Merkblatt zum Übergang von Besitz und Eigentum (Umzug)

(überarbeitete und erweiterte Fassung des Merkblatts von *Krauß*, Immobilienkaufverträge, 10. Aufl.)

INHALTSVERZEICHNIS

I.	**Erläuterung der Begriffe**	**1**
II.	**Vertragliche Regelungen**	**2**
III.	**Übergang der Lasten und der Versicherungen**	**3**
1.	Grundsteuer	3
2.	Versicherungsprämien	4
3.	Verkehrssicherungspflicht	4
4.	Erschließungskosten	4
5.	Sonstige Grundstückskosten	5
6.	Gefahrübergang	5
7.	Sachversicherungen	5
8.	Schornsteinfeger	6
9.	Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentumsanlagen	6
10.	Besonderheiten beim Erbbaurecht	7
IV.	**Besitzübergang bei einer vermieteten Immobilie**	**7**
V.	**Durchführung des Besitzwechsels bei eigengenutzter Immobilie**	**8**

I. Erläuterung der Begriffe

In Verträgen, in denen der Eigentümer an einer Immobilie wechseln soll – also Immobilienkauf- und -übergabeverträge – finden sich stets die Begriffe „Eigentum" und „Besitz". Obwohl beide Begriffe in der Alltagssprache oft gleichbedeutend verwendet werden, haben sie im juristischen Sprachgebrauch eine ganz unterschiedliche Bedeutung.

Unter **Eigentum** versteht man die Rechtsposition, die es einer Person erlaubt, über den entsprechenden Gegenstand zu verfügen, z.B. durch Verkauf oder Belastung (z.B. mit Grundschulden) – also die rechtliche Herrschaft über eine Sache. Bei Immobilien ergibt sich der Eigentümer aus dem Grundbuch. Das Eigentum an einer Immobilie wird übertragen durch Einigung mit dem bisherigen Eigentümer über die Rechtsänderung (sog. Auflassung) und Eintragung im Grundbuch aufgrund eines notariell beurkundeten Vertrags.

Besitz stellt hingegen die tatsächliche Sachherrschaft über einen Gegenstand dar, d.h. Besitzer ist derjenige, der eine Sache in seinem Herrschaftsbereich hat. Dies muss nicht zwingend der Eigentümer sein. Der Mieter eines Hauses z.B. ist (unmittelbarer) Besitzer des Hauses, aber nicht Eigentümer. Besitzer einer Immobilie wird jemand in aller Regel durch Übergabe der Immobilie (bei einem bebauten Grundstück also mit Schlüsselübergabe). Bei einem vermieteten Objekt ist der unmittelbare Besitz vor und nach dem Kauf beim Mieter. Zu dem im Vertrag geregelten Zeitpunkt (in der Regel die Zahlung des Kaufpreises) geht dann der sog. „mittelbare Besitz" am vermieten Objekt auf den Käufer über. Unter dem **mittelbaren Besitz** versteht man das Recht, unter bestimmten Umständen die Herausgabe des Objekts vom **unmittelbaren** Besitzer (z.B. Mieter) verlangen zu können, z.B. nach Beendigung eines Mietverhältnisses oder eines Nießbrauches.

II. Vertragliche Regelungen

In Kaufverträgen liest man oftmals folgende oder eine ähnliche Formulierung:

> *„Besitz und Nutzungen sind mit vollständiger Kaufpreiszahlung zu übergeben. Die Gefahr geht zu diesem Zeitpunkt; öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten ab Eintritt der Fälligkeit auf den Käufer über."*

In unseren Verträgen heißt es in der Regel:

> *„Der Besitz ist am auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden dritten Werktag geräumt an den Erwerber zu übertragen. Mit Besitzübergang gehen auch die Nutzungen, Lasten und Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über."*

