

Merkblatt zum Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten

Inhalt

I. Erläuterung der Begriffe „Eigentum“ und „Besitz“	1
II. Vertragliche Regelungen	2
III. Besitzübergang bei einer vermieteten Immobilie	4
IV. Besitzübergang bei eigengenutzter Immobilie	5

I. Erläuterung der Begriffe „Eigentum“ und „Besitz“

In Kauf- und Überlassungsverträgen 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. So lässt sich nur der Eigentümer aus dem Grundbuch ersehen, nicht jedoch der Besitzer. Auf der anderen Seite ist gerade die Eintragung im Grundbuch unabdingbare Voraussetzung für den Eigentumserwerb, nicht jedoch für den Besitzerwerb.

Unter **Eigentum** versteht man die formale Rechtsposition, die es einer Person erlaubt, über den entsprechenden Gegenstand zu verfügen, z.B. durch Verkauf oder Belastung (z.B. mit Grundschulden). Bei Grundstücken ergibt sich der Eigentümer aus dem Grundbuch. 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 eines Grundstücks wird jemand in aller Regel durch Übergabe des Grundstücks (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« auf den Käufer über. Darunter 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.

Urheberhinweis: Teile dieses Merkblatts basieren auf der Vorlage von Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 9. Aufl. 2020, Heymanns Verlag GmbH

II. Vertragliche Regelungen

In unseren Kaufverträgen finden Sie folgende Formulierung:

»Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist dem Käufer der Besitz zu übergeben. Dann gehen auch die Nutzungen und die Gefahr auf den Käufer über; private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten und Haftung jedoch (jeweils zeitanteilig) spätestens ab Fälligkeit des Kaufpreises.«

1. Übergabe des Besitzes, Nutzungen

Der Zeitpunkt des Besitzübergabe regelt, wem das Kaufobjekt zu welchem Zeitpunkt wirtschaftlich zugerechnet wird, d.h. wer die Nutzungen für sich verwenden kann und wer die Kosten zu tragen hat. Diese Regelung ist unabhängig vom Übergang des Eigentums. Der Besitzübergang erfolgt in der Regel vor dem Eigentumsübergang, da für diesen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer vorliegen muss. Erst dann kann die Umschreibung im Grundbuch erfolgen, wodurch 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.

Weitere Einzelheiten zum Besitzübergang bei vermieteten Immobilien sind in Abschnitt III. dargestellt. Die Einzelheiten zum Besitzübergang bei eigengenutzten Immobilien finden sich in Abschnitt IV.

2. 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, Versicherungsbeiträge, Wohngeld, Erschließungsbeiträge). Hierbei sind folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

- a) 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 Beiträge 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, wäh-

rend der Käufer dem Verkäufer 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.

- b) 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 Ziffer 4). Die Fälligkeitstermine der Prämien ergeben sich aus dem Versicherungsvertrag.

3. Übergang der 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. Übergang der Gefahr

Unter »Gefahr« versteht man das Risiko, dass das Vertragsobjekt zerstört oder beschädigt wird. Dieses Risiko bleibt nach obiger Formulierung bis zur Kaufpreiszahlung beim Verkäufer. Realisiert sich das Risiko also **vor** Kaufpreiszahlung, 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 derartigen Verträgen 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.

Bestehende Gebäudeschadensversicherungen wie z.B. die Brandversicherung, die Sturm- und Leitungswasserversicherung (»verbundene Gebäudeversicherung«), ggf. mit Elementarschadenschutz (Erdrutsch, Überschwemmungen etc.) sowie eine etwaige Gebäudehalterhaftpflichtversicherung gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über. Er kann jedoch 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 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.

III. Besitzübergang bei einer vermieteten Immobilie

Sollte das Kaufobjekt vermietet sein, bleibt das Mietverhältnis kraft Gesetzes bestehen und ist vom Käufer als künftigen Vermieter zu übernehmen. Ist eine **Kautio**n 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 Kautio

n verwaltet und der Mieter entlässt den Verkäufer aus der genannten Haftung.

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 im Kaufvertrag zum einen eine Änderung des Mietvertrags an das Einverständnis 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 von Wohnungseigentum 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).

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

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

2. Die vom Verkäufer in der Vergangenheit gezahlten **Wohngelder (Hausgelder)** gehen auf den Käufer über, soweit sie noch vorhanden sind (z.B. in Form von Instandhaltungsrücklagen). Der auf die anteilig mitübertragene Rücklage entfallende Kaufpreisteilbetrag wird übrigens nicht zur Grunderwerbsteuer veranlagt, sollte also in der Urkunde – soweit bekannt – ausgewiesen werden.
3. Für **Hausgeldrückstände** des Verkäufers haftet der Käufer grds. nicht, außer
 - die Gemeinschaftsordnung legt eine solche Haftung fest,
 - der Beschluss gem. § 28 Abs. 5 WEG, 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.
4. 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.

IV. Besitzübergang 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:

1. Bei selbstbewohnten Objekten sollten Sie am Tag der Schlüsselübergabe die **Einheitenzähler für Strom, Wasser, Gas, Heizung** etc. ablesen und die entsprechenden Firmen (Stadtwerke; etc.) über den Bewohnerwechsel informieren sowie die Zählerstände mitteilen. Soweit eine Ablesung durch die Firma selbst erforderlich ist, sollte rechtzeitig ein Termin mit dieser vereinbart werden.
2. **Nachsendeaufträge bei der Post** sind empfehlenswert, damit auch Sendungen solcher Absender Sie erreichen, die Sie nicht (rechtzeitig) über den Anschriftenwechsel informiert haben. Sie können zwischen einem Nachsendezeitraum von sechs Monaten (Kosten: 19,90 €) und von zwölf Monaten (Kosten: 24,90 €) wählen.

3. Weiterhin ist der **Telefonanschluss** in der alten Wohnung abzumelden und in der neuen Wohnung anzumelden.

Rechtsstand: August 2020