



Unser Infoblatt

Immobilien: Besitzübergang – Was ist zu beachten?

Für viele Käufer stellt sich die Frage, wann sie die gekaufte Immobilie denn eigentlich nutzen können. Im Regelfall ist die Übergabe der Immobilie von der Kaufpreiszahlung abhängig. Im notariellen Kaufvertrag finden sich die Vereinbarungen dazu unter der Überschrift "Besitzübergang".

Der Besitzübergang bedeutet häufig, dass mit ihm das Nutzungsrecht bei selbstgenutzten Gebäuden (Schlüsselübergabe) und die Vermieterrechte bei fremdgenutzten Immobilien auf den Käufer übergehen.

Neben den Rechten gehen auch Pflichten auf den Käufer über. **Was ist also zu beachten bei Übergabe einer Immobilie?**

Ab dem Übergang von Besitz und Nutzungen kann ein Käufer das Objekt beziehen, es vermieten oder damit tun, was er für richtig hält. Er kann auch bereits Umbaumaßnahmen vornehmen. Ab diesem Zeitpunkt hat der Käufer auch die Lasten des Grundstücks zu tragen (z.B. Grundsteuer, Versicherungsbeiträge, Hausgeld, etc.).

Es ist ratsam, dass Käufer und Verkäufer ein gemeinsames Übergabeprotokoll fertigen, in dem z.B. die Zählerstände, die Anzahl der Schlüssel und die übergebenen Gebäudepapiere erfasst werden. Auf den Übergabestichtag sind die Haus- und Grundstückskosten abzugrenzen.

Die Grundsteuer wird von der Gemeinde für das Kalenderjahr festgesetzt. Steuerschuldner für das gesamte Kalenderjahr ist häufig noch der Verkäufer. Der Käufer hat den Verkäufer jedoch für die Zeit ab Lastenübergang von der Zahlungspflicht freizustellen bzw. ihm die gezahlten Beträge für den Zeitraum ab Lastenübergang zu erstatten.

In gleicher Weise kann hinsichtlich der Prämienzahlungen etwaiger Gebäudeversicherungen verfahren werden, wenn diese nicht ohnehin gekündigt oder in veränderter Form vom Käufer neu abgeschlossen werden sollen.

Die Verkehrssicherungspflicht umfasst z.B. die Verpflichtung zur Schneeräumung im Winter sowie alle Vorkehrungen, die notwendig sind, damit kein Dritter durch das Objekt oder seinen Zustand zu Schaden kommt, also auch die regelmäßige Untersuchung der Standsicherheit von Bäumen.

Sollte das Kaufobjekt vermietet sein, bleibt das Mietverhältnis kraft Gesetzes bestehen und ist vom Käufer als künftigen Vermieter zu übernehmen. Ist eine Kautions gestellt, so haftet auch der Verkäufer weiter für deren spätere Rückzahlung (samt Zinsen), es sei denn, er hat dem Mieter angezeigt, dass in Zukunft der Käufer die Kautions verwaltet und der Mieter entlässt den Verkäufer aus der genannten Haftung.



Unser Infoblatt

Immobilien: Besitzübergang – Was ist zu beachten?

Bis zum Eigentumsübergang (also der Umschreibung im Grundbuch) übt nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch noch der Verkäufer die Funktion des Vermieters aus. Da dem Käufer jedoch ab Besitzübergang die komplette Nutzung, und damit auch der Mietzins des Objekts, zusteht, wird häufig im Kaufvertrag zum einen eine Änderung des Mietvertrags an das Einvernehmen des Käufers gebunden, zum anderen eine Vollmacht des Verkäufers an den Käufer aufgenommen, ab Kaufpreiszahlung sämtliche Rechte des Vermieters wahrzunehmen (so z.B. Mieterhöhungen, Kündigungen wegen Nichtzahlung der Miete, Mahnungen etc.). Denn nur eine solche Ermächtigung versetzt den Käufer im Verhältnis zum Mieter in die Lage das wirtschaftliche Nutzungsrecht der Immobilie in vollem Umfang auszuüben.

