

Die Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

VR72

Zeitpunkt	Ablauf
<p>1 Abgeschlossenheit</p>	<p>Bevor eine Wohnungseigentümergeinschaft gegründet wird, gibt es ein <i>gemeinsames Grundstück</i> (ggf. mit einem oder mehreren Gebäuden) und ein <i>gemeinsames Grundbuch</i>.</p> <p>Das Grundstück und das (vielleicht erst später zu errichtende) Gebäude sollen aufgeteilt werden. Die einzelnen Bestandteile, die dabei entstehen, müssen bestimmte Merkmale haben, damit sie allein bestehen und genutzt werden können. Beispiele sind ein von anderen abgeschlossenen Einheiten getrennter Zugang, eine eigene Toilette und eine klare Abgrenzung. Dass diese Voraussetzungen bestehen, bescheinigt das Bauamt durch die <i>Abgeschlossenheitsbescheinigung</i>.</p>
<p>2 Erstellung der TE</p>	<p>Liegt diese Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, kann das Grundstück in die einzelnen Einheiten aufgeteilt werden.</p> <p>Diese Teilung erfolgt durch die <i>Teilungserklärung (TE)</i>. Durch sie wird mittels einer notariellen Urkunde ein Antrag beim Grundbuchamt gestellt, welches dann das bisherige gemeinsame Grundbuch löscht und für alle künftigen einzelnen Einheiten einzelne Grundbücher angelegt. Empfehlenswert zur Vertiefung ist auch unser Informationsblatt „Systematik des Grundbuches“ (VR302).</p> <p>Strenggenommen ist die Teilungserklärung nur ein Dokument zur Aufteilung eines Grundbuches mit Nennung der neuen Einheiten, ihrer Bestandteile und der Größe ihrer <i>Miteigentumsanteile</i>.</p> <p>In den meisten Fällen wird als Teil der TE aber noch die <i>Gemeinschaftsordnung</i> aufgenommen, welche die Regeln innerhalb der WEG bestimmt. Man könnte auf diese Gemeinschaftsordnung auch verzichten und anstelle der Regelungen die gesetzlichen Vorschriften anwenden. Diese sind aber nicht für jede WEG geeignet und von Vorteil.</p> <p>Zu diesem Zeitpunkt beginnt zwar die WEG zu existieren, jedoch noch nicht die Bewirtschaftung des Objektes als WEG, da es für alle Einheiten noch den selben Eigentümer gibt.</p>
<p>3 Veräußerung einzelner Einheiten</p>	<p>Die Einheiten werden dann an einzelne Eigentümer veräußert, sodass damit eine gemeinschaftliche Bewirtschaftung nötig wird. Es ist ratsam, dass sich die künftigen Eigentümer jetzt mit dem Verwalter zusammenfinden, um vorbereitende Vereinbarungen vorzunehmen und Fragen zu klären. Eine formelle Eigentümerversammlung mit Beschlüssen ist erst ratsam, wenn die Mehrzahl der künftigen Miteigentümer bekannt sind.</p>
<p>4 Übergabe der ersten Einheit an einen Einzeleigentümer</p>	<p>Mit dem Tag der ersten Übergabe einer Einheit an einen weiteren Eigentümer beginnt die Bewirtschaftung der Liegenschaft als WEG durch die neuen Eigentümer und deren Verwalter. Kurz nach diesem Übergabetermin sollte nun die erste Eigentümerversammlung stattfinden, da erst dann der Tag feststeht, zu dem eine Beschlussfassung eines vorläufigen Wirtschaftsplans erfolgen muss.</p> <p>Die Zeitspanne zwischen der ersten Übergabe und der ersten Versammlung ist unproblematisch, da der Verwalter erst mit dem Zeitpunkt der ersten Übergabe in die Versorgungsverträge eintritt und erfahrungsgemäß einige Zeit bis zum Eingang der ersten Rechnungen vergeht. Außerdem kann erst jetzt mit dem</p>

Beginn der Verwaltungstätigkeit das Hauskonto für die WEG eröffnet werden.

5 Die erste Eigentümer- versammlung

Auf der ersten Eigentümerversammlung sollten die Bestimmungen der Teilungserklärung durch den Verwalter erläutert und durch die Eigentümer wichtige Punkte zur Klärung eingebracht werden.

In jedem Fall muss auf dieser Versammlung der erste Wirtschaftsplan beschlossen werden, der zum Zeitpunkt der ersten Übergabe beginnt und bis zum 31.12. des Folgejahres laufen sollte. Der erste Wirtschaftsplan ist immer geschätzt und wird ersetzt, wenn es eine Abrechnung über ein vollständiges Wirtschaftsjahr gibt oder der Verwalter feststellt, dass die geschätzte Liquidität für die Bewirtschaftung nicht ausreicht.

Ebenfalls ein wichtiges Thema für die erste Versammlung ist die Frage von Gewährleistung und Abnahme. Die rechtlichen Grundsätze sollte der Verwalter ausführlich erläutern.

6 Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Dieser Schritt sollte durch den WEG-Verwalter vorbereitet werden. Die WEG muss durch einen Beschluss einen Vertreter bevollmächtigen, der das Gemeinschaftseigentum abnimmt. In der Regel wird es unter dem Vorbehalt bestimmter noch bestehender Mängel oder unfertiger Baubestandteile abgenommen. Es ist ratsam, vorbereitend den Zustand des Hauses von einem Fachmann untersuchen und prüfen zu lassen.

Bei neugebauten Objekten liegt der Fertigstellungszeitpunkt oft nach der Aufnahme der Bewirtschaftung. Die erste oder zweite Eigentümerversammlung sollte klären, wer den Verwalter baulich und fachlich unterstützt und sollte mindestens einen Miteigentümer benennen, der an der Abnahme ebenfalls teilnimmt. Optimalerweise nehmen alle Eigentümer teil.

Die frühzeitige Abnahme liegt vor allem im Interesse des Verkäufers, und sofern es der Rechtssicherheit hinsichtlich der Gewährleistungszeit betrifft, auch der Gemeinschaft.