

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 74 (1999)

**Heft:** 11: Selbst ist der Mann und der Heimwerker

**Artikel:** Verunsichert : unsicher : sicher

**Autor:** Hedinger, Otto

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106795>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 20.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# VERUNSICHERT

# UNSICHER

# SICHER

**WENN EINE GENOSSENSCHAFT BAUT,  
SETZT SIE SICH RISIKEN AUS: WER  
ZAHLT, WENN DURCH BAUUNFÄLLE  
SCHÄDEN ENTSTEHEN? WER HAFTET  
FÜR PERSONEN- UND SACHSCHÄDEN?  
WILL SICH DIE GENOSSENSCHAFT  
VOR UNLIEBSAMEN ÜBERRASCHUN-  
GEN SCHÜTZEN, MUSS SIE SICH VER-  
SICHERN.**

**OTTO HEDINGER\***

## Grundversicherungsbedarf

Dieses sind die wichtigsten Versicherungen, die eine Baugenossenschaft braucht, unabhängig von den Phasen, welche mit dem Bauen zusammenhängen:

Versicherungsarten	Was damit versichert ist
Betriebs-Haftpflichtversicherung	Haftpflicht der Baugenossenschaft selbst, ihrer Organe und übrigen Hilfspersonen (ohne selbständige Unternehmen) für Personenschäden und Sachschäden.  (Die Leistungen des Versicherers umfassen sowohl Entschädigung begründeter als auch Abwehr unbegründeter Ansprüche.)
Organ-Haftpflichtversicherung	Haftpflicht der Mitglieder des Verwaltungsrates bzw. Vorstandes der Baugenossenschaft für reine Vermögensschäden. Darunter verstehen wir Schäden, die nicht auf einen Personen- oder Sachschaden zurückzuführen sind, d.h. rein in Geld messbare Schäden, verursacht z.B. durch eine vernachlässigte Kontrollpflicht, welche gemäss Gesetz und/oder Statuten Pflicht des Verwaltungsrates gewesen wäre.  (Die Leistungen des Versicherers umfassen sowohl Entschädigung begründeter als auch Abwehr unbegründeter Ansprüche.)
Berufliche Vorsorge gemäss BVG	Pensionskasse für die Angestellten der Baugenossenschaft (z.B. Hauswarte, Reinigungspersonal usw.).
Obligatorische Unfallversicherung (UVG)	Unfallversicherung für Angestellte der Baugenossenschaft.
UVG-Zusatzversicherung	Ergänzung der obligatorischen Unfallversicherung gemäss UVG (z.B. für Spitalaufenthalte Privat- anstatt allgemeine Abteilung).

**VERSICHERUNGSBEDARF BEI NEU- UND UMBAU** Wer baut, ist Risiken ausgesetzt. Die Frage, ob ein Hausbau bekannt ist, der ohne Pannen und Ärger durchgeführt werden konnte, wird kaum jemand mit Ja beantworten.

Bei der Erstellung eines Bauwerkes arbeiten viele Menschen aus den verschiedensten Berufen und Unternehmen gemeinsam. Planer, Bauleiter, Generalunternehmer, Bauunternehmer und Bauhandwerker werden dabei immer wieder mit unvorhergesehenen Situationen konfrontiert. Da kann schon mal etwas passieren. Und schon beginnt die Suche nach dem Schuldigen. Glaubt man, diesen endlich gefunden zu haben, stellt sich heraus, dass die Schuldfrage gar nicht so klar ist. Dass die Suche nach dem Schuldigen oft der viel zitierten Suche nach der Nadel im Heuhaufen gleichkommt, kann man dann bestätigen. Am Schluss bleibt oft der Bauherr, der grundsätzlich für alle durch die Bautätigkeit entstandenen Schäden zur Rechenschaft gezogen wird. Wird beispielsweise ein Nachbar infolge der Bauarbeiten geschädigt, haftet der Bauherr kausal, d.h. auch ohne eigenes Verschulden aufgrund von Art. 679 ZGB. Er haftet also für das Wiederaufrichten einer eingestürzten Wand oder die Reparatur eines Risses am Nachbarhaus, auch wenn diese Schäden durch seine Beauftragten verursacht wurden. Es gibt dann wohl die Möglichkeit, auf die Schadenverursacher zurückzugreifen. Diese ist aber ein-

geschränkt und in der Regel nur möglich, wenn die beauftragten Fachleute den Schaden schulhaft verursacht haben.

**SCHÄDEN AM EIGENEN BAUWERK** Auch das eigene Bauobjekt kann von Schäden betroffen werden: Beim Betonieren stürzt eine Decke ein, der Baugrund verhält sich anders als erwartet oder angegrabenes Hangwasser füllt die Baugrube.

Architekten, Ingenieure und Bauleiter haften dem Bauherrn für Schäden, die sie oder ihre Mitarbeiter durch Nicht- oder nicht richtige Erfüllung ihres Auftrages verursachen. Als Beurteilungsgrundlage dienen die allgemein anerkannten Regeln der Baukunde und die gesetzlichen Bestimmungen. Bauunternehmer und Bauhandwerker haben ihre Leistungen ohne zusätzliche Entschädigung nochmals zu erbringen, wenn diese vor der Übergabe an den Bauherrn beschädigt oder zerstört werden (Werkvertrag Art. 363ff. OR).

