

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist ein Rechtsinstrument des deutschen Wohnungseigentumsrechts und in § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Danach handelt es sich um die Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird, die mit Sondereigentum an einzelnen Wohnungen verbunden sind (= Wohnungseigentum, § 1 Abs. 2 WEG).

Mit der Teilungserklärung wird demnach sachenrechtlich das Wohnungs- und Teileigentum begründet (§ 2 WEG). Der Teilungserklärung ist zu entnehmen, welche Gebäudeteile in Sondereigentum stehen und welche Gemeinschaftseigentum sind. Ferner sind besondere Sondernutzungsrechte (z. B. Stellplätze) festgehalten. Die Teilungserklärung ist Voraussetzung für die Anlage der Wohnungsgrundbücher.

Die Teilungserklärung wird aufgrund eines vom bisherigen Eigentümer eingereichten Teilungsplans von der zuständigen Genehmigungsbehörde bescheinigt. Hierzu prüft die Behörde die Abgeschlossenheit der Nutzungseinheiten und ob der Teilungsplan inhaltlich der zum Grundstück gehörenden Baugenehmigung entspricht.