



Versicherungsservice für DJV-Mitglieder

Helge Kühl
Versicherungsmakler e.K.
Aschauer Weg 4, 24214 Neudorf
Tel. (04346) 29602-00, Fax (04346) 29602-07
E-Mail info@helgekuehl.de

<http://vs.djv.de>

Mitglieder-Information

Risikoabsicherung und Vermögensaufbau beim Hausbau

Auswirkungen auf die Risikoabsicherung im Überblick

Der Bau eines Hauses ändert den Versicherungsbedarf in nahezu allen Bereichen. Neue Haftungsrisiken können entstehen oder durch einen späteren Umzug wegfallen.

Mit dem Bau eines Hauses entsteht ein erheblicher Vermögenswert, den es abzusichern gilt. Grundlegend wird zunächst eine **Bauherrenhaftpflichtversicherung** benötigt, sichert sie den Bauherren doch vor Schadenersatzansprüchen Dritter, die durch den Bau entstehen können.

Eine **Gebäudeversicherung** ist für Hauseigentümer daher unverzichtbar. Zunächst möchte die finanzierende Bank den Nachweis einer Feuerrohbauversicherung. Die ist zumeist für die Dauer von 6 Monaten kostenlos erhältlich, wandelt sich danach in eine Gebäudeversicherung um. Es gilt daher bereits am Beginn, den künftigen Gebäudeversicherer sorgsam auszuwählen.

Wer baut, sollte eine **Bauleistungsversicherung** abschließen. Wird über mit einem Bauträger gebaut, ist sie möglicherweise bereits vom Bauträger obligatorisch abgeschlossen worden. Ansonsten ist eigener Schutz notwendig. Die Kosten können an die beteiligten Bauunternehmen weitergereicht werden.

Der Bau einer Immobilie führt in der Regel zu erhöhten finanziellen Risiken und Belastungen, insbesondere dann, wenn der Kauf über einen Kredit finanziert wird. Dies sollte zum Anlass genommen werden, die **Todesfallabsicherung** zu überprüfen.

Auch die Fixkosten ändern sich in der Regel. Die bestehende Absicherung beispielsweise im Fall der **Berufsunfähigkeit** ist anzupassen.

Auch bei **Pflegebedürftigkeit** wird sich der Bedarf durch den Erwerb verändern.



Versicherungsservice für DJV-Mitglieder

Helge Kühl
Versicherungsmakler e.K.
Aschauer Weg 4, 24214 Neudorf
Tel. (04346) 29602-00, Fax (04346) 29602-07
E-Mail info@helgekuhl.de

<http://vs.djv.de>

1. Checkliste Risikoabsicherung

Der Bau eines Gebäudes wirft eine Reihe von versicherungsrelevanten Fragen auf. Diese werden im Nachfolgenden behandelt.

1.1. Haftpflichtversicherungen

1.1.1 Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung beschäftigt sich ausschließlich mit gesetzlichen Haftpflichtansprüchen, die sich aus der Tätigkeit als Bauherr ergeben. Dazu gehört beispielsweise die Sicherung der Baustelle und die Einhaltung sämtlicher Bauvorschriften. Werden Architekten, Bauunternehmen oder sonstige Handwerker eingeschaltet, entbindet dies den Bauherren nicht von seiner Haftung.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____

1.1.2 Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

§ 22 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bestimmt, dass der Inhaber eines Heizöltanks unabhängig vom eigenen Verschulden für einen Schaden, beispielsweise durch austretendes Heizöl – einzustehen hat. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist daher für Inhaber von Öltanks zwingend notwendig.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____



Versicherungsservice für DJV-Mitglieder

Helge Kühl
Versicherungsmakler e.K.
Aschauer Weg 4, 24214 Neudorf
Tel. (04346) 29602-00, Fax (04346) 29602-07
E-Mail info@helgekuehl.de

<http://vs.djv.de>

1.2. Versicherung von Sachwerte (des Gebäudes)

1.2.1 Feuerrohbauversicherung, spätere Gebäudeversicherung

Finanzierende Kreditinstitute verlangen in der Regel den Nachweis einer Feuerrohbauversicherung. Diese Versicherung bietet Schutz gegen die Folgen von Brand, Blitzschlag und Explosion. Diese gibt es zumeist für einen Zeitraum von 6 Monaten (ggf. auch länger) umsonst, wenn sich der Schutz später obligatorisch in eine Gebäudeversicherung umwandelt. Eine Gebäudeversicherung ist für Hauseigentümer später unverzichtbar, deckt sie doch ein sehr hohes Risiko ab. Versicherungsschutz besteht dann generell gegen die Gefahren Feuer (Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion), Sturm, Hagel, Leitungswasser und eventuell gegen Elementarschäden.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

