

# Die Bauwesen-Versicherung Warum, wieso, weshalb?

IDD Jahresauftakt

WKO Niederösterreich – Die Versicherungsagenten

St. Pölten, 12.02.2025

## Allgemeiner Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass eine Weitergabe oder Veröffentlichung dieser Unterlagen ausschließlich mit vorheriger Zustimmung der VAV Versicherungs-AG gestattet ist.

# Ihr Vortragender



**Ing. Werner Blaschke**  
Ressortleitung Firmengeschäft

# Die Bauwesen-Versicherung

## Agenda

1. Denkansätze – Schlagworte
2. Grundlagen
3. Die Haftung des Bauherren
4. Sachschaden
5. Mangel
6. Versicherte Sachen
7. Nicht versichert sind ...
8. Für welche Projekte kann eine BW-Versicherung abgeschlossen werden?
9. Mögliche Zusatzdeckungen & Begriffserklärungen
10. Extended Maintenance
11. Welcher Versicherungswert gilt in der Bauwesen-Versicherung?
12. Arten von Verträgen
13. Rohbauversicherung vs. Bauwesen-Versicherung
14. Vorteile einer Bauwesen-Versicherung
15. Schadenbeispiele

# Die Bauwesen-Versicherung

## Denkansätze - Schlagworte

- Bauherr
- Planungsfehler
- Mangelfolgeschaden
- Bauhandwerker
- Bauunternehmer
- Vandalismus
- Kostentragung durch den Bauherren z.B.: bei höherer Gewalt
- Rahmenvertrag
- Einzelvertrag
- Keine Prämienzahlung Betriebshaftpflicht
- Keine Rohbauversicherung
- Noch keine Deckung in der Rohbauversicherung
- Finanzielles Unvermögen des Ausführenden
- Bestreitung des Verschuldens des Ausführenden in der Betriebshaftpflicht

# Die Bauwesen-Versicherung

## Grundlagen

- Die Bauwesenversicherung ist eine Sachversicherung
- Es handelt sich um eine Allrisk-Versicherung für das in der Polizza angeführte Projekt
- Es gelten alle unvorhergesehenen Sachschäden an der Bauleistung als versichert
- Verschuldensunabhängige Deckung an erbrachter Bauleistung
- Ausgeschlossen ist alles, was in der Ausschlussliste steht

# Die Bauwesen-Versicherung

## Die Haftung des Bauherren

- Der Bauherr haftet für die Eröffnung der Gefahrenquelle gegenüber Dritten.
- Der Bauherr haftet gegenüber Nachbarn sogar verschuldensunabhängig.



Bildquelle: AdobeStock

# Die Bauwesen-Versicherung Sachschaden

## Was versteht man unter einem Sachschaden?

Die Bauwesenversicherung deckt nur Sachschäden. Dieser entsteht logischerweise dann, wenn eine Sache beschädigt wurde. Nicht versichert sind Sachen, die von einer Beschädigung bedroht, oder deren Funktionsfähigkeit nicht mehr gegeben sind.

Unvorhergesehen sind Schäden, die der VN weder rechtzeitig vorhersehen konnte, noch mit dem für die im Betrieb ausgeübte Tätigkeit erforderlichen Fachwissen vorhersehen musste.

# Die Bauwesen-Versicherung

## Mangel

### Was versteht man unter einem Mangel?

Die Bauleistungs-Versicherung deckt keine entstandenen Mängel ab. Entsteht durch den Bauunternehmer ein Mangel am Gebäude, wird dieser in vielen Fällen durch dessen Betriebshaftpflicht-Versicherung abgedeckt. Da bei einem Mangel die Leistung von vornherein nicht ordnungsgemäß erbracht wurde, ist dies nicht als ein unvorhersehbarer Sachschaden zu sehen.

Ein Mangel kann entstehen durch z.B.: mangelhafte Konzeption, Planung, Erzeugung, Bearbeitung, Lieferung oder infolge der Verwendung ungeeigneter oder mangelhafter Konstruktionsteile, Materialien oder Stoffe.

