

## Absicherung von Bauvorhaben

Bauvorhaben können gleichermaßen durch Risiken gefährdet werden wie auch Schäden verursachen. Diese Risiken und Schäden gilt es, über geeignete Versicherungsverträge abzusichern.

In diesem Infoblatt finden Sie hierzu die wichtigsten Informationen, v. a. zu der Auswahl eines geeigneten Versicherungsvertrages.

Für **BdV-Mitglieder** bieten wir exklusive Tarifempfehlungen für die [Bauherrenhaftpflichtversicherung](#) im Mitgliederportal.

Am Ende dieses Infoblatts finden Sie weitere Informationen zum BdV.

**Verbrauchertelefon:** Sie sind zwar noch kein Mitglied bei uns, haben aber dennoch Fragen zu Versicherungen? Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Rufen Sie uns an: 09001 – 737 300 (2,40 Euro/Minute aus dem dt. Festnetz).

## Das Wichtigste auf einen Blick

Als Bauherr haften Sie für alle Schäden, die von Ihrem Bauwerk und Baugrundstück ausgehen. Eine **Bauherren-Haftpflichtversicherung** leistet Schadensersatz an den Geschädigten oder wehrt dessen unberechtigte Ansprüche ab. Üblicherweise ist die Haftpflicht aus dem Besitz des zu bebauenden Grundstückes sowie des zu errichtenden Bauwerks mitversichert. Daher sollte die Bauherren-Haftpflichtversicherung schon bei Kauf des Grundstückes abgeschlossen werden.

**BdV-Tipp:** Schadensersatzansprüche dritter Personen gegen Bauhelfer\*innen wie Freunde oder Nachbarn sind bei der Erbringung von Eigenleistungen nur mitversichert, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Für Ansprüche des Bauherrn gegen die Helfenden tritt die Bauherren-Haftpflichtversicherung nicht ein. Sie ist auch nicht zuständig für Ansprüche der Helfenden gegen den Bauherrn bei Personenschäden durch Unfall.

Verfügen Sie über eine Privathaftpflichtversicherung, bei der auch Bauvorhaben mitversichert sind, sollten Sie die tatsächliche Bausumme mit der in der Versicherung ge-

Eine Vervielfältigung und Verbreitung zu privaten Zwecken ist mit Quellennachweis gestattet. Zu gewerblichen Zwecken ist eine Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, nur nach vorheriger ausdrücklicher Genehmigung erlaubt. Wenden Sie sich hierzu an: [presse@bunddersicherten.de](mailto:presse@bunddersicherten.de)

nannten Summe vergleichen. Übersteigt Ihre Bausumme die in Ihrer Privathaftpflichtversicherung versicherte Summe, entfällt der Versicherungsschutz für das Bauvorhaben komplett. Sie sollten dann Ihren Privathaftpflichtversicherungsschutz erweitern bzw. eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abschließen.

Für Hauseigentümer ist eine Wohngebäudeversicherung unverzichtbar, denn angesichts des hohen Werts von Immobilien kann es schwierig werden, einen größeren Schaden aus eigenen Mitteln zu bezahlen. Ein Totalverlust kann schlimmstenfalls den eigenen Lebensstandard stark beeinflussen. Solange sich ein Objekt im Bau befindet, benötigen Sie eine **Feuer-Rohbauversicherung**.

**BdV-Tipp:** Eine Feuer-Rohbauversicherung bekommen Sie häufig für einen bestimmten Zeitraum prämienfrei, wenn Sie bei derselben Gesellschaft für die Zeit nach Baufertigstellung eine Wohngebäudeversicherung abschließen.

Eine weitere Versicherung rund um den Bau wird **Bauleistungsversicherung** oder auch Bauwesenversicherung genannt. Durch sie können unvorhergesehene Schäden an allen Lieferungen und Leistungen für das im Versicherungsschein bezeichnete Bauvorhaben abgesichert werden

Zeit und Geld kostet es Bauherren, wenn das bauausführende Unternehmen Insolvenz anmelden muss. Hilfreich ist dann, wenn dieses Unternehmen über eine so genannte **Baufertigstellungsversicherung** verfügt. Diese trägt die Mehrkosten, die durch die Beauftragung anderer Bauunternehmen entstehen können.

