

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 96 (2021)
Heft: 4: Sicherheit

Artikel: Vorsicht vor dem Kleingedruckten
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-977379>

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: 02.01.2026

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



Bild: istockphoto

Bei der Versicherungsdeckung im Gebäudebereich ist auch mit Unverhofftem zu rechnen.

Bau- und Gebäudeversicherungen: Worauf ist zu achten?

Vorsicht vor dem Kleingedruckten

Wer baut und umbaut, ist in vielerlei Hinsicht gefordert. Ein guter Versicherungsschutz ist für jede Art von Bauprojekt essenziell und trägt dazu bei, Ärger und unnötige Kosten zu sparen. Wie so oft ist allerdings das «Kleingedruckte» in den Geschäftsbedingungen zu beachten. Hinzu kommen laufend neue Risiken, etwa im Zug der Digitalisierung.

Von Jürg Zulliger

Gebäude und Bauprojekte sind zum einen gegen Elementar- und Feuerschäden zu versichern, zum anderen gegen «Zwischenfälle», Pannen und weitere ungeplante Ereignisse während des Baus. Absolut elementar ist die gesetzliche Haftung von Bauherrschaften und Gebäudeeigentümern (Art. 679 ZGB): Ein umstürzender Baukran oder herunterfallende Dachziegel stellen ein erhebliches Risiko gegenüber Dritten dar (potenzielle Sach- und Personenschäden). Weil Haftpflichtfälle bekanntlich rasch Dimensionen in Millionenhöhe annehmen, sind diese Risiken unbedingt zu versichern. Besonders relevant ist zudem die Bauwesenversicherung während der Bauzeit

von Neu- und Umbauten – eine Art «Vollkasko» für das Projekt (siehe Box).

Bei den meisten Bauprojekten ist heute eine grössere Zahl von Architekten, Fachplanern und Unternehmern beteiligt; jede Bauherrschaft ist daher gut beraten, einen ausreichenden Versicherungsnachweis zu verlangen (Berufs- beziehungsweise Betriebshaftpflicht). Dabei kommt es darauf an, ob die Versicherungssummen ausreichen würden und die Policen tatsächlich gültig abgeschlossen sind. Eine Sprecherin der Mobiliar sagt dazu: «Oft sprechen sich die Bauherrschaft und die Planer zu wenig über Varianten und entsprechende Risiken ab, vor allem in Bezug auf die Baugru-

Übersicht über die Bau- und Gebäudeversicherungen

Versicherung	Schadensfälle	Beispiel
Gebäudeversicherung (in den meisten Kantonen obligatorisch durch die kantonale Gebäudeversicherung; Ausnahmen: GE, VS, TI, AI ausser Bezirk Oberegg)	Schaden an der Liegenschaft durch Feuer- und Elementarschäden wie Blitz, Sturm, Überschwemmung, Erdbeben usw.	Wasserschaden infolge einer Überschwemmung
Gebäude-Wasser	Schäden durch Wasser aus Leitungen, die dem Gebäude dienen	Wasserrohrbruch; Wasser infolge eines Lecks einer Waschmaschine; Rückstau Kanalisation
Gebäudehaftpflichtversicherung (Werkeigentümerhaftung)	Personen- und Sachschäden, die Dritten zugefügt werden	Ziegelstein, der einem Passanten auf den Kopf fällt
Bauherrenhaftpflicht	Schäden, die Dritten während des Bauens zugefügt werden	Baukran stürzt auf Nachbarhaus und zerstört das Dach und einen Balkon
Bauwesen	Schäden am Bauobjekt durch Bauunfälle oder Diebstahl; Vandalenakte	Eine frisch betonerte Decke stürzt ein; Hausgeräte, Materialien usw. werden entwendet
Bauzeitversicherung (meist obligatorisch)	Schäden durch Feuer und Elementarereignisse am Neubau	Sturm bringt Aussenmauer am Rohbau zum Einsturz
Glasversicherung	Versicherung für Gebäude-Glas wie: Fenster, Glastüren, Glaskeramikkochherd, WC/Bidet, eventuell Badewannen	Glasfenster auf der Terrasse von unbekannter Person eingeschlagen

Quelle: Jürg Zulliger

be, die Setzungsthematik oder die Gebäude-dichtigkeit.» Der Klarheit wegen sei eine detaillierte Nutzungsvereinbarung sinnvoll: Darin sind unter anderem die geplante Nutzung sowie die akzeptierten Risiken während der Bauzeit und im Endzustand zu regeln. Dazu gehört auch die Frage, welches die zu akzeptierenden Risiken von bestimmten Ausführungsvarianten sind.

