



Versicherungsschutz für private Bauherren

Wer sich den Traum vom eigenen Haus erfüllt, schafft Werte, die es vor Beschädigung oder Zerstörung zu schützen gilt. Und wer baut, haftet für eventuelle Personen- oder Sachschäden, die anderen dadurch unbeabsichtigt zugefügt werden. Es ist also geboten, sich gegen die speziellen Risiken des Hausbaus zu versichern, bevor mit dem Bau begonnen wird. Angesprochen ist jeder, der auf seinem Grundstück Bauvorhaben realisiert und mit deren Ausführung Dritte beauftragt. Eine Ausnahme bilden klassische Bauträgerverträge, bei denen das Eigentum letztendlich erst mit Fertigstellung an den Erwerber übergeht. Hier liegt die Versicherungspflicht beim Bauträger.

Bauleistungsversicherung

Diese Versicherung (auch Bauwesenversicherung genannt) leistet Ersatz für unvorhersehbar eingetretene Schäden am Bauwerk während der Bauzeit. Dazu gehören u.a. Unwetterschäden, Diebstahl bereits eingebauter Gebäudebestandteile und mutwillige Beschädigung durch Unbekannte. Ausgeschlossen sind Schäden durch normale orts- und jahreszeitlich übliche Witterungseinflüsse sowie mangelhafte Handwerkerleistungen. Gegen Pfusch am Bau schützt keine Versicherung.

Versichert ist der Wert der Bauleistungen. Auch die Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten von Garagen und Carports sowie der wichtigsten Außenanlagen sollten in die Versicherungssumme einbezogen werden. Gleiches gilt für den Wertumfang geplanter Eigenleistungen. Zu Risikozuschlägen oder Leistungsausschlüssen können besondere Verhältnisse des Baugrundstücks oder des Baugrundes führen (z.B. Nähe zu Gewässern, notwendige Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung oder Wasserhaltung).

Achten Sie darauf, dass der gewünschte Versicherungsschutz auch tatsächlich vereinbart ist. Das Diebstahlrisiko bereits eingebauter Gebäudebestandteile oder auch die Versicherung der Gebäudeverglasung bis zur Fertigstellung des

Vorhabens sind oft Bestandteile, die als Baustein ab- oder zugewählt werden können.

Bauleistungsversicherungen sollten auch bei Durchführung komplexer Modernisierungsarbeiten im Bestand abgeschlossen werden.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Bauherr. Als Bauherr gilt, wer auf dem im Versicherungsschein bezeichneten Grundstück Bau-, Umbau-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ausführen lässt, deren Planung, Bauleitung und Ausführung an einen Dritten vergeben wurde. Als Mindestversicherungssumme werden 3 Millionen € pauschal für Personen, Sach- und Vermögensschäden empfohlen. Wer gut versichert sein will, sollte besser eine Versicherungssumme von 5 Millionen € in Betracht ziehen.

Der Beitrag richtet sich wie bei der Bauleistungsversicherung nach den Baukosten. Eigenleistungen sind gesondert anzugeben.

Eine private Haftpflichtversicherung ist meist schon vorhanden. In sehr guten Tarifen ist das Haftpflichtrisiko aus der Verwirklichung privater Bauvorhaben dort enthalten. Wer bereits gut haftpflichtversichert ist oder sich rechtzeitig darum bemüht, kann das Risiko im Privathaftpflichttarif absichern. Von Fall zu Fall ist also zu prüfen, ob der rechtzeitige Wechsel des Privathaftpflichttarifs günstiger ist, als der Abschluss der speziellen Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Zwischen Grundstückserwerb und Beginn des Bauvorhabens vergeht oft längere Zeit. Versicherungsschutz durch die Bauherrenhaftpflichtversicherung besteht dann noch nicht. Und das Risiko als Haus und Grundbesitzer ist meist auch in der Privathaftpflichtversicherung nicht gedeckt. In solchen Fällen ist es möglich, die Bauherrenhaftpflichtversicherung frühzeitig abzuschließen und bei Auswahl von Versicherer und Tarif darauf zu achten, dass das Risiko aus dem unbebauten

Grundstück bis zum Baubeginn im Deckungsumfang enthalten ist. Denkbar ist aber auch, nach Einschlussmöglichkeiten für das Risiko in die Privathaftpflichtversicherung zu suchen. Moderne Privathaftpflichttarife bieten diese Deckung an. Gleiches trifft übrigens auch auf das Haftpflicht-Risiko aus Vermietung und Verpachtung zu.

Bauhelferunfallversicherung

Wer sich am Bau helfen lässt, sollte für ausreichenden Unfall-Versicherungsschutz seiner Helfer sorgen. Zuständiger Ansprechpartner hierfür ist in der Regel die Bauberufsgenossenschaft. Für private Bauherren gelten hier Melde- und Anzeigepflichten, die Ihnen die Genossenschaft mitteilt. Sie selbst und Ihr Ehegatte genießen keinen Versicherungsschutz. Prüfen Sie also, ob Sie gegen Unfallfolgen ausreichend abgesichert sind. Bei einem sehr hohen Anteil an Eigenleistungen und entsprechend umfangreicher Mitwirkung von Bauhelfern sollte der Abschluss zusätzlicher privater Bauhelferunfallversicherungen geprüft werden.

