



# INFORMATION - BAUHERREN UND HAUSEIGENTÜMER

**BLEIL**

VERSICHERUNGSMAKLER GmbH

**BLEIL Versicherungsmakler GmbH**

31789 Hameln

Tel. 0 51 51 / 98 81 – 0

Fax: 0 51 51 / 98 81 – 49

E-Mail: [info@bleil.de](mailto:info@bleil.de)

Internet: [www.bleil.de](http://www.bleil.de)

### **Damit der Traum vom eigenen Haus nicht zum Albtraum wird**

#### **Für Sie gilt:**

Selten waren Immobilien so begehrt wie heute. Niedrige Zinsen und Unsicherheiten an den Kapitalmärkten beflügeln den Boom. Wenn Sie den Bau einer Immobilie planen, müssen Sie sich viele Fragen stellen – auch die nach der Sicherheit. Wir unterstützen Sie dabei.

Der Traum vom eigenen Heim ist noch lange nicht ausgeübt. Für die meisten Bundesbürger steht die Wohnimmobilie auf Platz eins ihrer langfristigen Sparziele. Kein Wunder, denn im europäischen Vergleich ist die Quote der Eigenheimbesitzer in Deutschland gering. Niedrige Zinsen lassen die Nachfrage für Immobilien weiter steigen. Aber der Weg zur eigenen Immobilie ist beschwerlich. Bauherren müssen sich mit vielen Dingen beschäftigen, angefangen bei der Frage nach den eigenen Ansprüchen an den künftigen Lebensmittelpunkt über die Suche eines passenden Bauplatzes, Bebauungspläne, die Auswahl von Haustyp und Bauträger, geeignete Handwerksbetriebe oder die Detailplanung zur Ausstattung. Hinzu kommen die Überlegungen zur passenden Finanzierung, Konditionsvergleiche und vieles mehr. Gerade Detailfragen der Planung wie Ausstattung der Küche, Badarmaturen oder die Farbe der Fliesen im Gäste-WC verleiten manchmal dazu, den Blick für das Wesentliche zu verlieren. Denn jeder Hausbau birgt auch Risiken, die im schlimmsten Fall das investierte Kapital, ob eigenes oder fremdes, vernichten können.

Mit guter Planung und Vorsorge lassen sich die wichtigsten Gefahren umschiffen. Nehmen Sie sich also ein wenig Zeit und durchleuchten Sie Ihre Risikosituation. Wir zeigen Ihnen im Folgenden die wichtigsten Gefahren und Absicherungsbereiche auf.

#### **Schutz auf der Baustelle**

Auf jeder Baustelle lauern Gefahren, zum Beispiel durch Baugruben oder ungesicherte Baumaterialien. Als Bauherr tragen Sie die Verantwortung, wenn auf Ihrer Baustelle Dritte zu Schaden kommen. Im Rahmen einer bestehenden Privathaftpflichtversicherung können Haftungsansprüche bis zu einer nach Anbieter unterschiedlichen Bau-summe für die selbstgenutzte Immobilie mitversichert sein. Wird diese Grenze überschritten, entfällt der Versicherungsschutz. In diesem Fall schützt Sie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung zuverlässig vor Schadenersatzansprüchen.

Grundsätzlich sind alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden versichert, die der Bauherr fahrlässig einem Dritten zugefügt hat. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung umfasst die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Bauherr für Neubauten, Umbauten, Reparaturen sowie Abbruch- und Grabungsarbeiten. Mitversichert ist

dabei auch das Haus- und Grundbesitzer-Risiko für das zu bebauende Grundstück.

#### **Schutz für den Rohbau**

Ein Gebäude kann erst mit Fertigstellung über eine vollwertige Gebäudeversicherung abgesichert werden. Doch schon vorher sammeln sich nach und nach hohe Werte an. Nicht selten kommt es vor, dass zum Beispiel installierte Heizungsanlagen über Nacht gestohlen werden oder Feuer den Rohbau beschädigt. Eine Rohbauversicherung schützt vor den finanziellen Folgen.

