

# RUNDUM VERSICHERT

## Themenreihe Bauversicherung

Welche Versicherung brauche ich, was ist zu beachten? In der Baubranche ist das eine zentrale Frage. BAU LIFE wird in den kommenden Ausgaben die Risiken und Anforderungen an die Versicherungen thematisieren.

von Jens Frank

Für Neubauten sowie für wesentliche An- und Umbauten mit einer Wertvermehrung ist vor Baubeginn eine Bauzeitversicherung abzuschliessen, die je nach Kanton obligatorisch ist. Mit dem Gebäude zu versichern sind auch bauliche Einrichtungen, die Bestandteil des Gebäudes sind oder gemäss spezieller Regelung der Versicherungspflicht unterstehen. Sie deckt Schäden am Gebäude, die durch Feuer- und Elementarereignisse entstehen. Die Anmeldung erfolgt normalerweise durch den Bauverantwortlichen, die Bauleitung oder den Architekten. Nach Bauvollendung ist das Gebäude zur Schätzung anzumelden. In Ergänzung zur Gebäude-Versicherungsanstalt können zusätzlich die Risiken Wasser-, Einbruchdiebstahl- oder Glasschäden bei einer beliebigen Versicherungsgesellschaft abgedeckt werden.

Zusätzlich gibt es aber weitere Versicherungen während und nach der Bauzeit, die zu empfehlen sind. BAU LIFE wird Schritt für Schritt in die Thematik einführen und wertvolle Tipps geben. Dank sei dabei speziell Herrn Jens Frank von Fraumünster Versicherungs-Treuhand AG, der als Versicherungsfachmann dieses komplexe Thema behandelt.

**Die Versicherungsarten im Bauwesen** Die Fragen rund um die Versicherung während der Bauzeit – und danach – stellen sich für alle Bauschaffenden und am Bau Interessierten. Die nachfolgenden Themen sollen als Schwerpunkte in nächsten Ausgaben von Bau Life behandelt werden:

Teil 1 Bauwesenversicherung

Teil 2 Bauherren-Haftpflichtversicherung / Besucher-Unfallversicherung

Teil 3 Montageversicherung

Teil 4 Bau-Garantieversicherungen: Anzahlungsgarantie, Erfüllungsgarantie, Werkgarantie, Spezialgarantien

Teil 5 Berufshaftpflichtversicherungen von Architekten und Ingenieuren



Welche Versicherung für welchen Schadensfall?

Teil 6 Bauplatzversicherungen für Grossprojekte

Teil 7 Erdbebenversicherung

Teil 8 Praxisbeispiele

**Teil 1: Die Bauwesenversicherung** Schon in der Projektphase sollten die nötigen Versicherungen für das Bauvorhaben abgeschlossen werden, damit ein allfälliger Schadensfall nicht plötzlich zu einem finanziellen Fiasko führt. Worauf soll man achten, welche Arten von Versicherungen gibt es und welche braucht man unbedingt?

**Versicherungen rund um den Bau** Unliebsame Überraschungen sind bei einem Bauprojekt nie auszuschliessen – egal wie sorgfältig geplant

wurde. Auf einer Baustelle sind viele Menschen aus den diversen Berufen an der Arbeit. Sie gehen ein und aus, verwenden die unterschiedlichsten Baustoffe und Werkzeuge, arbeiten schon fast regelmässig unter Zeitdruck. Dabei passiert immer wieder ein Missgeschick. Bauschäden verursachen in der Schweiz jährlich Kosten von mehr als einer Milliarde Franken. Wenn die Leistungen von Handwerkern, Baufirmen, Generalunternehmern oder Architekten nicht korrekt ausgeführt worden sind, wenn niemand für Mängel verantwortlich sein will oder die Kosten aus dem Ruder laufen, ist Ärger programmiert. Dagegen kann sich der Bauherr nicht schützen; vor den – manchmal verheerenden – finanziellen Folgen hingegen schon.



Anforderungen an eine Bauwesenversicherung

**Die Bauwesenversicherung** Diese Versicherung schützt vor unvorhersehbar eintretenden Schäden am Bauwerk während der Bauzeit, also vom Baubeginn bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens. Vielfach ist der Schadenverursacher nicht bekannt, also nützen Haftpflicht-Versicherungen der am Bau beteiligten Unternehmer wenig. Ausserdem besteht im Tätigkeitsbereich und an bearbeiteten Bauteilen keine Deckung. Bei einem Umbau zum Beispiel gelten die gesamten Tragelemente bis hinauf in die Dachkonstruktion als bearbeitete Sache, wie beim Unterfangen der Foundation oder beim so genannten Auswechseln bestehender Wände und Decken. Der Baumeister hat keinen Versicherungsschutz in seiner Betriebshaftpflicht, wenn dabei ein Bauteil einstürzt. Baugrubeneinstürze, Überschwemmungen auf Terrassen, abnormale Witterungseinflüsse sowie Schäden ausserhalb des Bauwerks sind bei den kantonalen Gebäudeversicherungen u.a. ausgeschlossen. Für diese Fälle springt die Bauwesenversicherung ein.

