

Bauen? Aber sicher!

Bevor Sie mit dem Hausbau beginnen, sollten Sie sich gegen mögliche Schäden während der Bauphase absichern. Rechtsanwalt Dr. Peter Sohn erklärt Ihnen, welche Versicherungen es gibt, deren Abschluss ratsam ist.



Rechtsanwalt Dr. Peter Sohn ist Fachanwalt für Versicherungsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.

Im Internet, unter www.arge-baurecht.com, finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema Bauen.

Mit Ausnahme der Anmeldepflicht von Bauhelfern bei der Berufsgenossenschaft gibt es in Deutschland keine Versicherungspflicht für Bauherren. Theoretisch! Faktisch müssen sich Bauherren, die den Bau über ein Kreditinstitut finanzieren, gegen Risiken schützen: Denn üblicherweise verlangt jede Bank von Kreditnehmern den Abschluss bestimmter Versicherungen, um ihren Darlehensrückzahlungsanspruch zu sichern. Darüber hinaus sollten Bauherren sich auch im eigenen Interesse mit Versicherungen während der Bauzeit befassen, denn beim Hausbau entstehen nahezu unendlich viele Gefahren, die zu ganz erheblichen Schäden mit schwerwiegenden finanziellen Folgen führen können.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Auch wenn Sie einen Architekten oder ein Bauunternehmen beauftragt haben, tragen Sie die Verantwortung für alles, was auf der Baustelle passiert. Sie sind für die Sicherheit auf der Baustelle verantwortlich, dafür, dass die Baustelle ausreichend abgesichert ist, Bauvorschriften eingehalten werden und haften für alle Unfälle, die

andere Personen auf oder wegen der Baustelle erleiden. Sie haften beispielsweise, wenn spielende Kinder in die Baugrube fallen (auch dann, wenn Sie auf einem Schild Ihre Haftung ausschließen oder auf die Eltern übertragen), wenn vom Bau herabstürzende Teile einen Pkw beschädigen oder wenn ein Motorradfahrer auf der infolge der Bauarbeiten verschmutzten Straße ins Rutschen gerät und verunfallt.

Hier hilft der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung. Sie ersetzt Schäden, die Dritte durch das Vorhandensein und durch den Betrieb der Baustelle erleiden. Nicht abgedeckt sind Schäden enger Familienangehöriger und Schäden, die durch vorsätzliche Verletzung von Sicherungspflichten bestehen. Im Falle Ihrer Inanspruchnahme entscheidet der Versicherer, ob der Anspruch abgewehrt oder ob der Schaden des Anspruchsstellers ersetzt wird.

Die Versicherungskosten richten sich nach der Bausumme. Da Eigenleistungen die Gefahr von Schäden steigern, wird ein Risikozuschlag fällig, sollten diese erbracht werden. Die Prämie ist steuerlich absetzbar, ist als Einmalzahlung zu entrichten und beträgt etwa 0,5 bis ein Promille der Bausumme. Die Deckungssumme – der Betrag, den die Versicherung im

Höchstfall zahlt – sollte laut Stiftung Warentest nicht unter drei Millionen Euro liegen. Die Versicherung sollte vor dem ersten Spatenstich beginnen. Sie endet mit der Bauabnahme.

Bauleistungsversicherung

Unvorhergesehene Schäden am im Bau befindlichen Gebäude selbst ersetzt die Bauleistungsversicherung, die auch unter dem alten Namen Bauwesenversicherung bekannt ist. Es handelt sich um eine Allgefahrenversicherung, sodass es auf die Ursache des eingetretenen Schadens nicht ankommt.

Der Versicherer muss grundsätzlich alle Schäden am Bau ersetzen. Das hört sich zunächst gut an. Aber tatsächlich enthalten die Versicherungsbedingungen zahlreiche Ausschlüsse. Versichert sind jedenfalls alle Teile und Baustoffe für die Errichtung des Bauwerkes, die bereits verbaut sind. Das heißt, alle noch nicht verbauten Bauteile sind nicht versichert. Ist ein Waschbecken bereits eingebaut und wird es abmontiert und unberechtigt entfernt, ist dieser Diebstahl versichert. Lagert das Waschbecken noch unverbaut auf dem Grundstück und wird gestohlen, besteht kein Versicherungsschutz.

