



Übergabe und Eigentümerwechsel

Übergang des Eigentums

Protokollierung

Checkliste Versorger- und Versicherungsverträge

Der Übergang des Eigentums in Kurzfassung

Voraussetzung einer Übergabe einer Immobilie ist die vorherige Zahlung des Kaufpreises. In der Regel wird also Zug um Zug der Kaufpreis gemäß Fälligkeitsvoraussetzungen gezahlt, und gleich danach kann die Immobilie übergeben werden.

Bis zu diesem Zeitpunkt der Übergabe ist der Verkäufer der Besitzer und der Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten von Nutzen und Lasten.

Mit der Kaufpreiszahlung und der Übergabe der Immobilie wird der Käufer zum Besitzer der Immobilie, aber noch nicht der Eigentümer. Eigentümer wird er erst mit der Eintragung ins Grundbuch (Abt. I), welche in der Regel später erfolgt, meist einige Wochen oder sogar Monate.

Dennoch hat ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Käufer den Besitz übernommen und das bedeutet auch, dass er alle Rechte und Pflichten aus Nutzen und Lasten ab dem Tag innehat.

Dies wird als Vereinbarung im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer normalerweise so geregelt.

Im Außenverhältnis (z.B. gegenüber der Gemeinde bzgl. der Grundsteuer) ist jedoch der Eigentümer auch nach Besitzübergabe bis zur Eigentumsumschreibung noch der Ansprechpartner, solange bis die Eigentumsübertragung im Grundbuch eingetragen ist. Oftmals ist es auch so, dass eine Gebühr, z.B. die Grundsteuer pro Kalenderjahr abgerechnet wird, d.h. wenn die Eigentumsübertragung in einem Jahr erfolgt, wird erst ab dem folgenden Jahr mit dem neuen Eigentümer abgerechnet.

Auch Hausverwaltungen erkennen den neuen Besitzer oftmals erst dann an, wenn auch die Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind und halten sich solange mit z.B. Hausgeldzahlungen an den Eigentümer (Verkäufer), der aber nicht mehr Besitzer ist.

Für Verkäufer und Käufer wäre es am sinnvollsten, intern miteinander abzurechnen, nach folgender einfacher Regel:

Ab Besitzübernahme des Käufers, also der Tag, an dem der Kaufpreis gezahlt wurde und die Immobilie in Besitz genommen werden kann, hat der Käufer alle Rechte und Pflichten aus Nutzen und Lasten vom Verkäufer zu übernehmen. Der Tag der Besitzübergabe ist daher der Abrechnungstichtag zwischen Verkäufer und Käufer (Tag des wirtschaftlichen Übergangs). Alle Zahlungen, die von den verschiedenen Stellen bis zur Eigentumsübertragung (Beispiel Hausverwaltung) oder sogar das komplette Jahr (Beispiel Gemeinde bei Grundsteuer) ab dem Tag der Besitzübergabe noch vom Verkäufer gezahlt oder eingezogen werden, sind dem Verkäufer vom Käufer zu erstatten.

Das so zu verfahren ist, ist hinreichend im Kaufvertrag geregelt. Dennoch gibt es hier immer wieder Unsicherheiten in der Praxis. Aus Bequemlichkeit oder auch Unwissen wird oftmals nicht miteinander abgerechnet. Daher haben wir für Verkäufer und Käufer eine [Excel-Tabelle](#) entwickelt, mit der man eine taggenaue interne Abrechnung vornehmen kann, die notwendig sein kann, wenn Gebühren und Zahlungen noch nach Besitzübernahme von den verschiedenen Stellen immer noch dem Verkäufer angelastet werden.



Übergabeprotokoll mit Zählerständen, Beschreibung und Schlüsselübergabe

Zur Übergabe Ihrer Immobilie sollten ein paar Dinge beachtet werden. Wir übernehmen die Übergabe vom Verkäufer an den Käufer und fertigen immer ein schriftliches Protokoll der Übergabe an. Darin enthalten sind:

- alle Verbrauchszählerstände von Gas, Wasser, Strom, Heizungen am Tag der Übergabe
- Auflistung sämtlicher überreichter Schlüssel
- kurze Beschreibung der Immobilie, durch die vom Käufer schriftlich bestätigt wird, dass sich das Haus oder die Wohnung vereinbarungskonform in vertragsgemäßem Zustand befindet

Auf Wunsch übernehmen wir die vollständige Abwicklung der Übergabe auch ohne Anwesenheit des Verkäufers.

Checkliste Versorger- und Versicherungsverträge

Folgende Versorgerverträge beziehen sich teilweise auf die Immobilie und bestehen in der Regel bis zur Übergabe von Verkäuferseite. Sie können teils (müssen aber nicht) vom Käufer übernommen werden, dies sollte man gemeinsam klären und anhand der bisherigen Abrechnungen sollte der Käufer diese Möglichkeit prüfen.

Wir empfehlen die Mitteilung an die entsprechenden Stellen über die Abmeldung vom Verkäufer sowie die Anmeldung vom Käufer mit Stichtag der Besitzübernahme:

- Gasversorger mit Zählerstand (bei Wohnungen auch Info an Hausverwaltung)
- Stromversorger mit Zählerstand
- Heizung (Heizkörpermessgeräte Zählerstände) (nur bei Wohnungen; auch Info an Hausverwaltung)
- Wasserversorger mit Zählerstand (bei Wohnungen auch Info Hausverwaltung)
- Telefonanbieter
- Internet
- Kabelanschluss
- Gebäudeversicherung (Haus): In diese tritt der Käufer zunächst automatisch ein. Der Verkäufer informiert seine Versicherung über den Übergang auf den neuen Eigentümer. Der Käufer kann diese dann weiterführen oder auch ein Sonderkündigungsrecht ausüben und einen neuen Vertrag abschließen.
- Ab- und Anmeldung Einwohnermeldeamt
- Gemeinde bzgl. Grundsteuer