



Checkliste: Versicherungen für den Neubau

Diese Checkliste hilft Ihnen dabei, den Überblick über die wichtigsten Versicherungen für Ihr Bauprojekt zu behalten. Haben Sie etwas erledigt, können Sie die Unterpunkte abhaken.

Vor Baubeginn

Schließen Sie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Achten Sie auf eine Deckungssumme von 3 bis 5 Millionen Euro.
Überprüfen Sie Ihre Private Haftpflichtversicherung auf den Schutz kleinerer Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen.
Schließen Sie eine Bauleistungsversicherung ab.
Überlegen Sie sich beim Abschluss einer Feuerrohbauversicherung , ob Sie zusätzlich eine Wohngebäudeversicherung abschließen. Dann wird die Feuerrohbauversicherung kostenlos.
Melden Sie alle privaten Bauhelfer:innen bei der BG Bau, damit für sie eine Bauhelferunfallversicherung abgeschlossen wird.
Schließen Sie unbedingt eine Private Unfallversicherung ab. Sie selbst und Ihr:e Partner:in können nicht in die Bauhelferunfallversicherung aufgenommen werden.
Überprüfen Sie, ob Sie sich, Ihre Familie und die Finanzierung über eine Restschuldversicherung, eine Risikolebensversicherung oder eine Berufsunfähigkeitsversicherung absichern können.

Vor dem Einzug

Denken Sie an eine Wohngebäudeversicherung . Sie bietet Schutz, falls Ihre Immobilie beschädigt oder zerstört wird.
Melden Sie Ihrer Hausratversicherung den Umzug. Während der Umzugszeit besteht für 2 Monate in beiden Wohnungen Versicherungsschutz.
Überprüfen Sie die Aktualität Ihrer Hausratversicherung nach dem Umzug. Häufig ändern sich die Risikoverhältnisse und die Police muss angepasst werden (z. B. die Wohnfläche).
Falls die Immobilie vermietet wird, sollten Sie eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abschließen.



Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung vertritt die Interessen des Bauherren/der Bauherrin und übernimmt berechtigte Forderungen Dritter oder wehrt unberechtigte Schadenersatzforderungen ab.

Beispiele:

- Beim Ausheben der Baugrube entstehen durch einen Erdrutsch Schäden am Haus des Nachbarn.
- Ein Bekannter verunglückt bei der Besichtigung der Baustelle.
- Ein Auto, das auf der Straße parkt, wird durch aufgewirbeltes Baumaterial beschädigt.
- Ein Fahrradfahrer gerät ins Schleudern, weil Handwerker Werkzeug auf dem Bürgersteig liegen gelassen haben.

Wann immer Schäden an Personen oder fremden Sachen durch Baumaßnahmen entstehen, müssen Sie als Bauherr für die Folgen aufkommen. Das gilt auch, wenn die Schäden durch Dritte, z. B. Handwerksbetriebe, verursacht wurden.

Worauf Sie achten sollten:

Versicherte Risiken: Schäden an Personen oder fremden Sachen, die durch Baumaßnahmen (Neubau, Umbau, Reparaturen, Abbruch und Grabarbeiten) verursacht wurden.

Versicherungsleistungen: Schäden durch Erdrutsch oder Senkung sind nicht bei allen Anbietern automatisch eingeschlossen. Prüfen Sie, ob Sie diesen Versicherungsschutz benötigen.

Versicherungsbeitrag: Der Beitrag der Bauherrenhaftpflichtversicherung richtet sich nach der Höhe der Bausumme und der Dauer des Bauvorhabens. In der Regel wird eine Einmalprämie vor Baubeginn entrichtet.

Deckungssumme: Die Deckungssumme sollte mindestens 3 bis 5 Millionen Euro betragen.

Laufzeit: Die Laufzeit beträgt in der Regel 24 Monate, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Prüfen Sie Ihre Private Haftpflichtversicherung: Für kleinere Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen bietet die Private Haftpflichtversicherung oftmals ausreichenden Schutz. Erkundigen Sie sich, bis zu welcher Bausumme Ihre Private Haftpflichtversicherung das Bauherrenrisiko übernimmt.



