



Gut versicherte Bauvorhaben erfordern eine professionelle Abschätzung der Risiken.

Versicherungen und Sicherheitsleistungen

Was Bauherren versichern können – und auch sollten

Nicht jedes Bauvorhaben erfordert vom Bauherrn jeweils dieselben Sicherheitsvorkehrungen. Gegebenenfalls kann ein finanzstarker Bauherr auch als «Selbstversicherer» auf eine Sicherheitsleistung verzichten.

*Von Peter Bürkel und Walter Baumann**



Bild: Peter Bürkel

Bauen birgt Risiken, die nur teilweise mit Absicherungen verkleinert werden können. Diese beschränken sich auf Schadenfälle in der Phase der Realisierung sowie auf finanzielle Schwierigkeiten seitens des beauftragten Unternehmers. Die Versicherungen des Bauherrn und des Unternehmers sind in Werkverträgen aufzuführen und die Sicherheitsleistungen im Detail zu regeln.

Mängel und Kostenüberschreitungen bilden die grössten Risiken bei der Planung und Realisierung von Bauwerken. Sie werden von Versicherungen allgemein nicht abgedeckt, sondern nur die Folgen von Schadenereignissen. Die Bauversicherungen umfassen im Wesentlichen drei Arten: die Bauherrenhaftpflichtversicherung, die Bauwesenversicherung und die Brand- und Elementarschadenversicherung.

1. Bauherrenhaftpflichtversicherung

Diese deckt bei Dritten wie beispielsweise Eigentümern anstossender Liegenschaften sowohl Personen- als auch Sachschäden ab. Die Häufigkeit grosser Schäden ist klein. Demgegenüber können Ereignisse mit einem grossen Ausmass auftreten. Den Risiken entsprechend sind die Prämien eher gering. Eine Bauherrenhaftpflichtver-

sicherung ist bei allen erheblichen Bauvorhaben abzuschliessen.

2. Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung ist bezüglich ihrer Wirkung wenig transparent. Sie deckt im Wesentlichen alle Schäden am Bauwerk vor der Abnahme ab. Sie umfasst auch Risiken, die den oder die Unternehmer betreffen. Die Prämien sind risikobezogen erheblich. Grundsätzlich ist eine Bauwesenversicherung bei Bauvorhaben mit grösseren Risiken mindestens zu prüfen. Massgebend bei einem Entscheid ist auch die Finanzkraft sowohl des Bauherrn als auch der Unternehmer. Der Bauherr kann einen Anteil der Prämie basierend auf einer Regelung im Werkvertrag dem Unternehmer belasten. Dieser wird jedoch seinen Anteil in den offerierten Preis einkalkulieren. Die Überwälzung ist somit eine fiktive.

3. Brand- und Elementarschadenversicherung

Versicherer sind die kantonalen und die privaten Gebäudeversicherungen. Die Kosten für die Versicherung sind klein, und ein Abschluss ist bei Hochbauten in jedem Fall notwendig.

FORTSETZUNG AUF SEITE 26



Insolvenz des Unternehmers

Hinsichtlich des Erfüllens des Vertrages bei einer Insolvenz des Unternehmers bestehen vier Arten von Sicherheitsleistungen ohne eine Bürgschaft.

1. Zahlungsplan

Zahlungspläne können so vereinbart werden, dass die zu leistenden Zahlungen zeitlich mehr oder wenig weit hinter der vom Unternehmer erbrachten Bauleistung erfolgen. Damit wird die Gewährleistung der Vertragserfüllung direkt dem Unternehmer übertragen. Dem Bauherrn werden vom Unternehmer anstelle von Prämien Zinsen verbunden mit Zuschlägen für Risiken in den Preis eingerechnet. Eine Insolvenz des Unternehmers ist allgemein nicht oder nur beschränkt abgedeckt.

2. Rückbehalt gemäss Art. 149 und 150 SIA 118

Die beiden Artikel beziehen sich auf Werkverträge mit Einheitspreisen. Im Fall von Gesamtpreisverträgen sind Rückbehalte besonders zu regeln. Der Rückbehalt ist verwandt mit dem Zahlungsplan. Ein Vorschlag zur Regelung findet sich im Art. 150 SIA 118. Der festgelegte Rückbehalt löst eine Preiserhöhung aus. Er ist bei grösseren Bauvorhaben eine sinnvolle Sicherheitsleistung. Wie beim Zahlungsplan ist eine Insolvenz des Unternehmers nur beschränkt gedeckt.