Dieser Passus regelt, wem das Kaufobjekt, zu welchem Zeitpunkt wirtschaftlich zugerechnet wird, d.h. wer die tatsächliche Herrschaft über die Immobilie hat, also wer die Immobilie nutzen kann (bspw. selbst bewohnen oder vermieten kann), aber auch, wer die anfallenden Kosten zu tragen hat. Diese Regelung ist unabhängig vom Übergang des Eigentums. Der **Besitzübergang** erfolgt in der Regel – wie in den vorstehenden Passagen geregelt – mit Kaufpreiszahlung und damit vor dem **Eigentumsübergang**, da für den Eigentumsübergang nahezu immer zunächst der Kaufpreis zu zahlen ist und (zumeist) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen muss, die erst nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird. Erst dann kann die Umschreibung im Grundbuch erfolgen, wodurch auch erst das Eigentum übergeht.

Der Zeitpunkt des Übergangs von „Besitz, Nutzungen und Lasten" ist auch für die steuerliche Betrachtungsweise (den Zeitpunkt der „Anschaffung") entscheidend. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von „wirtschaftlichem Eigentum". Dieser Begriff ist verwirrend und meint nichts anderes als wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit bzw. wirtschaftliche Verantwortung für ein Objekt. Nach der obigen Formulierung kann der Käufer ab dem Übergang von Besitz und Nutzungen das Objekt beziehen, es vermieten oder damit tun, was er für richtig hält. Er kann auch bereits Umbaumaßnahmen vornehmen. Hierbei sollte er jedoch beachten, dass der Kaufvertrag noch nicht voll erfüllt und er noch nicht Eigentümer ist. Sollte der Kaufvertrag also aus irgendwelchen Gründen doch noch scheitern, kann sich bei getätigten Umbaumaßnahmen Streit darüber ergeben, ob z.B. Aufwendungsersatz oder Schadensersatz zu leisten ist – zumeist hängt die Eigentumsumschreibung aber nur noch von der Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Käufer selbst ab.

Bedeutung hat dies allerdings bei Fällen, in denen der Besitz bereits vor der Kaufpreiszahlung übergeben wird – bspw. unmittelbar nach dem Notartermin. Für den Verkäufer stellt dies schon ein erhebliches Risiko dar, da er die Immobilie aus der Hand gibt, bevor er den Kaufpreis erhalten hat. Dieser wird nämlich in der Regel erst fällig, wenn für den Käufer sichergestellt ist, dass er Eigentümer ohne ihn betreffende Belastungen werden kann (sog. Fälligkeitsvoraussetzungen), was in jedem Fall die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Käufer im Grundbuch voraussetzt, aber auch Unterlagen mit denen von ihm nicht übernommene Belastungen aus dem Grundbuch entfernt werden können (sog. Lastenfreistellungserklärungen), in bestimmten Fällen Genehmigungen von Behörden (Sanierungsbehörde oder Landwirtschaftsamt) oder Dritten (bei Erbbaurechten die Zustimmung des Eigentümers des Erbbaugrundstücks, bei Eigentumswohnungen die Zustimmung des Verwalters der WEG) sowie Bescheinigungen, dass keine Vorkaufsrechte hinsichtlich der Immobilie ausgeübt werden (bspw. nach dem Baugesetzbuch seitens der Kommune oder nach Naturschutz durch das Land). Wird dann nicht gezahlt, muss sich der Verkäufer die Immobilie zurückholen – in der Hoffnung, dass sie dann noch in dem Zustand ist, in dem er sie übergeben hat. Zwar kann der Verkäufer dann verlangen, dass er die Immobilie in diesem Zustand zurückerhält oder die Immobilie wieder in diesen Zustand zurückversetzt wird oder entsprechender Wertesatz geleistet wird. Dies setzt aber voraus, dass der Käufer – der schon den Kaufpreis nicht gezahlt hat – dann bereit und in der Lage ist, den Zustand wiederherzustellen oder Wertersatz

zu leisten. Aber auch der Käufer weiß vor Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen nicht, ob er Eigentümer wird – daher können Investitionen für ihn vergebens sein, Schäden muss er bei Rückgabe der Immobilie ersetzen.

