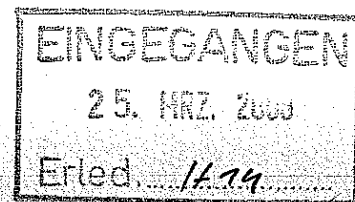


PRESSE-INFORMATION

Notarkammer Sachsen
Notarkammer Thüringen
Notarkammer Brandenburg
Notarkammer Sachsen-Anhalt
Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern



Versicherungslücke beim Immobilienkauf

19.03.2008

Ein Thüringer hatte im Sommer 2004 ein Einfamilienhaus gekauft. Kurz bevor er im Dezember 2004 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, brannte das gekaufte Einfamilienhaus ab. Der Gebäude- und Brandversicherer wollte für diesen Schaden nicht aufkommen, da der Verkäufer den im September 2004 fälligen Betrag nicht gezahlt und auch auf Mahnungen des Versicherers nicht reagiert hatte.

Nach einem Urteil des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 17.01.2008 (Az: 4 U 574/06) ging der Versicherungsschutz wegen Nichtzahlung des fälligen Betrages verloren. Insbesondere muss der Versicherer nicht den Käufer über den ausstehenden Betrag und den damit drohenden Versicherungsverlust informieren. Der Käufer muss sich selbst darum kümmern, dass die Versicherung bezahlt ist. Ein Immobilienkäufer muss sicherstellen, dass entweder er oder der Verkäufer bis zur Eigentumsumschreibung des Käufers im Grundbuch die Beiträge für die Gebäude- und Brandversicherung zahlt. Ob Käufer oder Verkäufer für einen Rückstand der Beitragszahlungen verantwortlich ist, spielt nach dem Urteil des Thüringer Oberlandesgerichts keine Rolle.

Abdruck honorarfrei

Beleg erbeten

Nach einem Hausverkauf, der notariell zu beurkunden ist, geht zwar die Gebäude- und Brandversicherung auf den neuen Eigentümer über, aber erst, wenn dieser im Grundbuch eingetragen wird. Bis zu diesem Zeitpunkt, der im Regelfall mehrere Monate beträgt, bleibt der alte Eigentümer (=Verkäufer) Versicherungsnehmer und dem Versicherer zur Beitragszahlung verpflichtet. Das gilt, so das Thüringer Oberlandesgericht, auch dann, wenn „Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren“ der Immobilie laut Kaufvertrag bereits auf den Käufer übergegangen sind. Im Regelfall ist dies der Zeitpunkt des Tages der vollständigen Kaufpreiszahlung, kann aber - wie im zu entscheidenden Fall - auch der früher liegende Tag der Beurkundung sein.

Die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt:

Lassen Sie sich als Käufer vom Verkäufer die Versicherungspolice und die letzte Beitragsrechnung mit Zahlungsbeleg aushändigen. Nur dann wissen Sie sicher, ob überhaupt Versicherungsschutz besteht und wann der nächste Versicherungsbeitrag fällig wird. Vereinbaren Sie ggf. mit dem Verkäufer, dass Sie als Käufer den Versicherungsbeitrag zahlen, falls dieser voraussichtlich vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch fällig wird, und informieren Sie den Versicherer von dieser Vereinbarung.

Schließlich ist die Aushändigung der Versicherungspolice auch deswegen wichtig, weil Sie als Käufer innerhalb eines Monats nach Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch die Versicherung kündigen können, z.B. weil Sie ein günstigeres Angebot gefunden haben. Sie sollten also schon vor diesem Hintergrund den Versicherer selbst, aber auch den Inhalt der Versicherung kennen.

(2.435 Zeichen)

Notarkammer
Mecklenburg-Vorpom.
Weinbergstraße 17
19061 Schwerin
Tel.: (03 85) 581 25-75
Fax: (03 85) 581 25-74