

RATGEBER

Teilungserklärung: Inhalt, Kosten, Grundbuchamt und Dauer

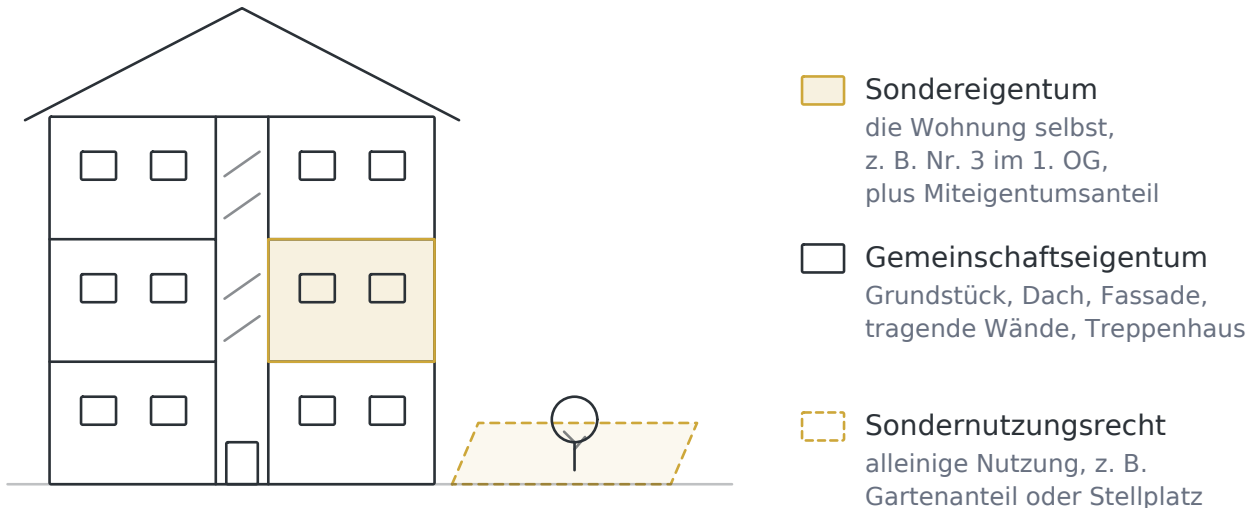
Teilungserklärung erklärt: Inhalt, Ablauf bei Notar und Grundbuchamt, Kosten mit Rechenbeispiel und Dauer. Plus: worauf Sie beim Wohnungsverkauf achten.

Kurz gesagt: Die Teilungserklärung teilt ein Gebäude rechtlich in einzelne Wohnungen und sonstige Einheiten auf. Sie legt fest, was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, und enthält meist die Gemeinschaftsordnung. Der Eigentümer gibt sie vor einem Notar ab, danach legt das Grundbuchamt für jede Einheit ein eigenes Wohnungsgrundbuch an. Für ein Zweifamilienhaus im Wert von 400.000 € kosten Notar und Grundbuchamt zusammen 1.570 € plus Umsatzsteuer auf die Notargebühr und Auslagen; hinzu kommen Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Was ist eine Teilungserklärung?

Ohne Teilungserklärung ist ein Mehrfamilienhaus rechtlich eine Einheit: Es gibt ein Grundstück, ein Grundbuchblatt und einen oder mehrere Eigentümer des Ganzen. Einzelne Wohnungen lassen sich so nicht verkaufen oder beleihen. Erst die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) macht aus jeder Wohnung ein eigenständiges Eigentum.

Wohnungseigentum besteht immer aus zwei Teilen: dem **Sondereigentum** an der Wohnung selbst und einem **Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum, also am Grundstück, am Dach, an der Fassade oder am Treppenhaus. Für Räume, die nicht zum Wohnen dienen, etwa einen Laden oder eine Garage, spricht das Gesetz von Teileigentum.



Vereinfachte Darstellung: Die Wohnung ist Sondereigentum, Grundstück und Gebäudehülle sind Gemeinschaftseigentum, der Gartenanteil kann als Sondernutzungsrecht zugeordnet sein.

