



DI (FH) Arno GINGL, MSc, MA
Leitung Sachverständige
Bereich Bauwesen

RISK EXPERTS

Consulting im Bauwesen

für Versicherungsmakler und deren Kunden

Wir alle beschäftigen uns im Laufe unseres Lebens früher oder später auf irgendeine Art und Weise mit Themenbereichen des Bauwesens: beim Umbau des geerbten Hauses, beim Wohnungskauf, beim Hausbau oder gar bei der beruflichen Tätigkeit, um nur einige zu nennen. Trotzdem verabsäumen es die meisten, sich hierbei profunde Partner hinzuziehen. Dabei hat die Komplexität im Bauwesen in den letzten Jahrzehnten – seien es gesetzliche Vorgaben, normative Anforderungen, technische Entwicklungen oder schlichtweg die Rahmenbedingungen des Marktes – stark zugenommen. Und damit auch die Herausforderungen für in diesem Segment tätige Versicherungsmakler und deren Kunden.

Um Ihnen dies zu verdeutlichen, möchte ich Sie auf eine kleine Zeitreise in das Jahr 2012 mitnehmen, wo ich als Sachverständiger einen meiner ersten Schadenfälle für eine Versicherung abwickeln durfte. Es handelte sich dabei um einen Dachgeschossausbau in prominenter Wiener Innenstadtlage. Bei den als Penthouse geplanten und bereits verkauften Maisonettwohnungen (die günstigste Wohnung hatte einen Verkaufspreis von 1,6 Mio. Euro exkl. Ust. bei einer Wohnfläche von ca. 120 m²) wurde vom Bauträger ein Wasserschaden gemeldet, wobei sich in Folge herausstellte, dass

- die Wassereintritte derart umfangreich waren, dass der Fußbodenaufbau als auch die Innenwände abgebrochen und erneuert werden mussten, da Trocknungsmaßnahmen nicht mehr zielführend eingesetzt werden konnten,
- die Wassereintritte bereits seit mehreren Monaten erfolgten, die sichtlich überforderte örtliche Bauaufsicht jedoch verabsäumte die richtigen Schritte zu setzen,
- die Ursache für die Wassereintritte bei der mangelhaften Ausführung unzähliger Gewerke lag,
- die Schaden-/Mangelbehebung mehrere hunderttausend Euro je Wohnung betragen würde und eine Bauzeitverzögerung von ca. einem dreiviertel Jahr erforderte,
- die Versicherungsdeckung der Bauwesenversicherung bereits vor 2 Jahren abgelaufen war und der Makler verabsäumt hatte, rechtzeitig eine Verlängerung einzubringen. Die Konsequenzen für Makler und Kunden sind offenkundig.

Wer nun denkt es handelt sich hierbei um einen Einzelfall, der irrt. Bereits wenige Wochen später durfte ich ebenfalls bei einem Dachgeschossausbau mit einer zukünftigen Wohnfläche von ca. 400 m² eine Qualitätskontrolle im Auftrag eines potenziellen Käufers durchführen. Aus der angedachten Stichprobe von wenigen Stunden im Zuge des Ausbaus wurde eine mehrtägige Mängeldokumentation, die in Abstimmung mit dem Auftraggeber bei gezählten 300 (!) schwerwiegenden Mängeln aus den Bereichen Bautechnik, Elektrotechnik und Haustechnik abgebrochen wurde. Die gewählten Beispiele eines Dachgeschossausbaus können ebenfalls für den Neu-/Umbau eines Einfamilienhauses herangezogen werden, denn nicht umsonst besagt hierzu ein altes Sprichwort: Das erste Haus baust du für deinen Feind, das zweite für deinen Freund und das dritte für dich selbst.

Es gibt kein Bauwerk das mangelfrei ist, dessen muss man sich bewusst sein, aber man kann die Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. die Auswirkungen von Schäden oder Mängeln drastisch reduzieren bzw. hintanhalten, wenn man sich erfahrener Experten bedient. Dies vor allem in Anbetracht der Tatsache, dass der Kauf eines Eigenheims – egal ob Wohnung oder Haus – für die meisten unter uns die größte Investition des Lebens darstellt. Umso verwunderlicher ist es, dass hierbei wenig bis gar kein Augenmerk daraufgelegt wird, dass

- sich bei bevorstehenden Bautätigkeiten eines Versicherungsexperten bedient wird, der die möglichen Schadensszenarien und -auswirkungen aus bautechnischer Sicht kennt und versteht, um darauf basierend eine adäquate Versicherungsdeckung anbieten zu können. Da die Komplexität am Bau stetig zunimmt, ist eine laufende Fortbildung in diesem Bereich erforderlich, um dem Kunden am Ende des Tages die bestmögliche Versicherungsdeckung anbieten zu können.
- sich trotz der Komplexität selbst bei einfacheren Bauvorhaben technischer Experten bedient wird, die ab der Planungsphase über die Ausführung bis zur Übernahme die Bauausführung zur Wahrung der Interessen des Käufers begleiten. An dieser Stelle möchte ich auf die Mehrzahl dieser technischen Experten hinweisen, denn eine Person alleine kann die gegebene Komplexität in der oben skizzierten

Form nicht mehr handhaben, weshalb dies zu einer Aufgabe für ein Team, idealerweise bestehend auf Experten verschiedener Fachbereiche, wird.

- bei Bauzeitverlängerungen oder Baukostensteigerung bzw. wesentlicher Änderung der Baumethode rechtzeitige Information an Versicherungsgeber
- Begleitung der Bauausführung durch ein Expertenteam
- im Schadenfall: umgehende Beauftragung eines Sachverständigen, um schnellstmöglich die richtigen Schritte im Interesse des Kunden zu setzen (Schadenminderung)

Zum Abschluss ein kleiner Branchenschwenk: Wer einen Gebrauchtwagen kauft, lässt diesen im Regelfall von ARBÖ oder ÖAMTC überprüfen, um von einem unabhängigen Experten dessen Einschätzung pro/contra Kauf zu erhalten und die Frage hinsichtlich Versicherung stellt sich im Normalfall nicht. Warum verhält es sich zum Beispiel beim Kauf eines Eigenheims derart anders?

Und diese Punkte treffen für institutionelle Investoren genauso zu wie für Private. Aber vor allem Private oder KMUs strapazieren hierbei: „das passiert mir nicht“. Um dieses Paradoxon aufzuklären, verbildlichen wir uns das London im Jahre 1940, als tausende Kinder trotz laufender Bombenangriffe und schriller Alarmsirenen auf den Straßen verblieben und weiterspielten. Da die Kinder in den Tagen davor bei den Bombenangriffen in die Bunker stürmten, deren Häuser an diesen Tagen aber verschont blieben, entstand der Glaube: das passiert mir nicht. Am Ende starben ca. 50.000 Menschen im Zuge der als „der Blitz über London“ bekanntgewordenen Luftangriffe. Bei unserem Thema geht es zwar nicht um Leben und Tod, kann aber im schlimmsten Fall zum wirtschaftlichen Ruin, d.h. Privatkonkurs oder Insolvenz führen. Für private als auch institutionelle Investoren gilt daher gleichermaßen, dass ein erfolgreiches Bauprojekt nachfolgende Eckpfeiler beinhalten sollte:

- adäquate Versicherungsdeckung durch auf Bauprojekte spezialisierte Versicherungsmakler
- Beweissicherung vor Bau und nach Abschluss der Bautätigkeiten
- Prüfung der Planung durch ein Expertenteam

Besuchen Sie uns auf

