

# Leitfaden Teilungserklärung WEG

Kostenloses Musterdokument



# Leitfaden Teilungserklärung

## 1. TEILUNGSVERTRAG UND TEILUNGSERKLÄRUNG – WAS STEHT DRIN?

Die Teilungserklärung enthält im engeren formellen Sinne:

- Die Beschreibung de Grundstücks
- Die Beschreibung des Grundbuchbestandes
- Die Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
- Die Beschreibung der Wohnung (Art, Charakter, Zweckbestimmung)

Die Teilungserklärung enthält im weiteren Sinne:

- Angaben zu den Stimmrechten der Eigentümer
- Organisation der Wohnungseigentümerversammlung
- Aussagen zur Verwalterbestellung
- Hausordnung
- Verteilung der Kosten uns Lasten

## 2. ERSTELLUNG DER TEILUNGSERKLÄRUNG

Teilung durch Teilungsvertrag gem. § 3 WEG

Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 3 WEG)

*Vertragliche Einräumung von Sondereigentum*

*(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.*

*(2) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.*

Sind mehrere Personen Miteigentümer einer Immobilie, können Sie durch einen Teilungsvertrag Wohnungseigentum begründen. So entsteht Sondereigentum an einer Wohnung oder Teileigentum an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, die einem der Miteigentümer zugewiesen werden.

Für die Schließung des Teilungsvertrags gemäß § 3 WEG ist die **Anwesenheit aller Beteiligter und eines Notars** notwendig (§ 4 II 1 WEG). Sie bedarf der für die Auflassung (Eigentumsumschreibung im Grundbuch) notwendigen Form.

Stellvertretung ist möglich, sofern der Stellvertreter eine öffentlich beglaubigte oder notarielle Urkunde über seine Bevollmächtigung vorlegen kann. Anschließend muss die Auflassung im Grundbuch eingetragen werden (§ 4 I WEG). Die Eintragung erfordert neben der Vorlage des Teilungsvertrages auch die Vorlage des Aufteilungsplans sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Die Miteigentumsquoten- welche den Teilungsvertrag bestimmten - sind grundsätzlich unveränderbar. Für eine Änderung ist die Vereinbarung aller Miteigentümer durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch notwendig. Ein Miteigentümer hat ausnahmsweise nur dann einen Anspruch auf Mitwirkung der Miteigentümer, soweit sich seine Quote als fehlerhaft herausstellt.

Teilung durch Teilungsvertrag gem. § 8 WEG

Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 8 WEG)

*Teilung durch den Eigentümer*

*(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.*

*(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.*

Ist eine Person alleiniger Eigentümer eines Grundstücks, kann sie das Eigentum am Grundstück durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt aufteilen. Die Aufteilung kann so erfolgen, dass mit jedem Eigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohneinheit oder das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten in einem auf dem Grundstück noch zu errichtenden oder bereits errichteten Gebäude verbunden ist. Da nur eine Person beteiligt ist, genügt deren alleinige Erklärung.

Man spricht insoweit von der Vorratsteilung. Aus dem sogenannten Vorrat an Miteigentumsanteilen kann eine weitere Person Miteigentum erwerben. Auch hier ist eine notarielle Beurkundung oder öffentliche Beglaubigung nötig. Die Teilungserklärung wird zusammen mit dem Aufteilungsplan und der Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Grundbuchamt vorgelegt. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam (§ 8 II 2 WEG).

Wohnungseigentum entsteht begrifflich und rechtlich erst, wenn der erste Erwerber nach der Beurkundung des Kaufvertrages als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Bis dahin spricht die Rechtsprechung von der faktischen Wohnungseigentümergeinschaft.

Gewöhnlich werden ab diesem Zeitpunkt die Vorschriften des WEG-Gesetzes angewandt (BayObLG NJW-RR 1997, 1443). Der Erwerber wird so behandelt, als wenn er bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wäre. Voraussetzung ist allerdings die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Nur dann hat der Erwerber ein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung und kann Versammlungsbeschlüsse anfechten.

