

Schritt für Schritt zum Eigenheim

Wichtige Informationen für Erwerber einer gebrauchten Immobilie

Mit dem Kauf einer Immobilie stellen sich mehr Fragen als nur die der Finanzierung. Nach der Freude und Zufriedenheit, eine Immobilie zu besitzen, sollte der Versicherungsschutz nicht in Vergessenheit geraten.



Es ist zu überdenken, welche Ereignisse zu Problemen und Kosten führen könnten. Was passiert mit der bestehenden Wohngebäudeversicherung? Was übernimmt meine aktuelle Hausrat- und Haftpflichtversicherung? Wie kann ich die Versicherungen umstellen?

Damit Sie zufrieden und sorglos Ihr neues Zuhause genießen können und sich darüber hinaus keine Gedanken über Risiken machen brauchen, empfehlen wir Ihnen folgende Absicherungen:

- **Wohngebäudeversicherung**
- **Hausratversicherung**
- **Private Haftpflichtversicherung**
- **Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung (optional)**

Nachfolgend finden Sie eine kurze Beschreibung dieser vier wichtigen Versicherungen. Gerne beraten wir Sie auch in einem persönlichen Gespräch.

Wohngebäudeversicherung

Beim Erwerb einer Immobilie übernehmen Sie grundsätzlich die bestehende Wohngebäudeversicherung. Damit keine Versicherungslücke entsteht, wurde dies im Versicherungsvertragsgesetz (VVG §95/96) geregelt. Schon bei der Finanzierung der Immobilie verlangt der Hypothekengeber grundsätzlich den Nachweis einer Feuerversicherung. Diese ist aber nur eine versicherte Gefahr der Wohngebäudeversicherung, wie z. B. auch:

- Brand, Blitzschlag, Explosion
- Leitungswasser
- Sturm und Hagel
- Rohrbruch und Frost



Sie können sich entscheiden, ob Sie den Vertrag weiterführen möchten. Wenn nicht, ist eine Kündigung innerhalb eines Monats, nachdem Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurden, möglich.

Sollten Sie erst später von dem Bestehen der Versicherung erfahren, haben Sie bis zum Ablauf eines Monats nach Kenntnisnahme Gelegenheit zur außerordentlichen Kündigung. Diese kann entweder mit sofortiger Wirkung oder mit Wirkung zum Ende des laufenden Versicherungsjahres ausgesprochen werden.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die letzte Versicherungsprämie zu zahlen, auch wenn Sie bereits eingezogen sind und ein neuer Jahresbeitrag fällig wird, Sie jedoch noch nicht im Grundbuch stehen. Der Veräußerer und der Erwerber haften somit für die Prämie, die auf die zur Zeit des Erwerbers laufende Versicherungsperiode entfällt, als Gesamtschuldner.

Bevor Sie die bestehende Versicherung kündigen, sollten Sie der Wohngebäudeversicherung mitteilen, dass Sie der neue Eigentümer sind und den aktuellen Versicherungsschein Ihrer laufenden Versicherung anfordern.

Hausratversicherung

Die Wohngebäudeversicherung ist nicht alles worum Sie sich kümmern müssen. Auch über die Absicherung des Inhaltes sollten Sie sich Gedanken machen. Dazu gehört alles, was im Haushalt vorhanden ist.

Die Hausratversicherung versichert in dem Wohnraum eingebrachte Einrichtungs-, Gebrauchs-, Verbrauchsgegenstände und Wertsachen gegen folgende Schäden:

- Brand, Blitzschlag, Explosion
- Einbruchdiebstahl
- Vandalismus nach einem Einbruch
- Raub
- Leitungswasser
- Sturm und Hagel



Für die Hausratversicherung gibt es einige Deckungserweiterungen, u.a. gehört der Schutz bei Fahrraddiebstahl, Überspannungsschäden und Wasserschäden dazu. Teilweise bieten die Versicherer sogenannte Hausratversicherungspakete an, in denen verschiedene weitere Risiken mit abgedeckt werden.

Die Versicherungssumme der Hausratversicherung sollte den Neuwert aller versicherten Gegenstände widerspiegeln.

Um im Schadenfall eine Unterversicherung zu vermeiden und auf eine ausreichende Regulierung verzichten zu müssen, ist es besonders wichtig, diese an die neue Wohnfläche und auch an den neuen Wohnort anzupassen. Denn in jedem Zuhause stecken andere und auch teilweise neue Gefahren, die immer zu berücksichtigen sind.

Fällt es Ihnen schwer die Versicherungssumme zu ermitteln, empfehlen wir folgende Berechnung:

$(\text{Wohnfläche (in qm)} \times 650 \text{ Euro}) + \text{Wertsachen} = \text{Versicherungssumme.}$

Die Versicherer gewähren bei der Festlegung der Versicherungssumme nach Quadratmeter Wohnfläche oder bei korrekter Ermittlung der Versicherungssumme den sogenannten Unterversicherungsverzicht. Das heißt der Versicherer verzichtet im Schadenfall auf die Prüfung, ob eine Unterversicherung besteht und ggf. eine Kürzung der Entschädigungsleistung zu berechnen ist.



Ganz besonders in der Hausratversicherung ist es wichtig dem Versicherer vorab mitzuteilen, wohin Sie ziehen. Nur so ist gewährleistet, dass ein Versicherungsschutz zwei Monate lang sowohl für die frühere als auch für die künftige Wohnung vorhanden ist, bevor er endgültig auf das neue Heim übergeht.

Privathaftpflichtversicherung

Ihre bestehende Haftpflichtversicherung gilt selbstverständlich auch in Ihrem neuen Zuhause. Jedoch gibt es eventuell Dinge, die Sie aufgrund Ihres neuen Wohnheims und der neuen Umgebung zusätzlich versichern sollten, z.B. die Ergänzung der Risiken eines Gewässerschadens durch Austritt von Heizöl.

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung richtet sich hauptsächlich an Vermieter, Eigentümer mit mehreren Objekten oder Grundstücken und an Gemeinschaftseigentümer. Für Hausbesitzer mit selbstgenutzten Immobilien tritt in der Regel die private Haftpflichtversicherung im Schadensfall ein. Die Grundbesitzerhaftpflicht schützt Eigentümer von mehreren Grundstücken und Immobilien vor den finanziellen Risiken in Folge von, durch das Objekt bzw. Grundstück verschuldete, Schäden.

Die Grundbesitzerhaftpflicht kommt zum Einsatz, wenn ein Mieter oder ein Besucher in Ihrem Haus oder auf Ihrem Grundstück zu Schaden kommt. Dabei geht es häufig um Haftungsfragen im Zusammenhang mit den Verkehrssicherungspflichten, zu denen u.a. Instandhaltung der Immobilie, ausreichende Beleuchtung, Bestreuung und Schneeräumen auf Bürgersteigen und Wegen sowie das Entfernen von losen Ästen an Bäumen gehören.

Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zur Verfügung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch über einen individuell angepassten Versicherungsschutz.