Mit der vor Beginn eines Bauprojekts abzuschließenden **Baugewährleistungsversicherung** schützt sich der Bauunternehmer vor den finanziellen Folgen der Beseitigung eigener Gewährleistungsmängel. Tritt im Rahmen der Gewährleistungsfrist ein Mangel auf, ersetzt die Baugewährleistungsversicherung die dem Unternehmer aus der Mangelbehebung entstehenden Aufwendungen. Für den Bauherrn ist der Schutz dieser Versicherung ebenfalls positiv: Er erhält die Sicherheit, dass innerhalb der Gewährleistungsfrist auch im Falle einer Insolvenz des Bauunternehmers die entsprechenden Kosten gedeckt sind.

Im Rahmen eines Baus ist auch eine Pflichtversicherung zu berücksichtigen, die **gesetzliche Unfallversicherung**. Viele Bauherren können mit privater Unterstützung von Bekannten und Verwandten bauen. Gleichgültig, ob diese unentgeltlich oder gegen Bezahlung tätig werden, müssen sie bei der Bau-Berufsgenossenschaft gemeldet und versichert werden. Zwar sind die Helfer\*innen auch dann geschützt, wenn sie der Bauherr nicht gemeldet hat. Allerdings muss in diesem Fall mit einem Bußgeld von bis zu 2.500 Euro gerechnet werden. Aus der gesetzlichen Unfallversicherung resultieren unter anderem folgende Leistungen: Heilbehandlungen, berufliche Wiedereingliederungen und Renten.

Das Infoblatt soll Ihnen eine erste Orientierung geben und kann keinesfalls eine individuelle Beratung für den konkreten Einzelfall ersetzen. Alle Informationen in diesem Infoblatt haben wir sorgfältig recherchiert und nach bestem Wissen zusammengestellt.

Die Infoblätter aktualisieren wir regelmäßig und stellen sie auf unserer [Website](#) bereit – dabei behalten wir uns jederzeit inhaltliche Änderungen vor. Gleichwohl können wir für die Richtigkeit und Aktualität keine Gewähr übernehmen. Das Infoblatt gibt den aus der Fußzeile ersichtlichen Stand wieder, sofern wir einen abweichenden Stand nicht im Text kenntlich gemacht haben.

## Inhalt

<a href="#">1</a>	<a href="#">Bauherren-Haftpflichtversicherung</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">2</a>	<a href="#">Feuer-Rohbauversicherung</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">3</a>	<a href="#">Bauwesen-/Bauleistungsversicherung</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">4</a>	<a href="#">Gesetzliche Unfallversicherung</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">5</a>	<a href="#">Baufertigstellungsversicherung</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">6</a>	<a href="#">Baugewährleistungsversicherung</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">7</a>	<a href="#">BdV-Tarifempfehlungen</a>	<a href="#">9</a>
	<a href="#">Das ist der BdV</a>	<a href="#">10</a>

# 1 Bauherren-Haftpflichtversicherung

Bauherr ist, wer es in eigener Regie unternimmt, ein Bauwerk zu erstellen oder erstellen zu lassen. Als Bauherr haften Sie für alle Schäden, die von Ihrem Bau und Baugrundstück ausgehen. Sie haften zum Beispiel, wenn Besucher\*innen in die unbeleuchtete Baugrube stürzen. Als für den Bau verantwortliche Person haben Sie sogenannte Verkehrssicherungspflichten zu erfüllen. Wenn es aufgrund der Verletzung solcher Sicherungspflichten zu Schäden kommt, sind Sie dafür verantwortlich.

