

Information über die Haftpflichtversicherung Nr. 9

Funktionen und Haftungssituation der am Bau Beteiligten

1. Definitionen

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung umfasst die Absicherung der gesetzlichen Haftpflicht des Versicherungsnehmers (VN) in seiner Eigenschaft als Bauherr oder Unternehmer von Bauarbeiten (Neu-, Umbau-, Reparatur-, Abbruch- oder Grabarbeiten) auf/ an den eigenen Grundstücken oder Gebäuden.

Der Bauherr ist für die Verkehrssicherheit der Bauvorhaben verantwortlich, z. B. ordnungsgemäße Absperrung des Baugrundstücks, ausreichende Beleuchtung. Er hat außerdem die Aufsichtspflicht am Bau und ist auch für die Auswahl seiner Bauplanenden und -ausführenden verantwortlich.

1.1 Bauplanung

Die Bauplanung obliegt in der Regel einem Architekten, der gewöhnlich auch mit der Durchführung der statischen Berechnungen betraut wird; er kann dies aber auch einem selbstständigen Statikbüro überlassen. Neben diesem Aufgabengebiet hat der Architekt auch gewisse Aufsichtspflichten.

Das Architektenrisiko gehört zu den schwersten Wagnissen der Haftpflichtversicherung und selbst die in letzter Zeit im Markt mehrfach erhöhten Beitragssätze reichen nicht aus. Unter diesen Umständen bleibt die SIGNAL IDUNA dabei, Haftpflichtrisiken von Architekten, Statikern usw. nicht in Deckung zu nehmen. Als Ventilöffnung für die Planungs-Haftpflicht steht die SDV in Augsburg zur Verfügung.

1.2 Bauausführung

Zuständig für die Bauausführung ist in erster Linie der Bauunternehmer. Neben dem Bauunternehmer werden selbstverständlich auch Bauhandwerker benötigt, die ebenfalls in den „Risikobereich Bauausführung“ einzuordnen sind. Zuständig für die Abdeckung dieser Risiken ist die Betriebs-Haftpflichtversicherung.

Seit einigen Jahren bieten immer mehr Unternehmen dem Bauherren ihre Dienste an, die sich von der Bauregie bis zur schlüsselfertigen Erstellung des Bauobjektes erstrecken.

- Baubetreuer/ Betreueresellschaften schließen im Namen und in Vollmacht der betreuten Bauherren Verträge mit den Bauhandwerkern, Finanzinstituten usw. bezüglich der Erstellung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück des Bauherren ab.
- Bauträger ist, wer Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten verwenden will (§ 34c Abs. 1 Nr. 4a Gewerbeordnung).
- Generalunternehmer sind Bauunternehmen, die alle für ein Bauvorhaben zu erbringenden Bauleistungen, meistens zu einem Pauschalpreis, übernehmen. Er erbringt selbst aber nur einen Teil davon.

In vertraglichen Beziehungen steht der Bauherr allein mit dem Generalunternehmer und nicht mit einzelnen Bauunternehmen. Diese werden vom Generalunternehmer als Subunternehmen beauftragt. Der Generalunternehmer ist einziger Vertragspartner des Bauherren und hat die volle Verantwortung für die Gesamtleistung zu tragen. Nicht zum Umfang der Generalunternehmerleistung gehören i. d. R. Planungsleistungen. Werden diese auch übernommen, spricht man vom „Totalunternehmer“. Für den Bauherren bietet der Generalunternehmereinsatz den Vorteil, dass er die Koordination der einzelnen Gewerke nicht übernehmen muss. Auch bei Mängeln, die bei gewerkweisem

Unternehmereinsatz nicht eindeutig zugeordnet werden können, braucht er sich nur an den Generalunternehmer zu wenden.

- Totalunternehmer übernehmen - im Gegensatz zum Generalunternehmer - auch die Planungsaufgaben am Bau.
- Generalübernehmer übernehmen die Koordination aller Gewerke und die Bauüberwachung und sind dem Bauherren für die Gesamtherstellung verantwortlich, ohne selbst Bauleistungen zu erstellen. Auch die planerischen Leistungen werden nicht von ihm übernommen. Der Bauherr bleibt jedoch Auftraggeber.
- Totalübernehmer sind Generalübernehmer, die zusätzlich - ohne Eigenleistungen zu erbringen - auch die Bauplanung übernommen haben.

Aus der nachfolgenden Matrix „Funktionen am Bau“ werden die unterschiedlichen Aufgabenstellungen und damit Haftungsunterschiede der am Bau Beteiligten deutlich.