Bauleistungsversicherung

Versichert sind Sie als Bauherr/Bauherrin und alle am Bau beteiligten Unternehmen. Daher ist es im Schadensfall unerheblich, wer die Schuld trägt.

Beispiele:

- Ein Sturm zerstört die Dachkonstruktion des Rohbaus.
- Durch eine Überschwemmung nach Starkregen verschlammt der Keller.
- Unbekannte beschädigen den frisch eingebrachten Estrich.
- Bereits montierte Sanitäranlagen werden entwendet.
- Vandalen schmieren Farbe auf Wände und Fußböden.

Bis eine Immobilie fertig gestellt ist, kann viel passieren. Eine Bauleistungsversicherung schützt vor unvorhersehbaren Schäden am Bauwerk. Ersetzt werden alle Kosten, die aufgewendet werden müssen, um den ursprünglichen Zustand des Gebäudes wiederherzustellen.

Worauf Sie achten sollten:

Versicherte Risiken: Je nach Versicherung werden ungewöhnliche Witterungsverhältnisse (z. B. Starkregen, Sturm, Hagel und Frost), Naturereignisse in ungewöhnlichem Ausmaß (z. B. Erdbeben, Überschwemmungen und Hochwasser), Folgekosten von Konstruktions- und Materialfehlern, Diebstahl fest eingebauter Teile, Glasbruch, Fahrlässigkeit oder Ungeschicklichkeit von Bauhandwerkern sowie böswillige Handlungen Dritter (z. B. Vandalismus) versichert.

Versicherungsleistungen: Versichert sind alle Bauleistungen vom Fundament bis zum Dachstuhl. Ebenso Baustoffe, Bauteile und als wesentliche Bestandteile einzubauende Einrichtungsgegenstände wie Fenster oder Türen.



Brand und Blitzschlag: Nicht versichert sind Schäden durch Brand oder Blitzschlag. Diese werden durch die Feuerrohbauversicherung abgedeckt.

Feuerrohbauversicherung

In der Regel geht die Feuerrohbauversicherung in die Wohngebäudeversicherung über. Achten Sie auf solch eine Kombi-Versicherung.

Beispiele:

- Bei einem Unwetter schlägt ein Blitz in den Dachstuhl des Rohbaus und zerstört die Dachkonstruktion.
- Unbekannte legen Feuer und der Rohbau wird zu großen Teilen zerstört.
- Kurz vor der Bauabnahme setzen Schweißarbeiten das fast fertige Haus in Brand.

Die Feuerrohbauversicherung ist eine wichtige Ergänzung der Bauleistungsversicherung. Sie schützt Ihre Immobilie in der Bauphase.

Worauf Sie achten sollten:

Versicherte Risiken: Brand, Brandstiftung, Blitzschlag sowie Explosion und Implosion.

Versicherungsleistungen: Versichert sind Ihr Bauwerk und auf dem Baugrundstück gelagerte Baustoffe.

Versicherungssumme: Die Feuerrohbauversicherung erstattet den Betrag, der aufgewendet werden muss, um das Gebäude wieder zu errichten.



Spartipp: Kostenfrei ist die Feuerrohbauversicherung bei fast allen Anbietern, wenn auch gleich die Wohngebäudeversicherung abgeschlossen wird.



Bauhelferunfallversicherung

Mit einer Bauhelferunfallversicherung sichert sich der Bauherr gegen die finanziellen Folgen von Unfällen privater Bauhelfer auf der Baustelle ab.

Beispiele:

- Ein Bekannter hilft beim Bau. Beim Dachdecken verliert er das Gleichgewicht und stürzt vom Dach.
- Ihr Schwager stürzt über Baumaterial, verletzt sich das Knie und wird für längere Zeit arbeitsunfähig.

Oftmals helfen Freunde oder Verwandte beim Bauen. Viele Bauherren wissen nicht, dass alle privaten Helferleistungen, die über eine reine Gefälligkeitshandlung hinausgehen, der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) gemeldet werden müssen. Hier werden alle Bauhelfer zentral versichert.

