

## Haus und Recht

# Wie viel Sicherheit bringen Versicherungen beim Bauen?

Bauen ist mit allerhand Risiken verbunden. Dazu zählen undichte Flachdächer, beschädigte Fenstergläser, Setzungen des Baugrunds, Kostenüberschreitungen, statische oder bauliche Mängel, Beschädigungen des Bauwerks oder des Nachbarhauses usw. Da ist es nahelegend und nötig, entsprechende Versicherungen abzuschliessen. Die Frage ist nur, welche Versicherungen welche Risiken abdecken.

### Unerlässliche Bauherrenhaftpflicht

Das Bundesgericht hat in seinem Leitentscheid vom 8. Mai 1985 (BGE 111 II 272) die Pflicht des Architekten und des Ingenieurs festgehalten, den Bauherrn auf die Notwendigkeit einer Haftpflichtversicherung hinzuweisen, weil sie als Fachleute die Risiken besser überblicken können als der Bauherr. Seit diesem Urteil sind die Anforderungen ans Bauen höher und die Risiken grösser geworden. Den angefragten Versicherungen obliegt in diesem Zusammenhang eine besondere Sorgfaltspflicht in der Beratung. Unabdingbar ist eine Bauherrenhaftpflichtversicherung. Diese übernimmt auf gesetzliche Haftpflichtbestimmungen gestützte Forderungen Dritter für Personen- und Sachschäden gegen den Bauherrn und den Grundeigentümer, z. B. wegen Rissen am Nachbarhaus als Folge von Erschütterungen durch Bauarbeiten.

Eine Bauwesenversicherung versichert das zu erstellende Bauwerk gegen Beschädigung oder Zerstörung als Folge eines unvorhergesehenen Bauunfalls. Als Bauunfall gilt ein plötzliches, überraschend eintretendes Ereignis. Baumängel wie Risse, Wassereintritt oder Schimmelbildung, die meistens eher schleichend auftreten, sind damit nicht versichert. Bauarbeiten an bestehenden Bauten oder am Baugrund und Schäden an anderen Bauten auf dem Baugrundstück müssen als Zusatzrisiken versichert werden.

Die Berufs- und Betriebshaftpflichtversicherungen versichern die gesetzliche Haftung für Personen- und Sachschäden, die durch die Planung oder Bauleitung des Architekten oder Ingenieurs oder die Bauausführung durch den Unternehmer bei Dritten entstanden sind. Zusätzlich können sogenannte Bautenschäden – Schäden am Bauwerk, die auf mangelhafte Planung oder ungenügende Bauleitung zurückzuführen sind – versichert werden. Schäden wegen nicht gehöriger Vertragserfüllung, speziell wegen Überschreitung von Kostenvoranschlägen, oder Schäden an

Bauteilen, die der Unternehmer nach Vertrag auszuführen hat, sind von der Deckung ausgenommen.

### Keine Deckung von «Ohnehinkosten»

In manchen Versicherungsprospekten steht zwar, dass Schäden an Bauteilen des Unternehmers durch die Bauwesenversicherung gedeckt seien. Dies gilt aber nur, wenn es sich um einen unvorhergesehenen Bauunfall handelt, was bei Mängeln so gut wie nie der Fall ist. Wenn sogenannte Vermögensschäden gedeckt sind, gilt das grundsätzlich nur für Folgeschäden eines versicherten Ereignisses, also nicht für Kostenüberschreitungen oder Schäden des Unternehmers als Folge eines Mangels. Selbst wenn eine bestimmte Versicherung besteht und die Deckungssumme genügend hoch erscheint, ist das «Kleingedruckte» in den Versicherungspolice zu beachten, da verschiedene Deckungsausschlüsse oder -einschränkungen dazu führen können, dass Bauherr, Planer oder Unternehmer im Schadenfall – bildlich gesprochen – ohne Schirm im Regen stehen.

Früher bestand bei der Bauwesenversicherung die grosszügige Praxis, bei einem Schaden für alle anderen beteiligten Versicherungen in Vorschuss zu treten und nach Schadenerledigung auf dem Regressweg die Aufteilung vorzunehmen. Dadurch konnten finanzielle Engpässe im Schadenfall vermieden werden. Heute betreiben bestimmte Versicherungen leider vorab Schadenabwehr, was zu langen und teuren Rechtsstreitigkeiten ohne Nutzen für die Versicherten führt. Immer ausgehnter wird in den Policen die Liste der Ausschlüsse (z. B. Schäden an Fassaden und Fenstern, Witterungseinflüsse, mit denen gerechnet werden muss) und Bedingungen (z. B., dass bei Arbeiten im Baugrund eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und die Baubegleitung durch einen Geologen oder Grundbauingenieur begleitet werden muss). Eine Missachtung dieser Bestimmung führt im Schadenfall zu einem Deckungsausschluss. Nie gedeckt sind Ohnehinkosten, d. h. Kosten, die bei der Planung und Ausführung eines Bauvorhabens nach den anerkannten Regeln der Baukunde nötig gewesen wären, um eine mängelfreie Baute zu erstellen.

### Summe allein nicht aussagekräftig

Es lohnt sich für jedes Bauvorhaben, die Risiken im konkreten Fall abzuschätzen und ein darauf abgestütztes Versicherungskonzept zu erarbeiten. Auf jeden Fall muss man sich merken, dass die

Versicherungssumme allein so gut wie nichts aussagt, denn es kommt auf den Inhalt der Police an. Und hier liegt der Teufel oft im Detail.

Hans Rudolf Spiess  
[www.baurecht.ch](http://www.baurecht.ch)