Es gibt zwei Wege zur Aufteilung. Gehört das Gebäude einem Eigentümer allein, gibt er eine **Teilungserklärung nach § 8 WEG** gegenüber dem Grundbuchamt ab. Gehört es mehreren Miteigentümern, schließen sie einen **Teilungsvertrag nach § 3 WEG**. Umgangssprachlich heißt beides Teilungserklärung.

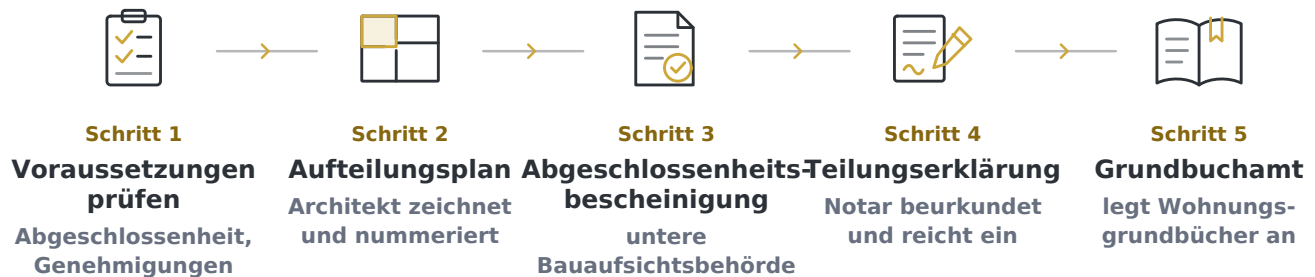
Was steht in der Teilungserklärung?

Eine Teilungserklärung besteht meist aus drei Teilen: der eigentlichen Aufteilung, der Gemeinschaftsordnung und den Anlagen.

- **Miteigentumsanteile:** Jede Einheit erhält einen Anteil am Gemeinschaftseigentum, zum Beispiel 125/1.000. Nach diesen Anteilen werden oft Kosten und Stimmrechte verteilt.
- **Sondereigentum:** Welche Räume zu welcher Einheit gehören, mit der Nummer aus dem Aufteilungsplan, etwa „Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss mit Kellerraum Nr. 3“.
- **Gemeinschaftseigentum:** alles, was nicht Sondereigentum ist. Tragende Wände, Dach, Fassade und Außenfenster gehören zwingend dazu.
- **Sondernutzungsrechte:** das alleinige Nutzungsrecht an Gemeinschaftsflächen, zum Beispiel an einem Gartenanteil, einer Terrasse oder einem Stellplatz.
- **Gemeinschaftsordnung:** Regeln für das Zusammenleben, etwa zur Kostenverteilung, zu Stimmrechten, zur gewerblichen Nutzung, zu baulichen Veränderungen oder zu der Frage, ob der Verwalter einem Verkauf zustimmen muss.
- **Anlagen:** der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde.

Seit der WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 kann Sondereigentum auch an Stellplätzen und an Flächen außerhalb des Gebäudes begründet werden, etwa an einer Terrasse oder einem Garten, solange die Wohnung dabei die Hauptsache bleibt.

Teilungserklärung beantragen: der Ablauf Schritt für Schritt



Die fünf Schritte vom Plan bis zu den Wohnungsgrundbüchern, ausführlich beschrieben in der Liste darunter.

1. **Voraussetzungen prüfen.** Jede Einheit muss in sich abgeschlossen sein, also eigene, abschließbare Zugänge haben und über Küche, Bad und WC verfügen. Fragen Sie außerdem bei der Gemeinde nach, ob für das Gebäude eine Erhaltungssatzung gilt oder eine Umwandlung in Wohnungseigentum genehmigt werden muss.
2. **Aufteilungsplan erstellen lassen.** Ein Architekt oder eine andere bauvorlageberechtigte Person zeichnet Grundrisse, Schnitte und Ansichten, meist im Maßstab 1:100, und nummeriert alle Räume einer Einheit einheitlich.
3. **Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen.** Zuständig ist die untere Bauaufsichtsbehörde, in Brandenburg also der Landkreis, die kreisfreie Stadt oder eine Stadt mit eigener Bauaufsicht. Sie prüft die Pläne und versieht sie mit Siegel oder Stempel.
4. **Teilungserklärung beim Notar.** Der Notar entwirft die Erklärung mit Gemeinschaftsordnung, beurkundet oder beglaubigt sie und reicht sie mit den Anlagen beim Grundbuchamt ein.
5. **Eintragung beim Grundbuchamt.** Das Grundbuchamt prüft die Unterlagen, legt für jede Einheit ein eigenes Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch an und schließt das bisherige Grundbuchblatt des Grundstücks.

Für den Antrag bei der Bauaufsicht verlangt zum Beispiel die Stadt Brandenburg an der Havel den Aufteilungsplan mit Lageplan, Grundrissen, Schnitten und Ansichten, einen aktuellen Grundbuchauszug und einen Auszug aus der Liegenschaftskarte.

Wichtig: Grundschulden, die auf dem ganzen Grundstück lasten, stehen nach der Aufteilung in jedem Wohnungsgrundbuch. Soll später eine einzelne Wohnung lastenfrei verkauft werden, muss die Bank sie aus der Haftung entlassen.

Teilungserklärung und Grundbuchamt: wo Sie sie finden

Die Teilungserklärung selbst steht nicht im Grundbuch. Im Wohnungsgrundbuch wird nur auf sie verwiesen, mit Datum und Urkundennummer des Notars. Die vollständige Urkunde mit Aufteilungsplan liegt in der **Grundakte** beim Grundbuchamt. Zuständig ist das Grundbuchamt beim Amtsgericht, in dessen Bezirk die Immobilie liegt.

- **Eigentümer** können eine Kopie aus der Grundakte jederzeit anfordern. Dafür erhebt das Grundbuchamt eine Gebühr.
- **Kaufinteressenten** brauchen ein berechtigtes Interesse, in der Praxis meist eine Vollmacht des Eigentümers. Einfacher ist es, die Unterlagen beim Verkäufer oder Makler anzufordern.
- **Die Hausverwaltung** hat in der Regel eine Kopie mit allen Nachträgen und kann sie Eigentümern zur Verfügung stellen.
- **Der Notar**, der die Teilungserklärung beurkundet hat, bewahrt die Urkunde auf und kann Beteiligten Abschriften erteilen.

Was kostet eine Teilungserklärung?

Die Gebühren von Notar und Grundbuchamt sind im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) festgelegt und bei jedem Notar in Deutschland gleich. Sie richten sich nach dem Geschäftswert. Das ist bei der Aufteilung der volle Wert des bebauten Grundstücks, bei einem noch nicht bebauten Grundstück zuzüglich des Werts des geplanten Gebäudes.

Kostenposition	Grundlage	Beispiel: Zweifamilienhaus, 400.000 €
Notar: Teilungserklärung nach § 8 WEG	1,0-Gebühr (Nr. 21200 KV GNotKG)	785 € zzgl. Auslagen und USt.
Grundbuchamt: Anlegen der Wohnungsgrundbücher	1,0-Gebühr (Nr. 14112 KV GNotKG)	785 €
Bauaufsicht: Abgeschlossenheitsbescheinigung	Baugebührenordnung Brandenburg, nach Zahl der Einheiten	ab 100 €
Architekt: Aufteilungsplan	frei vereinbart	je nach vorhandenen Plänen
Notar und Grundbuchamt		1.570 € zzgl. USt. und Auslagen

Gebühren nach Tabelle B zu § 34 GNotKG. Die Stadt Brandenburg an der Havel nennt für die Abgeschlossenheitsbescheinigung einen Gebührenrahmen von 100 bis 2.500 €.

Bei einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen im Wert von 900.000 € betragen die beiden Gebühren je 1.575 €, zusammen also 3.150 € plus Umsatzsteuer auf die Notargebühr und Auslagen. Teilen mehrere

Miteigentümer das Haus per Teilungsvertrag nach § 3 WEG, verlangt der Notar statt einer 1,0- eine 2,0-Gebühr. Den größten Unterschied machen oft die Pläne: Liegen aktuelle Bauzeichnungen vor, ist der Aufteilungsplan schnell erstellt; muss das Gebäude erst aufgemessen werden, wird er teurer.

