



Was, wenn etwas passiert?

Die Bauwesenversicherung deckt unvorhersehbare Schäden eines Bauvorhabens ab. Ihr Gegenstück ist die Bauherren-Haftpflicht, welche Forderungen übernimmt, für die ein Bauherr eines Baugrundstückes bei Personen- und Sachschäden haftbar gemacht werden kann.

Text: Jens Frank, Fraumünster Insurance Brokers, Basel // Fotos: zvg, pixelio.de

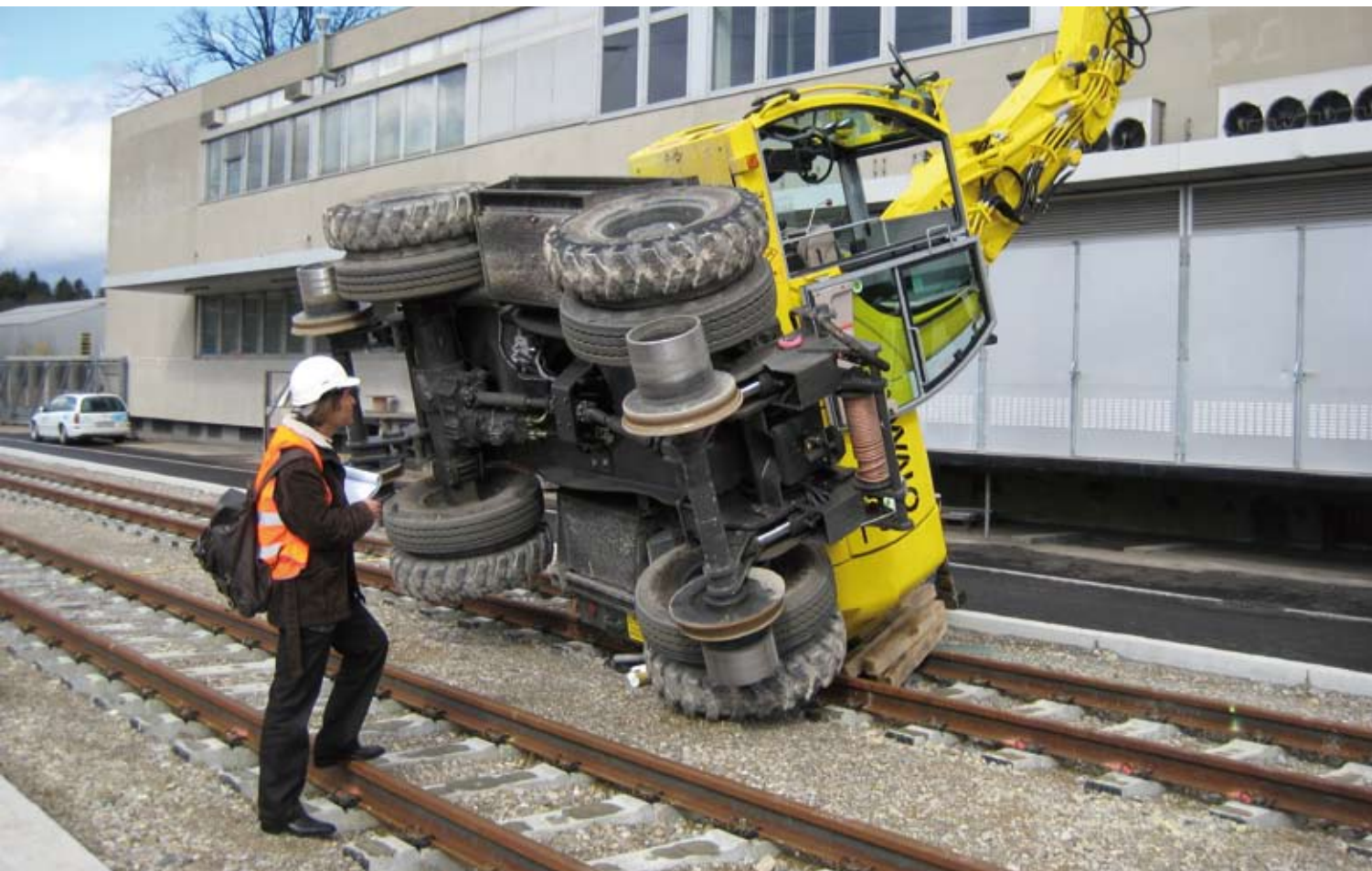
Für Neubauten sowie für wesentliche An- und Umbauten ist vor Baubeginn eine Bauzeitversicherung abzuschliessen, die je nach Kanton obligatorisch ist. Mit dem Gebäude zu versichern sind auch bauliche Einrichtungen, die Bestandteil des Gebäudes sind oder gemäss spezieller Regelung der Versicherungspflicht 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-, Ein-

