

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Gebäudeversicherung beim Hauskauf: Eigentumswechsel, Anzeige und Kündigung bewusst abstimmen

Beim deutschen Hauskauf muss auch die bestehende Gebäudeversicherung eingeordnet werden. Der Beitrag erklärt Eintritt, Veräußerungsanzeige und besondere Kündigungsrechte und verbindet sie mit der Prüfung des tatsächlichen Versicherungsumfangs.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Beim Kauf eines Hauses in Deutschland findest du in der Objektmappe eine ältere Gebäudeversicherung. Du möchtest wissen, ob sie weiterläuft, ob du sie ändern kannst und wer den Versicherer informiert. Der richtige Ablauf beginnt mit dem vorhandenen Vertrag und den tatsächlichen Erwerbsdaten. Ein neu unterschriebener Kaufvertrag und eine Schlüsselübergabe beantworten nicht automatisch jede versicherungsrechtliche Frage.

Den vorhandenen Schutz vollständig ansehen

Unsere praktische Empfehlung ist, nicht nur die letzte Beitragsrechnung zu übernehmen. Bitte um Police, Bedingungen, Nachträge, aktuellen Zahlungsstand und bekannte offene Schadenfälle. Ordne das versicherte Objekt und den Umfang genau zu: Welches Gebäude, welche Nebenbauten und welche konkret vereinbarten Gefahren sind erfasst? Eine Produktbezeichnung ist keine vollständige Deckungsbeschreibung.

Vergleiche den erfassten Zustand mit deinem tatsächlichen Vorhaben. Bleibt das Haus bewohnt, steht es zunächst leer oder planst du größere Arbeiten? Solche Fragen werden gezielt mit Versicherer oder qualifizierter Beratung besprochen. Dieser Beitrag bestätigt weder die Deckung eines einzelnen Vertrags noch eine sichere technische Vorgehensweise bei Bauarbeiten.

Gesetzlicher Eintritt ist keine neue Produktwahl

§ 95 Absatz 1 VVG regelt beim Verkauf der versicherten Sache den Eintritt des Erwerbers in die während seines Eigentums entstehenden Versicherungsrechte und -pflichten. Absatz 2 betrifft die gemeinsame Prämienhaftung für die bei Eintritt laufende Versicherungsperiode; nach Absatz 3 muss der Versicherer den Eintritt erst mit Kenntnis gegen sich gelten lassen. [\[EINTRITT\]](#)

Kläre deshalb, welches Datum in deinem Erwerbsablauf für welchen Schritt maßgeblich ist. Setze Vertragsunterzeichnung, wirtschaftlichen Übergang und Eigentumswechsel nicht einfach gleich. Die vertragserrichtende Stelle und der Versicherer können dafür unterschiedliche Nachweise benötigen. Deine eigene Terminliste soll diese Unterschiede sichtbar machen, statt sie in einem einzigen Übergabetag verschwinden zu lassen.

Wer zeigt die Veräußerung tatsächlich an?

Nach § 97 VVG muss die Veräußerung unverzüglich durch veräußernde oder erwerbende Seite angezeigt werden. Die Norm enthält bei unterbliebener Anzeige mögliche Leistungsfolgen und Ausnahmen. [\[ANZEIGE\]](#) Daraus folgt weder jede vergessene Nachricht beendet sofort jede Deckung noch eine Entwarnung, die Anzeige sei unwichtig.

Vereinbare, wer sie übernimmt, welche Unterlagen mitgehen und wie der Zugang belegt wird. Eine geplante Aufgabe ist noch keine versandte Anzeige. Lass dir den bearbeiteten Stand und verbleibende Rückfragen nachvollziehbar bestätigen. Änderungen der tatsächlichen Nutzung erwähnst du gesondert, damit sie nicht hinter dem reinen Namenswechsel untergehen.

Besondere Kündigungsrechte richtig einplanen

§ 96 VVG gibt dem Erwerber ein Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung oder zum Ende der laufenden Versicherungsperiode. Die Norm nennt eine einmonatige Ausübungsfrist nach Erwerb beziehungsweise bei fehlender Kenntnis vom Vertrag ab Kenntniserlangung. Auch der Versicherer hat ein besonderes Kündigungsrecht mit eigenen Fristen. [\[KUENDIGUNG\]](#)

Veranlasse eine Kündigung nicht lediglich, weil ein Sonderrecht besteht. Prüfe vorher gewünschte neue Deckung, tatsächliche Annahme, Beginn und alle noch offenen Bedingungen. Eine unverbindliche Tarifauskunft ist nicht dasselbe wie ein wirksam eingerichteter Anschlussvertrag. Bei engem Zeitfenster brauchst du rasche Klärung; eine eigene ungesicherte Fristrechnung ist dafür keine belastbare Grundlage.

§ 96 Absatz 3 enthält für die dortige Kündigung eine besondere Prämienfolge: Die veräußernde Seite bleibt zur Prämienzahlung verpflichtet, während die Erwerberhaftung dafür entfällt. [\[KUENDIGUNG\]](#) Eine private Kaufvertragsregel zur Kostenverteilung wird daneben auf ihrer eigenen Grundlage gelesen. Setze eine selbst vereinbarte interne Erstattung nicht mit der gesetzlichen Forderung des Versicherers gleich.

Ein fiktiver Übergang ohne vorschnelle Kündigung

Eine Familie kauft ein bisher bewohntes Haus, möchte aber erst nach längeren Arbeiten einziehen. Sie erhält eine aktuelle Police und kündigt nicht sofort. Zunächst klärt sie maßgeblichen Erwerbsstand, Veräußerungsanzeige und die geplante Nutzungsphase. Für ein alternatives Angebot lässt sie Beginn, Umfang und Annahmebedingungen nachvollziehbar darstellen.

Erst mit diesem Stand entscheidet sie über Behalten oder Wechsel. Ein Termin wird nicht als erledigt markiert, solange nur eine Anfrage statt einer bestätigten Einrichtung vorliegt. Das Beispiel garantiert keine Versicherungslösung für ein bestimmtes Haus. Es zeigt den sinnvollen Ablauf: vorhandenen Vertrag verstehen, gesetzlichen Übergang und Anzeige behandeln, gewünschte Deckung prüfen und erst danach eine bewusste Vertragsentscheidung treffen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vorhandene Versicherung

Versicherer, Vertragsnummer, Police, Bedingungen, Nachträge, Zahlungsstand

02 / Versicherter Umfang

Welches Gebäude, welche Nebenbauten, welche vereinbarten Gefahren? Offene Schadenfälle

03 / Deine Nutzung

Bewohnt, zunächst leer oder größere Arbeiten geplant? Mit wem besprochen?

04 / Maßgebliche Daten

Vertragsunterzeichnung, wirtschaftlicher Übergang, Eigentumswechsel: jeweils Datum eintragen

05 / Anzeige der Veräußerung

Wer zeigt an, wann versandt, welche Unterlagen, Zugang belegt?

06 / Kündigung prüfen

Willst du wechseln? Frist laut Fachauskunft, gewünschter Termin, wer entscheidet?

07 / Anschlussvertrag

Neuer Versicherer, Beginn, Umfang, schriftliche Annahme erhalten am

08 / Kostenverteilung

Was regelt der Kaufvertrag zur Prämie? Interne Erstattung getrennt notieren

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[EINTRITT] VVG § 95 – Veräußerung der versicherten Sache

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[ANZEIGE] VVG § 97 – Anzeige der Veräußerung

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[KUENDIGUNG] VVG § 96 – Kündigung nach Veräußerung

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-04-DE-010-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.