Aber: Tritt ein Sachschaden aufgrund eines Mangels ein, so ist dies wiederum versichert (unter Abzug der Kosten für die Mangelbehebung).

# Die Bauwesen-Versicherung

## Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden

- Die gesamte Bauleistung und Arbeiten der Bauunternehmer – Schäden am eigenen Gewerk
- Einschließlich aller notwendigen Konstruktionsteile
- Materialien und Stoffe
- Jene Kosten, welche notwendig sind, um die Schadensstätte aufzuräumen und den Zustand wiederherzustellen, wie er vor dem Schadenereignis war.
- Feuer (Beantragung), außergewöhnliche Witterungsniederschläge, Elementarereignisse (z.B.: Erdbeben), unbekannte Eigenschaften Baugrund, Vandalismus, Planungsfehler, fehlerhaftes Material, Mangelfolgeschäden, Ungeschicklichkeit, Vorsatz Dritter, ED (verbauter Sachen), ...
- Pauschal gesagt: Versicherungsschutz besteht bei Beschädigungen, Zerstörung oder Verlust von Sachen, sofern sie für den VN oder die versicherten Personen unvorhergesehen waren.

# Die Bauwesen-Versicherung

## Nicht versichert sind ...

- Erdbeben (beantragbar)
- Normale Witterungseinflüsse, mit denen aufgrund Jahreszeit und örtl. Verhältnisse zu rechnen war
- Hochwasser, Grundwasser unter HQ 10, HQ 20 (je nach Bedingungsmerkmal) und ev. über HQ 50
- Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge
- Akten, Pläne, Zeichnungen, ...

# Die Bauwesen-Versicherung

## Nicht versichert sind ...

- Schäden durch Verstöße gegen die anerkannten Regeln der Technik
- Haftpflichtschäden, Gewährleistungsschäden, Vertragsstrafen
- Vermögensschäden

# Die Bauwesen-Versicherung

Für welche Projekte kann eine Bauwesen-Versicherung abgeschlossen werden?

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Einfamilienhäuser
- Industrie- und Gewerbebauten
- Straßen- und Bahnanlagen
- Brücken, Dämme
- Wehranlagen, Tunnel
- Hafenanlagen, u.v.m.



Bildquelle: AdobeStock

# Die Bauwesen-Versicherung

## Mögliche Zusatzdeckungen - Beispiele

- Hilfsbauten
- Baugrund und Bodenmassen (soweit nicht Bestandteil der vers. Bauleistung)
- Baracken, Bauwagen, Rüstungen, Schalungen, Stützungen (gem. österr. Baugeräteliste), ...
- Camps
- Bauleistungen von künstlerischem Wert
- Baubestandteile von künstlerischem Wert
- Bestehende Altbauten

# Die Bauwesen-Versicherung

## Mögliche Zusatzdeckungen - Beispiele

- Maßnahmen zur Wasserhaltung
- Bauhilfsstoffe
- Leistungen oder Baumaterialien, die vom Bauherren oder Dritten zur Verfügung gestellt werden
- Schadenssuchkosten
- Zusätzliche Aufräumkosten
- Erdbeben, Hochwasser, Überschwemmung
- Baugebundene Installationen, wie z.B.: Aufzüge, Klimaanlage, ...

# Die Bauwesen-Versicherung

## Begriffserklärungen

1. Hilfsbauten
2. Baugrund und Bodenmassen
3. Camps
4. Baubestandteile / Bauleistungen von künstlerischem Wert
5. Bestehende Altbauten
6. Maßnahmen zur Wasserhaltung
7. Bauhilfsstoffe
8. Leistungen / Baumaterialien die vom Bauherren od. Dritten zur Verfügung gestellt werden

# Die Bauwesen-Versicherung

## Mögliche Zusatzdeckungen

- Hilfsbauten

Unter Hilfsbauten versteht man:

z.B.: Hangsicherungsmaßnahmen, Stütz- oder Futtermauern, Baugrubenumschließungen, die den Rohbau schützen und vor endgültiger Fertigstellung wieder entfernt werden.