bruchdiebstahl- oder Glasschäden bei einer beliebigen Versicherungs-Gesellschaft abgedeckt werden. Zusätzlich gibt es aber weitere Versicherungen während und nach der Bauzeit, die zu empfehlen sind, denn unliebsame Überraschungen sind bei einem Bauprojekt nie auszuschliessen – egal wie sorgfältig geplant wurde. Auf einer Baustelle sind viele Menschen aus diversen Berufen an der Arbeit. Sie kommen und gehen, verwenden die unterschiedlichsten Baustoffe und Werkzeuge und arbeiten schon fast regelmässig unter grossem Zeitdruck. Dabei passieren immer wieder Missgeschicke. Bauschäden verursachen in der Schweiz jährlich Kosten von mehr als einer Milliarde Franken. Wenn die Leis-

tungen der am Bau Beteiligten nicht korrekt ausgeführt worden sind, wenn niemand für die Mängel verantwortlich sein will oder die Kosten aus dem Ruder laufen, ist Ärger programmiert. Vor den Schäden kann man sich nicht schützen – vor den manchmal verheerenden finanziellen Folgen allerdings schon. Im Folgenden werden zwei Versicherungsarten vorgestellt, welche für alle am Bau Beteiligten von grossem Interesse sind. Einerseits die Bauwesenversicherung und andererseits die Bauherren-Haftpflichtversicherung.

Die Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung schützt vor unvorhersehbar eintretenden Schäden am Bau-



werk 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 Auswechsellern bestehender Wände und Decken. Der Baumeister hat keinen Versicherungsschutz in seiner Betriebshaftpflicht, wenn dabei ein Bauteil einstürzt. Baugrubeneinstürze, Überschwemmungen, abnormale Witterungseinflüsse sowie Schäden ausserhalb des Bauwerks sind bei den kantonalen Gebäudeversicherungen u. a. ausgeschlossen. Für diese Fälle springt die Bauwesenversicherung ein. Sie deckt die Interessen des Bauherrn, des Geologen, der Bauleitung, der Architekten, der Ingenieure sowie aller am Bauwerk beteiligten Unternehmer und deren Subunternehmer. 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 während und nach 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
- Kranhakenschäden 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

Info

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-Haftpflichtversicherung 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 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 zulasten des Bauherrn.



- Bestehende Werkleitungen und Anlagen Dritter innerhalb der Bauparzelle
- Experten- und Schadenssuchkosten zur Abklärung und Lokalisierung eines Bau-schadens unbekannter Herkunft
- 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 Unterhaltsdauer (Maintenance) eintreten.

