

FAQ-Liste zum Bauherren-Rechtsschutz

Beraterinformation

Inhalt

1. Nutzung der Immobilie	4
1.1. Eine Absicherung von zum Teil gewerblich genutzten Objekten ist möglich, sofern die Nutzung der Immobilie überwiegend privat (>=51%) ist.	4
1.2. Kunde baut ein Objekt mit drei Wohneinheiten (über 51% Nutzungsanteil) und zwei Gewerbeeinheiten. Gesamtkosten unter 1 Mio. Euro. Direktionsanfrage?	4
2. Antrag/Vertrag/Versicherungsschutz	4
2.1. Welche Produktvoraussetzungen bestehen für den Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes?	4
2.2. Was passiert im Schadensfall, wenn unser VN nach Beginn der Baumaßnahme eine Nachfinanzierung braucht und diese bei einem anderen Kreditinstitut (nicht Spk.) abschließt?	5
2.3. Ist der Vertrag während der Laufzeit kündbar?	5
2.4. Welches Kündigungsrecht hat der Kunde nach drei Jahren Laufzeit?	5
2.5. Wie muss der Vermittler im Schadenfall die Bausumme nachweisen?	5
2.6. Hat der Kunde Versicherungsschutz, sollte z. B. nach 7 Jahren ein versteckter Mangel auftauchen?	5
2.7. Annahmerichtlinien: In Bayern werden z. B. regelmäßig öffentliche Darlehen der Landesbodenkreditanstalt aus Förderprogrammen mit eingebaut. Können diese neben LBS und KfW berücksichtigt werden?	6
2.8. Bauherren Vater – Mutter – Sohn – Schwiegertochter. Zwei Wohneinheiten. Wer benötigt Vertrag? Vater – Sohn? Oder kann das Objekt in einem Schadenfall mit der SB (z. B. Heizung defekt – Gemeinschaftseigentum – Abzug zweimal SB, oder einmal SB?)	6
2.9. Geltungsbereich des Bauherren-RS? Zählen hier auch Arbeitsleistungen von ausländischen Unternehmen z. B. aus Österreich oder Polen dazu?	6
2.10. Gibt es eine Möglichkeit für Sparkassenkunden (z. B. für Private Banking Kunden) auch ohne Finanzierung den Bauherren-Rechtsschutz abzuschließen?	6
2.11. Was passiert, wenn der Kunde sein Darlehen während der Laufzeit auf eine andere Bank umschichtet? Bleibt der Versicherungsvertrag bestehen?	6
2.12. Kann ich Angebote (z. B. > 1 Mio. Euro) für den Bauherren-RS über das Team Vertrag oder PM erstellen lassen?	6
2.13. Im Antrag wird das Datum des Kreditvertrages abgefragt. Beim Vertragsabschluss liegt den Vermittlern oft noch kein Datum für den Kredit-/Versicherungsvertrag vor, da dieser noch in der Prüfung ist. In solchen Fällen können Anträge unter Umständen länger nicht bearbeitet werden, da die Policierung nicht abgeschlossen werden kann. Ist dieses Datum wirklich erforderlich oder kann ggf. auch das Antragsdatum verwendet werden?	6
2.14. Was ist der Unterschied zwischen Nachhaftung und Nachmeldung?	7
2.15. In welchem Zeitfenster muss der Bauherren-RS Antrag gestellt werden?	7
2.16. Wie ist der Baubeginn definiert?	8
2.17. Sind beim Bauherren-Rechtsschutz auch Nachbarrechtsstreitigkeiten mitversichert?	8
2.18. Können unter Denkmalschutz stehende Gebäude versichert werden?	8
2.19. Welche Kriterien spielen bei der Entscheidung über eine Direktionsanfrage eine Rolle?	8

3.	Bausumme/Grundstückswert	8
3.1.	Wie erfolgt die Berechnung der Bausumme?	8
3.2.	Wie verhält es sich mit den Eigenleistungen?	8
3.3.	Wie erfolgt eine Nachpolizierung? Mindestbeitrag auch für die Nachmeldung?	9
3.4.	Wie wird der Grundstückswert mitberechnet?	9
3.5.	Kunde kauft bei unterschiedlichen Bauträgern / an unterschiedlichen Standorten (Risikodiversifizierung) mehrere ETW. Wie ist die Beschränkung auf 1 Mio. max. Bau-/Kaufsumme zu deuten?	9
3.6.	Berechnungsbeispiele für die Festlegung der Bau-/Kaufsumme. Wie wird bei Um- und Anbau die Bausumme festgelegt?	9
4.	Abgrenzung zu Baustein P	10
4.1.	Wo ist die Abgrenzung zwischen Baustein P und Bauherren-RS? Für welche Baumaßnahmen reicht P und bis zu welcher Summe?	10
4.2.	Kunde will eine gebrauchte Immobilie erwerben und einen Wintergarten anbauen. Kauf im November, Wintergartenanbau im April. Finanzierung wird inkl. Wintergartenausbau herausgelegt.....	11
4.3.	Wann ist der genaue Schadeneintrittszeitpunkt bei versteckten Mängeln, z. B. bei einer Gebrauchtimmobilie oder einer Bauträgerimmobilie?	11
5.	Art der Baumaßnahme/des Objektes	12
5.1.	Wie ist der Neubau beim Bauherren-RS definiert? (Gemeint nicht älter als...?/gemeint Erstbezug...?).	12
5.2.	Wie ist die Gebrauchtimmobilie beim Bauherren-RS definiert? (Gleichgültig wie alt? Gleichgültig ob jemals bewohnt?)	12
5.3.	Woraus wird abgeleitet, ob die Maßnahmen eine Renovierung übertreffen und deshalb Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind?	12
5.4.	Bauträgermaßnahme: Wird der Versicherungsantrag mit der aufschiebenden Bedingung gezeichnet, dass es zum Abschluss des Kaufvertrages kommt, bzw. wie wird verfahren, wenn der Kauf nicht erfolgt jedoch der Versicherungsantrag gestellt ist?	12
5.5.	Ist auch eine GbR versicherbar?	13
5.6.	Was ist ein Bauträger?	13
5.7.	Sind auch Einbauküchen als Gebäudebestandteil durch den Bauherren-Rechtsschutz mitversicherbar?	13
6.	Sonstiges	13
6.1.	Was ist mit Provision und Wertung?	13

FAQ-Liste zum Bauherren-Rechtsschutz

1. Nutzung der Immobilie

1.1. Eine Absicherung von zum Teil gewerblich genutzten Objekten ist möglich, sofern die Nutzung der Immobilie überwiegend privat ($\geq 51\%$) ist.

Die überwiegend private Nutzung wird anhand des Verhältnisses von Wohn- zu Nutzflächen ermittelt. Die Nutzflächen werden (nach der DIN 227:2005) in sieben Nutzflächen (kurz NF) unterteilt und nach ihren Funktionen gegliedert:

1. Wohnen und Aufenthalt
2. Büroarbeit
3. Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente
4. Lagern, Verteilen und Verkaufen
5. Bildung, Unterricht und Kultur
6. Heilen und Pflegen
7. Sonstige Nutzungen

D.h. die NF1 (Wohnen & Aufenthalt) muss im Verhältnis zu der Summe des NF 2-7 mindestens 51% betragen.

1.2. Kunde baut ein Objekt mit drei Wohneinheiten (über 51% Nutzungsanteil) und zwei Gewerbeeinheiten. Gesamtkosten unter 1 Mio. Euro. Direktionsanfrage?

In einem solchen Fall soll eine Direktionsanfrage erfolgen.

2. Antrag/Vertrag/Versicherungsschutz

2.1. Welche Produktvoraussetzungen bestehen für den Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes?

Bauherren-Rechtsschutz kann im Zusammenhang mit einer Sparkassenfinanzierung (ggf. ergänzt durch LBS- oder KfW-Kredite)

oder

einer Bauleistungsversicherung, integrierten Feuerrohbauversicherung (in Gebäudeversicherung), Bauherren-Haftpflicht, Bauhelfer-Unfallversicherung, PVHB-Vollkombi für Hauseigentümer abgeschlossen werden.

Sofern der VN eines der genannten Versicherungsprodukte neu abschließt (oder bereits Bestandskunde ist), ist eine Sparkassenfinanzierung als Voraussetzung für den Bauherren-RS nicht mehr erforderlich.

Unter der Prämisse, dass der Versicherungsnehmer den Bauherren-Rechtsschutz abschließt und somit in absehbarer Zukunft Hauseigentümer wird, kann die PVHB-Vollkombi für Hauseigentümer bereits zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden.

Bei den genannten Versicherungsleistungen ist es unerheblich, ob diese als Einzelpolice oder im Rahmen eines Bündelproduktes abgeschlossen werden.

Die Erweiterung der Annahmerichtlinien gilt für die Vertriebswege Sparkassen und AO in gleicher Weise.

2.2. Was passiert im Schadensfall, wenn unser VN nach Beginn der Baumaßnahme eine Nachfinanzierung braucht und diese bei einem anderen Kreditinstitut (nicht Spk.) abschließt?

Sofern sich durch die Nachfinanzierung auch die Bausumme erhöht, haben wir bei der Versicherung eine Unterdeckung und würden im Schadensfall eine Quotelung vornehmen.

2.3. Ist der Vertrag während der Laufzeit kündbar?

Der Vertrag ist nach § 13 der Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung (ARB) der ÖRAG im Schadensfall außerordentlich kündbar und ordentlich nach § 11 Abs. 4 VVG mit einer Frist von drei Monaten zum Schluss des dritten oder jedes darauffolgenden Jahres.

2.4. Welches Kündigungsrecht hat der Kunde nach drei Jahren Laufzeit?

Der Kunde hat nach drei Jahren Laufzeit gemäß § 11 Abs. 4 VVG ein ordentliches Kündigungsrecht. Die Möglichkeiten zur Nachmeldung von Schäden lt. § 4 (3) b) ARB bleiben davon unberührt.

Das bedeutet, dass Schäden aus der Vertragslaufzeit noch bis zu drei Jahre nach Beendigung des Vertrages nachgemeldet werden können. Neuschäden, die nach Beendigung des Vertrages gemeldet werden, sind nicht versichert.

2.5. Wie muss der Vermittler im Schadensfall die Bausumme nachweisen?

In der Praxis wird derzeit eine Kopie des Darlehensvertrages beim Kunden/Vermittler angefordert.

2.6. Hat der Kunde Versicherungsschutz, sollte z. B. nach 7 Jahren ein versteckter Mangel auftauchen?

Nach Ablauf der fünfjährigen Versicherungsdauer hat der Kunde drei Jahre die Möglichkeit zur Nachmeldung eines im versicherten Zeitraum eingetretenen Schadens.

Daraus ergibt sich ein Meldezeitraum von maximal acht Jahren.

Bsp: Im 7. Jahr nach Kauf/Bau tauchen Schäden am Objekt auf. Wassereintritt übers Dach. VN vermutet falsche Verlegung der Dämmung. Bauträger sagt: Schadeneintritt nach Ablauf der 5 jährigen Gewährleistungsfrist.

Wie entscheidet die ÖRAG hier: Rechtsschutz oder kein Rechtsschutz?

Ja, Rechtsschutz (siehe o.g. Punkt).

- 2.7. Annahmerichtlinien: In Bayern werden z. B. regelmäßig öffentliche Darlehen der Landesbodenkreditanstalt aus Förderprogrammen mit eingebaut. Können diese neben LBS und KfW berücksichtigt werden?**
Neben der LBS/KfW werden in der Regel die sonstigen öffentlichen Förderprogramme berücksichtigt.
- 2.8. Bauherren Vater – Mutter – Sohn – Schwiegertochter. Zwei Wohneinheiten. Wer benötigt Vertrag? Vater – Sohn? Oder kann das Objekt in einem Schadenfall mit der SB (z. B. Heizung defekt – Gemeinschaftseigentum – Abzug zweimal SB, oder einmal SB?)**
Beim Bauherren-RS handelt es sich um eine Objektversicherung, d.h. das gemeinsame Bauvorhaben kann von allen Bauherren in einem Vertrag versichert werden. Die gemeinsamen Bauherren werden gemeinsam Versicherungsnehmer.
- 2.9. Geltungsbereich des Bauherren-RS? Zählen hier auch Arbeitsleistungen von ausländischen Unternehmen z. B. aus Österreich oder Polen dazu?**
Der Bauherren-RS gilt für privat genutzte Objekte in Deutschland. Das Herkunftsland der jeweiligen Handwerksfirma spielt dabei keine Rolle.
- 2.10. Gibt es eine Möglichkeit für Sparkassenkunden (z. B. für Private Banking Kunden) auch ohne Finanzierung den Bauherren-Rechtsschutz abzuschließen?**
Grundsätzlich sehen wir keine Risikohöherung dadurch, wenn keine Finanzierung bei der Sparkasse erfolgt. Wir wollen jedoch weiterhin sicherstellen, dass der Kunde bei Abschluss an die S-Finanzgruppe gebunden bleibt und keinerlei Fremdfinanzierung im Spiel ist. Daher müssen die Kunden dem Vermittler gegenüber versichern (Dokumentation in der Beratungsdoku), dass 100 % aus Eigenmitteln finanziert wird. Eine gesonderte Direktionsanfrage ist nicht mehr erforderlich.
- 2.11. Was passiert, wenn der Kunde sein Darlehen während der Laufzeit auf eine andere Bank umschichtet? Bleibt der Versicherungsvertrag bestehen?**
Eine Umschichtung des Sparkassendarlehens während der Laufzeit, z. B. auf eine Fremdbank, hat keinen Einfluss auf den Versicherungsvertrag..
- 2.12. Kann ich Angebote (z. B. > 1 Mio. Euro) für den Bauherren-RS über das Team Vertrag oder PM erstellen lassen?**
Team Vertrag oder PM erstellen zum Bauherren-RS keine Angebote.
In Fällen > 1 Mio. Euro – < 2 Mio. Euro kann der Vermittler, sofern vorab eine Freigabe durch die Direktion erfolgt ist, die entsprechende Prämie (auch jenseits der 1 Mio. Euro gelten 0,1 % p.a.) manuell auf dem Antrag anpassen bzw. einen Papierantrag ausfüllen. Auf Basis des Antrags wird eine korrekte Police erstellt.
- 2.13. Im Antrag wird das Datum des Kreditvertrages abgefragt. Beim Vertragsabschluss liegt den Vermittlern oft noch kein Datum für den Kredit-/Versicherungsvertrag vor, da dieser noch in der Prüfung ist. In solchen Fällen können Anträge unter Umständen länger nicht bearbeitet werden, da die Policierung nicht abgeschlossen werden kann. Ist dieses Datum wirklich erforderlich oder kann ggf. auch das Antragsdatum verwendet werden?**
Zur Vereinfachung der Bearbeitung werden wir zukünftig auch das Antragsdatum des Kredit- oder Versicherungsvertrages akzeptieren.

2.14. Was ist der Unterschied zwischen Nachhaftung und Nachmeldung?

Nachhaftung ist ungleich Nachmeldung. Nachhaftung bezeichnet den Zeitraum, in dem nach Ende des Versicherungsvertrages weiterhin Versicherungsschutz besteht. Bisher z. B. beim Immobilien-Spezial-Rechtsschutz: Die Vertragslaufzeit betrug ein Jahr, Versicherungsschutz (Nachhaftung) bestand für vier weitere Jahre.

Die Nachmeldefrist bezeichnet den Zeitraum in dem der Kunde einen Schaden, der im versicherten Zeitraum entstanden ist, auch nach Beendigung des Vertrages melden kann. (Obwohl der Vertrag beendet ist und für Fälle, die nach Beendigung eingetreten sind, kein Versicherungsschutz besteht.) Beispiel: Kunde hat drei Jahre Versicherungsschutz. Der Vertrag (und Versicherungsschutz) enden mit Ablauf des dritten Jahres. Der Kunde hat die Möglichkeit, einen Schaden, der z. B. im ersten Jahr entstanden ist, auch im vierten, fünften oder sechsten Jahr nach zu melden.

2.15. In welchem Zeitfenster muss der Bauherren-RS Antrag gestellt werden?

Die Antragstellung (und Versicherungsbeginn) des Bauherren-RS muss innerhalb der folgenden, festgelegten Zeitfenster erfolgen:

- 1) Bei der Errichtung eines Neubaus, z. B. mit Generalunternehmer:
 - Der Abschluss des Bauherren-RS (und Versicherungsbeginn) muss mit/nach Unterzeichnung des Kreditvertrages (Antragsdatum) und vor Baubeginn erfolgen.
- 2) Kauf eines Neubaus vom Bauträger:
 - Der Abschluss (und Versicherungsbeginn) des Bauherren-RS muss mit/nach Unterzeichnung des Kreditvertrages (Antragsdatum) und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages erfolgen.
- 3) Kauf einer Bestandsimmobilie mit Modernisierung und Sanierung:
 - Der Abschluss (und Versicherungsbeginn) des Bauherren-RS muss mit/nach Unterzeichnung des Kreditvertrages (Antragsdatum) und vor Beginn der Sanierungsmaßnahme erfolgen.
- 4) Kauf einer Bestandsimmobilie ohne Modernisierung oder Sanierung
 - Der Abschluss (und Versicherungsbeginn) des Bauherren-RS muss mit/nach Unterzeichnung des Kreditvertrages (Antragsdatum) und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages erfolgen.

In der Regel wird in diesem Fall kein Bauherren-RS benötigt, da keine Sanierung geplant ist und Baustein P für die Absicherung ausreicht.

Ausnahme: Der Baustein P greift nicht, wenn der Versicherungsnehmer eine Immobilie erwirbt, welche von ihm nicht ausschließlich selbst zu Wohnzwecken genutzt wird. Wenn also beispielsweise ein Mehrfamilienhaus gekauft wird, das vermietet werden soll, würde der Baustein P wegen § 3 Abs. 1 b) cc) ARB (aktueller Tarif) nicht greifen.

2.16. Wie ist der Baubeginn definiert?

Mit Baubeginn ist das Datum gemeint, an dem die Erdarbeiten beginnen, unabhängig davon, ob diese Maßnahmen von dem VN selbst, oder einem vom VN beauftragten Dritten durchgeführt werden sollen. Erdarbeiten („erster Spatenstich“) sind das Lösen, Laden, Fördern, Einbauen und Verdichten von Boden und Fels. Zum Baubeginn zählt auch der Abriss von alten Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen baulichen Anlagen zum Zweck der Bauvorbereitung. Dem Baubeginn vorgelagerte Arbeiten, die der Säuberung und Räumung des Baugrundstücks dienen, bleiben außer Betracht (z. B. das Fällen von Bäumen, Entfernen von losem Abfall oder Schutt).

2.17. Sind beim Bauherren-Rechtsschutz auch Nachbarrechtsstreitigkeiten mitversichert?

Nein.

2.18. Können unter Denkmalschutz stehende Gebäude versichert werden?

Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind durch den Bauherren-Rechtsschutz nicht versicherbar.

2.19. Welche Kriterien spielen bei der Entscheidung über eine Direktionsanfrage eine Rolle?

Auf Wunsch haben wir Kriterien gesammelt und wie folgt festgeschrieben:

- Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten werden grundsätzlich nicht mehr gezeichnet. Hierbei ist es egal, ob die Wohneinheiten vom VN selbst bewohnt oder vermietet werden sollen. Einliegerwohnungen zählen als volle Wohneinheit.
- Bauvorhaben bei denen der gewerblich genutzte Anteil größer als 49 % ist, werden grundsätzlich nicht mehr gezeichnet.
- Bauvorhaben mit einer Bausumme über 1 Mio. EUR sind weiterhin anfragepflichtig.
- Bauvorhaben mit einer Bausumme über 2 Mio. EUR werden nicht mehr gezeichnet.
- Direktionsanfragen zur Bausumme sind wie bisher an die Direktion Düsseldorf – Team Bestandsmanagement – zu richten und werden von der Fachabteilung im Einzelfall geprüft. Bevor dem Kunden gegenüber eine Mitteilung in einer Direktionsanfrage gemacht wird, ist die Entscheidung des Fachbereichs abzuwarten.

3. Bausumme/Grundstückswert

3.1. Wie erfolgt die Berechnung der Bausumme?

Die Versicherungsprämie wird auf Basis der Bausumme gebildet.

Die Bausumme setzt sich zusammen aus

- Architektenkosten
- Bauleistungen einschließlich Stundenlohnarbeiten
- dem Neuwert von Baustoffen und Bauteilen
- Hilfsbauten und Bauhilfsstoffen
- Grundstückskosten

Die Bausumme sind die Gesamtkosten eines Bauvorhabens inkl. Grundstückskosten.

3.2. Wie verhält es sich mit den Eigenleistungen?

Eigenleistungen fallen nicht in die Berechnung der Bausumme und sind auch nicht vom Versicherungsschutz erfasst.

- 3.3. Wie erfolgt eine Nachpolizierung? Mindestbeitrag auch für die Nachmeldung?**
Bei einer nachträglichen Erhöhung der Bau- oder Kaufsumme erfolgt eine Nachpolizierung. Für die Nachpolizierung ist kein Mindestbeitrag erforderlich, es sei denn, es handelt sich um eine neue Baumaßnahme.
- 3.4. Wie wird der Grundstückswert mitberechnet?**
- a. Frage:** Muss der Grundstückswert auch eingerechnet werden, wenn das Grundstück bereits vor Jahren gekauft/vererbt wurde?
Antwort: Wenn der Grundstückserwerb zum Zweck der Errichtung eines Baus >1 Jahr vor Versicherungsbeginn erfolgt ist, ist eine Rückdeckung ausgeschlossen. Wenn der Grundstückserwerb zum Zweck der Errichtung eines Baus < 1 Jahr vor Versicherungsbeginn erfolgt ist, ist der Grundstückswert zur Bau- oder Kaufsumme immer hinzu zu rechnen.
- b. Frage:** Wie wird der Wert für ein solches Grundstück ermittelt?
Antwort: Dabei wird entweder der Kaufpreis angesetzt oder der Grundstückswert ermittelt, z. B. nach Bodenrichtwert.
- c. Frage:** Muss bei einem Bauvorhaben auf Erbpacht-Grundstücken dieses auch bei den Baukosten berücksichtigt werden? Wenn ja mit welchem Ansatz?
Antwort: Der Wert des Erbpachtgrundstücks ist zu berücksichtigen. Ein Erbbaurecht ist veräußerlich und der Wert fließt in den Kaufpreis ein. Berechnungsgrundlage: Jährliche Erbpacht x Jahre der Nutzungserwartung eines neuen Hauses (etwa 50 Jahre)
- d. Frage:** Der Kunde baut sich im Zuge des Neubaus gleich eine PV-Anlage mit aufs Dach. Selbstnutzung und Einspeisung beim EVO. Besteht RS-Deckung wenn z. B. Anlage oder Teile davon defekt sind?
Antwort: Wenn die PV-Anlage in der Bau-/Kaufsumme inkludiert ist, fällt sie als Bestandteil des Baus unter den Versicherungsschutz.
- 3.5. Kunde kauft bei unterschiedlichen Bauträgern / an unterschiedlichen Standorten (Risikodiversifizierung) mehrere ETW. Wie ist die Beschränkung auf 1 Mio. max. Bau-/Kaufsumme zu deuten?**
Die beschriebene Beschränkung bezieht sich auf ein Objekt an einem Standort. Sollte der Kunde jedoch z. B. mehrere Objekte an verschiedenen Standorten erwerben, wäre bei Überschreitung der Maximalsumme zu prüfen, inwiefern eine gewerbliche Absicht/Hintergrund vorliegt.
- 3.6. Berechnungsbeispiele für die Festlegung der Bau-/Kaufsumme. Wie wird bei Um- und Anbau die Bausumme festgelegt?**
- a. Kauf eines Hauses mit Grundstück für 50.000 Euro und Umbau für 50.000 Euro.
Prämienrelevante Bau-/Kaufsumme: 100.000 Euro
- b. 50.000 Kosten für den Umbau (Sanierung) eines Hauses, das „vor Ewigkeiten“ gekauft wurde.
Prämienrelevante Bau-/Kaufsumme: 50.000 Euro
- c. Bauernhof für 85.000 Euro gekauft. Enthalten sind jede Menge Nebengelaß (Nebengebäude) und der Boden. Was ist, wenn der Kunde diesen Hof (schon vor 10 Jahren) gekauft hat und jetzt für 60.000 Euro die Dächer deckt?
Prämienrelevante Bau-/Kaufsumme: Bei diesem Beispiel handelt es sich um einen Austausch alt gegen neu, daher empfehlen wir den Privat-RS (Baustein P) zur Absicherung.

4. Abgrenzung zu Baustein P

4.1. Wo ist die Abgrenzung zwischen Baustein P und Bauherren-RS? Für welche Baumaßnahmen reicht P und bis zu welcher Summe?

Die Abgrenzung lässt sich wie folgt darstellen:

Abschluss beim Kauf...

- eines Neubaus -> Bauherren-RS
- einer gebrauchten Immobilie mit Sanierung, Modernisierung, Nutzungsänderung, Anbau, Umbau -> Bauherren-RS
- Wenn der Kauf einer gebrauchten Immobilie (ggf. mit Renovierungsbedarf) in der Zukunft liegt, empfehlen wir vor Zeichnung des Kaufvertrages den Privat-RS (Baustein P) zur Absicherung des Kaufvertrages

Beispiele:

Kunde kauft gebrauchte Immobilie ...

- **Austausch der Ölheizung in eine neue Ölheizung.**
Für einen Austausch 1:1 ist Baustein P ausreichend
- **Austausch in eine neue Gas-/Pelletheizung**
Da die Heizung nicht 1:1 getauscht wird, handelt es sich um eine Modernisierung. Im Einzelfall muss der **Umfang der Gesamtmaßnahme** bewertet werden. Wenn es sich bei der Pelletsheizung lediglich um einen Einzelofen handelt, der ggfs. sogar im Wohnraum aufgestellt werden kann, dann wird das Baurisiko in der Regel nicht einschlägig sein. Handelt es sich allerdings um eine größere Heizungsanlage beispielsweise in einem Passivhaus, deren Nachrüstung mit erheblichen Um- oder Anbauten verbunden wäre, dann kommt das Baurisiko u. U. zum Tragen. Wir empfehlen den Abschluss des Bauherren-RS.
- **Und zusätzlich Solarthermie**
Hier handelt es sich um eine Modernisierung, daher Bauherren-RS.
- **Tausch Fenster/Türen**
Für einen Austausch 1:1 ist Baustein P ausreichend.
- **Anbringung eines Vollwärmeschutzes**
Der Baurisikoausschluss bei Baustein P greift vorwiegend bei der Errichtung eines Gebäudes/Gebäudeteiles bzw. bei der Errichtung einer baulichen Anlage. Errichtung meint die körperliche Herstellung eines Bauwerkes. An dieser Stelle muss der Umfang der Gesamtmaßnahme bewertet werden. Oben genannte Maßnahme ist z. B. wenn Bauwisch unterschritten, genehmigungsbedürftig. Wir empfehlen den Abschluss des Bauherren-RS.

In der Regel ist der Austausch eines vorhandenen Heizungsbrenners gegen eine neue Heizung ohne Veränderung z. B. der Art der Raumerwärmung ebenso von P gedeckt wie der Austausch von vorhandenen Fenstern gegen neue Fenster gleicher Größe.

Nicht von P gedeckt ist eine Maßnahme mit einem erheblichen Eingriff in die Bausubstanz, wie es z. B. bei der Umstellung einer Heizkörperheizung auf eine Fußbodenheizung erfolgt. Im Einzelfall muss der **Umfang der Gesamtmaßnahme** bewertet werden.

Ebenso nicht durch Baustein P versichert ist der Einbau eines größeren Fensterelements, da hierfür Mauerarbeiten erforderlich sind und ggf. auch eine Genehmigung (Brandschutzvorschriften, Nachbarrecht) Voraussetzung ist. Im Einzelfall muss der **Umfang der Gesamtmaßnahme** bewertet werden.

4.2. Kunde will eine gebrauchte Immobilie erwerben und einen Wintergarten anbauen. Kauf im November, Wintergartenanbau im April. Finanzierung wird inkl. Wintergartenausbau herausgelegt.

- Wie ist die richtige Absicherung?
Zur Absicherung wird der Bauherren-Rechtsschutz empfohlen.
- Abschluss Bauherren-RS für den Wintergarten oder für die gesamte Immobilie?
Da es sich um eine bauliche Veränderung des Hauses handelt, wird der Abschluss des Bauherren-RS für die gesamte Immobilie empfohlen.
- Alternativ: Was ist wenn relativ zeitnah der Wintergarten angebaut wird?
Die Vorverlegung des Wintergartenbaus ist für den Versicherungsschutz nicht maßgeblich.

4.3. Wann ist der genaue Schadeneintrittszeitpunkt bei versteckten Mängeln, z. B. bei einer Gebrauchtimmobilie oder einer Bauträgerimmobilie?

Bei Bauträgern und Gebrauchtimmobilien gilt: Bei versteckten Mängeln (nicht arglistige Täuschung!) tritt der Schadenfall bei Unterzeichnung des Kaufvertrages ein. Wird der Kunde arglistig getäuscht, tritt der Schadenfall zum Zeitpunkt der Täuschungshandlung ein.

Demnach kann der Abschluss des Bausteins P beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien vor Kaufvertragsunterzeichnung Deckung bei versteckten Mängeln gewähren, die bereits vor Abschluss des Baustein P vorhanden und zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung nicht bekannt waren.

5. Art der Baumaßnahme/des Objektes

5.1. Wie ist der Neubau beim Bauherren-RS definiert? (Gemeint nicht älter als...?/ gemeint Erstbezug...?)

Als Neubau bezeichnen wir Immobilien bis zum Zeitpunkt des Erstbezugs. Findet nach Erstbezug ein Eigentümerwechsel statt, gilt die Immobilie als Gebrauchtimmobilie.

5.2. Wie ist die Gebrauchtimmobilie beim Bauherren-RS definiert? (Gleichgültig wie alt? Gleichgültig ob jemals bewohnt?)

Unter einer Gebrauchtimmobilie verstehen wir eine Immobilie, die vor Verkauf an den Versicherungsnehmer, von einem Anderen, im Rahmen des Erstbezugs, zu einem auf Dauer angelegten Wohnzweck genutzt wurde.

5.3. Woraus wird abgeleitet, ob die Maßnahmen eine Renovierung übertreffen und deshalb Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind?

Sanierung (auch Modernisierung): Unter einer Sanierung versteht man im Bauwesen die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines Bauwerks, um Schäden zu beseitigen und/oder den Wohnstandard zu erhöhen. Eine Sanierung geht über die Instandhaltung und Instandsetzung hinaus. Sie kann erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz umfassen (zum Beispiel den Abriss und Neubau ganzer Fassaden) und impliziert meist eine Modernisierung. Ziel einer Sanierung ist die Wiederherstellung des standsicheren und zweckbestimmt nutzbaren Zustands. Der Sanierung geht immer ein Schaden voraus.

Renovierung: Bei einer Renovierung liegt der Schwerpunkt im Optischen. Dafür werden aus freien Stücken Verschönerungen, Erneuerungen und Anpassungen an z. B. veränderte familiäre Bedürfnisse, persönliche Wohnvorstellungen oder organisatorische Vorgaben vorgenommen. Es liegt also nicht zwingend ein Schaden vor. Juristisch betrachtet müssen bei Renovierungen keine „modernen“ Standards beim Wärme- und Feuchteschutz, Schallschutz oder Brandschutz erfüllt werden.

Beispielfälle aus der DBV Praxis:

- VN erwirbt EFH (war auch bisher bewohnt) zur Eigennutzung und modernisiert in der Folge Heizung, Dämmung, Fenster und Dachziegeln (kein Umbau, Anbau). Es kommt zu Streitigkeiten sowohl über den Kauf, als auch über die durchgeführten Baumaßnahmen.
 - Im oben genannten Fall ist Baustein P ausreichend, da hier der Austausch „alt“ gegen „neu“ erfolgt. Über eine Abgrenzung darüber hinaus muss im konkreten Fall entschieden werden.
- Wie oben nur dass der VN die Immobilie anschließend vermieten möchte.
 - Bei Baustein P gilt der Versicherungsschutz nur für ein Objekt zu eigenen Wohnzwecken, nicht für ein zu vermietendes Objekt. Daher kein Rechtsschutz.

5.4. Bauträgermaßnahme: Wird der Versicherungsantrag mit der aufschiebenden Bedingung gezeichnet, dass es zum Abschluss des Kaufvertrages kommt, bzw. wie wird verfahren, wenn der Kauf nicht erfolgt jedoch der Versicherungsantrag gestellt ist?

Kommt der Kauf nicht zustande, dann handelt es sich um einen Wagnis-/Risiko-wegfall, so dass die Versicherung rückabgewickelt wird.

5.5. Ist auch eine GbR versicherbar?

Ja, sofern die GbR keine(n) gewerbliche Absicht/gewerblichen Hintergrund hat und alle weiteren Annahmerichtlinien erfüllt sind.

5.6. Was ist ein Bauträger?

Die Besonderheiten des Bauträgervertrages: Das Bauen mit einem Bauträger unterscheidet sich erheblich vom Bau eines Hauses auf eigenem Grund und Boden. Der private Bauherr lässt auf seinem eigenen Grundstück ein Haus errichten und schließt dazu einen Bauvertrag ab. Beim Bauträgervertrag ist der Verbraucher kein Bauherr sondern Erwerber. Der Bauträger ist Eigentümer des Grundstücks, tritt als Bauherr auf und verkauft das Grundstück mit einer Bauverpflichtung. Vertragsgegenstand kann ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus, ein Reihenhaus, eine Neubau-Eigentumswohnung oder eine sanierte Altbauwohnung sein. Eine Besonderheit ist dabei, dass der Erwerber erst zu einem späten Zeitpunkt Eigentümer der Immobilie wird, obwohl er bereits frühzeitig Zahlungen leistet. Der Bauträger ist verpflichtet, ihm das Eigentum zu verschaffen. Bei der Abwicklung ist die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) anzuwenden. Bauträgerverträge sind notariell zu beurkunden.

5.7. Sind auch Einbauküchen als Gebäudebestandteil durch den Bauherren-Rechtsschutz mitversicherbar?

Ja, sofern die Einbauküche individuell für das Gebäude raumspezifisch geplant und gefertigt ist und der gesamte Kaufpreis vorab bei der Prämienermittlung eingerechnet wurde. Nicht ausreichend ist hierfür grundsätzlich das Einpassen vorgefertigter Schränke mittels Planung der Küche in einem Küchenstudio.

6. Sonstiges

6.1. Was ist mit Provision und Wertung?

Die jeweils gültige Provisionsregelung ergibt sich aus den Vereinbarungen zwischen den Vermittlern und der Landesdirektion.