



Dr. Georg Liessem
Notar

Merkblatt zum Besitzübergang bei Wohnungs- und
Grundstückskauf- oder Schenkungsverträgen
(Umzug)

I.

Erläuterung der Begriffe

In Kauf- und Schenkungsverträgen 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 Vertrages.

Besitz stellt hingegen die tatsächliche Sachherrschaft 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

Dr. Georg Liessem
Notar

Eigentümer. Besitzer eines Grundstückes wird jemand in aller Regel durch Übergabe des Grundstückes (bei einem bebauten Grundstück also mit Schlüsselübergabe). Bei einem vermieteten Objekt liegt der unmittelbare Besitz vor und nach dem Kauf beim Mieter. Zu dem im Vertrag geregelten Zeitpunkt (i.d.R. 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 Objektes vom unmittelbaren Besitzer (z.B. Mieter) verlangen zu können, z.B. nach Beendigung eines Mietverhältnisses.

II.

Vertragliche Regelungen

In Kauf- oder Schenkungsverträgen liest man oftmals folgende oder eine ähnliche Formulierung:

„Besitz, Nutzung, Lasten und Gefahren einschließlich der Verkehrssicherungspflicht gehen am Übergabestichtag auf die Erwerber über. Als Übergabestichtag wird der (z.B. heutige Tag, Tag der Kaufpreiszahlung) vereinbart.“

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. Diese Regelung ist unabhängig vom Übergang des Eigentums, da kaum jemand auf das zufällige und zumindest hinsichtlich des genauen Termins unkalkulierbare Datum abstellen will, an dem das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung vornimmt. Der Besitzübergang erfolgt i.d.R. vor dem Eigentumsübergang, d.h. vor Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Dr. Georg Liessem
Notar

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 die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit bzw. wirtschaftliche Verantwortung für ein Objekt als Eigentümer, d.h. das Objekt wird für „eigene“ Rechnung und nicht für einen Dritten (z.B. Alteigentümer) verwaltet. 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 ist und er dementsprechend noch nicht Eigentümer im Grundbuch ist. Sollte der Kaufvertrag also aus irgendwelchen Gründen doch noch scheitern, könnte sich bei getätigten Umbaumaßnahmen Streit darüber ergeben, ob z.B. Aufwendungsersatz durch den Alteigentümer oder Schadensersatz wegen Maßnahmen, die nicht im Interesse des Eigentümers sind, oder wegen aus dessen Sicht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung zu leisten ist. In der Regel sehen meine Verträge vor, dass kein solcher Aufwendungsersatz zu leisten ist.

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, Versicherungsbeiträge, Betriebskostenzahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft). Hierbei sind folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

1. Die Grundsteuer wird von der Gemeinde für das Kalenderjahr festgesetzt. Zur Zahlung fällig ist sie bei höheren Beträgen vierteljährlich am 15.2., 15.5., 15.8. und

Dr. Georg Liessem
Notar

15.11. in Höhe je eines Viertels des Jahresbetrages. Soweit es sich um weniger wertvollen Grundbesitz handelt und die Grundsteuer dementsprechend gering ist, wird sie in einer Summe – in den meisten Gemeinden am 15.8. eines Jahres - erhoben. 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 (insbesondere dessen Steuernummer) an die Gemeinde zahlt. Zu diesem Zweck empfiehlt es sich, einen eventuell vom Verkäufer erteilten Dauerauftrag zu löschen oder eine entsprechende Einzugsermächtigung zu widerrufen und stattdessen den Käufer zu veranlassen, einen entsprechenden Dauerauftrag bzw. eine Einzugsermächtigung auf seinem Konto zu erteilen. Auch zum nächsten Kalenderjahr wird der Käufer nur dann Schuldner der Grundsteuer, wenn die Eigentumsumschreibung noch im alten Kalenderjahr durch das Grundbuchamt vorgenommen wurde.

Manche Gemeinden bieten an, bei einer einvernehmlichen Beantragung beider Vertragsparteien vorzeitig die Umstellung vorzunehmen. Ein Anspruch auf einen solchen Service der Gemeinde besteht nicht.

2. 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.

Dr. Georg Liessem
Notar

Bestehende Gebäudeschadensversicherungen wie z.B. die Brandversicherung, die Sturm- und Leitungswasserversicherung („verbundene Gebäudeversicherung“), ggf. mit Elementarschadenschutz (Erdbeben, Überschwemmungen etc.) gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über.

