

# Annahmerichtlinien – Bauherren-Rechtsschutz

---

## 1. **Deckung:**

Der Bauherren-Rechtsschutz bietet dem Kunden Schutz bei Erwerb/Errichtung eines Neubaus, Sanierung (Sanierung ≠ Renovierung; eine Sanierung geht über Instandhaltung und Instandsetzung hinaus), Um-/Ausbau, Erwerb einer Gebäuchtimmobilie.

Der Schutz gilt für privat genutzte Objekte in Deutschland:

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

Unter „**privater Nutzung**“ ist die Nutzung des versicherten Objekts ohne gewerbliche(n) Hintergrund/Absicht des Versicherungsnehmers selbst zu verstehen. (Eine gewerbliche Nutzung wird ab mehr als vier Wohneinheiten unterstellt. Als Wohneinheiten werden u. a. auch Einliegerwohnungen oder Gewerbeeinheiten gewertet.)

Eine Absicherung bei **teilvergewerblich genutzten Objekten** ist möglich, sofern die Nutzung der Immobilie überwiegend privat (> 51 %) ist.

Die Absicherung eines **vermieteten Objekts** ist möglich, sofern kein(e) gewerbliche(r) Hintergrund/Absicht des Versicherungsnehmers besteht (gewerbliche(r) Hintergrund/Absicht wird bei > 4 Wohneinheiten unterstellt.)

In den o. g. Fällen darf die Anzahl der Wohneinheiten nicht höher als vier pro Bau-/Kaufvorhaben sein und die Bau-/Kaufsumme für die Immobilie nicht mehr als 2 Mio. € betragen.

Die Angaben beziehen sich auf **ein einzelnes Bau-/Kaufvorhaben pro Versicherungsnehmer** (innerhalb von zwölf Monaten). 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 drei Wohneinheiten; Bau/Kauf von > 4 (Reihen-)Häusern; > 4 Wohneinheiten bei verschiedenen Bau-/Kaufvorhaben) ist nicht möglich.

Wird eine der o. g. Voraussetzungen nicht erfüllt, ist der Abschluss des Bauherren-Rechtsschutzes für das gesamte Objekt/Bau-/Kaufvorhaben ausgeschlossen.

Kein Versicherungsschutz besteht für Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung selbst sowie für Streitigkeiten, die im Zusammenhang mit einer Insolvenz des Bauträgers, General- oder Einzelunternehmers stehen.

Vom Versicherungsschutz ausgenommen sind jegliche unter Denkmalschutz stehenden Objekte.

Bezüglich weiterer Details zu der hier gebotenen Deckung sind die aktuellen ARB, die im Policentext aufgeführten besonderen Vereinbarungen zum Bauherren-Rechtsschutz sowie das Produktinformationsblatt zu beachten.

In Zweifelsfällen ist der zuständige DBV in Kenntnis zu setzen.

---

## 2. **Angebotsprozess:**

### **Wann kann ein Rechtsschutzvertrag abgeschlossen werden?**

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

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

Ist der Baubeginn erfolgt, z. B. bei Erwerb eines im Rohbau befindlichen Gebäudes, dann kann der Bauherren-Rechtsschutz nicht angeboten werden.

Beim Bauträgergeschäft ist es unerheblich, ob der Baubeginn bereits erfolgt ist, so kann der Bauherren-Rechtsschutz z. B. auch bei Erwerb eines im Rohbau befindlichen Gebäudes oder eines fertigen Musterhauses angeboten werden.

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).

Voraussetzung ist ferner, dass der Versicherungsschutz **nur im Zusammenhang mit einer Finanzierung durch die Sparkasse** (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** angeboten wird.

Unter der Prämisse, dass der Versicherungsnehmer den Bauherren-Rechtsschutz abschließt und somit in absehbarer Zukunft Hauseigentümer wird, kann der 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.

---

### 3. **Tarifierung:**

Die Grundstückskosten sind der Bau-/Kaufsumme hinzuzurechnen.

Eine Unterscheidung zwischen Neu- oder Gebrauchtimmoblie findet nicht statt.

Die Beiträge können **in keinem Fall rabattiert** werden!

Die **Bau-/Kaufsumme** muss zunächst nicht nachgewiesen werden, da sie **im Schadenfall gesondert überprüft** wird.

Im Falle einer nachträglichen Erhöhung der Bau-/Kaufsumme bzw. Nachfinanzierung erfolgt eine nachträgliche Prämienanpassung (Nachpolicierung).

#### **Hinweis:**

Eine Nichtbeachtung der vorstehenden Bestimmungen hat ggf. den Verlust des Versicherungsschutzes zur Folge.