

## 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 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 Bauhelferinnen und Bauhelfer 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 genannten 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 Helferinnen und Helfer 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.

**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

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. Eine Bauherren-Haftpflichtversicherung leistet Schadensersatz oder wehrt unberechtigte Ansprüche ab. Grundsätzlich ausgeschlossen sind beispielsweise Erdbeben oder auch Abbruch-, Einreiß- oder Sprengarbeiten. Der 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 gesonderten Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ist dann überflüssig.

**BdV-Tipp:** Schadensersatzansprüche dritter Personen gegen Bauhelferinnen und –helfer wie Freunde oder Nachbarn sind bei der Erbringung von Eigenleistungen nur mitversichert, wenn dies vertraglich ausdrücklich 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 einen Unfall. Notwendigen Schutz bietet hier die gesetzliche Unfallversicherung.

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

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. Für Fertighäuser gibt es Sondertarife mit niedrigeren Prämien.

Wenn Sie Haus und Grundstück schlüsselfertig vom Bauträger kaufen, dann benötigen Sie den Schutz einer Bauherren-Haftpflichtversicherung nicht. Wenn Sie zunächst ein Grundstück kaufen und dies vorerst unbebaut bleibt, dann benötigen Sie eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. (Nähere 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:

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 Einschusses eigener Bauausführung.

## **2. Feuer-Rohbauversicherung**

Eine Feuer-Rohbauversicherung sollte zu Baubeginn abgeschlossen sein und ab diesem Zeitpunkt gelten. Versichert ist dann 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 löst die Feuer-Rohbauversicherung ab und tritt in Kraft, sobald Sie die Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes gemeldet haben.

### 3. Bauwesen-/Bauleistungsversicherung

Über eine Bauleistungsversicherung können sogenannte Neubauleistungen versichert werden. Dies sind alle Lieferungen und Leistungen, die für das im Versicherungsschein bezeichnete Gebäude bestimmt sind. Grundsätzlich nicht versichert sind dagegen beispielsweise Hilfsbauten und Bauhilfsstoffe, Altbauten, Baugeräte, Gerüste, Baucontainer oder Fahrzeuge jeder Art.

Die Bauleistungsversicherung ist zunächst als Allgefahrenversicherung ausgestaltet. Sie leistet Entschädigung für unvorhergesehen eintretende Beschädigungen oder Zerstörungen von versicherten Sachen. Allerdings wird keine Entschädigung für Schäden durch Brand, Blitzschlag oder Explosion geleistet. Außerdem bestehen Ausschlüsse für bestimmte Schäden, wie bei Mängeln der Lieferungen oder Leistungen, oder auch bei Abhandenkommen versicherter 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 der Versicherungsgesellschaft umgehend gemeldet werden. Die Versicherungsdauer beträgt meist maximal zwei Jahre. Die Haftung des Versicherers endet im Hochbau mit Bezugsfertigkeit, behördlicher Gebrauchsabnahme oder nach Ablauf von sechs Werktagen seit Beginn der Benutzung (frühester Zeitpunkt maßgebend). Sie müssen die Fertigstellung anzeigen, die Kündigung des Versicherungsvertrages 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. Ist die Bausumme niedriger als angenommen, erhalten Sie die zu viel gezahlte Prämie zurück.

**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 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 Helferinnen und Helfer 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 bei Arbeits- und Wegeunfällen sowie Berufskrankheiten: Heilbehandlungen, berufliche Wiedereingliederungen und Renten.

Der Beitrag für die gesetzliche Unfallversicherung bemisst sich nach Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden (Helferstunden): rund 1,67 Euro pro Arbeitsstunde für Bauvorhaben im Westen. Im Osten Deutschlands kostet die Versicherung rund 1,58 Euro pro Stunde. Der Mindestbeitrag beträgt 100 Euro (jeweils Stand: 2021), auch wenn weniger Arbeitsstunden geleistet werden.

Bei Helferinnen und Helfern, 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 mittels einer Berufsunfähigkeits- oder Erwerbsunfähigkeitsversicherung). Zusätzlich empfehlenswert ist es, wenn sich Bauherren freiwillig über die zuständige Berufsgenossenschaft versichern. Hier sind bei Arbeits- oder Wegeunfällen oder einer Berufskrankheit nicht nur Heilbehandlungen und die medizinische Rehabilitation, sondern daneben auch Pflegeleistungen, Verletzten- und Übergangsgeld sowie Renten, Abfindungen und Leistungen für Hinterbliebene abgesichert.

Informationen erhalten Sie bei der [Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft](#).

## **5. Baufertigstellungsversicherung**

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

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.