Nicht alle Fälle abgedeckt

Im «Kleingedruckten» der Policen finden sich immer wieder gewisse Ausschlüsse – etwa im Fall von Verstössen gegen die gängigen Bau-normen oder Herstelleranweisungen. Solche Ausschlüsse kämen heute öfters vor, wie Stefan Thurnherr vom Vermögenszentrum (VZ) feststellt: «Gewisse Ausschlüsse beobachten wir bei Bauarbeiten an besonders exponierter Hanglage, bei Bohrungen für Erdsonden ab gewissen Tiefen oder bei Asbest im Gebäude.» Fragen wirft auch die fortschreitende Technisierung auf (Photovoltaik, Erdsonden, Lüftungen, neue Techniken zur Energiespeicherung, Wärmerückgewinnung usw.). Solche technischen Installationen seien in der Regel bei den klassischen Versicherungen nicht gedeckt und müssten separat versichert werden, so Experte Thurnherr.

Schon vor dem Start eines Bauprojekts sind daher die Policen zu prüfen; Versicherungslücken bei der Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung könnten unangenehme Folgen haben. Im «Kleingedruckten» finden sich teils Bestimmungen, dass bei der sogenannten Unterfangung von bestehenden Gebäudeteilen keine Leistungen erbracht werden. Das bezieht sich auf Arbeiten an Fundamenten, an Kellergeschossen oder bei der nachträglichen Erstellung einer Tiefgarage. Entweder muss die Bauherrschaft die Risiken

selbst tragen oder eine Zusatzversicherung abschliessen. «Die Haftpflichtversicherung deckt ja zum Beispiel nur Schäden gegenüber Dritten und nicht am Fundament des eigenen Gebäudes», so Experte Thurnherr. Oft geht es auch um die korrekte Abgrenzung von kantonalen Gebäudeversicherungen (Elementar- und Feuerschäden) und der privaten Assekuranz. Beispiel Aussenräume und Spielplätze: Streng interpretiert deckt die Gebäudeversicherung – zum Beispiel in den Kantonen Bern oder Zürich – Gebäude im engeren Sinne. «Eine Kinderschaukel, ein kleiner Holzschuppen oder weitere Einrichtungen wie Spielplätze stellen in diesem Sinn aber kein Gebäude dar», sagt Alain Marti von der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen (VKG).

Zusätzlicher Risikofaktor: Baumängel

Leistungskürzungen sind für den Fall eines ungenügenden Gebäudeunterhalts oder bei Baumängeln denkbar. Während solche Vorbehalte angesichts eines sehr schlechten Gebäudezustands wohl die Ausnahme sind, stellen Baumängel schon ein deutlich häufigeres Problem dar. Alain Marti nennt dazu konkrete Beispiele: «Wenn sich zum Beispiel nach einem Sturm herausstellt, dass das Ausmass des Schadens wesentlich durch Baumängel bedingt ist, kann dies Leistungskürzungen der Gebäudeversicherung zur Konsequenz haben.» Denkbar wäre etwa, dass ein Dachdecker eine mangelhafte Arbeit abgeliefert hat und das Dach nicht ausreichend gegenüber Gefahren wie Sturm und Regen geschützt ist. Wenn der entstandene Schaden in einem Zusammenhang mit Baumängeln steht, sind teils sogar empfindliche Leistungskürzungen möglich.

Eine grosse Bedeutung kommt heute auch der Prävention zu, etwa punkto Naturgefahren, Wasser- und Sturmschäden. Wenn nun ein Ar-



Auch der Büropavillon von Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist nicht vor Schäden gefeit: Nach dem grossen Schnee von Mitte Januar erhielt er Besuch von einem Baum des Nachbargrundstücks.

Bild: Wohnen

chitekt und indirekt die Bauherrschaft dies bei der Zufahrt zu einer Tiefgarage nicht ernst nimmt, wird dies Folgen haben. Schäden im Zusammenhang mit Wasser wären möglicherweise nicht gedeckt, wenn das Projekt nicht nach den üblichen Standards und SIA-Normen oder nicht gemäss den Anforderungen bei der Baubewilligung realisiert worden ist. Konkret wäre zwar ein Brandfall nach wie vor gedeckt, aber eben nicht ein Schaden, der auf unzureichenden Schutz vor Hochwasser zurückzuführen ist. Alain Marti hält dazu fest: «Es liegt in der Mitverantwortung des Eigentümers, das Gebäude so zu erstellen und zu unterhalten, dass dieses Feuer und Naturgefahren widerstehen kann.»

Ins selbe Kapitel fallen die präventiven Schutzmassnahmen gegenüber dem Oberflächenabfluss – etwa in der Folge von starken Niederschlägen in Siedlungen und Quartieren. Die Experten der VKG stellen fest, dass heute annähernd die Hälfte der Überschwemmungsschäden in der ganzen Schweiz nicht durch Hochwasser verursacht ist, sondern durch Oberflächenabfluss. Bei starken Niederschlägen sind die Abflussmöglichkeiten öfters zu klein dimensioniert, so dass die Wassermengen nicht innerhalb nützlicher Frist abgeführt werden können. So bahnen sie sich ihren Weg über Dächer, Gebäude, Wege, Vorplätze, Wiesen und Strassen und gelangen letztlich in Gebäude und Keller (durch Türen, Treppen, Lichtschächte und andere Öffnungen des Gebäudes).