Worauf Sie achten sollten:

Versicherte Risiken: Versichert sind Unfälle von Bauhelfern bei Neu-, Um-, Aus- oder Anbau. Insbesondere Maurer-, Zimmerer-, Dachdecker-, Verputzer-, Installations-, Schreiner-, Maler-, Fliesen- und Bodenlegerarbeiten wie auch Abbruch- und Erdarbeiten.

Versicherungsleistungen: Die gesetzliche Bauhelferunfallversicherung trägt von der Heilbehandlung, über die Rehabilitation bis hin zur beruflichen Integration oder Rentenzahlung sämtliche Kosten, die beim Unfall eines Bauhelfers entstehen.

Wer muss versichert werden: Grundsätzlich müssen alle Personen, die der Bauherr als Hilfskräfte in arbeitnehmerähnlicher Form heranzieht, versichert werden. Gleichgültig, ob sie kurz- oder langfristig, gegen Entgelt oder unentgeltlich mithelfen.

Meldung der Helfer: Der Bauherr ist verpflichtet, sein privates Bauvorhaben und die Helfer innerhalb einer Woche nach Baubeginn bei der BG Bau anzumelden und entsprechende Beiträge zu zahlen.

Anmeldung versäumt: Die Helfer sind auch dann gesetzlich versichert, wenn der Bauherr ihre Anmeldung wissentlich oder unwissentlich versäumt. Dann droht dem Bauherrn allerdings ein Bußgeld.

Private Unfallversicherung: Bauherr:in und Ehepartner sind nicht über die Berufsgenossenschaft versichert! Für sie empfiehlt sich unbedingt eine private Unfallversicherung.



Private Unfallversicherung

Als Bauherr/Bauherrin sind Sie und Ihre Familie in den bisher genannten Versicherungen nicht mitversichert. Eine Private Unfallversicherung schützt Sie vor finanziellen Schäden:

Beispiele:

- Bei Dachdeckerarbeiten verlieren Sie plötzlich das Gleichgewicht und stürzen mehrere Meter in die Tiefe.
- Sie verletzen sich mit der Säge an der Hand. Nach einem Sehnenriss bleibt sie steif.
- Beim Kauf von Baumaterial werden Sie in einen schweren Verkehrsunfall verwickelt.

Sofern nicht schon eine private Unfallversicherung besteht, sollte spätestens bei Baubeginn darüber nachgedacht werden. Denn die Unerfahrenheit als Handwerker erhöht das Risiko eines Unfalls erheblich.

Worauf Sie achten sollten:

Versicherte Risiken: Die gesetzliche Unfallversicherung greift nur bei Unfällen, die auf der Arbeit sowie dem direkten Hin- und Rückweg passieren. Alle Unfälle, die sich im privaten Umfeld ereignen, sind nicht abgesichert.

Versicherungsleistungen: Finanzielle Absicherung im Falle von dauerhafter körperlicher oder geistiger Beeinträchtigung nach einem Unfall mit lebenslanger Rente oder Einmalzahlung.

Höhe der Versicherungssumme: Als Faustregel gilt, dass die Versicherungssumme bei Vollinvalidität mindestens das 3- bis 5-fache des Jahresbruttoeinkommens betragen sollte. Achten Sie auf eine hohe Progressionsstufe, diese sichert Ihnen höhere Leistungen bei schwerer Invalidität.

Optionale Zusatzleistungen: Je nach Anbieter können Krankenhaustagegeld, Todesfallleistungen, Übergangsleistungen, Krankentagegeld, Bergungskosten und kosmetische Operationen mitversichert werden.

Restschuld-, Berufsunfähigkeits-, Risikolebensversicherung

Die Absicherung der Restschuld gehört zur wichtigsten Versicherung während der Bauzeit. So können Sie Ihre Darlehensverpflichtungen gegen Risiken wie Arbeitsunfähigkeit, Arbeitslosigkeit und Tod absichern.

Beispiele:

- Durch Burnout wird ein Angestellter arbeitsunfähig und kann die Darlehensraten nicht mehr tilgen.
- Die solide Baufinanzierung gerät ins Wanken, als ein:e Arbeiter:in im Zuge von betrieblichen Sparmaßnahmen seine/ihre Arbeit verliert.
- Ein Familienvater verunglückt bei einem Autounfall tödlich. Kurz zuvor hatte die Familie ein Baufinanzierungsdarlehen aufgenommen.