Das Eigentum ist damit aber noch nicht übergegangen. Dies setzt – wie vorstehend bereits erwähnt – voraus, dass der Erwerber im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird, was in den allermeisten Fällen auch nach dem Vertrag erst erfolgt, wenn der Kaufpreis gezahlt wurde.

In aller Regel heißt es dazu im Kaufvertrag:

> *„Die Beteiligten sind ohne jede Bedingung über den Eigentumsübergang einig und erklären die*
>
> *A u f l a s s u n g.*
>
> *Der Veräußerer **bewilligt** die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der amtierende Notar den Antrag auf Eigentumsumschreibung stellt.*
>
> *Der amtierende Notar wird beauftragt, namens eines oder aller Beteiligter die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch zu beantragen und wird vorsorglich bevollmächtigt namens des Veräußerers erneut den Eigentumswechsel zu bewilligen., wenn die Zahlung des Kaufpreises von dem sich hierzu verpflichtenden Veräußerer schriftlich bestätigt oder anderweitig nachgewiesen ist."*

Nach dem Gesetz ist hierzu weiter vorgeschrieben, dass die Zahlung des Kaufpreises durch Überweisung – also nicht durch Bargeld – beglichen wird und dem Notar ausreichende Nachweise darüber vorgelegt werden - § 16a GwG. Zudem muss der Käufer bei bestehender Grunderwerbsteuerpflicht diese bezahlt haben, sodass das Finanzamt eine sog. steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt, die für die Eintragung im Grundbuch dem Grundbuchamt vorzulegen ist - § 22 GrEStG. Die Grunderwerbsteuer kann dabei auch schon vor dem Kaufpreis zu zahlen sein kann, da sie bereits mit Wirksamkeit des Vertrages und unabhängig von der Kaufpreiszahlung fällig wird.

In der Regel ist die vereinbarte Reihenfolge also:

1. Käufer zahlt den Kaufpreis.
2. Verkäufer übergibt die Immobilie und überträgt damit den Besitz. Der Käufer darf sie nun nutzen, muss aber auch alles bezahlen.
3. Nach Kaufpreiszahlung muss der Verkäufer das Eigentum übertragen.

Letzteres wird dann durch den Notar veranlasst, wenn ihm der Verkäufer die Kaufpreiszahlung bestätigt hat und ihm ein Nachweis der unbaren Kaufpreiszahlung sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt. Sodann wird der Käufer im Grundbuch eingetragen und damit Eigentümer.

III. Übergang der Lasten und der Versicherungen

Der Zeitpunkt des Übergangs der Lasten regelt, ab wann der Käufer die Lasten des Grundstücks zu tragen hat (z.B. Grundsteuer, Verbrauchskosten, Versicherungsbeiträge, Wohngeld, Erschließungsbeiträge). Hierbei sind folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

1. Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von der Gemeinde für das Kalenderjahr festgesetzt. Zur Zahlung fällig ist sie vierteljährlich am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. in Höhe je eines Viertels des Jahresbetrags. Steuerschuldner für das gesamte Kalenderjahr ist somit 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. Dies kann z.B. in der Weise erfolgen, dass

- der Verkäufer hinsichtlich des Quartals, in dem der Lastenübergang erfolgt, noch die gesamte Quartalssumme an die Gemeinde zahlt,
- der Käufer ihm anteilig den Betrag erstattet, der auf die Tage dieses Quartals entfällt, die nach dem Lastenübergang liegen, und
- der Käufer die für die folgenden Quartale fällig werdenden Zahlungen unter Angabe der Verkäuferdaten (insb. dessen Steuernummer) an die Gemeinde zahlt.

