

Verkauf eines Gebäudes

Zusammenfassung der wichtigsten Auswirkungen auf den Versicherungsvertrag

Versicherungsnehmer:

Beratung durch:

Herr
Thomas Sassen
Meereweg 40
59199 Bönen

Sassen Versicherungsmakler GmbH & Co. KG
Am Haferkamp 9 59199 Bönen
Tel.: 02383-957922 Fax: 02383-957923
info@meineberater.de
<http://www.meineberater.de>

- **Der bestehende Versicherungsvertrag geht am Tag des Grundbucheintrages auf den Käufer über**
Bis dahin bleibt der Verkäufer Versicherungsnehmer. Die Auflassungsvormerkung ist nicht ausreichend für den Eigentumswechsel
- **Anzeigepflicht**
Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich durch den Erwerber oder Verkäufer anzuzeigen. Sofern die Anzeige nicht erfolgt, kann dies im Schadenfall unter Umständen zur Leistungsfreiheit führen.
- **Außerordentliches Kündigungsrecht des Erwerbers**
Das Versicherungsverhältnis kann mit sofortiger Wirkung oder für den Schluss der Versicherungsperiode vom Erwerber gekündigt werden. Dieses Recht muss jedoch innerhalb eines Monats nach Erwerb der Immobilie (findet mit Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch statt) ausgeübt werden. Sofern der Erwerber keine Kenntnis vom Bestehen einer Versicherung für die Immobilie hat, läuft die Frist einen Monat ab Erlangung der Kenntnis ab. Übrigens: Auch der Versicherer ist prinzipiell zur Kündigung des Vertrages berechtigt.
- **Gesamtschuldnerische Haftung für die Prämie**
Sowohl der neue Erwerber, als auch der Verkäufer haften für die Prämie die zur Zeit des Grundbucheintrages fällig ist. In der Regel wurde diese jedoch bereits vom Verkäufer für die Versicherungsperiode geleistet. Wir empfehlen daher vor Grundbucheintrag eine Einigung hinsichtlich der Verrechnung der Beiträge zu treffen.

Rechtsgrundlagen

§ 311b BGB - Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

(1) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung. Ein ohne Beachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.

§ 873 BGB - Erwerb durch Einigung und Eintragung

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei dieser, eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

§ 925 BGB - Auflassung

(1) Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan erklärt werden.

(2) Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

§ 925a BGB - Urkunde über Grundgeschäft

Die Erklärung einer Auflassung soll nur entgegengenommen werden, wenn die nach §311b Abs. 1 Satz 1 erforderlich Urkunde über den Vertrag vorgelegt oder gleichzeitig errichtet wird.

§ 95 VVG - 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 Erwerbes laufende Versicherungsperiode entfällt, als Gesamtschuldner.

(3) Der Versicherer muss den Eintritt des Erwerbers erst gegen sich gelten lassen, wenn er hiervon Kenntnis erlangt hat.

Rechtsgrundlagen

§ 96 VVG - 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.

§ 97 VVG - Anzeige der Veräußerung

(1) Die Veräußerung ist dem Versicherer vom Veräußerer oder Erwerber unverzüglich anzuzeigen. Ist die Anzeige unterblieben, ist der Versicherer nicht zur Leistung verpflichtet, wenn der Versicherungsfall später als einem Monat nach dem Zeitpunkt eintritt, zu dem die Anzeige dem Versicherer hätte zugehen müssen, und der Versicherer den mit dem Veräußerer bestehenden Vertrag mit dem Erwerber nicht geschlossen hätte.

(2) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 ist der Versicherer zur Leistung verpflichtet, wenn ihm die Veräußerung zu dem Zeitpunkt bekannt war, zu dem ihm die Anzeige hätte zugehen müssen, oder wenn zur Zeit des Eintrittes des Versicherungsfalles die Frist für die Kündigung des Versicherers abgelaufen war und er nicht gekündigt hat.