

Bauleistungsversicherung

Bekanntmachung des Landeskirchenamtes vom 25. Juli 2011 (Az.: 903.51)

(KABl. 2011 S. 207)

Hinweisblatt zur Bauleistungsversicherung¹

I. Notwendigkeit der Bauleistungsversicherung

Jedes Bauvorhaben birgt Gefahren in sich. Diese liegen z. B. in Elementarereignissen, Witterungseinflüssen, Diebstahl mit böswilligen Beschädigungen, in menschlichen Unzulänglichkeiten oder Böswilligkeiten sowie in unbekanntem Eigenschaften des Baugrundes trotz vorheriger Baugrunduntersuchung.

Irrtümlich wird häufig die Meinung vertreten, dass allein die Unternehmer und Handwerker (Auftragnehmer) diese Gefahren zu tragen haben. Nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B), die den Bauverträgen regelmäßig zugrunde liegt, müssen die Unternehmer jedoch nur die Schäden auf eigene Rechnung beseitigen lassen, die sie mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln hätten verhüten können. Bei Schäden durch „höhere Gewalt oder unabwendbare Umstände“ behalten sie ihren Vergütungsanspruch gegenüber dem Bauherrn. Auch muss der Bauherr (Auftraggeber) zwangsläufig dann Schäden tragen, wenn der Auftragnehmer, der den Schaden zu vertreten hätte, aus wirtschaftlichem Unvermögen zur Schadenbeseitigung nicht in der Lage ist. Darüber hinaus geht auf den Bauherrn die Gefahr für alle von ihm abgenommenen oder eventuell als abgenommen geltenden Teilleistungen über (z. B. Rohbau, überbaute Isolierungen, Installationen, Heizung, Glaser- und Malerarbeiten u. a.), sodass sein Risiko mit dem Baufortschritt ständig wächst.

Das Bestreben, eingesetztes Baukapital zu schützen, gleichgültig ob der Bauherr, der Bauunternehmer oder der Architekt für die Zerstörungen oder Beschädigungen der Bauleistungen aufzukommen haben, und die Fortführung der Bauarbeiten ohne Verzögerung und ohne zeitraubende Suche nach dem für den Schaden Verantwortlichen zu ermöglichen, erfordert es, sich mit der Bauleistungsversicherung rechtzeitig vertraut zu machen.

Diese Versicherung ist wie keine andere geeignet, eine wirtschaftliche Sicherung des Vermögens beim Einsatz für die vielseitigen Bauvorhaben zu gewährleisten, ohne dass hierdurch Mehrkosten entstehen, sodass die Bauaufwendungen ihrer wirklichen Zweckbestimmung zufließen können.

¹ Mögliche Rückfragen zur Bauleistungsversicherung richten Sie bitte an:
Ecclesia Versicherungsdienst GmbH
Klingenbergstraße 4
32758 Detmold
Tel.: 05231 603-0
Fax: 05231 603-197
E-Mail: info@ecclesia.de
Internet: www.ecclesia.de

II. Verteilung der Gefahr

Jeder Bauherr schließt für die Erstellung seines Bauwerkes Verträge mit Architekten, Bauunternehmen und Bauhandwerkern ab. Grundlage ist ein Werkvertrag, der in der Regel durch die „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“ (VOB/B DIN 1961) ausgefüllt ist. Gemäß § 644 Absatz 1 Satz 1 BGB geht die Gefahr (Vergütungsgefahr) des Gewerkes mit der Abnahme auf den Bauherrn über. Das bedeutet, der Unternehmer trägt grundsätzlich bis zur Abnahme des Gewerkes das Risiko, ob er für seine bereits erbrachten Leistungen eine Vergütung verlangen kann oder nicht.

Auch § 12 Ziff. 6 VOB/B sieht diese Regelung vor. Eine Abweichung enthält § 7 Ziff. 1 VOB/B:

Danach hat der Unternehmer, wenn die Bauleistungen vor der Abnahme durch höhere Gewalt oder sonstige unabwendbare Ereignisse beschädigt oder zerstört werden, Anspruch auf die vertragliche Vergütung für den bereits ausgeführten Teil seiner Leistungen sowie auf Bezahlung der bereits entstandenen Kosten für noch nicht ausgeführte Leistungen.