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

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung gilt als Gegenstück zur Bauwesenversicherung

und übernimmt Forderungen, für die ein Bauherr oder Eigentümer eines Baugrundstückes bei Personen- und Sachschäden aufgrund gesetzlicher Bestimmungen auch ohne Verschulden haftbar gemacht werden kann (Kausalhaftung). Die Bauherren tragen das Haftungsrisiko. Sie sind verantwortlich für die Gefahrenquelle. Entstehen Schäden durch das Bauvorhaben, kann der Bauherr von Dritten in Anspruch genommen werden. Dies ist auch der Fall, wenn er sachverständige Personen, wie Unternehmer, Handwerker oder Architekten beauftragt hat. Er wird nicht von seiner eigenen Sorgfaltspflicht befreit. Hier hilft während der gesamten Projektzeit die Bauherren-Haftpflichtversicherung weiter. Denn sie schützt vor möglichen Ansprüchen, wenn der entstandene Schaden durch das Bauvorhaben eingetreten ist. Die Bauherren-Haftpflichtversicherung schützt den Bauherrn nicht nur vor derartigen finanziellen Folgen, sondern auch vor unrechtmässig erhobe-

nen Forderungen (passiver Rechtsschutz). Die Experten der Versicherung verhandeln für ihn mit den Anspruchstellern und führen die nötigen Schadenabklärungen durch. Und bei Rechtsstreitigkeiten unterstützen ihn baurechtlich versierte Juristen. Da der Versicherer den Bauherrn in Streitfällen vertritt, kann der Frieden unter allen am Bau Beteiligten und allenfalls mit betroffenen Nachbarn besser gewahrt werden. Damit bleibt ihm viel Ärger erspart.

Versicherungsschutz gegen Ansprüche Dritter

Der Versicherungsnehmer ist versichert als Eigentümer oder auch als bloss beschränkt dinglich Berechtigter eines Grundstücks, auf dem ein Bauwerk erstellt, abgebrochen oder umgebaut wird. Wenn der Versicherungsnehmer (gemäss Baurecht) nur Eigentümer des Bauobjekts, nicht aber des Grundstücks ist, wird auch dessen Eigentümer in die Versicherung einbezogen. Die Haftpflicht selbständiger Berufsleute, welche für den Bauherrn tätig werden –, wie Architekt, Bauingenieur, Bauunternehmer –, ist nicht gedeckt, da sie sich selber versichern können oder müssen. Es besteht Versicherungsschutz gegen zivilrechtliche Ansprüche Dritter, die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen gegen die Versicherungsnehmerin erhoben werden, wegen Personen- und Sachschäden aus sämtlichen Bauaktivitäten innerhalb der Schweiz und des Fürstentums Liechtenstein. Die zu vereinbarende Garantiesumme sollte mindestens 5 Millionen Franken betragen. Auf besondere Vereinbarung – und immer zu empfehlen – können Vermögensschäden und Schadenverhütungskosten mitversichert werden.

Mögliche Haftungsfälle

- Ungenügende Sicherung der Baustelle
- Herunterstürzende Gerüste
- Schadhafte Zäune
- Mangelhafte Abdeckung von Baugruben
- Nicht ausreichende Absperrung des Baugeländes
- Ablagerungen von Baumaterial über den Strassenrand hinaus
- Schäden durch Staub und Schmutz bei Anliegern
- Beschädigungen von Nachbarliegenschaften. ■

Info

Gesetzliche Bestimmungen und Normen zur Bauherren-Haftpflichtversicherung

ZGB Art. 679

Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen.

ZGB Art. 685/1

Bei Grabungen und Bauten darf der Eigentümer die nachbarlichen Grundstücke nicht dadurch schädigen, dass er ihr Erdreich in Bewegung bringt oder gefährdet oder vorhandene Vorrichtungen beeinträchtigt.

ZGB Art. 690

Bei Entwässerungen hat der Eigentümer des unterhalb liegenden Grundstückes das Wasser, das ihm schon vorher auf natürliche Weise zugeflossen ist, ohne Entschädigung abzunehmen. Wird er durch die Zuleitung geschädigt, so kann er verlangen, dass der obere Eigentümer die Leitung auf eigene Kosten durch das untere Grundstück weiterführe.

OR Art. 58

Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder von mangelhaftem Unterhalt verursachen. Vorbehalten bleibt ihm Rückgriff auf andere, die ihm hierfür verantwortlich sind.

SIA Norm 229 (Baugruben)

Wann ist ein Rissprotokoll notwendig? Zulässige Baugruben-Böschungsneigungen usw. 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.