

Unser Bauherren-Rechtsschutz

Innovativ und einzigartig. Der Rechtsschutz für alle, die bauen, kaufen oder sanieren.



Der Bauherren-Rechtsschutz

Zu spät entdeckte Baumängel verursachen in Deutschland Jahr für Jahr Schäden in Millionenhöhe. Besonders mangelanfällig sind der Rohbau, die Statik und die Dachkonstruktion. Ein Rechtsstreit mit Baufirma oder Architekt*in kann Bauherr*innen teuer zu stehen kommen. Unsere Lösung: der Bauherren-Rechtsschutz!

Versicherte Risikobereiche

Kernzielgruppe sind Bauherr*innen sowie Käufer*innen von neuen oder gebrauchten Immobilien. Ihnen bietet der Bauherren-Rechtsschutz Sicherheit in rechtlichen Belangen bei:

- Erwerb oder Errichtung eines Neubaus¹⁾
- Um- und Ausbau
- Sanierung

Versicherte Objekte

Der Schutz gilt für privat genutzte Objekte²⁾ (selbst bewohnt oder vermietet) in Deutschland:

- Eigentumswohnung
- Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung
- Mehrfamilienhaus mit bis zu vier Wohneinheiten
- Ferienwohnung bzw. -haus

Versicherte Personen

- Versicherungsnehmer*in als Bauherr*in oder Käufer*in

Versicherte Leistungen

- Rechtsschutz im Vertrags- und Sachenrecht für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus privatrechtlichen Schuldverträgen und dinglichen Rechten (z. B. das Eigentum betreffend)
- Rechtsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit:
 - dem Erwerb eines zu Bauzwecken bestimmten Grundstücks
 - der Planung oder Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie sonstiger baulicher Anlagen, die sich im Eigentum oder Besitz des Versicherungsnehmers oder der Versicherungsnehmerin befinden oder die diese*r zu erwerben beabsichtigt

¹⁾ Der Erwerb einer selbstgenutzten Gebrauchtimmoblie ist oftmals über den Baustein Privat-Rechtsschutz versicherbar, sofern keine Sanierungsmaßnahmen geplant sind.

²⁾ „Private Nutzung“: Nutzung des versicherten Objekts ohne gewerbliche(n) Absicht/Hintergrund des Versicherungsnehmers oder der Versicherungsnehmerin. Eine gewerbliche Nutzung wird ab mehr als vier Wohneinheiten unterstellt. Teilweise gewerblich genutzte Objekte sind versicherbar, sofern die Nutzung der Immobilie überwiegend privater Natur ist.

Vertragsbedingungen

- Versicherter Zeitraum: fünf Jahre
- Deckungssumme: 100.000 € je Rechtsschutzfall
- Selbstbeteiligung: wahlweise 250¹⁾/400 € oder 850¹⁾/1.000 €
- Selbstbeteiligung entfällt, wenn der Rechtsschutzfall mit einer Beratung erledigt ist.
- Keine Wartezeit

Den detaillierten Vertragsinhalt entnehmen Sie bitte den Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung (ARB) der ÖRAG Rechtsschutzversicherungs-AG.

Wichtig: Antragstellung „vor dem ersten Spatenstich“

- Der Versicherungsbeginn des Rechtsschutz-Vertrags muss vor Beginn²⁾ der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen liegen. Beim Bauträgergeschäft ist das Datum des notariellen Kaufvertrages maßgeblich.

Der Bauherren-Rechtsschutz kann maximal ein Jahr im Voraus beantragt werden.

Preisberechnung

Varianten und Umfang (Auszug)	SB 250 ¹⁾ /400 €	SB 850 ¹⁾ /1.000 €
Jahresprämie Vertragslaufzeit: 5 Jahre	0,15 % der Bau-/Kaufsumme ³⁾ (mindestens 125 € p. a.)	0,11 % der Bau-/Kaufsumme ³⁾ (mindestens 125 € p. a.)
Einmalprämie Vertragslaufzeit: 1 Jahr zzgl. 4 Jahren Nachhaftung	0,69 % der Bau-/Kaufsumme ³⁾ (mindestens 625 €)	0,50 % der Bau-/Kaufsumme ³⁾ (mindestens 625 €)

¹⁾ Selbstbeteiligung im Rechtsschutzfall, sofern Ihre Kundin oder Ihr Kunde eine von uns für diesen konkreten Rechtsschutzfall empfohlene Rechtsanwaltskanzlei beauftragt.

²⁾ Mit „Baubeginn“ ist das Datum gemeint, an dem die Erdarbeiten beginnen, unabhängig davon, ob diese Maßnahmen von dem Versicherungsnehmer oder der Versicherungsnehmerin selbst oder einer von dem Versicherungsnehmer oder der Versicherungsnehmerin beauftragten Baufirma 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).

³⁾ Die Berechnungsgrenze beträgt 2 Mio. € Kauf-/Bausumme.

Wichtige Argumente für den Bauherren-Rechtsschutz

Oft stellen sich Kund*innen die Frage, ob sich eine Rechtsschutzversicherung für sie überhaupt lohnt. Insbesondere für Bauherr*innen rentiert sich ein starker Rechtsschutz allerdings aus den verschiedensten Gründen:

Innovativ und einzigartig

- Der Bauherren-Rechtsschutz ist eine Immobilien-Rechtsschutzversicherung, die in dieser Form **besonders auf dem Markt** ist.
- Innovatives Produkt: versichert auch bisher nicht versicherbare **Baurisiken**.
- Erhältlich ist diese wichtige Absicherung bei der Sparkassen-Finanzgruppe und nur in Verbindung mit einer Finanzierung oder auch mit einer Bauleistungsversicherung, integrierten Feuerrohbausversicherung (in Gebäudeversicherung), Bauherren-Haftpflicht, Bauhelfer-Unfallversicherung oder mit dem Rundumschutz für Hauseigentümer*innen.

Starke Leistungen

- Der Versicherungsschutz umfasst auch **vermietete und teilweise gewerblich genutzte Objekte**.
- Versichert ist auch das **Bauträgergeschäft**, selbst wenn der Baubeginn bereits erfolgt ist. Zum Zeitpunkt des Versicherungsbeginns darf lediglich die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags noch nicht erfolgt sein.
- Als Mittel zur Konfliktlösung wird darüber hinaus die **Mediation** angeboten.



Meldezeitraum bis zu 8 Jahre

1 Jahr
vor Vertrags-
abschluss¹⁾

5 Jahre
Versicherungs-
laufzeit

3 Jahre
Nachmeldefrist²⁾

¹⁾ **Beispiel:** Bereits vor Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes hat Ihr Kunde eine Architektin beauftragt. Nach Baubeginn stellt sich heraus, dass die Statik falsch berechnet wurde, doch die Architektin weist die Schuld von sich. Auch wenn der Schadensfall (fehlerhafte Berechnung) bereits vor Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes eintrat (vorvertraglich), können Kund*innen eine Deckungszusage erhalten, da mit dem Bauherren-Rechtsschutz auch für Schadensfälle, die sich bis zu einem Jahr vor Versicherungsbeginn ereignet haben, Rechtsschutz besteht. Voraussetzung: Der Schaden war beim Abschluss der Versicherung nicht bekannt.

²⁾ Nach Ablauf der fünfjährigen Versicherungsdauer haben Versicherungsnehmer*innen drei Jahre die Möglichkeit zur Nachmeldung eines im versicherten Zeitraum eingetretenen Schadens. Daraus ergibt sich ein Meldezeitraum von maximal acht Jahren.

Wichtige Rechtsschutz-Ergänzung

Viele Bauherr*innen nehmen an, Immobilien-Streitigkeiten seien bereits mit ihrer Rechtsschutzversicherung abgedeckt. Dies kann ein teurer Irrtum sein: Branchenüblich sind Baurisiken ausgeschlossen und müssen daher separat über den Bauherren-Rechtsschutz abgesichert werden.

Im Streitfall lernt man sich richtig kennen

Auch wenn die gewählte Baufirma renommiert und als zuverlässig bekannt ist, man vielleicht sogar den Inhaber oder die Inhaberin kennt, so weiß man jedoch nicht, wie sie bei Unstimmigkeiten reagiert. Im Fall der Fälle ist der Bauherren-Rechtsschutz ein verlässlicher Partner.

Rechtsstreit kann sehr teuer werden

Ärger rund um die Immobilie kommt den Bauherr*innen meist deutlich teurer zu stehen als die Prämie – die Investition in den Bauherren-Rechtsschutz schont Nerven und Geldbeutel!

Wer zahlt bei einer Rechtsstreitigkeit?

Wenn neben der Baufirma Gutachter*innen, Architekt*innen oder der Bauschutzbund eingebunden werden, ist das kein Fehler. Doch geht trotz aller Vorsichtsmaßnahmen einmal etwas daneben, ist ein zuverlässiger Rechtsschutz unerlässlich, um im Fall eines Rechtsstreits nicht auf den hohen Kosten sitzen zu bleiben.

Es wird schon alles gut gehen ...

... denken viele, und wenn es doch nicht so läuft wie geplant, wünschten sie sich, sie hätten sich rechtzeitig für den richtigen Schutz entschieden. Mit dem Bauherren-Rechtsschutz beugen sie diesem Risiko vor und sichern Rechtsstreitigkeiten rund um den Bau ab.

Risiko des Kreditausfalls wird reduziert

Der Bauherren-Rechtsschutz übernimmt die anfallenden Kosten für Anwalt oder Anwältin, Gericht und gerichtliche Sachverständige und sorgt so dafür, dass Kund*innen wegen Baumängeln nicht in einen finanziellen Engpass geraten, der ihre Darlehensrückzahlung gefährden könnte.

Was leistet der Bauherren-Rechtsschutz?

Der Bauherren-Rechtsschutz greift beim Kauf einer Gebrauchtimmoblie, beim Umbau einer bestehenden Immobilie und bei Neubau. Die folgenden Leistungsbeispiele helfen Ihnen im Beratungsgespräch:

Kauf einer Gebrauchtimmoblie

- **Hausschwamm-Befall:** Nach Abschluss des Kaufvertrages für ein vermietetes Zweifamilienhaus wird unter den Dielen umfangreicher Befall mit Hausschwamm entdeckt. Da diese neu verlegt wurden, besteht der begründete Verdacht, dass der Mangel vorsätzlich verschwiegen wurde. Es kommt zum Vergleich.

Streitwert: 244.000 €
Kostenrisiko: 8.297 €

- **Teurer Wintergarten:** Sie kaufen ein älteres Einfamilienhaus und beauftragen die Erstellung eines Wintergartens. Während der Arbeiten stellt die Firma fest, dass der Wintergarten nicht wie vertraglich vereinbart realisiert werden kann. Sie möchten vom Vertrag zurücktreten und beauftragen einen Anwalt.

Streitwert: 42.000 €
Kostenrisiko: 9.815 €

- **Mängel an den Fenstern:** Sie kaufen ein Haus mit zwei Wohneinheiten, das Sie unter der Leitung eines Architekten, der auch Bauleiter ist, kernsanieren lassen. Nach Abschluss der Sanierung zeigt eine Energieberaterin verschiedene Mängel an den neu eingesetzten Fenstern auf. Der Architekt widerspricht und behauptet, die Energieberaterin habe die Fenster in dieser Form abgenommen. Sie schalten einen Anwalt ein.

Streitwert: 21.400 €
Kostenrisiko: 6.744 €

- **Falsche Statik:** Der große Durchbruch für den Wohn-/Essbereich im neu erworbenen Altbau entpuppt sich als statisches Problem. Der Handwerker weist die Schuld von sich und verweist auf fehlerhafte Baupläne der Architektin.

Streitwert: 30.000 €
Kostenrisiko: 7.839 €

Umbau einer bestehenden Immobilie

- **Verschimmelter Dachstuhl:** Der marode Dachstuhl wurde nach dem Kauf neu errichtet. Nach zwei Jahren stellen Sie Schimmelpilz am Holzgebälk fest. Nähere Untersuchungen ergeben, dass das Gebälk schon beim Einbau pilzbelastet war. Nachdem Sie dem Bauunternehmen mehrfach erfolglos Fristen gesetzt haben, beauftragen Sie eine andere Firma mit der Instandsetzung. Mit einer Klage verlangen Sie von der Baufirma für diese Arbeiten Ersatz der Kosten in Höhe von 80.000 €.

Streitwert: 80.000 €
Kostenrisiko: 12.530 €

- **Rechnung ohne Endabnahme:** Die von Ihnen beauftragten Malerarbeiten sind nicht abschließend erfolgt, zudem sind die bisher geleisteten Arbeiten zum Teil mangelhaft umgesetzt. Sie behalten eine Teilzahlung ein. Die Handwerkerfirma verlangt bereits die Begleichung der Abschlussrechnung und stellt zudem weitere Leistungen über rund 3.000 € in Rechnung.

Streitwert: 23.400 €
Kostenrisiko: 7.181 €

- **Streit mit dem Handwerker:** Es kommt zum Streit über den Ersatz von Nachbesserungskosten, nachdem Sie nach erfolgloser Fristsetzung die Baumängel selbst haben beseitigen lassen.

Streitwert: 10.670 €
Kostenrisiko: 5.434 €

- **Unzuverlässige Baufirma:** Sie möchten an Ihrem Einfamilienhaus einen Anbau errichten. Nach Beginn der Sanierungsarbeiten kommt es zu mehreren Problemen mit der beauftragten Firma. Der Firmeninhaber, der zweimal wöchentlich sein Erscheinen zur Beaufsichtigung der Baustelle zugesichert hatte, hält sich nicht an die Vereinbarung. Zudem erfolgt zum Winterbeginn keine Absicherung der Baustelle gegen Kälte und Feuchtigkeit.

Streitwert: 21.700 €
Kostenrisiko: 22.235 €

Neubau

- **Überschwemmungsgebiet:** Ihr neu erworbenes Baugrundstück liegt in einer Hochwasserretentionsfläche, die bei Bebauung die Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vorsieht. Zudem müsste das Grundstück wegen der Hochwasserthematik um 0,75 m aufgeschüttet werden, was zu zusätzlichen Kosten in Höhe von 20.000 € führen würde. Dies wurde beim Verkauf des Grundstücks nicht transparent gemacht. Sie wollen den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten.

Streitwert: 41.200 €
Kostenrisiko: 9.815 €

- **Kellerkonstruktion:** Die weiße Wanne wurde nicht fachgerecht abgedichtet, so dass Feuchtigkeit eindringt. Durch die Bauverzögerung kommen ungeplante Kosten auf Sie zu.

Streitwert: 35.000 €
Kostenrisiko: 8.498 €

- **Bauverzug:** Die Baufirma informiert Sie, dass sich die Abnahme Ihres Neubaus um drei Monate verzögern wird. Trotzdem wird die Bezugsfertigkeitsrate gefordert. Sie möchten die Baufirma per einstweiliger Verfügung auf die Übergabe verklagen. Die Baufirma verweist auf Baumängel, welche die Fertigstellung verzögern.

Streitwert: 410.000 €
Kosten: 31.124 €

- **Bodenbeschaffenheit:** Der Neubau kann nicht bezogen werden, da er wegen der Bodenbeschaffenheit umfangreiche Mängel aufweist.

Streitwert: 250.000 €
Kostenrisiko: 23.717 €

- **Mängel bei der Abnahme:** Sie beauftragen eine Baufirma mit der Erstellung eines Wohnhauses. Bei der Abnahme ergibt sich eine Mängelliste von mehr als 70 Punkten. Eine vom Gericht beauftragte Gutachterin soll nun klären, ob alle Arbeiten korrekt ausgeführt wurden.

Streitwert: 120.000 €
Kostenrisiko: 15.614 €

Angegeben ist das Kostenrisiko eines Rechtsstreits – bis einschließlich zur ersten Instanz – in der jeweils beschriebenen Situation.



Checkliste

Wenn die folgenden Punkte auf Ihre Kund*innen zutreffen, haben Sie die wichtigsten Fragen im Zusammenhang mit der Beantragung des Bauherren-Rechtsschutzes für Ihre Kund*innen geklärt.

- ✓ Der Versicherungsbeginn des Rechtsschutz-Vertrags liegt vor Beginn der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Ausnahme Bauträgergeschäft: Hier muss der Versicherungsbeginn vor dem Datum des notariellen Kaufvertrages liegen.
- ✓ Ihr Kunde bzw. Ihre Kundin hat bereits entweder eine Sparkassenfinanzierung (ggf. ergänzt durch LBS- oder KfW-Kredite) oder eine Bauleistungsversicherung, integrierte Feuerrohbausversicherung (in Gebäudeversicherung), Bauherren-Haftpflicht, Bauhelfer-Unfallversicherung oder den Rundum-Schutz für Hauseigentümer*innen abgeschlossen oder schließt diese(n) nun ab.
- ✓ Der Kreditantrag bzw. der Versicherungsantrag ist bereits unterzeichnet, aber die Bau-/Umbaumaßnahme wurde noch nicht begonnen.
- ✓ Das Objekt wird privat genutzt und umfasst nicht mehr als vier Wohneinheiten (Selbstnutzung ist keine Voraussetzung).
- ✓ Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.
- ✓ Die Bau-/Kaufsumme liegt unter 2 Mio. €.

MEINRECHT – MEINE VORTEILE.

Immer inklusive: Mit dem Rechtsservice **MEINRECHT** ist Ihren Kund*innen schnelle und unkomplizierte Hilfe in rechtlichen Angelegenheiten rund um die Uhr sicher.



Erste Hilfe im Rechtsschutzfall

Sofortige Prüfung der Kostenübernahme, schnelle und kompetente Einschätzung der Erfolgsaussichten und Planung der weiteren Vorgehensweise.



Telefonische Rechtsberatung

Vermittlung einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts zur Erstberatung¹⁾ in allen rechtlichen Fragen. Unabhängig davon, ob der Fall versichert ist oder nicht, und immer ohne Selbstbeteiligung.



Kanzlei-Empfehlung

Kompetente Unterstützung Ihrer Kund*innen bei der Regelung ihrer rechtlichen Angelegenheit durch die Empfehlung von ausgesuchten und unabhängigen Rechtsanwält*innen in Wohnortnähe.²⁾



Mediation

Vermittlung einer Mediatorin oder eines Mediators für eine professionelle Konfliktlösung. Immer ohne Selbstbeteiligung.



MEINRECHT

Wenden Sie sich bei rechtlichen Fragen immer an **MEINRECHT** – erreichbar unter **0211 529-5555**.

¹⁾ Telefonische Erstberatung durch in Deutschland zugelassene Rechtsanwält*innen für Rechtsangelegenheiten, bei denen die Erstberatung ohne Prüfung von Unterlagen durchgeführt werden kann und deutsches Recht anwendbar ist.

²⁾ Alternativ können sich Ihre Kund*innen an eine Kanzlei ihrer Wahl wenden, denn sie haben die freie Anwaltswahl.

SB-Bonus: 150 €

Die Selbstbeteiligung im Rechtsschutzfall reduziert sich um 150 €, wenn Ihre Kund*innen sich für eine von **MEINRECHT** empfohlene Kanzlei entscheiden.

Sollten Ihre Kund*innen dort nicht zufrieden sein, können sie zu einem Anwalt oder einer Anwältin ihrer Wahl wechseln. Wir tragen einmalig anfallende Mehrkosten bis zu 1.000 €.



ÖRAG
Rechtsschutzversicherungs-AG
Hansaallee 199
40549 Düsseldorf
www.oerag.de

FMA BIBH 450123

Ihr persönliches Angebot, überreicht von:



Wenden Sie sich bei rechtlichen
Fragen immer an **MEINRECHT** –
erreichbar unter **0211 529-5555**.

Kostenloser E-Mail-Newsletter
„Rund um Rechtsschutz“ –
Anmeldung auf www.oerag.de



*Diese Unterlage beschreibt den Versicherungsumfang nur auszugsweise. Maßgeblich für den Leistungsumfang sind die im
Versicherungsvertrag konkret zugrunde gelegten Allgemeinen Rechtsschutzbedingungen.*