Wichtig ist auch: Versichert sind nur Beschädigungen oder Zerstörungen, deren Ursache unvorhergesehen eintritt. Dies bedeutet, dass Schäden, mit denen gerechnet werden muss, vom Versicherungsschutz ausgenommen sind. Ein Beispiel: Für die Aushärtung einer Betonfläche ist es entscheidend, dass kein Niederschlag fällt. Wird eine Betonplatte gegossen, obwohl eine Regenwahrscheinlichkeit von 30 Prozent vorausgesagt wird, tritt die Bauleistungsversicherung nicht ein, wenn es tatsächlich regnet und die Bodenplatte deshalb beschädigt wird. Dieser Schaden ist nicht unvorhergesehen eingetreten.

Schäden durch Brand, Blitzschlag und Explosion sind regelmäßig vom Versicherungsschutz ausgenom-

men, können aber zusätzlich einbezogen werden. Nicht versichert sind außerdem Schäden bei Vorsatz des Bauherrn.

Schäden am Gebäude sind versichert, nicht aber Schäden, die in der mangelhaften Herstellung des Gebäudes selbst liegen. Wird beispielsweise eine Betondecke mangelhaft erstellt, muss die Bauleistungsversicherung nicht Ersatz für die Kosten einer neuen Betondecke leisten. Stürzt aber diese mangelhafte Betondecke aufgrund der fehlerhaften Herstellung ein und werden dadurch Wände und Fenster an dem Gebäude zerstört, so sind diese Schäden an Wänden und Fenstern versichert.

Der Bauherr sollte vor Abschluss der Versicherung genau prüfen, welche Schäden aufgrund welcher Ursachen einbezogen und welche ausgeschlossen sind. Das ergibt sich aus Versicherungsvertrag und Versicherungsbedingungen.

Die Versicherung sollte mit Beginn der Bauphase abgeschlossen werden. Sie erlischt in der Regel automatisch mit Bauende. Die Kosten richten sich nach dem Bauvolumen. Sie liegen in der Regel bei ein bis drei Promille der Bausumme. Meist wird ein Selbstbehalt vereinbart.

Feuer-Rohbauversicherung

Eine Feuer-Rohbauversicherung deckt Schäden ab, die durch Feuer, Blitzschlag oder Explosionen am Rohbau entstehen. Ersetzt werden auch Folgeschäden durch Rauch, Ruß und Löscharbeiten sowie Aufräum- und Abbruchkosten.

Eine Feuer-Rohbauversicherung ist in der Regel in der Wohngebäudeversicherung enthalten. Wird also die Wohngebäudeversicherung schon bei Baubeginn abgeschlossen, ist der Rohbau regelmäßig bereits gegen Feuer beitragsfrei versichert, obwohl die Prämie für die Wohngebäudeversicherung selbst erst nach Fertigstellung des Gebäudes zu zahlen ist.



Rechtsschutzversicherung für Bauherren

Bei den wenigsten Bauvorhaben läuft alles glatt. Häufig entstehen Streitigkeiten mit Architekten, Bauunternehmen oder Handwerkern wegen Planungsfehlern oder Baumängeln. Dann ist der Bauherr auf anwaltliche Hilfe angewiesen.

Bauprozesse sind wegen der hohen Streitwerte und der fast immer erforderlichen Einholung von Sachverständigen-gutachten sehr teuer. Das ist auch der Grund, warum die „normale“ Rechtsschutzversicherung Streitigkeiten von Bauherren nicht abdeckt.

Es gibt aber spezielle Bauherrenrechtsschutzversicherungen, die allerdings erheblich teurer als die „normalen“ Rechtsschutzversicherungen sind. Bei Abschluss einer solchen Bauherrenrechtsschutzversicherung ist zu beachten, dass üblicherweise eine Wartezeit von mehreren Monaten gilt. Das heißt, die Versicherung muss eine bestimmte Zeit vor Baubeginn abgeschlossen worden sein, damit ein Leistungsanspruch besteht.

Fotos: flydragon, freebird7977, adobestock.com

Anschriften Seite 83

SICHER NACH DER BAUPHASE

Nach der Bauzeit ändert sich der Versicherungsbedarf. Empfehlenswert können dann folgende Versicherungen sein:

Wohngebäudeversicherung: schützt vor Schaden nach Brand, Sturm, heftigem Hagel, Rohrbruch

Hausratversicherung: schützt den Inhalt des Hauses vor Wegnahme nach Einbruch, Brand, Leitungswasser etc.