Die Abgrenzung der Risiken des Bauherrn (= Auftraggeber) und des Unternehmers (= Auftragnehmer) bis zur Abnahme der jeweiligen Bauleistungen ist schwierig. Sie kann zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten führen, die die rechtzeitige Fertigstellung des Bauvorhabens gefährden. Deshalb wurde durch Abschluss des Rahmenabkommens eine Vertragsform geschaffen, die allen am Bau Beteiligten zweckgerechten Versicherungsschutz bietet.

Vor Baubeginn wird das Bauvorhaben ausgeschrieben.

Da durch die Bauleistungsversicherung die am Bau Beteiligten, der Bauherr, die Bauunternehmer und die Bauhandwerker, mitversichert sind, können diese zur Prämienzahlung mit herangezogen werden. Der Ausschreibende muss, um den Bauherrn und die am Bau Beteiligten vor finanziellen Nachteilen zu bewahren, in die Ausschreibung zusätzlich etwa folgenden Text aufnehmen:

„Der Bauherr hat für das ausgeschriebene Bauvorhaben eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen, in der alle am Bau Beteiligten mitversichert sind. Deshalb wird die Prämie in Höhe von (z. B. 2,5 %) anteilmäßig auf alle Auftragnehmer entsprechend ihrer Auftragssumme umgelegt und bei der Endabrechnung einbehalten. Da die Bauleistungsversicherung den Auftragnehmern einen wesentlichen Teil ihres Risikos abnimmt – die Selbstbeteiligung beträgt in der Regel nur 200 € – ist der Wagniszuschlag bei der Kalkulation entsprechend zu ermäßigen.“

III. Umfang der Bauleistungsversicherung

Dieses Hinweisblatt beinhaltet Auszüge bzw. die wesentlichen Informationen über den Versicherungsumfang: Die Bauleistungsversicherung ist eine reine Sachversicherung, mit der Bauleistungen während der Bauzeit, und zwar ab Baubeginn oder ab Eingang des Deckungsauftrages bis zur vollständigen Ingebrauchnahme des gesamten Gebäudes durch

einen umfassenden Versicherungsschutz gegen unvorhergesehene Beschädigungen oder Zerstörungen versichert werden können, gleichgültig ob diese Schäden der Bauherr, der Bauunternehmer oder einer der beauftragten Handwerker zu tragen hat.

1. Vertragsgrundlagen

Vertragliche Grundlage des Versicherungsschutzes bilden die:

„Allgemeinen Bedingungen für die Bauleistungsversicherung durch Auftraggeber“ (ABN) mit besonderen Vereinbarungen und Klauseln.

2. Gegenstand der Versicherung

2.1 Es werden Gebäudeneubauten (Neu-, An- und Umbauten sowie Sanierungsmaßnahmen) während der Bauzeit versichert, also die geplante Bauleistung selbst.

Feuerschäden sind grundsätzlich vom Versicherungsschutz ausgenommen, können aber bei Bedarf gegen Zahlung eines Mehrbeitrages mitversichert werden. Das Feuerrisiko kann abweichend von den ABN wie folgt mitversichert werden:

2.2 Variante 1 – Feuer-Vollversicherung

Entschädigung wird geleistet für Schäden durch Brand, Blitzschlag und Explosion sowie durch Löschen und Niederreißen bei diesen Ereignissen.

Die Beantragung einer Rohbau-Feuerversicherung kann bei Einbeziehung der Variante 1 in die Bauleistungsversicherung entfallen.

2.2.1 Variante 2 – Feuerrest-Versicherung für das sogenannte Unternehmerisiko

Hier wird das gleichzeitige Bestehen einer Rohbau-Feuerversicherung vorausgesetzt. Diese Variante wird nur benötigt, wenn sich der Versicherungsschutz des Rohbau-Feuerversicherers lediglich auf das Interesse des Versicherungsnehmers (Bauherrn) erstreckt. Das damit bei den Unternehmern verbleibende Feuerrestisiko kann somit abgesichert werden. Dies ist nicht nur für den Unternehmer interessant, sondern in erster Linie auch für den Bauherrn. Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind Baumaßnahmen, die vom Generalunternehmer schlüsselfertig erstellt werden.

