



Grundlagenwissen

Gebäudeversicherung in Frankreich: Wie versichert man die Errichtung eines Gebäudes?

November 2020

Jedes Unternehmen oder Privatperson, das bzw. die ein Gebäude zu beruflichen oder privaten Zwecken errichten möchte, wird in Frankreich als „Maître d'Ouvrage“ (Bauherr oder auch Bauauftraggeber) bezeichnet. Dieser sollte folglich von den vorgeschriebenen Versicherungen, die für ein Bauprojekt abzuschließen sind, Kenntnis haben.

Mit dem sogenannten Spinetta-Gesetz von 1978 wird dem Bauherrn ein sehr beschützender rechtlicher Rahmen geboten.

Der Bauherr ist dazu verpflichtet, eine sogenannte „Dommages Ouvrage“ Versicherung, eine Bauleistungsversicherung, abzuschließen, wodurch das Bauwerk für eine Dauer von zehn Jahren ab Abnahme gegen Gewährleistungsansprüche, wie Sachmängel, die seine Solidität gefährden oder es unbewohnbar bzw. unbrauchbar machen können, versichert wird.

Zusätzlich dazu hat das Spinetta-Gesetz eine einjährige Vollendungsgarantie eingeführt, die ebenfalls mit der Abnahme des Bauwerks beginnt, und wonach im Falle eines Sachmangels die am Bau beteiligten Unternehmen dazu verpflichtet sind, ihr Werk zu reparieren.

Zuletzt wurde eine zweijährige Funktionsgarantie eingeführt, für sämtliche beweglichen Ausstattungselemente, die nicht fest im Bauwerk integriert sind (z.B. Heizkörper, Innentüren, Sanitäranlagen), sofern diese nicht ordnungsgemäß funktionieren sollten.

1. Die vorgeschriebene „Dommages Ouvrage“ Bauleistungsversicherung

a) Die betroffenen Personen

Jede natürliche oder juristische Person muss für sich oder zugunsten der zukünftigen nachfolgenden Inhaber eine Versicherung abschließen, die die Haftpflicht der Bauunternehmen, Hersteller und Importeure deckt: Es handelt sich dabei um die „Dommages Ouvrage“ Versicherung, auch „DO“ genannt.



Roederer
2, rue Bartisch
F-67100 Strasbourg

+33 (0)3 88 76 73 00
roederer@ffu.eu
www.roederer.fr



Von dieser Verpflichtung sind betroffen:

- Der professionelle Bauherr, der zugleich Verkäufer ist; es handelt sich dabei meist um Bauträger.
- Der Verkäufer eines fertigen Gebäudes, beispielsweise eine Privatperson, die ihr Wohngebäude errichtet hat und es aus persönlichen Gründen verkaufen möchte. Falls der Inhaber das Gebäude verkaufen will, ist er dazu verpflichtet, eine DO-Versicherung abzuschließen, sofern die zehnjährige Periode nach Abnahme des Bauobjekts nicht abgelaufen ist.
- Der Immobilienverwalter eines Immobilienvermögens
- Der Leasinggeber
- Der Begünstigte eines Erbbaupachtvertrags (sog. „preneur de bail à construction“)
- Der Begünstigte eines Immobilienpachtvertrags (sog. „preneur de bail immobilier“)

Von dieser Verpflichtung sind nicht betroffen:

- Der Staat
- Juristische Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-private Partnerschaften
- Manche Unternehmen werden als „Hohes Risiko“ bezeichnet. Dafür müssen sie zumindest zwei der drei nachstehenden Bedingungen erfüllen:
 - Mehr als 250 Angestellte
 - Mehr als 12,8 Millionen € Umsatz
 - Mehr als 6,3 Millionen € in der Jahresbilanz
- Privatpersonen, die ein Haus für ihr eigenen Bedarf oder den von Verwandten bauen

b) Für welche Bauwerke?

Im Jahr 2005 wurde eine Verordnung veröffentlicht, die eine Liste mit Bauwerken vorsieht, für welche eine zehnjährige Gewährleistungsgarantie nicht vorgeschrieben ist. Sollte also das Bauprojekt nicht auf dieser Liste stehen, ist für jenes der Abschluss einer DO-Versicherung automatisch Pflicht.

