

## Infoblatt zum Thema

# Absicherung von Bauvorhaben

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\*innen** 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.

In diesem Infoblatt finden Sie die wichtigsten Informationen zum Thema „Absicherung von Bauvorhaben“ und gezielt Antworten zu diesen Fragen:

- Was sollten Sie vor der Auswahl eines Versicherungsvertrages prüfen?
- Welche Informationen bekommen Sie als BdV-Mitglied zu empfehlenswerten Tarifen?

Auf der nächsten Seite finden Sie **das Wichtigste auf einen Blick**.

## Das Wichtigste auf einen Blick

**Allgemeiner Hinweis:** Alle Informationen in diesem Infoblatt haben wir sorgfältig recherchiert und nach bestem Wissen zusammengestellt. Die Infoblätter aktualisieren wir regelmäßig und stellen sie unter <https://www.bunddersicherten.de> 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 nicht abweichend kenntlich gemacht. Das Infoblatt soll Ihnen eine erste Orientierungshilfe geben und kann keinesfalls eine individuelle Beratung für den konkreten Einzelfall ersetzen.

Als Bauherr\*in 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 der/des Bauherr\*in gegen die Helfenden tritt die Bauherren-Haftpflichtversicherung nicht ein. Sie ist auch nicht zuständig für Ansprüche der Helfenden gegen die/den Bauherr\*in bei Personenschäden durch Unfall. Das wäre ein Fall für die gesetzliche Unfallversicherung.

Verfügen Sie über eine Privathaftpflichtversicherung, bei der ein Bauvorhaben mitversichert ist, sollten Sie die tatsächliche Bausumme mit der in der Versicherung genannten Summe vergleichen. Übersteigt die Bausumme die in Ihrer Privathaftpflichtversicherung versicherte Summe, entfällt der Versicherungsschutz für das Bauvorhaben komplett. Sie sollten dann 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 später eine Wohngebäudeversicherung abschließen. Die Wohngebäudeversicherung tritt in Kraft, sobald Sie Bezugsfertigkeit gemeldet haben.

Die **Bauleistungsversicherung** wird auch Bauwesenversicherung genannt. Durch sie können unvorhergesehene Schäden (z. B.: Baugrube läuft voll Wasser) an Bauleistungen, Baustoffen, Bauteilen, die für den Bau benötigt werden, auch Hilfsbauten und Bauhilfsstoffe versichert werden. Der Versicherungsschutz kann auf eine Reihe von möglichen Risiken erweitert werden, wie höhere Gewalt, Sturm und Hagel, anhaltende Regengüsse, Überschwemmungen und stark anhaltender Frost, aber auch Vandalismus, Konstruktions- und Material- oder Ausführungsfehler sowie unbekannte Eigenschaften des Baugrundes. Weiterhin auch Glasbruchschäden bis um Einsatz der Fenster oder bereits montierter Fenster bis zum Bauende und der Diebstahl mit dem Gebäude fest verbundener Bestandteile.

Zeit und Geld kostet es die Bauherr\*innen, wenn dem bauausführenden Unternehmen mittendrin die Luft ausgeht und es Insolvenz anmelden muss. Hilfreich ist, wenn dieses Unternehmen über eine so genannte **Baufertigstellungsversicherung** verfügt. Die trägt die Mehrkosten, die durch die Beauftragung anderer Firmen entstehen können.

Mit der vor Beginn des Bauprojekts abzuschließenden **Baugewährleistungsversicherung** schützt sich der Bauunternehmer vor den finanziellen Folgen der Beseitigung eigener Gewährleistungsmängel. Tritt im Rahmen der fünfjährigen 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.

Die **gesetzliche Unfallversicherung** ist eine Pflichtversicherung. Viele Bauherr\*innen können mit privater Unterstützung von Bekannten und Verwandten bauen. Gleichgültig, ob sie 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 die/der Bauherr\*in nicht gemeldet hat. Aber es muss in diesem Fall mit einem Bußgeld von mehreren Tausend Euro gerechnet werden. Aus dieser gesetzlichen Unfallversicherung resultieren unter anderem folgende Leistungen: Heilbehandlungen, berufliche Wiedereingliederungen und Renten.

**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: Axel Kleinlein (Sprecher), Stephen Rehmke

**Inhalt**

- 1. Bauherren-Haftpflichtversicherung**
- 2. Feuer-Rohbauversicherung**
- 3. Bauwesen-/Bauleistungsversicherung**
- 4. Gesetzliche Unfallversicherung**
- 5. Baufertigstellungsversicherung**
- 6. Baugewährleistungsversicherung**
- 7. BdV-Tarifempfehlungen**

## 1. Bauherren-Haftpflichtversicherung

Als Bauherr\*in haften Sie für alle Schäden, die vom Bau und Baugrundstück ausgehen. Sie haften zum Beispiel, wenn Besucher\*innen in die unbeleuchtete Baugrube stürzen.

