



Leitfaden von immoverkauf24 Teilungserklärung

Stand: Februar 2026

Leitfaden Teilungserklärung - So wird sie erstellt

Die **Teilungserklärung** ist ein erforderliches Dokument, wenn Sie ein **Mehrfamilienhaus verkaufen** und dies zuvor in einzelne Wohneinheiten aufteilen wollen. Hierfür müssen zunächst die erforderlichen Unterlagen zusammengetragen werden. Erst dann nimmt das Grundbuchamt die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch vor und erstellt für jede Wohneinheit ein separates Grundbuchblatt.

Inhaltsverzeichnis

- Schritt 1:** Beschaffen Sie sich einen Aufteilungsplan
- Schritt 2:** Beantragen Sie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Schritt 3:** Erstellen Sie die Teilungserklärung
- Schritt 4:** Vereinbaren Sie einen Beurkundungstermin
- Schritt 5:** Eintrag ins Grundbuch

Schritt 1: Beschaffen Sie einen Aufteilungsplan

Beim **Aufteilungsplan** handelt es sich um die Bauzeichnung des Gebäudes, auf der Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum gekennzeichnet sind. Sämtliche zum jeweiligen Sondereigentum gehörenden Räume (z.B. Keller, Dachbodenflächen) müssen durch Nummerierung einander zugeordnet sein. Den Aufteilungsplan benötigen Sie, um eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu erhalten.

Seit der WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 können auch Freiflächen im Außenbereich als Sondereigentum begründet werden (z.B. Grünflächen, Stellplätze). Diese Möglichkeit muss im Aufteilungsplan entsprechend berücksichtigt werden, wenn Sie von dieser Regelung Gebrauch machen möchten.

WICHTIG

Wie die Ausführung des Aufteilungsplans genau aussehen soll, erfahren Sie beim zuständigen Bauamt. Hier gibt es bei den Ämtern unterschiedliche Anforderungen.

Schritt 2: Beantragen Sie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** bildet die Grundlage für die Teilungserklärung und wird beim jeweiligen Bauamt beantragt. Hierfür benötigen Sie wiederum den Aufteilungsplan.

WICHTIG

Es empfiehlt sich, den Antrag auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung frühzeitig zu stellen – so kann die Wartezeit während der Bearbeitung genutzt werden, um die Teilungserklärung zu erstellen.

Schritt 3: Erstellen Sie die Teilungserklärung

Sind Sie alleiniger Eigentümer des zu teilenden Grundstücks, reicht es gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aus, wenn Sie gegenüber dem Grundbuchamt eine entsprechende Erklärung zur Teilung abgeben. In diesem Fall spricht man von einer so genannten Vorratsteilung. Dies ist sowohl für bereits bestehende Gebäude als auch für noch zu errichtende möglich. Mehrere Eigentümer müssen laut § 3 WEG einen Teilungsvertrag vorlegen. Der Teilungsvertrag muss nicht beurkundet werden, jedoch müssen alle Unterschriften notariell beglaubigt werden.

Das muss in der Teilungserklärung stehen:

Die formalen Anforderungen an die Teilungserklärung ergeben sich aus den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes.

Seit der großen WEG-Reform im Jahr 2020 geht zudem das neue Recht alten Teilungserklärungen vor. Enthält eine alte Teilungserklärung Regelungen, die dem neuen WEG widersprechen, können die neuen gesetzlichen Regelungen Vorrang haben – insbesondere wenn sie weniger streng sind als alte Vereinbarungen. Überprüfen Sie daher bei bestehenden Teilungserklärungen die Vereinbarkeit mit dem neuen WEG.

IM ENGEREN SINNE	IM WEITEREN SINNE
→ Höhe der Miteigentumsanteile in 1/100 oder 1/1000-Einheiten	→ Angaben zu den Stimmrechten der Miteigentümer
→ Anzahl, Größe und Lage aller Wohneinheiten der Immobilie	→ Organisatorisches zur Wohnungseigentümerversammlung (seit 2024 auch virtuell möglich)
→ Angaben zu Teileigentum, Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechten	→ Informationen zur Bestellung des Hausverwalters
→ Beschreibung des Grundstücks	→ Neu seit 2023: Anforderungen an zertifizierte Verwalter
→ Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	→ Hausordnung
→ Beschreibung der Wohneinheiten (einschließlich Zweckbestimmung)	→ Aufteilung der Kosten und Lasten

WICHTIG

Alle Angaben der Beschreibung des Wohneigentums müssen deckungsgleich mit denen des Aufteilungsplans sein.

