



die-premiummakler.de

© Die Premiummakler Bad Endorf Nur für private Verwendung

## Bauleistungsversicherung

Bauleistungsversicherung? Bauwesenversicherung? Bauversicherung? Die Begriffsverwirrung scheint komplett.

Keine Sorge: Alle Bezeichnungen beschreiben denselben Sachverhalt: eine **Bauleistungsversicherung** ist das zeitgemäße Wort. Die Begriffe *Bauwesenversicherung* und *Bauversicherung* sind veraltet – aber beschreiben natürlich dasselbe: die Bauleistungsversicherung schützt Bauherren und Baufirmen gleichermaßen vor Schäden während der Bauzeit – Vandalismus, unbekannte Eigenschaften des Baugrundes, Konstruktions- und Materialfehler, Fahrlässigkeit, um einige zu nennen, Hochwasser, Sturm und andere Risiken. Gleich vorweg: Die Bauleistungsversicherung ist, neben der Bauherrenhaftpflichtversicherung, eine der **wichtigsten Policen für den Bauherren**. Sie hat eine Art Kaskofunktion und schützt vor allem dann vor Schäden, wenn deren Verursacher nicht festgestellt werden kann. Sowohl Bauunternehmen als auch Bauherren können mit der Bauleistungsversicherung sämtliche Gewerke, Teilschritte und verwendeten Materialien bis zur Beendigung der Bauphase absichern.

## Bauleistungspolice-wichtig für die Region

In Anbetracht schwelender Finanz- und Währungskrisen gibt es in der Region nicht wenige Bauherren, die auf “Betongold” setzen. Weit mehr als 550 Gebäude entstehen pro Jahr im Landkreis Rosenheim – Tendenz stark ansteigend. In den Nachbarlandkreisen Mühldorf oder Traunstein wird gar noch mehr gebaut – Folge des dort etwas größeren Grundstücksangebots. Alle drei Landkreise zusammen genommen summiert sich das Volumen der Bauaufträge auf eine knappe Dreiviertel Milliarde Euro – nicht eingerechnet hierin sind Aufträge aus Umbauten oder etwa Sanierungen. Zwei Drittel dieses gewaltigen Kuchens entfallen auf den privaten Haus- und Wohnungsbau. Dies zeigt, wie wichtig das Thema **Bauleistungsversicherung** für die Region ist.

### **Bauleistungsversicherung: so schnell entstehen Schäden:**

Selbst Absperrungen und Warntafeln schrecken “Scherzbolde” nicht ab – da werden mutwillig Abflussrohre in einem neu gebauten Keller verstopft, so dass dieser einen halben Meter unter Wasser steht. Oder man zündelt in einem Rohbau; das Holz für die Dachkonstruktion oder Dämmaterial gerät in Brand. Schnell summieren sich die Schäden auf mehrere zehntausend Euro. In diesem Falle lautet die Deckung der Bauleistungspolice auf den Tatbestand des Vandalismus. Es reicht aber auch ein kurzer sommerlicher Gewittersturm, um ein ganzes Bauprojekt im wahrsten Sinne des Wortes ins Wanken zu bringen. Ganz zu schweigen von winterlichen Frosteinbrüchen oder Überflutungen des Rohbaus durch dauerhaften Starkregen. Speziell in der alpennahen Region im Süden Bayerns sind derlei unvorhersehbare Witterungsrisiken gang und gäbe – und schnell passiert.

### **Bauleistungsversicherung für Bauunternehmer**

Die Bauleistungs-Police ist für Bauherren und Bauunternehmer gleichermaßen ein Segen. Der Bauherr bekommt nämlich gemäß der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) vom Bauherrn nur Geld für “fertige

