

RICHTIG VERSICHERT BEI DER SANIERUNG

Bauarbeiten im Stockwerkeigentum sind nach Erfahrung von Bauherrenberatern versicherungstechnisch oft heikel. Deshalb ist es wichtig, sich vorab um einen umfassenden Versicherungsschutz kümmern.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Bei Bauarbeiten an Liegenschaften im Stockwerkeigentum braucht es für einen wasserdichten Versicherungsschutz genaue Vorabklärungen.

BILDER: RETO WESTERMANN

HEIKEL SIND SCHÄDEN AN DRITTEN

Ordentlich, verlässlich, zurückhaltend – etwas langweilige Attribute, die den Schweizerinnen und Schweizern oft zugeschrieben werden. Zudem gelten wir weitherum als «überversichert». Dieser Vorwurf stimmt jedoch nicht in allen Bereichen. Beispielsweise bei Sanierungen oder Umbauten im Stockwerkeigentum: «Als Bauherrenberater stellen wir immer wieder fest, dass viele Eigentümer sich des Risikos bei solchen Bauarbeiten nicht bewusst sind und deshalb den Abschluss der nötigen Versicherungen vergessen», sagt Thomas Wipfler, Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB).

Gemäss ihm sei vielen Stockwerkeigentümern nicht klar, dass eine Privat- oder

Bauherrenhaftpflichtversicherung zwar Schäden gegenüber Dritten übernehme, aber beispielsweise Schäden an der Wohnung im darunter liegenden Stockwerk nicht gedeckt seien. Der Teufel liegt im Detail: Schäden an anderen Wohnungen oder gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes gelten im Stockwerkeigentum eben gerade nicht als sogenannte Schäden an Dritten – denn rechtlich betrachtet gehört das ganze Gebäude allen. Dasselbe gilt auch umgekehrt, also wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen vornimmt und es dabei zu Schäden an einer Wohnung kommt. «Dass deshalb neben einer Haftpflicht noch weitere Versicherungen abgeschlossen werden müssen, ist sogar professionellen Verwaltungen oft nicht bewusst», sagt KUB-Präsident Wipfler.

EINS, ZWEI ODER DREI?

Um für alle Eventualitäten gewappnet zu sein, ist deshalb bei Bauarbeiten im Stockwerkeigentum grundsätzlich der

Abschluss von folgenden drei Versicherungen zu prüfen:

- Bauherrenhaftpflichtversicherung: Sie deckt Sach- und Personenschäden von Dritten, die aufgrund der Bauarbeiten entstanden sind. Also beispielsweise, wenn das Baugerüst einstürzt und den auf dem Nachbargrundstück abgestellten Ferrari beschädigt. Dabei spielt es keine Rolle, ob ein Schaden durch den Bauherrn selbst, die Architektin oder den Handwerker entstanden ist. Die Versicherung bietet ausserdem Rechtsschutz gegenüber unberechtigten Ansprüchen. Kostenpunkt: ca. 0,3 bis 0,8 Promille des Bauvolumens.
- Bauwesenversicherung: Diese Versicherung deckt Schäden am eigenen Bau (Gebäude und Grundstück) – auch wenn diese durch Diebstahl oder Vandalismus verursacht wurden (teilweise auch bei Feuer). Also beispielsweise, wenn ein Handwerker die Wasserleitung anbohrt und



es dadurch in der unteren Wohnung zu einem Wasserschaden kommt. Kostenpunkt: ca. 1 bis 2 Promille des Bauvolumens.

- Bauzeitversicherung: Sie deckt Schäden am eigenen Bau, die durch Brand, Erdbeben und Elementarereignisse während der Bauzeit entstehen. Also beispielsweise, wenn zur Austrocknung eines Zimmers über Nacht ein Heizlüfter laufen gelassen wird und dieser durch einen Kurzschluss einen Brand verursacht. Kostenpunkt: ca. 0,3 bis 1 Promille des Gebäudewertes.



Besonders genau zu prüfen ist bei Umbauten einzelner Stockwerkeinheiten die Versicherungsdeckung für Schäden an anderen Wohnungen im Haus.



Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherungen sind freiwillig, aber empfohlen. Die Bauzeitversicherung ist in den meisten Kantonen ab einem gewissen Bauvolumen obligatorisch (ausser GE, TI, AI, VS); teilweise erst ab wertvermehrenden Arbeiten über 50 000 CHF, teilweise bereits ab einer fixen Bausumme von 20 000 CHF. Welche Versicherungen im Kontext mit den geplanten Bautätigkeiten nötig sind und ob für gewisse Arbeiten auch die private Haftpflicht-, die Gebäudehaftpflicht- oder die Hausratversicherung ausreicht, ist

nicht immer einfach herauszufinden und erfordert manchmal einiges an Recherchen.

TYPISCH SCHWEIZERISCH

Und auch dann kann es im Schadensfall manchmal trotzdem kompliziert werden. Ein Beispiel: Ein Stockwerkeigentümer, dem die oberste Wohnung in einem Gebäude gehört, wollte mit Einwilligung der Gemeinschaft den darüber liegenden Dachstock ausbauen. Der hierfür an der Fassade angebrachte Transportlift verursachte dort Risse. Der verantwortliche Unternehmer wies

die Schuld von sich, die Versicherung hingegen plädierte auf «mangelhafte Ausführung» und wollte den Schaden deshalb nicht übernehmen. Ein Punkt, den viele Versicherer von den Leistungen ausnehmen. Ausserdem: In der Bauwesenversicherung sind oft nur die Schäden an «Bauleistungen» gedeckt: Ob etwa ein Transportlift nun auch zur Bauleistung gehört, oder nur die konkreten Arbeiten am Dachstock, wird je nach Versicherung anders gehandhabt. Für solche Fälle, so die Erfahrung von Bauherrenberatern und Versicherungsexperten, lohnt es sich, Zusatzversicherungen abzuschliessen. Denn Schäden am bestehenden Gebäude sind bei Bauarbeiten meist das grösste Risiko. Dies ist mit ein Grund, dass solche Zusatzversicherungen sogar teurer sein können als die Grundversicherung.

Apropos Kosten: Die Offerten der Versicherer unterscheiden sich auch schon

mal um bis zu 200%. Weil die Kosten aber im Promillebereich liegen, sind die Preisunterschiede jedoch erst ab einem bestimmten Bauvolumen relevant. Was gemäss Thomas Wipfler von der KUB aber auf jeden Fall immer verglichen werden muss, sind die Bedingungen und Regelungen der offerierten Versicherungen: «Wie hoch ist die Deckung, welche Risiken sind eingeschlossen, welche explizit ausgeschlossen... damit muss man sich unbedingt auseinandersetzen.» Und dabei geht es nicht darum, auf keinen Fall «überverschert» zu sein. Im Gegenteil, es geht darum, eine Unterversicherung zu vermeiden. Ansonsten könnten die finanziellen Folgen eines Schadens schnell existenzbedrohend sein – weshalb es auch zweitrangig ist, ob ein entsprechender Versicherungsabschluss von gewissen Leuten als «typisch schweizerisch» abgetan wird. ■



*RETO WESTERMANN

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.