Eine Futtermauer ist eine Stützwand, auf einer Seite in Kontakt mit dem Erdreich, mit der steile Hänge verkleidet werden. Sie dient zum Schutz gegen Erdbeben und Steinschlag.



Bildquelle: AdobeStock

# Die Bauwesen-Versicherung

## Mögliche Zusatzdeckungen

- Baugrund- und Bodenmassen

Wenn z.B.: ein Hang abrutscht und mir meine Baugrube mit Schlamm / Erdreich befüllt und ein erneuter Aushub sowie eine neuerliche Hangherstellung notwendig ist.

Beispiel dafür, wenn Bodenmassen Teil der Bauleistung sind: Aufschütten eines Dammes



Bildquelle: AdobeStock

# Die Bauwesen-Versicherung

## Mögliche Zusatzdeckungen

- Camps
- Baubestandteile (in bestehenden Altbauten) / Bauleistungen von künstlerischem Wert
- Bestehende Altbauten  
Gegen Teil- / Ganzeinsturz
- Maßnahmen zur Wasserhaltung  
Wenn z.B.: bei einer Grundwassersenkung Pumpen zu Schaden kommen



Bildquelle: AdobeStock

# Die Bauwesen-Versicherung

## Mögliche Zusatzdeckungen

- Bauhilfsstoffe  
Sind sonstige Sachen, die zur Herstellung eines Bauwerkes dienen, wie z.B.: Handwerkzeuge, Ersatzteile, Drahtseile, Kraft-, Licht- und Wasserversorgung, Kleinmaterial, Öle, Fette, Kohle, Treibstoffe und dgl.
- Leistungen oder Baumaterialien, die vom Bauherren oder Dritten zur Verfügung gestellt werden



Bildquelle: AdobeStock

# Die Bauwesen-Versicherung

## Extended Maintenance

Jeder Bauunternehmer ist gesetzlich zur Gewährleistung verpflichtet, wobei bei unbeweglichen Sachen (z.B.: Gebäuden) diese drei Jahre beträgt. Liegen die vertraglich vereinbarten Eigenschaften des Gebäudes nicht vor, so haftet der Bauunternehmer.

Um auch nach der Bauphase durch die Bauwesenversicherung versichert zu sein, kann eine Nachhaftungsfrist (Extended Maintenance) auf drei Jahre abgeschlossen werden.

Innerhalb dieser drei Jahre sind alle Sachschäden gedeckt, deren Ursache auf die Zeit der Bauphase zurückzuführen ist. Der Versicherungsschutz erstreckt sich somit auf Schäden, die nach Übernahme der Bauleistung an den versicherten Sachen auftreten.

# Die Bauwesen-Versicherung

## Welcher Versicherungswert gilt in der Bauwesen-Versicherung?

Es ist der Gesamtpreis (im Sinne ÖNORM B2061) des kompletten Bauvorhabens heranzuziehen, falls alle mit dem Bau befassten Beteiligten (Bauherr, Bauunternehmer, Bauhandwerker) versichert sein sollen.

ÖNORM B2061 → „Der Preis der gesamten Bauleistung und Arbeiten der Bauunternehmer einschließlich aller notwendigen Konstruktionsteile, Materialien und Stoffe“.

Hinzu kommen: Vom Bauherren / Bauunternehmer / Dritten beigestellte Konstruktionsteile / Materialien und Stoffe sowie Planungskosten (für ev. neue Planungskosten / örtl. Bauaufsicht, bei geänderten behördlichen Auflagen, ..).

Anm.: Vorsteuerabzugsberechtigt? → Brutto od. Nettokosten

# Die Bauwesen-Versicherung

## Welcher Versicherungswert gilt in der Bauwesen-Versicherung?

Da es während der Bauzeit / Laufzeit der Versicherung zu Änderungen des Bauvorhabens und der veranschlagten Baukosten kommen kann – z.B.: durch Erweiterung des Auftrags – muss eine Kostenänderung auch im Versicherungswert durch z.B.: eine ausreichende Vorsorgeversicherung vereinbart werden.

