

Ratgeber Versicherungen rund um die Immobilie

Menschen, die sich für den Kauf einer Immobilie entscheiden, sollten sich neben der Finanzierung des Objekts auch über einige wichtige Versicherungen informieren. Der Ratgeber zeigt, welche Versicherungen für eine Immobilie notwendig und sinnvoll sind.

Versicherungen für den Bauherren

Bereits beim Bau des Hauses gibt es viele Risiken, durch die andere Menschen oder auch Gegenstände geschädigt werden können. Ohne eine geeignete Versicherung würden die Bauherren dabei auf den Regulierungskosten sitzen bleiben, nicht selten platzt dadurch auch der Traum vom eigenen Haus. Der Bauherr ist dann verpflichtet, die Schäden an den Objekten oder aber auch die Behandlungskosten verletzter Personen zu übernehmen. Bei größeren Schäden, bei denen Personen zum Beispiel durch einen herunter fallenden Ziegel berufsunfähig geworden sind, drohen gar Kosten in Millionenhöhe.

Eine sehr wichtige Versicherung in diesem Bereich ist daher die Bauherren-Haftpflichtversicherung. Schließlich sind Baustellen sowohl für Fußgänger als auch für den Straßenverkehr große Risiken. Für die Absicherung der Baustelle ist dabei der Bauherr allein verantwortlich, auch wenn das Haus von Fachleuten errichtet wird. Sollten Teile des Hauses durch Unachtsamkeit herabfallen und einen Personen- oder Sachschaden verursachen, tritt die Bauherren-Haftpflichtversicherung ein und reguliert diesen Schaden. Sie sorgt im Ernstfall auch für die Abwendung ungerechtfertigter Ansprüche, die an den Bauherren gestellt werden und tritt in diesem Fall als Art Rechtsschutzversicherung ein.

Ebenfalls wichtig ist die Bauleistungs-Versicherung. Sind am Haus einmal Rohstoffe und Bauelemente verbaut, sind diese dennoch weiteren Risiken ausgesetzt. So können sie etwa durch Unwetter wie Hagel oder Sturm beschädigt werden, auch ist der Diebstahl dieser Teile durchaus möglich. Selbst vor Randalen sind Bauherren heute nicht mehr sicher, so dass verbaute Gegenstände oder Materialien durch diese Personen mutwillig zerstört werden. Dies kann zu hohen Mehrkosten führen, wenn keine entsprechende Versicherung abgeschlossen wurde. Die Bauleistungsversicherung übernimmt dann die Wiederherstellung oder die Neubeschaffung der beschädigten Teile, so dass die Baustelle weiter geführt und der Termin für die Fertigstellung eingehalten werden kann. Diese Versicherung wird einmalig für die gesamte Dauer der Bauzeit abgeschlossen, somit muss auch der Beitrag nur einmal bezahlt werden.

Letztlich ist es für den Bauherren ebenfalls ratsam, eine Unfallversicherung abzuschließen. Die gesetzliche Unfallversicherung tritt schließlich nur dann ein, wenn ein Unfall auf den Weg zur Arbeit oder bei der Arbeit geschieht. Für Unfälle in der Freizeit oder eben auf der Baustelle tritt sie nicht ein. Die private Unfallversicherung erweitert somit den gesetzlichen Schutz und übernimmt im Versicherungsfall die Kosten für die Krankenbehandlung, für notwendige Rehabilitationen sowie für den eventuellen Verdienstausfall. Auch zahlt sie bei Invalidität oder im Todesfall einmalige Leistungen an den Versicherten oder die Hinterbliebenen, die somit zumindest keine finanziellen Sorgen haben müssen. Freiwillige Helfer hingegen werden bei der Bau-Berufs-Genossenschaft angemeldet, die dann die Unfallversicherung für die Helfer übernimmt. Die Beiträge zur Genossenschaft sind natürlich vom Bauherren zu tragen. Die Unfallversicherung ist im Übrigen auch nach dem Abschluss der Baumaßnahmen sinnvoll, denn statistisch gesehen passieren die meisten Unfälle beim Sport oder in der Freizeit.

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Besitzer eines Hauses oder eines Grundstücks sind grundsätzlich verpflichtet, auf die Sicherheit anderer Personen zu achten und gefährliche Gegenstände zu entfernen. Dies gilt nicht nur bei Baumaßnahmen, sondern auch im Alltag. Trotz Sorgfalt kommt es aber in einigen Fällen zu Unfällen, durch die andere Gegenstände oder aber Personen beschädigt werden können. Laut Bürgerlichem Gesetzbuch ist der Hausbesitzer dann für die Regulierung des Schadens selbst verantwortlich. Gerade bei Personenschäden können die Kosten dafür leicht mehrere Hunderttausend Euro und mehr betragen.

