



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione
e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Conference for Public Sector Construction
and Property Services

Leitfaden zu den Versicherungen in Planer- und Werkverträgen

März 2020

Mitglieder der KBOB

BBL, armasuisse, ETH-Bereich, ASTRA, BAV, BPUK, SGV, SSV

KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Bern, Schweiz
Tel. +41 58 465 50 63
kbob@bbl.admin.ch
www.kbob.admin.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck des Leitfadens	3
2.	Ausgangslage	3
3.	Erhältlicher Versicherungsschutz	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Versicherungsschutz für Planer	6
3.3	Versicherungsschutz für Unternehmer	8
3.4	Baugarantie	8
3.5	Versicherungsschutz für den Bauherrn	9
4.	Empfehlungen zum Versicherungsschutz der Planer und Unternehmer	10
4.1	Analyse der projektspezifischen Risiken	10
4.2	Vermeiden von Deckungslücken	12

Abkürzungsverzeichnis

GU/TU	Generalunternehmer/Totalunternehmer
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. März 1911 (Fünfter Teil: Obligationenrecht; OR; SR 220)
VVG	Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag vom 2. April 1908 (Versicherungsvertragsgesetz; VVG; SR 221.229.1)

1. Zweck des Leitfadens

Dieser Leitfaden soll öffentlichen Bauherren aufzeigen, welche Versicherungsdeckung sie bei Planer- oder Werkvertragsleistungen von ihren Vertragspartnern erwarten können.

Einleitung

Der Leitfaden richtet sich hauptsächlich an Baubeteiligte in Grossprojekten in der Grössenordnung ab einer Bausumme von ca. CHF 20 Mio.. Die Grundsätze gelten aber natürlich auch für KMU und kleinere Bauplätze.

Adressaten

2. Ausgangslage

Heute stehen die an Bauprojekten Beteiligten immer mehr unter Zeit- und Kostendruck, wodurch die Höhe der Schadens- und somit Haftpflichtfälle tendenziell zunimmt. Umso wichtiger scheint es, dass man die richtigen Entscheide bei der Wahl der Versicherung in Bezug auf Inhalt und Deckung trifft.

Zunahme der Haftpflichtfälle

Sowohl die öffentliche Hand, als auch ihre Partner haben ein erhebliches Interesse an konfliktfreien Lösungen bei Eintritt eines Schadenfalls. Oft ist die Versicherungsdeckung auch das einzige namhafte Haftungssubstrat, das in einem Schadenfall zur Deckung von Schäden zur Verfügung steht. Umso wichtiger ist es, die richtigen Deckungssummen bewusst zu bestimmen.

Risikogerechte Deckung

Für alle Bauherren ist es wichtig zu wissen, dass Haftpflichtversicherungen für den Unternehmer oder den Planer nicht für jeden Auftrag separat abgeschlossen werden (Ausnahmen vgl. nachfolgend Ziff. 3.1 „Teilnahme an Arbeitsgemeinschaften“ und „Projektversicherung bei Planergemeinschaften“). Vielmehr schliesst der Unternehmer oder der Planer mit seinem Versicherer eine Police mit mehrjähriger Laufzeit ab, welche während diesem Zeitraum somit stets seiner gesamten Haftpflicht-Risikoexposition entspricht bzw. entsprechen sollte (was leider nicht immer der Fall ist).

Laufzeit

Haftung ist per Gesetz betraglich unbeschränkt, Versicherungsdeckungen kennen demgegenüber eine maximale Obergrenze. Deshalb ist zu beachten, dass die Deckungssumme so hoch gewählt wird, dass das persönliche finanzielle Haftungsrisiko noch tragbar ist.

Haftung und Deckung

Sämtliche Beteiligte sollten entsprechend ihrer gesetzlichen Haftpflichtrisiken am betreffenden Projekt versichert sein. Es bestehen allerdings wesentliche Unterschiede zwischen der Versicherung des Planers und des Unternehmers. Der Unternehmer schuldet dem Bauherrn ein mangelfreies Werk und haftet für jeden von ihm verursachten Mangel. Diese Haftung ist sein Unternehmerrisiko und ist nicht Gegenstand der Haftpflichtversicherung, sondern der Baugarantie (nachfolgend Ziff.3.4). Der Planer schuldet hingegen nur die sorgfältige Ausführung seines Auftrags und nicht die Ablieferung des Werkes. Für den Fall, dass sein Verschulden zu einem Werkmangel führt, können die daraus resultierende Schadenersatzansprüche als sogenannte Bautenschäden angemessen versichert werden.

