MARCO MAHLING
FINANZDIENSTLEISTUNGEN

IMMOBILIEN UND MEHR

Damit beim Hausbau keine „Blessuren“ passieren

Marco Mahling
Finanz- und Versicherungsmakler

Hedwigstraße 9
80636 München

Tel.: 089 / 37970711
Fax: 03212 / 1435487

info@marco-mahling.de
http://www.marco-mahling.de

WER PLANT GEWINNT

Der Immobilienmarkt erfährt zurzeit einen echten Boom. Das liegt vor allem daran, dass es in der Vergangenheit vor allem auf dem Kapitalmarkt zu einigen Krisen kam. Des Weiteren sorgen die sehr niedrigen Zinsen dafür, dass mehr Menschen einen Immobilienkredit aufnehmen, um sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Allerdings sollte man sich als Bauherr schon im Vorfeld mit einigen wichtigen Dingen beschäftigen, damit es nicht zu bösen Überraschungen kommt. Hier lernen Sie einige dieser Punkte kennen und erfahren auch, wie Sie diese Gefahren mindern bzw. vermeiden können.

EIGENHEIM IST NICHT DIE KLASSISCHE ALTERSVORSORGE

Es stimmt zwar, dass das Eigenheim viel Geld spart und einem ein großes Maß an Sicherheit bietet, allerdings ist es nicht die klassische Altersvorsorge. Der erste Vorteil, den das Eigenheim bietet, ist die Einsparung einer monatlichen Miete. Allerdings darf man hier nicht vergessen, dass ein Haus immer instandgehalten werden

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

muss. Vor allem, wenn es schon etwas älter ist, summieren sich die notwendigen Ausbesserungsarbeiten und auch die Kosten hierfür. So können für eine neue Wärmedämmung, Fenster oder auch Rohrleitungen schon mehrere tausende Euro zusammen kommen. Diese sind umso schmerzlicher, wenn man sich bereits im Rentenalter und der Rente befindet. Um dem vorzubeugen bedarf es schon frühzeitig einer passenden Vorsorge. Damit ist aber nicht gemeint, langlaufende Verträge aufzukündigen, um die Finanzierung zu sichern, vielmehr sollten Sie Teile der eingesparten Miete für diese Zwecke zurücklegen.

HAFTUNG AUF DER BAUSTELLE

Jede Baustelle birgt eine Menge Gefahren. Die Verantwortung und Haftung hierfür liegt beim Bauherrn. Selbst wenn die Maßnahmen von Firmen ausgeführt werden und die Gefahr von diesen ausgeht, ist der Bauherr in der Pflicht. Im Falle eines Schadens ist der Bauherr nach dem BGB in unbegrenzter Höhe haftbar zu machen. Aus diesem Grund ist eine Bauherrenhaftpflicht sinnvoll, da diese für berechtigte Haftungsansprüche für Sie eintritt. Im Falle unberechtigter Ansprüche vertritt eine Bauherrenhaftpflichtversicherung Ihre Interessen sogar vor Gericht bzw.

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

übernimmt Ihre Kosten hierfür. Viele private Haftpflichtversicherungen bieten zwar einen solchen Schutz mit an, allerdings sind hier die jeweiligen Höchstsummen zu beachten. übernimmt Ihre Kosten hierfür. Viele private Haftpflichtversicherungen bieten zwar einen solchen Schutz mit an, allerdings sind hier die jeweiligen Höchstsummen zu beachten.

HELFERSCHUTZ AUF DER BAUSTELLE

Jährlich passieren rund eine Million meldepflichtige Unfälle auf einer Baustelle. Statistisch gesehen wird somit jeder sechste Bauarbeiter davon betroffen. Die Gefahr geht hierbei von vielen unterschiedlichen Faktoren aus. Vor allem ungelernte Personen wie Freunde und Verwandte, die auf einer Baustelle helfen, sind diesem Risiko besonders ausgesetzt. Gerade in diesen Fällen, wenn sich Freunde oder

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

Nachbarn bei einem Helferdienst ernsthafte Verletzungen zufügen, ist es von immenser Wichtigkeit, wenn eine Bauhelfer-Unfallversicherung abgeschlossen worden ist, die nun für einen gewissen finanziellen Ausgleich sorgt. Selbst wenn Sie als Bauherr keine Schuld trifft, so beruhigt eine solche Bauhelfer-Unfallversicherung doch sehr, wenn man weiß, dass der Freund nicht im Regen stehen bleiben muss.