Von Gesetzes wegen übergegangene Versicherungsverhältnisse können die Käufer jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen, wahlweise mit sofortiger Wirkung oder zum Ablauf des Versicherungsjahres. Da das gleiche Recht der Versicherungsgesellschaft 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.

3. Unter „Gefahr“ versteht man unter anderem das Risiko, dass das Vertragsobjekt zerstört oder beschädigt wird. (Sachgefahr) 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 Besitzübergang, trifft es den Käufer. Daher werden in derartigen Verträgen i.d.R. die Ansprüche aus Schadensversicherungen auf den Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung an den Käufer abgetreten, damit er einen Ersatz für die Zerstörung oder Beschädigung des gekauften Objektes hat.

Da die Abwicklung eines Kaufvertrages bei Schadenseintritt vor Besitzübergang sehr schwierig ist, schlage ich vielfach vor, diese „Sachgefahr“ unabhängig von den übrigen Bereichen des Besitzübergangs auf den Tag der Beurkundung

Dr. Georg Liessem
Notar

vorzulegen, wenn der Veräußerer den Schaden nicht verursacht hat. Selbstverständlich steht dem Käufer dann die Versicherungssumme zu. Dies bietet sich vor allem deshalb an, weil der Käufer gerne ein Schadensereignis zum Anlass nimmt, den Vertragsgegenstand in mehr oder minder veränderter Form wieder aufzubauen. (z.B. bei einem Sturmschaden am Dach: Aufbau eines höherwertiges Dach mit mehr Wärmedämmung als zuvor)

4. 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.

Soweit für das Objekt eine objektbezogene Haftpflichtversicherung besteht, geht diese nach meiner Meinung wie die Gebäudeversicherung ebenfalls automatisch auf den neuen Eigentümer über. Da die Gesetzeslage insoweit aber unklar ist und oft vertreten wird, dass es einen automatischen Übergang der objektbezogenen Haftpflichtversicherung nicht gibt, ist es vorsorglich ratsam, sich bei dem Versicherungsunternehmen nach deren Rechtsauffassung zu erkundigen und entsprechend zu handeln.

Aber auch hier ist zu beachten: Die vorstehenden Regelungen betreffen nur das Verhältnis der Vertragsparteien untereinander. Soweit eine gesetzliche Eigentümerhaftpflicht besteht, bleibt der grundbuchliche Eigentümer in der Haftung. Der Besitzer muss aufgrund der vertraglichen Bestimmungen die Angelegenheit regeln und entsprechende Schäden verhindern bzw. regulieren. Der Veräußerer hat insoweit bis zur Eigentumsumschreibung aber die Stellung eines Bürgen. Er sollte also im eigenen Interesse sicherstellen, dass die Eigentümerhaftpflichtversicherung bis zur Eigentumsumschreibung bestehen bleibt.

Dr. Georg Liessem
Notar

Bei privat selbstgenutzten Objekten wird in der Regel eine solche objektbezogene Haftpflichtversicherung nicht abgeschlossen, da die allgemeine Privathaftpflichtversicherung vielfach ohne Mehrkosten dieses Risiko mit abdeckt. In diesen Fällen kann unklar sein, ob die Privathaftpflichtversicherung für nach Besitzübergang, aber vor Eigentumsumschreibung entstehende Haftpflichtfälle noch aufkommt, da es dann an der Eigennutzung des Verkäufers fehlt, die oft Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist. Wenn der Käufer seinerseits Haftpflicht versichert ist und seine Versicherung schon dafür einsteht, ist dies unproblematisch. Kommt die Haftpflichtversicherung des Käufers (wegen fehlenden Einzuges nur noch nicht) für die Schäden Dritter auf und kann der Käufer den Schaden nicht regulieren, besteht für den Zeitraum des Besitzübergangs bis zur Eigentumsumschreibung möglicherweise ein Risiko für den Verkäufer.

Bei Eigentumswohnungen dürfte sich das Problem nicht stellen, da hier in der Regel die Wohnungseigentümergeinschaft Versicherungsnehmer ist und der Versicherungsvertrag durch die Veräußerung einer einzelnen Wohnung nicht berührt wird.

5. Bei den Erschließungskosten/-beiträge sind die gesetzlichen Regelungen in sich widersprüchlich. Gegenüber dem Erschließungsträger haftet nach den entsprechenden Kommunalabgabengesetzen des öffentlichen Rechts der bei Fälligkeit eingetragene Eigentümer. Nach Eigentumsumschreibung haftet der neue Eigentümer zusätzlich für die beim Voreigentümer fällig gewordenen Verpflichtungen. Nach den zivilrechtlichen Bestimmungen des BGB soll der Verkäufer unbeschränkt für all die Maßnahmen haften, bei denen der Baubeginn vor Eigentumsumschreibung erfolgte. Da die Bescheide oft viele Jahre nach Baubeginn verschickt werden, würde nach der gesetzlichen Regel der Verkäufer möglicherweise lange Zeit nach der Abwicklung des Vertrages dem Käufer Aufwendungen erstatten müssen. Die Regelung des BGB ist daher praxisfremd.

