

Merkblatt

Gebäudeversicherung bei Eigentümerwechsel

- Was passiert bei einem Eigentumswechsel mit der Wohngebäudeversicherung?

Bekommt eine Immobilie einen neuen Eigentümer, sind einige wichtige Punkte zu beachten.

Der Gesetzgeber bestimmt, dass die Gebäudeversicherung bei Verkauf des Gebäudes automatisch vom Verkäufer auf den Käufer übergeht. Der Eigentumswechsel erfolgt mit dem Eintrag des Käufers in das Grundbuch. Mit dem Datum der Eintragung ins Grundbuch geht der Versicherungsvertrag mit seinen Rechten und Pflichten vom Verkäufer auf den Käufer über.

- Muss der Eigentumswechsel gemeldet werden?

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages muss der Verkäufer den Verkauf der Immobilie bei der Versicherung anzeigen.

- Was bedeutet das für den Verkäufer?

Ab dem Datum des Grundbucheintrages ist der Verkäufer nicht mehr der Versicherungsnehmer. Eine Kündigung der Versicherung seitens des Verkäufers ist nicht erforderlich und auch nicht möglich.

Die Versicherungsunterlagen sollten deshalb unbedingt an den Käufer übergeben werden.

- Was bedeutet das für den Käufer?

Mit Datum des Grundbucheintrages ist der Käufer automatisch der Versicherungsnehmer.

Möglichkeit 1:

Der neue Eigentümer kündigt die bestehende Gebäudeversicherung

Nach der automatischen Übernahme der Versicherung kann der neue Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht in Anspruch nehmen. Dieses muss innerhalb von 1 Monat nach Grundbucheintragung geschehen.

Möglichkeit 2:

Der neue Eigentümer übernimmt die Gebäudeversicherung

Die Versicherung geht automatisch nach Grundbucheintrag auf den neuen Eigentümer über und der neue Eigentümer behält die Versicherung.

- Wer zahlt die Versicherungsbeiträge nach dem Eigentümerwechsel?

Für die Beitragszahlung der Gebäudeversicherung nach einem Eigentümerwechsel haften die Käufer und der Verkäufer gemeinsam. Allerdings haften sie nur für die Versicherungsperiode bis zur Umschreibung im Grundbuch.

Tipps:

- * Verlassen Sie sich lieber nicht darauf, dass der Verkäufer die Gebäudeversicherung über den Eigentümerwechsel informiert, sondern werden Sie selbst aktiv. Nur so können Sie sichergehen, dass die Meldung auch wirklich durchgeführt wurde.
- * Möchten Sie die bestehende Wohngebäudeversicherung kündigen, dann sollten Sie das erst dann tun, wenn Sie die neue Police bereits unterschrieben in der Tasche haben. So riskieren Sie keinen versicherungslosen Zeitraum.