Feuerrohbauversicherung/Wohngebäudeversicherung

Die Feuerrohbauversicherung schützt das entstehende Wohnobjekt bis zum Bezug vor Feuerschäden. Wer bereits vor Beginn seines Bauvorhabens an den Abschluss der ohnehin erforderlichen verbundenen Wohngebäudeversicherung denkt, der bekommt die Feuerversicherung während der Bauzeit als deren beitragsfreien Bestandteil. Die Feuerrohbauversicherung kann auch als Einschluss der Bauwesenversicherung vereinbart werden, dann allerdings nicht kostenfrei.

Die verbundene Wohngebäudeversicherung tritt ein, wenn am bewohnten Haus Schäden entstehen durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Im jeweils angebotenen Tarif ist geregelt, welcher Versicherungsschutz für das Gebäude in Verbindung mit den genannten Grundrisiken im Detail vereinbart ist. Die Angebote der Versicherer reichen hier von einer Basisvariante bis hin zur Exklusivdeckung. Die Einschätzung des eigenen Risikos (Versicherungsbedarfs) und die Auswahl des richtigen Tarifs sind also gefragt.

Nicht von vornherein im Tarifstandard enthalten sind erweiterte Elementarschäden. Dazu gehören Überschwemmung des Versicherungsgrundstückes durch Witterungsniederschläge, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsche, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch aber auch Überschwemmung des Versicherungsgrundstückes durch Ausuferung stehender oder fließender Gewässer. Diese können auf Antrag gegen Mehrbeitrag in den Versicherungsschutz einbezogen werden. Ebenso kann in Verbindung mit der Wohngebäudeversicherung spezieller Versicherungsschutz für die Gebäudeverglasung abgeschlossen werden.

Neue oder komplex sanierte Gebäude werden bereits sehr oft mit Wärmepumpenanlagen, Fußbodenheizungen und solarthermischen Anlagen ausgestattet. Auf den Einschluss dieser speziellen Gebäudebestandteile ist zu achten.

Versichert werden sollten Wohngebäude am besten zum gleitenden Neuwert. Das Objekt ist damit dann so versichert, dass im Falle eines Totalschadens die Wiedererrichtung zu aktuellen Baupreisen und Lohnkosten möglich ist. Basis für

die Ermittlung der Versicherungssumme sind entweder die Neubaukosten im Jahr der Erstellung (inkl. Architekten- und Ingenieurleistungen) oder die Wohnfläche und Ausstattungsmerkmale des Hauses. Extra zu erfassen und in den Versicherungsschutz einzubeziehen sind Garagen, Carports, Nebengebäude, evtl. Schwimmbecken im Gebäude usw.

Versicherungsschutz für netzgekoppelte Photovoltaikanlagen

Besonderes Thema ist der Versicherungsschutz für netzgekoppelte Photovoltaikanlagen. Diese zur Stromerzeugung und Netzeinspeisung bestimmten Anlagen, die oft auf dem Wohngebäudedach installiert werden, sind mit der Wohngebäudeversicherung nur eingeschränkt versichert. Versicherer bieten für Errichtung und Betrieb der Anlagen speziell konzipierten Versicherungsschutz an, der in der Regel eine Elektronik- und Ertragsausfallversicherung, eine Montageversicherung und eine Betreiberhaftpflichtversicherung umfasst.

Hausratversicherung

Die Hausratversicherung bietet Schutz für Möbel und technische Geräte sowie in der Wohnung befindliche Kleidung und Wertgegenstände. Neben den Risiken Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sind hier zusätzlich Schäden durch Einbruchdiebstahl und Vandalismus mit versichert. Meist besteht ja entsprechender Versicherungsschutz bereits für den Hausrat in der bisherigen Mietwohnung. Man nimmt die bestehende Versicherung gewissermaßen einfach mit und meldet dem Versicherer die neue Anschrift. Natürlich ist die Versicherungssumme an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Ein Sonderkündigungsrecht besteht durch den Einzug ins eigene Haus nicht.



Nicht nur an den Schutz materieller Werte denken

Wer im Alter von 30 Jahren beispielsweise monatlich 2.000 € netto verdient, erarbeitet in den Jahren bis zur Rente bei konstantem Einkommen rund 900.000 €. Jeder kann diese Rechnung leicht für sich selbst machen. Obwohl die Dimension geradezu ins Auge springt, gehört die Absicherung der finanziellen Folgen von Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit zu den in Deutschland am meisten unterschätzten Risiken. Gerade mal ein Viertel der in Frage kommenden Erwachsenen haben eine solche Versicherung abgeschlossen. Der Hausrat dagegen ist bei 75 % der deutschen Haushalte gut versichert. Und Bauvorhaben sind in der Regel mit der Aufnahme von Krediten verbunden. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen verstärken die Risiken für den Fall von Berufsunfähigkeit noch. Überprüfen Sie deshalb den bestehenden Versicherungsschutz oder nehmen Sie das geplante Bauvorhaben zum Anlass, über den Abschluss einer Berufs- oder Erwerbsunfähigkeitsversicherung erneut zu entscheiden. Gleiches trifft auf die Absicherung des Risikos für den Todesfall und den damit verbundenen Hinterbliebenenschutz zu.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2010