#### **Schutz für Ihre Helfer**

Helfen Freunde und Bekannte auf der Baustelle mit, sind sie über die Bauberufgenossenschaft versichert. Als Bauherr sind Sie verpflichtet, Ihr Bauvorhaben dort anzuzeigen. Die Bauberufgenossenschaft übernimmt unfallbedingte Heilbehandlungskosten und gesetzliche Invaliditätsansprüche. Zusätzlich empfehlen wir eine private Bauhelferunfallversicherung. Gerade wenn Freunden oder Verwandten bei der für sie oft ungewohnten Arbeit am Bau etwas zustößt, ist es gut, für den Fall vorgesorgt zu haben, dass die Hilfsbereitschaft zu einer dauerhaften Invalidität führt.

#### **Schutz vor Insolvenz und Pfusch am Bau**

18 Prozent aller privaten Bauvorhaben sind von einer Insolvenz von Bauträgern, Generalunternehmern oder Handwerkern betroffen. Zudem verschlingen Mängelbeseitigungen im Durchschnitt zwischen drei und zehn Prozent der eigentlichen Bausumme. Jeder fünfte Betroffene kann seine Mängelansprüche nicht mehr durchsetzen, weil sein Auftragnehmer Insolvenz angemeldet hat. Als Bauherr sollten Sie deshalb darauf achten, ob Ihr Bauunternehmen eine Baufertigungs- und Baugewährleistungsversicherung abgeschlossen hat.

#### **Sichere Finanzierung**

Auch wenn die Zinsen im Keller sind: Für eine gesunde Finanzierung sind ausreichende Eigenmittel erforderlich. Nach einer Faustformel sollte das Darlehen 80 Prozent des Kaufpreises einschließlich Nebenkosten nicht übersteigen. Generell gilt: Je geringer die Finanzierung im Verhältnis zu den Gesamtkosten, umso niedriger der Zinssatz. Ein Teil der Eigenmittel kann bereits lange vor Baubeginn mit einem Bausparvertrag angespart werden. Dieser sichert niedrige Finanzierungszinsen. Günstige Fördermittel der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) unterstützen in erster Linie energetische Sanierungen und energieeffiziente Neubauten.

Bevor das Darlehen bei der Hausbank oder anderen Anbietern beantragt wird, sollten weitere Finanzierungsoptionen geprüft werden. Günstiges Baugeld bieten auch Lebensversicherer. Besteht bereits ein Vertrag zur Altersvor-

sorge, können dort angesparte Mittel bei der Hypothekenfinanzierung angerechnet werden. Die Einbindung der staatlichen Riesterförderung in eine Immobilienfinanzierung ist ebenfalls möglich, allerdings relativ kompliziert und nicht immer vorteilhaft. Und entgegen der weit verbreiteten Meinung bezuschusst der Staat den Kauf einer Immobilie nicht über den Rahmen der normalen Riesterförderung hinaus. Wird eine Immobilie weniger als zehn Jahre gehalten, fällt der Förderanspruch sogar weg, wenn nicht wieder in eine neue Immobilie investiert wird. Wir prüfen auf Wunsch gemeinsam mit Ihnen, ob dieser Weg der Finanzierung für Sie in Betracht kommt.

Dass die Hypothekenzinsen noch weiter sinken könnten, ist eher unwahrscheinlich. Deshalb empfehlen wir eine möglichst lange Festschreibung („Zinsbindung“) der Konditionen. Bauherren sichern sich damit für zum Beispiel 15 oder 20 Jahre eine konstante Zinsbelastung. Wichtig in diesem Zusammenhang ist allerdings, vorzeitige Tilgungsmöglichkeiten zu vereinbaren. Die können Sie nutzen, wenn Sie beispielsweise aufgrund einer Erbschaft oder anderer Zuwendungen einen größeren Geldbetrag für die Darlehenstilgung verwenden wollen. Denn gar keine Zinsen mehr zahlen zu müssen, ist immer noch die günstigste Variante.

Jede Zinsbindung läuft einmal aus, und meistens ist das Darlehen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig getilgt. Deshalb besteht eine vorausschauende Finanzierung aus zwei Abschnitten: Neben dem ersten Hypothekendarlehen wird parallel zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinssatzes ein Bausparvertrag bespart. Vermögenswirksame Leistungen und Wohnungsbauprämie können für den Bausparvertrag verwendet werden. Auf diesem Weg beteiligen sich auch Staat und Arbeitgeber an der Finanzierung. Die Darlehenssumme muss ausreichend bemessen sein, damit eine echte Anschlussfinanzierung gewährleistet ist.

### **Altersvorsorge**

Eine eigene Immobilie bietet Geborgenheit, Wohnkomfort und vielleicht auch Schutz vor der Inflation. Eine klassische Altersvorsorge ist sie jedoch nicht. Denn das eigene Haus spart zwar die Miete, muss aber auch instand gehalten werden. Irgendwann stehen Schönheitsreparaturen, eine neue Heizungsanlage, das neue Dach, ein seniorengerechter Umbau oder energetische Maßnahmen an. Das kann ins Geld gehen und die Haushaltskasse erheblich strapazieren, insbesondere, wenn der Eigner zu diesem Zeitpunkt bereits im Rentenalter ist. Deshalb sollten vorhandene Verträge zur Altersvorsorge nicht vorzeitig gekündigt werden. Ihre Leistungen ergänzen die magere staatliche Altersrente und verschaffen bei Bedarf Spielraum für notwendige Investitionen.

### **Privatrente**

Eine private Rentenversicherung bietet Ihnen größtmögliche Flexibilität in der Altersversorgung. Sie können Sparrate, Laufzeit und Leistungsdauer frei vereinbaren. Je nach Anlegermentalität und Risikobereitschaft wird Ihr Beitrag risikolos bei der Versicherungsgesellschaft angelegt oder in einen oder mehrere Fonds investiert. Auf Wunsch können Sie Leistungen bei Berufsunfähigkeit oder für Ihre Hinterbliebenen einschließen. Die spätere Rente wird lebenslang gezahlt. So haben Sie stets die Gewissheit, auch im Alter regelmäßig zusätzliche Leistungen zu bekommen, denn Ihr Kapital ist nicht irgendwann aufgebraucht.

Private Rentenversicherungen sind während der Laufzeit nicht steuerbegünstigt, genießen aber bei Fälligkeit Steuervorteile. Wenn der Vertrag mindestens zwölf Jahre bestand und Sie 62 oder älter sind, bleiben bei einer Kapitalzahlung 50 Prozent der Erträge steuerfrei. Die Altersrente wird nur mit dem so genannten Ertragsanteil zur Besteuerung herangezogen. Sind Sie beispielsweise beim ersten Rentenbezug 67 Jahre alt, werden nur auf 17 Prozent der Rente Steuern erhoben.

### **Hinterbliebene**

Verantwortungsbewusst handelt, wer sich und seine Familie absichert. Dazu gehört eine Risikolebensversicherung auf das Leben des oder der Verdiener, die bei Tod zumindest die Darlehenssumme abdeckt. Sie zahlt beim Tod die vereinbarte Versicherungssumme an den oder die Begünstigten. Mit der Leistung werden beispielsweise Verbindlichkeiten beglichen oder der aktuelle Lebensstandard gesichert. Wer nur das Darlehen absichern will, kann den Versicherungsschutz mit einer Restschuldversicherung an die jeweiligen Verbindlichkeiten anpassen.

### **Geförderte Vorsorge**

Wenn Sie die Förderung des Gesetzgebers voll ausschöpfen möchten, sollten Sie auf mehrere Formen der Altersversorgung setzen. Neben Riestervertrag und einer Basisrente ist für Arbeitnehmer die betriebliche Altersversorgung eine gute Wahl. Näheres zu den verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre Altersvorsorge sollten wir in einem persönlichen Gespräch klären.

### **Arbeitskraft**

Der Wert der Arbeitskraft sollte mit einer Berufsunfähigkeitsversicherung gesichert werden. Denn das Schicksal, den Beruf aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ausüben zu können, trifft 20 Prozent aller Angestellten bevor sie das reguläre Rentenalter erreichen. Unter Arbeitern sind es sogar 30 Prozent, sagt die Statistik. Rund 170.000 Menschen haben im Jahr 2014 erstmals eine

Rente wegen verminderter Erwerbsfähigkeit erhalten. Insgesamt beziehen ca. 1.755.000 Menschen in Deutschland eine Rente wegen verminderter Erwerbsfähigkeit oder Berufsunfähigkeit. Die gesetzliche Rentenversicherung bietet nur eine Grundversorgung. Sie zahlt eine volle Erwerbsminderungsrente nur, wenn Sie weniger als drei Stunden täglich arbeiten können, in welcher Tätigkeit auch immer. Überdies werden 40 Prozent aller Anträge auf Erwerbsminderungsrente sogar abgelehnt. Wird tatsächlich eine Rente bewilligt, reicht diese in den allermeisten Fällen nicht für ein auskömmliches Leben. Männer, die 2013 erstmals eine Erwerbsminderungsrente bezogen, erhielten im Durchschnitt nur 686 Euro im Monat und Frauen sogar nur 614 Euro (alte Bundesländer). Bestehen dann noch Hypothekenverbindlichkeiten, ist die eigene Immobilie schnell in Gefahr.