Um bei solchen Risiken abgesichert zu sein ist der Schutz einer Bauherren-Haftpflichtversicherung sehr wichtig. Diese Versicherung leistet Schadensersatz oder wehrt unberechtigte Ansprüche ab. Grundsätzlich ausgeschlossen sind z. B. Erdbeben oder Abbruch-, Einreiß- oder Sprengarbeiten. Der Versicherungsschutz gilt meistens für bis zu zwei Jahren. Mitversichert ist üblicherweise die Haftpflicht aus dem Besitz des zu bebauenden Grundstückes sowie des zu errichtenden Bauwerks. Der Versicherungsvertrag sollte deshalb bereits bei Kauf des Grundstückes abgeschlossen werden. Eine gesonderte Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung benötigen Sie dann nicht.

**BdV-Tipp:** Schadensersatzansprüche dritter Personen gegen Bauhelfer\*innen (wie Freunde oder Nachbarn) sind bei der Erbringung von Eigenleistungen nur mitversichert, wenn dies vertraglich ausdrücklich vereinbart ist. Bei Ansprüchen des Bauherrn gegen die Helfer\*innen leistet die Bauherren-Haftpflichtversicherung nicht. Sie ist auch nicht zuständig für Ansprüche der Helfer\*innen gegen den Bauherrn bei Personenschäden durch einen Unfall. Hier leistet die gesetzliche Unfallversicherung.

Sind in Ihrer Privathaftpflichtversicherung auch Bauvorhaben mitversichert, sollte die Versicherungssumme mindestens der tatsächlichen Bausumme entsprechen. Übersteigt die Bausumme die Versicherungssumme, entfällt der Versicherungsschutz für das Bauvorhaben komplett – den Vertrag sollten Sie dann anpassen bzw. eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abschließen.

Die Prämie für eine gesonderte Bauherren-Haftpflichtversicherung ist meist als Einmalbeitrag zu zahlen. Die Prämienhöhe richtet sich nach der Deckungssumme des Versicherungsschutzes und dem Baupreis.

Wenn Sie Haus und Grundstück schlüsselfertig vom Bauträger kaufen, dann benötigen keine Bauherren-Haftpflichtversicherung. Für ein Grundstück, das vorerst unbebaut bleibt, benötigen Sie keine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung (weitere Hinweise finden Sie im Infoblatt [Privathaftpflichtversicherung](#)).

Wählen Sie bei Abschluss der Versicherung einen Selbstbehalt. Dieser sollte so bemessen sein, dass er Sie wirtschaftlich nicht überfordert. Wir empfehlen einen Bereich bis 500 Euro.

Der BdV hat zur Ermittlung von Tarifempfehlungen in diversen Versicherungssparten die **BdV-K.-o.-Kriterien** entwickelt.

Wenn Sie eine gesonderte Bauherren-Haftpflichtversicherung abschließen möchten, erfüllt ein guter Tarif diese Kriterien.

Das sollen die BdV-K.-o.-Kriterien leisten:

Sie beziehen sich auf den Neuabschluss eines Vertrages.

Sie bewerten den Versicherungsschutz eines Tarifs gemäß seiner Versicherungsbedingungen und bilden einen allgemeinen Mindeststandard ab.

Sie orientieren sich daran, was ein durchschnittlicher Verbraucher von einem guten Versicherungsprodukt dieser Sparte mindestens erwarten kann.

Das sollen sie **nicht** leisten:

Sie sind zur Bewertung eines Altvertrages nicht immer geeignet.

Sie haben nichts mit der Prämienhöhe des empfohlenen Tarifs zu tun und sollen nicht aufzeigen, was der marktweit umfangreichste Versicherungsschutz leistet.

Sie sind nicht auf den konkreten Einzelfall oder die Individualberatung zugeschnitten, d. h. sie bedeuten ...

... weder, dass der Abschluss eines Versicherungsprodukts der jeweiligen Sparte grundsätzlich zu empfehlen ist,

... noch, dass der beschriebene Versicherungsschutz Vorrang haben sollte.