Eine Bauherren-Haftpflichtversicherung leistet Schadensersatz oder wehrt unberechtigte Ansprüche ab. Ihr Versicherungsschutz gilt meistens für maximal zwei Jahre. Mitversichert ist üblicherweise die Haftpflicht aus dem Besitz des zu bebauenden Grundstückes sowie des zu errichtenden Bauwerks. Die Bauherren-Haftpflichtversicherung sollte deshalb bereits bei Kauf des Grundstückes abgeschlossen werden. Der Abschluss einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ist dann überflüssig.

**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 der/des Bauherr\*in gegen die Helfenden tritt die Bauherren-Haftpflichtversicherung nicht ein. Sie ist auch nicht zuständig für Ansprüche der Helfenden gegen die/den Bauherr\*in bei Personenschäden durch Unfall. Das wäre ein Fall für die gesetzliche Unfallversicherung.

Verfügen Sie über eine Privathaftpflichtversicherung, bei der ein Bauvorhaben mitversichert ist, sollten Sie die tatsächliche Bausumme mit der in der Versicherung genannten Summe vergleichen. Übersteigt die Bausumme die in Ihrer Privathaftpflichtversicherung versicherte Summe, entfällt der Versicherungsschutz für das Bauvorhaben komplett. Sie sollten dann eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abschließen.

Die Prämienhöhe richtet sich nach der Deckungssumme und dem Baupreis. Für Fertighäuser gibt es Sondertarife mit niedrigeren Prämien. Unnötig ist die Bauherren-Haftpflichtversicherung, wenn Haus und Grundstück schlüsselfertig vom Bauträger gekauft werden.

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 Bauherren-Haftpflichtversicherung abschließen möchten, erfüllt ein guter Tarif diese Kriterien.

---

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

Das sollen sie **nicht** leisten:

---

Sie beziehen sich auf den Neuabschluss eines Vertrages.

Sie sind zur Bewertung eines Altvertrages nicht immer geeignet.

Sie bewerten den Versicherungsschutz eines Tarifs gemäß seiner Versicherungsbedingungen.

Sie haben nichts mit der Prämienhöhe des empfohlenen Tarifs zu tun.

Sie bilden einen allgemeinen Mindeststandard ab.

Sie sollen nicht aufzeigen, was der marktweit umfangreichste Versicherungsschutz leistet.

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

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

- wann der Abschluss eines Versicherungsprodukts der jeweiligen Sparte grundsätzlich zu empfehlen ist,
- welcher 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 von 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, Kraftfahrzeuge bis 6 km/h Höchstgeschwindigkeit, selbst fahrende Arbeitsmaschinen bis 20 km/h Höchstgeschwindigkeit).
- Es besteht die Möglichkeit des Einschlusses eigener Bauausführung.

## 2. Feuer-Rohbauversicherung

Die Versicherung sollte zu Baubeginn abgeschlossen sein und ab diesem Zeitpunkt gelten. Versichert ist der Rohbau gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag und Explosion. Nicht versichert sind Baustoffe und Bauteile, die noch nicht eingebaut 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 tritt in Kraft, sobald Sie die Bezugsfertigkeit gemeldet haben.

## 3. Bauwesen-/Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung wird auch Bauwesenversicherung genannt. Durch sie können unvorhergesehene Schäden (z. B.: Baugrube läuft voll Wasser) an Bauleistungen, Baustoffen, Bauteilen, die für den Bau benötigt werden, auch Hilfsbauten und Bauhilfsstoffe versichert werden. Der Versicherungsschutz kann auf eine Reihe von möglichen Risiken erweitert werden, wie höhere Gewalt, Sturm und Hagel, anhaltende Regengüsse, Überschwemmungen und stark anhaltender Frost, aber auch Vandalismus, Konstruktions- und Material- oder Ausführungsfehler sowie unbekannte Eigenschaften des Baugrundes. Weiterhin auch Glasbruchschäden bis um Einsatz der Fenster oder bereits montierter Fenster bis zum Bauende und der Diebstahl mit dem Gebäude fest verbundener Bestandteile.

