

Versicherungen beim Hausbau

Was gibt es, was brauche ich, auf was ist zu achten?

KW 15/2008 ON Serie - Teil 13 Mit dem Einstieg in die Bauumsetzung und den ersten Arbeiten auf der Baustelle wird es für den Bauherren auch wichtig sich der Frage zu widmen, mit was und wie er am besten das neu zu erstellende Gebäude versichern kann, auf was er dabei zu achten hat und was er unter keinen Umständen vergessen sollte. Zu diesem Thema führte die Redaktion ein umfassendes Interview mit dem Team der V.D.M.I.



GmbH, einem Unternehmen der SynComNetwork Group, u.a. mit Sitz in Fulda, das eigenen Angaben zufolge durch seine „unabhängige Tätigkeit als Versicherungsmaklerunternehmen produktneutral berät und verschiedenste Versicherungsangebote analysiert“.

FRAGE: Im Zuge einer Baumaßnahme treten ja zu unterschiedlichen Zeiten verschiedene Notwendigkeiten auf, die es zu versichern gilt. Gibt es dazu ein spezielles Zeitgerüst, wann ein Bauherr welche Versicherung abschließen muss? (Vor, während, nach der Baumaßnahme).

MAKLER: Man sollte bereits vor Baubeginn eine Bauherren-Haftpflichtversicherung und eine Bauleistungsversicherung mit Versicherungsbeginn ab Baubeginn beantragen. Sobald der Rohbau erstellt wird, sollte eine sog. Feuer-Rohbau-Versicherung abgeschlossen werden. Diese wird meist beitragsfrei angeboten, wenn nach Fertigstellung des Gebäudes der Vertrag in einen Wohngebäudevertrag bei der gleichen Gesellschaft umgewandelt wird. Nach Bezug des Gebäudes ist es ratsam, für die Einrichtung, eine Hausratversicherung abzuschließen.

FRAGE: Welche Versicherungen sind unverzichtbar?

MAKLER: Für sehr wichtig halten wir die Bauherrenhaftpflicht-Versicherung. Diese Versicherung bietet Versicherungsschutz gegen gesetzliche Haftpflichtansprüche aufgrund der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten bei der Durchführung eigener Bauvorhaben. Dem Bauherrn obliegt regelmäßig die Pflicht, die Baustelle ordnungsgemäß abzusichern, sodass niemand dort stürzen oder sich sonst verletzen kann. Auch wenn der Bauherr ein Unternehmen beauftragt und die Verkehrssicherungspflicht auf z. B. den Bauleiter überträgt, so verbleibt die Haftung dennoch beim Bauherrn. Weiterhin als sehr wichtig empfinden wir die Feuer-Rohbauversicherung. Viele Kreditinstitute setzen den Abschluss dieser Versicherung voraus, um Kredite zu gewähren. Sie bietet für das sich im Rohbau befindliche Gebäude Versicherungsschutz für die Gefahr Feuer (Brand, Blitzschlag, Explosion).



FRAGE: Welches Risiko geht ein Bauherr ein, wenn er diese Versicherungen nicht abschließt?

MAKLER: Wenn der Bauherr diese Versicherungen nicht abschließt, läuft er Gefahr, im Schadensfall aus eigener Tasche die Schäden zahlen zu müssen, sei es an einen geschädigten Dritten oder eben für zusätzliche Kosten an der Baustelle (zur Wiederherstellung).

FRAGE: Handelt er an dieser Stelle grob fahrlässig?

MAKLER: Jeder Bauherr muss wissen, dass im Schadensfall Kosten auf ihn zukommen können, die er ohne entsprechende Versicherungen selbst tragen muss. Er handelt auf jeden Fall fahrlässig.

FRAGE: Welche Versicherungen sind ggf. zusätzlich ratsam?

MAKLER: Da über die Feuer-Rohbauversicherung nur für die Gefahr Feuer Versicherungsschutz geboten werden kann, ist es ratsam, eine Bauleistungsversicherung abzuschließen. Hier gelten Bauleistungen, Baustoffe und Bauteile in der Entstehungsphase als versichert. Es werden unvorhersehbare Risiken abgesichert. Entschädigung wird geleistet für Schäden während des Baus auf Grund von z. B. unbekannter Eigenschaft des Baugrunds; Konstruktions-, Material- und Ausführungsfehler; elementare Naturereignisse wie z. B. Regen oder Sturm; Diebstahl von mit dem Gebäude verbundenen Bestandteilen; fahrlässige, böswillige oder mutwillige Handlungen Dritter wie z. B. Vandalismus.

FRAGE: Welche Versicherungen kommen nach der Hauserstellung auf einen Bauherrn zu?