Wird zum Beispiel ein Auto von einem herab fallenden Dachziegel getroffen, beschädigt ein Baum ein anderes Haus oder verletzt sich ein Passant im Winter durch den nicht ausreichend gestreuten Gehweg, tritt die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht ein und reguliert diesen entstandenen Schaden. Sofern es sich bei der Immobilie um ein Mehrfamilienhaus handelt und Hoteleinfahrten oder gar Kinderspielplätze zum Grundstück gehören, können auch diese in die Versicherung mit aufgenommen werden.

Die Wohngebäudeversicherung

Eine der wichtigsten Immobilienversicherungen ist die Wohngebäudeversicherung. Ein Haus ist natürlich zahlreichen Risiken ausgesetzt, so zum Beispiel einem Brand,

Blitzschlag, Rohrbruch oder Sturmschäden. Nicht selten wird ein Haus durch derartige Schäden vollständig zerstört, die Hausbesitzer stehen dann vor einem großen Haufen wertlosem Schutz. Die Wohngebäudeversicherung jedoch tritt immer dann ein, wenn am Haus unvorhergesehene Schäden, etwa durch Feuer, Hagel oder Sturm, den so genannten Elementarschäden, aufgetreten sind. Zu beachten ist, dass einige Versicherungen bestimmte Schäden, zum Beispiel durch Hochwasser oder Sturmschäden, nicht mehr oder nur begrenzt versichern. Vor allem in Risikogebieten sind hierbei mitunter hohe Prämienaufschläge zu übernehmen.

Tritt der Versicherungsfall ein, trägt die Versicherung die Kosten der Wiederherstellung des Objektes. Sofern Aufräumarbeiten notwendig sind, werden auch diese von der Versicherung übernommen. Letztlich trägt die Versicherung sogar die Kosten einer notwendigen Hotelübernachtung, sollte das Haus in Folge des Unfalls oder der Beschädigung für einige Zeit nicht mehr bewohnbar sein. Die Kosten der Wohngebäudeversicherung werden nach dem eigentlichen Versicherungswert ermittelt. Bei Neubauten gilt dabei natürlich der derzeitige Herstellungswert, der der Versicherung mitzuteilen ist. Die Versicherung kann daraufhin ihre Risiken ermitteln und die Versicherungsprämie berechnen. Bei älteren Objekten wird der Versicherungswert nach dem Herstellungswert des Jahres 1914 erhöht um einen bestimmten Faktor ermittelt. Zudem kann es vorkommen, dass einige Versicherungsunternehmen einen Kostenaufschlag berechnen, etwa bei großen Fensterflächen, bei Holz-Fertighäusern oder bei Reet-Dächern. Allerdings sind die Kostenaufschläge nicht bei jeder Versicherung einheitlich, so dass sich ein Vergleich lohnen kann.

Wichtig ist dabei, dass die Wohngebäudeversicherung nicht erst mit Fertigstellung des Hauses abgeschlossen ist. Während der Bauzeit ist die Wohngebäudeversicherung eine Feuer-Rohbauversicherung und schützt das aus bei Ausbruch eines Feuers. Mit Fertigstellung wandelt sie sich dann in eine klassische Wohngebäudeversicherung um. Natürlich sind dabei während der Bauzeit nur geringe Kosten für die Feuer-Rohbau-Versicherung fällig.

Hausrat-Versicherung

Wie Bewohner von Mietwohnungen auch sollten Hausbesitzer nie auf den Abschluss einer Hausratversicherung verzichten. Zwar übernimmt die Wohngebäudeversicherung bei einem Brand oder bei Leitungswasserschäden die Kosten für die Wiederherstellung des Hauses, der Hausrat wie Möbel, Kleidung und selbst die Bodenbeläge werden von ihr jedoch nicht übernommen. Der Grund ist, dass die Wohngebäudeversicherung nur für Schäden einsteht, die direkt mit dem

Haus in Verbindung stehen. Doch auch beim Hausrat kann es sich um wertvolle Dinge handeln, die nicht selten einige Zehntausend Euro wert sind. Somit ist eine separate Hausratversicherung von Nöten, die dann diese Kosten trägt. Durch die Bezahlung der Versicherungssumme kann dann der Hausrat neu angeschafft werden.

