

Self-Check Berufshaftpflichtversicherung Bauherrenberater

Die Haftpflichtversicherung des Bauherrenberaters / Bautreuhänders

1. Definition Haftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen einer generellen Sorgfaltspflichtverletzung während Ihrer Tätigkeit als Bauherrenberater (Haftpflichtansprüche Dritter).

2. Einige versicherte Schaden-Beispiele

- Fehler im Beratungsprozess führen zum Verlust von Fördergeldern. Der dem Bauherrn dadurch entstehende Vermögensnachteil ist gedeckt.
- Als Folge eines Analyse- oder Bewertungsfehlers (Immobilienbewertung) werden von Seiten des Bauherrn falsche Investitionsentscheidungen gefällt, welche zu Schadenersatzforderungen führen.
- Ebenso versichert ist die unrichtige Weitergabe von Aufträgen oder weitere Sorgfaltspflichtverletzungen im Rahmen der Beratertätigkeit (Bsp.: mangelnde Überwachung /Ausführungskontrolle etc.)

3. Self-Check

Gerne fassen wir Ihnen nachfolgend einige Deckungselemente zusammen, welche im Rahmen einer guten Bauherrenberater-Versicherung zwingend zu berücksichtigen sind:

Zwingend zu erfüllende Kriterien	Bemerkungen	Erfüllt
Versicherte Tätigkeit: Bauherrenberater / Bautreuhänder	Ausdrückliche Nennung des präzisen Tätigkeitsgebietes zwingend	<input type="checkbox"/>
Versicherungssummen von mindestens: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Personen- und Sachschäden: CHF 3 Mio. ▪ Vermögensschäden: CHF 1 Mio. 	Keine Bemerkungen	<input type="checkbox"/>
Optional – falls Sie auch Planungs- und/oder Bauleitungsaufgaben übernehmen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauten- und Anlageschäden: CHF 500'0000 	Keine Bemerkungen	<input type="checkbox"/>
Einschluss von Schäden infolge mangelhafter Kontrolle und Erstellung von Bauabrechnungen.	Lasse Sie sich diesen Punkt von Ihrem Versicherer schriftlich bestätigen.	<input type="checkbox"/>
Sind Schäden, die während der Versicherungsdeckung verursacht aber später zum Vorschein kommen, mitversichert (Nachrisiko)?	Lassen Sie sich diesen Punkt von Ihrem Versicherer schriftlich bestätigen.	<input type="checkbox"/>
Auf Ausschluss bezüglich „Beratungsinhalt“ achten.	Zürich Versicherung: „Nicht versichert sind Ansprüche für [...] sowie aus zugesagten Eigenschaften/Leistungen.“	<input type="checkbox"/>

Optional empfehlenswerte Kriterien	Bemerkungen	Erfüllt
Selbstbehalt für Vermögensschäden auf CHF 2'000 oder CHF 5'000 fixieren ohne zusätzliche prozentuale Beteiligung wie z.B. 10% bis max. CHF 50'000	Keine Bemerkungen	<input type="checkbox"/>
Rechtsschutz-Versicherung als Ergänzung zur Haftpflicht-Versicherung (bei nicht gedeckten Fällen wären dann immerhin die Rechtskosten gedeckt).	Siehe auch Spezialbedingungen für Architekten und Bauherrenberater (fixe Prämie von CHF 451.50 / Jahr; www.kmuvb.ch/bauherrenberater)	<input type="checkbox"/>

4. Bemerkungen zu den Ausschlüssen "Kostenüberschreitung" und „Terminschäden“

Zunächst ist zu prüfen, inwiefern der Bauherrenberater betreffend Kosten- und Terminüberschreitungen überhaupt Risiken zu tragen hat. Im Bedarfsfall sind diese beiden Themen leider auf dem Schweizer Markt nicht versicherbar (bzw. im Falle der fehlerhaften Kontrolle von Bauabrechnungen sind mindestens teilweise bei der AXA Lösungen erhältlich (Stand Mai 2020)).

Allerdings können bei Bedarf individuelle Lösungen beschafft werden (über ausländische Anbieter / Lloyds Broker etc.).

5. Bauherrenberater versus Planer versus Bautreuhand

Reine Bauherrenberaterpolicen sind auf dem Markt kaum erhältlich. In der Regel basieren bestehende Bauherrenberater-Versicherungslösungen entweder auf einer „Architektenhaftpflichtversicherung“ oder einer Bautreuhandpolice, welche entsprechend dem Zweck modifiziert werden. In beiden Fällen liegt es in der Natur der Sache, dass Ausschlüsse und Deckungselemente enthalten sind, welche der/dem Bauherrenberater/in entweder keinen Nutzen bringen oder gar kontraproduktiv sind (Ausschluss von Beraterleistungen).

Vor dem Hintergrund dieser eher komplexen Ausgangslage empfehlen wir im Zweifelsfall, die Police durch einen entsprechend spezialisierten Fachmann überprüfen zu lassen.

6. Mindestanforderungen gemäss SVIT Statuten

Grundlagen bilden das Aufnahmereglement KUB*, Statuten der KUB* und Statuten des SVIT Schweiz*. Gemäss Art. 4 und Art. 7 der Statuten haben KUB-Mitglieder bei Aufnahme in die Kammer und während der Mitgliedschaft über eine Berufshaftpflichtversicherung zu verfügen, die den Anforderungen des SVIT genügt.

* Alle Dokumente stehen auf den Webseiten www.kub.ch und www.svit.ch zum Download verfügbar.

Dübendorf, 18.05.2020 / Peter Krebs