MAKLER: Nach der Fertigstellung des Hauses muss man die Feuer-Rohbauversicherung in eine Wohngebäudeversicherung umwandeln. Man sollte dann auch die Gefahren Leitungswasser, Sturm und Hagel, ggf. auch die Elementargefahren mitversichern. Weiterhin kann, wenn größere Glasflächen vorhanden sind, auch eine Glasversicherung sinnvoll sein, z. B. bei einem Wintergarten.

Wenn das Wohngebäude selbst genutzt wird, ist die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht beitragsfrei in der Privathaftpflicht-Versicherung enthalten. Wenn aber Teile oder das ganze Gebäude vermietet wird, sollte man auch eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht abschließen. Diese tritt für Schäden ein, wenn z. B. der Eigentümer seiner Streupflicht im Winter nicht nachgekommen ist und ein Passant stürzt und sich dabei verletzt.

Wird das Gebäude mit Heizöl beheizt, so ist es zu empfehlen, eine sog. Gewässerschaden-Haftpflicht abzuschließen. Denn der Eigentümer haftet auch ohne Verschulden in voller Höhe, wenn z.B. ein undichter Öltank das Erdreich schädigt oder Öl ins Grundwasser gelangt.

Um neben dem Gebäude auch die Einrichtung abzusichern, empfehlen wir eine Hausratversicherung abzuschließen. Sie bietet Versicherungsschutz bei Brand, Blitzschlag, Explosion, Einbruchdiebstahl und Vandalismus, Leitungswasser, Sturm, Hagel und Überspannung. Meist sind noch weitere Leistungen enthalten, wie z. B. Fahrzeuganprall, Diebstahl von Hausrat aus dem Kfz, Sengschäden etc.

FRAGE: Mit welchen Belastungen in Abhängigkeit zur Bausumme müssen Bauherren bei der Bauwesenversicherung, der Bauherrenhaftpflicht in etwa prozentual bezogen auf die Bausumme rechnen?

MAKLER: Die Prämie berechnet sich nach der Bausumme, aber auch nach Art des Baus (Neubau/Umbau). Man kann ungefähr von 0,10 % zur Bauleistungsversicherung (auch Bauwesenversicherung genannt) ausgehen. Es gibt zum Teil Mindestprämien, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Die Prämie zur Bauherrenhaftpflicht richtet sich auch zum einen nach der Bausumme, zum anderen aber auch nach den gewünschten Deckungssummen.

FRAGE: Welche Versicherungen kann ein Bauherr von einem Handwerker erwarten, damit er dieses Risiko nicht doppelt mit absichert?

MAKLER: Ein Handwerker sollte immer eine Betriebshaftpflichtversicherung, die auf seine Tätigkeiten abgestimmt ist, haben. Für den Fall, dass der Handwerker seine Tätigkeiten nicht ordnungsgemäß ausführt oder zusätzlich andere Sachen beschädigt, kann der Bauherr Schadenersatz fordern. Eine doppelte Absicherung gibt es in diesem Sinne nicht.



FRAGE: Gibt es Versicherungslücken, die häufiger in der Bauphase vergessen werden?

MAKLER: Wir stellen öfter fest, dass der Bauherr sich nicht ausreichend mit dem Thema Versicherungen befasst und nur Teile abgesichert hat. Eine Feuer-Rohbauversicherung haben die meisten Bauherren, alleine schon deshalb, weil die Banken dies zur Kreditsicherung verlangen. Aber die Möglichkeiten, eine Bauleistung als Ergänzung abzuschließen, lassen die meisten außer Acht.

FRAGE: Eine Hausratversicherung kennt jeder. Zusätzlich benötigt man später eine Wohngebäudeversicherung. Woran wird die Versicherungssumme bemessen?

MAKLER: Die Versicherungssumme zur Wohngebäudeversicherung richtet sich nach dem Gebäudewert. Bei Neubauten kann man den Neubauwert als Versicherungssumme angeben. Bei bestehenden Gebäuden kann man eine Wertermittlung mit Hilfe der Angabe des Gebäudetyps, unter Berücksichtigung der Bauausführung und der Bauausstattung sowie durch Angabe der entsprechenden Wohnflächen durchführen. Bei der Hausratversicherung bildet die Summe aller Einrichtungsgegenstände, und zwar zum Neuwert, die Versicherungssumme. Da der Aufwand zur Bestimmung der Summe sehr aufwendig wäre, bildet die Wohnfläche die Grundlage zur Berechnung der Beitragssumme. Man rechnet heute mit 650 € pro m² und hat dabei die sog. Unterversicherungsverzichts-Klausel berücksichtigt. Das bedeutet, dass im Schadenfall keine Abzüge bei einer eventuellen Unterversicherung vorgenommen werden. Besondere Wertgegenstände müssen aber separat angegeben werden.

FRAGE: Ist in dieser Versicherung alles enthalten oder gibt es Ausschlüsse, die man nochmals separat versichern sollte.