2.3 Mitversicherung von Altbauten

Werden An-, Umbau-, Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, muss der Versicherungsschutz angepasst werden. Hierfür stehen je nach Bedarf Alternativen zur Verfügung:

2.3.1 **Mitversicherung von Altbauten gegen Einsturz (Klausel TK 5155)**

Bestehende Gebäude (Altbauten) können gegen Einsturzschäden mitversichert werden, wenn zum Beispiel bei Um- oder Anbauten in die tragende Konstruktion dieser Gebäude eingegriffen wird oder wenn Unterfangungsarbeiten (auch Unterfahrungen) durchgeführt werden. Auf jeden Fall muss eine unmittelbare bauliche Tätigkeit an diesen Gebäuden stattfinden. Der Rahmenvertrag sieht eine beitragsfreie Mitversicherung bis 60.000 € auf „Erstes Risiko“ vor. Die Selbstbeteiligung beträgt 20 %, mindestens 250 € je Schadenfall.

2.3.2 **Mitversicherung von Altbauten gegen Sachschäden (Klausel TK 5181)**

Als weiter gehende Alternative zu Ziffer 2.3.1 ist dieser zusätzliche Versicherungsschutz möglich, welcher mit einer Allgefahrendeckung vergleichbar ist. Versicherungsschutz wird geleistet für:

unvorhergesehen eintretende Schäden (Beschädigungen oder Zerstörungen) an den versicherten Altbauten und an sonstigen versicherten Sachen. Dieser Versicherungsschutz umfasst auch Einsturzschäden. Der Selbstbehalt beträgt 10 %, mindestens 500 € je Schadenfall oder nach besonderer Vereinbarung.

2.3.3 **Mitversicherung von Altbauten gegen Sachschäden infolge eines Schadens an der Neubauleistung sowie infolge Leitungswasser, Sturm und Hagel (Klausel TK 5180)**

Der Versicherungsschutz für Altbauten kann auch eingeschränkt durch diese Klausel zur Verfügung gestellt werden. Diese Variante ist nur bedingt zu empfehlen und im Detail anhand der individuellen Baumaßnahme zu überprüfen. Leistungsvoraussetzung ist, dass ein Schaden an der Neubauleistung vorausgegangen sein muss!

Hinweis zu den Ziffern 2.3.1 bis 2.3.3

Der Versicherungsschutz zur Mitversicherung der Altbauten (Ausnahme: Beitragsfreier Versicherungsschutz) ist gesondert zu beantragen.

Regelmäßig wird kein Versicherungsschutz geleistet für:

- Schäden durch Rammarbeiten;
- Risse- und Senkungsschäden

(Entschädigung wird jedoch geleistet, wenn die Altbauten infolge von Risseschäden aus Gründen der Standsicherheit ganz oder teilweise abgebrochen werden müssen);

- Schäden durch Veränderung der Grundwasserverhältnisse;

- Schönheitsreparaturen und Reinigungskosten;
- Schäden durch Brand, Blitzschlag und Explosion sowie durch Löschen oder Niederreißen bei diesen Ereignissen;
- Verluste durch Diebstahl.

Die Mitversicherung von medizinisch-technischen Einrichtungen und technischen Anlagen etc. ist durch besondere Vereinbarung möglich. Nähere Informationen, auch zu weiterem beitragsfreien Versicherungsschutz, entnehmen Sie bitte Ihrem Angebot.

2.3.4 Mitversicherung von Mehrkosten

Mehrkosten, die auf Grund eines versicherten Bauleistungsschadens entstehen, können mitversichert werden.

Hierunter fallen alle Kosten, die im Betrieb des Versicherungsnehmers normalerweise nicht entstehen und nach einem entschädigungspflichtigen Bauleistungsschaden zur Fortführung des Betriebes aufgewendet werden müssen.

