

Die Risiken des Bauherrn

Vor Baubeginn empfiehlt es sich, die möglichen Bauherrenrisiken anhand des konkreten Projektes und der zur Verfügung stehenden Versicherungslösungen zu prüfen, denn beim Bauen können Schäden an den eigenen, aber auch an den Bauten in der Nachbarschaft oder – schlimmstenfalls – an Personen nie ausgeschlossen werden. Das Gesetz sieht vor, dass für solche Schäden grundsätzlich der Bauherr als Grund- und Werkeigentümer haftet.

Für den Entscheid, welche Versicherungen nötig sind, muss er die möglichen Risiken kennen und objektiv bewerten. Grundsätzlich stehen dem Bauherrn drei Versicherungstypen zur Verfügung. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung für Sach- und Personenschäden von Dritten als Folge der Bauarbeiten ist jedem Bauherrn dringend zu empfehlen. Die zweite Versicherung, die Bauwesenversicherung, deckt mögliche Schäden am Bauwerk als Folge unvorhergesehener Ereignisse (sog. Bauunfälle). Die Bauzeitversicherung sodann deckt Schäden aus Brand und Elementarereignissen während der Bauzeit. In manchen Kantonen kennt die obligatorische Gebäudeversicherung eine progressive, das heisst mit dem Ausführungsstand wachsende Versicherungsdeckung der Bauten und Anlagen. Darüber hinaus sollte der Bauherr von den anderen am Bau Beteiligten (Architekt, Ingenieur, Spezialisten und Unternehmer) ebenfalls den Nachweis einer genügenden Berufshaftpflichtversicherung verlangen.

Der Bauherr trägt immer ein Kosten-, Termin-, Qualitäts- und Zahlungsrisiko. Diese Risiken können nicht versichert werden. Er tut deshalb gut daran, in den vertraglichen Vereinbarungen mit seinen Planern und Unternehmern diese zu überwälzen oder zumindest das eigene Risiko möglichst zu minimieren. Auch wenn die Verantwortung für die Einhaltung der Kosten und Termine grundsätzlich beim Bauleiter liegt, empfiehlt es sich, regelmässig aktualisierte Kostenkontrollen zu verlangen, aus denen der ursprüngliche Kostenvoranschlag, die Mehr- und Minderkosten und die Endkostenprognose ersichtlich sind.

Bei Änderungswünschen soll der Bauherr stets nach den dadurch verursachten Mehrkosten und allenfalls Terminverschiebungen fragen und sich diese Auskünfte schriftlich bestätigen lassen. Schliesslich darf die Absicherung einer vom Bauherrn geleisteten Vorauszahlung nicht vergessen werden. Dazu dient eine Erfüllungs- oder Anzahlungsgarantie einer Bank oder Versicherung des Unternehmers. Eine solche Garantie wird am besten bereits in der Ausschreibung verlangt, muss spätestens aber im Vertrag vereinbart werden.

Sollte der Unternehmer nach Bauvollendung seinen Pflichten aus der Mängelhaftung nicht nachkommen, ist es nützlich, wenn der Bauherr im Besitz eines sogenannten "Garantiescheins" ist. Die Verpflichtung des Unternehmers, vor der Schlusszahlung dem Bauherrn einen "Garantieschein" in Form einer Solidarbürgschaft einer namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft auszustellen, sieht die Norm SIA 118 vor. Allerdings kommt diese Bestimmung nur zum Tragen, wenn die Norm SIA 118 als Vertragsbestandteil vereinbart wurde.

Die kürzliche Revision des Bauhandwerkerpfandrechts hat nichts daran geändert, dass auch Subunternehmer, die der Bauherr allenfalls gar nicht kennt, Bauhandwerkerpfandrechte eintragen lassen können, wenn sie vom Unternehmer nicht gehörig bezahlt werden. Dagegen schützt sich der Bauherr am einfachsten dadurch, dass er vom Unternehmer eine Liste der von ihm eingesetzten Subunternehmer verlangt und kontrolliert, dass diese Subunternehmer vom Unternehmer korrekt bezahlt werden.