Neue Risiken

Ein weiteres Kapitel sind die neuen Risiken im Zusammenhang mit der fortschreitenden Technisierung und Digitalisierung. «Das birgt zwar auch Chancen, etwa mit der automatischen Steuerung von Storen, wenn Hagel und Sturm im Anzug sind», so Alain Marti. Andererseits sind zum Beispiel mit der Digitalisierung und dem «Internet of Things» Risiken verbunden. Je nach Nutzung und konkreten Umständen könnte zum Beispiel ein Hackerangriff

auf die Gebäudesteuerung weitreichende Folgen haben, sagt der Experte. So ist es gar nicht so selten, dass es gegenüber Eigentümern mit sensibler Infrastruktur zu Erpressungsversuchen kommt.

Aber auch elektronische und automatische Schliesssysteme, digitale Gebäudeleitsysteme für Heizung und Lüftung usw. stellen insofern ein neues Gefahrenpotenzial dar. Wenn die Technik nicht einwandfrei funktioniert oder vorsätzlich manipuliert wird, lassen sich die Gebäude und die technischen Anlagen nicht richtig nutzen, oder es steigt sogar das Risiko bei Brandfällen (Alarmierungen, Rauchmelder, Sprinkleranlagen). Dabei geht es um potenzielle physische Schäden an Gebäuden, zum Teil aber auch um Beeinträchtigungen im Betrieb und in der Nutzung der Gebäude. Schon allein Fehler in der Wartung und Bedienung der technischen Anlagen bergen heute ein erhöhtes Risiko.

Sonderfall Erdbeben

Für Eigentümer im Wohnungsbau ist schliesslich auf die offenen Fragen im Zusammenhang mit Erdbeben hinzuweisen. «Für eine Baugenossenschaft ist typischerweise von einer starken lokalen Wertkonzentration auszugehen», erläutert Stefan Thurnherr. Diese Ausgangslage wäre ein triftiger Grund, eine Erdbebenversicherung abzuschliessen. Eine schweizweit einheitliche Lösung oder ein Obligatorium sind derzeit aber nicht in Sicht. Nur der Kanton Zürich kennt eine vorgeschriebene Erdbebenversicherung als Bestandteil der Gebäudeversicherung (GVZ). Damit sind bei der GVZ Erdbebenschäden versichert, die eine gewisse Intensität erreichen (bis eine Milliarde Franken pro Ereignis). «Um kurzfristig eine minimale Abdeckung zu gewährleisten, unterhalten zudem 17 kantonale Gebäudeversicherungen auf freiwilliger Basis den Schweizerischen Pool für die Erdbebedeckung», erklärt Alain Marti von der VKG. Dazu gehören die Kantone Aargau, Appenzell-Ausserrhoden, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Glarus, Graubünden, Jura, Luzern, Nidwalden, Neuenburg, Schaffhausen, Solothurn, St.Gallen, Thurgau, Waadt sowie Zug.

Der Pool umfasst die Summe von zwei Milliarden Franken. Aus diesen Mitteln würden die Versicherungen im Falle eines Erdbebens Leistungen für Trümmerschäden und Brände als Folge eines Bebens auszahlen. Alain Marti empfiehlt Hauseigentümern, die Wert auf Sicherheit legen, eine separate Erdbebenversicherung abzuschliessen. Auf dem Markt gibt es eine grosse Auswahl an entsprechenden Versicherungsprodukten. Laut Marti machen aber bisher nur rund zehn Prozent der Eigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch. In den besonders erdbebengefährdeten Regionen wie dem Wallis und der Nordwestschweiz liegt die Quote allerdings höher. ■

Umbau & Sanierung
Neubau
Holzbau
Schadstoffsanierung
Betonbearbeitung
Kleinaufträge

Bauen ist unsere Leidenschaft



Standorte mit Gesamtangebot

Winterthur 052 224 31 31
Zürich 044 325 18 18

www.bwt.ch

weitere Standorte

Bern 031 381 12 45
Basel 061 331 11 85
Luzern 041 210 09 91
St. Gallen 071 220 18 84

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft!

www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Oxifina / more than finance



**SARON Kredit, Festhypothek,
Zins- oder Währungsswaps?**

Wir von der Oxifina kennen uns mit
konventionellen und modernen
Finanzierungsinstrumenten aus.
Profitieren Sie von unserer Expertise.
Kontaktieren Sie uns.



oxifina.ch

**Badewannen-Austausch
Badewannen-Türen
Badewannen-Reparaturen
GriP AntiRutsch®**



**Badewannen-Service
Walter Odermatt GmbH**
Beckenriederstr. 58A, 6374 Buochs
Telefon 041 620 64 22



Die Lösung für den barrierefreien Einstieg