

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Erlösabführung beim Verkauf von Grund und Boden durch Wohnungsgenossenschaften nach Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz

Hinweis auf Fristablauf

Nach dem Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz vom 23.06.1993 i.d.F. vom 20.12.1993 sind die Wohnungsgenossenschaften Eigentümer des von ihnen für Wohnzwecke genutzten, ehemals volkseigenen Grund und Boden geworden.

In welchem Umfang die jeweilige Wohnungsgenossenschaft Eigentümer von volkseigenen Grund und Boden geworden ist, wurde entweder mit notariellem Vertrag durch Übertragung der Flächen von der jeweiligen Gemeinde auf die Genossenschaft oder durch Verwaltungsakt der zuständigen Behörde auf der Grundlage des Vermögenszuordnungsgesetz vorgenommen.

Der Gesetzgeber hat hierbei den Wohnungsgenossenschaften auferlegt, für den Eigentumsübergang von volkseigenen Grund und Boden einen Ausgleich an die jeweilige Gemeinde je nach Bevölkerungszahl zu zahlen.

Gleichzeitig hat der Gesetzgeber den Wohnungsgenossenschaften Erlösabführpflichten aufgelegt, wenn ehemaliger volkseigener Grund und Boden oder Teile hiervon veräußert werden.

Eine Abführpflicht des Erlöses besteht nach Altschuldenhilfegesetz bei Wohnungsverkäufen.

Zum anderen nach Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz auch bei Veräußerungen von ehemaligen volkseigenen Grund und Boden oder Teilen hiervon bis 30.06.2003, insoweit hierbei ein Mehrerlös erzielt wird, der über 20,45 €/m² Bodenfläche liegt. Hierbei ist es unerheblich, ob dieser Grund und Boden bei Veräußerung bebaut oder unbebaut ist.

Von diesem Mehrerlös sind 2/3 an die jeweilige Gemeinde abzuführen (vgl. § 3 Abs. 4 Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz). Diese 2/3-Grenze ist unabhängig von der Gemeindegröße festgesetzt worden.

Abführungsbeträge sind innerhalb von einem Monat nach Fälligkeit des Verkaufserlöses an die jeweilige Gemeinde zu zahlen.

Da hier eine gesetzliche Frist vorgegeben, die nach dem Kalender bestimmt ist, kommt die sodann zahlungspflichtige Wohnungsgenossenschaft nach § 286 Abs. 2 Ziff. 1 BGB nach Ablauf der Monatsfrist ohne Mahnung in Verzug, mit der Auswirkung, dass Verzugszinsen in Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz fällig werden (vgl. § 288 Abs. 2 BGB).

Nach vorgenannten Veräußerungen im Rahmen der gesetzlichen Frist ist daher zu empfehlen bei solchen Kaufverträgen eine Angabe zum Bodenwert mit aufzunehmen.

Im Rahmen von Städtebaukonzeptionen zum zielgerichteten Rückbau von Wohngebäuden, die auf ehemaligen volkseigenen Grund und Boden stehen sollte daher von den beteiligten Wohnungsgenossenschaften gesichert werden, dass im Falle der Veräußerungen von Bodenflächen nach Rückbau an Dritte vor dem 30.06.2003 durch die Wohnungsgenossenschaft eine Abfuhrpflicht an die jeweilige Gemeinde entfällt.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88