Wie lange dauert eine Teilungserklärung beim Grundbuchamt?

Die Eintragung selbst dauert beim Grundbuchamt je nach Auslastung einige Wochen, teils auch mehrere Monate. Rechnet man die Vorbereitung dazu, sollten Sie für den gesamten Weg vom Aufteilungsplan bis zu den fertigen Wohnungsgrundbüchern mehrere Monate einplanen.

Schritt	Zuständig	Dauer
Aufteilungsplan	Architekt	abhängig von vorhandenen Plänen und Aufmaß
Abgeschlossenheitsbescheinigung	untere Bauaufsichtsbehörde	in Brandenburg an der Havel 2 bis 5 Wochen nach vollständigen Unterlagen
Entwurf und Beurkundung	Notar	abhängig von Abstimmung und Terminlage
Anlegen der Wohnungsgrundbücher	Grundbuchamt beim Amtsgericht	einige Wochen bis mehrere Monate

Unvollständige Unterlagen verzögern jeden Schritt. Fragen Sie bei Eile beim Notar nach, ob Ihr Grundbuchamt derzeit längere Bearbeitungszeiten hat.

Wer die Wohnungen verkaufen möchte, muss nicht auf die Eintragung warten. Kaufverträge können schon vorher beurkundet werden; der Notar sichert den Käufer dann mit einer Vormerkung ab, sobald das Wohnungsgrundbuch angelegt ist.

Teilungserklärung für ein Haus oder Grundstück

Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus

Ein Zweifamilienhaus lässt sich aufteilen, wenn beide Wohnungen in sich abgeschlossen sind. Das ist oft der Wunsch, wenn Eltern und Kinder im selben Haus wohnen, eine Wohnung vererbt oder verschenkt oder einzeln verkauft werden soll. Bei einem Mehrfamilienhaus ist die Aufteilung der übliche Weg, um Wohnungen einzeln zu verkaufen.

Einfamilienhaus und Doppelhaus

Ein Einfamilienhaus ohne abgeschlossene zweite Wohnung kann nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt werden. Stehen dagegen zwei Doppelhaushälften oder mehrere Reihenhäuser auf einem Grundstück, ist eine Aufteilung nach WEG möglich. Sie ist eine Alternative, wenn das Grundstück nicht vermessen und real geteilt werden kann oder soll.

Grundstück teilen

Wer ein Grundstück in mehrere selbstständige Grundstücke teilen möchte, braucht keine Teilungserklärung. Hier wird das Grundstück vermessen, im Liegenschaftskataster fortgeführt und im Grundbuch als eigenes Grundstück eingetragen. Eine Teilungserklärung kommt dagegen in Frage, wenn ein Grundstück noch bebaut werden soll: Dann kann schon vor dem Bau Sondereigentum an den geplanten Wohnungen begründet werden.

Kann eine Teilungserklärung geändert werden?

Ja, aber nur unter strengen Voraussetzungen. Die Gemeinschaftsordnung ist eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Um sie zu ändern, müssen grundsätzlich alle Eigentümer zustimmen, die Änderung notariell beglaubigen lassen und im Grundbuch eintragen lassen. Nur dann gilt sie auch für spätere Käufer. Sieht die Gemeinschaftsordnung eine sogenannte Öffnungsklausel vor, kann die Eigentümerversammlung bestimmte Punkte auch mit Mehrheit beschließen.

Ist eine Regelung so unbillig, dass ein Eigentümer nicht an ihr festgehalten werden kann, kann er von den anderen Eigentümern verlangen, sie anzupassen. Das ist die Ausnahme. Häufiger sind Fehler, weil Text und Aufteilungsplan nicht zusammenpassen. Widersprechen sie sich, entsteht insoweit in der Regel kein Sondereigentum. Eine solche Teilungserklärung sollte vor einem Kauf oder Verkauf geprüft und gegebenenfalls berichtigt werden.

