



Besser auf Nr. sicher gehen

Kopfschutz ist auf jeder Baustelle Pflicht. Doch nicht nur dort warten auf den Immobilien-Anleger Gefahren. Die meisten von ihnen müssen bei keinem anderen Geschäft ihres Lebens mit solchen Summen umgehen. Und fast keiner hat bei einem unglücklichen Verlauf genügend zusätzliches Kapital in der Hinterhand, um Verluste auszugleichen. Er hantiert also mit existenzbedrohenden Risiken, gegen die er sich besser versichern sollte.

Grundsätzlich sind drei Formen des Bedarfs zu unterscheiden: Der erste (und wichtigste siehe S.6) betrifft das Finanzierungsrisiko. Mit einer Risikolebensversicherung kann man verhindern, dass ein Unglück das andere nach sich zieht. Fallen durch Todesfall Teile des Einkommens weg, die für den Schuldendienst unentbehrlich sind, kann die Bank befriedigt werden und Restfamilie oder Partner weiter im erworbenen Objekt wohnen bleiben. Am günstigsten sind Policen mit fallender Todesfall-Leistung. Hier darf man sich aber nicht ausschließlich am Darlehensstand laut Tilgungsplan orientieren. Der Puffer muss auch reichen, die Zeit

Wer **mit hohen Beträgen hantiert**, muss das Verlust-Risiko ausschalten. Selten ist **Geld in einer Versicherung so sinnvoll angelegt** wie bei Immobilien-Investments.

zu überbrücken, bis die Hinterbliebenen ihr Leben normalisiert und den Unterhalt reorganisiert haben.

Finanzielle Einbußen sind - abhängig von der Höhe des Schadens - ebenfalls schmerzlich, durch geschickte Vorsorge aber weitgehend zu vermeiden. Jedoch geht ein Bauherr andere Risiken ein als der Käufer eines fertigen Objekts. Zudem lassen sich eventuelle Schäden bei konstruktiven Arbeiten leichter absichern als Fehler bei einer Kaufentscheidung: Wer ein Bestandsobjekt mit Garten kauft, hinter dem - wie alle Einheimischen argwöhnen - die neue Umgehungsstraße verlaufen soll, bekommt von niemand den Wertverlust ersetzt.

Nach Fertigstellung brauchen Bauherren dann die gleichen Policen wie Käufer.

Für Bauherren und Renovierer ist eine Bauherren-Haftpflichtversicherung ein Muss. Egal ob spielende Kinder unter einem umgeworfenen Bretterstapel zu Schaden kommen oder der Briefträger in einen Kellerschacht stürzt, der nicht abgedeckt war, - der Bauherr haftet, wenn er die Baustelle nicht ausreichend abgesichert hat. Neben Haftung aus verletzter Verkehrssicherungspflicht ist er auch zu Schadensersatz verpflichtet, wenn Passanten vor dem Grundstück durch Eisglätte oder herabfallende Äste verunglücken. Die Kosten variieren je nach Dauer und Größe des Bauvorhabens. Für einen 200 000-Euro-Neubau sind je nach Leistungsumfang und Selbstbeteiligung 50 bis 200 Euro einzurechnen. Neben klassischen Anbietern wie **R&V, Concordia, Zurich, Ergo & Co** lohnt es sich auch, Internet-Makler in Betracht zu ziehen. So bietet beispielsweise die iak GmbH (www.vergleichen-und-sparen.de) spezielle Eigenangebote und Online-Vergleiche an. Denn: Je nach Leistungspaket und Baukennzahlen (Kosten, Fläche, Zeit, Ei-

genleistungen etc.) wechseln die günstigsten Anbieter durch. Selbst Versicherer mit so breit gefächertem Leistungsumfang wie die Concordia finden sich mal ganz oben, mal im Mittelfeld, mal bei den teuren Gesellschaften.

Wer Freunde und Familie einspannt, um möglichst günstig in ein modernes Haus einziehen zu können, ist verpflichtet, eine Bauhelferversicherung abzuschließen. Dazu muss er auch unbezahlte Helfer bei der zuständigen Berufsgenossenschaft Bau anmelden (www.baubg.de). Ausgenommen von der Versicherungspflicht sind nur der nicht gewerbemäßige Bauherr und dessen Lebenspartner sowie kleine Gefälligkeitsleistungen wie das einmalige Abladen von Material vom Autodach. Die Leistungen der BG Bau sind nicht sehr hoch und nicht sehr teuer, nachbessern kann man sie über eine private Bauhelferversicherung. „Sie schafft zusätzlich Sicherheit für zupackende Unterstützer“, erläutert Iris Laduch-Reichelt von der BHW Bausparkasse.

