

# Checklisten Versicherungen im Rahmen von baulichen Massnahmen

## Einleitung

Dieses Kapitel ist für jene Kreise interessant, welche sich mit der Planung oder Realisierung von Bauten befassen. Wichtig ist, dass bei Baubeginn die Versicherungsdeckung bzw. Deckungszusage gewährleistet ist. Nach Bauvollendung (Bauabnahme) sind dann die Versicherungen gemäss Kapitel 6/9 relevant.

## Checklisten

### 1. Wer braucht welche Versicherungen?

Versicherung	Unternehmer allgemein	Bauunternehmer, Bauhandwerker	Architekt- und Ingenieur	Bauherr	Schadenpotential
Betriebs-, Berufs- und Gebäude-Haftpflicht	ja	ja	ja	ja	gross
Bauwesen		ja	ja	ja	gross
Bauherren-Haftpflicht			ja	ja	gross
Baugarantie		ja		ja	mittel
Feuer, Wasser, Glas, Einbruch Diebstahl, Mietzins-Ausfall, Betriebs-Unterbruch	ja	ja	ja	ja	gross Glas=klein

### 2. Checkliste Versicherungen vor Baubeginn

Bestehen folgende Versicherungen, oder müssen sie noch abgeschlossen werden?	ja	nein
Bauingenieur <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berufshaftpflichtversicherung</li> <li>• Deckung für Bautenschäden Garantiesumme Fr.</li> </ul>		
Architekt <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berufshaftpflichtversicherung</li> <li>• Deckung für Bautenschäden Garantiesumme Fr.</li> <li>• Anmeldung der «steigenden» Feuer- und Elementarschadenversicherung</li> </ul>		
Bauunternehmer		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebshaftpflichtversicherung</li> </ul>		
Bauherr (Architekt) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauherrenhaftpflichtversicherung- Bauwesenversicherung</li> </ul>		

## «Steigende» Bauversicherung

In den meisten Kantonen ist die Gebäude-Feuerversicherung (steigende Versicherung) obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung ab Baubeginn anzumelden.

Die Versicherung bietet Schutz gegen Feuer- und Elementarschäden.

### Feuerschäden

**Feuerschäden sind:**

- Brand
- Rauch
- Blitzschlag und Explosion

### Elementarschäden

**Elementarschäden sind:**

- Hochwasser und Überschwemmung
- Sturm, mindestens Windgeschwindigkeit von 75 km/h
- Hagel, Schneedruck und Lawinen
- Erdbeben, Felssturz, Steinschlag

### Obligatorium kantonale Gebäudeversicherung

Folgende Kantone kennen das Obligatorium bei einer kantonalen Gebäudeversicherung: VD, FR, NE, BE, JU, SO, BS, BL, AG, LU, NW, ZG, ZH, SH, TG, AR, SG, GL (obligatorisch, doch bei industriellen Bauten und Hotels herrscht freier Wettbewerb), GR

Ein Obligatorium, aber freie Konkurrenz herrscht in folgenden Kantonen:

OW, UR, SZ, AI, FL

Kein Obligatorium und freie Konkurrenz herrscht in:

GE, VS, TI

In obgenannten drei Kantonen ist der Gebäudeeigentümer also völlig frei, ob er eine Feuerversicherung abschliessen will.

### Versicherungswert

Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der Versicherungswert ermittelt und poliziert. Zu beachten ist, dass die Risiken mit dem Gebäudeschätzer genau eruiert werden. Zum Beispiel ist in vielen Fällen in der Grunddeckung eine Erstrisikosumme für Aufräumungs- und Entsorgungskosten eingerechnet, welche heute meistens ungenügend ist. Für eine Zusatzprämie können Deckungserweiterungen eingeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für Umgebungsarbeiten, Einfriedungen oder Spezialverglasungen.

## Unterversicherung

Wertvermehrende Investitionen sind dem Versicherer zu melden, um eine Unterversicherung zu vermeiden. Die Gebäulichkeiten werden vom Versicherungswert her mit dem Baukostenindex berücksichtigt.

## Schatzungsprotokoll

Das Schätzungsprotokoll gibt Aufschluss über die Abgrenzung der zu versichernden Einrichtungsgegenstände. Zu beachten ist, dass in gewerblichen Liegenschaften Maschinenfundamente und Leitungen beim Privatversicherer in die Fahrhabe-Sachversicherung eingeschlossen werden müssen.

## Zeitwert

### Besonderheit:

Mit Ausnahme der Kantone Aargau und Freiburg sind die Gebäude zum Neuwert versichert. Das aargauische Gebäudeversicherungsamt ist daran zu prüfen, ob vom Zeitwert ebenfalls auf den Neuwert umgestellt werden kann.