Zu diesem Zweck empfiehlt sich die Löschung eines evtl. vom Verkäufer erteilten Dauerauftrags oder einer entsprechenden Einzugsermächtigung und die Einräumung einer solchen durch den Käufer. Zum nächsten Kalenderjahr wird dann der Käufer selbst Schuldner der Grundsteuer.

2. Versicherungsprämien

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 (vgl. hierzu ausführlich unten). Die Fälligkeitstermine der Prämien ergeben sich aus dem Versicherungsvertrag.

3. Verkehrssicherungspflicht

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.

4. Erschließungskosten

Hinsichtlich der Verteilung der anfallenden Erschließungskosten (bspw. Errichtung und Ausbau öffentlicher Straßen und Wege, Verlegung von und Anschluss an Trinkwasser- oder Abwassernetze) wird zumeist auf den Tag der Beurkundung abgestellt. Alle vor diesem Tag entstandenen Erschließungskosten trägt zumeist noch der Verkäufer, während alle danach entstehenden Erschließungskosten der Käufer zu tragen hat. Die gesetzliche Regelung des § 436 Abs. 1 BGB, wonach der Verkäufer unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld noch verpflichtet ist, Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, wird in der Regel abgeändert. Es ist hierbei möglich

- auf den Zeitpunkt des Zugangs des Beitragsbescheides abzustellen,
- auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen abzustellen oder
- auf beides, also ob eine Maßnahme zum Zeitpunkt der Beurkundung bereits bautechnisch fertiggestellt oder bereits abgerechnet wurde.

Im Außenverhältnis – also gegenüber dem Gläubiger der Erschließungskosten – wirkt sich die vertragliche Regelung aber nicht aus: Diesem gegenüber haftet derjenige, der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, sodass der Käufer noch für Kosten in Anspruch genommen werden kann, die nach dem Vertrag vom Verkäufer zu tragen wären

oder umgekehrt. Es empfiehlt sich daher vor der Beurkundung bei der Gemeinde und den Versorgungsträgern Auskünfte hierzu einzuholen.

5. Sonstige Grundstückskosten

Weitere das Grundstück betreffende Kosten gehen im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten ebenfalls – also wie bei der Grundsteuer und den Versicherungsprämien beschrieben – mit dem Lastenübergang über – zumeist also und nach der vorstehenden, in unseren Verträgen verwendeten Klausel mit dem Besitzübergang. Verbrauchsabhängige Kosten (also Wasser, Abwasser, Müll, Strom, Gas usw.), werden dabei nach Verbrauch, andere Kosten (also bspw. Grundgebühren für die Verbrauchkosten) hingegen zeitanteilig abgerechnet.

Bei **Wasser, Abwasser und Müll** handelt es sich um öffentliche Lasten: Dies bedeutet also, dass sie zwingend mit dem Eigentum an der Immobilie verbunden sind – Schuldner gegenüber dem Dienstleister (also bspw. Wasser- und Abwasserzweckverband, Müllabfuhr) ist somit derjenige, der im Grundbuch steht, also der Eigentümer. Somit bleibt der Verkäufer unabhängig von der Vereinbarung der Vertragsteile solange Schuldner, wie er im Grundbuch eingetragen ist. Erst danach gehen diese Kosten auch im sog. Außenverhältnis auf den Käufer über. Mitunter kann sich aber wohl aus der Satzung des Versorgers ergeben, dass die Gebührenschuld solange beim Verkäufer bleibt, bis der Eigentumswechsel dem Versorger angezeigt wurde. Es empfiehlt sich in jedem Fall die Anzeige so schnell wie möglich vorzunehmen. Weitere Folge für öffentliche Lasten ist, dass das Grundstück auch für Rückstände haftet und dadurch auch eine persönliche Schuld des Käufers für öffentliche Lasten besteht, die noch auf die Besitzzeit des Verkäufers entfallen. Die Rechtslage ist also vergleichbar mit derjenigen hinsichtlich der Erschließungsbeiträge. Gegebenenfalls sollten sich Käufer daher vorher bei den öffentlichen Trägern informieren, ob insoweit noch Rückstände des Verkäufers bestehen.