Kostenänderungen sind unverzüglich dem Versicherer anzuzeigen.

# Die Bauwesen-Versicherung

## Welcher Versicherungswert gilt in der Bauwesen-Versicherung?

Begrenzung der Ersatzleistung bildet die Versicherungssumme!

- Mehrkosten für Aufräumung des Schadenortes werden innerhalb der VS ersetzt → Problem im Totalschadenfall – z.B.: Gebäude brennt kurz vor Fertigstellung ab.
- Werden zusätzliche Summen benötigt/gewünscht, z.B.: Kosten für Schadensuche, Kosten für Überstunden, Sonn- und Feiertagsarbeiten, Kosten für techn. Verbesserungen, Entsorgungskosten, zusätzliche Aufräumkosten, Transport- und Deponiekosten, Kosten für Eilfrachten etc. müssen diese in der Polizzae gesondert vereinbart werden!
- Rettungskosten werden (als Einzige) auch über die VS hinausgehend bezahlt → VersVG

# Die Bauwesen-Versicherung

## BW-Bedingungen vs. ABBV-Bedingungen - Ohnehinkosten

- Bei der Berechnung der Entschädigung sind alle Kosten abzuziehen, die der VN auch ohne Eintritt des Versicherungsfalles hätte aufwenden müssen, um einen Mangel zu beseitigen (Mangelbeseitigungskosten = Ohnehinkosten).
- Baugebundene Installationen (gem. Art. 3 BW 1/75 nicht versichert)

# Die Bauwesen-Versicherung

## Arten von Verträgen

- Einzelvertrag

Ein Einzelvertrag wird – wie der Name schon sagt – für einzelne Projekte/Bauvorhaben abgeschlossen, wobei das Risiko individuell erfasst und bewertet wird. Danach richtet sich auch die Prämie.

- Rahmenvertrag

Beim Rahmenvertrag werden die Versicherungsgrundlagen für Bauvorhaben gleicher Art fixiert. Eine „Fixierung“ könnte z.B. wie folgt aussehen:

Projekte bis EUR 10 Mio, Um-, Zu- und Neubau von Wohnprojekten (inkl. Anschluss-Tiefbauten), max. 2 UG & 5 OG, Baudauer max. 18 Monate, innerhalb Österreichs.

Der Vertrag kann auf Basis „Jahresumsatzvertrag“ oder als „Einzelanmeldung“ gestaltet sein.

# Die Bauwesen-Versicherung

## Rohbauversicherung vs. Bauwesen-Versicherung

### **Die Rohbauversicherung deckt Schäden durch:**

Feuer, Sturm, Hagel, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag, Erdbeben ...

Zumeist beinhaltet die Rohbauversicherung auch eine Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung.

Deckungsvoraussetzungen siehe Rohbau-Bedingungen!

D.h. mit der Rohbauversicherung ist das nicht geschlossene Gebäude nur gegen Feuer versichert. Die Bauwesen-Versicherung erweitert die Deckung für Schäden, die durch elementare Einflüsse entstanden sind.

# Die Bauwesen-Versicherung

## Vorteile

- Schäden am eigenen Gewerk versichert
- Vorleistungsmöglichkeit ggü. Haftpflichtversicherung – kein Problem bzgl. Schuldzuweisung
- Keine Verzögerung bei der Schadenbehebung bzw. der Fortführung der Arbeiten

# Die Bauwesen-Versicherung

## Schadenbeispiele

- Am Vortag wird der Außenputz an der Fassade angebracht, doch über Nacht sinken die Temperaturen unter 0 Grad. Am nächsten Tag „fällt“ der Putz von der Fassade.
- Gebäude wird aufgestockt und aufgrund von Planungsfehlern stürzt die neu errichtete Decke und ein Teil des darunter liegenden Geschosses ein (Achtung: Einschluss Altbauten Deckung notwendig!).

# Die Bauwesen-Versicherung

Viel Erfolg!

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu!