

# EIN HAUS KAUFEN

Damit der Traum vom Eigenheim kein böses Ende nimmt



**Oldenburg & Sohn UG (haftungsbeschränkt)**

Schmidtshof 34 14469 Potsdam

Tel.: 033202 / 700304 Fax: 033202 / 700306  
info@oldenburg-sohn.de <https://www.oldenburg-sohn.de/>

Persönlicher Ansprechpartner:  
Herr Felix Erleben  
Tel.: 033202/700304 Info@oldenburg-sohn.de



## DAS SOLLTEN SIE WISSEN



### GUTE PLANUNG SCHÜTZT VOR ÜBERRASCHUNGEN

Gerade im Zuge der diversen Finanz- und Währungskrisen erlebt der Immobilienmarkt einen noch nie dagewesenen Boom. Die anhaltende Niedrigzinsphase befeuert diesen Trend noch zusätzlich mit günstigem Baugeld. Wer kann und will, erfüllt sich jetzt den Traum vom Eigenheim.

Als Bauherr müssen Sie sich mit vielen Problemen auseinandersetzen. Nur durch zweckmäßige Vorsorge lassen sich böse Überraschungen vermeiden. Wir möchten Ihre Risiken durchleuchten und Lösungsmöglichkeiten vorstellen. Nehmen Sie sich etwas Zeit und überdenken Sie Ihre Risikosituation.

### DER IRRGLAUBE VON DER ALTERSVORSORGE

Die landläufige, scherzhafte Bezeichnung des eigenen Hauses als große Spargbüchse, ist nicht so ganz aus der Luft gegriffen. Ein eigenes Haus bietet Sicherheit – als Altersvorsorge im klassischen Sinne kann man es aber nicht bezeichnen. Durch den Bezug der eigenen Immobilie spart man natürlich zunächst einmal Miete. Man darf hierbei allerdings nicht vergessen, dass ein eigenes Haus auch instand gehalten werden muss. Speziell dann, wenn es schon einige Jahre steht und Sie womöglich bereits im Rentenalter sind. Ein neues Dach, verbesserte Wärmedämmung oder neue Rohrleitungen wachsen sich schnell zu größeren Investitionen aus. Wohl dem, der dafür frühzeitig Vorsorge getroffen hat.

Daher ist auch tunlichst davon abzuraten, bestehende Altersvorsorgeverträge aufzukündigen, um deren Guthaben in die Finanzierung mit einfließen zu lassen. Alles erfüllt seinen bestimmten Zweck. Das Haus bietet Ihnen Wohnraum, ein Altersvorsorgevertrag füllt Ihre Rentenlücke im Alter auf. Das sind grundverschiedene Dinge, die man keinesfalls vermischen sollte.

### WER SOLL DAS BEZAHLEN?

Ein Bauvorhaben ist nur in seltenen Ausnahmefällen allein mit Erspartem zu bezahlen. Im Regelfall nimmt ein Bauherr zur Verwirklichung seines Traums eine nicht unerhebliche Summe als Darlehen auf. Zumeist konsultiert er hierzu seine Hausbank. Andere interessante Möglichkeiten der Finanzierung werden oft außer Acht gelassen.

Bestehen **Altersvorsorgeverträge** mit einem Guthaben, bieten die meisten Versicherer zumindest in dieser Höhe **günstiges Baugeld** an. Teilweise wird hier auch – entsprechende Bonität des Kunden vorausgesetzt – ein Vielfaches des Vertragsguthabens zu vergünstigten Zinskonditionen angeboten. Dies im Einzelfall abzuklären ist immer sinnvoll. Auch vorhandene Bausparverträge und die Möglichkeiten von KfW-Darlehen sollten mit eingebunden werden.

Zur Realisierung eines Bauvorhabens ist auch die Einbindung der staatlichen Riesterförderung möglich. **Wohnriester** erfreut sich großer Beliebtheit im Volk. Auf den ersten Blick wirkt dies wie „der Staat beteiligt sich am Hausbau“. In der tatsächlichen Umsetzung bedeutet dies allerdings, dass neben den regulären Darlehensraten auch noch zusätzlich Steuern gezahlt werden müssen (einmalig oder über den Zeitraum von 23 Jahren). Wird eine Immobilie keine zehn Jahre gehalten, entfällt der Förderanspruch wieder, sofern die Fördersumme nicht wieder in eine neue Immobilie investiert wird. So schön Wohnriester auf den ersten Blick wirken mag, man sollte im Einzelfall sehr genau prüfen, ob dieser Weg der richtige ist.