Gebäudehaftpflichtversicherung: schützt den Eigentümer einer Immobilie vor Schadensersatzansprüchen eines Dritten, die durch die Immobilie selbst entstanden sind, z.B. herabfallender Dachziegel

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung: Wenn das Gebäude oder Teile davon vermietet werden

Glasversicherung bei Gebäuden mit vielen Fensterflächen

Gewässerhaftpflichtversicherung: für Häuser mit Öltank

Leben Sie in einem hochwassergefährdeten Gebiet, empfiehlt sich die Einbeziehung von Elementarschäden in die Wohngebäudeversicherung.

Bauhelferversicherung

Der Abschluss einer Bauhelferversicherung kann sich empfehlen, wenn Sie mit Hilfe von Freunden und Verwandten bauen. Werden diese auf der Baustelle verletzt, greift die beschriebene Bauherrenhaftpflichtversicherung nämlich nicht.

Für Bauhelfer besteht außerdem eine Melde- und Versicherungspflicht bei der Berufsgenossenschaft, bei der sie pflichtversichert werden müssen. Über die geleisteten Arbeitsstunden ist Buch zu führen. Wird dies unterlassen, ist ein Bußgeld zu zahlen. Auch wenn der Bauherr die Bauhelfer nicht angemeldet hat, tritt die Berufsgenossenschaft im Falle eines Schadens eines Bauhelfers ein. Sie kann den Schaden aber auf den Bauherren abwälzen, wenn dieser seiner Meldepflicht nicht nachgekommen ist.

Die Berufsgenossenschaft tritt allerdings nicht für Ehepartner und enge Familienangehörige ein. Für deren Schäden kommt nur eine private Bauhelferversicherung auf. Diese Bauhelferversicherung kann zudem die Leistungen aus der gesetzlichen Bauhelferunfallversicherung der Berufsgenossenschaft ergänzen. Das heißt, es werden im Schadensfall höhere Beträge gezahlt.

Baufertigstellungsversicherung

Die Baufertigstellungsversicherung schützt vor Schäden infolge der Insolvenz des Bauunternehmers. Bei Zahlungsunfähigkeit stellt dieser in der Regel die Arbeiten ein, der Bauherr muss für die Fertigstellung andere Unternehmen beauftragen und die Bauzeit verlängert sich. Dadurch entstehen zusätzliche Kosten, die die Baufertigstellungsversicherung abdeckt.

Diese Versicherung kann der Bauherr aber nicht selbst abschließen, sondern nur der Bauunternehmer. Versicherer bieten drei verschiedene Baufertigstellungsversicherungen an. Die Ausführungsbürgschaft

schützt vor der Insolvenz während der Bauzeit. Die Gewährleistungsbürgschaft schützt während der Gewährleistungsfrist und die Vertragserfüllungsbürgschaft kombiniert die Ausführungs- und die Gewährleistungsbürgschaft.

Versicherungen schließen nicht mit jedem Bauunternehmen Baufertigstellungsversicherungen ab. Sie prüfen zuvor die Bonität, da die Versicherung für den Ausfall ihres Versicherungsnehmers haftet. Kann ein Bauunternehmen solche Versicherungspolice nicht präsentieren, kann dies ein Hinweis auf eine fehlende Bonität sein. Dann sollten sich Bauherren vielleicht nach einem anderen Baupartner umsehen.

Restschuldversicherung

In der Regel können Bauherren den Hausbau nicht allein aus vorhandenen Barmitteln finanzieren. Sie nehmen einen Kredit auf, den sie hoffentlich in den folgenden Jahren zurückzahlen können. Was aber geschieht, wenn der Bauherr seine Arbeit verliert, wenn er aufgrund einer teuren Scheidung die Raten nicht zahlen kann oder wenn er stirbt? Gegen unverschuldete Zahlungsunfähigkeit schützt die Restschuldversicherung. Diese kann entweder gegen die Folgen von Tod, von Arbeitsunfähigkeit und Tod oder zusätzlich auch von einer Scheidung des Schuldners absichern. Der Versicherungsschutz besteht während der gesamten Dauer der Kreditlaufzeit. Allerdings besteht in der Regel eine Karenzzeit. Das heißt, die Versicherung tritt im Fall von Arbeitslosigkeit nur ein, wenn diese frühestens drei Monate nach Versicherungsbeginn eingetreit. Auch ist die Leistungsdauer bei Arbeitslosigkeit in der Regel auf 18 Monate beschränkt.

Besteht bereits eine Unfall-, Berufsunfähigkeits- oder Risikolebensversicherung, ist der Abschluss einer Restschuldversicherung möglicherweise überflüssig.

• Dr. Peter Sohn