Der Rahmenvertrag sieht eine beitragsfreie Mitversicherung bis 60.000 € auf „Erstes Risiko“ vor. Eine höhere Versicherungssumme ist gesondert in Deckung zu geben. Der Selbstbehalt beträgt 5.000 € je Schadenfall

3. Wie setzt sich die Versicherungssumme in der Bauleistungsversicherung zusammen?

3.1 Zu berücksichtigen sind:

- a) die vertragliche Bausumme aller Bauleistungen,
- b) der Wert aller Lieferungen von Baustoffen und Bauteilen,
- c) die Kosten der als wesentliche Bestandteile einzubauenden Gegenstände sowie
- d) die Eigenleistungen und Lieferungen des Bauherrn.

Kosten für gärtnerische Anlagen und alle Gebühren für Behörden- oder Maklerleistungen, Grundstückskosten, Zinsen u. a. sowie Architekten- und Ingenieurhonorare gehören nicht in die Versicherungssumme.

Es bietet sich an, die Summenermittlung entsprechend den Kostengruppen nach DIN 276 vorzunehmen. Ein vereinfachtes Formular „Aufteilung der Baukosten nach Kostenarten“ ist bei uns abrufbar.

- 3.2** Bei Versicherung bestehender Gebäude (Altbauten) gegen Einsturz (s. Ziff. 2.3.1) sowie bei der Mehrkosten-Versicherung wird eine Versicherungssumme auf „Erstes Risiko“ vereinbart. Diese Erstrisiko-Versicherung ersetzt Schäden bis zu der angegebenen Versicherungssumme (Haftungsbegrenzung).
- 3.3** Für die Mitversicherung von Altbauten gegen Sachschäden (s. Ziff. 2.3.2 und auch 2.3.3) sehen die Bestimmungen vor, dass die Versicherungssumme dem ortsüblichen Neubauwert entspricht. In der Versicherungspraxis wird jedoch dazu übergegangen, auch hier Versicherungssummen auf „Erstes Risiko“ zu vereinbaren.

Hinweis zu den Ziffern 3.2 und 3.3

Die Festlegung der Versicherungssummen sollte in Absprache mit der Bauleitung bzw. dem Architekten erfolgen. Je nach Risiko entscheidet der Versicherer, ob eine Baustellenbesichtigung durchgeführt wird.

4. Welche Risiken werden versichert?

- 4.1** Die im Versicherungsschein bezeichneten Bauleistungen werden während der Bauzeit gegen unvorhersehbare Beschädigungen oder Zerstörungen versichert.

Mögliche Schadenursachen können sein:

- a) Elementarereignisse sowie Witterungseinflüsse, z. B. Regengüsse, Überflutung, Sturm, Orkan, Überschwemmung, Hagel, Temperaturstürze, jeweils in ungewöhnlichem oder außergewöhnlichem Ausmaß,
- b) Konstruktions- und Materialfehler, Fehler in der statischen Berechnung,
- c) Fehler bei der Bauausführung,
- d) mangelhafte Bauaufsicht,
- e) Handlungen unbefugter oder dritter Personen,
- f) Ungeschicklichkeit, Fahrlässigkeit oder Böswilligkeit,
- g) Diebstahl und Einbruchdiebstahl von mit dem Gebäude fest verbundenen versicherten Bestandteilen.

- 4.2** Die Bauleistungsversicherung entbindet den Bauunternehmer nicht von seiner Sorgfaltspflicht. Daher werden durch die Bauleistungsversicherung nicht erfasst:

- a) Schäden durch normale Witterungseinflüsse, mit denen nach der Jahreszeit und den örtlichen Verhältnissen gerechnet werden muss. Für die Einstufung des Ereignisses werden in Zweifelsfällen Auskünfte der Wetterämter ausgewertet,

- b) Frostschäden, insbesondere die dadurch entstanden sind, dass die vom Rationalisierungskuratorium der Deutschen Wirtschaft herausgegebenen „Hinweise für das Bauen im Winter“ nicht beachtet worden sind,
- c) Schäden aus Grund und Boden sowie aus Grundwasser, die auf einem Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik beruhen,
- d) Schäden durch Ausfall der Wasserhaltung sind nur dann ersatzpflichtig, wenn nach den Regeln der Technik ein von der Stromzuführung bzw. Kraftquelle des ausfallenden Maschinensatzes unabhängiges und einsatzbereites Aggregat zur Verfügung stand,
- e) Leistungsmängel,
- f) Bauleistungen nach Verfahren, die bei der Erprobung durch die zuständige Materialprüfstelle oder die Baupolizei beanstandet worden sind,
- g) Gewährleistungsschäden (VOB/B DIN 1961 § 13),
- h) Vertragsstrafen und mittelbare Schäden (Vermögensschäden, Personenschäden).