Für **private Versorgungsverträge (bspw. Strom und Gas)** gilt vorstehendes nicht. Diese bestehen mit dem Verkäufer fort und er müsste sie kündigen, sofern der Vertrag nicht ausnahmsweise vom Käufer fortgeführt werden kann. Für Telekommunikationsverträge gibt es häufig die Regelung mit dem Dienstleister, dass diese am neuen Wohnort fortgeführt werden müssen, sofern dort eine Versorgung möglich ist.

6. Gefahrübergang

Unter „Gefahr" versteht man das Risiko, dass das Vertragsobjekt zerstört oder beschädigt wird. Dieses Risiko bleibt nach obiger Formulierung bis zum Besitzübergang beim Verkäufer – so sieht es auch das Gesetz in § 446 BGB:

> *„Mit der Übergabe der verkauften Sache geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über."*

Realisiert sich das Risiko also **vor** dem Übergang des Besitzes (also der Übergabe), z.B. durch höhere Gewalt (Blitzschlag oder Ähnliches), kann der Käufer den Kaufpreis (in entsprechender Höhe) zurückhalten. Realisiert sich ein solches Risiko **nach** Zahlung des Kaufpreises, trifft es den Käufer. Daher werden in Kaufverträgen in der Regel die Ansprüche aus Schadensversicherungen auf den Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung an den Käufer abgetreten, damit er einen Ersatz für die Zerstörung oder Beschädigung des gekauften Objekts hat.

7. Sachversicherungen

Bestehende Gebäudeschadensversicherungen wie z.B. die Brandversicherung, die Sturm- und Leitungswasserversicherung („verbundene Gebäudeversicherung"), ggf. mit Elementarschadensschutz (Erdrutsch, Überschwemmungen etc.) sowie eine etwaige Gebäudehalterhaftpflichtversicherung gehen kraft Gesetzes mit dem Eigentumswechsel auf den Käufer über- wobei dies für die Haftpflichtversicherung gesetzlich nicht gesichert ist und daher mit der Versicherung ggf. besprochen werden sollte. Der Käufer kann innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung die Versicherung kündigen, wahlweise mit sofortiger Wirkung oder zum Ablauf des Versicherungsjahres. Da das gleiche Recht der Versicherung zusteht, ist dieser der Eigentumswechsel unverzüglich anzuzeigen (anderenfalls könnte sie in einem späteren Schadensfall die Zahlung verweigern). Die Anzeige kann sowohl durch den Verkäufer als auch den Käufer erfolgen. Die Kündigungsmöglichkeit kann auch zum Anlass genommen werden, die Versicherung auf die Bedürfnisse des Käufers anzupassen (hinsichtlich versicherter Tatbestände, Versicherungssumme etc.) oder zu einem anderen Anbieter zu wechseln. Zwar besteht (anders als bei der Pkw-Haftpflicht) kein Versicherungszwang, wegen des hohen drohenden Schadens ist allerdings der Abschluss derartiger Versicherungen geradezu unverzichtbar. Ein Monopol der Landesbrandversicherungskammern besteht nicht mehr, sodass Prämien- und Leistungsvergleiche möglich sind. Aus diesem Grund empfiehlt es sich auch nicht, dass der Verkäufer die Versicherungen noch kündigt: Erstens dürfte eine Kündigung nur anlässlich des Verkaufs der Immobilie gar nicht möglich sein, da kein Kündigungsgrund besteht. Zweitens werden alle Beteiligte während der Dauer der Vertragsabwicklung durch die Versicherungen geschützt – der Verkäufer auch hinsichtlich der Gefahr bis zum Besitzübergang. Es empfiehlt sich zudem immer vorab zu prüfen, ob die Deckungssumme der Versicherung ausreichend ist.

