

Teilungserklärung: Checkliste

Was muss in eine Teilungserklärung? Vollständige Checkliste | fix-flip-immobilien.de

1. Grundlegende Dokumente

- Notarielle Beurkundung der Teilungserklärung liegt vor
- Teilungserklärung beim Grundbuchamt eingereicht
- Grundbucheintragung der Wohnungseigentumseinheiten erfolgt
- Beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung vorhanden

2. Aufteilungsplan

- Alle Einheiten mit eindeutiger Nummer eingetragen
- Lage und Größe jeder Einheit dargestellt
- Sondereigentumsflächen klar abgegrenzt (auch Keller, Stellplatz)
- Plan vom Architekten erstellt und unterzeichnet
- Abgeschlossenheitsbescheinigung von Baubehörde ausgestellt
- Aufteilungsplan stimmt mit tatsächlichem Gebäude überein

3. Miteigentumsanteile

- MEA für jede Einheit festgelegt (alle MEA addieren sich zu 1)
- Kostenverteilungsschlüssel nach MEA oder abweichend geregelt
- Stimmrechtsregelung in der Gemeinschaftsordnung festgelegt
- Verhältnis MEA zu Wohnfläche dokumentiert

4. Gemeinschaftsordnung

- Nutzungsregelungen für Sondereigentum geregelt
- Nutzungsregelungen für Gemeinschaftseigentum geregelt
- Kostentragungspflichten eindeutig definiert
- Regelungen zur Instandhaltung und Instandsetzung enthalten
- Verwalterzuständigkeiten und Vollmachten geregelt
- Beschlussfassung und Mehrheitserfordernisse definiert
- Regelungen zur Tierhaltung vorhanden
- Regelungen zu gewerblicher Nutzung vorhanden (falls relevant)
- Hausordnung beigelegt oder in GO integriert

5. Sondereigentum und Sondernutzungsrechte

- Sondereigentum aller Einheiten klar definiert
- Abgrenzung Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum eindeutig
- Sondernutzungsrechte (Garten, Stellplatz, Terrasse) klar zugeordnet

- SNR an Gemeinschaftsflächen grundbuchlich gesichert
- Regelung zur Kostentragung bei SNR-Flächen vorhanden

6. Beim Kauf einer Eigentumswohnung prüfen

- Teilungserklärung vollständig und aktuell (letzte Änderung geprüft)
- Sondereigentum stimmt mit Grundriss und Aufteilungsplan überein
- Miteigentumsanteil der Kaufeinheit bekannt
- Kostenverteilung für Instandhaltungsrücklage nachvollziehbar
- Gemeinschaftsordnung auf problematische Klauseln geprüft
- Stimmrechtsverhältnisse bekannt (Mehrheitsverhältnisse)
- Sondernutzungsrechte im Grundbuch eingetragen
- Offene Beschlüsse der WEG bekannt und geprüft