

Wien, im Februar 2026

Aus der Beratungstätigkeit des Fachverbandes/der RSS: Kündigungsrecht bei Erwerb in Insolvenz

Ein Mitglied wandte sich mit folgender Fragestellung an den Fachverband / die RSS:

Ein Kunde ersteigerte im Insolvenzverfahren eines Verkäufers eine Liegenschaft. Diese wurde bereits real übergeben, die Eintragung im Grundbuch wurde aber noch nicht durchgeführt. Der Eigenheimversicherer lehnt die Kündigung des Vertrages über die Liegenschaft jedoch ab. Zu Recht?

Die RSS gab dazu folgende Auskunft:

„(...)der Fristbeginn für die Besitzwechselkündigung ist grundsätzlich der Zeitpunkt, zu dem das Eigentumsrecht an der versicherten Sache übergeht. Vor diesem Zeitpunkt ist der Erwerber nicht Versicherungsnehmer, es ist bloß sein Sacherhaltungsinteresse mitversichert. Ist er aber nicht Versicherungsnehmer, kann er vor dem Eigentumsübergang auch keine Kündigungsrechte ausüben.

Bei einem „klassischen“ Kaufvertrag über eine unbewegliche Sache geht das Eigentum mit der Eintragung ins Grundbuch über. Es ist hier anerkannte Lehre, dass die Frist aber nicht mit der Eintragung selbst, sondern mit der Zustellung des Einverleibungsbeschlusses an den Erwerber beginnt.

Es gibt eine Ausnahme vom Eintragungsgrundsatz: bei einer Zwangsvollstreckung erfolgt der Eigentumsübergang bereits mit der Zuschlagserteilung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nach den Unterlagen nicht um einen Fall der Zwangsvollstreckung, sondern wurde im Zuge des Insolvenzverfahrens die versicherte Liegenschaft vom Insolvenzverwalter verkauft. Damit sind wir wieder bei dem Fall, dass erst die Eintragung ins Grundbuch den Eigentumsübergang und damit auch den Übergang des Versicherungsvertrages auslöst.“

Rückfragen:

Rechtsservice- und Schlichtungsstelle des Fachverbandes der Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten

Wiedner Hauptstraße 57, 1040 Wien

Tel: +43 5 90900 5085

rss@wko.at