Arbeiten” – ganz gleich übrigens auch, ob vereinbart wurde, dass eine bestimmte Leistung in einem Zug oder in Teilschritten zu erbringen sei. Um dies an einem Beispiel zu verdeutlichen: Ein Bauherr bzw. dessen Architekt aus Rosenheim beauftragt eine Zimmerei aus Bad Aibling, das Dach des neuen Eigenheims zu erstellen; für 18.000 Euro. Bezahlt wird in 3 Teilraten – die erste Anzahlung wird mit Arbeitsbeginn geleistet – 2000 Euro. Die zweite Rate wird berechnet, wenn das Dach fertig ist: 10.000 Euro. Nach Abnahme des Dachs und Mängelbeseitigung fließt das restliche Geld. Es liegt auf der Hand, dass der Aiblinger Zimmerer daran interessiert ist, die Bauphase möglichst kurz zu halten. Wird sein auf der Baustelle lagerndes Material wie etwa Dachziegel oder Holzbalken während der Bauphase durch ein sogenanntes “unvorhergesehenes Ereignis” beschädigt, muss der Zimmerer auf eigene Rechnung Ersatz leisten. Für ein solches “unvorhergesehenes Ereignis” würde beispielsweise genügen, dass Dachziegel durch vorübergehenden Regen und anschließenden Temperatursturz mit scharfem Nachtfrost platzen. Der Zimmerer müsste neue Ziegel anschaffen – und würde dann auf den Kosten sitzenbleiben, wenn er nicht versichert ist. Anderenfalls ersetzt die Bauleistungsversicherung nach Prüfung des Schadensfalls die Kosten für die Ersatzziegel. Für den Bauunternehmer ersetzt eine Bauleistungsversicherung also insbesondere:

- Baustoffe bzw. Materialien ab Eintreffen auf der Baustelle
- von unvorhersehbaren Schadensereignissen getroffene Bauarbeiten, sofern diese vom Bauherrn noch nicht abgenommen und bezahlt sind
- Bauteile, Hilfsbauten und Bauhilfsstoffe
- Schäden durch Brand, Blitzschlag oder Explosion, falls vereinbart!
- Schäden an Baustoffen oder geleisteten (nicht abgenommenen) Bauarbeiten durch Ungeschicklichkeit, Böswilligkeit, Fahrlässigkeit, falls vereinbart!

Eine Bauleistungsversicherung für den Bauunternehmer wird dabei jene (Selbst)Kosten erstatten, die notwendig sind, um die Schadenstätte aufzuräumen und auf der Baustelle einen Zustand wiederherzustellen, der dem Zustand unmittelbar vor Eintritt des Schadens technisch gleichwertig ist. Um die Beweisführung und damit das Verfahren zu erleichtern bzw. zu beschleunigen ist es für Bauunternehmen (ohnhin!) ratsam, den Baufortschritt zu dokumentieren – vertrauen Sie bei einem Generalunternehmen dabei nach Möglichkeit nicht nur auf den Bauleiter.

### **Bauleistungsversicherung: Was für Bauunternehmen nicht versichert ist**

Wichtig ist es auch zu wissen, welche Kosten eine Bauleistungsversicherung nicht deckt. Nicht versichert sind:

- alle Geräte oder Stoffe, die Sie für die Einrichtung der Baustelle benötigen, z.B. Absperrgitter oder Flatterband oder aber auch Ihr eingesetzter Baucontainer als Aufenthaltsort für Handwerker und Planer
- Schäden, die durch nicht zugelassene oder nicht vorschriftsmäßig geprüfte Baustoffe entstehen
- Bauzeitverzögerungen und damit verbundene Vertragsstrafen bzw. Verzugsentschädigungen
- Schäden, die sich beweisbar als Folge von “Pfusch” ergeben, im Versicherungsdeutsch “Verstöße gegen die anerkannten Regeln der Baukunst und Technik”
- Mehrkosten durch provisorische Reparaturen nach Eintritt des Schadensfalls oder Änderung der Bauweise
- Schäden beim Transport zur Baustelle bzw. Abtransport von der Baustelle

Eine Bauleistungsversicherung bietet für Bauunternehmen zahlreiche Erweiterungsoptionen an. Ferner muss entschieden werden, ob es sinnvoll ist, einen Vertrag für ein einziges Objekt oder einen z.B. ganzjährig geltenden Rahmenvertrag abzuschließen. Vor allem kleine und mittelständische Bauunternehmen lassen gerne sämtliche Bauleistungen als voraussichtliche Jahressumme versichern. Dies hat den Vorteil, dass die Kosten von vorneherein kalkulierbar sind. Sinnvoll ist es, sich mit Hans Peter Poschner, Mitglied der Premiummakler, über Ihre individuellen Anforderungen und Notwendigkeiten zu unterhalten. Die Agentur Poschner freut sich über Ihre Kontaktnahme.

