

ZUM EIGENTUMSWECHSEL IN DER GEBÄUDEVERSICHERUNG

Der Eigentumswechsel ist mit dem Eintrag im Grundbuch vollzogen. Darüber erhält der Erwerber eine Eintragungsnachricht des Grundbuchamtes. Die Eintragung des neuen Eigentümers geschieht oft erst mehrere Monate nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages (bei Zwangsversteigerung und bei Erbfolge gelten andere Regelungen, siehe weiter unten).

Was bedeutet der Übergang des Versicherungsvertrages auf den neuen Eigentümer?

Ist der Erwerber durch Grundbucheintrag neuer Eigentümer, wird kraft Gesetz der Versicherungsvertrag auf ihn übertragen. Somit entsteht zu keinem Zeitpunkt eine Lücke im Versicherungsschutz. Er kann dann entscheiden, ob er den Vertrag fortführen oder kündigen will. Nur der Erwerber und der Versicherer haben ein außerordentliches Kündigungsrecht.

Muss der Versicherungsschutz vom Erwerber angepasst werden?

Grundsätzlich nicht. Trotzdem empfehlen wir, den Vertragsumfang zu überprüfen, und notwendig erscheinende Änderungen, z. B. durch wertsteigernde Maßnahmen (wie Renovierungen und Umbauten), oder bisher nicht versicherte Gefahren, zu beantragen.

Welche Kündigungsmöglichkeiten bestehen?

Nur der Erwerber (und der Versicherer) sind berechtigt, den Vertrag zu kündigen. Die Kündigung durch den Erwerber muss innerhalb von einem Monat nach Eintragung im Grundbuch erfolgen. Entweder mit sofortiger Wirkung (d.h. mit Eingang der Kündigung beim Versicherer) oder zum Ende des laufenden Versicherungsjahres. Hatte der Erwerber von der Versicherung keine Kenntnis, dann beginnt die Kündigungsfrist erst ab dem Tag der Kenntnis.

Was ist für zwischen notariellem Kaufvertrag und Eintragung im Grundbuch zu beachten?

Solange noch keine endgültige Grundbucheintragung stattgefunden hat, ist weder das Eigentum an dem Gebäude noch der bestehende Gebäudeversicherungsvertrag auf den Erwerber übergegangen. In dieser Zeit ist ausschließlich der Veräußerer unser Vertragspartner, auch wenn im notariellen Kaufvertrag der Übergang von Nutzen und Lasten bereits vereinbart ist.

Was ist mit der Beitragszahlung?

Bei einer Veräußerung sind sowohl der Veräußerer als auch der neue Eigentümer verpflichtet, die Prämie für die laufende Versicherungsperiode zu zahlen. Für die Prämie haften Veräußerer und Erwerber gesamtschuldnerisch. Siehe > beigefügtes Info-schreiben von der Feuerversicherungsgesellschaft.

Welche Nachweise müssen zur Kündigung erbracht werden?

Der Erwerber muss seiner Kündigung eine Kopie der grundbuchamtlichen Eintragung beifügen, um sich als neuen Eigentümer, und somit als kündigungsberechtigt auszuweisen.

Zwangsvollstreckung

Es gelten dieselben Bestimmungen wie bei einer Veräußerung (§ 99 VVG). Stichtag den Eigentumswechsel ist allerdings der Zuschlag bei der Versteigerung.

Erbfolge

Mit dem Tod des Erblassers erfolgt der Eigentumswechsel kraft Gesetz (§§ 1922, 1967 – BGB). Wird ein Gebäude vererbt, geht die Versicherung automatisch auf den Erben über; für ihn besteht kein Kündigungsrecht.

ZUM EIGENTUMSWECHSEL IN DER HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Die Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung geht nicht automatisch auf den neuen Eigentümer über, sondern wird mit dem Tag der erfolgten Eigentumsübertragung (mit der grundbuchamtlichen Umschreibung (Abteilung I)) storniert und mit dem Alteigentümer abgerechnet.

Allerdings könnten in einem Schadenfall vor diesem Termin schon Haftpflichtansprüche gegen den neuen Eigentümer geltend gemacht werden und zwar dann, wenn nach dem notariellen Kaufvertrag und vor der Grundbucheintragung bereits die Übergabe des Grundbesitzes erfolgt und damit alle Gefahren, Lasten- und Nutzungen, sowie die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen, auf Sie übergegangen sind.

Deshalb empfehlen wir, bereits ab dem Zeitpunkt der Übernahme des Grundbesitzes, entweder in den bestehenden Haftpflichtversicherungsvertrag einzutreten, also diesen zu übernehmen, oder entsprechenden Versicherungsschutz neu abzuschließen.