Teilungserklärung beim Verkauf einer Eigentumswohnung

Käufer und finanzierende Banken sehen sich die Teilungserklärung genau an, denn sie bestimmt, was genau gekauft wird und welche Pflichten dazugehören. Als Verkäufer sollten Sie diese Unterlagen vollständig bereithalten:

- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und allen Nachträgen
- Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Beschluss-Sammlung und Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten Jahre
- Wirtschaftsplan, letzte Jahresabrechnung, Höhe des Hausgelds und der Erhaltungsrücklage
- Energieausweis und einen aktuellen Grundbuchauszug
- die Zustimmung des Verwalters, falls die Gemeinschaftsordnung sie für einen Verkauf verlangt

Prüfen Sie vorab, ob Ihre tatsächliche Nutzung zur Teilungserklärung passt, etwa ob ein ausgebauter Dachboden oder ein Kellerraum wirklich zu Ihrer Wohnung gehört. Unklarheiten fallen sonst spätestens beim Notar auf und kosten Zeit. Wie viel Ihre Wohnung wert ist, erfahren Sie mit unserer [Wohnungsbewertung](#); den ganzen Ablauf beschreibt [Wohnung verkaufen](#), und ist sie vermietet, lesen Sie auch [Vermietete Wohnung verkaufen](#).

Mehrfamilienhaus vor dem Verkauf aufteilen?

Einzelne Wohnungen erzielen je Quadratmeter oft höhere Preise als ein ganzes Mehrfamilienhaus. Ob sich die Aufteilung lohnt, hängt aber vom Gebäude, von der Nachfrage vor Ort und vom Zeitrahmen ab. Sind die Wohnungen vermietet, haben die Mieter beim ersten Verkauf ihrer Wohnung ein Vorkaufsrecht. Außerdem darf der Käufer frühestens drei Jahre nach dem Erwerb wegen Eigenbedarfs kündigen; in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann das Land diese Frist auf bis zu zehn Jahre verlängern. Mehr dazu in unserem Ratgeber [Mehrfamilienhaus verkaufen](#).

Wohnung kostenlos bewerten

Immobilie verkaufen

Häufige Fragen zur Teilungserklärung

Was ist eine Teilungserklärung?

Die Erklärung, mit der ein Gebäude rechtlich in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wird. Sie legt Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Miteigentumsanteile fest und enthält meist die Gemeinschaftsordnung.

Wer erstellt eine Teilungserklärung?

Der Eigentümer gibt sie ab, ein Notar entwirft und beurkundet oder beglaubigt sie. Den Aufteilungsplan zeichnet in der Regel ein Architekt, die Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt die untere Bauaufsichtsbehörde aus.

Wo finde ich die Teilungserklärung meiner Wohnung?

In der Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts, in dessen Bezirk die Wohnung liegt. Eine Kopie haben meist auch die Hausverwaltung und der Notar, der sie beurkundet hat.

Was kostet eine Teilungserklärung?

Notar und Grundbuchamt berechnen je eine 1,0-Gebühr nach dem Wert des bebauten Grundstücks, bei 400.000 € je 785 €. Dazu kommen Umsatzsteuer und Auslagen des Notars, die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan.

Wie lange dauert die Eintragung beim Grundbuchamt?

Je nach Auslastung einige Wochen bis mehrere Monate. Für den gesamten Weg mit Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Notar sollten Sie mehrere Monate einplanen.

Gilt die Teilungserklärung auch für neue Eigentümer?

Ja. Die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung bindet auch spätere Käufer und Erben. Deshalb sollten Sie sie vor dem Kauf einer Wohnung vollständig lesen.

Gibt es ein Muster für die Teilungserklärung?

Muster geben nur einen ersten Eindruck. Jede Teilungserklärung muss zum Gebäude, zum Aufteilungsplan und zu den Wünschen der Eigentümer passen. Fehler lassen sich später nur mit Zustimmung aller Eigentümer beheben, deshalb entwirft sie in der Praxis der Notar.

Brauche ich für ein Zweifamilienhaus eine Teilungserklärung?

Nur wenn die beiden Wohnungen rechtlich getrennt werden sollen, etwa um eine davon zu verkaufen, zu verschenken oder getrennt zu beleihen. Voraussetzung ist, dass beide Wohnungen in sich abgeschlossen sind.

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/die-teilungserklaerung-beim-immobilienverkauf.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel