

# Versicherungen im Zusammenhang mit Umbau-, Sanierungs- oder Renovationsarbeiten kurz erklärt

Ein Fachbeitrag der Fraumünster Insurance Experts AG

## Bauzeitversicherung

In Kantonen mit Kantonalen Gebäudeversicherung ist für Neubauten sowie für Umbau- oder Sanierungsarbeiten vor Baubeginn obligatorisch eine Bauzeitversicherung abzuschliessen, sofern die Vorgaben der jeweiligen Kantonalen Gebäudeversicherung erfüllt sind. Im Kanton Zürich beispielsweise ist zwingend eine Bauzeitversicherung abzuschliessen, wenn die veranschlagten Baukosten CHF 50'000 pro Bauvorhaben übersteigen.

Die Bauzeitversicherung deckt ausschliesslich Schäden an der Bauleistung aufgrund von Feuer- und Elementarereignissen. Die Beendigung des Bauvorhabens ist dem Kantonalen Versicherer anzuzeigen und gegebenenfalls eine Neuschätzung des Gebäudes zu beantragen.

In Kantonen ohne Kantonale Gebäudeversicherung sind Feuer- und Elementarschäden über eine Bauwesen-versicherung über den Privatversicherer abzuschliessen.

Der Versicherungsabschluss ist in diesem Fall freiwillig, jedoch allgemein zu empfehlen.

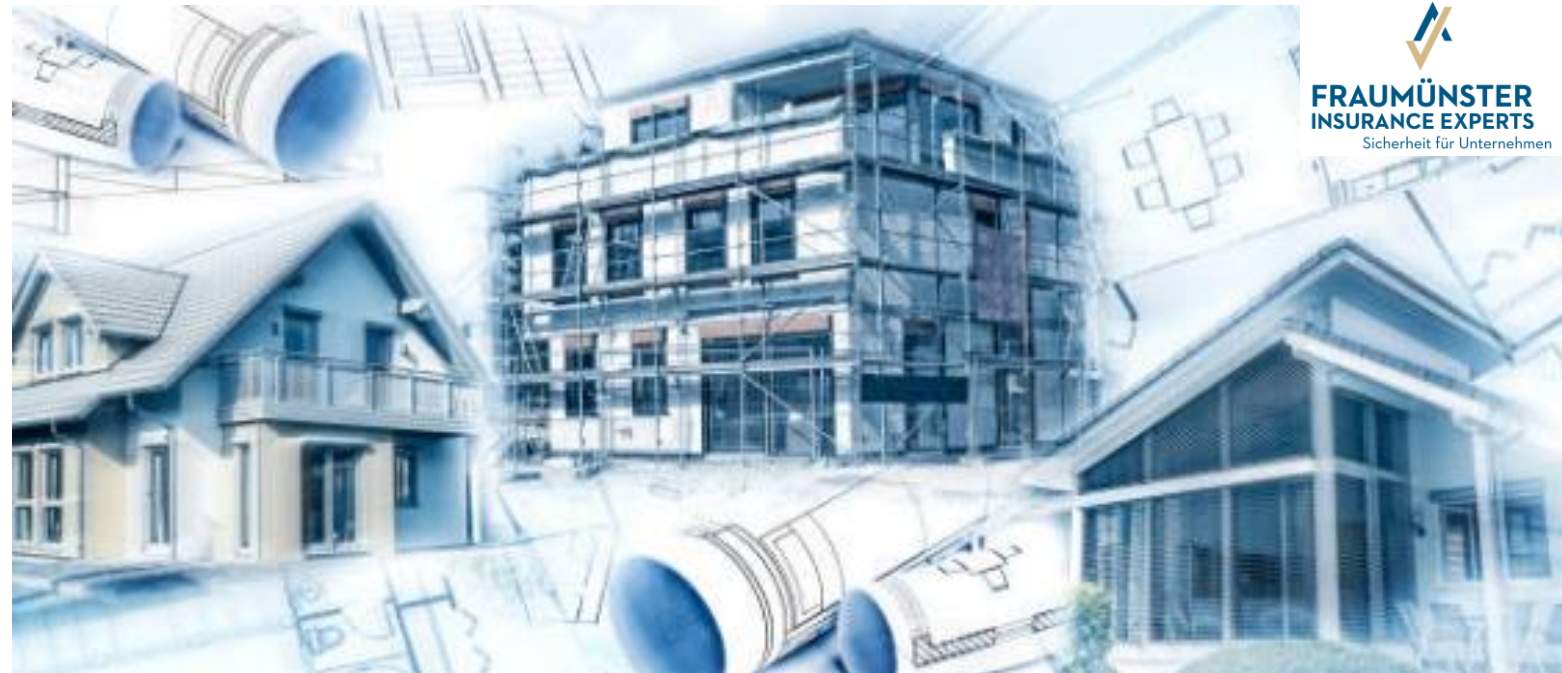
## Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung schützt den Bauherren vor unvorhersehbar eingetretenen Bauunfällen während der gesamten Bauzeit (d.h. ab Baubeginn bis zur Fertigstellung/Abnahme des Bauvorhabens). Oftmals ist der Schadenverursacher nicht bekannt oder das Verschulden kann diesem nicht im Vorhinein nachgewiesen werden, weshalb keine Entschädigung durch die Haftpflicht-Versicherungen der am Bau beteiligten Unternehmer zu erwarten ist. Ausserdem besteht in den Haftpflicht-Versicherungen der Unternehmen üblicherweise ein Deckungsausschluss für Schäden im direkten Tätigkeitsbereich und an direkt bearbeiteten Bau-teilen. Der Baumeister hat üblicherweise keinen Versicherungsschutz in seiner Betriebs-Haftpflichtversicherung, wenn bei solchen Arbeiten die betreffenden Bauteile einstürzen oder beschädigt werden. Zudem sind unter anderem Baugrubeneinstürze, Überschwemmungen auf Terrassen und Schäden ausserhalb des Bauwerks bei der Kantonalen Gebäudeversicherung (Bauzeitversicherung) üblicherweise vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Alle vorgenannten Risiken können über eine Bauwesenversicherung abgedeckt werden. Der Abschluss einer Bauwesenversicherung ist allgemein zu empfehlen und die möglichen Zusatzdeckungen (u.a. Schäden an bestehenden Bauten, welche nicht Bestandteil der Bauleistung sind sowie Schäden an im betreffenden Gebäude untergebrachter Fahrhabe) können entsprechend dem jeweiligen Risiko bei Bedarf individuell vereinbart werden.

