

DIE VERÄUßERUNG EINES GEBÄUDES UND DIE BESTEHENDE GEBÄUDEVERSICHERUNG

- **Wann findet die Eigentumsänderung bei einem Gebäude statt?**

Die Eigentumsänderung ist mit der Eintragung in der ersten Abteilung des Grundbuches vollzogen. Darüber erhält der Erwerber eine Benachrichtigung des Grundbuchamtes. Bitte beachten Sie, dass die Eintragung des neuen Eigentümers oft **erst mehrere Monate nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages** und der erklärten Auflassung erfolgt.

- **Welche Rechte und Pflichten stehen dem neuen Eigentümer zu?**

Ist der Erwerber durch die Grundbucheintragung neuer Eigentümer, wird er kraft Gesetzes automatisch Versicherungsnehmer und kann alle Rechte und Pflichten ausüben. Er kann dann entscheiden, ob er den Vertrag fortführen will. **Nur der Erwerber und der Versicherer haben ein außerordentliches Kündigungsrecht.**

- **Was geschieht mit der bereits gezahlten Prämie?**

Sie geht mit dem Eigentumswechsel auf den Erwerber und neuen Versicherungsnehmer über. Eine eventuell erforderliche Verrechnung der Prämie ist aus diesem Grund auch nur zwischen Ihnen und dem Käufer möglich. Nur der neue Eigentümer kann entscheiden, ob er die bezahlte Prämie ausnutzt, oder ob er sie verfallen lässt. Der Versicherer oder Vermittler hat hierauf keinen Einfluss und kann **selbst bei Kündigung durch den Erwerber keine Prämienanteile erstatten**. Sehen Sie daher bereits im Kaufvertrag eine entsprechende Regelung vor.

- **Was ist mit dem Zeitraum zwischen notariellem Kaufvertrag und endgültiger 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 sind daher **ausschließlich Sie (der Veräußerer) noch der Vertragspartner**, auch wenn im notariellen Kaufvertrag der Übergang von Nutzen und Lasten bereits vereinbart ist. Sollten in dieser Phase zum Beispiel noch Prämien fällig werden, sind Sie für den Ausgleich verantwortlich. Dies gilt vor allem auch dann, wenn der Gebäudeversicherungsvertrag aufgrund des Eigentumswechsels gekündigt wird.