MAKLER: Wenn man auf dem Dach z. B. eine Photovoltaikanlage angebracht hat, so kann man diese in der Gebäudeversicherung zwar gegen die Gefahren Feuer und Sturm/Hagel versichern, aber eine separate Elektronikversicherung ist hier empfehlenswert. Denn dadurch werden auch weitere Gefahren, wie z. B. Tierbiss oder Überspannung abgesichert. Weiterhin gilt auch der Ertragsausfall mitversichert.

FRAGE: Was ist dieser ominöse "14er" Wert, an dem die Versicherungsbeiträge für Wohngebäudeversicherungen bemessen werden.

MAKLER: Der "Wert von 1914" gilt als Basis der Berechnung der Versicherungsprämie für Wohngebäudeversicherungen. Es handelt sich dabei um den theoretischen Wert des Gebäudes im Jahre 1914, als sog. Einheitswert. Wenn man den Wert 1914 mit dem aktuellen Baupreisindex (in 2008: 11,525) multipliziert, erhält man den aktuellen Neuwert des Gebäudes. Durch Anpassung des Baupreisindex und des gleitenden Neuwertfaktors werden die jährlichen Entwicklungen der Baupreise berücksichtigt. Auf diese Weise wird eine Unterversicherung vermieden.

FRAGE: In letzter Zeit ist im Bausektor festzustellen, dass vermehrt Wohnhäuser in Holzbauweise erstellt werden. Ist die Versicherung für diese Bauart teurer? Wenn ja, wie viel macht das prozentual in etwa aus?

MAKLER: Die Frage lässt sich so einfach nicht beantworten, da es immer auf mehrere Faktoren ankommt. Z.B. spielt bei der Holzbauweise die sog. Feuerwiderstandsklasse eine entscheidende Rolle. Je besser die Feuerwiderstandsklasse ist, desto geringer ist der Zuschlag zur Wohngebäudeversicherung.

FRAGE: Gilt das auch für Fertighäuser, die in den meisten Fällen auch als Holzbauweise hergestellt werden?

MAKLER: Auch bei Fertighäusern ist entscheidend, welche Bauartklasse bzw. Fertigbauklasse verwendet wurde. Man unterscheidet hierbei zwischen Außenwände und Bedachung. Wichtig hierbei ist ebenfalls der vorhandene Feuerschutz, dieser reicht von „feuerbeständig“ bis hin zu „ohne feuerhemmende Ummantelung“. Danach richtet sich die Prämie.

FRAGE: Gibt es bestimmte Ausstattungsmerkmale die Bauherren im Haus vorsehen könnten, um die Beiträge der Wohngebäudeversicherungen zu reduzieren? Z.B. den Einbau von Rauch- oder Brandschutzmeldern im Haus ?

MAKLER: Bisher kennen wir keinen Versicherer, der aufgrund solcher Vorkehrungen die Beiträge zur Wohngebäudeversicherung reduziert. In erster Linie richtet sich der Beitrag nach dem Zustand des Hauses, nach der Bauart und der Ausstattung und teilweise auch nach der Region.

FRAGE: In den letzten beiden Jahren hatten wir im Januar und Februar, im Verhältnis zu den letzten Jahren, relative starke Stürme, die z. T. sogar orkanartig wurden. Sind Schäden, die hieraus entstehen mit abgedeckt?



MAKLER: Ja, sofern die Gefahr Sturm mitversichert gilt, besteht Versicherungsschutz. Übrigens, ein Sturm ist erst dann gegeben, wenn die Windgeschwindigkeit 8 (entspricht 63 km/h) erreicht wurde.

FRAGE: Was wäre ggf. nicht mit versichert?

MAKLER: Der Sturm muss unmittelbar auf die Sache eingewirkt haben. Ausgeschlossen sind Schäden, die durch Eindringen von Regen, Schnee, Hagel o. ä. in Fenster, Türen oder andere Öffnungen entstehen. Sind diese Öffnungen aber erst durch den Sturm verursacht, z. B. ein durch den Sturm zerbrochenes Fenster, dann sind auch diese Risiken mitversichert.

FRAGE: Zu was würden Sie aus neutraler Sicht einem Bauherren raten?

MAKLER: Um die komplette Absicherung zu haben, würden wir einem Bauherren raten, eine Bauherrenhaftpflicht-, eine Feuerrohbau- und eine Bauleistungsversicherung abzuschließen.

FRAGE: Gibt es Versicherer, die sich auf das Baugeschehen spezialisiert haben und so z.B. mit guten Angebotspakten für Bauherren interessant wären?

MAKLER: Da wir als Versicherungsmakler tätig sind, haben wir einen guten Marktüberblick und verfügen über bestehende Rahmenverträge, so dass wir gute Angebote anbieten können. Es gibt viele Versicherer, die diese Produkte anbieten können. Man sollte aber auch auf die Leistungen achten.

FRAGE: Welche Unterschiede bestehen ggf. zum Gewerbebau.

MAKLER: Im Prinzip gibt es keine Unterschiede.