## Bauherrenhaftpflicht

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung gilt als Gegenstück zur Bauwesen-Versicherung und übernimmt Forderungen, für die ein Bauherr oder Eigentümer eines Baugrundstückes bei Personen- und Sachschäden aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, auch ohne Verschulden, haftbar gemacht werden kann (Kausalhaftung). Die Bauherren tragen das volle Haftungsrisiko und Sie sind primär verantwortlich für die Gefahrenquelle. Entstehen Schäden durch das Bauvorhaben, kann der Bauherr von Dritten in Anspruch genommen werden. Dies ist auch der Fall, wenn er sachverständige Personen, wie Unternehmer, Handwerker oder Architekten beauftragt hat. Dieser wird nicht von seiner eigenen Sorgfaltspflicht befreit.

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung schützt die Interessen des Bauherren im Zusammenhang mit möglichen Ansprüchen von Drittpersonen, wenn der entstandene Schaden im Zusammenhang mit dem betreffenden Bauvorhaben eingetreten ist. Die Bauherren-Haftpflichtversicherung schützt den Bauherrn nicht nur vor derartigen finanziellen Folgen, sondern übernimmt vielmehr die Abwehr von unrechtmässig erhobenen Forderungen (sog. passiver Rechtsschutz). Da der Versicherer den Bauherrn in Streitfällen vertritt, kann der Frieden unter den am Bau Beteiligten und allenfalls mit betroffenen Nachbarn besser gewahrt werden. Dadurch bleibt dem Bauherrn in der Regel viel Ärger erspart. Aufgrund der Haftung des Bauherrn auch ohne direktes Verschulden ist der Abschluss einer Bauherren-Haftpflichtversicherung zwingend zu empfehlen.



**FRAUMÜNSTER**  
INSURANCE EXPERTS  
Sicherheit für Unternehmen

**«Die Bauherren-Haftpflichtversicherung schützt die Interessen des Bauherren im Zusammenhang mit möglichen Ansprüchen von Drittpersonen, wenn der entstandene Schaden im Zusammenhang mit dem betreffenden Bauvorhaben eingetreten ist.»**



[www.liegenschafter.ch](http://www.liegenschafter.ch)  
[www.hammerretex.ch](http://www.hammerretex.ch)

Die Liegenschaftler Immobilien AG  
Ruchstückstrasse 21 - 8306 Brüttisellen  
Hammer Retex AG  
Sinslerstrasse 67 - 6330 Cham

**Die Liegenschaftler.**

Ihr Immobilien Dienstleister

**Hammer Retex.**

Ihr Immobilien Dienstleister

IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG  
IMMOBILIENVERMARKTUNG  
PROJEKTENTWICKLUNG  
GENERALUNTERNEHMUNG  
INVESTMENT  
PROJEKTMANAGEMENT  
PORTFOLIOMANAGEMENT

Zürich | Zug | Luzern | Basel | Aargau