

Hausbau: Wie sich Bauherren absichern können



Schäden und Verletzungsgefahren gehören bei einer Baustelle zu den versicherbaren Risiken.

Pixabay

28.01.2022 um 14:21

von **Ursula Rischaneck**

Planungsfehler, feuchte Wände durch Hochwasser, Risse am Nachbargebäude – nicht immer läuft auf Baustellen alles glatt.

Ein Hausbau birgt viele Risiken – Schäden an Nachbargebäuden, aber auch am eigenen Bauwerk. Bauversicherungen sorgen dafür, dass Bauherren gegen entsprechende Probleme abgesichert sind. Immobilienrechtsexpertin Valentina Philadelphy-Steiner und Norbert Jagerhofer, Prokurist bei der RVM Versicherungsmakler GmbH und selbstständiger Versicherungsmakler, geben einen Überblick über das Angebot.

Welche Versicherungsangebote sind sinnvoll, und wovor schützen sie?

„Für notwendig und sinnvoll halte ich auf jeden Fall die Bauherrenhaftpflichtversicherung“, sagt Jagerhofer. Diese schützt Bauherren vor Ansprüchen Dritter, die durch Schäden infolge der Bauarbeiten entstehen können.“

Philadelphy-Steiner ergänzt: „Es beginnt bei Schäden, die durch die Bauarbeiten am Nachbargebäude entstehen, wie beispielsweise Risse, geht über Zäune oder Autos, die durch herabfallendes Material beschädigt werden und reicht bis zu Unfällen, die durch Verschmutzungen auf Gehwegen oder Fahrbahnen zurückzuführen sind.“

„Kann der Verursacher nicht eindeutig eruiert werden, wird der Bauherr in die Pflicht genommen, da er die Baustelle, und somit eine Gefahrenquelle, eröffnet hat. Dieses Risiko sollte versichert werden. Jagerhofer: „Man darf nicht vergessen, dass den Bauherren auch die Fürsorgepflicht aus dem Baustellenkoordinationsgesetz trifft.“ Das heißt, dass der Bauherr auch dann in die Pflicht genommen werden kann, wenn sich ein Bauarbeiter auf der Baustelle verletzt.

Ist dafür nicht der Generalunternehmer verantwortlich?

„Der Bauherr steht bei allen Forderungen in der ersten Reihe“, erklärt Jagerhofer. „Er muss diese abwehren oder befriedigen. Erst danach kann er vom Generalunternehmer Regress fordern.“ Wenn dieser in der Zwischenzeit insolvent wurde, kann das ziemlich unangenehm werden. Was man zur Bauherrenhaftpflichtversicherung noch sagen muss: Sie deckt auch Sach- und Personenschäden aus dem Risiko als Bauherr oder aus echter, unentgeltlicher Nachbarschaftshilfe – nicht Pfusch – ab.

Was kostet eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, und wie lang läuft sie?

Die Kosten liegen meist bei 0,4 bis ein Promille der Baukosten, je nach Risikosituation. „Die Laufzeit beginnt mit der Eröffnung der Baustelle und endet in der Regel mit der Fertigstellungsanzeige“, erklärt Philadelphy-Steiner. Jagerhofer: Oft gibt es auch eine dreijährige Nachmeldephase ab Übernahme des Objektes. Das ist sinnvoll, weil sich ja etwa Schäden am Nachbargebäude manchmal auch erst später zeigen.

Was ist, wenn sich ein Verwandter, der beim Hausbau hilft, verletzt?

Jagerhofer weiß: „Mit der Bauhelferversicherung, einer privaten Unfallversicherung, können Freunde und Familie, die dem Bauherrn im Rahmen der Nachbarschaftshilfe zur Hand geht, versichert werden.“ Aber vor Regressforderungen der Sozialversicherungsträger schützt die Bauhelferversicherung nicht.

Was tun bei Schäden am eigenen Bauwerk wie Vandalismus oder Blitzschlag?

„Für diesen Fall gibt es die Bauwesenversicherung. Sie deckt Sachschäden am Gebäude ab, die keinem Verursacher zuordenbar sind“, sagt Philadelphy-Steiner. Das gilt etwa für Vandalismus, aber auch Schäden, die durch Blitzschlag, Sturm oder Wasser, am Bauwerk sowie auf der Baustelle gelagerten Materialien entstehen. Auch Folgeschäden, die auf unsachgemäße Arbeiten zurückzuführen sind, oder der Diebstahl von bereits eingebauten Fenstern, Türen, Heizkörpern oder Sanitäreinrichtungen, sind versichert.

Wie lang greift die Bauwesenversicherung und was kostet sie?

Philadelphy-Steiner erklärt: „Sie greift grundsätzlich bis zur Übergabe des Gebäudes an den Bauherrn.“ Jagerhofer ergänzt: „Man kann für die Zeit der Gewährleistung drei Jahre Nachdeckung dazu kaufen. Das halte ich für durchaus sinnvoll, weil die teuersten Schäden in der Regel im Nachdeckungszeitraum aufpoppen.“ Die Kosten: Als Jahresprämie sollte man mit 1,2 bis 2,5 Promille der Baukosten kalkulieren.

Es gibt ja auch eine Rohbauversicherung – wann ist diese sinnvoll?

Diese sollte in der Bauphase abgeschlossen werden. Gedeckt sind damit Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden am Rohbau. Nicht umfasst sind alle anderen Schäden, die nicht zuordenbar sind. Im Regelfall ist die Rohbauversicherung ein Zusatz-Baustein des Versicherungspakets. Jagerhofer: „Daher halte ich eine

Bauwesenversicherung für sinnvoller, weil sie eine All-Risk- Versicherung während der Bauphase ist.“

Sind diese Versicherungen eigentlich gesetzlich vorgeschrieben?

Die Versicherungen sind freiwillig. Zumindest die Bauherrenhaftpflichtversicherung sollte nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Umbauten abgeschlossen werden.