In meinen notariellen Kaufverträgen wird als Standard auf den Versand von Bescheiden

Dr. Georg Liessem
Notar

abgestellt. Für alle Bescheide, die bis zur Kaufvertragsbeurkundung dem Veräußerer zugehen, hat dieser den Erwerber von den Zahlungen freistellen. Für alle danach zugehenden Bescheide soll nur der Erwerber zahlen. Soweit den Vertragsparteien bekannt ist, dass entweder nicht bezahlte Bescheide vorliegen oder täglich bzw. in Kürze mit Bescheiden zu rechnen ist, wird meistens eine individuelle Regelung getroffen. Der Verkäufer ist nach meiner Meinung auch zur Information verpflichtet, wenn er von anstehenden Kosten weiß. Drohende Erschließungskosten sind dem Verkäufer meistens bekannt und werden in der Nachbarschaft und oft auch in der örtlichen Presse diskutiert.

IV.

Besitzübergang bei einer vermieteten Immobilie

Sollte das Kaufobjekt vermietet sein, bleibt das Mietverhältnis kraft Gesetzes bestehen und ist vom Käufer als künftigem 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. Wenn der Mieter nicht zustimmt, bleibt für den Verkäufer nur die Möglichkeit, diese vorzeitig auszuzahlen, wenn er mit der Objektverwaltung in keiner Weise mehr betraut sein will. Ob der Mieter aufgrund des Mietvertrages eine neue Kautions stellen muss, wenn er das Mietverhältnis seinerseits mit dem neuen Eigentümer fortsetzen will, wird von verschiedenen Gerichten unterschiedlich beurteilt. Eine Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zu dieser Frage, ist mir nicht bekannt.

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 Objektes, zusteht, wird häufig im Kaufvertrag zum einen eine Änderung des

Dr. Georg Liessem
Notar

Mietvertrages 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 unter bestimmten Umständen für den Mieter ein Vorkaufsrecht besteht.

Beim Verkauf von vermietetem Grundbesitz 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

Dr. Georg Liessem
Notar

Umlagepositionen bei Eigentumswohnungen von der Hausverwaltung i.d.R. als Jahresbeträge ermittelt werden und damit zum Zeitpunkt der Zwischenabrechnung noch nicht zur Verfügung stehen, so dass 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.

Bei Kaufvertragsabschlüssen am Ende eines Kalenderjahres oder am Anfang eines Kalenderjahres wird vielfach aus Vereinfachungsgründen der 31.12. bzw. rückwirkend der 1.1. eines Jahres als Übergabestichtag vereinbart und als Ausgleich für die Loslösung von der Kaufpreiszahlung ein Nutzungszins oder eine Pauschale vereinbart.

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

Dr. Georg Liessem
Notar

Einheitenzähler für Strom, Wasser, Gas, Heizung, etc. ablesen und die entsprechenden Firmen (Stadtwerke; ESAG....) 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.

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 6 Monaten und von 12 Monaten wählen. Um einen reibungslosen Ablauf der Nachsendung zu gewährleisten, ist der Nachsendeauftrag 2 bis 3 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. Bei der Post erhalten Sie auch vorbereitete Postkarten zur Mitteilung der Adressänderung. Im Hinblick auf die neuen privaten Postdienste kann es sinnvoll sein, auch bei diesen einen entsprechenden Nachsendeauftrag auszulösen. Auf diese oder ähnliche Weise können Sie Verwandte und Freunde von Ihrer neuen Adresse in Kenntnis setzen. Weiterhin sollten sie die neue Adresse Banken, Versicherungen, Geschäftspartnern, Arbeitgeber, Versorgungseinrichtungen, Zeitschriftenzustellern (Zeitschriften werden vom Post-Nachsendeauftrag nicht erfasst!!), Zeitungsverlagen (insbesondere bei eigenen Zustellern), Ärzten, ggf. auch dem Finanzamt, Arbeitsamt, Kindergarten, Schule, der BaföG-Stelle, dem Mobiltelefondienst, und der GEZ (auch per Internet über die Website www.gez.de unter der Rubrik „umgezogen“), Bausparkasse, Krankenkasse mitteilen.