8. Schornsteinfeger

Seit Juli 2017 muss ferner der Erwerber einer Immobilie (gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes) den erfolgten Eigentumsübergang unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger (also dem zur ausschließlichen Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben im betreffenden Kehrbezirk berufenen Schornsteinfeger) schriftlich oder elektronisch mitteilen. Beim Verkauf von Wohnungseigentum gilt dies jedoch bei zentralen Heizungsanlagen (insb. bei Geschossbauten) nicht.

9. Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentumsanlagen

In Wohnungs- und Teileigentumsanlagen ist bei Anfall von gemeinsam durch alle Eigentümer zu tragenden Kosten eine monatliche Vorauszahlung festgelegt – das sog. Wohngeld oder Hausgeld. In diesem ist zumeist ein Anteil zur Begleichung der in einem Jahr anfallenden laufenden Kosten enthalten, aus dem diese Kosten bestritten werden und die zum Ende des Abrechnungsjahres nach Feststehen aller angefallenen Kosten und Verteilung auf die einzelnen Einheiten – zumeist durch den Wohnungseigentumsverwalter – abgerechnet wird. Ein weiterer Anteil wird einer Rücklage für künftig anfallende Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten oder sonstige außergewöhnliche Kosten zugeführt – die sog. Erhaltungsrücklage. 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 Wohnungseigentümergemeinschaft. Der auf die anteilig mitübertragene Rücklage entfallende Kaufpreisteilbetrag wird übrigens nicht mehr von der Grunderwerbsteuer freigestellt. Für die Abgrenzung zwischen den Vertragsteilen wird zumeist ebenfalls der Besitzübergang festgelegt: Alle bis dahin angefallenen Haugelder hat noch der Verkäufer zu zahlen, die danach anfallenden trägt der Käufer. Für das abgelaufene Abrechnungsjahr ist ebenfalls noch der Verkäufer allein zuständig: Nachzahlungen sind von ihm zu leisten, Erstattungsansprüche stehen ihm zu. Für das bei Besitzübergang laufende Abrechnungsjahr wäre nach der Besitzzeit aufzuteilen.

Sollten Sonderumlagen durch die Wohnungseigentümergemeinschaft beschlossen worden sein (also bspw. für nicht von der Erhaltungsrücklage gedeckte Aufwendungen) hat diese in der Regel noch der Verkäufer zu tragen, sofern der Beschluss bis zum Tag der Beurkundung erfolgt ist und die Vertragsteile nichts Abweichendes vereinbaren.

Für **Rückstände** des Verkäufers haftet der Käufer grundsätzlich nicht, außer

- die Gemeinschaftsordnung legt eine solche Haftung fest und dies ist im Grundbuch eingetragen
- der Beschluss, der die Zahlungspflicht begründet, wurde erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer gefasst, mag er auch vergangene Zeiträume betreffen (z.B. eine Jahresabrechnung mit Nachzahlungsbetrag) oder
- der Beschluss wurde zwar noch vor Eigentumserwerb des Käufers gefasst, die Fälligkeit tritt jedoch erst danach ein.

Zur Vorsicht empfehlen sich Erkundigungen beim WEG-Verwalter.

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

10. Besonderheiten beim Erbbaurecht

Wesentliche Besonderheit beim Erwerb eines Erbbaurechts im Vergleich zu sonstigen Immobilien ist, dass der Erwerber den an den Grundstückseigentümer zu zahlenden **Erbbauzins** zu übernehmen hat – und zwar in der Regel ebenfalls ab dem Übergang des Besitzes, also der Übergabe der Immobilie. Da der Erwerber in dem Kaufvertrag die Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt, wirkt dies auch unmittelbar gegenüber dem Grundstückseigentümer – und zwar ohne anderweitige Vereinbarung auch für rückständigen Erbbauzins des Veräußerers. Daneben haftet der Veräußerer weiter bis er von dem Grundstückseigentümer aus der Haftung entlassen wurde.