Schäden an der Bau-Substanz sichert man über eine Bauleistungsversicherung ab. Sie tritt ein, wenn Vandalen, Unwetter oder Hochwasser bereits errichtete Teile des Gebäudes beschädigen. Neben Hagel, Frost und Sturm bleibt auch der Diebstahl von bereits eingebauten Fenstern oder Badewannen finanziell weitgehend folgenlos – sieht man von Störungen im Finanzierungs-Plan (siehe S. 16) ab. Selbst Fehler der ausführenden Experten, Architekten, Bauunternehmer oder Zulieferern sind versicherbar.

Gesondert Schutz einkaufen muss man sich gegen Brandstifter und andere Feuerschäden. Neben einer speziellen Feuerrohbau-Versicherung bieten die meisten Anbieter von Wohngebäudeversicherungen an, bis zu zwölf Monate vor dem Einzug auch Schäden auf der Baustelle zu übernehmen. Es

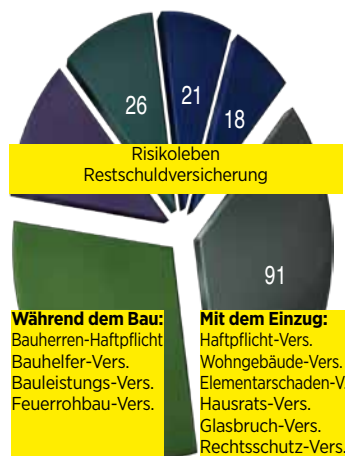
WICHTIG ZU WISSEN

Leistungsumfang

Versicherungen sind schwer zu vergleichen, da es nicht auf den Preis allein ankommt. Viel wichtiger ist ein Leistungspaket, das genau zum individuellen Bedarf passt. Zudem spielt es eine Rolle, ob die jeweilige Gesellschaft in der Vergangenheit auch Schäden problemlos beglichen hat. Ein guter Makler weiß Bescheid und berücksichtigt auch das viele Kleingedruckte: Jeder Vertrag enthält Klauseln, die in bestimmten Fällen die Leistungspflicht ausschließen.

So sind auf einer Baustelle Fahrzeuge nicht mitversichert. Auch bauliche Besonderheiten sind zu berücksichtigen: Glasbruch ist in der Wohngebäude-Police sinnvoll und günstig mitversichert, in der Hausrat eher teuer und meist überflüssig. Anfangs zahlt die Bauleistung auch für Scherben. Es kommt aber immer auf den individuellen Fall an: Man denke nur an Wintergärten und Solaranlagen in den Aufmarschzonen von großen Fußball-Stadien.

Kür und Pflicht: Hohe existenzbedrohende Risiken muss man absichern, kleine selber tragen



Bauherren, Vermieter und Eigennutzer müssen unterschiedliche Policen mischen

spart also Geld, sich frühzeitig um eine solche Police zu kümmern.

Selbstnutzer und Vermieter brauchen Rundum-Schutz für ihre Immobilie, den auch die Hypotheken-Banken vorschreiben. Die Policen unterscheiden sich im Leistungsumfang, enthalten aber fast immer Schäden durch Feuer, Leitungswasser und Hagel. Einzelversicherungen sind teuer und machen daher keinen Sinn. Wenn der Versicherer mitspielt, sind Elementarschäden wie Überflutungen oder Sturmböen in den Schutz einzuschließen. Gewässerschadenhaftpflicht brauchen alle Betreiber einer Ölheizung. Wer später im Winter mit Gas, per Fernwärme oder Wärmepumpe für angenehme Temperaturen sorgt, verzichtet darauf, da bei ihm kein Öltank leckschlagen kann und kein Lieferant so viel daneben laufen lassen kann, dass er (als Besitzer) das Erdreich sanieren lassen muss.

Unverzichtbar bleibt für alle eine ausreichende Haftpflichtversicherung. Bei Eigennutzern genügt eine private Police mit integrierter Haus- und Grundbesitzerdeckung. Wer seine Immobilie vermietet, sollte unbedingt eine Grundbesitzer- oder Gebäude-Haftpflicht-Police abschließen. Der Grund: Personenschäden verursachen etwa bei Invalidität dauerhaft hohe Belastungen.

Alle anderen Verträge sind sinnvoll, aber kein absolutes Muss: Sie decken Schäden ab, die nicht die Existenz bedrohen, aber teuer, ärgerlich und unbequem sind. So kann es ganz schön teuer werden, nach einem Brand den ganzen Hausrat zu ersetzen. Da tut die monatliche Prämie weniger weh. Lieber verzichtet man auf Rechtsschutz. Wer mit Mietern, Nachbarn oder Mit Eigentümern in Streit gerät, wird über entstehende Kosten kaum verarmen. Zudem ist er hier dem Schicksal nicht so hilflos ausgesetzt. Thomas Adolph