

Bauversicherungen



Peter Rütimann
lic. iur., Rechts-
anwalt*

Bauen Sie mit einem Generalunternehmer, wird dieser für sich die nötigen Versicherungen abschliessen. Bauen Sie mit Ihrem Architekten, ist es seine Aufgabe, Sie zu beraten. In Betracht kommen dabei die Bauzeitversicherung, die Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie die Bauwesenversicherung. Die Bauzeitversicherung ist die Gebäudeversicherung für Feuer-, Elementar- und Erdbebenschäden während der Bauzeit. Diese Versicherung ist z. B. im Kanton Zürich obligatorisch für Neubauten sowie für wesentliche An- und Umbauten mit einer Wertvermehrung über CHF 50 000.– oder über 50 Prozent des bisherigen Versicherungswertes.

Die Bauzeitversicherung ist unbedingt vor dem Baubeginn abzuschliessen und gilt ab Baubeginn. Die Höhe der Deckung steigt parallel zum Baufortschritt an. Versichert ist das Gebäude selbst und alles, was durch Einbau zum festen Gebäudebestandteil wird. Nicht versichert sind z. B. Mobiliar, Baumaschinen, Bauunfälle und Baumängel. Ebenso nicht versichert sind Diebstahl und Wasserschäden. Die Bauzeitversicherung wird durch den Bauherrn abgeschlossen.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung deckt Schäden bei Nachbarn und Dritten, die im Zusammenhang mit Abbruch, Erstellung oder Umbau eines Bauwerks entstehen. Zu denken ist an alle Schäden, die bei einem Dritten durch die Bautätigkeit entstehen können und die vom Grundeigentümer oder Bauherrn ohne eigenes Verschulden entschädigt werden müssen. In solchen Fällen genügt es nämlich schon, wenn der Geschädig-

te Schaden und ursächlichen Zusammenhang zwischen Bauarbeiten und Schaden zu beweisen vermag. Im Vordergrund stehen Eigentumsüberschreitungen im Sinne von Art. 679 ZGB (z. B. Hangrutsche, die durch Bauarbeiten ausgelöst wurden; Beschädigung der nachbarlichen Stützmauer anlässlich des Aushubes).

Mit Einrichten der Baustelleninstallation sollte die Versicherung in Kraft sein. Der Versicherungsschutz erlischt in der Regel am Tag der Abnahme des Bauwerks. Aus diesem Grund sind Schäden, deren Ursache erst nach Abschluss der Bauarbeiten bzw. nach der Abnahme des Bauwerkes gesetzt wird, nicht versichert. Allenfalls ist die Versicherung bei Bauverzögerungen zu verlängern.

Angesichts der Schadenssummen, die auf den Bauherrn zukommen könnten, ist die Bauherrenhaftpflichtversicherung empfehlenswert. Ratsam ist sie auch, weil sie eine Art Rechtsschutzversicherung darstellt, indem sie auch vor unrechtmässigen Forderungen schützt.

Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung ist die Kaskoversicherung während der Bauzeit für Beschädigungen oder Zerstörung des Bauwerks durch einen unvorhergesehenen Bauunfall (z. B. Dekkeneinsturz, Diebstahl von Material) oder Naturereignisse. Diese Versicherung geht weiter als eine Bauzeitversicherung. Versichert sind nämlich auch Schäden, welche durch innere Ursachen oder Wirkungen an den versicherten Objekten entstehen (z. B. Konstruktions- und Materialfehler).

Die Bauwesenversicherung kommt für Kosten auf, welche nicht durch die Haftpflichtversicherung der verschiedenen Beteiligten gedeckt sind. Der Umfang der Deckung richtet sich nach der Police. Versichert sind jedoch nur Schäden, welche vor der Abnahme des Werkes entstanden sind; dass vor Abnahme des Werkes lediglich Ursache gesetzt wurde, genügt somit nicht.

Ansprüche aus der Bauwesenversicherung verjähren nach zwei Jahren ab dem Zeitpunkt, ab dem der Schadenseintritt objektiv feststellbar gewesen wäre. Der Abschluss einer Bauwesenversicherung ist ebenfalls Sache des Bauherrn.

Betriebshaftpflichtversicherung

Die Betriebshaftpflichtversicherung deckt insbesondere Risiken des am Bau beteiligten Betriebs (z. B. der Bauunternehmung). Versichert sind Personen- und Sachschäden Dritter, die auf die Tätigkeit des versicherten Betriebes zurückzuführen sind. Nicht gedeckt sind Ansprüche auf Ersatzleistungen wegen Nichterfüllung oder nicht richtiger Erfüllung eines Vertrages. Forderungen gegenüber Versicherungen verjähren innert zwei Jahren nach Eintritt der Tatsache, welche die Leistungspflicht begründet. Der Schaden kann, im Vergleich zur Bauwesenversicherung, auch nach der zweijährigen Frist eintreten. Stellen Sie sicher, dass die an Ihrer Baustelle beteiligten Betriebe über eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung verfügen.

Die Berufshaftpflichtversicherung versichert die Haftung, welche aus der Tätigkeit des Architekten oder Ingenieurs aus Planungs- oder Bauleitungsfehlern gegenüber Dritten oder Ihnen als Bauherrschaft entstehen kann. In Normalfall wird im Architektenvertrag die Höhe der Berufshaftpflichtversicherung festgehalten.

Diese Übersicht zeigt, dass Sie sich mit einer klugen Wahl gegen die meisten Schadenfälle gut und angemessen absichern können. ☺

* Peter Rütimann ist Präsident einer Zürcher Baurekurskommission und Inhaber der Anwaltskanzlei Rütimann Rechtsanwälte in Winterthur und Zürich.