IV. Besitzübergang bei einer vermieteten Immobilie

Sollte das Kaufobjekt vermietet sein, bleiben Mietverhältnisse kraft Gesetzes bestehen und ist vom Käufer als künftigem Vermieter zu übernehmen. Entsprechendes gilt für Pachtverträge. Ist eine Kaution 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 Kaution verwaltet und der Mieter entlässt den Verkäufer aus der genannten Haftung – was empfehlenswert ist.

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. Handelt es sich bei dem Objekt um eine Eigentumswohnung, ist weiter zu beachten, dass sich für den Mieter, der bereits zur Zeit der Begründung des Wohnungseigentums Mieter war, der Eigenbedarfskündigungsschutz gem. § 577a BGB um drei bzw. in Gebieten mit knapper Wohnungsversorgung gar bis zu zehn Jahren verlängert.

Sofern es sich um „sozialen Wohnungsbau" handelt, ist der Mieter gegen Mieterhöhungen ferner durch die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur gesetzlichen Kostenmiete geschützt, i.Ü. gelten die gesetzlichen Kappungsgrenzen (20 % Erhöhung in drei Jahren, maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Hinzu kommt seit 01.06.2015 (verschärft 2019) die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete (sog. Mietpreisbremse).

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. Insbesondere in Wohnungs- und Teileigentumsanlagen kann hierbei sein, 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 Mieters übersteigen. Die gesamte Jahresabrechnung wird dann allein vom Käufer vorgenommen.

V. Durchführung des Besitzwechsels bei eigengenutzter Immobilie

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 Einheitenzähler für Strom, Wasser, Gas, Heizung etc. ablesen und die entsprechenden Versorger über den Bewohnerwechsel informieren sowie die Zählerstände mitteilen. Soweit eine Ablesung durch das Unternehmern selbst erforderlich ist, sollte rechtzeitig ein Termin mit dieser vereinbart werden.

Nachsendeaufträge bei der Post sind empfehlenswert, damit auch Sendungen solcher Absender Sie erreichen, die Sie nicht (rechtzeitig) über den Anschriftenwechsel informiert haben. Um einen reibungslosen Ablauf der Nachsendung zu gewährleisten, ist der Nachsendeauftrag zwei bis drei Wochen vor dem geplanten Umzug zu stellen. Bis zum Ablauf der Nachsendefrist sollten Sie dann in jedem Fall alle Stellen und Personen benachrichtigt haben, von denen Post zu erwarten ist. Allerdings werden private Postdienstleister (wie bspw. PIN oder DEBEX) – die häufig auch von Behörden und Ämtern sowie meinem Büro genutzt werden – nicht von diesen Nachsendeaufträgen erfasst, sodass dort ebenfalls die Nachsendung beauftragt werden sollte. In jedem Fall teilen Sie bitte meinem Büro Ihre Adressänderung mit.

Weiterhin sollten sie die neue Adresse Banken, Versicherungen, Geschäftspartnern, Arbeitgeber, Versorgungseinrichtungen, Zeitschriftenzustellern, Zeitungsverlagen, Ärzten, ggf. auch dem Finanzamt, Arbeitsamt, Kindergarten, Schule, der BAFöG-Stelle, dem Mobiltelefondienst und der GEZ, Bausparkasse und der Krankenkasse mitteilen.

Ggf. sind Mitgliedschaften in Vereinen oder Abonnements oder Wartungsverträge zu kündigen oder der Adresswechsel mitzuteilen. Im Falle von Kündigen sollten Sie an den Widerruf von Einzugsermächtigungen denken.

Ggf. sollte man an die Abbestellung der Tageszeitung und die Bestellung einer neuen Zeitung im neuen Zuhause denken oder aber bei der Tageszeitung die Versendung an die neue Adresse bewirken.

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. Viele Kommunen bieten mittlerweile an, diese Behördengänge auch über das Internet zu erledigen.

Wenn Sie ein neues Kfz-Nummernschild wünschen (seit 2015 ist dies nicht mehr vorgeschrieben), müssen Sie dieses bei der zuständigen Kfz-Zulassungsstelle des neuen Wohnorts beantragen. Erforderlich ist hierfür die Vorlage eines Ausweisdokuments des Halters (Personalausweis, Reisepass oder Führerschein), der Versicherungsdoppelkarte und des Fahrzeugbriefes (bei zulassungsfreien Fahrzeugen Betriebserlaubnis), die Kennzeichen-Schilder müssen in die Zulassungsstelle gebracht werden und die Bescheinigung über die Abgasuntersuchung vorgelegt werden (des Weiteren eventuell: Vorlage einer Vollmacht, wenn ein Beauftragter den Antrag stellt; bei Minderjährigen schriftliche Einwilligung und Personalausweise beider Elternteile; bei landwirtschaftlichen Zugmaschinen und landwirtschaftlichen Pkw-Anhängern: Steuerbefreiungsantrag, der bei der Zulassungsstelle erhältlich ist).

Soweit kein neues Nummernschild erforderlich ist, bedarf es lediglich der Berichtigung der Anschrift im Fahrzeugschein. Hierfür sind der Kfz-Zulassungsstelle folgende Dokumente vorzulegen: Ausweisdokument des Halters (Personalausweis, Reisepass oder Führerschein), Fahrzeugbrief (bei zulassungsfreien Fahrzeugen Betriebserlaubnis) und Fahrzeugschein.

Soweit sie den Umzug durch eine Spedition durchführen lassen wollen, empfiehlt sich eine rechtzeitige Reservierung des Umzugstermins bei der Spedition, da diese teilweise schon Monate im Voraus ausgebucht sind bzw. ihre Routenpläne entsprechend frühzeitig aufstellen. Weiterhin sollten Sie unbedingt mehrere Angebote von Umzugsfirmen einholen, da die gleiche Leistung oftmals zu sehr unterschiedlichen Preisen angeboten wird. Sollten Sie den Umzug hingegen selbst organisieren, wollen rechtzeitige Vorbereitungsmaßnahmen bedacht sein, wie z.B. Anmietung eines entsprechenden Fahrzeuges zu dem vorgesehenen Umzugstermin, Verpackung des Hausrats, danach, was bis zuletzt benötigt wird (persönliche Gegenstände, Reinigungsmittel, Staubsauger, große Mülltüten, Werkzeug zur Demontage und zum Wiederaufbau von Schränken, Spiegeln, Lampen etc., Roll- und Hebevorrichtungen), Beschaffung von Packmaterial (Kartons, Umzugsdecken, Wickelpapier etc.), „Anheuern" von Umzugshelfern, Versorgung der Helfer mit Essen und Getränken, Parkplätze vor dem alten und dem neuen Haus rechtzeitig vor dem Umzugstag reservieren (ggf. Halteverbot bei der Gemeinde beantragen), Nachbarschaft/Hausmeister den Umzugstermin mitteilen, Handwerker an vereinbarte Termine erinnern (Installateur, Elektriker, Maler etc.), frühzeitig Urlaub beantragen.

Weiterhin ist der Telefonanschluss in der alten Wohnung abzumelden und in der neuen Wohnung anzumelden. Unabhängig von bestehenden Kündigungsfristen, die Sie den Allgemeinen Geschäftsbedingungen entnehmen können, sollten Sie die Kündigung und auch die Anmeldung eines neuen Anschlusses rechtzeitig vornehmen, da die entsprechende technische Ausführung Zeit in Anspruch nimmt. Auch eine Ab-/Ummeldung des Kabelanschlusses ist ggf. zu veranlassen.