### **Arbeitslosigkeit**

Wer die Gefahr sieht, arbeitslos zu werden, kann auch für diesen Fall vorsorgen. Ein Ratenschutzbrief finanziert in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten die Darlehensraten. Oft kann die Leistung gegen einen Mehrbeitrag auch um Zeiten einer längeren Arbeitsunfähigkeit erweitert werden.

### **Unfall**

Ein Unfall kann alles infrage stellen. Während der Arbeit sowie auf dem Hin- und Rückweg sind Arbeitnehmer zwar durch die gesetzliche Unfallversicherung geschützt. Aber mehr als zwei Drittel aller Unfälle passieren in der Freizeit. Hier leistet nur die private Unfallversicherung, 24 Stunden am Tag und weltweit. Eine private Unfallversicherung unterstützt Sie zum Beispiel, wenn Sie aufgrund eines Unfalls anhaltend gesundheitlich beeinträchtigt sind. Dann kann eine Invaliditätsleistung für einen behindertengerechten Umbau Ihres Hauses eingesetzt werden.

### **Versicherungen für Ihre neue Immobilie**

#### **Gebäudeversicherung**

Ob Brand, Blitzschlag, Sturm, Hagel oder eine geborstene Wasserleitung – wenn so etwas passiert, dann wird es teuer. Eine Wohngebäudeversicherung schützt Sie als Eigentümer vor den finanziellen Folgen.

Der Versicherungsschutz leistet Ersatz für

- Feuerschäden
- Leitungswasserschäden
- Sturm- und Hagelschäden

Zusätzlich können Elementarschäden mitversichert werden. Dies muss gesondert vereinbart werden. Elementarschäden sind zum Beispiel Schäden durch Überschwemmung, Überflutung, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdtorsch, Schneedruck oder Lawinen.

Bei Gebäudeschäden ersetzt der Versicherer, sofern die Versicherungssumme richtig ermittelt wurde, die notwendigen Reparaturkosten. Ist das Gebäude zerstört, finanziert der Versicherer den Wiederaufbau im versicherten Rahmen.

#### **Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung**

Als Haus- oder Grundstücksbesitzer haften Sie für Schäden im Zusammenhang mit der fehlerhaften Errichtung oder mangelhaften Unterhaltung einer Immobilie nach Paragraph 836 BGB „aus vermutetem Verschulden“. Mit einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sind Sie in solchen Fällen gut abgesichert.

#### **Gewässerschadenhaftpflichtversicherung**

Nach den gesetzlichen Bestimmungen muss jeder für Schäden in unbegrenzter Höhe einstehen, die er schuldhaft oder sogar ohne eigenes Verschulden (Gefährdungshaftung) verursacht. So hat der Inhaber einer Anlage mit wassergefährdenden Stoffen nach Paragraph 89 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz auch für Schäden Dritter aufzukommen, die ohne sein Verschulden entstanden sind, zum Beispiel durch auslaufendes Heizöl.

Ihre Gewässerschadenhaftpflichtversicherung übernimmt die Kosten für die Entfernung und Beseitigung verunreinigter Erde, die Aufbereitung der verseuchten Flächen sowie Gutachterkosten, die meist von der Gemeinde in einem Fall der Dekontaminierung von Erdreich oder Gewässern angeordnet werden.

#### **Schutz für Photovoltaikanlagen**

Für Eigentümer einer Photovoltaikanlage entsteht eine zusätzliche Haftungssituation: Sie gelten als Gewerbetreibende, sofern sie Strom einspeisen und verkaufen. Eventuell ist ein separater Haftpflichtvertrag erforderlich; dies hängt unter anderem von der Kapazität der Anlage ab. Einige Versicherer bieten nur den Haftpflichtschutz als Eigentümer, nicht jedoch als Betreiber an.