4.3 Ferner sind nicht versichert:

- a) Schäden durch Kriegereignisse, Beschlagnahmen oder Verfügungen von hoher Hand,
- b) Schäden durch Kernenergie, nukleare Strahlung oder radioaktive Substanzen,
- c) Schäden an Glas-, Metall- oder Kunststoffoberflächen sowie an Oberflächen vorgehängter Fassaden durch eine Tätigkeit an diesen Sachen,
- d) Brand-, Blitz- und Explosionsschäden (falls nicht besonders vereinbart – s. Ziff. 2.2 und 2.2.1),
- e) Baustelleneinrichtungen, eigene oder geliehene Gerüste, Baugeräte, Baumaschinen, Werkzeuge, Baubuden, Akten, Zeichnungen und Pläne,
- f) Schäden durch Terrorakte (eingeschränkt, siehe Angebot bzw. Deckungsauftrag); dies sind jegliche Handlungen von Personen oder Personengruppen zur Erreichung politischer, religiöser, ethnischer oder ideologischer Ziele, die geeignet sind, Angst oder Schrecken in der Bevölkerung oder Teilen der Bevölkerung zu verbreiten und dadurch auf eine Regierung oder staatliche Einrichtungen Einfluss zu nehmen.

Eine detaillierte Aufzählung der versicherten und nicht versicherten Sachen, Gefahren und Interessen ist in den ABN zu finden.

5. Ersatzleistung sowie beitragsfreie Erweiterungen des Versicherungsschutzes

- 5.1 Die Ersatzleistung umfasst die Kosten, die zur Beseitigung des Schadens und zur Aufräumung der Schadenstelle erforderlich sind. Ersetzt werden die notwendigen Aufwendungen, um den Zustand wiederherzustellen, der zur Zeit des Eintritts des Schadens bestanden hat. Mehrkosten, die durch Änderung der Bauweise oder dadurch entstehen, dass gegenüber dem Zustand unmittelbar vor dem Schadenfall Verbesserungen vorgenommen werden, sind nicht Gegenstand der Ersatzleistung.

Ist ein Schaden von einem Auftragnehmer zu vertreten und wird die Behebung des Schadens durch diesen Auftragnehmer vorgenommen, so wird ein Zuschlag für Wagnis, Gewinn und Mehrwertsteuer u. Ä. nicht ersetzt.

Die Versicherungssumme bildet die Grenze der Entschädigung.

5.2 Über den Versicherungsumfang nach ABN hinaus gilt u. a. ohne Mehrprämie vereinbart:

- a) Entschädigung wird geleistet für Verluste mit dem Gebäude fest verbundener Sachen, die gestohlen worden oder aus sonstiger Ursache abhanden gekommen sind,
- b) die Versicherer verzichten insoweit auf einen Regress gegen Architekten und Bauleiter, wenn ein Schaden die Versicherungssumme für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) der Berufshaftpflichtversicherung übersteigt (Voraussetzung: Mindestversicherungssumme für sonstige Schäden 250.000 €),
- c) mitversichert sind Kosten für Baugrund und Bodenmassen, Gartenanlagen und Pflanzungen (ohne das Diebstahl- und Anwachsrisiko), Schadenssuchkosten und zusätzliche Aufräumungskosten sowie Schäden durch radioaktive Isotope insgesamt bis
 10 % der Versicherungssumme
 mindestens 60.000 €
 maximal 130.000 €
 beitragsfrei je Schadenereignis auf „Erstes Risiko“.
 Für Gartenanlagen und Pflanzungen beträgt die Selbstbeteiligung je Schadenfall 500 €,
- d) mitversichert sind Hilfsbauten und Bauhilfsstoffe mit 60.000 € auf Erstes Risiko, soweit der Schaden zulasten des Auftraggebers geht,

