

X. Immobilienbezogene Versicherungen

Hermann Wilhelmer/Matthias Wallenta

1. Allgemeines

Das Überwälzen eines Risikos stellt neben dem Selbsttragen, dem Vermindern und dem Vermeiden jene Maßnahme im Risikomanagement dar, welche nicht oder nur schwer unternehmensintern gelöst werden kann.¹ Beim Überwälzen eines Risikos steht am Ende (im Idealfall) unter anderem ein passgenauer Versicherungsschutz zur Verfügung.

Dieser Beitrag befasst sich mit der Übertragung gewisser Risiken auf externe Risikoträger (= Versicherungen).

Nicht immer besteht die Möglichkeit, das komplette Risiko auf den Versicherer abzuwälzen. Im Fall eines versicherungsseitigen Risikotransfers stellen sich folgende Fragen:

- Welche Möglichkeiten eines Versicherungsschutzes bestehen in der Immobilienbranche?
- Worauf sollte man beim Abschluss von Versicherungen achten?
- Was gilt es im Schadenfall zu beachten?

Abschließend wird im Rahmen dieses Beitrages ein Überblick über interessante deckungsrechtliche Judikatur für Versicherungsnehmer aus der Immobilienbranche gegeben.

Dieser Beitrag bezieht sich nur auf die Absicherung durch Versicherungslösungen. Die diversen haftungsrelevanten Fragen im Zusammenhang mit Baurisiken werden von anderen Autoren in diesem Buch behandelt.

Die Darstellung der unterschiedlichen Versicherungsmöglichkeiten hängt davon ab, ob es vom Gesetzgeber Pflichtversicherungsvorgaben gibt: Einerseits gibt es in der Immobilien- bzw. in der Baubranche Pflichtversicherungsvorgaben. Exemplarisch seien hier die Pflichtversicherungsvorgaben der Immobilientreuhänder gemäß § 117 Abs 7 GewO 1994 oder jene der Baumeister gemäß § 99 Abs 7 GewO 1994 erwähnt. Auf die genauen Vorgaben wird noch eingegangen (siehe dazu detaillierter unten).

Andererseits bestehen für die am Bau Beteiligten (vor allem in der Sphäre des Bauherren) keine entsprechenden gesetzlichen Vorgaben für die Gestaltung des

¹ Stögerer in *Berisha/Gisch/Koban*, Haftpflicht-, Rechtsschutz- und Cyberversicherung (2018) 1; vgl. auch *Keil*, Allgemeine Versicherung des privaten und des gewerblichen Geschäftes² (2002) 34–37; *Funk/Gleißner in Ringlstetter/Bürger/Kaiser*, Strategien und Management für Professional Service Firms (2004) 329 ff.

Versicherungsschutzes. Aufgrund der unterschiedlichen Haftungsszenarien, mit denen sich etwa ein Bauherr konfrontiert sehen kann, sollte es ungeachtet des Vorliegens einer Versicherungspflicht im ureigensten Interesse liegen, ein Bauvorhaben bzw Bauwerk entsprechend abzusichern und damit einhergehend für einen adäquaten Versicherungsschutz zu sorgen.

2. Versicherungsformen

Bei den in diesem Beitrag dargestellten Versicherungsformen unterscheidet man Bestands-, Grund- oder laufende Versicherungsverträge mit einer Laufzeit von mindestens einem Jahr. Zusätzlich werden projektbezogene Versicherungsverträge abgeschlossen (auch „Projektverträge“ genannt).² Bei Projektverträgen entspricht die Laufzeit der Projektdauer. Diese kann zB einige Monate oder mehrere Jahre betragen.

Ein wesentliches Merkmal projektbezogener Versicherungsverträge ist ein vereinbarter Kündigungsverzicht. Sowohl der Versicherer als auch der Versicherungsnehmer verzichten in diesem Fall auf das Recht zur Kündigung des Vertrages nach Eintritt eines Schadenfalles.

2.1. Versicherungen für den Bauherren

2.1.1. Bauherrenhaftpflichtversicherung

2.1.1.1. Allgemeines

Der Bauherr als rechtlich und wirtschaftlich Verantwortlicher ist derjenige, auf dessen Rechnung und Verantwortung ein Bauprojekt errichtet und ausgeführt wird. Hierbei ist es unerheblich, ob ein Bauwerk von einer natürlichen Person im privaten Bereich oder von einer juristischen Person im gewerblichen Bereich (zB als Bauträger) errichtet wird.

Der Bauherr schafft durch seine Bautätigkeit eine Gefahrenquelle. Er ist dadurch verstärkt zur Einhaltung allgemeiner Sorgfalts- und Verkehrssicherungspflichten verpflichtet. Durch die Bautätigkeit ergibt sich ein breites Haftungspotenzial. So haftet der Bauherr beispielsweise verschuldensunabhängig gemäß § 364b ABGB für Schäden an Nachbarobjekten. Auch gegenüber anderen Dritten haftet der Bauherr wegen Schäden, welche sich aus der Schaffung der Gefahrenquelle „Baustelle“ ergeben könnten.³ Zum Beispiel können sich hierbei Haftungen nach dem BauKG⁴ ergeben.

2 Siehe zur Unterscheidung von laufender Versicherung und Projektversicherung auch *Wilhelmer*, Berufshaftpflichtversicherung (2022) Rz 443 ff.

3 *Jägerhofer*, Bauversicherungen richtig abschließen² (2022) 42.

4 Bundesgesetz über die Koordination bei Bauarbeiten (Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG).

Zur Absicherung dieser und weiterer Haftungen ist unter anderem die Bauherrenhaftpflichtversicherung geeignet.⁵ Sie schützt das Vermögen des Bauherren vor Schadenersatzverpflichtungen Dritten gegenüber.⁶ Neben der Befriedigung von berechtigten Schadenersatzverpflichtungen stellt die Abwehr von unberechtigten Ansprüchen die zweite wesentliche Funktion der (Bauherren-) Haftpflichtversicherung dar. Als Schadenversicherung wird seitens des Versicherers nur jene Summe entschädigt, welche der Geschädigte tatsächlich an seinem Vermögen als Schaden erlitten hat.⁷

2.1.1.2. Gegenstand der Versicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung ist in den Allgemeinen und Ergänzenden Haftpflichtversicherungsbedingungen (AHVB/EHVB)⁸ in Abschnitt B, Z.11 EHVB geregelt:

11. Haus- und Grundbesitz

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

1 Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB auf Schadenersatzverpflichtungen

1.1 aus der Innehabung, Verwaltung, Beaufsichtigung, Versorgung, Reinhaltung, Beleuchtung und Pflege der versicherten Liegenschaft einschließlich der in oder auf ihr befindlichen Bauwerke und Einrichtungen wie z. B. Aufzüge, Heizungs- und Klimaanlage, Schwimmb Becken, Kinderspielplätze und Gartenanlagen;

Ein im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der versicherten Liegenschaft vorhandener Privatbadestrand ist mitversichert.

1.2 aus der Durchführung von Abbruch-, Bau-, Reparatur- und Grabarbeiten an der versicherten Liegenschaft, wenn die Gesamtkosten des Bauvorhabens unter Einrechnung etwaiger Eigenleistungen € ... nicht überschreiten. Abschnitt B, Z.3, Pkt.2 EHVB findet Anwendung. Für solche Bauvorhaben sind Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Bauherr mitversichert;

1.3 aus der Fremdenbeherbergung auf der versicherten Liegenschaft nach Maßgabe von Abschnitt B, Z.7 EHVB, wenn keine behördliche Gewerbeberechtigung erforderlich ist;

1.4 aus Sachschäden durch Umweltstörung aus der Lagerung von Mineralölprodukten bis zu einem Lagervolumen von ... Liter nach Maßgabe des Art. 6 AHVB.

Die Versicherungssumme hierfür beträgt € im Rahmen der Pauschalversicherungssumme.

Der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers beträgt in jedem Versicherungsfall ... % des Schadens und der Kosten gemäß Art. 5, Pkt.5 AHVB.

5 Siehe auch *Bauernberger/Fitsch*, Bauversicherungen im Überblick, bauaktuell 2011, 18 (19); *Katzensteiner*, Die Bauherrenhaftpflichtversicherung, immolex 2011, 38.

6 Zur Wirkung des Vermögensschutzes in der Haftpflichtversicherung siehe *Wilhelmer*, Berufshaftpflichtversicherung Rz 53–54.

7 Zur Abgrenzung von Schaden- und Summenversicherung siehe *Wilhelmer*, Berufshaftpflichtversicherung Rz 29; *Perner*, Privatversicherungsrecht (2021) Rz 1.39, 1.25.

8 Hier am Beispiel der AHVB/EHVB 2005 des Versicherungsverbandes Österreich.

2 Mitversichert nach Maßgabe des Pkt.1 sind Schadenersatzverpflichtungen

2.1 des Hauseigentümers und -besitzers;

2.2 des Hausverwalters und des Hausbesorgers;

2.3 jener Personen, die im Auftrag des Versicherungsnehmers für ihn handeln, sofern diese Tätigkeit

nicht in Ausübung ihres Berufes oder Gewerbes erfolgt;

2.4 jener Personen, die infolge Fruchtnießung, Konkurs- oder Zwangsverwaltung anstelle des Versicherungsnehmers treten.

Ausgeschlossen bleiben Personenschäden, bei welchen es sich um Arbeitsunfälle im Sinne der Sozialversicherungsgesetze unter gleichgestellten, beauftragten Personen gemäß den Punkten 2.1 bis 2.4 handelt.

Diese zu vereinbarende Deckungserweiterung der EHVB geht sehr weit. In der Praxis werden die formulierten Wertgrenzen von den Versicherern der Höhe nach unterschiedlich begrenzt.⁹ Aus diesem Grund (Begrenzung der versicherten Baukosten) und wegen diverser anderer Deckungseinschränkungen, insbesondere aufgrund der Ausschlüsse des Art 7 AHVB, eignet sich die eingebundene Bauherrenhaftpflichtversicherung als Risikoabsicherung eher für (kleinere) Umbauarbeiten. Für Neubauten ist hingegen der Abschluss einer projektbezogenen Bauherrenhaftpflichtversicherung anzuraten. Auf Basis der AHVB/EHVB wird in der Praxis die Deckung in der Bauherrenhaftpflichtversicherung um spezielle Klauseln erweitert, um einen möglichst weitgehenden Deckungsschutz für den Bauherren sicherzustellen.