Risikoverteilung

Was das Zusammenspiel von Projektversicherungen – insbesondere sogenannte Ground-Up Bauplatzversicherungen – mit Stammversicherungen (Jahresversicherungen) anbelangt, sei hier nachfolgend auf Ziff. 3.1. verwiesen.

Projektversicherungen

3. Erhältlicher Versicherungsschutz

3.1 Allgemeines

Versicherungsschutz nur für gesetzliche Haftungen

Bei der Vertragsgestaltung ist zu bedenken, dass Versicherungspolices generell auf die gesetzlichen Haftungen abstellen. Weitergehende Ansprüche aufgrund einer vertraglich übernommenen und über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehende Haftung, wie beispielsweise Konventionalstrafen, sind durch die Haftpflichtversicherung üblicherweise nicht gedeckt.

Der Versicherungsschutz enthält standardmässig nachfolgende Deckungselemente:

- **Grunddeckung** für Personen- und Sachschäden (inkl. daraus resultierender Vermögensfolgeschäden). Sie deckt jeweils Schäden, die einem Dritten zugefügt wurden (jedoch keine Eigenschäden).
- **Zusatzdeckungen** für von der Grundversicherung nicht gedeckte Risiken, wie z.B. in der Betriebshaftpflichtversicherung des Unternehmers nicht (grund-) versicherte Ansprüche wegen Nutzungsausfall, Aus- und Einbaukosten, Bearbeitungs- und Obhutsschäden oder reiner Vermögensschäden.
- **Rechtsschutz** (im Zivil- und Strafverfahren)

Projektversicherungen

Die versicherte Summe (inkl. Sublimiten für Zusatzdeckungen) steht allen Versicherten in der Regel einmal zur Verfügung. **Projektversicherungen** sind oft als **Einmalgarantie** ausgestaltet, d.h. die versicherte Summe wird nur **einmal pro versichertem Projekt** ausbezahlt. Ein mehrmaliges Bereitstellen ist teilweise gemäss Einzelvereinbarung möglich.

Nicht projektspezifische Versicherungen

Bei nicht projektspezifischen Versicherungen wird i.d.R. die Deckungssumme **für sämtliche gemeldeten Schadenfälle aller Projekte des Versicherten** einmal pro Jahr ausbezahlt. Folglich könnte die Versicherungssumme bereits vor Eintritt eines weiteren Schadens aufgebraucht sein, weswegen die Versicherungssumme der Vertragspartner genügend hoch gewählt sein sollte. Einen gewissen Schutz bietet auch eine „Zweifachgarantie“, welche darin besteht, dass die Deckungssumme zweimal pro Jahr zur Verfügung steht, aber nur einmal pro Schadenfall: Wenn zwei Schadenfälle im gleichen (Versicherungs-) Jahr auftreten, ist damit sichergestellt, dass für den zweiten Schadenfall selbst dann noch die (zweite) Deckungssumme zur Verfügung steht, wenn der erste Schadenfall die (erste) Deckungssumme ausgeschöpft hat.

Sublimate: Prinzip

Eine Sublimite ist eine „Unterversicherungssumme“ für ein bestimmtes, mitversichertes Teilrisiko. So ist z.B. die Deckungssumme für die sogenannten Bautenschäden in der Berufshaftpflichtversicherung des Planers oft als Sublimite der Grunddeckung ausgestaltet (vgl. nachfolgend Ziff. 3.2.1). Wenn z.B. für die Grunddeckung eine Summe von CHF 10 Mio. und für das Teilrisiko eine Sublimite von CHF 2 Mio. vereinbart ist, so steht für das Teilrisiko eine maximale Deckungssumme von CHF 2 Mio. zur Verfügung und für alle Schäden insgesamt (d.h. inkl. Teilrisiko) maximal CHF 10 Mio.

