



Immobilienkauf und Versicherungsschutz:

Was beim Eigentumswechsel zu beachten ist

Beim Kauf eines Hauses stehen Kaufpreis, Finanzierung und Übergabetermin meist im Mittelpunkt. Doch auch der Versicherungsschutz verdient Aufmerksamkeit. Denn mit dem Wechsel des Eigentümers können bestehende Versicherungsverträge weiterlaufen, enden oder angepasst werden müssen. Besonders wichtig ist, dass rund um die Eigentumsübertragung keine unbeabsichtigte Versicherungslücke entsteht. Käufer sollten deshalb frühzeitig klären, welche Policen für die Immobilie bestehen, wann sie übernommen werden und welche Absicherung künftig sinnvoll ist.



Foto: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's ChatGPT

Gebäudeversicherung beim Eigentumswechsel: Was mit dem bestehenden Vertrag passiert

Eine Wohngebäudeversicherung schützt das Haus beispielsweise bei Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel – abhängig vom vereinbarten Leistungsumfang. Beim Verkauf einer versicherten Immobilie endet der Vertrag in der Regel nicht automatisch mit der Schlüsselübergabe. Vielmehr kann der Versicherungsschutz zunächst auf den neuen Eigentümer übergehen.

Für Käufer bedeutet das, dass sie sich bereits vor Abschluss des Kaufprozesses über die bestehende Police informieren sollten. Entscheidend sind nicht nur Versicherungsbeitrag und Laufzeit, sondern auch die versicherten Gefahren, mögliche Selbstbeteiligungen und zusätzliche Bausteine. Passt der bisherige Schutz nicht zu den eigenen Anforderungen, sollte geprüft werden, zu welchem Zeitpunkt ein Wechsel zu einem anderen Anbieter möglich und sinnvoll ist.

Schutz während der Übergangsphase: Auf lückenlose Absicherung achten

Zwischen Kaufvertrag, Kaufpreiszahlung, Grundbucheintrag und tatsächlicher Übergabe können mehrere Wochen liegen. Gerade in dieser Phase sollte eindeutig geklärt sein, wer welche Risiken trägt und welcher



NEWSLETTER INFOBLATT 33 -2026

Versicherungsschutz besteht. Verkäufer sollten bestehende Policen deshalb nicht vorschnell beenden, während Käufer darauf achten sollten, rechtzeitig alle notwendigen Informationen zu erhalten.

Neben der Wohngebäudeversicherung kann auch die Haftung rund um das Grundstück eine Rolle spielen. Wer beispielsweise für die Verkehrssicherheit des Grundstücks verantwortlich ist, kann unter bestimmten Umständen für Schäden Dritter einstehen. Käufer sollten daher prüfen, ob der benötigte Haftpflichtschutz bereits über eine bestehende private Haftpflichtversicherung abgedeckt ist oder zusätzlicher Schutz erforderlich wird.

Passender Versicherungsschutz nach dem Kauf

Nach dem Eigentumsübergang empfiehlt es sich, den gesamten Versicherungsschutz der neuen Immobilie zu überprüfen. Der bisherige Vertrag muss nicht automatisch die beste Lösung für die neuen Eigentümer sein. Größe, Zustand, Ausstattung und Nutzung des Hauses können Einfluss darauf haben, welche Leistungen benötigt werden.

Auch Erweiterungen wie Elementarschadenschutz können je nach Lage der Immobilie relevant sein. Wichtig ist, Versicherungswerte und Vertragsbedingungen realistisch zu prüfen und Veränderungen am Gebäude später dem Versicherer mitzuteilen. So lässt sich vermeiden, dass der Schutz im Schadenfall nicht zu den tatsächlichen Gegebenheiten passt.

Sie haben Fragen zum Versicherungsschutz beim Immobilienkauf? Wir begleiten Sie beim Eigentümerwechsel und weisen auf wichtige Punkte rund um die Übergabe hin. Sprechen Sie uns gerne an, damit Ihr Immobilienkauf möglichst reibungslos verläuft.



Hinweise: In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.