

LKP *Stichwort*

Bauherrenversicherungen - welche gibt es und welche sind sinnvoll?

Ob Eigenheim oder Mietobjekt, ob Neu-, An- oder Umbau: vor der Umsetzung eines Bauvorhabens sollte jeder Bauherr unbedingt für eine Absicherung der mit dem Bau verbundenen Risiken sorgen. Nachfolgend stellen wir die wichtigsten Versicherungen für Bauherren im Überblick dar.

Haftpflichtversicherung

Pflichten des Bauherrn

Der Bauherr hat die sog. **Verkehrssicherungspflicht**. Dies bedeutet, dass er zum einen für den ordnungsgemäßen Zustand des Baugrundstücks zu sorgen hat, so dass von diesem keine Gefahren für Dritte ausgehen. Zum anderen ist der Bauherr aber auch für die sorgfältige Auswahl der am Bau Beteiligten verantwortlich und muss das Bauvorhaben überwachen.

Haftung des Bauherrn

Kommt es zu einem Schadensfall am Bau, so ist der Bauherr in der Regel nicht der Einzige, der für den Schaden verantwortlich ist. Meist besteht eine Mitverantwortung beispielsweise des Bauleiters, Architekten oder des Bauhandwerkers. Dies nützt dem Bauherrn jedoch zunächst wenig. Jeder für den Schaden Mitverantwortliche und damit auch der Bauherr **haftet gesamtschuldnerisch für den gesamten Schaden**.

Der Geschädigte wird sich im Zweifel an den Bauherrn halten. Dieser haftet der Höhe nach grundsätzlich unbeschränkt mit seinem gesamten Vermögen. Der eingetretene Schaden kann dabei insbesondere bei Personenschäden immens sein.

Für den Bauherrn besteht zwar unter Umständen die Möglichkeit, bei Mitverantwortlichen Regress zu nehmen, doch trägt er das Risiko, dass er diese Regressforderung nicht durchsetzen kann, z.B. weil der verantwortliche Schädiger zwischenzeitlich insolvent ist.

Versicherungsschutz

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt den Bauherrn während der Bauphase gegen **Schadenersatzansprüche Dritter**. Abgesichert sind z.B. Schäden durch ungenügende Sicherung der Baustelle, schadhafte Zäune, mangelhafte Abdeckung von Gruben, Schädigungen am Nachbarhaus oder Verletzung von Passanten durch herabfallende Teile oder umstürzende Gerüste.

Nicht erfasst sind Schäden, die auf ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Bauherrn zurückzuführen sind sowie vertragliche Schadenersatzansprüche.

Versicherungsdauer und -beitrag

Versichert ist der Bauherr für ein konkretes Bauvorhaben. Die Versicherung wird für die Bauzeit - von Baubeginn bis zur Abnahme - abgeschlossen. Beim konventionellen Hausbau gehen die Versicherer von einer Bauzeit von zwei Jahren, bei einem Fertighaus von sechs Monaten aus. Dauert das Bauvorhaben länger, muss die Laufzeit entsprechend verlängert werden.

Der Beitrag richtet sich nach der Größe des Bauvorhabens und beläuft sich auf ca. 1 Promille der Versicherungssumme, in der alle Aufwendungen für die Bauausführung einschließlich dem Wert der Eigenleistung, den Architekten- u. Planungskosten sowie den Kosten für die Außenanlagen enthalten sind.

Bauleistungsversicherung

Die beauftragten Bauunternehmer behalten ihren Anspruch auf Vergütung, wenn die von ihnen erbrachten Bauleistungen durch einen von ihnen nicht zu vertretenden Umstand zerstört oder beschädigt werden. Dies bedeutet, dass das Kostenrisiko des Bauherrn mit zunehmendem Baufortschritt wächst.

Versicherungsschutz

Zu den von Bauunternehmern nicht zu vertretenden Risiken zählen insbesondere Schäden, die durch höhere Gewalt (z.B. Hagel, Sturm oder Hochwasser) aber auch durch Vandalismus oder Diebstahl bereits eingebauter Materialien entstehen. Ebenfalls hierunter fallen Schäden infolge von Konstruktions- oder Materialfehlern.

Die Bauleistungsversicherung schützt vor diesen unvorhergesehenen Sachschäden am Bauwerk und umfasst dabei alle Beschädigungen oder Zerstörungen an Bauleistungen und am Baumaterial. Der Versicherungsschutz greift aber nicht bei normalen Sachmängeln, bei Schäden durch normale Witterungseinflüsse und bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Bauherrn. Ersetzt werden die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, einschließlich der Aufräumkosten.

Versicherungsdauer und Beitrag

Der Versicherungsschutz gilt ebenfalls für die gesamte Bauphase. Die Versicherung ist abhängig von der Versicherungssumme ab einem Beitrag von ca. 100 € zu haben.

Feuerrohbauversicherung

Die Feuerrohbauversicherung schützt den Bauherrn während der Bauphase vor Schäden durch Brand, Blitzschlag oder Explosionen. Versichert ist der Rohbau selbst und die sich auf dem Baugrundstück befindlichen Baustoffe. In der Regel wird der Abschluss einer Feuerrohbauversicherung von der finanzierenden Bank verlangt.

Alternative: frühzeitige Gebäudeversicherung

Spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens sollte ohnehin eine Gebäudeversicherung abgeschlossen werden (bis 1994 war dies Pflicht). Diese beinhaltet neben einer Absicherung für Leitungswasser- und Sturmschäden (ab Windstärke 8) eine Feuerversicherung. Es empfiehlt sich daher u. U. den Vertragsschluss

für die Gebäudeversicherung vorzuziehen, da sich dadurch der separate Abschluss für eine Feuerrohbauversicherung erübrigt.

Bauhelferversicherung

Eine Bauhelferversicherung wird notwendig, wenn der Bauherr Verwandte, Freunde und Bekannte als Helfer einsetzt. **Der Bauherr ist gesetzlich verpflichtet, seine Helfer bei der Berufsgenossenschaft Bau anzumelden.** Daraus ergibt sich eine Beitragspflicht, die sich an der Anzahl der zu leistenden Arbeitsstunden bemisst. Pro Arbeitsstunde sind 1,45 € zu bezahlen (neue Bundesländer 1,29 €). Versichert sind Schäden der Bauhelfer, die durch Unfälle während der Bauarbeiten geschehen. Nicht versichert sind der Bauherr selbst und dessen Ehepartner. Diese können sich über eine separate Unfallversicherung absichern.

Glasversicherung

Sind am Bauvorhaben viele Glasflächen vorhanden, so kann u. U. eine Glasversicherung sinnvoll sein. Zwar ist das Glasbruchrisiko grundsätzlich auch durch eine Bauleistungsversicherung abgedeckt, doch werden mehrere Glasflächen beschädigt, so gilt hier jede zerschlagene Scheibe als eigener Schadensfall mit der Konsequenz, dass jeweils die Selbstbeteiligung zu zahlen wäre.

Fazit

Die wichtigsten Bauherrenversicherungen sind die Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie die Bauleistungsversicherung. Beide Versicherungen sollten bei einem Bauvorhaben zwingend abgeschlossen werden.

Auf eine Feuerrohbauversicherung kann bei frühzeitigem Abschluss einer Gebäudeversicherung verzichtet werden. Für Bauhelfer besteht eine gesetzliche Versicherungspflicht, wohingegen die Glasversicherung nur bei vielen Glasflächen empfehlenswert ist.