

Bauherren haften erstmal für alles und immer

## **Gegen Unfälle, Feuer und Chaoten: Wer ein Haus baut, braucht diese Versicherungen**

Jede Baustelle ist eine außergewöhnliche Gefahrenquelle. Verantwortlich für die Sicherheit auf und vor dem Grundstück ist immer der Bauherr. Er muss das Risiko auf der Baustelle begrenzen und Maßnahmen ergreifen, die andere Personen schützen.

Doch ganz gleich, wie sehr Sie sich bemühen: Es bleibt insbesondere auf einer Baustelle immer ein Restrisiko bestehen. Pannen können hier schnell teuer werden. Im Ernstfall steht sogar die Existenz des Bauherrn auf dem Spiel – oder zumindest das Bauprojekt. Das wissen auch die Versicherer: Sie haben deshalb spezielle Angebote für Bauherren entwickelt. Die wichtigsten Versicherungen im Überblick:

### **Haftpflichtversicherung: Bauherr haftet erstmal immer**

Wird ein Fußgänger von herabfallenden Bauteilen verletzt oder stürzt ein Kind in einen nicht abgedeckten Kellerschacht, kann das nicht nur für die Opfer ernsthafte Folgen haben. Denn ab dem ersten Spatenstich haftet der Bauherr für alle Schäden, die von seiner Baustelle ausgehen. Das gilt also auch, wenn Dachziegel auf ein parkendes Auto fallen oder ein Fußgänger über Baumaterial auf dem Bürgersteig stolpert.

Konkret heißt das: In solchen Fällen wird zunächst immer der Bauherr zur Rechenschaft gezogen, auch wenn er nicht die Hauptschuld an dem Unfall trägt. Schadenersatzansprüche können hier schnell in die Hunderttausende gehen, die gesamte Baufinanzierung ist gefährdet. In diesen Fällen greift die Bauherren-Haftpflichtversicherung.

**Achtung:** Damit der Bauherr nicht in finanzielle Bedrängnis kommt, muss die Deckungssumme hoch genug sein: „Mindestens drei, besser fünf Millionen Euro“, empfiehlt Rechtsexperte Christoph von Klitzing von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Die Versicherung gilt demnach ab Baubeginn bis zur Abnahme und in der Regel für zwei Jahre.

### **Gegen Randalierer und Diebe: Bauleistungsversicherung**

Chaoten zerschlagen ein Fenster, Diebe demontieren frisch installierte Armaturen: Solche unvorhersehbaren Schäden deckt eine Bauleistungsversicherung ab. „Auch Schäden durch höhere Gewalt, Konstruktions- oder Materialfehler, Fahrlässigkeit sowie unbekannte Eigenschaften des Baugrunds sind eingeschlossen“, erklärt von Klitzing.

**Achtung:** Feuerschäden sind mit der Bauleistungsversicherung nicht abgedeckt, diese müssen separat versichert werden (siehe Wohngebäudeversicherung).

### **Bei Eis und starkem Regen: Elementarschaden-Versicherung**

Die Elementarschadenversicherung hilft, falls Starkregen den Bau unter Wasser setzt oder einen Erdbeben auslöst. Sie greift auch bei Hochwasser, Hagel, Sturm und Schäden durch Schneedruck sowie Erdbeben. „Extremwetter haben in den vergangenen Jahren bundesweit viele Schäden an Immobilien verursacht“, warnt Klitzing. „Bauherren sollten sich gegen diese zunehmende Gefahr absichern.“

**Achtung:** Feuerschäden sind mit der Elementarschaden-Versicherung nicht abgedeckt, diese müssen separat versichert werden (siehe Wohngebäudeversicherung).

### **Wohngebäudeversicherung und Feuerrohbauversicherung**

Schäden durch Leitungswasser oder Feuer erfordern meist eine Wohngebäudeversicherung. Je nach Vertrag decken diese Policen die Kosten für Sanierung oder Wiederaufbau ab. „Hier versichern Bauherren ausschließlich das Gebäude, nicht aber den Inhalt“, betont von Klitzing. „Zudem müssen Nebengebäude und Garagen explizit mitversichert werden.“

Vor Feuerschäden im Rohbau durch Brand, Blitzschlag oder Explosion sind Bauherren oft durch die Wohngebäudeversicherung geschützt. Sind sie nicht mitversichert, schützt zusätzlich eine Feuerrohbauversicherung.

### **Für Freunde: Bauhelfer-Unfallversicherung**

Wer Freunde und Familie aushelfen lässt, sollte eine Bauhelfer-Unfallversicherung abschließen. Das geht über die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft. „Der Bauherr muss die privaten Helfer innerhalb einer Woche anmelden und die Versicherungsbeiträge zahlen“, erklärt von Klitzing. Die Beiträge errechnen sich aus den Arbeitsstunden und einem fiktiven Entgelt, das je nach Bundesland variiert. Für 100 Helferstunden liegt der Beitrag zur Bauhelfer-Unfallversicherung aktuell bei rund 145 bis 160 Euro.

### **Haben Bauberater und Handwerker eine Haftpflichtversicherung?**

Bei Bauberatern und Handwerkern sollten Bauherren vorab prüfen, ob bereits eine Haftpflichtversicherung vorliegt, die mögliche Schäden abdeckt. Bei Mängeln, die Immobilienbesitzer erst später entdecken, sind Bauunternehmer oder die verantwortlichen Handwerker in der Pflicht, innerhalb der Gewährleistungsfrist nachzubessern. Diese beträgt in der Regel fünf Jahre, bei Reparaturen und kleineren Umbauarbeiten zwei Jahre und beginnt bei Abnahme der Leistung. „Wer in der Bauphase Mängel bemerkt, sollte diese umgehend schriftlich beanstanden und dokumentieren. Das macht es Bauherren leichter, ihre Ansprüche durchzusetzen“, so von Klitzing.

### **Sicher durch die Finanzierung**

Bauherren sollten nicht nur den Bau, sondern auch die Baufinanzierung vor unvorhergesehenen Ereignissen schützen. Damit Kreditnehmer zahlungsfähig bleiben, können sie ihre Finanzierungsrate etwa für den Fall von Arbeitsunfähigkeit, Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit oder Scheidung absichern.

Im Todesfall schützt eine Restschulds- oder Risikolebensversicherung die Hinterbliebenen vor dem Verlust des Eigenheims. „Um nicht zu gering oder doppelt abgesichert zu sein, sollten sich Bauherren vor dem [Hausbau](#) bedarfsgerecht beraten lassen“, sagt der Experte. Viele Versicherer bieten die wichtigsten Versicherungen ohnehin im Paket an.