- e) für Schäden an medizinisch-technischen Einrichtungen, Laboreinrichtungen sowie Stromerzeugungs-, Datenverarbeitungs- und sonstigen selbstständigen elektronischen Anlagen sowie Küchen- und Wäschereinrichtungen besteht zuschlagsfreier Versicherungsschutz bis zu 10 % der Gesamtversicherungssumme, maximal 1,3 Mio. €. Voraussetzung ist, dass der Gesamtwert dieser für das angemeldete Bauvorhaben vorgesehenen Geräte in der Versicherungssumme enthalten ist. Eine Unterversicherung wird nicht angerechnet. Dieser Einschluss gilt subsidiär gegenüber anderen Versicherungen.

Auf Antrag kann die Summenbegrenzung gegen Zahlung einer Mehrprämie angehoben werden,

- f) in Ergänzung der ABN gilt vereinbart, dass Versicherer und Versicherungsnehmer in berechtigten Fällen übereinstimmend den gleichen Sachverständigen wählen können. Die Kosten des Sachverständigen trägt dann der Versicherer. Ist eine Partei mit den Feststellungen des gemeinsamen Sachverständigen nicht einverstanden, tritt das Sachverständigenverfahren gemäß ABN in Kraft,
- g) mitversichert gelten Zeitzuschläge, Eil- und Expressfrachten gemäß ABN,
- h) Bauvorhaben mit erschwerten Gründungsverhältnissen (Pfahlgründung, Baugrubenumschließung, Wasserhaltung etc.) gelten mitversichert,
- i) Mitversicherung von Schäden durch Innere Unruhen sowie Streik und Aussperrung,
- j) Schäden durch Terrorakte (Ziffer 4.3, f) bis zu einer Versicherungssumme von 10.000.000 € je Bauvorhaben unter Berücksichtigung einer Selbstbeteiligung von 1 % der Jahreshöchstschädigung. Baumaßnahmen mit Versicherungssummen von 10.000.000 € bis 25.000.000 € können gegen Zahlung einer Mehrprämie mitversichert werden,
- k) mitversichert sind Bauvorhaben im Bereich von Gewässern oder in Bereichen, in denen das Grundwasser durch Gewässer beeinflusst wird (Klausel TK 5260 ABN), als vorläufige Deckung.

Der Versicherer wird unverzüglich eine Antragsprüfung vornehmen. Wenn sich herausstellen sollte, dass sich das zu versichernde Bauvorhaben in der ZÜRS-Zone IV (statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser) befinden sollte, so endet die vorläufige Deckung mit Zugang der Mitteilung des Versicherers;

Für die Baumaßnahmen, die sich nach Feststellung des Versicherers in ZÜRS-Zone IV befinden, besteht Versicherungsschutz bis zu einer Erstrisiko-Versicherungssumme von 60.000 € bis zur endgültigen Ablehnung durch den Versicherer. Ansonsten gilt eine vertragliche Jahres-Höchstentschädigung in Höhe von

20 % der Versicherungssumme,

maximal jedoch 2.500.000 €

bei einem Selbstbehalt je Schadenfall von 10 %, mindestens 5.000 €, maximal 25.000 €.

6. **Selbstbeteiligung (SB)**

Die in den ABN vorgesehene prozentuale Selbstbeteiligung ist abbedungen. Der Selbstbehalt je Schadenereignis beträgt regelmäßig nur 200 €. Alternativen sind dem Deckungsauftrag zu entnehmen.

7. **Prämie**

7.1 Die Grundprämie für Gebäudeneubauten etc. gemäß Ziffer 2.1 wird anhand der vorläufigen Baukostensumme/Versicherungssumme ermittelt. Unterstellt wird eine normale Bauweise sowie ein normaler Baugrund. Bei Bausummen ab 1.000.000 € gewähren die Versicherer einen Beitragsnachlass. Die Mindestprämie je Vertrag beträgt 150 €.

Ergibt sich bei der Endabrechnung ein Betrag von höchstens 50 €, so wird auf eine Erhebung bzw. Erstattung des Differenzbeitrages verzichtet.