1.2.2 Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung beinhaltet eine so genannte Allgefahrendeckung. Sie kommt daher für alle unvorhergesehenen Schäden an Bauleistungen, Baustoffen und Bauteilen auf, die für die Baumaßnahme der versicherten Baustelle oder des versicherten Gebäudes notwendig werden. Der Versicherer leistet unabhängig davon, ob der Schaden zu Lasten des Bauherren oder des jeweiligen Bauunternehmers geht. Der Beitrag kann auf die beteiligten Bauunternehmer umgelegt werden. Der Abschluss eines leistungsstarken Versicherungsproduktes ist daher zu empfehlen. Sie sollte insbesondere ab einer Bausumme von 40.000 Euro vereinbart werden und/oder wenn teure Teilabnahmen vorgesehen sind.

Zu prüfen ist, ob auch Schäden an der Altbausubstanz mitversichert werden sollen. Hier bieten die Versicherer drei unterschiedliche Deckungsmodelle an.

Umfassend ist der Schutz über die Klausel 81 (Mitversicherung von Altbauten gegen Sachschäden) zu den Allgemeinen Bedingungen für die Bauwesenversicherung von Gebäudeneubauten durch Auftraggeber (ABN). Entschädigung wird geleistet für unvorhergesehen eintretende Schäden (Beschädigungen oder Zerstörungen) an den versicherten Altbauten und an sonstigen versicherten Sachen. Kein Versicherungsschutz besteht für Risses Schäden durch Eingriffe in die tragende Konstruktion des Altbaus, durch Rammarbeiten, durch Veränderung der Grundwasserverhältnisse und durch Setzungen. Aber: Eine Entschädigung wird



Versicherungsservice für DJV-Mitglieder

Helge Kühl
Versicherungsmakler e.K.
Aschauer Weg 4, 24214 Neudorf
Tel. (04346) 29602-00, Fax (04346) 29602-07
E-Mail info@helgekuehl.de

<http://vs.djv.de>

geleistet, wenn die Altbauten infolge von Risseschäden aus Gründen der Standsicherheit ganz oder teilweise abgebrochen werden müssen.

Darüber hinaus wird die Klausel 80 (Mitversicherung von Altbauten gegen Sachschäden infolge eines Schadens an der Neubauleistung sowie infolge Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden) zu den ABN angeboten.

Als dritte Alternative kann der Altbau gegen Einsturz mitversichert werden (Klausel 55 zu den ABN). Entschädigung wird geleistet für Einsturz versicherter Altbauten, soweit diese Schäden unmittelbare Folgen der an den Altbauten ausgeführten Bauleistungen sind und soweit ein versicherter Unternehmer ersatzpflichtig ist.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

1.3 Todesfallrisiko

Der Bau einer Immobilie führt in der Regel zu erhöhten finanziellen Risiken und Belastungen, insbesondere dann, wenn der Kauf über einen Kredit finanziert wird. Dies sollte zum Anlass genommen werden, die Todesfallabsicherung des Käufers / der Käufer zu überprüfen, insbesondere, ob die zusätzlichen Belastungen von den Hinterbliebenen weiter getragen werden könnten und sollen. Falls nicht, sollte für diesen Fall unbedingt Vorsorge getroffen werden.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

1.4 Krankheits- oder unfallbedingte Einkommensausfälle

Der Bau einer Immobilie verändert in der Regel die monatlichen Fixkosten im Haushalt. Meist werden sie steigen, insbesondere bei Kreditfinanzierung. Verringert sich wegen Krankheit oder Unfall das Einkommen vorübergehend oder dauerhaft, kann es schwierig werden, die höheren Kosten weiterhin aufzubringen. Dann ist der Immobilienbesitz in Gefahr. Deshalb sollte das Risiko eines Einkommensausfalls unbedingt besprochen und abgesichert werden.



