

# WISSENSWERTES

## GEBÄUDEVERSICHERUNG BEI EIGENTUMSWECHSEL

### WORAUF MÜSSEN SIE ACHTEN



Wenn der Traum vom Haus bald Realität wird, stellt sich der neue Hausbesitzer viele Fragen: Ist eine Wohngebäudeversicherung in Deutschland Pflicht? Kann ich als Versicherungsnehmer vielleicht einfach die Wohngebäudeversicherung des Vorbesitzers übernehmen? Sind Sie für die Kündigung der alten Versicherung zuständig? Um Ihnen den Start in Ihr Eigenheim zu erleichtern, finden Sie hier nützliche Tipps.

## Gebäudeversicherung und Eigentumswechsel

### 1 Ist eine Wohngebäudeversicherung in Deutschland Pflicht?

- Nein! Die Pflicht, eine Wohngebäudeversicherung in Deutschland abzuschließen, gibt es nicht. Doch eine Wohngebäudeversicherung ist für einen Hausbesitzer unverzichtbar, da sie für eine Vielzahl an möglichen Schäden am Gebäude aufkommt und damit eine essenzielle Absicherung der eigenen vier Wände darstellt.
- Zum Beispiel kann ein Sturm das ganze Dach beschädigen, wodurch Hausbesitzer ohne Wohngebäudeversicherung den Schaden mit eigenen finanziellen Mittel begleichen müssten. Dies kann oftmals existenzbedrohend werden. Auf dem Versicherungsmarkt gibt es daher zahlreiche Unternehmen, die verschiedene Wohngebäudeversicherungskonzepte bereitstellen.

### 2 Was passiert mit der bestehenden Wohngebäudeversicherung bei einem Eigentumswechsel?

- Beim Verkauf einer Immobilie sieht das deutsche Recht vor, dass die vorhandene Wohngebäudeversicherung automatisch vom Veräußerer (Verkäufer) auf den Erwerber (Käufer) übergeht. Dies soll gewährleisten, dass auch Schäden während des Eigentumswechsels versichert sind und somit keine Versicherungslücke entsteht.

### 3 Wie und wann geht der Versicherungsvertrag auf den Erwerber über?

- Der Eigentumswechsel erfolgt mit dem Eintrag des Erwerbers in die Abteilung 1 des Grundbuchs. Dies dient als Nachweis der Eigentumsverhältnisse. Mit dem Datum der Eintragung in das Grundbuch geht der bestehende Versicherungsvertrag mit seinen Rechten und Pflichten vom Veräußerer auf den Erwerber über.



#### EXPERTENTIPP!

Sie sind Veräußerer: „Was bedeutet das für Sie?“

Sie sind ab dem Zeitpunkt der Grundbucheintragung kein Versicherungsnehmer mehr. Eine Kündigung ist nicht erforderlich und auch nicht möglich, da Sie Ihre Rechte an den Erwerber übergeben haben. Nur der Erwerber hat nun ein Sonderkündigungsrecht. Sie sollten die bestehenden Unterlagen nun an den neuen Eigentümer übergeben. Wenn Sie als Veräußerer darüber hinaus Beiträge bezahlt haben, werden Ihnen diese von der bestehenden Versicherung nur dann erstattet, wenn der Erwerber sein Sonderkündigungsrecht ausübt.

# WISSENSWERTES

## GEBÄUDEVERSICHERUNG BEI EIGENTUMSWECHSEL

WORAUF MÜSSEN SIE ACHTEN



### Erwerber oder Veräußerer - wichtige Tipps zusammengefasst!

#### 1 Erwerber: „Kann ich den bestehenden Vertrag kündigen und muss ich eine Frist dabei beachten?“

- Mit dem neuen Eintrag in das Grundbuch sind Sie automatisch Versicherungsnehmer. Sie sollten darauf achten, dass Sie dabei alle bestehenden Unterlagen zu der bestehenden Wohngebäudeversicherung von dem Veräußerer ausgehändigt bekommen.
- Sie haben innerhalb einer vierwöchigen Frist nach der Grundbucheintragung ein Sonderkündigungsrecht. Diese Frist beginnt mit der Eintragung in das Grundbuch. Erst ab diesem Zeitpunkt ist auch ein Wechsel zu einem anderen Anbieter möglich. Wenn Sie innerhalb eines Monats nicht aktiv werden, erlischt Ihr Sonderkündigungsrecht und Sie müssen den bestehenden Vertrag behalten. Der nächstmögliche Kündigungstermin wäre dann am Ende der Versicherungsperiode bzw. gemäß den Fristen des bestehenden Vertrages.



#### EXPERTENTIPP!

Sollten Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen wollen, kündigen Sie die bestehende Wohngebäudeversicherung erst, wenn Sie den neuen Versicherungsvertrag vereinbart haben. Somit verhindern Sie eine Versicherungslücke.

#### 2 Zahlt der Erwerber oder der Veräußerer die laufende Gebäudeversicherung?

- Hier kommt die sogenannte gesamtschuldnerische Haftung zum Tragen. Der Veräußerer und der Erwerber kommen gemeinsam für die laufende Prämie auf. Wer welchen Teil des Beitrages bezahlt, ist gesetzlich nicht geregelt. Dies müssen die beiden Parteien untereinander ausmachen. Diese Einigung sollte unbedingt im Kaufvertrag festgehalten werden, damit dies in einem eventuellen Streitfall klar geregelt ist.
- Übernimmt der Erwerber den Versicherungsvertrag, muss er im Folgejahr die Versicherungsbeiträge allein tragen. Wird die bestehende Wohngebäudeversicherung allerdings vom Erwerber gekündigt, steht allein der Veräußerer in der Pflicht. Zahlen muss er dann nur für die Zeit bis zum Erlöschen des Versicherungsschutzes.



#### EXPERTENTIPP!

Mit einer Wohngebäudeversicherung schützen Sie Ihre eigenen vier Wände. Die Versicherung kommt für direkte Schäden am Gebäude auf. Diese können durch die Gefahren Sturm und Hagel, Leitungswasser sowie Brand und Blitz hervorgerufen werden. Der Schaden kann oftmals so groß sein, dass ein Wiederaufbau notwendig ist oder sogar ein Totalverlust entsteht. Auch weitere Versicherungen können für Sie als neuer Hausbesitzer von Bedeutung sein. Stellen Sie sich die Frage, ob Sie eine Hausratversicherung benötigen. Diese schützt alle beweglichen Bestandteile Ihres Hausrates – dies können unter anderem Fahrräder, Sportausrüstungen oder teure Elektroartikel sein.