

## Unser Bauherren-Rechtsschutz

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



# 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 Neubaus<sup>1)</sup>
- Um- und Ausbau
- Sanierung

## Versicherte Objekte

Der Schutz gilt für privat genutzte Objekte<sup>2)</sup> (selbst bewohnt oder vermietet) in Deutschland:

- Eigentumswohnung
- Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung
- Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs 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

## Vertragsbedingungen

- Versicherter Zeitraum: fünf Jahre
- Deckungssumme: 100.000 € je Rechtschutzfall
- Selbstbeteiligung: wahlweise 250<sup>1)</sup>/400 € oder 850<sup>1)</sup>/1.000 €
- Selbstbeteiligung entfällt, wenn der Rechtschutzfall 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 Rechtsschutzvertrags muss vor Beginn<sup>2)</sup> 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 für eine Bau-/Kauf-/Sanierungssumme über 80.000 €<sup>3)</sup>

Varianten und Umfang (Auszug)	SB 250 <sup>1)</sup> /400 €	SB 850 <sup>1)</sup> /1.000 €
<b>Jahresprämie</b> Vertragslaufzeit: 5 Jahre	0,25 % der Bau-/Kauf-/Sanierungssumme <sup>4)</sup> (mindestens 125 € p. a.)	0,18 % der Bau-/Kauf-/Sanierungssumme <sup>4)</sup> (mindestens 125 € p. a.)
<b>Einmalprämie</b> Vertragslaufzeit: 1 Jahr zzgl. 4 Jahren Nachhaftung	1,14 % der Bau-/Kauf-/Sanierungssumme <sup>4)</sup> (mindestens 625 €)	0,83 % der Bau-/Kauf-/Sanierungssumme <sup>4)</sup> (mindestens 625 €)

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

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

<sup>1)</sup> Selbstbeteiligung im Rechtschutzfall, sofern Ihr Kunde oder Ihre Kundin eine von uns für diesen konkreten Rechtschutzfall empfohlene Rechtsanwaltskanzlei beauftragt.

<sup>2)</sup> Der Beginn der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme ist der Zeitpunkt, zu dem erstmals der Versicherungsnehmer oder die Versicherungsnehmerin oder ein von dem Versicherungsnehmer oder der Versicherungsnehmerin beauftragter Dienstleistungsbetrieb (z. B. Handwerksbetrieb) physische Veränderungen an dem Gebäude, einem Gebäudeteil oder dem Grundstück vornimmt oder vornehmen soll, um mit der konkreten Durchführung der Sanierung/Modernisierung zu beginnen. 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).

<sup>3)</sup> Bitte beachten Sie unseren **Bauherren-Rechtsschutz to go** mit besonders günstigen Prämien für kleinere Bauvorhaben mit einer Bau-, Kauf- oder Sanierungssumme bis 80.000 € (s. Seite 4).

<sup>4)</sup> Die Berechnungsgrenze beträgt 3 Mio. € Bau-/Kauf-/Sanierungssumme inkl. Grundstückskosten.

# Bauherren-Rechtsschutz to go: Sicherheit beim Sanieren

In Zeiten der aktuellen Wärmewende, spürbarer Zurückhaltung im Neubausektor und bei wieder steigenden Zinsen spielt der Aspekt der Sanierung für viele Eigenheimbesitzer\*innen eine zunehmend zentrale Rolle.

## Sanieren? Besser mit Rechtsschutz!

Energieeffizientes Sanieren beginnt in der Regel beim Dach, geht über den Austausch veralteter Fenster bis hin zur Erneuerung der Heizungsanlage. Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an Bestandsimmobilien sind meistens sehr aufwendig und teuer.

Ähnlich wie beim Neubau können auch bei Sanierungen Baumängel und Planungsfehler zu hohen Kosten führen.

## Drei einfache Preisstaffeln

Unser Bauherren-Rechtsschutz to go bietet Ihren Kund\*innen Sicherheit, damit die geplante Finanzierung nicht gefährdet wird. Mit festen Prämien für klar definierte Sanierungskosten. Einfach abzulesen und zum Mitnehmen.

Der Bauherren-Rechtsschutz to go ist für kleinere Bauvorhaben bzw. Sanierungsmaßnahmen mit einer Bau-, Kauf- oder Sanierungssumme bis 80.000 € geeignet.

## Bauherren-Rechtsschutz to go: Prämien

Sanierungs-/Modernisierungssumme		SB 250 <sup>1)</sup> /400 €
Bis 80.000 €	Einmalprämie	525 €
Bis 50.000 €	Einmalprämie	425 €
Bis 20.000 €	Einmalprämie	325 €

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



# 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 einem Bausparvertrag, einer Bauleistungsversicherung, integrierten Feuerrohbausversicherung (in Gebäudeversicherung), Bauherren-Haftpflicht, Bauhelfer-Unfallversicherung oder mit dem Rundum-Schutz bzw. Rundum-Schutz PLUS 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



<sup>1)</sup> **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.

<sup>2)</sup> 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.

## 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!

## 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.

## 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.

## 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.

# 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 €

- **Fehlgeplante Heizungsmodernisierung:** Sie haben Ihre Ölheizung gegen eine neue Wärmepumpe austauschen lassen. Bei der Inbetriebnahme wird festgestellt, dass die Heizlast nicht richtig berechnet wurde und die Räume nicht ausreichend warm werden. Mit der beauftragten Firma kommt es zu einem Rechtsstreit.

**Streitwert:** 42.000 €  
**Kostenrisiko:** 9.815 €

- **Photovoltaik mit Mängeln:** Sie haben sich für eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 20 kWp entschieden. Leider stimmen die statischen Berechnungen nicht. Die Montagefirma weist jede Schuld zurück.

**Streitwert:** 35.000 €  
**Kostenrisiko:** 8.490 €

- **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 Bezugfertigerkeit 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 Rechtsschutzvertrags 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 einen Bausparvertrag, eine Bauleistungsversicherung, integrierte Feuerrohbauversicherung (in Gebäudeversicherung), Bauherren-Haftpflicht, Bauhelfer-Unfallversicherung oder den Rundumschutz bzw. Rundum-Schutz PLUS 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 sechs Wohneinheiten (Selbstnutzung ist keine Voraussetzung).
- ✓ Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.
- ✓ Die Bau-/Kauf-/Sanierungssumme inkl. Grundstückskosten liegt unter 3 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 – telefonisch oder online unter [meinrecht.de](https://www.meinrecht.de).



## Erste Hilfe im Rechtsschutzfall

Schnell und kompetent: Wir prüfen sofort die Deckungsübernahme und schätzen die Erfolgsaussichten des Rechtsschutzfalls ein. Unter [meinrecht.de](https://www.meinrecht.de) finden Ihre Kund\*innen außerdem Ratgeber zu wichtigen rechtlichen Themen sowie nützliche Mustervorlagen.



## Telefonische Rechtsberatung

Immer ohne Selbstbeteiligung: Auf Wunsch vermitteln wir Rechtsanwält\*innen zur Erstberatung.<sup>1)</sup> Für alle rechtlichen Fragen. Sogar, wenn der Fall eigentlich gar nicht versichert ist.



## Kanzlei-Empfehlung

Gerne empfehlen wir Rechtsanwält\*innen in Wohnortnähe. Alternativ können sich Ihre Kund\*innen natürlich an eine Kanzlei ihrer Wahl wenden.



## Mediation

Vertragen statt streiten: Auf Wunsch vermitteln wir Mediator\*innen für eine friedliche Konfliktlösung.



<sup>1)</sup> 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.

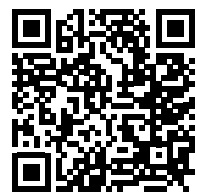
**ÖRAG**  
Rechtsschutzversicherungs-AG  
Hansaallee 199  
40549 Düsseldorf  
www.oerag.de

FMA BIBH 451225

Ihr persönliches Angebot, überreicht von:

 **MEINRECHT.DE**  
0211 529-5555

Kostenloser E-Mail-Newsletter  
„Rund um Rechtsschutz“ –  
Anmeldung auf [www.oerag.de](http://www.oerag.de)



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