Wie auch bei der Wohngebäudeversicherung ermittelt sich die Prämie der Hausratversicherung nach der Höhe der Versicherungssumme. Jeder Hausbesitzer sollte dabei prüfen, wie viel der eigene Hausrat tatsächlich wert ist. Nur dann, wenn die Versicherungssumme ausreichend hoch abgeschlossen wurde, werden auch tatsächlich alle Schäden beglichen. Sollten weitergehende Schäden über die Versicherungssumme hinaus entstanden sein, muss der Hausbesitzer diese aus eigener Tasche bezahlen, trotz abgeschlossener Versicherung.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass die Versicherung ihre Leistungen kürzt, wenn die Versicherungssumme zu gering abgeschlossen wurde und eine Unterversicherung besteht. Um die Unterversicherung zu vermeiden, bieten viele Versicherungsgesellschaften an, die Hausratversicherung nach der Anzahl der Quadratmeter Wohnfläche abzuschließen. Wurde dies getätigt, verzichtet die Versicherung in der Regel auf die Unterversicherungsklausel. Auch wenn der Hausrat dann einen höheren Wert aufweist, werden die Kosten von der Versicherung übernommen.

Zu beachten ist jedoch, dass Kunstgegenstände, Schmuck, Fahrräder und selbst Aquarien separat versichert werden müssen.

Risiko-Lebensversicherung

Immobilienbesitzer sollten jedoch nicht nur an die Absicherung ihrer eigenen Immobilie, sondern auch an ihre eigene Sicherheit denken. Sie sollten daher nicht auf den Abschluss einer Risiko- oder Kapitallebensversicherung verzichten. Die Risiko-Versicherung sichert dabei einzig das Todesfallrisiko ab und überweist den Hinterbliebenen im Ernstfall die Versicherungssumme. So müssen sich die Hinterbliebenen zumindest um ihre finanziellen Angelegenheiten keine Sorgen mehr machen. Da allein das Risiko abgesichert wird, sind die Kosten der Risikolebensversicherung natürlich vergleichsweise gering.

Die Kapitallebensversicherung hingegen verbindet den Risikoschutz mit der Ansparung von Guthaben, welches beispielsweise im Alter als zusätzliche Rente genutzt werden kann. Die Kosten für diese Versicherung sind mitunter höher, allerdings steht der Sparanteil später auch wieder zur Verfügung. Auch diese

Versicherung bezahlt im Fall des Todes der versicherten Person eine feststehende Versicherungssumme, im Erlebensfall hingegen kann der Versicherungsnehmer die Versicherungssumme selbst nutzen und hiermit entweder seinen noch offenen Kredit abzahlen oder im Alter eine Weltreise unternehmen.

Diese Versicherungssumme kann mit der Versicherung individuell vereinbart werden. Sie sollte in jedem Fall mindestens zwei Netto-Jahresgehälter der versicherten Person sowie die noch offenen Kreditsummen abdecken.

Viele Kreditnehmer entscheiden sich daher für die von den Banken angebotenen Kredit-Versicherungen. In diesen ist eine Risiko-Lebensversicherung für alle Kreditnehmer in der Regel mit enthalten. Diese Risiko-Versicherung hat den Vorteil, dass sich die Versicherungssumme ebenso wie die Kreditsumme reduziert und somit auch die Kosten sinken.

Gerade für die Kreditabsicherung wird von Bauherren auch gern die Risikolebensversicherung auf verbundene Leben genutzt. Mit dieser Versicherung ist das Ehepaar gemeinsam versichert. Verstirbt eine der beiden Personen, wird die gesamte Versicherungssumme sofort zur Zahlung fällig.

Berufsunfähigkeitsversicherung

Für alle Menschen, besonders für Hausbesitzer, ist auch die eigene Gesundheit wichtig. Nur dann, wenn man gesund ist, kann man arbeiten und das notwendige Geld für den Unterhalt des Hauses sowie dessen Finanzierung verdienen. Für alle Hausbesitzer, die noch aktiv im Berufsleben stehen, ist daher eine Berufsunfähigkeit besonders wichtig. Dies gilt nicht nur für Arbeitnehmer, sondern auch für Selbstständige und Freiberufler, die keine gesetzliche Erwerbsminderungsrente beanspruchen können. Doch auch Arbeitnehmer können aus dieser Rente nur noch einen kleinen Betrag erzielen, denn die Erwerbsminderungsrente wird nach den noch möglichen Arbeitsstunden pro Tag berechnet. Nur dann, wenn ein Betroffener weniger als drei Stunden pro Tag arbeiten kann, gilt er als Erwerbsunfähig und erhält die volle Erwerbsminderungsrente. Doch auch mit ihr ist es kaum möglich, den Lebensunterhalt oder die Kreditraten zu finanzieren.