SONDERFALL ROHBAU

Im Gegensatz zu einem fertiggestellten Gebäude, bei dem die Versicherung mit der Bezugsfertigkeit für Schäden einsteht, muss für ein im Bau befindliches Gebäude eine separate Versicherung abgeschlossen werden. Diese tritt dann für Schäden ein, die im Rohbau aufgrund von Witterungseinflüssen oder teilweise auch durch Diebstahl entstehen. Vor allem das Entfernen von bereits verlegten Rohrleitungen oder Verkabelungen wird hiervon abgesichert. Die Rohbauversicherung übernimmt hier für den Bauherrn das Risiko, da diese Schäden in der Regel vom Bauherrn selber getragen werden müssen. In dieser Rohbauversicherung wird zeitgleich eine Rohbaufeuerversicherung kostenlos angeboten, wenn im Anschluss an den Bau eine Gebäudeversicherung bei

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

den jeweiligen Anbietern abgeschlossen wird. Andere Schäden, die durch Überschwemmungen, Hagel usw. entstehen können, lassen sich über eine Bauleistungsversicherung absichern. Diese übernehmen auch die Kosten, die zur Wiederherstellung des Bauzustands, der vor Schadenseintritt bestand, anfallen.

INSOLVENZ UND PFUSCH AM BAU

Rund 18 Prozent aller privaten Bauvorhaben sind hiervon betroffen. Des Weiteren fallen zwischen 3 und 10 % der eigentlichen Baukosten an, um Mängel zu beseitigen. 20 % aller Betroffenen können ihre Mängelansprüche aufgrund einer Insolvenz des jeweiligen Auftragnehmers nicht mehr durchsetzen.

Gegen diesen Schaden war lange Zeit kein Schutz möglich, doch dies hat sich mit einer Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung geändert. Diese hilft, Ärger zu vermeiden und übernimmt das finanzielle Risiko im Falle eine Insolvenz des Unternehmers sowie den Aufwand für die Mängelbeseitigung.

Dieser Schutz besteht bis zu fünf Jahre nach Fertigstellung. Aber nicht nur der finanzielle Vorteil ist hier von Interesse. Bereits vor Baubeginn kann man Experten

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

rund um das Thema Bau um Rat hinsichtlich einer Überprüfung der Planungsunterlagen etc. fragen. So lassen sich einige Mängel bereits vor Baubeginn abstellen und beseitigen.

WER SOLL DAS BEZAHLEN?

Bauvorhaben sind in der Regel nur mit Fremdmitteln zu finanzieren. Hier sucht man als Bauherr unterschiedliche Anbieter auf, zu denen neben der Hausbank auch Versicherungen, Bausparkassen und andere gehören.

Allerdings lohnt es sich, hier auch etwas genauer hinzuschauen. Wenn man beispielsweise Altersvorsorgeverträge hat, die über ein Guthaben verfügen, so bieten viele Kreditgeber ein in dieser Höhe günstigeres Baugeld an. Allerdings sei erwähnt, dass auch hier eine entsprechende Bonität gegeben sein muss. Dann besteht sogar die Möglichkeit, dass ein Vielfaches dieses Guthabens zu deutlich besseren Konditionen angeboten wird.

Bei der Frage der Finanzierung sollten auch Bausparverträge und KfW-Darlehen mitberücksichtigt werden. Eine weitere Alternative sind Riester-Förderungen. Hier

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

erhält man einen staatlichen Zuschuss, allerdings muss man hierfür auch neben der Darlehensrate auch Steuern zahlen. Und außerdem muss man die Fördersumme komplett zurückzahlen, wenn die Immobilie weniger als zehn Jahre selber genutzt wird.

PRIVATE EREIGNISSE

In der Regel sind Bauherren familiär gefestigt. Aus diesem Grund können die Bauschulden eine Gefahr für die ganze Familie darstellen. So besteht immer die Gefahr, dass ein Einkommen aufgrund Schwangerschaft oder Krankheit wegbricht. Besonders schlimm ist es, wenn der Hauptverdiener ausfällt und die Raten nicht mehr geleistet werden können. Es droht die Zwangsversteigerung und darüber hinaus auch noch die Gefahr, dass der Erlös hieraus nicht ausreicht, die Schuld zu decken, eine Restschuld bleibt bestehen.

Wenn man Verantwortung übernehmen und zeigen will, sichert man sich und seine Familie gegen diese Risiken ab. Eine Risikolebensversicherung ist hier sinnvoll. Diese zahlt zusätzliche Leistungen an die Familie aus und mindert so das Risiko

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

des finanziellen Ruins. Hierbei werden unterschiedliche Tarife angeboten, die die Restschuld der Finanzierung abdecken oder aber eine festvereinbarte Summe auszahlen.

Neben dem Tod ist aber auch eine nicht vorhersehbare Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit nicht zu unterschätzen. Auch diese Punkte sollten abgesichert sein. Fällt das Einkommen weg, so ist oft auch der Kredit in Gefahr.

Es lohnt sich auf jeden Fall, diese Option einmal zu hinterfragen und Tarife miteinander zu vergleichen.

Und wenn dann alles fertig ist...

Sobald Sie das fertige Eigenheim beziehen, gibt es nebender Adresse nur noch ein paar kleinere Änderungen an ggf. bestehenden Verträgen vorzunehmen.

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Damit man die Rohbauversicherung in eine vollwertige Gebäudeversicherung umwandeln kann, muss man seinen Versicherer zum Bezugsdatum informieren. Bei der Gebäudeversicherung sollten drei Gefahren auf jeden Fall abgedeckt sein. Diese sind Schäden aus Feuer, Leitungswasser und Hagel bzw. Sturm. Man sollte immer bedenken, dass ein abgedecktes Dach oder ein defektes Rohr Schäden verursachen können, die von der Höhe her ähnlich angesiedelt sind wie Schäden, die durch einen kleinen Brand entstehen.

ELEMENTARGEFAHREN

Elementarschäden werden heute immer häufiger und auch von den Versicherungen als Problem angesehen. Durch hohe Schneelasten oder Erdrutsche können sehr hohe Kosten entstehen. Einige Bundesländer fordern sogar, dass diese Schäden generell mit versichert werden. Diese Einstellung kommt vor allem aus den Erfahrungen der letzten Jahre, wo durch eine zu hohe Schneelast Gebäude eingestürzt sind. Mit einer Elementarversicherung ist man gegen Schäden, die aus Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch entstehen können, abgesichert. Es besteht ein sehr umfangreicher Schutz, der einen vor den Launen von Mutter Natur zumindest finanziell nicht erstarren lässt.

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

HAUSRATVERSICHERUNG

In der Regel hat man für die Dauer von einem Monat einen Versicherungsschutz in Höhe der bisherigen Versicherungssumme auch am neuen Wohnort. Allerdings ist es ratsam, diesen Versicherungsschutz auf die neuen Gegebenheiten hin anzupassen. Vor allem die Wohnfläche und die hieraus entstehende neue Versicherungssumme sollte man innerhalb dieser Übergangszeit schnellstens anpassen.

PRIVATHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Die Privathaftpflichtversicherung übernimmt die selbstgenutzte Immobilie automatisch. Hierfür bedarf es keiner gesonderten Änderung. Lediglich bei Vermietung eines Teils der Immobilie bedarf es gegebenenfalls einer Überprüfung. Sollte die Immobilie mit Öl beheizt werden, so sollte eine spezielle Gewässerschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden.

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG

Sollten Sie über eine Rechtsschutzversicherung verfügen, so könnte eine Erweiterung im Rahmen Haus- und Grundbesitzer sinnvoll sein. Dieser Rechtsschutz würde dann die Kosten eventueller Nachbarschaftsstreitigkeiten, Steuersachen oder Ordnungsangelegenheiten vor Gericht übernehmen.

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 Absiche-

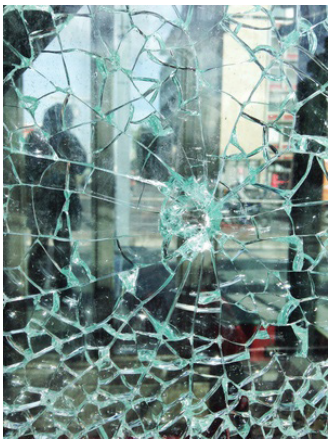
Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de

rung 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.

GLASVERSICHERUNG



Die Glasversicherung sollte an dieser Stelle noch erwähnt werden, da Glasschäden an gemieteten Immobilien nicht im Rahmen der Mietsachschadendeckung einer Privathaftpflicht Ihres Mieters erstattet werden. Eine Glasversicherung ist in der Regel für sehr geringe Beiträge erhältlich. Versichert sind Fenster und Türverglasungen, auf Wunsch auch Glaskochfelder und Mobiliarverglasungen.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen in diesem Druckstück können wir keine Gewähr übernehmen, insbesondere nicht bei steuerrechtlichen Inahlten.
Wenden Sie sich ggf. an einen Steuerberater. Bei genannten Leistungs- und Tarifmerkmalen gelten die Tarifbedingungen des jeweiligen Versicherers.
Bildquelle: fotolia.de

Copyright © Marco Mahling, www.marco-mahling.de