Versicherungsservice für DJV-Mitglieder

Helge Kühl
Versicherungsmakler e.K.
Aschauer Weg 4, 24214 Neudorf
Tel. (04346) 29602-00, Fax (04346) 29602-07
E-Mail info@helgekuehl.de

<http://vs.djv.de>

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

1.5 Pflegefallrisiko

Ein eigenes Haus stellt einen Vermögenswert dar. Tritt Pflegebedürftigkeit ein und ist keine ausreichende finanzielle Absicherung für diesen Fall vorhanden, muss unter Umständen das Haus verkauft und der Erlös für die Pflegemaßnahmen verwendet werden. Der Kauf eines Hauses sollte daher Anlass sein, die Absicherung im Pflegefall zu überprüfen.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

1.6 Langlebigkeitsrisiko

Wer länger lebt, muss seinen Lebensabend auch länger finanzieren. Die Immobilie stellt Vermögen dar, das bei der Planung der Altersvorsorge berücksichtigt werden kann, und in der Regel verringert sich der finanzielle Bedarf im Alter durch die eingesparte Miete. Allerdings müssen Rücklagen für künftige Renovierungs- und Erhaltungsmaßnahmen gebildet werden. Die Altersvorsorgestrategie sollte überprüft werden.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____



Versicherungsservice für DJV-Mitglieder

Helge Kühl
Versicherungsmakler e.K.
Aschauer Weg 4, 24214 Neudorf
Tel. (04346) 29602-00, Fax (04346) 29602-07
E-Mail info@helgekuehl.de

<http://vs.djv.de>

1.7 Rechtsschutzversicherung

Versichert sind Streitigkeiten bei mietrechtlichen und grundstücksbezogenen Problemen sowie Steuerstreitigkeiten vor Gericht. Nicht versichert ist allerdings der Kauf oder Verkauf eines Baugrundstücks, die Planung, der Bau oder die bauliche Änderung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung, die Enteignung, die steuerliche Bewertung des Grundstücks, sowie Rechtstreitigkeiten im Zusammenhang mit Erschließungs- oder Anliegerabgaben.

Auch bestehende Rechtsschutzversicherung gehen nicht auf den Käufer über. Hat der Käufer eine eigene Rechtsschutzversicherung mit dem Baustein „Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete“, bleibt zu prüfen, ob der Schutz sich auf alle selbst genutzten Objekte oder nur auf das selbst genutzte Erstobjekt oder auch auf vermietete Objekte bezieht. Mit dem bisherigen Versicherer sollte der Schutz schriftlich abgeklärt werden.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

2 Vermögensaufbau

Auswirkungen auf den Vermögensaufbau im Überblick

Durch einen Hausbau ändert sich die Liquiditätssituation eines Haushaltes in der Regel erheblich. Eine umfassende Analyse der bestehen Anlagen und Verbindlichkeiten sowie eine damit möglicherweise in Verbindung stehende Änderung der Anlagestrategie /-struktur ist unerlässlich.

2.2 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Eine (Bau-) Finanzierung verändert die Zahlungsverpflichtungen des Haushaltes in der Regel massiv. Dadurch steigt z.B. bei Arbeitslosigkeit das Risiko einer Privatinsolvenz deutlich. Umso kritischer sollten kurzfristige Darlehen (vor allem Dispositionskredite) betrachtet werden, da sie von der Bank jederzeit gekündigt werden können und zudem sehr teuer sind. Eine sinnvolle Strukturierung der Verbindlichkeiten ist unbedingt geboten. Sofern ein Dispositionskredit besteht, ist eine schnelle Tilgung oder die längerfristige Umfinanzierung des Kredites sinnvoll. Die Kosten für die Führung eines



Versicherungsservice für DJV-Mitglieder

Helge Kühl
Versicherungsmakler e.K.
Aschauer Weg 4, 24214 Neudorf
Tel. (04346) 29602-00, Fax (04346) 29602-07
E-Mail info@helgekuehl.de

<http://vs.djv.de>

Girokontos unterscheiden sich erheblich. Ein Vergleich sollte durchgeführt werden. Bereits ein Zinsunterschied von 5% pro Jahr –in der Praxis keine Seltenheit– macht bei einem Dispo von 2.000 € pro Jahr einen Unterschied von 100 € aus. Kommen dazu noch Kosten für die Kontoführung und ggf. für eine Kreditkarte, können Kosten von einigen 100 € pro Jahr gespart werden.

[Hier geht es zum Girokontenvergleich.](#)

2.3 Kurzfristige Anlagen

Der Bau eines Hauses erhöht in der Regel die monatlichen Fixkosten des Haushalts, aber auch den Bedarf an kurzfristig verfügbaren Rücklagen (z.B. für kleinere Reparaturen oder Sondertilgungen). Generell sollten 2-3 Monatsgehälter auf einem Tagesgeldkonto oder Sparbuch verfügbar und nicht längerfristig gebunden sein. Eine sinnvolle Strukturierung des Vermögens nach Verfügbarkeit sollte unbedingt gewährleistet werden. Die Zinsen auf den Tagesgeldkonten unterscheiden sich zwischen den Anbietern erheblich. Wer beispielsweise 10.000 € künftig statt für 0,5% für 2% anlegt, kann sich über einen Zusatzgewinn von 150 € pro Jahr freuen.