Sublimate: Zusatzdeckung oder Deckungseinschränkung

Sublimiten werden grundsätzlich für **Zusatzdeckungen** vorgesehen, d.h. um ein Risiko zu versichern, das von der Grunddeckung normalerweise nicht abgedeckt wäre. Manchmal sind Risiken in der Grunddeckung so spezifisch und hoch, dass man sie seitens Versicherer aus versicherungstechnischen Gründen aus der Grunddeckung

nimmt und zu einem Spezialtarif zusätzlich versichert. Aus Sicht des Planers/Unternehmers präsentiert sich die vermeintliche Zusatzdeckung dann effektiv als eine **Deckungseinschränkung**: Ein häufiger Fehler beim Vergleich unterschiedlicher Versicherungskonditionen (z.B. auch in Vergabeverfahren) besteht also darin, dass ohne entsprechende Differenzierung sämtliche Sublimiten als für den Versicherten vorteilhafte Zusatzdeckungen betrachtet werden, obschon ein Teil der Sublimiten letztlich eine faktische Deckungseinschränkung bedeuten.

Es muss jeder Versicherungsnehmer gut prüfen, welche Zusatzdeckungen (mit Sublimiten) ihm subjektiv Nutzen verschaffen (z.B. eine Deckung für Benachrichtigungskosten infolge Produkterückruf bei einem Planerbüro). Unnötige Zusatzdeckungen blähen oftmals die Versicherungsdeckung über das notwendige Mass auf, d.h. sie lassen die Versicherungsdeckung im Vergleich mit anderen Versicherungsangeboten nur vermeintlich als umfassender erscheinen. Andere Zusatzdeckungen sind dagegen von zentraler Bedeutung (z.B. die Deckung für Bautenschäden bei einem Planerbüro, vgl. Ziff. 3.2.1).

Relevanz von Zusatzdeckungen

Deckungslücken können bei Verletzungen von Obliegenheiten durch den Versicherten, wie bspw. verspätetes Melden eines Schadenfalles und bei Leistungskürzungen wegen grobfahrlässigem Verhalten, entstehen.

Deckungslücken wegen Verletzung von Obliegenheiten

Bei einem Versicherungsverwechsel gilt es zu beachten, dass keine Deckungsausfälle entstehen. Selbst wenn beim Wechsel auf ein nahtloses Übergangsdatum geachtet wird, können Deckungslücken infolge unterschiedlich angewandter Deckungsprinzipien entstehen. Zur Wahl stehen:

Deckungslücken wegen Versicherungsverwechsel

- In der Regel das **Schadeneintrittsprinzip**: Die Versicherung übernimmt nur Schäden, die **während der Versicherungsdauer eintreten**.
- Eher seltener das **Anspruchserhebungsprinzip**: Die Versicherung übernimmt nur Schäden, die **durch den Geschädigten** während der Versicherungsdauer **gegenüber dem Versicherten geltend gemacht werden**.
- Das **Verursachungsprinzip**: Die Versicherung übernimmt nur Schäden, deren **Ursache während der Dauer des Vertrages** gesetzt wird. Verträge mit Verursachungsprinzip sind heute selten und werden auf dem Markt nicht mehr angeboten.

Schweizerische Verträge mit Schadeneintritts- oder Anspruchserhebungsprinzip **decken in aller Regel das sogenannte „Vorrisiko“**; d.h. unbekannte Schäden, die vor dem Inkrafttreten der Police verursacht wurden bzw. eingetreten sind. Damit werden Deckungslücken vermieden. Sie enthalten in aller Regel auch eine Subsidiaritätsklausel, die besagt, dass die neue Versicherung als Zusatzdeckung zu einer allfälligen noch bestehenden Deckung des Vorversicherers gilt. Wird ein (alter) Vertrag mit Verursachungsprinzip durch einen Vertrag mit Schadeneintritt oder Anspruchserhebungsprinzip abgelöst, kann gar keine Lücke entstehen.

Schäden der Planer und Unternehmer aus Teilnahme an Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind nicht immer mitversichert. Versicherer schliessen Ansprüche aus der Ausführung von Arbeiten im Rahmen einer ARGE in ihren Allgemeinen Bestimmungen **explizit** aus. Besteht aber Deckung aus der Grundversicherung, ist der Schaden gemeinhin **nach prozentualem Anteil** und **nicht nach den Grundsätzen der bestehenden Solidarhaftung gedeckt**. Um die gewünschte Deckung zu erreichen, muss

Teilnahme an Arbeitsgemeinschaften

eine **besondere Vereinbarung** getroffen oder eine **separate Projektversicherung** abgeschlossen werden.

Projektversicherungen bei Planergemeinschaften

Bei komplexen Projekten ist, unabhängig von der Grösse des Projekts, der Abschluss einer separaten Projektversicherung durch die Planergemeinschaft ratsam, insbesondere wenn sich die Leistungen der einzelnen Teilnehmer nicht klar voneinander trennen lassen. Die Deckung der Projektversicherung besteht ohne besondere Abrede üblicherweise bis **5 Jahre nach Bauabnahme**. Einige Versicherungen bieten zusätzlich die Möglichkeit, diese Frist auf 10 Jahre zu verlängern.

Neben der Dauer ist die Häufigkeit, wie oft in welchem Zeitrahmen die Versicherungssumme ausbezahlt wird, genau zu prüfen. Hier sei noch einmal daran erinnert, dass Projektversicherungssummen i.d.R. nur einmal je Versicherungs- bzw. Projektdauer ausbezahlt werden.

Doppeldeckung

Risikobehaftet sind bei Projektversicherungen allenfalls entstehende **Doppeldeckungen**, wie sie bei „ground up“ Bauplatzversicherungen entstehen. Doppelversicherungen sind grundsätzlich unerwünscht und unnötig. Die vereinzelt anzutreffende pauschale Aussage, der Versicherte habe das Recht, seine Stammpolice zu sistieren, bzw. die entsprechende Lohn-, Umsatz- oder Honorarsumme müsse dem Stammversicherer nicht gemeldet werden, ist falsch.

Grundsätzlich sind die Versicherungsnehmer selbst oder ihre Vermittler/Versicherungsberater für eine einwandfreie Koordination von Deckungen aus verschiedenen Policen verantwortlich. In Anbetracht der offensichtlichen juristischen und praktischen Fragen bei "ground up"-Haftpflichtdeckungen in Bauplatzpolicen sowie zur Vermeidung von Interessenskonflikten, Deckungslücken und Doppelversicherungen, empfiehlt beispielsweise der Schweizerische Versicherungsverband:

1. In Bauplatzpolicen ist einer Exzedentenlösung (d.h., die Bauplatzpolice deckt nur subsidiär zu Stammversicherung des Unternehmers) der Vorzug zu geben bzw. eine klare Subsidiaritätsregelung aufzunehmen.
2. Vertriebspartner sollen Versicherungsnehmer und Versicherte auf die Problematik von „ground up“-Lösungen in geeigneter Form hinweisen.
3. Bei Offerten von Bauplatzpolicen mit „ground up“-Lösungen ist es empfehlenswert, Versicherungsnehmer bzw. Vermittler nicht nur darauf hinzuweisen, sondern die Mitversicherten auch über Art und Umfang der Bauplatzpolice detailliert zu informieren. Eine Deckungskoordination erfolgt vorzugsweise in Absprache mit dem jeweiligen Stammversicherer.

Den Versicherungsnehmern ist bei Vertragsabschluss zu empfehlen, mit ihren Versicherungen Rücksprache zu nehmen, die Zuständigkeiten für ein geplantes Projekt klar zu regeln und den Versicherungen das Bestehen einer „ground up“-Versicherung zu melden.

3.2 Versicherungsschutz für Planer

3.2.1 Übliche Versicherungsdeckungen

Berufshaftpflichtversicherung mit Bautenschadendeckung

Planer versichern sich mittels einer **Berufshaftpflichtversicherung, die eine** spezielle Zusatzversicherung, die sogenannte **Bautenschadendeckung**, enthält.

Die Grunddeckung gewährt Versicherungsschutz für Ansprüche aus Sach- und Personenschäden, sowie daraus resultierende Vermögensfolgeschäden. Ihr Deckungsumfang bewegt sich üblicherweise zwischen CHF 5-10 Mio. Davon abzuziehen ist der vereinbarte Selbstbehalt. Die Kapazität einzelner Versicherungen ist unterschiedlich. Für sehr hohe Summen können eine oder mehrere andere Versicherungen beigezogen (Mitversicherung) werden.

Grunddeckung

Diese wichtige Zusatzdeckung umfasst durch Planungs- oder Bauleitungsfehler entstandene Schäden und Mängel an Bauten und Anlagen, d.h. am Bauobjekt selber. Der Deckungsumfang der Bautenschadendeckung bewegt sich i.d.R. zwischen CHF 0.5-5 Mio.; kann aber auch, z.B. bei grossen Projekt- oder bei Kollektivversicherungen, bis zu CHF 15 Mio. reichen. Bei der Bestimmung der Höhe dieser Deckungssumme ist zu beachten, dass sie üblicherweise als Sublimite innerhalb der Grunddeckungssumme ausgestaltet ist. Die vereinbarte Deckungssumme der Zusatzversicherung ist daher in jener der Grundversicherung eingeschlossen und wird nicht zusätzlich ausbezahlt. D.h. wenn für die Grunddeckung eine Summe von CHF 10 Mio. und für die Zusatzdeckung eine Sublimite von CHF 2 Mio. vereinbart ist, so steht für alle Schäden insgesamt eine maximale Deckungssumme von CHF 10 Mio. zur Verfügung. Die Zusatzdeckung hat üblicherweise auch einen bedeutend höheren Selbstbehalt als die Grunddeckung.

Deckung für Bautenschäden

Je nach Versicherung sind reine Vermögensschäden (etwa bei Unterlassung einer Subventionseingabe) eingeschlossen. Diese Zusatzdeckung umfasst Ansprüche aus Schäden, die weder Personen- oder Sachschäden noch Bauten- oder Anlageschäden sind, wie z.B. Ansprüche des Bauherrn gegen den Planer wegen eines Vermögensschadens aus Unterlassung einer Subventionseingabe oder unwirtschaftlicher Planung. Die vereinbarte Deckungssumme ist entweder eine separate Sublimite oder mit der Sublimite der Bauschadendeckung kombiniert. Die vereinbarte Deckungssumme der Zusatzversicherung ist daher in jener der Grundversicherung eingeschlossen und wird nicht zusätzlich ausbezahlt.

Deckung für reine Vermögensschäden

Bei der Bestimmung der Höhe der Gesamtversicherungssumme sind die möglichen Personen- und Sachschäden sowie Bauten- und Anlageschäden zu berücksichtigen.

Festlegung der Versicherungssumme

Normalerweise enthält weder die Grundversicherung noch die Bautenschadendeckung eine Rechtsschutzversicherung für Strafverfahren. Eine solche ist angesichts der Prozessrisiken, insbesondere im Falle eines Personenschadens, empfehlenswert und wird auf dem Versicherungsmarkt standardmässig im Umfang von mindestens CHF 250'000 angeboten.

Rechtsschutz im Strafverfahren

3.2.2 Besonderheiten für Planer, die als GU / TU auftreten

Tritt der Planer als Totalunternehmer (TU) oder Generalunternehmer (GU) auf, deckt seine Bautenschadenversicherung in der Regel nur Schäden und Mängel an Bauten und Anlagen, die auf fehlerhafte Pläne, schriftlich festgehaltene Berechnungen oder Messungen zurückzuführen sind. Neuere Versicherungsprodukte gewähren jedoch auch Deckung für **Schäden aus fehlerhaften Bauleitungstätigkeiten**, sofern sich die Schadensursache durch schriftlich festgehaltene Ausführungsanweisungen der verantwortlichen Planer oder Bauleiter nachweisen lässt.

Risiko bei Bautenschäden

3.2.3 Häufige Deckungsausschlüsse

Beispiele

Häufig von der Deckung ausgenommen sind u.a.:

- Schäden durch Bodenbewegungen, sofern die angemessenen Bodenuntersuchungen unterlassen wurden;
- Überschreitung von (Kosten-)Voranschlägen;
- Nichteinhalten von Fristen;
- Mangelhaft kontrollierte Bauabrechnungen.

3.3 Versicherungsschutz für Unternehmer

3.3.1 Übliche Versicherungsdeckungen

Betriebshaftpflicht

Unternehmer haben keine Berufs- sondern eine Betriebshaftpflichtversicherung. Die Grunddeckung bietet Schutz für Forderungen aus Personen- und Sachschäden (inkl. Vermögensfolgeschäden), die aufgrund gesetzlicher Haftungsbestimmungen gegen den Unternehmer erhoben werden.

Zusatzversicherungen

Mittels Zusatzdeckungen können weitere sinnvolle Risiken, wie z.B. Ermittlungs- und Behebungskosten oder Vermögensschäden infolge von Bauvorfällen mitversichert werden. Die Zusatzdeckungen werden nach den Bedürfnissen des Unternehmers zusammengestellt.

Rechtsschutzversicherung

Die Betriebshaftpflichtversicherung enthält vielfach bereits eine Deckung für Rechtsschutz im Strafverfahren, meist mit einer Sublimite von maximal CHF 250'000.

Deckungssumme

Die Versicherungssumme der Betriebshaftpflichtversicherung wird i.d.R. auf die einzelne Unternehmung abgestimmt. Empfohlen ist eine Deckung von CHF 5-20 Mio. bei kleinen Unternehmen und zwischen CHF 10-50 Mio. bei grossen Unternehmen.

3.3.2 Besonderheiten für Unternehmen, die als GU / TU auftreten

GU / TU Tätigkeiten

Arbeiten als TU / GU sind normalerweise nur mittels besonderer Abrede im Vertrag versichert.

Die gesetzliche Haftung des TU / GU für Schäden, die durch Subunternehmer verursacht werden sind durch die Betriebshaftpflichtversicherung des TU / GU mitversichert. Zu beachten ist jedoch, dass Ansprüche aus Schäden und Mängel an Bauwerken oder Bauwerksteilen, die der Unternehmer als TU / GU erstellen lässt, von der Deckung ohnehin ausgeschlossen bleiben (d.h. unabhängig davon, ob die Arbeiten vom TU / GU selber oder durch Subunternehmer erbracht werden). Zudem ist die persönliche Haftung der Subunternehmer (insbesondere deren Haftung gegenüber dem TU / GU) durch die Betriebshaftpflichtversicherung des TU / GU nicht mitversichert.

3.4 Baugarantie

Baugarantie als finanzielle Sicherheit

Vgl. Leitfaden KBOB zur Festlegung von finanziellen Sicherheiten bei Werkleistungen.

3.5 Versicherungsschutz für den Bauherrn

Im Sinne einer fairen Risikoverteilung sei hier kurz auf die Verantwortung des Bauherrn hingewiesen, seine Risiken angemessen zu versichern. Der Bauherr hat aufgrund verschiedener gesetzlicher Bestimmungen (z.B. aus Grund- und/oder Werkigentum) – oftmals auch ohne Verschulden – für die Wiedergutmachung von Schäden einzustehen, die durch das Bauwerk oder die am Bau tätigen Personen gegenüber Dritten verursacht werden. Es empfiehlt sich daher, eine **Bauherrenhaftpflichtversicherung** abzuschliessen. Es empfiehlt sich zudem in Absprache mit den Planern und Unternehmern eine **Bauwesen-** oder unter Umständen sogar eine **Bauplatzversicherung** abzuschliessen.

Risikoverteilung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung deckt Sach- und Personenschäden, die im Zusammenhang mit dem Abbruch, der Erstellung und dem Umbau des Bauprojektes stehen. Die deklarierten Baumethoden bilden eine wesentliche Grundlage für die Vertragsgestaltung. Wenn diese geändert werden, ist dies der Versicherung zwingend umgehend anzuzeigen. Wird dies unterlassen, besteht unter Umständen die Gefahr, dass im Schadenfall die Deckung abgelehnt werden kann.

Bauherrenhaftpflicht

Bei der Bauwesenversicherung handelt es sich um eine üblicherweise vom Bauherrn abgeschlossene, **objektbezogene Versicherung**, durch die Schäden durch Bauunfälle am zu erstellenden Bauobjekt während der Bauzeit versichert sind, die aufgrund individueller Risiken eines bestimmten Projekts zusammengestellt wird. Die Versicherungssumme entspricht daher (weil objektbezogen) dem Wert der Bauleistungen sowie aller zugehörigen Baustoffe und Bauteile. Sie ist üblicherweise als **Einmalgarantie** ausgestaltet. Zum Teil werden Mehrfachgarantien aber angeboten.

Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung übernimmt zahlreiche Kosten im Schadenfall, z.B. Sachschäden am Bauobjekt, Kosten für unterschiedliche Arbeiten wie Räumung, Bergung, Erdbewegung, Abbruch und Wiederaufbau sowie Kosten für die Entsorgung von Trümmern. Der genaue Inhalt muss jeweils projektbezogen vereinbart und nach Möglichkeiten mit den Versicherungen der restlichen Beteiligten koordiniert werden. Die Bauwesenversicherung kann auf den oder die Verursacher **regressieren**, wenn die Schadenursache das Verschulden eines Baubeteiligten war.

Die Bauplatzversicherung ist eine für Grossprojekte gedachte Versicherung, die alle am Bau Beteiligten (Bauherr, Unternehmer, Planer und Architekten) einschliesst und die vereinbarten Risiken abdeckt. Sie wird vom Bauherrn oder vom TU / GU abgeschlossen. In der Regel beinhaltet die Bauplatzversicherung folgende Risiken:

Bauplatzversicherung

- Bauwesenversicherung;
- Bauherrenhaftpflichtversicherung;
- Berufshaftpflichtversicherung Planer;
- Betriebshaftpflichtversicherung Unternehmer;
- Besucherunfallversicherung.

Dabei gibt es zwei Grundkonzepte:

- **«Ground up»-Lösung:** Das Projekt wird von Grund auf mit sämtlichen Grund- und Zusatzversicherungen, **ungeachtet bestehender Deckungen der Beteiligten** umfassend versichert. Nur mit Zustimmung des Versicherers können die

Stammversicherungen der Beteiligten für das konkret geplante Projekt sistiert werden.

Nachteilig ist allenfalls die Doppelversicherungsproblematik, welche höhere Prämien verursachen kann und für jene Beteiligte, die nicht Vertragspartei sind, die fehlende Kontrolle über das Schicksal des Vertrages bedeutet. Um letzteres Risiko für den öffentlichen Bauherrn auszuschalten, sollte er selbst als Vertragspartner auftreten.

- **Exzendenten-Lösung:** Die Grunddeckung wird von den Versicherungen der einzelnen Beteiligten übernommen. Mit der Exzendentenlösung werden diese Versicherungen dann um eine vereinbarte Summe erhöht, allfällige Deckungslücken der Stammverträge geschlossen, und/oder die Grundversicherung der Beteiligten durch einen Ausfallschutz abgesichert.

Prämienbeteiligung durch Planer und Unternehmer

Schliesst der Bauherr eine Bauwesen- oder eine Bauplatzversicherung ab, kann er die Planer und Unternehmer verpflichten, einen Teil der Prämie mitzutragen. Allerdings ist es anspruchsvoll, eine faire Lösung zur Prämienverteilung zu finden: Im Sinne der Gleichbehandlung muss ein Verteilschlüssel gefunden werden, welcher den Anteil am Auftragswert sowie die objektiven und subjektiven Risiken berücksichtigt, was mitunter zu aufwändigen Berechnungen führen kann. Alles in allem wird deshalb Zurückhaltung bei der Forderung für Beteiligungen empfohlen.

4. Empfehlungen zum Versicherungsschutz der Planer und Unternehmer

4.1 Analyse der projektspezifischen Risiken

Risikoanalyse

Zunächst sind die projektspezifischen Risiken aufzuzeigen. Welche Summe zur Risikodeckung nötig ist, hängt nicht nur von der Projektsumme, sondern vom gesamten Gefährdungsprofil der Baustelle ab. Das Gefährdungsbild ergibt sich aus einer Vielzahl von Faktoren, wie

- der Anzahl möglicher Personen, die die Baustelle betreten;
- der angrenzenden Liegenschaften und Industrien;
- der Schwierigkeit des Baugrundes;
- der Komplexität und der Neuartigkeit des Projekts.

Trotz teils unterschiedlicher Verantwortungsbereiche ist die betragsmässige Haftung für Planer und Unternehmer ähnlich hoch, weswegen auch die Deckungssummen, trotz verschiedener Versicherungskonzepte, identisch ausfallen sollten.

Richtwerte

Die Höhe der Versicherungssummen eines Planers oder Unternehmers richtet sich in erster Linie nach dem Potential für Personen- und Sachschäden. Bei Sachschäden ist nicht nur das Schadenpotential des Bauherrn, sondern das Risiko für Nachbarn und andere Dritte zu berücksichtigen.

Die Höhe der Versicherungssumme (Sublimate) für Bautenschäden eines Planers sollte dem wahrscheinlichen Schadenpotential entsprechen; d.h. in einem angemessenen Verhältnis zu jenem Teil der Gesamtbausumme stehen, die von den Leistungen

des Planers bzw. Unternehmers betroffen ist (risikoexponierter Teil der Gesamtbausumme).

Beispiel:

- Ein Gebäudetechnikplaner sollte über eine Versicherungsdeckung verfügen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten der von ihm geplanten Gebäudetechnikanlagen und zu einem Anteil der Baukosten der von seinen Leistungen indirekt betroffenen anderen Gebäudeteile steht.

Sofern keine Projektpolice für das einzelne Projekt besteht, ist zu beachten, dass die Versicherungssumme im gleichen Jahr möglicherweise auch noch für andere Schadenfälle ausreichen muss. Die Deckungssumme des Unternehmers bzw. Planers ist daher auch in Relation zum Gesamtumfang der Geschäftstätigkeit des Planers und des Unternehmers zu sehen. Daher reicht auch bei Kleinaufträgen eine tiefe Deckungssumme nur, wenn auch die übrige Geschäftstätigkeit der betreffenden Unternehmung einen eher bescheidenen Umfang hat, oder wenn die Police eine Zweifachgarantie pro Versicherungsjahr aufweist.