1.3 Bauherr

Die Versicherungswirtschaft geht bei dem Begriff „Bauherr“ davon aus, dass dieser sowohl die Bauplanung als auch die Bauausführung an fremde Unternehmen vergeben hat. Nur unter diesen Voraussetzungen kann die Bauherren-Haftpflichtversicherung mit den verhältnismäßig geringen Beitragssätzen abgeschlossen werden.

Das bedeutet aber nicht, dass der Bauherr keine Haftpflichtrisiken hätte und somit eigentlich überhaupt keinen Versicherungsschutz benötigt. Er ist nämlich zuerst einmal dafür verantwortlich, dass er für die Bauplanung und Bauausführung zuverlässige Firmen heranzieht. Anderenfalls könnte man ihm ein „Auswahlverschulden“ vorwerfen. Darüber hinaus hat der Bauherr eine Aufsichtspflicht am Bau. So muss der Bauherr z. B. eingreifen, wenn er entdeckt, dass die Baugrube ungesichert ist und somit eine Gefahr für Passanten bildet.

Der Bauherr ist im Übrigen regelmäßig auch Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks und die Grundstücks-Haftpflichtversicherung ist bekanntlich im Rahmen der Bauherren-Haftpflichtversicherung beitragsfrei mitversichert.

Gelegentlich kommt es - meist aus Kostengründen - vor, dass ein Bauherr die Bauplanung und/oder die Bauausführung nicht vollständig an andere Firmen vergibt, sondern einen Teil dieser Aufgaben selbst übernimmt. In diesen Fällen ist der Bauherr auch „Unternehmer von Bauarbeiten“; man spricht vom „Bauen in eigener Regie“.

2. Bauen in eigener Regie

- Bauherr ist Bauunternehmer
Manche Bauunternehmer kaufen Grundstücke und bauen darauf Häuser als eigener Bauherr. Die erbauten Häuser werden dann während des Bauens oder nach Baubeendigung an Dritte verkauft. Wenn ein Bauunternehmer einen Betriebs-Haftpflichtversicherungsvertrag bei der SIGNAL IDUNA hat, ist das Bauherren-Haftpflichtrisiko damit abgedeckt.
- Bauherr ist Bauhandwerker
Bei dem Bauherren kann es sich auch um einen (Bau-) Handwerker handeln. In diesem Fall wird mit der Bauplanung ein Architekt und mit der Ausführung ein Bauunternehmen beauftragt. Einzelne Gewerke werden ausgeschlossen, weil der Bauherr diese selbst übernimmt. Es handelt sich dann um „teilweises Bauen in eigener Regie“, wofür 20 % Zuschlag zum Beitrag der Bauherren-Haftpflichtversicherung gerechnet wird.

Bei erkennbarem überwiegendem Bauen in eigener Regie (>50 %) beträgt der Beitragszuschlag 100 % auf den Beitrag für die Bauherren-Haftpflichtversicherung. Sofern der Bauhandwerker eine Betriebs-Haftpflichtversicherung bei der SIGNAL IDUNA hat, ist das Bauherren-Haftpflichtrisiko ohne Bausummenbegrenzung mitversichert.

- Bauherr ist Bauamateur
Viele Bauherren sind keine Baufachleute, helfen aber mit Bekannten/Freunden/Nachbarn - unter Anleitung - zwecks Ersparnisgründen bei der Bauausführung. Für dieses Bauen mit Hilfskräften gelten auch die oben genannten Zuschläge für teilweises bzw. überwiegendes Bauen in eigener Regie.
- • Bauherr übernimmt Bauplanung
Übernimmt der Bauherr die Bauplanung, ist i. d. R. davon auszugehen, dass der VN Architekt ist und eine Architekten-Haftpflichtversicherung (siehe „Ventil-Lösung“ SDV, Augsburg) hat. Diese enthält i. d. R. auch das Bauherrenrisiko für eigene Bauvorhaben.

3. Deckungskonzepte

Die Besonderen Bedingungen zur Bauherren-Haftpflichtversicherung sind in den Formularen 63420xx für gewerbliche und 63421xx für private Risiken enthalten. Die Unterschiede betreffen lediglich die AHB-Ausschlüsse 4.10, die für private Risiken nicht gelten.

Die gewerbliche Bauherren-Haftpflichtversicherung enthält selbstverständlich die Umwelthaftpflicht- und Umweltschadens-Basisdeckung.

Die Deckungssummen stehen als Höchstersatzleistung für alle Versicherungsfälle während der Bauzeit zur Verfügung.

In den Haftpflichtversicherungen der SIGNAL IDUNA ist (ab 2015) immer auch eine Bauherren-Haftpflichtversicherung ohne Begrenzung der Bausumme eingeschlossen.

Die Bauherren-Haftpflicht für private Risiken lässt sich auch im Rahmen der „Bauzeitversicherung“ zusammen mit Bauleistungs- und Rohbaufeuerversicherung beantragen. Dies gilt bis zu einer Bausumme von 400.000 EUR, wobei die Eigenleistung einschließlich Nachbarschaftshilfe (Bauen in eigener Regie) zuschlagsfrei mitversichert gilt. Übersteigt die Bausumme diesen Betrag, ist die Berechnung nach unserem speziellen Bauherren-Haftpflichttarif erforderlich.

3.1 Mitversicherte Personen

In der Regel wird der Bauherr beim „Bauen in eigener Regie“ nicht allein tätig, sondern ersetzt entweder als Unternehmer seine des Baus fähigen Mitarbeiter ein oder er erhält Unterstützung in Form einer Nachbarschafts-, Freundschafts- oder Familienhilfe. Insoweit ähnelt die Versicherungsform „Bauen in eigener Regie“ einer zeitlich begrenzten Betriebs-Haftpflichtversicherung.

In der Betriebs-Haftpflichtversicherung ist durch die Bedingungen kargestellt, dass auch die persönliche Haftpflicht der für den Betrieb Tätigen eingeschlossen ist. Analog ist beim „Bauen in eigener Regie“ ebenfalls die persönliche Haftpflicht der vom VN eingesetzten Personen beitragsfrei mitversichert. Nur Arbeitsunfälle bleiben dabei ausgeschlossen.

Daher ein Hinweis: Bauvorhaben in eigener Regie sollten auf jeden Fall bei der zuständigen Berufsgenossenschaft angemeldet werden, um den gesetzlichen Unfallversicherungsschutz für die Beteiligten zu gewährleisten (vgl. § 539 Ziff. 15 RVO).

4. Beantragung

Die Bauherrenhaftpflicht kann mit Hilfe der Beratungssoftware beantragt werden.

Zu beachten ist, dass der Beitrag für die Bauherren-Haftpflichtversicherung nach der Bausumme (nicht Kosten für Grundstück und nicht Kosten für die Inneneinrichtung) berechnet wird und dass gemäß Ziffer 15.1 eine Beitragsangleichung nicht erfolgt.

Die Beiträge sind dem Tarifbuch zur Bauherren- und Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung (Formular 63206xx) zu entnehmen. Es handelt sich um Einmalbeiträge für eine Bauzeit bis maximal 2 Jahre.

Die Betriebshaftpflicht für Baubetreuer, Bauträger und Generalüber- und -unternehmer kann gemäß Tarif BetriebsPolice select (Formular 03067xx) beantragt werden.

5. Wettbewerbssituation

Isoliert betrachtet scheint die Bauherren-Haftpflichtversicherung für die SIGNAL IDUNA ein eher uninteressantes Geschäft zu sein. Es handelt sich nämlich um Einmalbeiträge, die zudem niedrig kalkuliert sind. Näher betrachtet erkennt man aber das Potential: Wenn jemand ein Haus baut, so benötigt er nicht nur eine Bauherren-Haftpflichtversicherung, sondern auch eine Bauleistungsversicherung.

Aus diesem Gedanken heraus ist das Produkt „Bauzeitversicherung“ für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden, über welches die Bauherren-Haftpflicht sowie die Bauleistungs- und Verbundene Wohngebäudeversicherung inkl. beitragsfreier Rohbaufeuerversicherung gedeckt werden kann.

Im Anschluss an die Bauphase werden weitere Versicherungsprodukte benötigt. Bei gewerblichen Bauten können Gebäude-, Inhalts- und evtl. Betriebshaftpflicht-Versicherungen angeboten werden. Die Bauherren-Haftpflichtversicherung ist daher ein Produkt mit hohem Cross-Selling Potential für den Vertrieb.

Nicht umsonst wurde die Bauherren-Haftpflichtversicherung in der Betriebsartenfibel mit 2 Sternen = „sehr gut“ ausgezeichnet.

6. Matrix „Funktionen am Bau“

Grundstücksbeschaffung																		
Bedarfsfeststellung																		
Funktionale Ansprüche																		
Planungsgrundlagen																		
Gesamtkonzeption																		
Gestaltung, Qualitätsansprüche																		
Wahl des Bausystems																		
Material, Dimensionierung																		
Leistungsbeschreibung																		
Angebotsbearbeitung																		
Fertigungsplanung																		
Bauüberwachung																		
Fertigung																		
Vermittlung an Nutzer																		
Verwaltung																		
Betrieb, Unterhaltung																		
Nutzungsänderung, Abbruch																		
	Bauherr												Bauherr					
	Architekt																	
						Generalunternehmer												
		Totalunternehmer																
						Generalübernehmer												
		Totalübernehmer																