Das Recht der Kündigung wegen Eigenbedarfs steht dem Käufer trotz einer solchen Vollmacht jedoch erst ab Eigentumsübergang zu.

Beim Verkauf von vermietetem Wohnungs- oder Teileigentum sind einige weitere Besonderheiten zu berücksichtigen:

Leistet der Mieter neben der Kaltmiete eine Nebenkostenvorauszahlung und wird über die Nebenkosten nach Ablauf des Kalenderjahres abgerechnet, bestehen zwei Möglichkeiten zur Regelung im Kaufvertrag.

Zum einen kann eine Zwischenablesung der Zählerstände hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Nebenkosten vorgenommen werden. Aufgrund dieser Zwischenablesung kann dann der Verkäufer eine Abrechnung für die bis dahin angefallenen Nebenkosten vornehmen.

Er verrechnet dann die tatsächlich geschuldeten Nebenkosten mit den bis dahin vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen und gleicht die Differenz mit diesem aus. Der Käufer erhält dann die Vorauszahlungen für die folgenden Monate und rechnet mit dem Mieter aufgrund der üblichen Ablesungen am Jahresende ab. Problematisch ist hierbei, dass die verbrauchsunabhängigen Umlagepositionen von der Hausverwaltung in der Regel als Jahresbeträge ermittelt werden und damit zum Zeitpunkt der Zwischenabrechnung noch nicht zur Verfügung stehen, sodass Verkäufer und Käufer wohl erst nach Ablauf des Kalenderjahres ihre je getrennten Abrechnungen erteilen können.

Alternativ kann derjenige die Abrechnung vornehmen, der am Jahresende Besitzer der Immobilie ist. Ist dies noch der Verkäufer, sind keine Besonderheiten zu berücksichtigen. Ist dies jedoch bereits (nach Zahlung des fällig gewordenen Kaufpreises) der Käufer, hat der Verkäufer etwaige von ihm bezogene Vorauszahlungen an den Käufer herauszugeben, soweit sie die vom Verkäufer bereits getragenen (bei ihm abgebuchten) Nebenkosten des



Unser Infoblatt

Immobilien: Besitzübergang – Was ist zu beachten?

Mieters übersteigen. Die gesamte Jahresabrechnung wird dann allein vom Käufer vorgenommen.

Die vom Verkäufer in der Vergangenheit gezahlten **Wohngelder (Hausgelder)** gehen »wirtschaftlich« auf den Käufer über, soweit sie noch vorhanden sind (z.B. in Form von Erhaltungsrücklagen); sie »gehören« freilich allein der Wohnungseigentümergeinschaft.

Da das **Stimmrecht in der Wohnungseigentümersversammlung** an die formale Eigentümerstellung geknüpft ist, sollte ab Besitzübergang eine Stimmrechtsvollmacht des Verkäufers an den Käufer erwogen werden, sofern die Gemeinschaftsordnung dies zulässt.

Mit dem Besitzwechsel ist bei eigengenutzten Immobilien meistens auch ein Umzug auf Käufer- und/oder Verkäuferseite verbunden. Dieser erfordert eine langfristige Planung und rechtzeitige Vorbereitung. Die folgenden Punkte sollen – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – als Gedächtnisstütze

einen Überblick über die zu regelnden Angelegenheiten bieten:

Bei selbstbewohnten Objekten sollten Sie am Tag der Schlüsselübergabe die Einheitszähler für Strom, Wasser, Gas, Heizung etc. ablesen und die entsprechenden Firmen über den Bewohnerwechsel informieren sowie die Zählerstände mitteilen.

Nachsendeaufträge bei der Post sind empfehlenswert, damit auch Sendungen solcher Absender Sie erreichen, die Sie nicht (rechtzeitig) über den Anschriftenwechsel informiert haben.

Beim Umzug innerhalb derselben Gemeinde ist eine Ummeldung im Einwohnermeldeamt zu veranlassen. Findet durch den Umzug ein Wechsel der Gemeinde statt, müssen Sie sich in Ihrer bisherigen Gemeinde abmelden und in Ihrer neuen Gemeinde anmelden.

Tobias Schimmöller

Rechtsanwalt und Notar

schimmoller@wss-osnabrueck.de

