



SICHER INS EIGENE HEIM VERSICHERUNGEN RUND UMS BAUEN UND WOHNEN

Es ist fast immer die größte Ausgabe im Leben: Der Bau oder Kauf des eigenen Hauses. Neben der Vorfreude auf die Immobilie und dem Spaß bei der Planung des Innenausbau oder der Einrichtung, braucht die Umsetzung des Traums von den eigenen vier Wänden ein Sicherheitsnetz für Unvorhergesehenes. Welche Risiken es rund um's Bauen gibt und mit welchen Versicherungen sie entschärft werden können, zeigt diese Broschüre.

Einleitung

Wer würde nicht gerne in den eigenen vier Wänden leben? Die Frage, ob lieber im Haus oder in der Eigentumswohnung ist da nicht mehr als reine Geschmackssache. Gute Gründe gibt es auch noch: Die Aussicht auf eine solide Altersvorsorge, sprich mietfreies Wohnen im Alter, aktuell hohe Miete, beengte Wohnverhältnisse oder günstige Finanzierungsgelegenheiten. Kommen mehrere Punkte zusammen, ist der Entschluss nach hoffentlich reiflicher Überlegung schnell gefasst. Und damit aus dem Wunsch tatsächlich gut gesicherte Wirklichkeit wird, sollte auf eine eingehende Beratung bei Finanzierung und Absicherung nicht verzichtet werden.

Restschuldversicherung

Sobald die Finanzierung des Bauvorhabens steht, geht es in den meisten Fällen mit den Arbeiten zügig voran. Dabei sollte aber nicht nur an das neue Eigenheim gedacht werden, sondern auch an den Fall, dass der Darlehensnehmer – meist der Hauptverdiener – ausfällt. Denn steht für die Finanzierung kein nennenswertes Eigenkapital zur Verfügung und sind die finanziellen Reserven nur gering, sollte derjenige, der die finanzielle Last trägt, nicht am falschen Ende sparen und eine Restschuldversicherung abschließen. Diese spezielle Form der Lebensversicherung springt ein, wenn der Darlehensnehmer stirbt. Mit der Leistung aus der Restschuldversicherung lässt sich verhindern, dass den Hinterbliebenen – neben dem schmerzhaften persönlichen Verlust – nicht auch noch Haus und Hof zum Ausgleich der finanziellen Verbindlichkeiten genommen werden. Restschuldversicherungen sind in der Regel so gestaltet, dass die Versicherungssumme für den Todesfall in Einklang mit der Darlehenshöhe sinkt. Nicht nur das Todesfallrisiko lässt sich so absichern, es gibt entsprechende Versicherungen auch für den Krankheitsfall oder für das Risiko Arbeitslosigkeit.

Bauherren-Haftpflicht

Egal, ob Neubau oder radikaler Um- und Ausbau eines älteren Hauses: Die Bauherren-Haftpflichtversicherung sollte das Projekt Eigenheim von Beginn an, zeitlich am besten noch vor dem ersten Spatenstich, begleiten. Zwar verfügen die beteiligten Firmen und Handwerksbetriebe über eigene Haftpflichtversicherungen für den Fall, dass sie selbst einen Schaden verursachen, trotzdem bleibt der Bauherr in der Gesamtverantwortung für das Bauvorhaben. Beispielsweise kann sich der Bauherr nicht mit dem an Baustellen häufig vorzufindende Schild „Eltern haften für ihre Kinder“ seiner Haftung entledigen, falls die Absicherung des Geländes mangelhaft ist. Zu seinen Aufgaben gehören damit auch regelmäßige Kontrollen vor Ort, um die getroffenen Sicherungsmaßnahmen zu überprüfen. Wenn trotz aller Vorsicht dann doch etwas passiert, greift die Bauherren-Haftpflichtversicherung und gleicht den entstandenen Schaden finanziell aus.