### **BdV-K.-o.-Kriterien für die Bauherren-Haftpflichtversicherung**

- ▶ Die Deckungssumme beträgt pauschal zumindest 15 Mio. Euro.
- ▶ Mitversichert ist die gesetzliche Haftung aus Schäden durch Erschütterungen infolge Rammarbeiten.
- ▶ Mitversichert ist auch die gesetzliche Haftung aus Schäden, die durch Erdsenkungen und Erdbeben entstehen.
- ▶ Allmählichkeitsschäden: Mitversichert ist die gesetzliche Haftung aus Schäden, die durch das allmähliche Einwirken der Temperatur, von Gasen, Dämpfen, Feuchtigkeit und Niederschlägen einschließlich Rauch, Ruß, Staub und dergleichen entstehen.
- ▶ Abwasserschäden und öffentlich-rechtliche Umweltschäden sind in den Versicherungsschutz eingeschlossen.

- ▶ Mitversichert ist außerdem die gesetzliche Haftung des Versicherungsnehmers aus dem Gebrauch von Kraftfahrzeugen, welche nicht der Versicherungspflicht unterliegen (z. B. nur auf nicht öffentlichen Wegen und Plätzen verkehrende Kraftfahrzeuge).
- ▶ Es besteht die Möglichkeit des Einschlusses eigener Bauausführung.

## 2 Feuer-Rohbauversicherung

---

Eine Feuer-Rohbauversicherung sollte ab Baubeginn gelten. Versichert ist dann der Rohbau gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag und Explosion. Nicht versichert sind Baustoffe und Bauteile, die noch nicht verbaut wurden.

**BdV-Tipp:** Eine Feuer-Rohbauversicherung bekommen Sie häufig für einen bestimmten Zeitraum prämienfrei, wenn Sie bei derselben Gesellschaft für später eine Wohngebäudeversicherung abschließen. Die Wohngebäudeversicherung löst die Feuer-Rohbauversicherung ab und tritt ab Meldung der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes in Kraft.

## 3 Bauwesen-/Bauleistungsversicherung

---

Über eine Bauleistungsversicherung werden sogenannte Neubauleistungen versichert. Dies sind alle Lieferungen und Leistungen, die für das in der Police bezeichnete Gebäude bestimmt sind. Grundsätzlich nicht versichert sind dagegen z. B. Alt- und Hilfsbauten, Baucontainer, -geräte, -hilfsstoffe sowie Gerüste oder Fahrzeuge jeder Art.

Die Bauleistungsversicherung ist zunächst als Allgefahrenversicherung ausgestaltet. Sie leistet Entschädigung für unvorhergesehen eintretende Beschädigungen oder Zerstörungen von versicherten Sachen. Allerdings bestehen Ausschlüsse für bestimmte Schäden, wie Brand, Blitzschlag oder Explosion sowie bei Mängeln der Lieferungen oder Leistungen oder auch bei Abhandenkommen von Sachen oder Schäden an Glas-, Metall- oder Kunststoffoberflächen.

Versichert können die Interessen des Bauherrn wie aber auch die Interessen der sonstigen Unternehmen sein, die am Bau beteiligt sind. Maßgeblich für das versicherte Interesse ist, wer zum Zeitpunkt des Eintritts des Schadens nach vertraglichen oder gesetzlichen Bestimmungen die Gefahr für die vom Schaden betroffenen, versicherten Lieferungen oder Leistungen trägt.

Je nach Versicherer kann der Versicherungsschutz auf eine Reihe von möglichen Risiken erweitert werden.

Die Bausumme, nach der sich auch die Versicherungsprämie richtet, wird zu Beginn festgelegt. Ergibt sich während der Vertragslaufzeit durch nachträgliche Erweiterungen eine höhere Bausumme, dann muss diese dem Versicherer umgehend gemeldet werden. Die Haftung des Versicherers endet im Hochbau mit Bezugsfertigkeit, behördlicher Gebrauchsabnahme oder nach Ablauf von sechs Werktagen seit Beginn der Benutzung (frühester Zeitpunkt maßgebend). Die Versicherungsdauer beträgt meist bis zu zwei Jahren. Die Fertigstellung müssen Sie anzeigen, die Kündigung der Versicherung ist aber nicht erforderlich.