Für Projekte ohne spezielle Risikoexposition gelten nachfolgende Richtwerte:

Bausumme	Planer		Unternehmer
	Personen- und Sachschäden	Bautenschaden (Sublimate)	Personen- und Sachschäden
bis CHF 2 Mio.	5 Mio.	0.5 Mio.	5 Mio.
CHF 2-5 Mio.	5 Mio.	2 Mio.	5 Mio.
CHF 5-10 Mio.	10 Mio.	5 Mio.	10 Mio.
CHF 10-50 Mio.	20 Mio.	10 Mio.	20 Mio.
über CHF 50 Mio.	30 Mio.	15 Mio.	50 Mio.

Sofern nicht vorhanden, ist der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung im Strafverfahren von mindestens CHF 250'000 zu prüfen.

Wo diese Richtwerte nicht erreicht werden oder im Falle einer speziellen Risikoexposition, kann es angezeigt sein, projektspezifisch eine ergänzende Versicherung abzuschliessen. Im Vordergrund steht dabei eine Bauplatzversicherung (Exzedenten-Lösung) mit Prämienbeteiligung der Planer und Unternehmer (vgl. vorne).

Bei ARGE und Planergemeinschaften ist eine Versicherung nach den Prinzipien der Solidarhaftung (anstelle der üblichen Quotenhaftung) oder eine Projektversicherung in obengenanntem Umfang abzuschliessen.

Arbeitsgemein-
schaften

Bei komplexen Grossprojekten sollte der Bauherr überlegen, ob und wie die Versicherungen sämtlicher Beteiligten zwecks schnellerer Schadensregulierung koordiniert werden sollten. Macht eine Koordination der Versicherungen nach der Risikoanalyse Sinn – trotz Mehrkosten für Prämien – kann der Bauherr eine Bauplatzversicherung abschliessen.

Versicherungs-
koordination

4.2 Vermeiden von Deckungslücken

Angemessene Risikodeckung	Bei jedem Projekt ist eine risikogerechte Deckung anzustreben. Ergeben sich bei der Risikoanalyse eines Projekts spezielle Risiken, die nicht oder nicht in genügendem Umfang gedeckt oder in unerwünschter Weise ausgeschlossen sind, ist, sofern möglich, eine zusätzliche, den Risiken angemessene Versicherung zu verlangen oder eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.
Beispiel Bauwesenversicherung	Bestehen z.B. Indikatoren, die auf das Risiko von Bewegungen des Untergrundes hinweisen, hat der Bauherr idealerweise die entsprechende Bauwesenversicherung abzuschließen. Ihr Deckungsumfang muss dem Wert der Bauleistungen inkl. sämtlicher Baustoffe und Bauteile Rechnung tragen.
Leistungskürzungen vermeiden	Der Bauherr muss darauf achten, dass er nur Policen anerkennt, welche keinen Ausschluss der Grobfahrlässigkeit des Versicherungsnehmers enthalten.
Deckungsfrequenz	Es ist zu beachten, dass die Versicherungssumme i.d.R. nicht pro Schadensereignis, sondern während eines Versicherungsjahres insgesamt nur einmal für sämtliche Projekte des Versicherten bereitgestellt wird.
Aufrechterhaltung der Versicherung	Der Leistungserbringer ist zur Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes während der Dauer des Projekts und der darauffolgenden gesetzlichen Gewährleistungsfristen zu verpflichten. Versicherungen bieten heute zum Teil die Möglichkeit, eine 10-jährige Gewährleistungsfrist zu vereinbaren.
Nachmeldefrist	Bei Projektversicherungen besteht zum Teil die Möglichkeit die übliche Nachmeldefrist von 5 auf 10 Jahre zu verlängern.
Nachweise für die Einhaltung der Obliegenheiten	Der Versicherungsschutz kann bei Obliegenheitsverletzungen entfallen, wie beispielsweise bei Nichtbezahlen der Versicherungsprämien. Deshalb sollte die öffentliche Hand den Leistungserbringer verpflichten, die nötigen Belege für das Bestehen der Deckung auf Anfrage (oder bei Vertragsschluss) herauszugeben.