in 3-facher Ausfertigung

- Eigentumsnachweis (aktueller Grundbuchauszug bzw. Kaufvertrag oder Verwaltervertrag)

Zuständige Stellen

- **Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung I Service-Center Bau**

  - +49 421 361 15202, +49 421 361 2375 (nur Bauleitpläne)
  - Contrescarpe 72, 28195 Bremen
  - Website
  - archiv@bau.bremen.de

- **Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung I Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)**

  - +49 421 361-18666
  - Gerhard-Rohlfs-Straße 62, 28757 Bremen
  - Website
  - bbn.office@bau.bremen.de

Ansprechperson

- **Service-Center Bau**

  +49 421 361-15202
  E-Mail

- **Bauamt Bremen-Nord**

  +49 421 361-18666
  E-Mail

Online Services

- **Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG online**

Formulare

- **Formular für die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (pdf, 623.5 KB)**

Gebühren / Kosten

73,00 EUR Grundgebühr
28,00 EUR zuzügl. je Wohnung oder Teileigentum (z.B. Garagenstellplatz)

Fristen & Bearbeitungsdauer

Welche Fristen sind zu beachten?

Keine Angabe.

Wie lange dauert die Bearbeitung?

Keine Angabe.

Rechtsgrundlagen

- Kostenverordnung Bau (BauKostV)
- Wohnungseigentumsgesetz (AVA)

- § 32 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG)
- § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG)
- Bremisches Gebühren- und Beitragsgesetz (BremGebBeitrG)

Aktualisiert am 05.11.2025