	<p>Versicherungsmakler Helge Kühl  Aschauer Weg 4  24214 Neudorf</p> <p>Tel. +49 (0) 4346 – 29 602 -00  Fax +49 (0) 4346 – 29 602- 07  E-Mail info@helgekuehl.de</p>
---	--

## Anlassbezogene Beratung: Hauskauf / Hausverkauf

Der Kauf oder der Verkauf eines Gebäudes wirft sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer eine Reihe von versicherungsrelevanten Fragen auf. Diese werden im Nachfolgenden behandelt.

### Gebäudeversicherung

Eine Gebäudeversicherung ist für Hauseigentümer unverzichtbar, deckt sie doch ein sehr hohes Risiko ab. Versicherungsschutz besteht generell gegen die Gefahren Brand, Blitzschlag, Explosion, Sturm, Hagel, Leitungswasser und Frostschäden.

Die Veräußerung des Gebäudes wird erst dann versicherungstechnisch rechtskräftig, wenn der neue Grundbuchauszug erstellt ist.

Gemäß § 69 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) gilt: Wird die versicherte Sache von dem Versicherungsnehmer veräußert, so tritt an Stelle des Veräußerers der Erwerber in die während der Dauer seines Eigentums aus dem Versicherungsverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten des Versicherungsnehmers ein. Für die Prämie, welche auf die zur Zeit des Eintritts laufende Versicherungsperiode entfällt, haften der Veräußerer und der Erwerber als Gesamtschuldner. Der Versicherer hat in Ansehung der durch das Versicherungsverhältnis gegen ihn begründeten Forderungen die Veräußerung erst dann gegen sich gelten zu lassen, wenn er von ihr Kenntnis erlangt; die Vorschriften der §§ 406 bis 408 des Bürgerlichen Gesetzbuches finden entsprechende Anwendung.

Der Vertrag kann jedoch gekündigt werden. Es ist § 70 VVG zu beachten. Danach ist der Versicherer ist berechtigt, dem Erwerber das Versicherungsverhältnis unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zu kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn der Versicherer es nicht innerhalb eines Monats von dem Zeitpunkt an ausübt, in welchem er von der Veräußerung Kenntnis erlangt.


Der Erwerber ist berechtigt, das Versicherungsverhältnis zu kündigen; die Kündigung kann nur mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der laufenden Versicherungsperiode erfolgen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats nach dem Erwerb ausgeübt wird; hatte der Erwerber von der Versicherung keine Kenntnis, so bleibt das Kündigungsrecht bis zum Ablauf eines Monats von dem Zeitpunkt an bestehen, in welchem der Erwerber von der Versicherung Kenntnis erlangt.

Allerdings: Wird das Versicherungsverhältnis auf Grund dieser Vorschriften gekündigt, so hat der Veräußerer dem Versicherer die Prämie zu zahlen, jedoch nicht über die zur Zeit der Beendigung des Versicherungsverhältnisses laufende Versicherungsperiode hinaus; eine Haftung des Erwerbers für die Prämie findet in diesen Fällen nicht statt.

Sofern der Altvertrag gekündigt werden soll, empfiehlt es sich daher, die Kündigung auf den Schluss der laufenden Versicherungsperiode auszusprechen. Sie bekommen sonst kein Geld zurück und müssen für den neuen Vertrag sofort Versicherungsprämie entrichten. Der Versicherungsumfang des bisher bestehenden Vertrages sollte geprüft und ggf. sofort angepasst werden.

Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen. Wird die Anzeige weder von dem Erwerber noch von dem Veräußerer unverzüglich gemacht, so ist der Versicherer von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach dem Zeitpunkt eintritt, in welchem die Anzeige dem Versicherer hätte zugehen müssen.

Helge Kühl Versicherungs-Management für Verbände Abtl. Versicherungsmakler Aschauer Weg 4 24214 Neudorf	Versicherungen Investment Bausparen Finanzierung	Förde-Sparkasse BLZ 21050170 Kto. Nr. 5045034 St. Nr. 12 148 01946
--	---	---

	<p style="text-align: right;">Versicherungsmakler Helge Kühl          Aschauer Weg 4          24214 Neudorf</p> <p>Tel. +49 (0) 4346 – 29 602 -00          Fax +49 (0) 4346 – 29 602 -07          E-Mail info@helgekuehl.de</p>
---	---

Die Verpflichtung des Versicherers zur Leistung bleibt bestehen, wenn ihm die Veräußerung in dem Zeitpunkt bekannt war, in welchem ihm die Anzeige hätte zugehen müssen. Das Gleiche gilt, wenn zur Zeit des Eintritts des Versicherungsfalles die Frist für die Kündigung des Versicherers abgelaufen und eine Kündigung nicht erfolgt ist.

Bei einer Zwangsversteigerung der versicherten Sache finden die Vorschriften der §§ 69 bis 72 VVG entsprechende Anwendung.

### **Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung**

Als Gebäudeeigentümer obliegt Ihnen die Verkehrssicherungspflicht für das Gebäude. Dazu gehören Streu- und Reinigungspflichten ebenso wie die laufende Instandhaltung des Gebäudes und Grundstückes. Wer ein Einfamilienhaus selbst nutzt, ist mit seiner Privathaftpflichtversicherung ausreichend geschützt. Bei vermieteten Objekten, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen ist eine zusätzliche Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung notwendig.

Hat der neue Eigentümer eine eigene Privathaftpflichtversicherung und zieht nach Abschluss des Kaufvertrages in das Einfamilienhaus ein, so besteht dort wieder entsprechender Schutz über seine eigene Haftpflichtversicherung. Steht das Objekt zwischenzeitlich leer und wird saniert, ist eine Bauherrenhaftpflicht (siehe unten) bzw. bei Leerstand eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung notwendig.

Besteht eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung beispielsweise für ein Mehrfamilienhaus, so geht diese nicht (!) auf den Käufer über. Der Käufer hat daher sich rechtzeitig um geeigneten Versicherungsschutz zu kümmern. Um keine Deckungslücken entstehen zu lassen, sollte im Kaufvertrag nachgesehen werden, ob ggf. die Verkehrssicherungspflichten schon ab einem bestimmten Zeitpunkt auf den Käufer übergehen.

### **Gewässerschadenhaftpflichtversicherung**


§ 22 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bestimmt, dass der Inhaber eines Heizöltanks für einen Schaden, beispielsweise durch austretendes Heizöl – unabhängig vom eigenen Verschulden – gerade zu stehen hat. Eine gesonderte Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist daher für Inhaber von Öltanks notwendig. Ist eine solche Versicherung vorhanden, geht sie nicht (!) auf den Käufer über. Der Käufer sollte für entsprechenden Schutz sorgen. Um keine Deckungslücken entstehen zu lassen, sollte im Kaufvertrag nachgesehen werden, ob ggf. die Verkehrssicherungspflichten schon ab einem bestimmten Zeitpunkt auf den Käufer übergehen.

### **Rechtsschutzversicherung**

Versichert sind Streitigkeiten bei mietrechtlichen und grundstücksbezogenen Problemen sowie Steuerstreitigkeiten vor Gericht. Nicht versichert ist allerdings der Kauf oder Verkauf eines Baugrundstücks, die Planung, der Bau oder die bauliche Änderung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung, die Enteignung, die steuerliche Bewertung des Grundstücks, sowie Rechtstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Erschließung- oder der Anliegerabgaben.

Auch bestehende Rechtsschutzversicherung gehen nicht auf den Käufer über. Hat der Käufer eine eigene Rechtsschutzversicherung mit dem Baustein „Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete“, bleibt zu prüfen, ob der Schutz sich auf alle selbstgenutzten Objekte oder nur auf das selbstgenutzte Erstobjekt oder auch auf vermietete Objekte bezieht. Mit dem bisherigen Versicherer sollte der Schutz schriftlich abgeklärt werden.

Helge Kühl Versicherungs-Management für Verbände Abtl. Versicherungsmakler Aschauer Weg 4 24214 Neudorf	Versicherungen Investment Bausparen Finanzierung	Förde-Sparkasse BLZ 21050170 Kto. Nr. 5045034 St. Nr. 12 148 01946
--	---	---

	<p>Versicherungsmakler Helge Kühl  Aschauer Weg 4  24214 Neudorf</p> <p>Tel. +49 (0) 4346 – 29 602 -00  Fax +49 (0) 4346 – 29 602 -07  E-Mail info@helgekuehl.de</p>
---	--

## Sonstige Versicherungen

Soll das Gebäude nach dem Kauf umgebaut oder saniert werden, sollte der Käufer den Abschluss folgender Versicherungsverträge zusätzlich in Betracht:

### Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung beinhaltet eine so genannte Allgefahrendeckung. Sie kommt daher für alle unvorhergesehenen Schäden an Bauleistungen, Baustoffen und Bauteilen auf, die für die Baumaßnahme der versicherten Baustelle oder des versicherten Gebäudes notwendig werden. Der Versicherer leistet unabhängig davon, ob der Schaden zu Lasten des Bauherren oder des jeweiligen Bauunternehmers geht. Der Beitrag kann auf die beteiligten Bauunternehmer umgelegt werden. Der Abschluss eines leistungsstarken Versicherungsproduktes ist daher zu empfehlen. Sie sollte insbesondere ab einer Bausumme von 40.000 € und wenn teure Teilabnahmen vorgesehen sind.

### Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung beschäftigt sich ausschließlich mit gesetzlichen Haftpflichtansprüchen, die sich aus der Tätigkeit als Bauherr ergeben. Im Rahmen der Privathaftpflichtversicherung ist immer auch eine Bauherrenhaftpflichtversicherung enthalten. Allerdings wird diese meist auf eine bestimmte Bausumme beschränkt. Dies ist daher zu prüfen. Übersteigt die geplante Bausumme die in der Privathaftpflichtversicherung versicherte Summe, ist eine gesonderte Bauherrenhaftpflichtversicherung notwendig.

### Rohbaufeuerversicherung

Diese Versicherung bietet Schutz gegen die Folgen von Brand, Blitzschlag und Explosion. Sie deckt aber nur die Risiken des Gebäudes ab. Die Feuerrohbauversicherung ist in der Regel beitragsfrei, sofern mit Baubeginn eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen wird.

### **Empfehlung:**

**Es empfiehlt sich, in den jeweiligen Sparten eine Risikoanalyse durchzuführen, um den Versicherungsschutz auf die persönliche Situation zuzuschneiden. Basisinfos sollten angefordert werden, um sich mit den wesentlichen Merkmalen der jeweiligen Versicherung vertraut zu machen.**