### **3. BESCHREIBUNG DES WOHN-EIGENTUMS**

Im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung wird die Höhe der Miteigentumsanteile der Miteigentümer bestimmt. Die Aufteilung wird gewöhnlich in 1/100 oder 1/1000 Miteigentumsanteile angegeben.

Weiterhin informiert die Teilungserklärung über die Anzahl, Größe und Lage aller Wohnungen in der Immobilie, über Teileigentum, Gemeinschaftsrechtsflächen und Gemeinschaftseigentum, sowie sonstige Sondernutzungsrechte. Sämtliche Angaben der Beschreibung des Wohneigentums müssen mit dem Inhalt des Aufteilungsplans und den Bauplänen identisch sein. Vor allem schwierige Zuordnungsfragen sind darin klar abzugrenzen.

### **4. KOSTEN DER TEILUNGSEKTLÄRUNG**

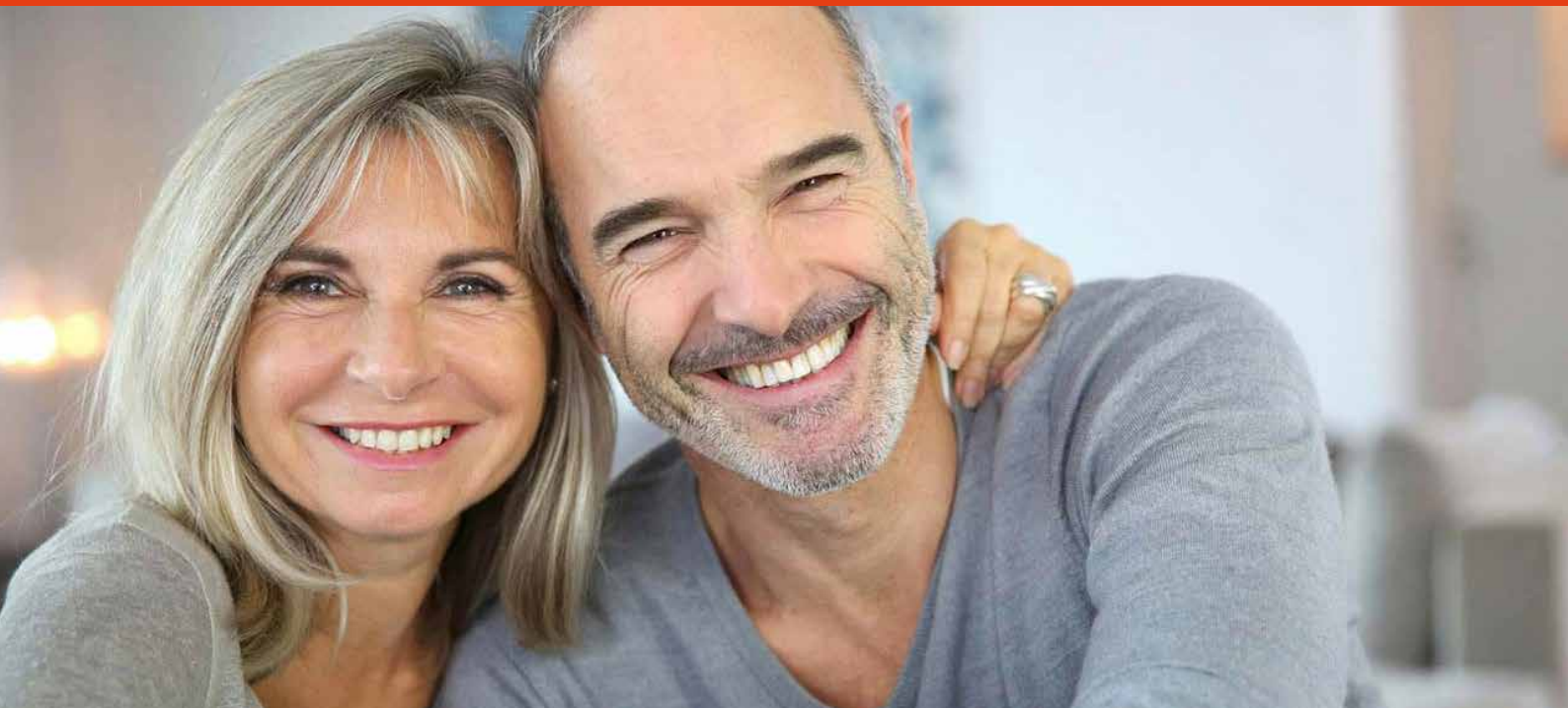
Teilungsvertrag und Teilungserklärung können von den Eigentümern selbst erstellt werden. Die Beglaubigung der Unterschriften durch einen Notar ist per Gesetz ausreichend. Für die Beglaubigung der Unterschriften ist mit Kosten um die 140 EUR zu rechnen.