Ggf. sind Mitgliedschaften in Vereinen (auch Bücherclub oder Bibliothek) oder Abonnements (Theater, Konzert) oder Wartungsverträge zu kündigen oder der Adresswechsel mitzuteilen.

Ggf. sollte man an die Abbestellung der Tageszeitung und der Bestellung einer neuen

Dr. Georg Liessem
Notar

Zeitung im neuen Zuhause denken oder aber bei der Tageszeitung die Versendung an die neue Adresse bewirken.

Die Banken bieten oftmals einen Umzugsservice an, mit dem Sie Ihr Konto zu einer anderen Bank verlegen können. Die Bank berät Sie in der Regel auch in allen weiteren bankbezogenen „Umzugsfolgen“.

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. Der Besuch des Einwohnermeldeamtes zu diesen Zwecken kann bei manchen Gemeinden unter Umständen viel Zeit in Anspruch nehmen. Verfügen Sie über einen Internetzugang samt Druckeinrichtung, so können Sie die entsprechenden Formulare oftmals von der Homepage der entsprechenden Gemeinde herunterladen, ausfüllen, ausdrucken, unterschreiben und entweder persönlich oder durch einen schriftlich Bevollmächtigten bei der Gemeinde zusammen mit Ihren Ausweispapieren (Personalausweis und Reisepass) einreichen.

Kfz-Kennzeichen können unabhängig vom Wohnort behalten werden. Aber auch hier ist der Adresswechsel zu melden. Hierfür sind der Kfz-Zulassungsstelle folgende Dokumente vorzulegen: Ausweisdokument des Halters (Personalausweis, Reisepass oder Führerschein), Fahrzeugbrief (bei zulassungsfreien Fahrzeugen Betriebserlaubnis) und Fahrzeugschein.

Weiterhin ist der Telefonfestnetzanschluss in der alten Wohnung abzumelden und in der neuen Wohnung anzumelden.

Weitere gewerbliche Informationen zum Umzug erhalten Sie auch über das Internet, z.B.

Dr. Georg Liessem
Notar

unter www.ummelden.de. (Für die Richtigkeit und die Zweckmäßigkeit der Angaben auf dieser gewerblichen Internetadresse kann ich nicht haften, da ich mit dem Anbieter keinerlei Beziehungen unterhalte.)

VI.

Besonderheiten bei der Veräußerung von Wohnungseigentum

Der Verwalter ist im Interesse beider Vertragsparteien von der Veräußerung zu informieren. Meistens rechnet er bezogen auf den Besitzübergang zum Jahresende die Zahlungen der Vertragsparteien gegenüber der Wohnungsgemeinschaft gegeneinander ab.

Die vom Veräußerer in der Vergangenheit gezahlten Wohngelder (Hausgelder) gehen auf den Erwerber 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 Veräußerers haftet der Erwerber grds. nicht, außer

- die Gemeinschaftsordnung legt eine solche Haftung fest, (Dies ist sehr häufig der Fall) oder
- der Beschluss gemäß § 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.

Dr. Georg Liessem
Notar

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.

Außerdem ist zu beachten: Der vereinbarte Besitzübergang ist im Verhältnis von Veräußerer und Erwerber allein maßgeblich. Bei ordnungsgemäßem Vollzug wird auch die Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend abrechnen.

Da die Wohnungseigentümergeinschaft am Kauf- oder Schenkungsvertrag nicht beteiligt ist, hat sie (in der Regel) weder Anspruch auf Kenntnis vom Vertrag noch kann sie an diesem mitwirken. Außerdem können die Vertragsparteien den Vertrag jederzeit aufheben. Dies bedeutet, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Mitglied im Streitfall nur akzeptieren und belangen kann, wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. In der Konsequenz bedeutet dies: Bis zur Eigentumsumschreibung haftet der Veräußerer der Wohnungseigentümergeinschaft bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Dr. Georg Liessem
Notar

Abschließend:

Dieses Merkblatt kann sicherlich nicht alle Detailfragen regeln und ansprechen. Vor Beurkundung informiere ich Sie Fragen zu vorstehendem Problemkreis gerne. Nach einer Beurkundung in meinem Büro kann nur eine gemeinsame einvernehmliche Beratung beider Vertragsparteien erfolgen. Soweit ich im Rahmen von auftretenden Fragen nur Erwerber oder Veräußerer berate, besteht immer die Gefahr, dass ich ansonsten gegen die notarielle Neutralitätspflicht verstoße.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Georg Liessem

- N o t a r -