

Merkblatt Besitz und Eigentum

I. Erläuterung der Begriffe

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 unterschiedliche Bedeutungen. 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 dagegen für den Besitzerwerb.

Unter Eigentum versteht man die formale Rechtsposition, die es einer Person erlaubt, über den entsprechenden Gegenstand zu verfügen, etwa durch Verkauf oder Belastung (z.B. mit Hypotheken oder 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 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 Grundstückes wird jemand in aller Regel durch Übergabe des Grundstücks (z.B. mit Schlüsselübergabe bei einem bebauten Grundstück). 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 sogenannte „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 oder eines Nießbrauches.

II. Vertragliche Regelungen

In Kaufverträgen liest man oft folgende oder eine ähnliche Formulierung:

„Die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt an dem Tag, an dem der geschuldete Kaufpreis gezahlt wurde.

Mit der Übergabe gehen der Besitz sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung auf den Erwerber über. Von der Übergabe an stehen dem Erwerber die Nutzungen zu und trägt er die Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht.“

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. Der Besitzübergang erfolgt in der Regel vor dem Eigentumsübergang

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.

III. Übergang der Lasten und der Verkehrssicherungspflicht

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

Die Grundsteuer wird von der Gemeinde festgesetzt. Steuerschuldner für das gesamte Kalenderjahr des Vertragsabschlusses ist regelmäßig 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.

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.

Unter „Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung“ 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 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 Objektes hat.

Bestehende Gebäudeschadensversicherungen 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. Der Versicherung ist der Vertragsabschluß unverzüglich anzuzeigen, denn anderenfalls könnte die Versicherung in einem späteren Schadensfall die Zahlung verweigern. Die Kündigungsmöglichkeit kann auch zum Anlass genommen werden, die Versicherung auf die Bedürfnisse des Käufers anzupassen oder zu einem anderen Anbieter zu wechseln.

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.

Bis zum Eigentumsübergang (also der Umschreibung im Grundbuch) übt nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch noch der Verkäufer die Funktion des Vermieters aus. Da dem Käufer ab Besitzübergang die komplette Nutzung, und damit auch der Mietzins des Objektes, zusteht, wird häufig im Kaufvertrag 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 erst ab Eigentumsübergang zu. Handelt es sich bei dem Objekt um eine Eigentumswohnung, ist zu beachten, dass dem Mieter, der bereits zur Zeit der Begründung von Wohnungseigentum Mieter war, ein Vorkaufsrecht an der Eigentumswohnung zustehen kann.