Worauf Sie achten sollten:

Versicherungen: Grundsätzlich kommen für die Absicherung Ihres Darlehens eine Restschuldversicherung, eine Berufsunfähigkeitsversicherung oder die Risikolebensversicherung in Frage.

Restschuldversicherung: Mit einer Restschuldversicherung wird der ausstehende Kreditbeitrag abgesichert. Weitere mögliche Kosten, die durch Krankheit oder Arbeitslosigkeit entstehen, sind nicht versichert. Im Versicherungsfall wird für einen bestimmten Zeitraum die Darlehensrate übernommen. Im Todesfall wird die vereinbarte Versicherungssumme ausgezahlt.

Berufsunfähigkeitsversicherung: Eine Berufsunfähigkeitsversicherung sichert Ihre finanzielle Existenz bei Verlust Ihrer Arbeitskraft nach Krankheit oder Unfall ab. Im Gegensatz zur Restschuldversicherung ist sie zeitlich nicht begrenzt. Die Versicherungssumme sollte mindestens 50 – 75 Prozent des Nettoeinkommens abdecken.

Risikolebensversicherung: Die Risikolebensversicherung schützt Ihre Hinterbliebenen im Falle Ihres Todes vor finanziellen Einbußen. Von der Versicherungssumme kann beispielsweise die Baufinanzierung gezahlt werden. Darüber hinaus kann Ihre Familie von dem Geld ihren Lebensstandard halten.



Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung gehört zur Grundausstattung von Immobilienbesitzer:innen. Wird Ihre Immobilie beschädigt oder zerstört, schützt sie vor den finanziellen Folgen.

Beispiele:

- Der Fernseher implodiert und verursacht einen Zimmerbrand.
- Hagel beschädigt die Dachfenster.
- Im Sturm umgestürzte Bäume beschädigen Ihr Haus.

Viele Banken verlangen bereits für die Baufinanzierungsvergabe den Nachweis über eine Wohngebäudeversicherung.

Worauf Sie achten sollten:

Versicherte Risiken: Schäden durch Feuer, Blitz, Sturm, Leitungswasser und Hagel gehören zur Grunddeckung der Wohngebäudeversicherung. Empfehlenswert ist eine zusätzliche Elementarschadendeckung, die Gefahren wie Überschwemmung, Starkregen, Erdsenkung oder Erdrutsch absichert. Wenn Ihr Haus viele Glasflächen hat (z. B. einen Wintergarten), empfiehlt sich auch eine Glasversicherung.

Versicherungsleistungen: Versichert ist grundsätzlich das Gebäude selbst und alle fest mit dem Gebäude verbundenen Teile, wie z. B. Rollläden, Markisen und Briefkästen. Je nach Anbieter werden die Kosten für Aufräum- und Abbrucharbeiten, provisorische Sicherungsmaßnahmen, Bewachung, Lagerung und vorübergehende Hotelunterbringung übernommen.

Feuerrohbauversicherung inklusive: Beim Hausbau sollte rechtzeitig eine Wohngebäudeversicherung inklusive kostenfreier Feuerrohbauversicherung abgeschlossen werden. Die Feuerrohbauversicherung schützt die Immobilie während der Bauphase. Sobald das Gebäude bezugsfertig ist, greift der volle Versicherungsschutz der Wohngebäudeversicherung.



Vergleichen lohnt sich: Der Umfang der Leistungen kann bei den einzelnen Versicherern sehr unterschiedlich sein, so dass sich ein Vergleich lohnt. Teilweise werden Nebengebäude wie z. B. Gartenhäuschen oder Carports sowie Grundstücksbestandteile wie Zäune oder Gartenanlagen ausgeschlossen.

Hausratversicherung

Die Hausratversicherung ist neben der Privathaftpflichtversicherung eine der wichtigsten Versicherungen im privaten Bereich, denn oft steckt ein Großteil des Vermögens im Haushalt.

