



DULLINGER

IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Häufig gestellte Fragen zum Wohnungseigentum

Was ist eine Teilungserklärung?

Die Teilungserklärung ist eine notarielle Urkunde, mit der ein Haus oder eine Wohnanlage rechtlich in Eigentumswohnungen aufgeteilt wird. Für jede Wohnung wird beim Grundbuchamt ein Grundbuchblatt angelegt. Somit ist dann jede Wohnung einzeln veräußerbar oder belastbar.

Die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (Teilungsvereinbarung) regelt § 3 WEG. Das Miteigentum an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer 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 (§ 3 Abs. 1 WEG).

Die Teilungsvereinbarung setzt nach dem Gesetzeswortlaut zunächst voraus, dass mindestens zwei Personen Miteigentümer des Grundstücks sind, wobei es als ausreichend angesehen wird, dass sie mit der Eintragung des Sondereigentums als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

Die Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils kann zwischen den Parteien frei vereinbart werden.

Es muss Miteigentum nach Bruchteilen nach § 1008 BGB vorliegen, womit eine Teilungsvereinbarung unter Miteigentümern, die einer gesamthänderischen Bindung (wie etwa eine Erbengemeinschaft), unterliegen, ausscheidet.

Grundsätzlich können sämtliche Räume mit einem Miteigentumsanteil zusammenfallen, wo hingegen mehrere Miteigentumsanteile nicht mit ausschließlich einem Sondereigentum verbunden werden können.