**Versicherte Interessen** Die Interessen des Bauherrn, des Geologen, der Bauleitung, der Architekten, der Ingenieure sowie aller am Bauwerk beteiligten Unternehmer und deren Subunternehmer sind in der Grunddeckung enthalten.

Alle am Bau Beteiligten geniessen den gleichen Schutz und sind automatisch mitversichert: Deshalb wird die Prämie in der Regel durch den Architekten mit jeder Akontozahlung in der Grössenordnung von zwei bis vier Prozent des Auftrages auf Handwerker und Unternehmer aufgeteilt (Hinweis im Werkvertrag notwendig). Dadurch erhält der Bauherr die bezahlte Einmalprämie in der Regel wieder zurück.

**Versicherbare Bauwesenschäden in der Bauzeit**

- **Beschädigungen und Zerstörungen** (Bauunfälle) an neuen Bauleistungen und Baumaterialien sowie an bestehenden Bauten und Fahrhabe, die sich während der Bauzeit manifestieren
- **Diebstahl** neuer, montierter Bauteile
- **Baugrund** und Bodenmassen
- **Krankhakensschäden** an Baumaschinen, die dem Baumeister gehören, sowie Bauunfälle und Sturmschäden an seinem Eigentum wie Gerüste, Schalungen, Hilfsbauten, Notdächer usw.
- **Mehrkosten** infolge eines Schadenfalles
- **Sprayer und Vandalenschäden**
- **Glasschäden**
- **Mehrkosten- / Unterbrechungsversicherungen**
- **Bestehende Werkleitungen und Anlagen Dritter** innerhalb der Bauparzelle.

### Und nach der Bauzeit

- **Experten- und Schadenssuchkosten** zur Abklärung und Lokalisierung eines Bauschadens unbekannter Herkunft (i.d.R. während 12 Monaten nach Abnahme).
- **Maintenance-Versicherung** für Schäden, die im Zusammenhang mit der Ausführung von Arbeiten der versicherten Unternehmer zur Erfüllung ihrer Gewährleistung eintreten oder die während der versicherten Bauzeit verursacht wurden, jedoch erst während der Unterhalts-Dauer (Maintenance) eintreten.

**Nicht versicherte Schäden** Mangel, Planungsfehler, normale Witterung und Schäden, deren Eintritt mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet werden musste.

### Wichtige gesetzliche Bestimmungen und Normen zur Bauwesenversicherung

**OR Art. 376**

Geht das Werk vor seiner Übergabe durch Zufall zugrunde, so kann der Unternehmer weder Lohn für seine Arbeit noch Vergütung seiner Auslagen verlangen, ausser wenn der Besteller (Bauherr) sich mit der Annahme im Verzug befindet.

### SIA Norm 118

Art. 26 Versicherungspflicht des Unternehmers  
Der Unternehmer hat eine Betriebs-Haftpflicht-Versicherung abzuschliessen  
Art. 169 Mängelrechte des Bauherrn  
Recht auf Verbesserung auch durch einen Dritten auf Kosten des Unternehmers, Recht auf Minderwert und Rücktrittsrecht vom Werkvertrag  
Art. 174 Haftung des Unternehmers  
Die Beweislast, ob Mangel vorliegt oder nicht, liegt



Jens Frank ist Eidg. dipl. Versicherungsfachmann und Mitglied der Geschäftsleitung

in der Garantiefrist von 2 Jahren beim Unternehmer Art. 188 Vom Bauherrn verursachter Untergang Mangelhafter Baugrund, von ihm geliefertes Material und von ihm vorgeschriebene Ausführungsart gehen zu Lasten des Bauherrn.

### Die Versicherung gehört zu jedem Bauprojekt

Die Versicherung sollte unbedingt vor dem ersten Spatenstich abgeschlossen werden, denn oft entstehen grössere Schäden wie das Abrutschen des Hanges bereits beim Aushub der Baugrube. Vor dem ersten Spatenstich bis zur Fertigstellung des Bauwerkes verstreichen Monate – eine lange Zeit, in der viel schief laufen kann. Die Investition in einen Versicherungsschutz ist in jedem Fall zu empfehlen – denn Prämien lassen sich kalkulieren, Schadenforderungen nicht.

### Weitere Informationen

Fraumünster Insurance Brokers  
Büro Basel  
Herr Jens Frank  
Postfach  
Byfangweg 1a/Postfach  
CH-4011 Basel  
Tel. +41 (0)61 222 21 00  
Fax +41 (0)61 222 21 05  
jens.frank@fraumuenster.com