## Bauherren-Haftpflichtversicherung

### Kausalhaftung

Das ZGB 679 und OR 58 umschreiben die Kausalhaftung des Bauherrn. Den Schaden, den er aus der Überschreitung seiner Grundeigentümerrechte verursacht, muss er dem Nachbarn vergüten. Der Geschädigte kann, unbeachtet des Schadenverursachers, direkt den Grundeigentümer (Bauherrn) belangen. Er muss nur die Schadenexistenz und den Kausalzusammenhang zwischen den auf dem Grundstück ausgeführten Arbeiten und dem erlittenen Schaden nachweisen können.

Für den Bauherrn ist es nicht immer einfach, ausfindig zu machen, welcher Unternehmer für den Schaden einzustehen hat. Keine andere Versicherung als die Bauherrenhaftpflichtpolice bietet Schutz gegen diese Risiken.

### Versicherungsdeckung

Wenn geschädigte Dritte gesetzlichen Anspruch auf Schadenersatz gegen den Bauherrn erheben, bietet die Bauherrenhaftpflichtversicherung für folgende drei Sachverhalte Deckung:

- Personenschäden
- Sachschäden

### Garantiesumme

- Abwehr unberechtigter oder überhöhter Forderungen. Die Police sollte eine Garantiesumme von mindestens Fr. 2 Mio. umfassen.

### Wichtig:

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung ist vor Aufnahme der Bautätigkeiten abzuschliessen, denn die Betriebshaftpflichtpolice bietet nur teilweise Deckung.

**Besonderheiten:**

In der Privathaftpflichtversicherung ist oftmals eine Sublimite für kleinere An- oder Umbauten eingeschlossen, sodass für Bauarbeiten bis z.B. Fr. 100'000.- Deckung besteht (je nach Versicherungsgesellschaft).

**Schadenbeispiel:**

Als Folge von Baumassnahmen rutscht ein Hang und verschüttet das Nachbargrundstück.

## Bauwesenversicherung

Das Risiko, dass ein Bauunfall passiert, ist immer gegeben. Bodenmassen können ins Rutschen geraten, eine Decke kann einstürzen, oder Vandalen können böswillige Beschädigungen anrichten. Auch hat sich die Diebstahlhäufigkeit auf den Baustellen sehr erhöht.

**Versicherungsdeckung**

Die Bauwesenversicherung deckt alle am Bau Beteiligten. Wenn ein Bauunfall eintritt, schützt sie vor unvorhergesehenen finanziellen Folgen und Engpässen. Diebstahl der bereits montierten Apparate und Einrichtungen wird vergütet.

**Sonderrisiken****Besonderheiten:**

Die Versicherungspolice kann massgeschneidert auf das Bauobjekt abgestimmt werden. So können verschiedene Sonderrisiken eingebaut werden, wie z.B. Einschluss des Bauingenieurs für Bautenschäden, zusätzliche Aufräumungskosten etc.

Mit dem Versicherer ist das Bauobjekt im Detail zu besprechen, um die möglichen Risiken definieren und dann auch entsprechend abdecken zu können.

**Schadenmöglichkeiten:**

- Materialfehler (z.B. mangelhafter Beton, Versagen von Gerüsten, Spriessungen, Maschinen)
- Mut- oder böswilliges Verhalten von Personen

## Baugarantie

Das Bauhauptgewerbe ist beim Werkvertrag in die SIA-Norm 118 Art. 172 eingebunden. Der Unternehmer haftet für seine Bauleistungen.

### Folgende Garantiearten gibt es:

Offertgarantie	für Verpflichtungen aus der Offertstellung
Anzahlungsgarantie (in der Regel 1/3 der Auftragssumme bis zum vereinbarten Termin)	zur Sicherstellung der Anzahlungssumme für auszuführende Arbeiten und Lieferungen
Ausführungsgarantie (in der Regel 10 % der Auftragssumme bis zum Abschluss der Arbeiten)	für die vertragsgemässe Fertigstellung innerhalb der vereinbarten Bautermine
Werkgarantie (in der Regel 10 % der Schlussabrechnung während 2 Jahren)	für Mängel an den vom Unternehmer vollendeten und vom Bauherrn vorläufig abgenommenen Arbeiten und Lieferungen

Baugarantien können bei Versicherungsgesellschaften oder Banken erhalten werden. Der Unternehmer erhält von diesen Instituten dann Deckung, wenn die Kreditwürdigkeit in Ordnung ist.

### Garantiearbeiten

#### Schadenbeispiel:

Nach dem Konkurs des Baumeisters kommen Mängel zum Vorschein. Der Baugarantie-Versicherer macht eine Expertise und übernimmt Garantiearbeiten am Bauwerk.