



Notverkauf von Immobilien abgesichert



Unter dem Titel „Resale Protect Police“ bietet die ACE European Group Limited eine Zusatzversicherung vor allem für zum Beispiel Bauträger, Makler und Banken, die ihren Kunden zusätzlichen Schutz bei Notverkäufen der Immobilie als Mehrwert anbieten wollen.

„Die Angst vor dem Notverkauf ist durchaus begründet: Jedes Jahr lassen sich rund 200.000 Ehepaare scheiden, etwa 400.000 Haushalte ziehen um, oft wegen eines Arbeitsplatzwechsels“, so Torsten Bauer, Director Accident & Health bei der Direktion für Deutschland der ACE.

Zuschuss zu Ratenzahlungen oder Einmalleistung

Die so genannte Wertschutzversicherung kann zum einen Ratenzahlungen bei Arbeitslosigkeit oder bei Arbeitsunfähigkeit abdecken. Zum anderen sind auch Einmalleistungen möglich, wenn durch Ursachen wie Scheidung, berufliche Versetzung oder dem Eintritt langfristiger Arbeitslosigkeit ein Notverkauf des Hauses unumgänglich ist.

Ersetzt werden können bis zu zehn Prozent des ursprünglichen Kauf- oder Bau-preises oder maximal 35.000 Euro, wenn ein niedrigerer Kaufpreis erzielt wird.

Als Versicherungsfälle kommen in Frage:

- **Scheidung:** Die gerichtliche Beantragung der Scheidung löst den Versicherungsfall aus. Ersatz gibt es, wenn der Notverkauf innerhalb von zwölf Monaten nach dem

Scheidungsurteil erfolgt ist. Und die Geschiedenen sollten sich nicht innerhalb von drei Jahren wieder verheiraten, denn dann ist die Ersatzleistung zurückzuzahlen.

- **Berufliche Versetzung:** Wenn der Immobilienkäufer innerhalb seines Unternehmens, aber mindestens 100 Kilometer Luftlinie entfernt vom bisherigen Wohnsitz betrieblich versetzt wird und zu diesem Zeitpunkt selbst mindestens ein Jahr beschäftigt war, kann er einen aus diesem Grund veranlassten Verkauf als Versicherungsfall melden. Die ersten sechs Monate der Vertragslaufzeit gelten allerdings als Wartezeit. Die Versetzung darf nicht „aktiv angestrebt“ worden sein.
- **Arbeitslosigkeit:** Wird der Immobilienbesitzer nach dem Kauf arbeitslos, gilt das ebenfalls als Versicherungsfall. Auch hier sind sechs Monate Wartezeit zu beachten. Der Notverkauf muss innerhalb von zwölf Monaten ab Eintritt der Arbeitslosigkeit erfolgen. Die Arbeitslosigkeit muss unverschuldet sein, beim Aufhebungsvertrag muss dann geprüft werden, welchen Hintergrund dieser im Einzelfall hatte. Beim Selbstständigen wird die Insolvenz oder die eidesstattliche Erklärung über Vermögenslosigkeit als Versicherungsfall angesehen.
- **Mehrlingsgeburt:** Sollte der Häuslebesitzer unerwartet Nachwuchs von Drillingen haben, kann er auch dann den Weiterverkauf geltend machen.
- **Unfallinvalidität:** Ab 50 Prozent unfallbedingter Invalidität kann ebenfalls ein Notverkauf geltend gemacht werden.
- **Arbeitsunfähigkeit:** Ist der Immobilienbesitzer nach Ablauf einer Karenzzeit noch vollständig arbeitsunfähig, können die Ratenzahlungen bezuschusst werden. Bei allen Leistungsarten sind die Obliegenheiten besonders zu beachten.

Individuelle Deckungskonzepte

Allerdings handelt es sich nicht um eine einheitliche Versicherung, sondern unter dem Titel Wertschutz bietet ACE individualisierte Deckungskonzepte an. Damit wird auch deutlich, dass das Produkt nicht als Einzelprodukt

für den Immobilienkäufer, sondern in erster Linie zum Vertrieb über Bauträger, Immobilienmakler und andere geeignete Partner gedacht ist. Auch für die Prämien mag Bauer keine Beispiele nennen, denn auch hier handele es sich um individuelle Kalkulationen. Als Referenz nennt Bauer unter anderem die Interhyp, die das Produkt ihren Finanzierungskunden anbietet. Dort werden beispielsweise 19,90 Euro monatlich fällig.

Kommentar

Der Immobilienkauf ist für viele Privatleute ein echtes Risiko. Ob da im Ernstfall zehn Prozent oder 35.000 Euro Ersatz ausreichen, zumal dies nur bei Unterschreiten des notariellen Kaufpreises ohne die erheblichen Nebenkosten des Erwerbs gilt, bleibt dahingestellt. Andererseits kann auch das schon ein Rettungsanker beim Notverkauf sein.

Interessant ist das Produkt vor allem für Bauträger und ähnliche Anbieter, die die Resale Protect Police als Bestandteil eines „Rundumpakets“ und damit als Verkaufshilfe nutzen wollen.

Matthias Beenken

Kontakt

ACE European Group Limited
 Direktion für Deutschland
 Lurgiallee 10 · 60439 Frankfurt am Main
 Tel.: 069/75613-0 · Fax 069/746193
 info@ace-insurance.de
 www.ace-insurance.de