Folgende Bauwerke sind immer von der Versicherungspflicht ausgeschlossen:

- Offshore Bauten oder Bauwerke auf Binnengewässern



Roederer
2, rue Bartisch
F-67100 Strasbourg

+33 (0)3 88 76 73 00
roederer@ffu.eu
www.roederer.fr



- Straßen-, Hafen-, Flughafen-, Eisenbahninfrastrukturen
- Anlagen zur Behandlung von städtischen oder industriellen Abfällen sowie Abwasseranlagen
- Abflüsse von Kanalisationen (Abwässer oder Niederschlagswässer)

Folgende Bauwerke unterliegen der Versicherungspflicht, sofern sie an ein versicherungspflichtiges Bauvorhaben gebunden sind:

- Öffentliche Verkehrswege
- Fußgängeranlagen
- Parkplätze, Parkhäuser, Parkgarage
- Verschiedene Netzwerke, öffentliche Leitungen und Kabel
- Bauwerke, die der Produktion, Lagerung, dem Transport und Vertrieb von Energie dienen
- Telekommunikationswerke
- Ungedeckte Sportanlagen

2. Für welche Schäden kommt die DO Versicherung auf?

Folgende Schäden werden von dieser Versicherung übernommen:

- Schäden, welche die Solidität des Gebäudes gefährden, wie z.B. Einsturzrisiken
- Schäden, die den ursprünglichen Gebrauch des Gebäudes verhindern, wie z.B. eine mangelhafte Dichtigkeit oder eine schlechte Wärmedämmung
- Sachmängel, die körperliche Schäden verursachen könnten, wie z.B. Sturz von dekorativen Steinen
- Sachmängel, die an dem Bauwerk festintegrierte Komponenten betreffen (d.h. Komponenten, die nicht entnommen, ausgebaut oder ersetzt werden können, ohne dadurch das Bauwerk zu beschädigen)

Diese Garantien können innerhalb einer zehnjährigen Periode nach Abnahme des Bauobjekts geltend gemacht werden.

Der Vertrag dient der Vorfinanzierung der Reparaturarbeiten. In der Tat ermöglicht die DO eine direkte Entschädigung des betroffenen Bauherrn, damit er sein Bauobjekt schnellstens



Roederer
2, rue Bartisch
F-67100 Strasbourg

+33 (0)3 88 76 73 00
roederer@ffu.eu
www.roederer.fr



reparieren kann. Der DO-Versicherer nimmt anschließend Regress gegen die Versicherer der für den Schaden verantwortlichen Unternehmen.

3. Für Die nicht vorgeschriebenen Versicherungen:

Die Bauwesenversicherung („Tous Risques Chantier“ – TRC) und die Haftpflicht des Bauherrn („Responsabilité Civile du Maître d’Ouvrage“ – RCMO)

- **Die TRC-Police, ist eine Versicherung, die vor Abnahme des Bauobjekts anwendbar ist**

Sie wird ab Baubeginn abgeschlossen und kann bis zur erstmaligen Belegung des Gebäudes bzw. bis nach Ende der Vollendungsgarantie erweitert werden. Sie dient dazu, Schäden, die während der Bauarbeiten auftreten können, abzudecken, egal ob die Verantwortung dafür einem an dem Bau beteiligten Unternehmen zuzuschreiben ist oder nicht.

Beispielsweise deckt diese Police Vandalismus oder die Folgen eines Sturms.

Die Garantien der TRC-Versicherung können zugunsten der eingebundenen Unternehmen erweitert werden. In der Regel kommen in diesem Fall die mitversicherten Unternehmen für einen Teil der Gesamtprämie auf.

Sollte dies nicht der Fall sein, nimmt der TRC-Versicherer, nach Entschädigung des Bauherrn, bei den etwaigen verantwortlichen Unternehmen Regress.

- **Die „RCMO“, eine Versicherung für Schadensersatzansprüche Dritter**

Bei Bauarbeiten können Dritte Schäden erleiden. In einem solchen Fall trägt der Bauherr womöglich dafür die Verantwortung. Die RCMO-Police deckt die Haftpflicht des Bauherrn, falls er für den Schaden verantwortlich gemacht wird, und nimmt anschließend Regress gegen die eventuellen verantwortungstragenden Unternehmen.

Beispielsweise kann es sich hier um eine ungenügend gesicherte Baustelle (was zu Schäden oder Verlusten bei den beteiligten Unternehmen führen kann) oder Nachbarschaftsstörungen handeln.

Haben Sie Fragen oder wünschen Beratung? Gern hilft Ihnen Roederer mit Ihrem Anliegen weiter!



Roederer
2, rue Bartisch
F-67100 Strasbourg

+33 (0)3 88 76 73 00
roederer@ffu.eu
www.roederer.fr



Versicherung

**Ihre deutschsprachigen
Ansprechpartner:**



Céline Gogniat-Schmidlin

Leiterin der internationalen Abteilung

gogniat-schmidlin@ffu.eu
+33 (0)3 88 76 73 14



Kévin Slodczyk

Firmenkundenbetreuer

slodczyk@ffu.eu
+33 (0)3 88 76 70 08



Roederer

2, rue Bartisch
F-67100 Strasbourg

+33 (0)3 88 76 73 00
roederer@ffu.eu
www.roederer.fr