Nach Ende des Versicherungsschutzes wird eine Schlussabrechnung vorgenommen. Dabei sind die Schlussrechnungen (inkl. Berichtigungen) bedeutend. Es wird eine zusätzliche Prämie erhoben, wenn das Bauvorhaben teurer geworden ist als es zunächst geplant war. Ergibt sich eine niedrigere Bausumme, erhalten Sie die zu viel gezahlte Prämie zurück.

**Allgemeiner Hinweis:** Ebenfalls wichtig sind eine Baufertigstellungs- und eine Baugewährleistungsversicherung (siehe unten die Abschnitte 5 und 6). Diese können allerdings nur vom Bauträger abgeschlossen werden.

## 4 Gesetzliche Unfallversicherung

Viele Bauherren bauen mit privater Unterstützung von Bekannten und Verwandten. Gleichgültig, ob diese unentgeltlich oder gegen Bezahlung tätig werden, müssen sie bei der Bau-Berufsgenossenschaft gemeldet und versichert werden. Zwar sind die Helfer\*innen auch dann geschützt, wenn der Bauherr sie noch nicht gemeldet hat. Allerdings muss in diesem Fall mit einem Bußgeld von bis zu 2.500 Euro gerechnet werden. Die gesetzliche Unfallversicherung leistet u. a. bei Arbeits- und Wegeunfällen sowie Berufskrankheiten: Heilbehandlungen, medizinische Rehabilitation, Wiedereingliederungen, Pflegeleistungen, Verletzten- und Übergangsgeld sowie Renten, Abfindungen und Leistungen für Hinterbliebene.

Der Beitrag für die gesetzliche Unfallversicherung bemisst sich nach Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden (Helferstunden): 1,76 Euro pro Arbeitsstunde für Bauvorhaben im Westen. Im Osten Deutschlands kostet die Versicherung 1,71 Euro pro Stunde. Der Mindestbeitrag beträgt 100 Euro (Stand: Mai 2023), auch wenn weniger Arbeitsstunden geleistet werden.

Bei Helfer\*innen, die im Rahmen einer im privaten Bereich üblichen Gefälligkeitsleistung tätig werden, ist der Versicherungsschutz ausgeschlossen, weil solche Handreichungen rechtlich nicht als arbeitnehmerähnlich gelten. Für die Feststellung, ob die Tätigkeit eher der Privatsphäre zuzurechnen ist, ist die Beziehung zwischen dem Bauherrn und der helfenden Person sowie das Ausmaß der Tätigkeit entscheidend.

Beispiel: Hilft die Mutter des Bauherrn kurz beim Abladen von Baumaterial, wird dies als übliche Gefälligkeit im familiären Bereich anzusehen sein, während die mehrtägige Hilfe eines Freundes beim Dachdecken in der Regel eine versicherte Tätigkeit darstellt.

**BdV-Tipp:** Für Bauherren, die selbst beim Bau tätig sind, ist es nicht verpflichtend, sich selbst zu versichern. Allerdings ist es nicht nur im Rahmen eines Bauvorhabens dringend anzuraten, einen Versicherungsschutz für den potentiellen eigenen Arbeitskraftverlust vorzuhalten (im Idealfall über eine Berufsunfähigkeits- oder Erwerbsunfähigkeitsversicherung). Zusätzlich empfehlenswert ist es, wenn sich Bauherren freiwillig über die zuständige Berufsgenossenschaft versichern. Weitere Informationen erhalten Sie bei der [Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft](#).

## 5 Baufertigstellungsversicherung

---

Ein großes wirtschaftliches Risiko ist, wenn bauausführende Unternehmen vor Baufertigstellung Insolvenz anmelden müssen. Die neue Vergabe der Bauaufträge an andere Bauunternehmen führt oftmals zu Kostensteigerungen.

Es ist vorteilhaft, wenn das zunächst beauftragte Bauunternehmen über eine Baufertigstellungsversicherung verfügt. Diese trägt die Mehrkosten, die (im Fall der Insolvenz) durch die Beauftragung anderer Unternehmen entstehen können. Dabei müssen allerdings marktübliche Preise als Richtschnur gelten.