Rohbauversicherung

Selbst einem Rohbau können Feuer, Leitungswasser und Sturm großen Schaden zufügen. Eine Versicherung dieser Risiken ist dringend zu empfehlen – und leicht zu realisieren: Eine Rohbauversicherung ist regelmäßig in der Wohngebäudeversicherung mit eingeschlossen. Letztere ist für Immobilienbesitzer praktisch ebenfalls eine „Pflichtversicherung“ (s. Erläuterungen dazu weiter unten). Zwei Fliegen mit einer Klappe schlägt, wer sie zum Baubeginn abschließt und sich so nahtlosen Versicherungsschutz vom Baubeginn über die Bezugsfertigkeit hinaus bis zum Einzug sichert. Recht häufig ist der Abschluss einer Rohbauversicherung auch notwendige Voraussetzung dafür, dass die Banken „grünes Licht“ für die Finanzierung geben.



Bauleistungsversicherung / Bauwesenversicherung

Die Bauleistungsversicherung bietet umfangreichen Schutz vor Schäden, die während der Bauphase unvorhersehbar eintreten können. Dazu zählen Schäden, die zum Beispiel durch Unwetter, Konstruktions- und Planungsfehler oder mutwilliger Zerstörung von Baustoffen und -teilen oder bereits erbrachter Bauleistung entstehen. Der Diebstahl bereits fest eingebauten Materials (bspw. Fenster, Heizkörper o. ä.) kann zusätzlich in den Versicherungsschutz mit einbezogen werden. Dieser umfasst in der Regel die gesamte Bauphase, es gibt jedoch häufig zeitliche Begrenzungen zwischen 12 und 24 Monaten.

Bauhelfer-Unfallversicherung

Hilfsangebote von Freunden, Verwandten oder Kollegen werden vom Bauherren gerne angenommen. Allerdings sollte es nicht beim Handschlag als Dankeschön bleiben, vielmehr müssen die freiwilligen Helfer bei der Berufsgenossenschaft angemeldet werden, damit der Schutz durch die gesetzliche Unfallversicherung greift. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob die Bauhelfer tatsächlich ohne Entlohnung arbeiten oder der Bauherr etwas bezahlt: Beiträge an die Berufsgenossenschaft werden nicht zwangsläufig fällig, entscheidend ist hierfür die Zahl der vom Helfer geleisteten Arbeitsstunden. Weitere Informationen dazu gibt es bei den Berufsgenossenschaften (www.bgbau.de).

Nicht über die gesetzliche Unfallversicherung geschützt sind der Bauherr selbst sowie der Ehepartner. Versicherungsschutz kann hier nur durch den Abschluss einer privaten Bauhelfer-Unfallversicherung erreicht werden, deren Schutz auch alle anderen Helfer umfassen kann. Im Schadensfall leistet diese private Versicherung unabhängig von der Berufsgenossenschaft.

Auf das Bauen folgt das Wohnen: Wenn alle wesentlichen Baumaßnahmen abgeschlossen und Haus oder Wohnung bezugsfertig sind, kann ein großer Teil der beschriebenen Versicherungen entfallen. Dafür bleiben bzw. werden andere wichtig.



Hausratversicherung



Eine Hausratversicherung besaßen die meisten Bauherren vermutlich schon vor dem Einzug ins Eigenheim. In diesem Fall ist eine Anpassung des Vertrags an die neuen Gegebenheiten erforderlich. Denn es kann viel passieren: Bei einem Gewitter schlägt ein Blitz ein, ein Feuer zerstört die liebgewonnene Einrichtung oder eine defekte Wasserleitung setzt die Wohnräume unter Wasser. Für solche Schäden kommt die Hausratversicherung auf. „Hausrat“ ist dabei alles, was sich in der Wohnung befindet – also etwa Möbel, Teppiche, Bekleidung, Haushaltsgeräte, Bilder und Unterhaltungselektronik.

Die Hausratversicherung versichert Besitz gegen folgende Gefahren:

- Brand
- Blitzschlag
- Explosion / Implosion
- Leitungswasserschäden
- Sturm / Hagel
- Einbruchdiebstahl
- Raub
- Vandalismus

Weitere Gefahren können zusätzlich versichert werden, z. B.:

- Elementargefahren (wie z. B. Überschwemmungen, Erdbeben)
- Glasbruch oder der
- Diebstahl von Fahrrädern

Die Hausratversicherung ersetzt den beschädigten oder gestohlenen Hausrat in Höhe seines Wiederbeschaffungswertes. Abgedeckt sind in vielen Fällen auch Folgekosten, die z. B. entstehen, wenn die Wohnung durch ein Schadenergebnis unbewohnbar geworden ist. Werden Hausratgegenstände mit in den Urlaub genommen, sind sie auch dort in bestimmten Grenzen mitversichert.

Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung leistet einen finanziellen Ausgleich für Schäden am Haus und an den versicherten Gebäudebestandteilen wie beispielsweise Garagen , Heizungs-, sanitäre oder elektrische Anlagen, fest verlegte Fußböden oder Decken und sogar Antennen. Zu den versicherten Risiken zählen die Folgen von

- Brand
- Blitzschlag
- Explosion / Implosion
- Absturz und Anprall von Fahrzeugen
- Schäden durch Leitungswasser
- Bruch- und Frostschäden (z. B. Rohrleitungen)
- Sturm / Hagel

Auch die Wohngebäudeversicherung lässt sich sinnvoll mit der so genannten erweiterten Elementarschadenversicherung kombinieren. Damit ist das Haus vor Schäden durch Naturgefahren, wie etwa

- Überschwemmung
- Rückstau
- Lawinen
- Schneedruck
- Erdsenkungen
- Erdbeben

geschützt. Gerade Elementargefahren kommen oft völlig unerwartet und verursachen enorme Schäden. Die Wohngebäudeversicherung ersetzt dann entweder Reparaturkosten oder zahlt Entschädigungen im Rahmen der vereinbarten Versicherungssumme.



Private Haftpflichtversicherung

Wer schuldhaft einen Schaden verursacht, muss dafür gerade stehen. Das ist gesetzlich klar geregelt. Bei größeren Schäden können die Ansprüche so hoch sein, dass sie weder mit vorhandenem Vermögen, noch mit dem regelmäßigen Einkommen beglichen werden können. Sind die finanziellen Möglichkeiten ausgeschöpft, wird das gesamte Einkommen bis zu 30 Jahre lang bis zur Pfändungsgrenze herangezogen. Eine Privathaftpflichtversicherung ist daher ein absolutes Muss, denn sie schützt bei geringem Beitrag gegen die Folgen einer Unachtsamkeit – etwa, wenn ein Hausbesitzer im Winter vergessen hat, den Gehweg von Schnee zu befreien bzw. zu streuen und ein Passant ausrutscht und sich verletzt. Bei Bedarf lässt sich auch die Familie mitversichern. Das ist wichtig, denn gerade Kinder sind aufgrund ihrer Arglosigkeit häufig die Verursacher von Haftpflichtschäden. Sogar bestimmte Haustiere, z. B. Katzen, sind in den Versicherungsschutz eingeschlossen. Bei Sachschäden trägt die Versicherung die Kosten für die Wiederherstellung oder den Ersatz der beschädigten Gegenstände, aber auch Kosten, die durch einen Nutzungsausfall entstehen. Wurden Personen verletzt, fallen meist Zahlungen für Behandlungen und Verdienstausschluss an, eventuell wird auch Schmerzensgeld fällig. Bei bleibenden körperlichen Schäden ist die Verpflichtung, eine lebenslange Rente als Ausgleich zu zahlen, im Rahmen des Möglichen.



Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Soll Wohnraum – egal, ob neu geschaffen oder gekauft – nicht selbst genutzt sondern vermietet werden, reicht der Schutz der Privaten Haftpflichtversicherung (s. o.) nicht mehr aus: Eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung wird benötigt. Dies gilt auch bei Selbstnutzung, wenn sich die Immobilie in Wohnungseigentümergeinschaft befindet, d. h., ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus ist. Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung federt die finanziellen Folgen ab, wenn bspw. Besucher von herabfallenden morschen Ästen auf dem Grundstück stehender Bäume verletzt werden, oder Fußgänger auf vereisten Gehwegen stürzen und sich dabei verletzen.

Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung

Diese Police ist von Bedeutung für diejenigen, die ihre Heizung mit Öl betreiben. Sickert Öl, auch ohne eigenes Verschulden, aus undichten Tanks oder Leitungen ins Erdreich und verseucht Grundwasser, kann dieser Schaden nur äußerst kostspielig behoben werden. Die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung – auch als „Öltankversicherung“ bezeichnet – kommt für die Kosten solcher Ereignisse auf.