7.2 **Prämienzuschläge sind zu entrichten für:**

- a) Einschluss von Feuerschäden gemäß Ziffer 2.2 und 2.2.1,
- b) Mitversicherung von bestehenden Gebäuden gegen Einsturz (Ziffer 2.3.1),
- c) Mitversicherung von Altbauten gegen Sachschäden (Ziffer 2.3.2),
- d) Mitversicherung von Altbauten gegen Sachschäden infolge eines Schadens an der Neubauleistung sowie durch Leitungswasser, Sturm und Hagel (Ziffer 2.3.3),
- e) Mitversicherung von Mehrkosten (Ziffer 2.3.4),
- f) Höherversicherung von Elektro-, medizinischen Geräten und Anlagen etc. (Ziffer 5.2, e).

7.3 **Eine Prämienermäßigung kann erfolgen bei**

- Erhöhung des Selbstbehaltes auf 300 €, 500 € oder 1.000 € je Schadenfall.

IV. Der Deckungsauftrag zur Bauleistungsversicherung

1. **Anmeldung**

Der Versicherungsschutz ist vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Deckungsauftrag zur Bauleistungsversicherung und mit möglichst folgenden Unterlagen über uns in Auftrag zu geben:

- Formular: „Aufteilung der Baukosten nach Kostenarten“, alternativ: Kostenaufstellung nach DIN 276 (detailliert),
- Baubeschreibung/Erläuterungsbericht,
- Rahmenterminplan.

2. **Auskunfterteilung**

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geben Auskünfte zu allen Fragestellungen „rund um das Thema Bauversicherungen“.

3. **Versicherungsanfang und -ende**

Die Versicherung beginnt mit dem Eingang des Deckungsauftrages bei uns; die Haftung jedoch frühestens mit dem Baubeginn.

Die Haftung des Versicherers endet zwölf Tage nach vollständiger Ingebrauchnahme des Gesamtgebäudes oder spätestens zwölf Tage nach Fertigstellungsdatum gemäß behördlicher Baufertigstellungsanzeige. Maßgebend ist der früheste dieser Zeitpunkte. Die übrigen Regelungen der ABN bleiben unberührt. In der Versicherungszeit eintretende Schäden durch Abnutzung und Verschleiß infolge laufenden Gebrauchs bereits teilfertiger Gebäudeteile sind keine unvorhergesehen eintretenden Beschädigungen oder Zerstörungen an versicherten Bauleistungen.

Nach dem Ende der Haftung leistet der Versicherer während einer Nachhaftungszeit von 24 Monaten Entschädigung für unvorhergesehen eintretende Schäden (Beschädigungen oder Zerstörungen) an den versicherten Bauleistungen,

- die bei der Erfüllung der Gewährleistungs- oder Restarbeiten im Rahmen der bauvertraglich vereinbarten Verpflichtungen verursacht werden,
- die während der versicherten Bauzeit auf der Baustelle verursacht wurden.

Bei der Berechnung der Entschädigung sind alle Kosten abzuziehen, die auch ohne Eintritt eines Versicherungsfalls hätten aufgewendet werden müssen, um einen Mangel zu beseitigen.

V. Sonstige Bauversicherungen

Für den Bauherrn ist im Zusammenhang mit einer sorgfältig vorzunehmenden Prüfung der Risikolage in Bezug auf Haftung und Versicherungsschutz (auch der am Bau beteiligten Planer und Unternehmer) nicht nur die Bauleistungsversicherung zu beachten. Folgende Versicherungsbereiche sind zu überprüfen:

Der Bauherr benötigt Haftpflichtversicherungsschutz für Schadenersatzansprüche, die Dritte an ihn herantragen. Diese Bauherren-Haftpflichtversicherung muss separat abgeschlossen werden, wenn die Betriebs-Haftpflichtversicherung diesen Versicherungsschutz nicht abdeckt.

Vermögensschaden-Haftpflichtversicherungen beinhalten regelmäßig nur eingeschränkten Versicherungsschutz für Baumaßnahmen. Es muss überprüft werden, ob für die rechtliche und finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens gesonderter Bauvermögensschaden-Haftpflichtversicherungsschutz benötigt wird.