### **5. GRUNDSCHULDEN**

Ist das aufzuteilende Grundstück bereits finanziell belastet, braucht der Grundschuldgläubiger der Aufteilung nicht zuzustimmen. Die Grundschuld wandelt sich in eine Gesamtgrundschuld an allen Miteigentumsanteilen und eine Hypothek in eine Gesamthypothek um (§§ 1192, 1132, 1114 BGB) (BGH NZM 2012, 351).

In diesem Fall haftet jeder Anteil für die gesamte Forderung des Gläubigers. Der Gläubiger kann sich an jedem Anteil ganz oder teilweise befriedigen. Außerdem ist er berechtigt, den Betrag seiner Forderung auf die einzelnen Anteile so zu verteilen, dass jeder Anteil nur für den von ihm zugeteilten Betrag haftet. Soweit ein Erwerber einen Anteil übernimmt, wird der eingetragene Gläubiger mit der Zahlung des Kaufpreises entlastet und gibt diesen Anteil an der Grundschuld frei.

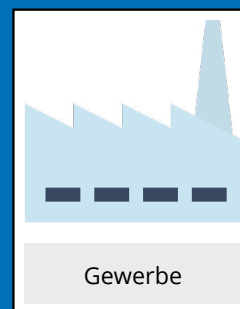
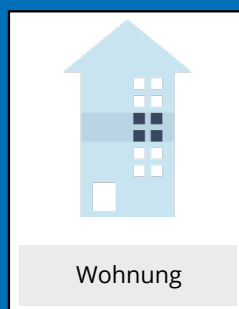
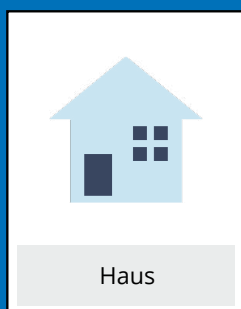




## Immobilie zu einem Top Preis verkaufen

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos und unverbindlich** und finden auf Wunsch den passenden Makler für Ihr Objekt und Ihre Region. HAUSGOLD ist eines der führenden Unternehmen in spezialisierter Maklersuche. Wir verfügen über ein flächendeckendes Makler-Netzwerk in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Mit Hilfe unseres HAUSGOLD-Algorithmus® finden wir den Immobilienmakler, der Ihr Objekt schnell und zu einem Top Preis verkaufen kann.

### Welche Immobilie möchten Sie für Ihren Verkauf kostenlos bewerten lassen?



#### Sehr guter Service

Der Makler, der uns vermittelt wurde, ist sehr kompetent und mit dem Herzen bei der Sache.



#### Top Vermittlung

Schnelle und überlegte Auswahl führte zu einem sehr kompetenten Makler!

**schnell und kompetent**  
gute Vermittlung, alles bestens

Sehr schnelle Bedienung und anschließend zurückhaltend, keine Verkaufsaufdringlichkeit. Vielen Dank dafür.