Ist eine private Berufsunfähigkeitsversicherung abgeschlossen, übernimmt diese bei einem Unfall oder einer Erkrankung, die die Ausübung des bisherigen Berufs unmöglich macht, die Zahlung einer monatlichen Berufsunfähigkeitsrente. Mit dieser Rente kann dann der Lebensunterhalt weiter bestritten werden.

Die Höhe der Berufsunfähigkeitsrente kann jeder Versicherte selbst festlegen. Sie

sollte sich am bisherigen Einkommen, den Kreditraten sowie den festen monatlichen Ausgaben orientieren. Nur dann, wenn die Versicherung hoch genug abgeschlossen wurde, können mit ihr alle Zahlungen abgewickelt werden.

In der Regel bezahlt die Berufsunfähigkeitsversicherung nur dann, wenn der Versicherte tatsächlich berufsunfähig wird. Tritt der Versicherungsfall jedoch nicht ein, werden auch keine Zahlungen fällig. Einige Versicherungsunternehmen bieten jetzt aber auch Versicherungen mit Beitragsrückgewähr an. Am Ende der Versicherungslaufzeit wird hier eine feste Summe fällig, die dann als zusätzliche Rente genutzt werden kann.

Die Kosten der Berufsunfähigkeitsversicherung richten sich nach dem Alter, dem Gesundheitszustand und dem Geschlecht der zu versichernden Person. Der Gesundheitszustand wird hierbei durch Fragen im Versicherungsantrag hinterfragt, bei Vorerkrankungen wird sich die Versicherung auch an den behandelnden Arzt wenden. Gleichzeitig können auch riskante sportliche Hobbys oder risikoreiche Berufe wie Feuerwehrmann können zu höheren Preisen führen. Besonders gesunde junge Menschen, die einen eher risikoarmen Beruf wie Bürokaufmann ausüben, können hier mit geringen Beiträgen rechnen.

Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz

Immer häufiger kommt es vor, dass sich Menschen bei Problemen nicht mehr selbst verständigen und diese lösen können, sondern dass diese Streitigkeiten durch Anwälte und vor Gericht entschieden werden. Auch bei Nachbarn kommt es immer häufiger zu Streitigkeiten, die nur noch durch Anwälte beigelegt werden. Selbst wenn man selbst am Streit keine Schuld trägt, muss man bei einer Klage des Nachbarn einen Anwalt aufsuchen.

Die Kosten für einen Anwalt sowie das nachfolgende Gerichtsverfahren sind dabei nicht unerheblich. Sie können je nach Streitwert einige Hundert, wenn nicht gar Tausend Euro betragen. Wer jedoch auf sein Recht besteht und dieses auch durchsetzen will, kommt um diese Kosten nicht herum.

Um im Streitfall nicht auf diesen Kosten sitzen zu bleiben, lohnt sich der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung. Viele Versicherungsunternehmen bieten dabei die Möglichkeit, den Umfang der Rechtsschutzversicherung auf die persönliche Lebenssituation abzustimmen. So kann zum Beispiel die Verkehrs-Rechtsschutzversicherung, die Privatrechtsschutzversicherung sowie die Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutzversicherung separat oder als Paket abgeschlossen werden. Häufig sind derartige Paketlösungen sogar günstiger.

Viele der Rechtsstreitigkeiten rund um das Haus oder mit dem Nachbarn können dabei auch von einer Privatrechtsschutzversicherung geklärt werden, in einigen Fällen ist aber auch die spezielle Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutzversicherung notwendig.

Zu beachten ist dabei, dass die Rechtsschutzversicherung in der Regel keine Streitigkeiten übernimmt, die im Zusammenhang mit dem Bau eines Hauses oder Renovierungsarbeiten entstanden sind. Derartige Rechtsstreitigkeiten sind von der Regulierung ausgenommen und müssen bei Bedarf selbst getragen werden.

Ratgeber & Checklisten

Weitere Ratgeber und Checklisten finden Sie auf unserem [Baufinanzierungs-Journal.de](#)