Die Bausumme wird zu Beginn festgelegt. Ergibt sich während der Vertragslaufzeit durch nachträgliche Erweiterungen eine höhere Versicherungssumme, dann muss sie der

Versicherungsgesellschaft sofort gemeldet werden. Die Versicherungsdauer beträgt meist maximal zwei Jahre. Die Haftung des Versicherers endet mit Bezugsfertigkeit, behördlicher Bauabnahme oder sechs Werktagen seit Nutzung (frühester Zeitpunkt maßgebend). Sie müssen die Fertigstellung anzeigen, die Kündigung des Versicherungsvertrages ist aber nicht erforderlich.

Nach Ende der Haftung des Versicherers wird eine Schlussabrechnung vorgenommen. Dabei sind die Schlussrechnungen (inkl. Berichtigungen) bedeutend. Es wird eine zusätzliche Prämie erhoben, wenn das Bauvorhaben teurer geworden ist als geplant war. Ist die Bausumme niedriger als angenommen, erhalten Sie den zu viel gezahlten Beitrag zurück.

Die Prämie richtet sich nach der Bausumme, somit der Bauleistungen mit Umsatzsteuer (inkl. Baustoffe, -teile, -nebenkosten) aber ohne Grundstücks- und Erschließungskosten.

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

#### 4. Gesetzliche Unfallversicherung

Viele Bauherr\*innen können mit privater Unterstützung von Bekannten und Verwandten bauen. Gleichgültig, ob sie 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 die/der Bauherr\*in nicht gemeldet hat. Aber es muss in diesem Fall mit einem Bußgeld bis zu 10.000 Euro gerechnet werden. Aus dieser gesetzlichen Unfallversicherung resultieren unter anderem folgende Leistungen bei Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten: Heilbehandlungen, berufliche Wiedereingliederungen und Renten.

Der Beitrag für die gesetzliche Unfallversicherung bemisst sich nach Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden (Helferstunden): rund 1,61 Euro pro Arbeitsstunde für Bauvorhaben im Westen. Im Osten Deutschlands kostet die Versicherung rund 1,52 Euro pro Stunde. Der Mindestbeitrag beträgt 100 Euro (jeweils Stand: 2021), 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. Um festzustellen, ob die Tätigkeit eher der Privatsphäre zuzurechnen ist, muss die Beziehung zwischen der/dem Bauherr\*in und der helfenden Person sowie das Ausmaß der Tätigkeit untersucht werden.



Beispiel: Hilft die Mutter der Bauherrin 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.

Bei Bauvorhaben, die mit bestimmten öffentlichen Fördermitteln errichtet werden, sind die Bauhelfer\*innen beitragsfrei versichert. Träger ist die zuständige Berufsgenossenschaft. Die Bauherr\*innen sind nicht verpflichtet, sich zu versichern. Falls sie keine private Berufsunfähigkeits- oder Unfallversicherung vereinbaren können, sollten sie sich aber freiwillig ebenfalls über die zuständige Berufsgenossenschaft versichern.

Informationen erhalten Sie bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft ([www.bgbau.de](http://www.bgbau.de)).

## **5. Baufertigstellungsversicherung**

Zeit und Geld kostet es die Bauherren, wenn bauausführende Unternehmen vor Baufertigstellung Insolvenz anmelden müssen. Die neue Vergabe der Bauaufträge an andere Firmen führt rasch zu Kostensteigerungen.

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

Diese Police ist auch ein Hinweis darauf, inwieweit es sich bei dem Unternehmen um einen zahlungskräftigen Geschäftspartner handelt: Der Abschluss der Versicherung setzt eine Bonitätsprüfung 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. Tritt im Rahmen der fünfjährigen 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

Liebes Mitglied,

wir erstellen für Sie regelmäßig eine Software-gestützte [Auswahl von BdV-Tarifempfehlungen](#) für mehrere Versicherungssparten.

Diese [BdV-Tarifempfehlungen für die Bauherren-Haftpflichtversicherung](#) erfüllen die BdV-K.-o.-Kriterien (siehe hierzu Abschnitt 1). Weitergehende Informationen finden Sie ebenfalls in dem verlinkten Dokument. Sollten Sie dabei Unterstützung brauchen oder eine Zusendung der empfehlenswerten Tarife wünschen, sind wir für Sie da.

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

Telefon: +49 40 – 357 37 30 0 – Fax: +49 40 – 357 37 30 99

E-Mail: [info@bunddersicherten.de](mailto:info@bunddersicherten.de) – Internet: [www.bunddersicherten.de](http://www.bunddersicherten.de)

Für alle anderen oben beschriebenen Versicherungssparten hält der BdV keinen eigenen Kriterienkatalog vor und erstellt daher auch keine Tarifempfehlungen.