Das Vorweisen einer solchen Police ist auch ein Hinweis darauf, inwieweit es sich bei dem Bauunternehmen um einen zahlungskräftigen und soliden Geschäftspartner handelt: Der Abschluss der Versicherung setzt nämlich eine Bonitätsprüfung des Bauunternehmens voraus. Gleichermäßen vorteilhaft ist es, wenn das Bauunternehmen eine Fertigstellungsbürgschaft seiner Bank vorweisen kann.

## 6 Baugewährleistungsversicherung

---

Mit der vor Beginn des Bauprojekts abzuschließenden Baugewährleistungsversicherung schützt sich der Bauunternehmer vor den finanziellen Folgen der Beseitigung eigener Gewährleistungsmängel. Im Gegensatz zu üblichen Versicherungen sind hier somit Erfüllungsansprüche des Bauherrn gegen den Bauunternehmer versichert.

Tritt nach Bauabnahme im Rahmen der Gewährleistungsfrist ein Mangel auf, ersetzt die Baugewährleistungsversicherung die dem Unternehmer aus der Mangelbehebung entstehenden Aufwendungen. Für den Bauherrn ist die Versicherung ebenfalls positiv: Er erhält die Sicherheit, dass die Versicherung innerhalb der Gewährleistungsfrist auch im Falle einer Insolvenz des Unternehmers für die entsprechenden Kosten aufkommt.



## 7 BdV-Tarifempfehlungen

---

Mitglieder können in unserem Mitgliederportal exklusive BdV-Tarifempfehlungen für die [Bauherrenhaftpflichtversicherung](#) abrufen.

In den Tarifempfehlungen haben wir die Links zu den Websites der Anbieter hinterlegt.

Sollten Sie dabei Unterstützung brauchen, finden Sie auf der letzten Seite unsere Kontaktdaten.

Für die Bauwesen-/Bauleistungsversicherung hält der BdV keinen eigenen Kriterienkatalog vor und erstellt daher auch keine Tarifempfehlungen.

## Das ist der BdV

Der Bund der Versicherten e. V. (BdV) setzt sich seit seiner Gründung im Jahr 1982 dafür ein, Verbraucherrechte gegenüber Politik, Staat und Versicherungslobby zu vertreten. Er ist als gemeinnütziger Verein anerkannt und mit seinen rund 45.000 Mitgliedern eine der wichtigsten verbraucherpolitischen Organisationen Deutschlands. Der BdV finanziert sich über die Beiträge seiner Mitglieder und erhält keine öffentlichen Zuwendungen. So kann er sich überparteilich und unabhängig von politischer Einflussnahme als Interessenvertreter für Versicherte einsetzen.

- Der **BdV**
- ▶▶ **informiert Verbraucher** zu privaten Versicherungen und Altersvorsorge-Themen.
  - ▶▶ **setzt sich für Versicherte ein** – aktiv auf politischer Ebene und offensiv über Verbandsklagen.
  - ▶▶ **unterstützt seine Mitglieder** bei Fragen zu ihren privaten Versicherungsverträgen und bietet ihnen die Möglichkeit, bestimmte private Risiken über Gruppenversicherungen und Gruppenrahmenverträge abzusichern.

### Für Fragen rund um private Versicherungen, Altersvorsorge und die BdV-Mitgliedschaft:

Bund der Versicherten e. V.  
Gasstr. 18 – Haus 4  
22761 Hamburg

Telefon: +49 40 – 357 37 30 0 (für Mitglieder)  
Telefon: +49 40 – 357 37 30 98 (für Nichtmitglieder)\*  
Fax: +49 40 – 357 37 30 99  
E-Mail: [info@bunddersicherten.de](mailto:info@bunddersicherten.de)  
Internet: [www.bunddersicherten.de](http://www.bunddersicherten.de)

Vereinssitz: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg, VR 23888  
Vorstand: Stephen Rehmke (Sprecher), Bianca Boss

**\*Verbrauchertelefon:** Sie sind zwar noch kein Mitglied bei uns, haben aber dennoch Fragen zu Versicherungen? Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Rufen Sie uns an: 09001 – 737 300 (2,40 Euro/Minute aus dem dt. Festnetz).