Beispiele:

- Ein Toaster löst durch Kurzschluss einen Zimmerbrand aus.
- Bei einem Einbruch werden hochwertige Elektrogeräte und Schmuck entwendet.
- Ein Rohr bricht und Leitungswasser zerstört das Mobiliar.

Worauf Sie achten sollten:

Versicherte Risiken: Brand, Blitzschlag, Explosion, Einbruchdiebstahl, Raub, Vandalismus, Leitungswasserschäden, Sturm und Hagel.

Versicherungsleistungen: Die Hausratversicherung ersetzt Ihnen den entstandenen Schaden an Ihrem Hausrat zum aktuellen Neuwert der zerstörten Gegenstände.

Schutz während der Umzugszeit: Der Hausratversicherungsschutz geht beim Umzug auf die neue Wohnung über. Während des Umzuges besteht für einen befristeten Zeitraum, in der Regel für 2 Monate, in beiden Wohnungen Versicherungsschutz. Ein Wohnungswechsel sollte dem Versicherer spätestens mit dem Einzug gemeldet werden.

Risikoverhältnisse prüfen: Durch einen Wohnungswechsel verändern sich häufig die Risikoverhältnisse der Hausratversicherung. Wenn sich die Bauartklasse des Hauses oder die regionale Einstufung ändern, kann eine Neubewertung der Prämie notwendig werden. Auch bei Neuanschaffung hochwertiger Einrichtungsgegenstände muss die Versicherungssumme überprüft werden.



Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ist für jeden Eigentümer unerlässlich. Als Eigentümer unterliegen Sie der „Verkehrssicherungspflicht“. Das heißt, Ihr Haus bzw. Grundstück muss sich in einem verkehrssicheren Zustand befinden und darf keine Gefahr für Dritte darstellen.

Beispiele:

- Ein morscher Ast bricht von einem Baum, der auf Ihrem Grundstück steht, und verursacht Karosserieschäden an einem parkenden Auto.
- Im Winter rutscht der Postbote auf dem verschneiten Bürgersteig aus und bricht sich das Bein.
- Bei Sturm lösen sich Dachziegeln und stürzen auf vorübergehende Passanten.
- Ein Mieter stürzt im Treppenhaus, weil es nicht ausreichend beleuchtet ist.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht schützt Sie vor finanziellen Forderungen, wenn Sie Ihrer Verkehrssicherheitspflicht nicht ausreichend nachgekommen sind.

Worauf Sie achten sollten:

Versicherte Risiken: Als Eigentümer:in einer Immobilie oder eines Grundstücks gelten für Sie gesetzliche Pflichten. Verstoßen Sie gegen diese, versichert Sie die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung vor den Ansprüchen aus Personen-, Sach- oder Vermögensschäden.

Versicherungsleistungen: Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung umfasst die Befriedigung berechtigter Ansprüche und die Abwehr unberechtigter Ansprüche.

Eigennutzung: Für Eigentümer eines selbst genutzten Einfamilienhauses ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht in der Regel Bestandteil ihrer privaten Haftpflichtversicherung. Sind Sie Eigentümer von mehr als einer Immobilie (besitzen Sie z. B. ein Wochenendhaus) oder eines unbebauten Grundstückes, sollten Sie sich unbedingt bei Ihrem Haftpflichtversicherer erkundigen, ob diese in der Police mitversichert sind.

Vermietete Immobilien: Vermieten Sie eine Immobilie, benötigen Sie eine separate Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht. Sofern es sich um eine Eigentumswohnung handelt, wird der Verwalter oder die Verwalterin eine entsprechende Police für das gesamte Gebäude abschließen.



Vorsicht bei Gemeinschaftseigentum: Teilen Sie sich mit Ihren Nachbarn eine Privatstraße, die zur Erschließung Ihrer Grundstücke (oftmals Reihenhäuser, Doppelhaushälften) dient, ist dies Gemeinschaftseigentum und damit nicht mehr über Ihre private Haftpflichtversicherung abgesichert. Gibt es keinen Verwaltenden, muss die Eigentümergemeinschaft für eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sorgen.