

Mit dem Gebäude geht auch der dazugehörige Versicherungsvertrag auf Sie als neuen Eigentümer über.

Welche Pflichten und Rechte ergeben sich daraus für Sie?

Damit Sie sich hierzu ein Bild machen können, haben wir die wichtigsten Regelungen zum Thema „Eigentumswechsel“ in diesem Merkblatt zusammengefasst.

1. Eigentumswechsel aufgrund Erbfalls

Wann geht das Eigentum über?

Das Eigentum geht mit dem Tod des Erblassers auf den/die Erben über.

Was geschieht mit dem Beitrag?

Untrennbarer Bestandteil des Erbes sind auch die damit verbundenen Ansprüche und Verbindlichkeiten. Dazu gehören auch der Versicherungsvertrag und die damit verbundene Verpflichtung, den Beitrag zu zahlen.

Welche Kündigungsmöglichkeiten gibt es?

Im Erbfall gibt es **kein Sonderkündigungsrecht**. Eine Kündigung durch den/die Erben ist deshalb erst zum regulären Ablauf des Vertrages möglich. Es gelten dann die im Vertrag vorgesehenen Kündigungsfristen.

2. Eigentumswechsel durch Veräußerung, Schenkung oder Übertragung

Wann geht das Eigentum über?

Das Eigentum geht erst dann über, wenn Sie in der Abteilung I des Grundbuchs eingetragen werden. Der Abschluss des Kaufvertrages, die Zahlung des Kaufpreises oder die Auflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuchs schaffen dagegen noch keine neuen Eigentumsverhältnisse!

Ausnahme: Wenn Sie das Gebäude im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben haben, geht das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag auf Sie über.

Was geschieht mit dem Versicherungsbeitrag?

- **Der Beitrag für das laufende Versicherungsjahr wurde bereits bezahlt:**
Es werden keine anteiligen Erstattungen und Neuanforderungen vorgenommen. Sie und alle Eigentümer müssen den Beitragsausgleich untereinander regeln.
- **Wenn der Beitrag für das laufende Versicherungsjahr noch nicht gezahlt wurde:**
Nach § 95 des Versicherungsgesetzes (VVG) haften der alte und der neue Eigentümer gesamtschuldnerisch für den Beitrag des Versicherungsjahres, in dem das Eigentum übergeht. Es liegt damit im Ermessen des Versicherers, bei wem der Beitrag eingefordert wird.

Welche Kündigungsmöglichkeiten gibt es?

Der bisherige Eigentümer kann den Vertrag anlässlich des Eigentumswechsels **nicht** kündigen.

Sie als Erwerber haben jedoch nach § 96 VVG ein Sonderkündigungsrecht. Der Versicherer kann verlangen, dass die Eintragung ins Grundbuch nachgewiesen wird, erst dann sind Sie zur Kündigung berechtigt.

Wann wird die Kündigung wirksam?

Sie können entweder mit sofortiger Wirkung (Datum der Grundbucheintragung) oder zum Ende des Versicherungsjahres kündigen

Welche Fristen sind dabei zu beachten?

Die Kündigung muss innerhalb eines Monats nach der Grundbucheintragung erfolgen. Wenn Sie erst später von dem Versicherungsvertrag erfahren haben, können Sie diesen auch noch innerhalb eines Monats ab Kenntnisnahme kündigen.

Was geschieht nach der Kündigung mit dem Beitrag?

Wenn Sie den Versicherungsvertrag kündigen, sind Sie nicht mehr zur Beitragszahlung verpflichtet. Der bisherige Eigentümer haftet in diesem Fall allein für den Beitrag.

- **Der Beitrag für das laufende Versicherungsjahr ist noch nicht bezahlt:**
Dann fordert der Versicherer den offenen Betrag beim alten Eigentümer an.
- **Der Beitrag für das laufende Versicherungsjahr wurde bereits gezahlt:**
Falls Sie zum Ende der Versicherungsperiode kündigen, können Sie den vom Voreigentümer bereits gezahlten Beitrag verbrauchen. Bei einer Kündigung mit sofortiger Wirkung wird der Vertrag zum Datum der Grundbucheintragung abgerechnet und der unverbrauchte Beitrag an den bisherigen Eigentümer erstattet.

Auszug aus dem Versicherungsvertragsgesetz (VVG)

§ 95 Veräußerung der versicherten Sache

1. Wird die versicherte Sache vom Versicherungsnehmer veräußert, tritt an dessen Stelle der Erwerber in die während der Dauer seines Eigentums aus dem Versicherungsverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten des Versicherungsnehmers ein.
2. Der Veräußerer und der Erwerber haften für die Prämie, die auf die zur Zeit des Eintrittes des Erwerbers laufende Versicherungsperiode entfällt, als Gesamtschuldner.
3. Der Versicherer muss den Eintritt des Erwerbers erst gegen sich gelten lassen, wenn er hiervon Kenntnis erlangt hat.

§ 96 Kündigung nach Veräußerung

1. Der Versicherer ist berechtigt, dem Erwerber einer versicherten Sache das Versicherungsverhältnis unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zu kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats ab der Kenntnis des Versicherers von der Veräußerung ausgeübt wird.
2. Der Erwerber ist berechtigt, das Versicherungsverhältnis mit sofortiger Wirkung oder für den Schluss der laufenden Versicherungsperiode zu kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats nach dem Erwerb, bei fehlender Kenntnis des Erwerbers vom Bestehen der Versicherung innerhalb eines Monats ab Erlangung der Kenntnis, ausgeübt wird.
3. Im Fall der Kündigung des Versicherungsverhältnisses nach Absatz 1 oder Absatz 2 ist der Veräußerer zur Zahlung der Prämie verpflichtet; eine Haftung des Erwerbers für die Prämie besteht nicht.