**DIE RISIKOBEWÄLTIGUNG** Sorgfältige Planung, Überwachung und Ausführung der Arbeiten sind die naheliegendsten Massnahmen, um Schäden zu vermeiden. Eine weitere Massnahme, um sich umfassend gegen unliebsame Erfahrungen zu schützen, ist der Abschluss von Versicherungen. Verantwortungsbewusste Planer und Unternehmer haben

## Versicherungsdach bei Neu- und Umbau

Versicherungsarten	Was damit versichert ist
Bauwesenversicherung	Schäden an der Bauleistung, die durch unvorhersehbare Bauunfälle entstehen.
Montageversicherung	Schäden am Montageobjekt, die durch einen plötzlichen unvorhergesehnen Montageunfall (auch während des Probebetriebes) entstehen.
Bauherrenhaftpflichtversicherung	Haftpflicht des Bauherrn für Personen- und Sachschäden, insbesondere für Schäden an benachbarten Gebäuden und Grundstücken.  Die Versicherung übernimmt die Entschädigung berechtigter und die Abwehr unberechtigter Ansprüche. Sie übernimmt somit auch die oft unliebsamen Abklärungen und Verhandlungen mit Schadenverursachern und z.B. dem geschädigten (künftigen) Nachbarn.
Kantonale Bauzeitversicherung (sofern obligatorisch)	Schäden am Gebäude, die durch Brand und Elementarereignisse entstehen.

bereits einen Versicherungsschutz, welcher je nach Vereinbarung die Risiken mehr oder weniger abdeckt. Unterzieht man aber die üblichen Betriebs- oder Berufshaftpflichtversicherungen einer genaueren Prüfung, entdeckt man schnell, dass gewisse Gefahren im Zusammenhang mit Bauvorhaben ausgeschlossen sind, da sie – allgemein betrachtet – Ausnahmerisiken darstellen. Solche Lücken können v.a. für den Bauherrn existenzgefährdend werden. Bald ist auch

der Innenausbau abgeschlossen und das Bauwerk kann seiner Zweckbestimmung übergeben werden. Dabei ist aber daran zu denken, dass die Gefahren mit dem Abschluss der Bauarbeiten nicht gebannt sind. Auch das fertige Haus muss geschützt werden. Sicherheitsmassnahmen wie Feuer- und Einbruchschutzvorrichtungen sind ein Mittel dazu. Sie brauchen aber auch im fertig erstellten Gebäude Versicherungsschutz.

## Versicherungen bei Bestand

Versicherungsarten	Was damit versichert ist
<b>Gebäudeversicherung</b>	<p>Feuer- und Elementarschäden.</p> <p>In den meisten Kantonen ist diese Versicherung obligatorisch und muss durch die kantonale Gebäudeversicherung abgeschlossen werden.</p> <p>Ausnahmen: GE, UR, SZ, TI, AI, VS, OW und Fürstentum Liechtenstein.</p>
<b>Gebäudewasserversicherung</b>	<p>Schäden durch Wasser, das aus Leitungen, durch das Dach oder Ablauftrohre in das Haus eingedrungen ist.</p>
<b>Technische Versicherungen</b>	<p>Schäden an Heizungs-, Tank-, Klima- und Liftanlagen infolge von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bedienungsfehlern</li> <li>– Konstruktions-, Material-, Fabrikations- und Montagefehlern</li> <li>– Kurzschluss, Überstrom, Überspannung</li> <li>– Überlast</li> <li>– Wassermangel</li> <li>– Versagen von Mess-, Regler- oder Sicherheitseinrichtungen</li> </ul>
<b>Gebäudehaftpflichtversicherung</b>	<p>Haftpflicht des Eigentümers für Personen- und Sachschäden infolge von Mängeln im Zustand oder Unterhalt des Gebäudes.</p> <p>(Die Leistungen des Versicherers umfassen sowohl Entschädigung begründeter als auch Abwehr unbegründeter Ansprüche.)</p>
<b>Geschäfts- oder Haushaltversicherung</b>	<p>Feuer-, Diebstahl-, Wasser-, Glasbruchschäden am Hausrat oder Geschäftsinventar der Mieter oder Pächter. Diese Versicherungen können mit verschiedenen Zusatzdeckungen ergänzt werden.</p>

Im Kern unterscheiden sich die Angebote der meisten Versicherungsgesellschaften nicht wesentlich. Es gibt jedoch Unterschiede, welche je nach Situation grosse Bedeutung haben können. Vergleichen Sie deshalb die Vorschläge in bezug auf Deckungsumfang, Preis und Serviceleistungen

und stimmen Sie sie auf die individuellen Gegebenheiten Ihres Bauvorhabens ab. ■

\* Otto Hedinger ist Leiter Produktmanagement bei Sach- und Vermögensversicherungen Zürich