[Hier geht es zum Tagesgeldkontenvergleich.](#)

2.4 Mittelfristige Verbindlichkeiten

Im Zuge der (Bau-) Finanzierung ist eine Analyse aller laufenden Verbindlichkeiten (z.B. auch Ratenkredite) angebracht. Dabei müssen der aktuelle Orientierungszins und/oder Sondertilgungen berücksichtigt werden. Wichtig ist auch, die Restlaufzeiten am Alter des Kreditnehmers sowie seiner Lebensplanung auszurichten. Anhand einer Liquiditätsprognose (z.B. laufende Einnahmen und Ausgaben sowie zusätzliche dauerhafte Verpflichtungen, die aus dem Betrieb und Unterhalt der Immobilie resultieren) sollte die Struktur der Verbindlichkeiten bei Bedarf optimiert werden.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

2.5 Mittelfristige Anlagen

Immobilienbesitzer benötigen in der Regel mittelfristig verfügbare Rücklagen, vor allem für größere Reparaturen oder Modernisierungen (Fördermöglichkeiten beachten). Entsprechend ist das Vermögen zu strukturieren. Sofern die Finanzierungsmodalitäten noch offen sind, ist zu besprechen, wie viel Eigenkapital in die Immobilienfinanzierung



Versicherungsservice für DJV-Mitglieder

Helge Kühl
Versicherungsmakler e.K.
Aschauer Weg 4, 24214 Neudorf
Tel. (04346) 29602-00, Fax (04346) 29602-07
E-Mail info@helgekuehl.de

<http://vs.djv.de>

eingebraucht werden kann und welche Anlagen zu diesem Zweck aufgelöst werden. Fördermöglichkeiten (z. B. Wohnriester) sind zu beachten.

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

2.6 Langfristige Verbindlichkeiten

Sondertilgungen sollten erörtert und dem Alter des Darlehensnehmers entsprechende Restlaufzeiten sichergestellt werden, damit die Immobilie im Rentenalter schuldenfrei ist. Das durch Zins- und Tilgungsleistungen für eine Baufinanzierung erhöhte Insolvenzrisiko bei Arbeitslosigkeit ist zu beachten. Sofern die Finanzierungsmodalitäten noch offen sind, ist eine vertiefte Finanzierungsanalyse angebracht, die eine Liquiditätsprognose ermöglicht (z.B. Berücksichtigung zusätzlicher dauerhafter Verpflichtungen, die sich aus Betrieb und Unterhalt der Immobilie ergeben, Einbringung von Eigenkapital). Es ist auf eine ausreichende Risikoabsicherung zu achten (z.B. Haftpflichtschutz, Berufsunfähigkeit, Tod).

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

2.7 Langfristige Anlagen

Je nach Vermögenssituation macht die Immobilie künftig den zentralen oder zumindest einen nennenswerten Teil des langfristig gebundenen Haushaltsvermögens aus.

Dieser Sachverhalt muss unter Rendite- und Risikoaspekten (Diversifizierung) betrachtet werden.

Die Auflösung von Anlagen zugunsten einer schnelleren Tilgung der Baufinanzierung kann wirtschaftlicher sein, als die Anlage im Bestand zu halten.

Zumindest für alle künftigen Geldanlagen ist wünschenswert, dass diese nach Steuern mindestens so viel Rendite erwirtschaften wie die laufenden Zinsen der



Versicherungsservice für DJV-Mitglieder

Helge Kühl
Versicherungsmakler e.K.
Aschauer Weg 4, 24214 Neudorf
Tel. (04346) 29602-00, Fax (04346) 29602-07
E-Mail info@helgekuehl.de

<http://vs.djv.de>

Baufinanzierung, um vorteilhafter zu sein. Sonst macht es insbesondere bei Eigennutzung eher Sinn, die Immobilie rasch zu entschulden.

Eine entsprechende Strukturierung des Vermögens sollte besprochen werden. Es ist auf eine ausreichende Risikoabsicherung zu achten (z.B. Berufsunfähigkeit, Tod, Arbeitslosigkeit).

Mandantenwunsch: Eine Beratung hierzu soll

- aktuell durchgeführt werden
 - ein Neuabschluss soll geprüft werden
 - bestehende Verträge sollen überprüft werden
- später durchgeführt werden, möglichst bis _____
- nicht durchgeführt werden, weil _____

Ort und Datum: _____

Unterschrift Mandant/-in: _____