Sorgfältige Erstellung vermeidet spätere Änderungen

Die Teilungserklärung sollte sorgfältig und möglichst so erstellt werden, dass spätere Änderungen nicht mehr erforderlich sind. Denn dies würde später erfordern, dass alle Miteigentümer an der notariellen Beurkundung der geänderten Teilungserklärung teilnehmen müssen. So sollte daher von vornherein festgelegt werden, welchem Gemeinschaftseigentum etwaige Sondernutzungsrechte – etwa an Gartenflächen – zugeordnet werden sollen.

Beachten Sie außerdem Themen, die in Zukunft immer wichtiger werden. Hierzu zählen vor allem Regelungen zu E-Mobilität und Ladeinfrastruktur, erneuerbare Energien, Barrierefreiheit sowie eine mögliche digitale Verwaltung.

WICHTIG

Ist das zu teilende Grundstück mit Grundschulden belastet, ist die Zustimmung des Gläubigers zur Aufteilung erforderlich. Hierzu ist dieser jedoch nicht verpflichtet. Stimmt er der Aufteilung zu, haften alle Miteigentümer entsprechend ihrer Anteile für die Forderung des Gläubigers.

Schritt 4: Vereinbaren Sie einen Beurkundungstermin

Ist die Teilungserklärung erstellt, können Sie einen Notartermin vereinbaren. Dieser ist entweder erforderlich, um die Unterschriften der Eigentümer in der Teilungserklärung zu beglaubigen – oder zur Beurkundung der Teilungserklärung. In diesem Fall prüft er auch, inwieweit die Teilungserklärung den Vorgaben des WEG entspricht. Beides ist bei nur einem Eigentümer organisatorisch unkompliziert. Anders hingegen sieht es bei mehreren Eigentümern aus: Sie müssen alle beim Notartermin anwesend sein – oder sich von jemandem vertreten lassen, der hierfür eine notariell oder öffentlich beurkundete Vollmacht vorzulegen hat. Planen Sie für die Terminfindung daher mehr Vorlauf ein.

Schritt 5: Eintrag ins Grundbuch

Um diesen Schritt müssen Sie sich nicht kümmern, wenn die Teilungserklärung notariell beurkundet wurde, dann übernimmt der Notar diese Formalitäten. Haben Sie lediglich die Unterschriften beglaubigen lassen, müssen Sie selbst die Unterlagen beim Grundbuchamt einreichen.



Sie haben noch Fragen? Unsere Experten warten schon auf Sie!

immoverkauf24 ist das erste Immobilienportal Deutschlands, das sich auf die Beratung rund um den Verkauf und Kauf von Immobilie spezialisiert hat. Sie wollen Ihr Haus verkaufen und möchten wissen, was es wert ist? Wir empfehlen Ihnen gerne einen Sachverständigen vor Ort, der den Wert Ihrer Immobilie bestimmt. Die professionelle **Immobilienbewertung für den Verkauf** ist für Sie kostenlos und ohne weitere Verpflichtung.

Was ist meine Immobilie aktuell wert?



1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kostenfrei unter: **0800 1004215**.

Sie werden von Experten beraten!



2. Empfehlung erhalten

Wir empfehlen Ihnen unverbindlich einen Sachverständigen mit dem Sie einen Termin abstimmen können.



3. Immobilienbewerten lassen

Sie vereinbaren einen Termin mit dem Experten der die Bewertung Ihrer Immobilie direkt vor Ort vornimmt.

Oder einfach online das Formular ausfüllen und Immobilienbewertung erhalten:

Gratis!

Kostenlose Immobilienbewertung erhalten



Unser Versprechen:

Ihr persönlicher Ansprechpartner von immoverkauf24 berät Sie bei all Ihren Fragen immer individuell, fair und kostenfrei.

Das sagen unsere Kunden:



Sehr hilfreich

Wilfried A. sagt:

„Danke für den informativen Service“



Tadellos

Niki R. sagt:

„Danke für die zeitnahe, präzise Auskunft“

Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es soll lediglich als Anregung und Hilfestellung für Formulierungen dienen und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.