In den Planerverträgen sowie in den Leistungsverzeichnissen für die Bauunternehmer sind die gesonderten Passagen zur Haftung und Versicherung zu beachten. Dort wird in aller Regel festgelegt, welchen Haftpflichtversicherungsschutz die Auftragnehmer mitbringen und vorhalten müssen. In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob es bei Großbauprojekten im Interesse des Bauherrn nicht sinnvoll ist, den von Planern und Unternehmern vorgehaltenen Versicherungsschutz über eine Exzedenten-Haftpflichtversicherung summen- und bedingungsmäßig zu vervollständigen. In solchen Fällen ist wie zur Bauleistungsversicherung (siehe II. Verteilung der Gefahr) schon bei Vertragsabschluss bzw. bei Ausschreibung der Gewerke auf die Prämienumlage für diesen gesonderten Haftpflichtversicherungsschutz aufmerksam zu machen.

Werden Um-, Erweiterungs- oder Sanierungsbaumaßnahmen durchgeführt und können Schäden aus der Baumaßnahme den laufenden Betrieb beeinflussen (Schließung/Minderbelegung etc., aber auch Kosten für die nicht rechtzeitige Fertigstellung eines Neubaus), kann dieses betriebliche Risiko in Erweiterung der Mehrkosten-Versicherung weitgehend durch die Bau-Betriebsunterbrechungsversicherung versichert werden.

Für den Baukörper ist eine Rohbau-Feuerversicherung notwendig. Ebenso ist bei der Fertigstellung der Objekte an weiter gehenden Versicherungsschutz im Leitungswasser- und Sturmbereich sowie an die Inventar-Versicherung im Anschluss an die Baudeckungen zu denken.

Im Feuerversicherungsbereich für die Gebäude können über Haftungsbeschränkungsabreden auch Risiken der Regressnahme bei den Bauunternehmern ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung von eingesetzten Geldern gehört, dass gewisse Bürgschaften besorgt und bereitgestellt werden. Dies ist zunächst Aufgabe der am Bau beteiligten Unternehmungen, aber es besteht die Verpflichtung für den Bauherrn, für die vertragliche Vereinbarung solcher Bürgschaften zu sorgen und deren Bereitstellung zu überwachen (z. B.

Vorauszahlungsbürgschaften, Vertragserfüllungsbürgschaften sowie Mängelgewährleistungsbürgschaften). Im Bedarfsfall bietet auch die Versicherungswirtschaft entsprechende Lösungsmöglichkeiten.

VI. Obliegenheiten und Schadenverhütung

Folgende Obliegenheiten sind unverzüglich anzuzeigen:

- nachträgliche Erweiterungen des Bauvorhabens,
- wesentliche Änderungen der Bauweise,
- wesentliche Änderungen des Bauzeitplanes,
- eine Unterbrechung der Bauarbeiten.

Insbesondere bei An-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die Anzeigepflichten zu beachten. Versicherungsbedingungen bestehender Sachversicherungen und rechtliche Vorschriften sehen vor, dass Gefahrerhöhungen (z. B. die Baumaßnahme) im Vorfeld anzuzeigen sind. Die Verletzung der Anzeigepflicht kann die Leistungsfreiheit der Versicherer zur Folge haben, wenn Schäden auf die Gefahrerhöhung zurückzuführen sind.

Beispielsweise stellen Bauarbeiten im Aufstellungsbereich elektronischer Anlagen eine Gefahr für diese Anlagen dar. In der Praxis treten häufig folgende Gefahren auf: Staub, Erschütterungen, Stromausfall, Feuer/Wasser, Klimabeeinträchtigung, herabfallende Teile etc. Daher sind die Baumaßnahmen sorgfältig vorzubereiten. In die Vorbereitung sind auch Hersteller- bzw. Wartungsfirmen und Versicherer der betroffenen Anlagen einzubeziehen, damit eine sorgfältige Schadenverhütung erreicht wird.

VII. Unser Dienstleistungsangebot

Die Gestaltung des Bauversicherungsschutzes gehört in die Hand von Fachleuten. Bitte unterrichten Sie uns rechtzeitig über anstehende/geplante Bauvorhaben. Sie erhalten von uns ein umfassendes Versicherungskonzept.

