

## **Pressemitteilung der Arbeitsgemeinschaft Versicherungsrecht im Deutschen Anwaltverein (DAV)**

### **Immobilienverkauf: Was wird aus der Gebäudeversicherung?**

**Wer eine Immobilie veräußert, kann auch die bestehende Gebäudeversicherung auf den neuen Eigentümer übertragen. Das tut er, indem er den Verkauf und den neuen Eigentümer dem Versicherer mitteilt. Nach Eintrag ins Grundbuch geht dann der Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der Verkäufer kann den Versicherungsvertrag aber auch einfach fristgerecht kündigen.**

„Das Versicherungsvertragsgesetz schreibt vor, dass eine bestehende Gebäudeversicherung mit der Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch, auf diesen übergeht“, sagt Sven-Wulf Schöllner von der Arbeitsgemeinschaft Versicherungsrecht im Deutschen Anwaltverein (DAV). Er erklärt: „So soll vermieden werden, dass das Gebäude im Verlauf des Eigentümerwechsels ohne Versicherungsschutz dasteht.“ Der neue Eigentümer hat dann gegenüber dem Versicherer ein Sonderkündigungsrecht. Davon kann er Gebrauch machen, um das Gebäude bei einem Versicherer seiner Wahl abzusichern.

### **Keine Pflichtversicherung**

„Auch wenn der Abschluss einer Gebäudeversicherung, eventuell kombiniert mit einer Elementarschadenversicherung, dringend anzuraten ist“, führt der Fachanwalt für Versicherungsrecht Schöllner aus, „eine Pflichtversicherung ist die Gebäudeversicherung nicht“.

Das Versicherungsvertragsgesetz regelt den ordnungsgemäßen Übergang so:

Die Veräußerung der Immobilie ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen. „Wird dies versäumt und ein Schadenfall tritt ein, kann das dazu führen, dass der Versicherer nicht leistet“, warnt Fachanwalt Schöllner. Tritt der Schadenfall ein und der Versicherer wurde fristgemäß – das heißt innerhalb eines Monats nach Veräußerung – informiert, muss er in jedem Fall leisten.

### **Versicherungsprämie des laufenden Jahres ist vom Verkäufer zu tragen**

Da die Versicherungsprämie in der Regel zu Beginn des Jahres für das gesamte Jahr entrichtet wird, ist der Verkäufer dafür zuständig. Das gilt auch, wenn das Gebäude mitten im Jahr veräußert wird. Über die Übernahme der anteiligen Prämie für die Restlaufzeit der Versicherung kann der Verkäufer höchstens direkt mit dem Käufer verhandeln. Der Versicherer ist nicht verpflichtet, den Anteil beim Käufer einzutreiben und dem Verkäufer zu erstatten. Erst im Folgejahr des Verkaufs ist der Käufer für die Versicherungsprämie zuständig – sofern er nicht von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht hat.

### **Kündigung nicht notwendig, aber möglich**

Der Verkäufer einer Immobilie muss also den Versicherungsvertrag für die Gebäudeversicherung nicht eigens kündigen, sondern lediglich den Verkauf beim Versicherer anzeigen.

Das bedeutet aber nicht, dass er den Vertrag nicht kündigen kann. Der Verkäufer kann einen bestehenden Versicherungsvertrag fristgerecht kündigen und ist noch nicht einmal dazu verpflichtet, einen Kaufinteressenten oder Käufer darüber zu informieren. „Ein

solches Vorgehen ist naturgemäß riskant, denn sollte in der Zwischenzeit ein Gebäudeschaden entstehen, tritt der Versicherer unter Umständen nicht dafür ein. Deshalb raten wir davon ab und empfehlen den ordnungsgemäßen Übergang, wie das Versicherungsvertragsgesetz es regelt“, betont Schöller.