Aufgrund der hohen Ratenbelastung läuft kaum eine Zinsfestschreibung einer Finanzierung ohne Restschuld aus. Eine gute Finanzierung besteht normalerweise aus zwei Tranchen. Zur Sicherung des niedrigen Zinssatzes für die zweite Finanzierungsphase, besparen viele parallel zur Tilgung des ersten Darlehens, einen Bausparvertrag. Hierbei sollte die Darlehenssumme ausreichend hoch angesetzt werden, um eine echte Anschlussfinanzierung zu sichern. Vermögenswirksame Leistungen und Wohnungsbauprämie können mit in den Bausparvertrag fließen – indirekt beteiligen sich Arbeitgeber und Staat dann an Ihrer Finanzierung. Natürlich gibt es da aber auch eine Schattenseite. So muss die monatliche Sparrate zusätzlich zur Finanzierung erst einmal aufgebracht und über die Jahre beibehalten werden können, damit der Vertrag auch pünktlich zuteilungsreif wird. Die Verzinsung des Guthabens ist bei Verträgen mit guten Darlehenskonditionen derart niedrig, dass sie im Grunde keine wirkliche Rolle mehr spielt. Dagegen fallen die laufenden Kontoführungsgebühren usw. verhältnismäßig hoch aus. Eine sonderliche Flexibilität bietet so ein Bausparvertrag zudem auch nicht. Er erfüllt einzig und allein diese eine Aufgabe. Ob dieser oder ein alternativer Weg zur Prolongation der für Sie bessere ist, kann man pauschal nicht sagen und bedarf der Einzelfallprüfung ggf. in Absprache mit uns.

## UND WENN ETWAS PASSIERT?

Die meisten Bauherren befinden sich in familiär gefestigten Verhältnissen mit Partner und oft auch mit Kindern. Daher stellt die Schuldenlast, die der Hausbau mit sich bringt, immer auch eine Gefahr für die ganze Familie dar. Fällt etwa der Hauptversorger weg, und Finanzierungsraten können nicht mehr gezahlt werden, droht die Zwangsversteigerung. Ob der Erlös hieraus dann überhaupt ausreicht, um die offenen Schulden begleichen zu können, ist dabei noch eine ganz andere Frage. Wer verantwortlich handeln will, sichert sich und seine Familie gegen alle kalkulierbaren Risiken ab.

Eine **Risikolebensversicherung** zahlt im Todesfall der versicherten Person eine vereinbarte Versicherungssumme an die Hinterbliebenen aus. Speziell für die Absicherung von Finanzierungen gibt es Tarife, die sich in der Höhe der Absicherung an das Restdarlehen anpassen. Ein solcher Tarif muss aber natürlich nicht die optimale Lösung darstellen. Viele Tarife bieten bereits auch Nachversicherungsgarantien für den Fall des Immobilienerwerbs an. So könnte evtl. ein bereits vorhandener Todesfallschutz auch ohne erneute Gesundheitsprüfung an den neuen Bedarf angepasst werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt, der beachtet werden muss, ist die **Absicherung der Arbeitskraft**. Erkranken Sie und können nicht mehr wie bisher arbeiten, fällt Ihr monatliches Einkommen normalerweise deutlich niedriger aus. Reicht es dann noch, um Ihrer Ratenverpflichtung nachzukommen? Auch hier bieten viele Anbieter gute Nachversicherungsgarantien ohne erneute Gesundheitsprüfung an. Überprüfen Sie ggf., ob Ihre bestehende Berufsunfähigkeitsrente für Ihre neue Situation noch ausreicht. Fehlt Ihnen dieser wichtige Schutz bislang, sollten Sie diese wesentliche Versorgungslücke umgehend schließen.

Wer es als persönliches Risiko ansieht, kann auch für den Fall der Arbeitslosigkeit vorsorgen. Ein **Ratenschutzbrief** kommt in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten für die Darlehensraten auf. Oft kann die Leistung eines solchen Tarifs gegen einen Mehrbeitrag auch um Zeiten einer längeren Arbeitsunfähigkeit erweitert werden.

