



GEBÄUDEVERSICHERUNG

Was ist wichtig?

Merkblatt #9

Rudolf-Anton PREYER

Immobilienverkauf

Was passiert mit der Gebäude-Sachversicherung?

Was ist zu beachten?

Wird eine versicherte Sache vom Versicherungsnehmer veräußert, ist damit das Versicherungsverhältnis nicht automatisch beendet. Vielmehr ist es so, dass anstelle des Veräußerers der Erwerber in das Versicherungsverhältnis eintritt und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten gegen sich gelten lassen kann und muss.

Aufgrund dieses Vertragseintritts entsteht auch eine solidarische Haftung sowohl des Veräußerers, als auch des Erwerbers, für Prämien, die im Zeitpunkt der Veräußerung der versicherten Sache gegenüber der Versicherung noch aushaften. Um hier eine Haftung für Schulden des Veräußerers auszuschließen, müssen den Veräußerungsverträgen entsprechende Klauseln aufgenommen werden, dass sämtliche unberichtigt aushaftenden Forderungen vor dem Unterfertigungszeitpunkt im Innenverhältnis der Veräußerer zu erledigen hat.

Sofern gewünscht ist, dass die abgeschlossene Versicherung weiter besteht, muss dem Versicherungsunternehmen die Veräußerung bekannt gegeben werden; erst dann wird der Versicherungsunternehmer gegen ihn begründete Forderungen aus dem Versicherungsverhältnis durch den Erwerber gegen sich gelten lassen. Wird die Versicherung nicht informiert, bleibt sie für Versicherungsfälle, die später als einen Monat nach dem der Veräußerer oder der Erwerber den Umstand der Veräußerung der Versicherung hätte melden müssen, leistungsfrei.

Die Versicherung muss aber dann leisten, wenn die Anzeige, dass eine Veräußerung stattgefunden hat, nicht vorsätzlich unterlassen wurde und die Veräußerung keinen Einfluss auf den Eintritt des Versicherungsfalles oder auf den Umfang

der dem Versicherer obliegenden Leistung hat.

Ist die Übernahme der bestehenden Versicherung nicht gewünscht, muss diese gekündigt werden.

Wie kann ich das Versicherungsverhältnis beenden?

Versicherungen, wie sonstige Dauerschuldverhältnisse auch, können immer nur zu gewissen Fristen und Termine gekündigt werden, idR am Ende der Versicherungsperiode.

Eine Ausnahme hierzu stellt der Eigentümerwechsel bei Liegenschaften dar. Eine bestehende Gebäudeversicherung kann im Falle der Liegenschaftsübertragung sofort beendet werden, sobald der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

ACHTUNG - die Frist innerhalb derer die außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung ausgesprochen werden kann, beträgt 1 Monat ab Zustellung des Grundbuchbeschlusses über die Eintragung des Eigentumsrechtes.

Wird diese Frist versäumt, tritt der Erwerber in den bestehenden Versicherungsvertrag ein und kann die Gebäudeversicherung dann nur zur Hauptfälligkeit der Prämie aufgekündigt werden.

Hat der Erwerber vom Bestehen der Versicherung nichts gewusst, bleibt das Kündigungsrecht bis zum Ablauf eines Monats von dem Zeitpunkt an bestehen, in welchem der Erwerber vom Bestehen der Versicherung Kenntnis erlangt. Hier kommt es in der Regel zu Beweisschwierigkeiten. Der Zeitpunkt der Veräußerung ist im Grundbuch eindeutig nachvollziehbar. Daher kommt es oft vor,

dass sie die Versicherungen schlichtweg auf diesen Zeitpunkt beziehen und nach Ablauf von einem Monat ausgesprochene Kündigungen nicht als sofort gültig anerkennen. Der Erwerber, der vom Bestehen der Versicherung keine Kenntnis hatte, muss dann beweisen, ab wann er hiervon Kenntnis erlangt hat und dass seine Kündigung noch innerhalb der Monatsfrist erfolgt ist. Dies ist mitunter ein schwieriges Unterfangen und kann dazu führen, dass Erwerber erst zur nächsten Hauptfälligkeit das Vertragsverhältnis zur Versicherung beenden können.

Dieses außerordentliche Kündigungsrecht betrifft jede Art der Veräußerung, somit auch Schenkungen.

Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus der vorzeitigen Vertragsauflösung?

Wird ein bestehendes Versicherungsverhältnis innerhalb der Monatsfrist vom Erwerber gekündigt, haftet dieser - anders als im Falle des Vertragseintritts - für allfällige nichtgezahlte Prämien des Veräußerers. In einem solchen Fall ist die Versicherung angehalten, die offenen Prämien beim Veräußerer einzufordern.

Kann auch die Versicherung das Vertragsverhältnis auflösen?

Neben dem Erwerber ist aber auch die Versicherung berechtigt, das Versicherungsverhältnis zum Erwerber unter Einhaltung einer Frist von einem Monat ab Kenntnis der Veräußerung, zu kündigen. Auch hier gilt, dass eine Kündigung verfristet ist, wenn Sie nicht innerhalb eines Monats ausgesprochen und dem Erwerber zugegangen ist.

Achtung:

Diese Information gilt nicht für die Haushaltsversicherung (also für die Versicherung der Einrichtung)!