

WISSENSWERTES Eigentumswechsel



Gebäudeversicherung und Eigentumswechsel

IST EINE WOHNGBÄUDEVERSICHERUNG 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 Mitteln begleichen müssten. Dies kann oftmals existenzbedrohend werden. Auf dem Versicherungsmarkt gibt es daher zahlreiche Unternehmen, die verschiedene Wohngebäudeversicherungskonzepte bereitstellen.

WIE UND WANN GEHT DER VERSICHERUNGSVERTRAG AUF DEN ERWERBER ÜBER?

- 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.
- 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 Eigentumswechsel



Erwerber oder Veräußerer - wichtige Tipps zusammengefasst!

FRISTEN 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.

WER ZAHLT DIE ERWERBER 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!

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.