### **Bauleistungsversicherung für den Bauherrn**

Natürlich ist eine Bauleistungsversicherung für den Bauherrn keine Rundum-Sorglos-Police, die zum munteren Drauflosbauen ohne Risiko einladen soll. Unvorhergesehene Ereignisse müssen tatsächlich “unvorhergesehen” sein. Wer etwa in den höher gelegenen Bauregionen Südbayerns wohnt, der kann schlechterdings Frostschäden im Januar

als unvorhergesehenes Ereignis titulieren – im Gegensatz etwa zu einem Hagelsturm, der die eben gesetzten Fenster zertrümmert und keineswegs zu den meteorologischen Normalereignissen zu zählen ist. Jede Gesellschaft wird bei Diebstahlsmeldungen (sofern das Risiko mit versichert ist) auch die entsprechende Absicherung der Baustelle unter die Lupe nehmen. Waren die gestohlenen neuen Heizkörper bereits montiert (Bauleistungsversicherung zahlt), waren sie gegen Diebstahl gesichert, z.B. in einem fest verschlossenen Baucontainer (Bauleistungsversicherung ersetzt den Schaden) – oder lagen sie frei auf der Baustelle herum (kein Schadenersatz)? Achtung: Letztendlich haften Sie dafür, dass bewegliches Baugut sicher verwahrt ist – nicht der Bauleiter Ihres Generalunternehmers!

### **Bauleistungsversicherung für den Bauherrn: nicht versichert**

Was Ihre Police im einzelnen enthält, darüber informiert Sie Premiummakler Hans Peter Poschner in einem persönlichen Gespräch. In verschiedenen Fällen gibt es folgende Ausschlüsse:

- keine Entschädigung bei nicht fachgerechten Leistungen. Das heißt: Stürzt eine nachweislich “hingepfuschte” Mauer bei einem Sturm ein und beschädigt andere Bauteile, zahlt die Bauleistungsversicherung nicht
- keine Entschädigung bei freiwilligen Helferleistungen bzw. Schwarzarbeit
- keine Entschädigung bei Überschreiten der maximalen Vertragslaufzeit; dies sind zumeist 24 Monate

### **Bauleistungsversicherung – für was eigentlich?**

Eine Bauleistungsversicherung macht Sinn für vielerlei Bauvorhaben. Dies können Neubau, einen Anbau, Umbau oder Sanierung ohne oder mit Eingriff in die tragende Konstruktion sein, der Bau eines Ein- oder Mehrfamilienhauses oder gewerbliche Bauten, aber auch schon einfache Fassadensanierungen. Gemeinsam mit Ihrem Berater Hans Peter Poschner können Sie dann zusätzlich klären, was mit versichert werden soll – bei einem Einfamilienhaus etwa die Photovoltaikanlage. Und natürlich wird es, last but not least, ums liebe Geld gehen: Soll es eine Police mit Selbstbehalt sein, etwa 250 bis 500 Euro? Oder soll die Bauleistungsversicherung von Anfang an alles abdecken?

### **Bauleistungsversicherung: ein Tipp für Bauherrn**

Sie schließen eine Bauleistungsversicherung ab? Teilen Sie dies der Baufirma, die Sie beauftragen wollen, unbedingt mit. Womöglich ist der Bauunternehmer froh, dass Sie die Baustelle versichern. Nicht unfair ist es nun, wenn Sie versuchen, hierauf einen Rabatt mit Ihrer Baufirma auszuhandeln. Denn Sie erbringen hier eine (Vor-)leistung, die übrigens auch im Bauvertrag (Verdingungsunterlagen) festgehalten werden sollte – und die sich womöglich auch für Ihre Baufirma auszahlen kann, wenn ein unvorhergesehener Schaden eintritt.