3. Solidarbürgschaft gemäss Art. 496 OR

Die Solidarbürgschaft ist eine weitgehende Sicherheitsleistung, welche im Fall einer Insolvenz des Unternehmers den entstandenen Schaden abdeckt. Die Kosten für die Risikoverminderung sind erheblich. Der Entscheid für oder gegen eine Solidarbürgschaft hat auf einer Beurteilung der Finanzstärke des Unternehmers und des Bauherrn zu basieren.

4. Erfüllungsgarantie gemäss Art. 111 OR

Die Erfüllungsgarantie gewährleistet die gleiche Sicherheitsleistung wie die Solidarbürgschaft. Die Erläuterungen zur Solidarbürgschaft gelten deshalb auch zur Erfüllungsgarantie.

Sichern von Vorauszahlungen

Bei Bauvorhaben, bei denen der Unternehmer grosse Vorleistungen vor Baubeginn erbringen muss, werden häufig Vorauszahlungen vereinbart. Diese ergeben sich aus der beschränkten Finanzkraft des Unternehmers. Das Sichern ist auf die Insolvenz des Unternehmers ausgerichtet. Beim Abschluss des Vertrages mit einer Vorauszahlung geht es allgemein um Bauvorhaben mit grossen Bausummen.

Grundsätzlich ist jeweils die Risikosituation zu beurteilen. Finanzstarke Bauherren können als

«Selbstversicherer» auf eine Sicherheitsleistung verzichten.

Gewährleistung der Mängelbehebung

Garantien während der Mängelfrist sind als Sicherheitsleistung sehr verbreitet, da die Behebung von Mängeln fünf Jahre oder mehr vom Unternehmer gewährleistet sein sollte. Als Folge dieser Ausgangslage wird bei mittleren und grösseren Bauvorhaben häufig vom Unternehmer eine Sicherheitsleistung im Hinblick auf eine Insolvenz des Unternehmers gefordert. Das Risiko hinsichtlich Mängel ist wegen des meist eher beschränkten Schadens allgemein geringer als beim Erfüllen des Vertrags. Entsprechend kleiner sind die Kosten für die Gewährleistung. Ausser im Fall konventioneller Bauten und Bauvorhaben mit einer kleinen Bausumme ist hier eine Solidarbürgschaft oder eine Erfüllungsgarantie mindestens zur prüfen. Anstelle einer Solidarbürgschaft oder einer Erfüllungsgarantie kann auch eine Bargarantie gemäss Art. 182 SIA 118 als Sicherheit vereinbart werden. Auf Verlangen des Unternehmers stellt der Bauherr das Guthaben des Unternehmers mit einer Bankgarantie sicher. ■

*Peter Bürkel, dipl. Ing. ETH; Walter Baumann, dipl. Ing. ETH; Bürkel Baumann Schuler, Ingenieure und Planer AG, Winterthur; admin@bbs-ing.ch

Charakteristiken der Bauvorhaben

Bereiche	Art der Sicherung	Konventionelles Vorhaben	Eher kleine Bausumme	Finanzstarker Unternehmer	Grosse Bausumme	Vorhaben mit grossem Risiko	Einsatz GU/TU
Versicherungen							
Schadenfälle bei der Realisierung	– Bauherrenhaftpflichtversicherung	x	o	x	x	x	x
	– Bauwesenversicherung	–	–	o	o	x	o
	– Brand- und Elementarschadenversicherung	x	x	x	x	x	x
Sicherheitsleistungen							
Erfüllen des Vertrags bis zur Abnahme	– Zahlungsplan	x	o	o	x	x	x
	– Rückbehalt gemäss Art. 149 und 150 SIA 118	o	o	o	x	x	x
	– Solidarbürgschaft gemäss Art. 496 OR	o	–	o	o	x	o
	– Erfüllungsgarantie gemäss Art. 111 OR	o	–	o	o	x	o
Sichern von Vorauszahlungen	– Solidarbürgschaft gemäss Art. 496 OR	–	–	o	o	o	o
	– Erfüllungsgarantie gemäss Art. 111 OR	–	–	o	o	o	o
Gewährleisten der Mängelbehebung	– Solidarbürgschaft gemäss Art. 496 OR	o	o	o	x	x	x
	– Erfüllungsgarantie gemäss Art. 111 OR	o	o	o	x	x	x
	– Bargarantie gemäss Art. 182 SIA 118						

Legende: x sinnvoll o zu prüfen – nicht sinnvoll oder nicht massgebend