



Mandanteninformation

Kaufverträge über Wohnungseigentum

Neben Immobilien sind Eigentumswohnungen heutzutage eine sichere Form der Wertanlage und markieren einen wichtigen Bestandteil der Altersvorsorge. Eigentumswohnungen sind vor allem beliebt wegen der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (man kann sie selbst nutzen oder vermieten) und wegen des geringeren Kaufpreises im Vergleich zu Grundstücken. Leider sind die Besonderheiten von Wohnungseigentum noch weitgehend unbekannt. Die nachfolgende Darstellung soll Ihnen daher einen Überblick über den Erwerb bzw. die Veräußerung von Wohnungseigentum geben.

1. Was ist Wohnungseigentum?

Unter dem Begriff „Wohnungseigentum“ versteht man das Eigentum an einer einzelnen Wohnung.

Das Wohnungseigentum umfasst drei Komponenten:

- das Sondereigentum an den Räumen der Wohnung
- der Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (v.a. Grundstück und Verwaltungsvermögen)
- das Mitgliedschaftsrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft

2. Besonderheiten bei der Veräußerung von Wohnungseigentum

Grundsätzlich erfolgt die Veräußerung von Wohnungseigentum nach den gleichen Regelungen wie die Übertragung von Grundstücken. Insbesondere bedürfen der Kaufvertrag und die Auflassung der notariellen Beurkundung. Dabei wird häufig übersehen, dass auch beim Erwerb von Wohnungseigentum Grunderwerbssteuer zu zahlen ist.

Achtung: Die Grunderwerbssteuer wird ab dem 1. Januar 2012 in Berlin auf 5 % erhöht. Bemessungsgrundlage ist der jeweilige Kaufpreis.

Weitere Informationen hierzu finden Sie in unserer Mandanteninformation „Kaufverträge über Grundstücke“.

Allerdings unterliegt der Kauf von Wohnungseigentum einigen Besonderheiten. So ist häufig die Genehmigung des Verwalters der Wohnanlage erforderlich.

Die Genehmigung darf jedoch nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden, der in der Person des Käufers liegt. Das ist z.B. dann der Fall, wenn zu befürchten ist, dass der Käufer die mit dem Wohnungseigentum verbundenen finanziellen Pflichten nicht erfüllen kann.

3. Empfehlungen für den Verkäufer

Als Verkäufer sollten Sie dem Käufer vor der Beurkundung des Kaufvertrages eine Abschrift der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft übergeben, damit sich der Käufer über seine Rechte und Pflichten informieren kann.



4. Empfehlungen für den Käufer

Der Käufer von Wohnungseigentum haftet für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft. Aus diesem Grund sollten Sie sich als Käufer vor der Beurkundung des Kaufvertrages vom Verkäufer ermächtigen lassen, beim Verwalter Einsicht in die Beschluss-Sammlung der Wohnungseigentümergeinschaft nehmen zu können. Dann können Sie sehen, ob Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft bestehen, welche die vorhandenen Rücklagen übersteigen.

5. Die Beratung im Einzelfall

Bei der Übertragung von Wohnungseigentum sind stets die Umstände des Einzelfalles entscheidend. Zu diesem Zwecke werden alle Fragen im Rahmen eines notariellen Vorgesprächs besprochen. Regelmäßig ist die Beratung und Begleitung durch einen Steuerberater zu empfehlen.

Für eine individuelle Beratung und Vertragsgestaltung bei der Übertragung von Wohnungseigentum stehen Ihnen und Ihrem Steuerberater unsere Notare als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Wir bedanken uns für das in unser Notariat gesetzte Vertrauen.

Hinweis:

Diese Mandanteninformation enthält unverbindliche allgemeine Empfehlungen. Sie ersetzt eine persönliche Beratung im individuellen Fall nicht. Jede Haftung für die Richtigkeit des Inhalts dieser Mandanteninformation muss ausgeschlossen werden, obwohl diese selbstverständlich mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde.