

## FAQ-Liste zum Bauherren-Rechtsschutz



# Inhalt

<b>1. Nutzung der Immobilie</b> .....	<b>4</b>
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 3 Mio. €. Direktionsanfrage? .....	4
<b>2. Antrag/Vertrag/Versicherungsschutz</b> .....	<b>4</b>
2.1 Welche Produktvoraussetzungen bestehen für den Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes? .....	4
2.2 Was passiert im Schadensfall, wenn unser Versicherungsnehmer 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, wenn z. B. nach sieben Jahren ein versteckter Mangel auftauchen sollte? .....	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-Rechtsschutzes? 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 für den Bauherren-Rechtsschutz 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-Rechtsschutz-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

<b>3.</b>	<b>Bausumme/Grundstückswert</b> .....	<b>8</b>
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? .....	8
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 3 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
<b>4.</b>	<b>Abgrenzung zum Baustein Privat-Rechtsschutz</b> .....	<b>10</b>
4.1	Wo ist die Abgrenzung zwischen dem Baustein Privat-Rechtsschutz und dem Bauherren-Rechtsschutz? Für welche Baumaßnahmen reicht der Baustein Privat-Rechtsschutz 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 ausgelegt.....	11
4.3	Wann ist der genaue Schadeneintrittszeitpunkt bei versteckten Mängeln, z. B. bei einer Gebrauchtimmobilie oder einer Bauträgerimmobilie? .....	11
<b>5.</b>	<b>Art der Baumaßnahme/des Objektes</b> .....	<b>12</b>
5.1.	Wie ist der Neubau beim Bauherren-Rechtsschutz definiert? (Gemeint nicht älter als ...? Gemeint Erstbezug ...?) .....	12
5.2	Wie ist die Gebrauchtimmobilie beim Bauherren-Rechtsschutz 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
<b>6.</b>	<b>Sonstiges</b> .....	<b>13</b>
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 Nutzflächenarten (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

Das heißt, die NF 1 (Wohnen und Aufenthalt) muss im Verhältnis zu der Summe der NF 2-7 mindestens 51 % betragen.

### 1.2. Kunde baut ein Objekt mit drei Wohneinheiten (über 51 % Nutzungsanteil) und zwei Gewerbeeinheiten. Gesamtkosten unter 3 Mio. €. 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 oder mit dem Rundum-Schutz für Hauseigentümer bei einem öffentlichen Versicherer (ÖVU) abgeschlossen werden.

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

Unter der Prämisse, dass der Versicherungsnehmer den Bauherren-Rechtsschutz abschließt und somit in absehbarer Zukunft Hauseigentümer wird, kann der ÖRAG Rundum-Schutz 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 Schadenfall, wenn unser Versicherungsnehmer nach Beginn der Baumaßnahme eine Nachfinanzierung braucht und diese bei einem anderen Kreditinstitut (nicht Spk.) abschließt?**

Sofern im Rahmen der Nachfinanzierung nicht auch die Prämie für den Bauherren-Rechtsschutz angepasst wird, besteht ggf. eine Unterdeckung. Im Schadenfall würde ggf. eine Quotelung vorgenommen werden.

**2.3. Ist der Vertrag während der Laufzeit kündbar?**

Die Antwort ist abhängig von der vereinbarten Zahlweise bzw. Vertragslaufzeit: Bei der Zahlung per Einmalprämie beträgt die Vertragslaufzeit ein Jahr zzgl. vier Jahren Nachhaftung. Eine Kündigung des Vertrags nach mehr als einem Jahr ist daher nicht möglich. Handelt es sich um einen Vertrag mit vereinbarter Ratenzahlung, beträgt die Vertragslaufzeit fünf Jahre. Der Vertrag ist nach §13 der Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung (ARB) der ÖRAG im Schadenfall außerordentlich kündbar und ordentlich nach § 11 Abs. 4 VVG mit einer Frist von drei Monaten zum Schluss des dritten oder jedes darauf folgenden Jahres.

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

Bei einem Vertrag mit fünf Jahren Laufzeit hat der Kunde 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 Schadenfall die Bausumme nachweisen?**

In der Praxis wird derzeit eine Kopie des Darlehensvertrages bzw. der Bau-/Kaufunterlagen beim Kunden/Vermittler angefordert.

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

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 siebten. Jahr nach Kauf/Bau tauchen Schäden am Objekt auf. Wassereintritt übers Dach. Versicherungsnehmer vermutet falsche Verlegung der Dämmung. Bauträger sagt: Schadeneintritt nach Ablauf der fünfjährigen 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-Rechtsschutz 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-Rechtsschutzes? Zählen hier auch Arbeitsleistungen von ausländischen Unternehmen, z. B. aus Österreich oder Polen, dazu?**  
Der Bauherren-Rechtsschutz 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?**  
In Ausnahmefällen (für Private-Banking-/VIP-Kunden) ist der Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes ohne Finanzierung möglich (z. B. weil der solvente Private-Banking-Kunde ein Bauvorhaben 100 % aus Eigenmitteln finanziert). Dennoch ist uns eine Bindung des Kunden an die Sparkassen-Finanzgruppe wichtig. Daher müssen die Kunden dem Vermittler gegenüber schriftlich versichern (Dokumentation in der Beratungsdokumentation), dass zu 100 % aus Eigenmitteln finanziert wird bzw. aus welchem Grund der Kunde keinen Versicherungsschutz/Rechtsschutz über die Sparkassen-Finanzgruppe abschließt. Alle weiteren Annahmerichtlinien bleiben von der Ausnahmeregelung unberührt.
- 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 für den Bauherren-Rechtsschutz über das Team Vertrag oder PM erstellen lassen?**  
Vom Standard abweichende Anfragen bitte über [sonderanfragen@oerag.de](mailto:sonderanfragen@oerag.de) ein-senden. Bei vom Standard abweichenden Angeboten wird ein Angebot durch Team Vertrag 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 wird auch das Antragsdatum des Kredit- oder Versicherungsvertrages akzeptiert.

**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. Zum Beispiel bei der Einmalzahlung: Bei der Einmalzahlung beträgt die Vertragslaufzeit ein Jahr mit vier Jahren Nachhaftung. Für den Zeitraum der Nachhaftung hat der Versicherungsnehmer weiterhin Versicherungsschutz.

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) endet 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 nachzumelden.

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

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

**Bei der Errichtung eines Neubaus, z. B. mit Generalunternehmer:**

Der Versicherungsbeginn des Bauherren-Rechtsschutzes muss nach Unterzeichnung des Kredit-/Versicherungsvertrages (Antragsdatum) und vor Baubeginn liegen.

**Kauf eines Neubaus vom Bauträger:**

Der Versicherungsbeginn des Bauherren-Rechtsschutzes muss nach Unterzeichnung des Kredit-/Versicherungsvertrages (Antragsdatum) und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages liegen.

**Kauf einer Bestandsimmobilie mit Modernisierung und Sanierung:**

Der Versicherungsbeginn des Bauherren-Rechtsschutzes muss nach Unterzeichnung des Kredit-/Versicherungsvertrages (Antragsdatum) und vor Beginn der Sanierungsmaßnahme liegen.

**Kauf einer Bestandsimmobilie ohne Modernisierung oder Sanierung:**

Der Versicherungsbeginn des Bauherren-Rechtsschutzes muss nach Unterzeichnung des Kredit-/Versicherungsvertrages (Antragsdatum) und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages liegen.

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

**Ausnahme:** Der Baustein Privat-Rechtsschutz greift nicht, wenn der Versicherungsnehmer eine Immobilie erwirbt, die von ihm nicht ausschließlich selbst zu Wohnzwecken genutzt wird. Wenn also beispielsweise ein Mehrfamilienhaus gekauft wird, das vermietet werden soll, würde der Baustein Privat-Rechtsschutz 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 Versicherungsnehmer selbst oder einem vom Versicherungsnehmer 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. Dies gilt auch, wenn das zu versichernde Objekt an einem Ort steht/errichtet werden soll, der gemäß Denkmalschutzgesetz als Flächendenkmal oder Ensemble (z. B. ein denkmalgeschützter Ortskern) geschützt ist. In diesem Fall muss das zu versichernde Objekt nicht zwingend selbst denkmalgeschützt sein, um vom Versicherungsschutz ausgeschlossen zu sein.

---

## 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 umfasst 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-/Kaufsumme wird die Versicherungsprämie rückwirkend vom Versicherungsbeginn berechnet und nachpoliziert.

### 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 hinzuzurechnen.
- 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 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 Rechtsschutz-Deckung, wenn z. B. die Anlage oder Teile davon defekt sind?
- Antwort:** Auf Grundlage der Regelung in den aktuellen ARB (Obergrenze kWp).

### 3.5. Kunde kauft bei unterschiedlichen Bauträgern / an unterschiedlichen Standorten (Risikodiversifizierung) mehrere ETW. Wie ist die Beschränkung auf 3 Mio. € max. Bau-/Kaufsumme zu deuten?

Der Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes ist für ein einzelnes Bau-/Kaufvorhaben pro Versicherungsnehmer (innerhalb von 12 Monaten) möglich. Die Versicherung mehrerer verschiedener bzw. zeitgleicher Bau-/Kaufvorhaben wird als gewerblich eingestuft und ist somit nicht zulässig.

Eine Verteilung der genannten Obergrenzen auf mehrere Bau-/Kaufvorhaben (z. B. Bau/Kauf von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 4 Wohneinheiten; Bau/Kauf von mehr als 4 (Reihen-)Häusern; mehr als 6 Wohneinheiten bei verschiedenen Bau-/Kaufvorhaben) ist nicht möglich.

### 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 € und Umbau für 50.000 €.  
**Prämienrelevante Bau-/Kaufsumme: 100.000 €**
- b. 50.000 € Kosten für den Umbau (Sanierung) eines Hauses, das „vor Ewigkeiten“ gekauft wurde.  
**Prämienrelevante Bau-/Kaufsumme: 50.000 €**
- c. Bauernhof für 85.000 € gekauft. Enthalten sind jede Menge Nebengebäude (Nebengebäude) und der Boden. Was ist, wenn der Kunde diesen Hof (schon vor zehn Jahren) gekauft hat und jetzt für 60.000 € die Dächer deckt?  
**Prämienrelevante Bau-/Kaufsumme:** Bei diesem Beispiel handelt es sich um einen Austausch alt gegen neu, daher empfehlen wir den Baustein Privatrechtsschutz zur Absicherung.

## 4. Abgrenzung zum Baustein Privat-Rechtsschutz

### 4.1. Wo ist die Abgrenzung zwischen dem Baustein Privat-Rechtsschutz und dem Bauherren-Rechtsschutz? Für welche Baumaßnahmen reicht der Baustein Privat-Rechtsschutz und bis zu welcher Summe?

Die Abgrenzung lässt sich wie folgt darstellen:

Abschluss beim Kauf ...

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

#### Beispiele:

Kunde kauft gebrauchte Immobilie ...

- **Austausch der Ölheizung gegen eine neue Ölheizung**  
Abhängig von Art und Umfang der Baumaßnahme, wäre der Austausch 1:1 über den Baustein Privat-Rechtsschutz versicherbar.
- **Austausch gegen 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 Pelletheizung lediglich um einen Einzelofen handelt, der ggf. 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-Rechtsschutzes.
- **Und zusätzlich Solarthermie**  
Hier handelt es sich um eine Modernisierung, daher Bauherren-Rechtsschutz.
- **Tausch Fenster/Türen**  
Abhängig von Art und Umfang der Baumaßnahme, wäre der Austausch 1:1 über den Baustein Privat-Rechtsschutz versicherbar.
- **Anbringung eines Vollwärmeschutzes**  
Der Baurisikoausschluss beim Baustein Privat-Rechtsschutz 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. Die o. g. Maßnahme ist z. B., wenn Bauwisch unterschritten, genehmigungsbedürftig. Wir empfehlen den Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes.

In der Regel ist der Austausch eines vorhandenen Heizungs Brenners gegen eine neue Heizung ohne Veränderung z. B. der Art der Raumerwärmung ebenso vom Baustein Privat-Rechtsschutz gedeckt wie der Austausch von vorhandenen Fenstern gegen neue Fenster gleicher Größe.

Nicht vom Baustein Privat-Rechtsschutz 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 den Baustein Privat-Rechtsschutz 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 ausgelegt.**

- Wie ist die richtige Absicherung?  
Zur Absicherung wird der Bauherren-Rechtsschutz empfohlen.
- Abschluss Bauherren-Rechtsschutz für den Wintergarten oder für die gesamte Immobilie?  
Da es sich um eine bauliche Veränderung des Hauses handelt, wird der Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes 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 Gebrauchtimmoblie oder einer Bauträgerimmobilie?**

Bei Bauträger- und Gebrauchtimmobliien 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 Privat-Rechtsschutz beim Erwerb von Gebrauchtimmobliien vor Kaufvertragsunterzeichnung Deckung bei versteckten Mängeln gewähren, die bereits vor Abschluss des Bausteins Privat-Rechtsschutz vorhanden und zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung nicht bekannt waren.

## 5. Art der Baumaßnahme/des Objektes

### 5.1. Wie ist der Neubau beim Bauherren-Rechtsschutz 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-Rechtsschutz 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 (z. B. 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:

- Versicherungsnehmer erwirbt EFH (war auch bisher bewohnt) zur Eigennutzung und modernisiert in der Folge Heizung, Dämmung, Fenster und Dachziegel (kein Umbau, Anbau). Es kommt zu Streitigkeiten sowohl über den Kauf als auch über die durchgeführten Baumaßnahmen.
  - Im o. g. Fall ist der Baustein Privat-Rechtsschutz 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 Versicherungsnehmer die Immobilie anschließend vermieten möchte.
  - Beim Baustein Privat-Rechtsschutz 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(n) Absicht 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.