

DEFINITION: TEILUNGSERKLÄRUNG



Alle 350 Immobilien Definitionen gratis als PDF herunterladen

Was bedeutet Teilungserklärung?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach, was die Bezeichnung Teilungserklärung im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist eine Teilungserklärung?“ oder „Was bedeutet Teilungserklärung?“ oder „Was ist die Definition / Erklärung von einer Teilungserklärung?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

Definition „Teilungserklärung“ gemäß Immobilienlexikon

Die Teilungserklärung ist die rechtliche Grundlage für die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses. Sie regelt den Besitz sowie die Rechte und Pflichten der Eigentümer. Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses (juristisch nur eine Einheit) kann dieses bei einem Notar in einzelne, rechtlich voneinander getrennte Wohnungen aufteilen lassen.

Grundlage hierfür ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung, aus der klar hervorgeht, dass die einzelnen Wohnungen räumlich voneinander getrennt sind. Aufgrund der Teilungserklärung (TE) werden für die einzelnen Eigentumswohnungen Wohnungsgrundbücher beim Grundbuchamt angelegt.

Dadurch wird jede Wohnung als rechtlich eigenständiges Eigentum angesehen, das von individuellen Eigentümern besessen werden und individuell mit einer Grundschuld beleihen werden kann etc. Die TE regelt im Wesentlichen das Verhältnis der Miteigentümer untereinander (z. B. die Aufteilung der Kosten einer Dachreparatur).

„Die Teilungserklärung ist ein notarielles Dokument. Sie wird beim Notar angefertigt. Ein Eigentümer eines Mehrfamilienhauses lässt eine TE erstellen, um aus diesem Mehrfamilienhaus mehrere Eigentumswohnungen zu machen. Aus einem Haus mit einem Grundbuch entstehen mehrere Eigentumswohnungen mit jeweils einzelnen Grundbüchern.“

Der Zweck der Teilungserklärung

Diese individuellen Eigentumswohnungen können dann an individuelle Eigentümer verkauft werden. Die Eigentümer können die Wohnen auch beleihen oder weiter verkaufen.

In der Teilungserklärung wird hauptsächlich geregelt,

- wie das Verhältnis der einzelnen Eigentümer untereinander ist,
- wer für was zuständig ist und
- wer für welche Kosten und in welcher Höhe aufkommen muss.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

DEFINITION: TEILUNGSERKLÄRUNG



Alle 350 Immobilien Definitionen gratis als PDF herunterladen

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung – Die Basis

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Basis der Teilungserklärung. Diese wird vom Bauamt ausgestellt. Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung bescheinigt, dass jede Wohnung für sich strikt getrennt ist. Das bedeutet, dass die Wohnungen untereinander nicht zusammenhängen oder miteinander vermischt sind.

Die Gestaltung der Teilungserklärung

Viele Dinge, die in der Teilungserklärung stehen, sind im Wohnungseigentümergebiet geregelt. Sie sind gar nicht durch eine TE abänderbar. Das heißt, man muss sich da zu 90% ans Gesetz halten. Man kann aber zum Beispiel folgendes festhalten: Im Falle eines kaputten Fensters hat derjenige die Reparatur zu bezahlen, zu dessen Wohnung es gehört. Obwohl Fenster Gemeinschaftseigentum sind.

Idealer Weise sollten Teilungserklärungen immer so gestaltet sein: Der, der die Musik veranstaltet, muss sie auch bezahlen.

Fazit

Je detaillierter die Teilungserklärung Kosten zuweist, desto besser.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE