

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 77 (2002)  
**Heft:** 7-8

**Artikel:** Vorsorge verhütet Nachsorge  
**Autor:** Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107097>

### **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:** 21.07.2025

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



Ein kleines ABC in Sachen Gebäude- und Bauversicherungen

# Vorsorge verhütet Nachsorge

Liegenschaften sind zahlreichen Risiken ausgesetzt – durch Schäden beim Bau oder Umbau, Wasser, Feuer, Sturm oder Vandalismus.

Wohnbaugenossenschaften sollten sich über die Gefahren im Klaren sein und rechtzeitig alle nötigen Vorkehrungen treffen.

**VON JÜRGEN ZULLIGER ■** Durch Mängel beim Bau, durch Wasser, Feuer oder Sturm können grosse Schäden verursacht werden. Wenn wirklich einmal etwas passiert, wird es meist teuer: Bei einem Unfall auf der Baustelle, bei einem Brand oder nach einem schweren Sturm müssen die Kosten oft auf sechs- oder siebenstelligen Beträgen beziffert werden.

## FEUER UND WASSER: GEBÄUDEVERSICHERUNG.

Von Elementarereignissen mit Feuer und Wasser war jüngst zum Beispiel die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) betroffen: Ein Brand in einem Mehrfamilienhaus in Dietlikon richtete grossen Sachschaden an, wobei aber zum Glück keine Menschen an Leib und Leben bedroht waren. «Die Gesamtkosten lagen bei rund 200 000 Franken», erklärt Georg Baumgartner von der ABZ-Verwaltung. Davon hat die kantonale Gebäudeversicherung rund die Hälfte übernommen, und zwar als Leistung für Wiederherstellung des Gebäudes und Aufräumungskosten. Die Versicherungsleistungen lagen in diesem Fall tiefer als die Gesamtkosten, weil die Genossenschaft anlässlich der Instandstellung gewisse Arbeiten vorzog, die ohnehin früher oder später hätten durchgeführt werden müssen. Ein Fall für die Versicherung war ausserdem ein Wasserschaden in der ABZ-Siedlung Regina-Kägi-Hof: Nach sintflutartigen Regenfällen drangen die Wassermassen in Kellerräume und sogar in eine Wohnung ein. Auch dies ist ein Fall für die kantonale Gebäudeversicherung. Zu den

wichtigsten Versicherungen bei der ABZ gehören die Gebäudeversicherung gegen Elementarschäden und die Gebäudehaftpflichtversicherung (siehe Kasten). Abgesehen davon schliesst die ABZ auch Versicherungen für Bauprojekte ab, dazu gehören die Bauzeit-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung.

**GEBÄUDEHAFTPFLICHTVERSICHERUNG.** Haus- und Grundeigentümern drohen besonders im Haftpflichtbereich Gefahren: Denn sie haften für Schäden, die durch Mängel oder mangelhaften Unterhalt entstehen können, etwa durch losgelöste Dachziegel, Glatteis auf dem Vorplatz oder ungesicherte Gruben, Gartenteiche oder ungenügend abgesperrte Schwimmbecken. Diese Haftpflicht ergibt sich aufgrund der Haftung aus Werkeigentum gemäss Obligationenrecht (OR) Art. 58, Abs. 1. Dafür ist eine separate Gebäudehaftpflichtversicherung notwendig.

Bauherren bzw. Hauseigentümer haften auch für Schäden, die an Nachbarn oder Drittpersonen verursacht werden, und zwar unabhängig davon, ob sie selbst eine Schuld trifft (Art. 679 ZGB). Diese Haftung erstreckt sich auch auf Schädigungen an Dritten, die im Lauf von Bauarbeiten auftreten, und sie gilt auch für den Fall, dass ein Architekt, Handwerker oder Bauunternehmer solche Schä-

den verursacht, sofern diese im Auftrag des Eigentümers handeln.

**BAUHERRENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG.** Daher besteht auch Anlass, die Risiken bei jedem Bauprojekt sorgfältig abzuschätzen und entsprechende Versicherungen abzuschliessen. Bei Neubauten und grösseren Umbauten lohnt sich der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden. Ähnlich wie bei der Privathaftpflichtversicherung können mit einigen Hundert Franken Prämie Schäden in Millionenhöhe gedeckt werden, zum Beispiel wenn bei einem Umbau benachbarte Grundstücke und Gebäude Schaden nehmen. Die Haftpflicht deckt generell Schäden an Dritten ab – wenn ein Baukran auf das Dach des Nachbarn stürzt, wenn durch Bauarbeiten Risse am Nachbargebäude entstehen usw. Von Bedeutung ist diese Versicherung auch deshalb, weil sie unberechtigte oder übertriebene Forderungen Dritter abwehrt.

**BAUWESENVERSICHERUNG.** Die Bauwesenversicherung deckt Sachschäden am eigenen Bauvorhaben, sei es bei einem Neubau oder bei Renovationen. Im Unterschied zur Bauherrenhaftpflichtversicherung deckt sie nicht Schäden an Dritten, sondern Schäden an Grundstück und Gebäude, zum Beispiel eine





herunterfallende Decke oder den Verlust und Beschädigung nach einem Diebstahl von fest eingebauten Bauteilen. Versichert ist auch Vandalismus.

Ein Beispiel aus der Praxis: Beim Umbau von Bad und Küche hat ein Handwerker gedankenlos den restlichen Gips in die Badewanne geleert. Kurz darauf stellt die Hausverwaltung verstopfte Wasserleitungen fest. Welche Versicherung zahlt?

Für diesen Schaden kommt die Bauwesenversicherung auf – sofern der Hausbesitzer bzw. die Genossenschaft für das Umbauvorhaben eine solche Versicherung abgeschlossen hat. Die Bauwesenversicherung deckt auch ähnliche Schäden, die im Lauf von Bauarbeiten immer wieder auftreten können: Ein Handwerker beschädigt mit einer Maschine das neue Parkett, ein anderer macht das nageleimte Lavabo kaputt, ein dritter zerkratzt mit einer Leiter die teure Isolierverglasung. Die Bauwesenversicherung kommt für diese Schäden auf, sofern der Verantwortliche nicht eruiert werden kann – was oft der Fall ist. Wenn einem bestimmten Handwerker oder Unternehmer die Schuld zugewiesen werden kann, kommt dessen Haftpflichtversicherung zum Zug.

**GEBÄUDE-WASSER-VERSICHERUNG.** Nebst den erwähnten Gebäude- und Bauversicherungen schliessen die meisten Genossenschaften noch eine separate Gebäude-Wasser-Versicherung ab: Diese kommt für Schäden auf, die zum Beispiel durch eine defekte Heizungsleitung oder einen Wasserrohrbruch innerhalb des Gebäudes verursacht werden. Grössere Genossenschaften können sich überlegen, diese Risiken selbst zu tragen, zumal diese Versicherung vergleichsweise teuer ist. «Bei einem grossen Gebäudebestand gleicht sich das wieder aus. Nach einer gewissen Zeit hat man so viel Prämien eingespart, dass man kleinere oder auch einmal einen grösseren Schaden selbst finanzieren kann», erläutert Martin Grüninger, Leiter Bau bei der ABZ. Er weist auch darauf hin, dass bei Neubauten allfällige Schäden durch lecke Wasserleitungen unter die Garantie bzw. Gewährleistung des Bauunternehmers fallen.

**EDV NICHT VERGESSEN.** Jörg Hübschle, Geschäftsleiter der Wohnstadt in Basel, macht noch auf einen weiteren Risikobereich einer Baugenossenschaft aufmerksam: «Wir haben sehr grosse Summen für EDV, Server,

Netzwerk und unsere Telefonanlage investiert.» Wenn dieses System oder ein Teil davon einmal ausfallen sollte, würde der Genossenschaft durch den Betriebsunterbruch ein beträchtlicher Schaden erwachsen. Um sich gegen dieses Risiko abzusichern, hat die Wohnstadt daher eine Betriebsunterbruchsversicherung abgeschlossen.

**DAS KLEINGEDRUCKTE BEACHTEN.** Vor dem Abschluss einer Versicherung sollte man nicht bloss mehrere Offerten vergleichen, sondern in den Vertragsbestimmungen auch nachlesen, welche Risiken gedeckt sind und welche nicht. Denn seit der Deregulierung bei den Sachversicherungen Anfang der Neunzigerjahre sind sowohl die Preise als auch die Leistungen der Versicherer sehr unterschiedlich. Viele Leute glauben noch immer, dass die Leistungen überall die gleichen sind. Die Prämien kamen infolge des Wettbewerbs zwar stark ins Rutschen, andererseits sind die Versicherungsgesellschaften natürlich versucht, gewisse Risiken auszuschliessen, um bei einem Prämienvergleich besser abzuschneiden. Also gilt: Das Kleingedruckte liest man mit Vorteil vorher, anstatt sich im Schadenfall belehren lassen zu müssen. ☹

#### Versicherung

#### Was ist versichert?

**Gebäude-Feuer** (in den meisten Kantonen, zum Beispiel Zürich, obligatorisch durch kantonale Gebäudeversicherung)

Versichert sind Schäden an der Liegenschaft durch Feuer und Elementarschäden wie Blitz, Sturm usw. Zum Beispiel: Wasserschaden infolge einer Überschwemmung. Nicht versichert sind finanzielle Einbussen, zum Beispiel Mietzinsausfälle.

**Bauzeitversicherung**

Diese Versicherung deckt während des Baus das Risiko von Elementarschäden ab.

**Gebäudehaftpflichtversicherung**

Haus- und Grundeigentümer können gegenüber Dritten schadenersatzpflichtig werden. Beispiel: ein auf ein benachbartes Grundstück stützender Baum.

**Gebäude-Wasser**

Schäden durch Wasser aus Leitungen, die dem Gebäude dienen, etwa ein Wasserrohrbruch oder ein Wasserschaden infolge eines Lecks einer Waschmaschine.

**Bauherrenhaftpflicht**

Schäden, die Dritten während des Bauens zugefügt werden. Beispiel: Baukran stürzt auf Nachbarhaus und zerstört das Dach und einen Balkon.

**Bauwesen**

Schäden am Bauobjekt durch Bauunfälle oder Diebstahl. Beispiel: Eine frisch betonierte Decke stürzt ein. Versichert sind auch Vandalenakte.