Die Anlage selbst ist im Rahmen der Gebäudeversicherung versicherbar. Die Photovoltaikversicherung bietet deutlich umfangreichere Leistungen. So versichert sie bei entsprechender Gestaltung auch den Ertragsausfall nach einem Schaden.

#### **Haus- und Wohnungsschutzbrief**

Dieser Vertrag bietet ein „Erste-Hilfe-Paket“ rund ums Haus. Das hilft zum Beispiel bei einem verstopften Abflussrohr, Ausfall der Heizungsanlage oder Verlust von Haustürschlüsseln. Versicherer organisieren die Hilfe über eine Servicehotline und übernehmen anfallende Kosten innerhalb festgelegter Grenzen.

### Weiterer Versicherungsbedarf

Es gibt eine Reihe weiterer Versicherungen, die für Sie nützlich und sinnvoll sind. Nachfolgend die wichtigsten Verträge. Für alle erheblichen Absicherungsbereiche haben wir darüber hinaus Informationen vorbereitet, die wir Ihnen gern zur Verfügung stellen.

### Hausratversicherung

Jede noch so kleine Anschaffung erhöht den Wert Ihres Eigentums. Im Laufe der Jahre kommt da einiges zusammen. Wenn Ihnen Ihr Hab und Gut lieb und teuer ist, sollten Sie es vor den finanziellen Folgen von Brand, Leitungswasserschäden, Einbruch und weiteren Gefahren schützen. Haben Sie bereits eine Hausratversicherung abgeschlossen, besteht für eine Übergangszeit von mindestens einem Monat - im Rahmen der bisherigen Versicherungssumme - Schutz an Ihrem bisherigen und neuen Wohnort. Wir empfehlen, die versicherte Wohnfläche und damit die Versicherungssumme an die Gegebenheiten Ihrer neuen Immobilie anzupassen.

Glasschäden können ins Geld gehen und dulden meist keinen Aufschub. Andernfalls sind Dieben Tür und Tor geöffnet. Hier hilft eine Haushaltsglasversicherung. Zu den versicherten Verglasungen zählen unter anderem Tür- und Fensterverglasungen, Glaskeramik- und Induktionskochflächen, Aquarien und Terrarien, Tischplatten, Bilderverglasungen, Garten- und Gewächshäuser, Wintergärten, Glasgeländer und Balkonbrüstungen, Sonnenkollektoren, Glasplatten und -spiegel ohne künstlerische Bearbeitung. Gegen Mehrbeitrag können auch künstlerisch bearbeitete Gläser versichert werden.

### Privathaftpflichtversicherung

Eine kleine Ursache kann schwere Folgen haben, denn wer anderen einen Schaden zufügt, ist gesetzlich verpflichtet, für diesen aufzukommen. Und das ohne Höchstgrenze. Schnell können so Tausende Euro zusammenkommen, und auch Beträge im sechsstelligen oder sogar Ansprüche im Millionenbereich sind insbesondere bei Personenschäden nicht selten.

### Rechtsschutzversicherung

Ein Streit kommt oft unverhofft. Wenn Sie Ihr gutes Recht durchsetzen wollen, sind Sie häufig auf einen Anwalt angewiesen. Das kann teuer werden. Trifft man sich vor Gericht, führt das zu weiteren Kosten. Hier hilft eine Rechtsschutzversicherung. Sie übernimmt unter anderem Kosten für Ihre anwaltliche Vertretung sowie die Gerichtskosten. Ausgeschlossen ist allerdings der Rechtsschutz bei Rechtsstreitigkeiten rund um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben. Haben Sie bereits einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen, ist der Bedarf für

eine Erweiterung um den Schutz für Haus- und Grundbesitzer zu prüfen.

### Zu guter Letzt

Versäumen Sie nicht, Ihre Versicherungsunternehmen über den Umzug in das neue Heim zu informieren. Selbstverständlich nehmen wir Ihnen diese Aufgabe gern ab. Als Ihr Versicherungsmakler beraten wir Sie unabhängig und bedarfsgerecht, betreuen Sie langfristig und unterstützen Sie tatkräftig im Schadenfall.



### BLEIL Versicherungsmakler GmbH

Pyrmonter Str. 42  
31789 Hameln  
Tel. 0 51 51 / 98 81 – 0  
Fax: 0 51 51 / 98 81 – 49  
E-Mail: [info@bleil.de](mailto:info@bleil.de)  
Internet: [www.bleil.de](http://www.bleil.de)