## UND AUCH DAS SOLLTEN SIE ALLES BEACHTEN

Sobald Sie das neue Eigenheim beziehen, sind neben der Adresse nur noch ein paar kleinere Änderungen an ggf. bestehenden Verträgen vorzunehmen. Bereits vorher gilt es aber einiges zu beachten, was wir Ihnen hier gerne zeigen möchten.

### Gebäudeversicherung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das gekaufte Gebäude bereits über eine Gebäudeversicherung verfügt. Diese Versicherung bleibt quasi beim Haus und geht auf Sie als neuen Versicherungsnehmer über, damit keine versicherungsfreie Zeit entsteht. Würde z. B. das Haus in der Übergangszeit abbrennen, gäbe es keine Erstattung, und Sie wären der Angeschmierte. Von daher ist das grundsätzlich eine sehr gute Regelung. Allerdings wissen Sie natürlich nicht, welchen Versicherungsschutz Sie hier übernehmen. Regelmäßig können wir die Beobachtung machen: Je älter das Haus, desto älter die Gebäudeversicherung, desto schlechter und lückenhafter der Versicherungsschutz. Oft ist nur das Feuerrisiko abgesichert. Oft enthält dies noch keine Überspannungsschäden. Das mag 1970, bei Abschluss des Vertrags, noch keine große Rolle gespielt haben, als man sein Heizöl täglich per Kanne aus dem Keller holte – mit Blick auf die Vielzahl elektrischer Installationen, die über die Jahre zum Standard



eines Wohnhauses geworden sind, kann man inzwischen kaum noch auf den Einschluss der Überspannungsschäden verzichten. Und das soll nur beispielhaft dafür stehen, was sich im „Wohnleben“ über die Jahrzehnte änderte und von der Versicherungsbranche auch in Versicherungsbedingungen aufgefangen wurde. Alte Versicherungsbedingungen sind vor allem eines alt. Oft zu alt, um Sie im Schadensfall noch glücklich machen zu können. Der Gesetzgeber hat an Probleme dieser Art gedacht und Ihnen ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt, von dem Sie innerhalb eines Monats nach Grundbuchumschreibung (nicht der Grundbuchauflassung) Gebrauch machen können. Sie können den Vertrag fristlos oder zum Ende des Versicherungsjahres kündigen.

### **Ganz wichtig: Versicherungssumme prüfen!**

Normalerweise weist die übernommene Versicherung eine Versicherungssumme in Reichsmark aus („1914er-Wert“). Diese dient als einheitliche Berechnungsbasis für Gebäude aller Art, Größe und aller Baujahre. Zwar akzeptieren viele Versicherer den 1914er-Wert eines (ehemaligen Feuermonopol-)Vorversicherers – ob der Ihnen vorliegende Wert richtig ermittelt wurde und auch wirklich jede bauliche Veränderung beinhaltet, den das Haus über die Jahre erfährt, können Sie normalerweise nicht wissen. Oft wissen dies auch die Vorbesitzer nicht. Wir empfehlen daher dringendst, unnötige Risiken einer zu niedrigen Versicherungssumme zu vermeiden und das Haus neu einzuwerten. Nur so stehen Sie auf der sicheren Seite, wenn es zu einem größeren Schaden kommt. Gerne übernehmen wir das für Sie!

### **Umfassender Versicherungsschutz ist nötig!**

Neben Feuer sollten Sie mindestens auch die Gefahren Leitungswasser und Sturm mit absichern. Ein Leitungswasserschaden kann mit allen Nebenarbeiten, Leckortungs- und Trocknungskosten schnell auch fünfstellig werden. Mit zunehmendem Alter des Hauses steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass Lötstellen oder Rohrmaterial „nachgeben“ und es zum Schaden kommt. Über die Häufung von

Stürmen in den letzten Jahren und die Schäden, die sie inzwischen regelmäßig anrichten, müssen wir sicher nicht mehr viel sagen. Es vergeht gefühlt kein Jahr, in denen die Medien nicht darüber berichten müssen. Auch Elementarschäden werden zunehmend als Problem unserer Zeit erkannt. Wer erinnert sich nicht an die 2006 durch Schneelast eingestürzte Eissporthalle in Bad Reichenhall? Es ist kein Zufall, dass immer mehr Bundesländer für den Einschluss dieses sinnvollen Versicherungsschutzes in den Gebäudeversicherungsvertrag Partei ergreifen. Allen voran der Freistaat Bayern und das Land Baden-Württemberg. Beide Bundesländer wollen ihre Hilfsleistungen nach Elementarschäden künftig daran festmachen, ob ein Geschädigter in der Lage gewesen wäre, sich selbst gegen den erlittenen Schaden abzusichern. Eine Elementardeckung umfasst die Gefahren Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdbeben, Schneeeindruck, Lawinen und Vulkanausbruch. Die Deckung ist damit sehr umfangreich. Die Kapriolen von Mutter Natur sollten Sie also zumindest finanziell nicht schrecken müssen.

### **Hausratversicherung**

Normalerweise haben Sie für eine Übergangszeit von einem Monat – im Rahmen der bisherigen Versicherungssumme – Schutz an Ihrem bisherigen und neuen Wohnort. Es empfiehlt sich, zur Aufrechterhaltung des Unterversicherungsverzichts, die Größe der zu versichernden Wohnfläche und damit auch die Versicherungssumme, an die neuen Gegebenheiten hin anzupassen.

### **Privathaftpflichtversicherung**

Ihre selbst bewohnte Immobilie ist automatisch bereits in Ihrer Privathaftpflicht mitversichert. Hier bedarf es keiner speziellen Änderungen. Sollten Sie nun auch Vermieter sein, müsste geprüft werden, ob evtl. eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung nötig geworden ist. Heizen Sie mit Öl, sollte eine separate Gewässerschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Oft ist dieses Risiko zumindest bis zu einem gewissen Fassungsvermögen der Tanks aber auch bereits in der Privathaftpflichtversicherung mitversichert.

### **Rechtsschutzversicherung**

Sofern Sie eine Rechtsschutzversicherung besitzen, ist eventuell zu prüfen, ob eine Erweiterung um die Punkte „Haus- und Grundbesitzer“ sinnvoll erscheint. Ein entsprechender Rechtsschutz würde z. B. für die Rechtskosten von Nachbarschaftsstreitigkeiten aufkommen, ebenso auch für Ordnungswidrigkeiten oder Steuersachen vor Gericht. Hinweis: Streitigkeiten aus dem Immobilienkauf sind evtl. nicht allumfassend versicherbar. Speziell, wenn Sie ein Haus nicht ausschließlich selbst nutzen oder angebaut bzw. anderweitig neu, noch nicht vorhanden gewesene, Elemente (z. B. ein Wintergarten, wo noch keiner war) ins Gebäude eingebracht werden, besteht in aller Regel kein Versicherungsschutz.



## UMBAUEN ODER GLEICH EINZIEHEN?

Sind vor dem Bezug des Hauses noch Umbaumaßnahmen geplant, müssen evtl. noch Punkte bedacht werden, die auch bei einem Neubau auftreten. Auf jeder Baustelle lauern Gefahren, (z. B. Sturzgefahr, ungesichertes Baumaterial, etc.) Als Bauherr tragen Sie die Verantwortung, wenn durch eine dieser Gefahren Dritte zu Schaden kommen. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn Sie eine Firma mit der Bauausführung beauftragt haben. Kommt es zum Schadensfall, können Sie nach dem BGB in unbegrenzter Höhe haftbar gemacht werden.

Eine **Bauherrenhaftpflichtversicherung** kommt für berechtigte Haftpflichtansprüche auf, die Geschädigte an Sie stellen. Sind Ansprüche rechtlich unbegründet, wehrt die Versicherung diese auch ab – zur Not vor Gericht. Hierfür anfallende Kosten werden ebenfalls übernommen. Viele Tarife der Privathaftpflichtversicherung bieten bereits eine Deckung für Bauvorhaben. Hier ist die maximal versicherte Bausumme zu beachten. Genügt die hier vorgesehene Summe für Ihre Baustelle nicht, benötigen Sie gesonderten Schutz. Dies kann auch für Eigenleistungen der Fall sein.

## SCHUTZ FÜR HELFENDE HÄNDE AUF DER BAUSTELLE

Rund eine Million meldepflichtige Arbeitsunfälle weist die Statistik der Berufsgenossenschaft aus – pro Jahr! Auf dem Bau trifft es statistisch jeden sechsten Mitarbeiter. Grund sind eine Vielzahl von Gefahrenherden. Besonders hoch ist das Risiko für ungelernete Freunde und Verwandte, die als Bauhelfer einspringen und den Freundschaftsdienst mit großem Enthusiasmus leisten. Gerade, wenn es die helfende Hand von Freunden oder Nachbarn ist, die in die Kreissäge gerät, ist es gut, wenn man für eine **Bauhelfer-Unfallversicherung** gesorgt hat.

So wird für einen gewissen finanziellen Ausgleich gesorgt, wenn die Hilfsbereitschaft zu einer dauerhaften Invalidität führt. Auch dann, wenn Ihnen kein Verschulden vorgeworfen werden kann, ist es doch ein beruhigendes Gefühl, dass Sie einen Helfer in seiner Not nicht alleine stehen lassen, oder? Viel zu schnell ist ein Unfall passiert – vor allem dann, wenn eine Baustelle ungewohntes Terrain für einen Helfer darstellt.

Es sei an dieser Stelle noch angemerkt, dass eine grundsätzliche Meldepflicht von Bauhelfern bei der Berufsgenossenschaft besteht. Seitens des Gesetzgebers wurde das Gefahrenpotential einer Baustelle also bereits erkannt. Da eine private Unfallversicherung bereits ab dem ersten Prozentpunkt der unfallbedingten Invalidität leistet, wird eine Lösung auf diesem Weg meist sinnvoller sein.

## INSOLVENZ UND PFUSCH AM BAU

18 Prozent aller privaten Bauvorhaben sind von einer Insolvenz von Bauträgern, Generalunternehmern oder Handwerkern betroffen. Zudem verschlingen Mängelbeseitigungen im Durchschnitt zwischen drei und zehn Prozent der eigentlichen Bausumme. Jeder fünfte Betroffene kann seine Mängelansprüche nicht mehr durchsetzen, weil sein Auftragnehmer Insolvenz angemeldet hat. Gegen das Schreckgespenst der Insolvenz konnten sich Bauherren lange nicht absichern – ein Zustand, der sich glücklicherweise geändert hat.

Die **Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung** kann Ihnen viel Ärger während und nach der aktiven Bauphase ersparen. Sie übernimmt Ihr finanzielles Risiko bei einer Insolvenz des Bauunternehmens ebenso, wie den finanziellen Aufwand für die Behebung von Baumängeln, der sonst in dieser Situation an Ihnen hängen bliebe. Bis zu fünf Jahre nach Baufertigstellung besteht dieser sinnvolle Schutz für Sie.

Neben der rein finanziellen Komponente wird Ihnen hier auch viel Service geboten. Bereits im Planungsstadium stehen Experten zur Überprüfung bereit, die Planungsunterlagen auf Fehler prüfen. In der Bauphase begleiten Spezialisten von TÜV, DEKRA oder GTÜ die einzelnen Bauabschnitte, so dass Baumängel schnell bemerkt werden, bevor sie sich zu einem echten Problem auswachsen.

Dieser innovative Versicherungsschutz ist bereits für einen kleinen Bruchteil der Bausumme erhältlich – die Investition zahlt sich in jedem Fall für Sie aus!



## WAS SIE SONST NOCH WISSEN SOLLTEN

### Fotovoltaikanlage

Haben Sie die Gelegenheit genutzt und auch eine Fotovoltaikanlage installieren lassen, ergibt sich daraus eine neue zusätzliche Haftungssituation. Sie sind nun Gewerbetreibender (zumindest, wenn Sie den Strom einspeisen und verkaufen). Hier ist neben dem Betreiberrisiko auch das Einspeiserisiko zu beachten. Gerade letzteres wird nur von wenigen Privathaftpflichttarifen mit übernommen. Evtl. wird hier ein separater Haftpflichtvertrag nötig, was auch von der Größe Ihrer Anlage abhängig sein kann. Die Anlage selbst ist grundsätzlich im Rahmen der gewählten Gefahren über Ihre Gebäudeversicherung mit versicherbar. Eine deutlich umfangreichere Absicherung bietet eine gesonderte Fotovoltaikversicherung. Über eine solche kann auch der Ertragsausfall nach einem Schaden mit abgesichert werden.

### Haus- und Wohnungsschutzbrief

Hier handelt es sich um eine Art „Pannendienst fürs Haus“. Er kommt für häusliche Notfälle auf. Das kann z. B. ein verstopftes Abflussrohr sein, eine defekte Heizung oder der verlorene Haustürschlüssel. Hilfe wird hier über eine Servicehotline des Versicherers organisiert. Die anfallenden Kosten werden in überschaubaren Grenzen übernommen.