Des Weiteren ist zwischen der projektbezogenen Bauherrenhaftpflichtversicherung und der eingebundenen Bauherrenhaftpflichtversicherung zu unterscheiden.¹⁰ Die eingebundene Bauherrenhaftpflichtversicherung kann zB Vertragsbestandteil einer Betriebshaftpflicht- oder einer privaten Haushalts- bzw Eigenheimversicherung sein. Projektbezogene Bauherrenhaftpflichtversicherungen können sowohl für ein Bauprojekt eines Bauherren als auch (va bei Bauträgern) für mehrere Bauprojekte als Jahresvertrag abgeschlossen werden.

2.1.1.3. Musterklauseln Bauherrenhaftpflicht

Der Versicherungsschutz bezieht sich auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Bauherr. Voraussetzung ist, dass die technische Planung, Leitung und Ausführung der Arbeiten einem hiezu behördlich berechtigten Ziviltechniker oder Gewerbetreibenden übertragen werden und der Versicherungsnehmer an ihnen in diesen Eigenschaften in keiner Weise beteiligt ist. Die Bekanntgabe der Zielvorstellungen im Zuge der Ausschreibung des Bauvorhabens sowie die notwendigen laufenden Überwachungen der Arbeiten durch den Versicherungsnehmer fallen nicht unter diese Einschränkungen.

9 Vgl Maitz, AHVB/EHVB (2018) 376 ff.

10 Vgl Kofler, Haftpflichtversicherung³ (2010) 343 f.

Schäden an Bauwerken durch Hebungen, Senkungen oder Erschütterungen sind im Rahmen dieses Versicherungsschutzes nur dann und insoweit gedeckt, wenn durch diese Ursachen das statische Gefüge des Bauwerkes so beeinträchtigt ist, dass die nach den geltenden Normen vorgegebenen Sicherheiten unterschritten werden bzw dass die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Unter diesen Voraussetzungen bezieht sich der Versicherungsschutz insbesondere auch auf die Schäden an Decken, Wänden, Fußböden, Verputzen, Malereien, Tapezierungen, Verfließungen, Verkachelungen, sonstigen Wand- und Deckenverkleidungen, Fenstern und Türen.

2.1.2. Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung¹¹ wird häufig als die „Kaskoversicherung für die Baustelle“ bezeichnet. Diese Aussage ist allerdings unzutreffend. Der Deckungsschutz der Kaskoversicherungsvarianten unterliegt aufgrund einer Vielzahl von Ausschlüssen einem sehr eingeschränkten Leistungsumfang, die Bauwesenversicherung hingegen versichert das Risiko im Sinne eines Allrisk-Ansatzes und enthält nur taxativ aufgezählte Ausschlüsse. Versichert ist somit alles, sofern es nicht tatsächlich ausgeschlossen ist. In Bezug auf die versicherten Sachen kommt die Bauwesenversicherung somit einer Allgefahrenversicherung nahe.¹²

2.1.2.1. Welche Risiken können mit einer Bauwesenversicherung versichert werden?

Grundsätzlich kann eine Bauwesenversicherung (in Deutschland spricht man von der Bauleistungsversicherung¹³) für eine Vielzahl von Hoch- und Tiefbauprojekten abgeschlossen werden.

Die Risikobeurteilung des jeweiligen Bauprojektes wird durch den Versicherer vorgenommen. In der projektbezogenen Versicherung va bei größeren bzw exponierten Projekten geschieht dies meist unter Einbeziehung von Sachverständigen.

2.1.2.2. Versicherungsnehmer

Der Abschluss einer Bauwesenversicherung ist nicht nur dem Bauherren vorbehalten. Auch der Generalunternehmer oder der Baumeister können beispielsweise eine Bauwesenversicherung abschließen. Wer die Bauwesenversicherung für ein konkretes Bauvorhaben als Versicherungsnehmer abschließt, hängt von der vertraglichen Gestaltung der Bauverträge ab.¹⁴

Häufig wird die Bauwesenversicherung zusammen mit der Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

11 Näheres zur Bauwesenversicherung: *Jagerhofer*, Bauversicherungen richtig abschließen² 223 ff; siehe ebenso *Bauernberger/Fitsch*, bauaktuell 2011, 20; *Katzensteiner*, Die Bauwesenversicherung, bauaktuell 2011, 27; *Gruber*, Grundlagen der Bauwesenversicherung, in FS Schauer (2022) 191 ff.

12 Vgl *Jagerhofer*, Bauversicherungen richtig abschließen² 242.

13 Detailliert zur Bauleistungsversicherung in *Rehm/Frömel*, Bauleistungsversicherung Kommentar⁴ (2020).

14 Vgl *Jagerhofer*, Bauversicherungen richtig abschließen² 225.