

## STUDER

ANWÄLTE UND NOTARE

## Änderungen im Grundbuchrecht

**Per 1. Juli 2009 sind sowohl auf kantonaler als auch auf nationaler Ebene Änderungen im Grundbuchrecht in Kraft getreten. Auf Bundesebene sind Neuerungen im Versicherungsvertragsgesetz (VVG) und im Vollzug des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) ergangen. Auf kantonaler Ebene hat das Gesetz über die Grundbuchabgaben (GBAG) geändert.**

### I. Neue Fassung von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG)

1. Gemäss der bis zum 31. Dezember 2005 geltenden Gesetzgebung gingen bei Eigentumsänderungen an Grundstücken die privatrechtlichen Versicherungsverträge gemäss Art. 54 VVG auf den Erwerber über, sofern dieser gegenüber dem Versicherer den Übergang nicht innerhalb von 14 Tagen schriftlich ablehnte. Der neue Eigentümer war somit berechtigt, innert 14 Tagen nach Eigentumsübergang vom Versicherungsvertrag zurückzutreten.

2. Auf den 1. Januar 2006 wurde Art. 54 VVG einer Revision unterzogen. Danach endeten die Versicherungsverträge im Zeitpunkt der Handänderung des Grundstücks. Diese Regelung erwies sich jedoch als unbefriedigend, da sie zu Lücken im Versicherungsschutz führen konnte. Aus diesem Grund wurde von der Bundesversammlung eine parlamentarische Initiative gutgeheissen, mit welcher ein Rückkommen auf die Regelung, wie sie bereits vor dem 1. Januar 2006 galt, verlangt wurde.

3. Die neue Fassung von Art. 54 VVG ist am 1. Juli 2009 in Kraft getreten. Sie lautet wie folgt:

„<sup>1</sup> Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag



lic. iur. Clemens Wymann  
Rechtsanwalt und Notar

auf den neuen Eigentümer über.

<sup>2</sup> Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen.

<sup>3</sup> Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

<sup>4</sup> Ist mit der Handänderung eine Gefahrerhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28–32 sinngemäss.“

Mit der neuen Regelung gehen Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag bei der Handänderung eines Grundstücks automatisch auf den neuen Eigentümer über. Es besteht deshalb nach einem Eigentümerwechsel nicht mehr die Gefahr einer Versicherungslücke. Allerdings hat der neue Eigentümer ein Ablehnungsrecht, während das Versicherungsunternehmen berechtigt ist, den Vertrag zu kündigen. Aufgrund dieser geänderten Regelung besteht insbesondere dann Handlungsbedarf, wenn der Übergang von Nutzen und Schaden erst nach der Handänderung erfolgen soll. In diesem Fall ist vertraglich sicherzustellen, dass der Käufer die bisherigen privaten Versicherungen mit der gleichen Deckungssumme bis zum Übergang von Nutzen und Schaden weiterführt, damit der bisherige Eigentümer nicht für allfällige Schäden, die in dieser Zeit eintreten, einzustehen hat.

Die neue Regelung gilt namentlich auch für die freiwillige Gebäudewasserversicherung, die bei der Aargauischen Gebäudeversiche-

rung abgeschlossen werden kann.

Anzumerken ist, dass im Kanton Aargau die Versicherung sämtlicher Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden ab Baubeginn obligatorisch ist. Die Versicherung muss bei der Aargauischen Gebäudeversicherung erfolgen (§ 7 f. Gebäudeversicherungsgesetz; GebVG). Die Kündigung der obligatorischen Gebäudeversicherung durch den Eigentümer ist daher als Ausnahme zu Art. 54 Abs. 2 VVG nicht möglich.

### II. Neue Wegleitung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 BewG).

Neu hat das Bundesamt für Justiz die Grundbuchämter nun angewiesen, dass ein Eintrag von in der Schweiz wohnhaften Ausländern mit Aufenthaltsbewilligung EG/EFTA (B) oder Niederlassungsbewilligung EG/EFTA (C) in das Grundbuch nur dann vorgenommen werden darf, wenn der Erwerber den Nachweis erbringt, dass er nicht nur über eine entsprechende Aufenthalts- bzw. Niederlassungsbewilligung für die Schweiz verfügt, sondern in der Schweiz auch seinen tatsächlichen Lebensmittelpunkt hat und nicht nur auf der Gemeinde angemeldet ist.

Dieser Nachweis kann beispielsweise durch eine Erklärung der Gemeinde erbracht werden, wonach die betreffende Person in der Gemeinde steuerpflichtig ist.

### III. Änderung des Gesetzes über die Grundbuchabgaben (GBAG)

1 Seit dem 1. Juli 2009 beträgt die Grundbuchabgabe für Handänderungen an Grundstücken neu 4 ‰ anstatt 5 ‰ und für Pfandverträge neu 1,5 ‰ anstatt 2 ‰.

Damit verlangt der Kanton Aargau eine vergleichsweise tiefe Abgabe. Nur die Kantone Zürich und Zug weisen tiefere Ansätze auf.

Für persönliche Auskünfte und Beratungen bei rechtlichen Fragestellungen steht Ihnen das Büro Studer Anwälte und Notare, Bahnhofstrasse 77, 4313 Möhlin, gerne zur Verfügung.

Kontaktmöglichkeiten: 061 855 70 70  
oder E-Mail: office@studer-law.com