

DR. ANDREAS SALZMANN

NOTAR

AMTSNACHFOLGER DES NOTARS DR. ULRICH GÖBL



Ludwigstraße 81  
95028 Hof/Saale

Telefon (09281) 7247-0

Fax (09281) 7247-77

e-mail: info@notar-salzmann.de

www.notar-salzmann.de

Nähe Rathaus / Oberes Tor

Buslinien 2,3,4,6,8,11 (Karlstraße)

Nahe gelegene Parkhäuser: P<sub>2</sub>, P<sub>3</sub>, P<sub>11</sub>

### Merkblatt zur Übergabe einer Immobilie

Vorliegendes Merkblatt soll eine Hilfestellung über die wichtigsten Fragen, die anlässlich des Umzugs nach dem Erwerb einer Immobilie zu beachten sind, geben:

In Immobilienkaufverträgen 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.«*

Dieser Passus 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. Besitzübergabe meint damit in aller Regel die **Schlüsselübergabe**. Mit Besitzübergang kann der Käufer 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 in aller Regel noch nicht voll erfüllt und er noch nicht Eigentümer ist. Sollte der Kaufvertrag also aus irgendwelchen Gründen doch noch scheitern (insbesondere falls ausnahmsweise der Besitz vor vollständiger Kaufpreiszahlung übergeht), kann sich bei getätigten Umbaumaßnahmen Streit darüber ergeben, ob z. B. Aufwendungsersatz oder Schadensersatz zu leisten ist.

#### I. Übergang der Lasten und der Versicherungen

Mit Besitzübergang gehen in der Regel auch die Lasten über, d. h. ab wann der Käufer die Lasten des Grundstücks zu tragen hat (z. B. Grundsteuer,

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

Die **Grundsteuer** (nicht zu verwechseln mit der Grunderwerbsteuer) 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, während 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 (insbes. 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.

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.

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.

Das Risiko, dass das Vertragsobjekt zerstört oder beschädigt wird bleibt 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**. Ein Monopol der Brandversicherungskammer besteht in Bayern nicht mehr, sodass Prämien- und Leistungsvergleiche möglich sind.

## II. Besonderheiten bei einer vermieteten Immobilie

Sollte das Kaufobjekt vermietet sein, bleibt das Mietverhältnis kraft Gesetzes bestehen und ist vom Käufer als künftigem Vermieter zu übernehmen (**„Kauf bricht nicht Miete“**). 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.

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.

Insbesondere das Recht der Kündigung wegen Eigenbedarfs steht dem Käufer trotz einer solchen Vollmacht jedoch **erst ab Eigentumsübergang** (Umschreibung im Grundbuch) zu. Hierzu ist zu berücksichtigen, dass die

Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst nach der Bezahlung der Grunderwerbsteuer erfolgen kann, so dass ab dem Datum der Kaufpreiszahlung bis zur Umschreibung im Grundbuch einige Monate vergehen können (dies hängt von den Bearbeitungszeiten bei Finanz- und Grundbuchamt ab). Dies ist bei der Umzugsplanung zu berücksichtigen.

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.

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.

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.

Für **Hausgeldrückstände** des Verkäufers haftet der Käufer grds. nicht, außer die Gemeinschaftsordnung legt eine solche Haftung fest oder ein entsprechender Beschluss der Eigentümerversammlung liegt vor. 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.

Weitere Informationen zum Umzug erhalten Sie auch über das Internet, z.B. unter [www.umziehen.de](http://www.umziehen.de) oder unter [www.ich-zieh-um.de](http://www.ich-zieh-um.de) bzw. unter [www.ummelden.de](http://www.ummelden.de).

Ich wünsche Ihnen einen reibungslosen Umzug und danke für das in mich gesetzte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Dr. Andreas Salzmann  
Notar