

Empfehlenswerte Versicherungen

Der Bauherr ist sich oft gar nicht bewusst, dass in erster Linie er als Grund- und Werkeigentümer für Schäden Dritter aus der Bautätigkeit haftet - und zwar kausal, das heisst ohne jegliches Verschulden. Beim Bauen können Gerüste einstürzen, Baugruben instabil werden und dabei nicht nur das Gebäude, sondern auch Nachbargrundstücke, Sachen Dritter oder Personen schädigen. Wenn Personen zu Schaden kommen, kann dies für den Bauherrn existenziell werden. Gegen diese Risiken muss er sich absichern, denn längst nicht alle Schäden sind durch die Versicherungen des Architekten/Ingenieurs oder Bauunternehmers genügend gedeckt. Sicherheit geben eine Bauherren-Haftpflicht - und eine Bauwesenversicherung. Die Erste zahlt, wenn Dritte durch Bauarbeiten geschädigt werden, die Zweite deckt Schäden am Bau selbst.

Die speziell für das Bauvorhaben abzuschliessende Bauherren-Haftpflichtversicherung übernimmt die Abwehr unberechtigter Ansprüche und die Regelung des Schadens. Wichtig zu wissen ist, dass Risiken, für die der Bauherr Dritten gegenüber einzustehen hat, weder von einer Berufs- oder Privathaftpflicht noch von der Bauwesenversicherung gedeckt sind oder mit versichert werden können. Die Prämien der Bauherren-Haftpflichtversicherung bewegen sich um 1 – 2 Promille der Bausumme. Die Werkeigentümerhaftung für Schäden aus ungenügender Reinigung, Absperrung der Zugänge oder durch herabfallende Fassadenteile oder Dachziegel ist für selbst bewohntes Eigentum meist von der Privathaftpflicht abgedeckt.

Das Bauwerk kann durch Wind, Wassereintritt, Böswilligkeit oder Diebstahl beschädigt werden. Obwohl rechtlich der Unternehmer bis zur Abnahme des Werks das Risiko trägt, helfen Versicherungen, lange Diskussionen um Ursachen und Verschulden zu vermeiden. Dieses Risiko wird durch zwei sich ergänzende Versicherungen übernommen. Feuer- und Elementarereignisse wie Sturm oder Überschwemmung deckt die meist kantonal geregelte Gebäudeversicherung. Die Bauwesenversicherung hingegen deckt alle Schäden anderen Ursprungs am Gebäude. Die Kosten für Schadensuche, Abbruch, Aufräumarbeiten und Entsorgung können mit versichert werden. Der Einschluss des Baugrund-Risikos ist zu empfehlen. Hier ist jedoch die Bandbreite zwischen minimaler und maximaler Deckung zu beachten. Die Prämie wird je nach Lage und Komplexität des Bauobjektes individuell festgelegt und kann zwischen 2 bis 10 Promillen der versicherten Bauleistung variieren.

Auf jeden Fall lohnt es sich, Risiken und einzelne Deckungsbereiche der möglichen Versicherungen mit dem Versicherungsberater so abzusprechen, dass keine unerwarteten Lücken im Versicherungsschutz zu befürchten sind. Denn: Sparen bei den Versicherungen kann den Bauherrn teuer zu stehen kommen.

(2729 Zeichen inkl. Leerschläge, ohne Titel und Unterschrift)

lic.iur. Marie-Theres Huser, Rechtsanwältin

www.baurecht.ch