

Gebäudeversicherung: Das sollten Sie wissen!

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über die Gebäudeversicherung, ihren Übergang vom Verkäufer auf den Käufer - und warum es wichtig ist, ihre Bedingungen genau zu prüfen.

Beim Immobilienkauf gilt es, sich durch Berge von Unterlagen zu arbeiten, damit beim Notartermin alles korrekt und einvernehmlich vonstatten geht. Eine Position, die jedoch meist erst nach dem Kauf und der Übergabe auf den Plan kommt und nicht selten für Ärger sorgt, ist die Gebäudeversicherung.

Die meisten Eigentümer glauben, dass sie nach dem Verkauf mit ihrer Immobilie faktisch nichts mehr zu tun haben, also der neue Eigentümer sich um sämtliche Belange zu kümmern hat. Während durch Notar, Finanzamt, Amtsgericht die öffentlich-rechtlichen Belange meist automatisch auf den neuen Eigentümer umgeschrieben werden, muss für die Gebäudeversicherung eine Einigung getroffen werden, die am besten direkt mit in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen wird.

Es ist zwar richtig, dass die Gebäudeversicherung ab dem Tag der grundbuchamtlichen Umschreibung auf den Erwerber übergeht, jedoch ist die Versicherungsprämie für diesen Vertrag ein häufiger Streitpunkt. Der Verkäufer vertritt oft die Auffassung, dass ab dem Tag, ab dem der Erwerber auch Eigentümer geworden ist, für die fällige Prämie ab dem Zeit-

punkt aufzukommen hat, ab dem er den Besitz an der Sache übernommen hat. Dementgegen steht meist die Haltung des Käufers, dass die Prämie für ein Jahr bezahlt wurde und er somit erst ab dem neuen Versicherungsjahr den Beitrag zu entrichten hat.

Hilfe von Seiten der Versicherungsgesellschaften kann man hier kaum erwarten, da diese bei der Vertragsumschreibung keine Stichtagsabrechnung vornehmen. Dies bedeutet, dass die Versicherungsunternehmen zwar den neuen Eigentümer als neuen Vertragspartner in die Police eintragen, aber keine Aufteilung der Versicherungsbeiträge für alten und neuen Eigentümer erstellen. Die Prämie für das laufende Versicherungsjahr schuldet der Vertragspartner, der zum Zeitpunkt der Hauptfälligkeit des Vertrages laut Versicherungsschein Eigentümer des Objektes war.

Insbesondere bei größeren Immobilien können hier schnell einige tausend Euro als Streitsumme im Raum stehen. Notare haben diese Situation inzwischen erkannt und nehmen von sich aus eine Regelung in den Vertrag mit auf, die besagt, dass der neue Eigentümer ab dem Tag des Besitzübergang für alle Kosten, also einschließlich der Gebäudeversicherung, aufzukommen hat.

Da nun die wirtschaftlichen Verhältnisse des Versicherungsvertrages geklärt sind, gilt es im Anschluss, einen Blick auf den Inhalt des Vertrages zu werfen. In der Regel sind die Gefahren Feuer, Leitungswasser (nicht einfach Wasser!), Sturm/Hagel versichert. Der 29. Mai 2018 sollte in Wuppertal jedoch zu erhöhter Aufmerksamkeit im Hinblick auf den eigenen Versicherungsschutz geführt haben. Es gab zwar ein Sturmereignis (ab Windstärke 8 gilt dies bei den Versicherungsunternehmen als Sturm im Sinne der Bedingungen), je-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

doch sind die meisten Schäden durch den enormen Starkregen entstanden. Heißt: Durch Überflutung liefen Keller und Garagen voll, konnten die öffentliche Kanäle das Wasser nicht mehr aufnehmen, so dass durch Rückstau in den Abwasserleitungen das Wasser in die Häuser zurück lief. Bei diesen Schäden handelte es sich jedoch nicht um einen „Leitungswasserschaden“, sondern um einen Elementarschaden, der nicht standardmäßig in der Gebäudeversicherung mit eingeschlossen ist. Es ist davon auszugehen, dass viele Geschädigte für die erlittenen Schäden selbst aufkommen müssen.

Bei einem Erwerb einer Immobilie sollte man also penibel den Inhalt des Versicherungsscheines prüfen (lassen), möchte man keine negative Überraschung erleben. Die Gefahr durch Elementarschäden wird sich aus der Erfahrung der Vergangenheit für die Zukunft erhöhen, und ist auch für Wuppertal gegeben.

INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, www.vollmer-moebius.de
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de