

Besitzübergang nach dem Kauf einer Immobilie

Viele Hauskäufer fragen sich, ab wann ihnen die neue Immobilie offiziell gehört. Es ist wichtig, hier zwischen Besitz und Eigentum zu unterscheiden. Hier erfahren Sie, wie der Besitzübergang laut Immobilienkaufvertrag vonstattengeht und ab wann Sie Eigentümer sind.

Das Wichtigste in Kürze

- Der Besitzübergang findet dann statt, wenn der Verkäufer den vollen Kaufpreis von Ihnen erhalten hat und die Schlüsselübergabe organisiert.
- Erst wenn Sie auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, ist der Kaufprozess vollständig abgeschlossen.

Wann findet der Besitzübergang beim Immobilienkauf statt?

Der Besitzübergang einer Immobilie meint den **wirtschaftlichen Übergang des Objektes an den Käufer**. Der Übergang findet zu dem Zeitpunkt statt, an dem der Käufer das Nutzungsrecht an der Immobilie hat. Dabei handelt es sich normalerweise um den Zeitpunkt, an dem der Verkäufer den **überwiesenen Kaufpreis erhalten** hat und dies bestätigt. Nun muss er die Schlüsselübergabe organisieren und Sie können in Ihren neuen Besitz einziehen. Ab diesem Moment ist es normalerweise auch möglich, Renovierungen an der neuen Immobilie vorzunehmen.

Beachten Sie, dass Sie ab dem Besitzübergang auch **Pflichten als neuer Besitzer** haben:

- Sie müssen Kosten und Lasten übernehmen.
- Sie haben eine Verkehrssicherungspflicht.
- Sie müssen Nebenkosten zahlen.

Wichtig ist, dass der Immobilienkaufvertrag genau regelt, in welcher Reihenfolge der Besitzübergang erfolgt.

Ab wann bin ich Eigentümer meiner neuen Immobilie?

Obwohl Sie nach Überweisung und Empfang des Kaufpreises bereits der Besitzer der neuen Immobilie sind, müssen Sie meist **noch mehrere Wochen warten, bevor Sie sich auch als Eigentümer bezeichnen können**. Der Notar überprüft, dass Sie Ihre Grundsteuer überwiesen haben und dass keine rechtlichen Hindernisse mehr im Weg stehen. Dann leitet er beim Grundbuchamt die **Eigentumsänderung** ein. Erst wenn diese komplett ist, ist der Prozess abgeschlossen und Sie sind **sowohl Eigentümer als auch Besitzer des Hauses**.

Gern stehen wir Ihnen bei Fragen rund um das Thema zur Verfügung!