



Wann Besitzübergabe?

Im Allgemeinen vereinbaren Käufer und Verkäufer, dass der Besitzübergang mit der vollständigen Kaufpreiszahlung erfolgen soll. Unter gewissen Umständen kann die Besitzübergabe auch vor der vollständigen Kaufpreiszahlung erfolgen. Dies ist zum Beispiel sinnvoll, wenn der Verkäufer zeitnah ausziehen möchte und das Objekt nicht leer stehen sollte. Auch verhindert der Verkäufer so, dass er weiterhin die Kosten des Betriebes tragen muss.

Hier sollten jedoch Sicherheiten für den Verkäufer vorliegen. Ein guter Immobilienmakler wird Sie über Sicherheiten und Risiken aufklären.

Es kann auch klar definiert werden zu welchem Datum der Besitz auf den Käufer übergehen soll. So können auf beiden Seiten genaue zeitliche Pläne vorgenommen werden.

Was passiert bei der Besitzübergabe?

Wie es der Name schon sagt. Der Besitz soll von dem Verkäufer auf den Käufer übergehen.

Besitz und Eigentum: Der Besitz ist nach § 854 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) definiert durch die Erlangung der tatsächlichen Gewalt über eine Sache.

Eigentümer nach § 903 **BGB** wird der Käufer jedoch erst mit Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.

Also wird der Käufer mit Besitzübergabe dazu ermächtigt, Haus und Grundstück nach seinem Belieben zu nutzen. Gleichzeitig trägt er ab Besitzübergabe alle Kosten und das Risiko des zufälligen Unterganges.

Was sollte beachtet werden?

Der Zeitpunkt der Übergabe steht fest.

Wie soll das Anwesen übergeben werden? Wird das gesamte Mobiliar vom Verkäufer entnommen?

Oftmals wollen Verkäufer einen Großteil der beweglichen Sachen im Haus belassen. Als Immobilienmakler können wir auch dies mit in die Verhandlungen mit dem Käufer aufnehmen.

* Die Lasten und Abgaben aller Art, -Versorgung,- Entsorgungskosten, Steuern, Versicherungen

* die mit dem Vertragsgrundbesitz verbundene Haftung, hier sollte auch auf eine ausreichende Haftpflichtversicherung geachtet werden,

* die Verkehrssicherungspflichten und die öffentlich-rechtlich geregelten Räum- und Streupflichten -ab Tage des Besitzüberganges hat der Käufer hierfür zu achten

* sowie die Gefahr einer zufälligen Verschlechterung oder eines zufälligen Untergangs, auf ausreichende Gebäudeversicherung achten. ggf. noch einmal nachbessern,