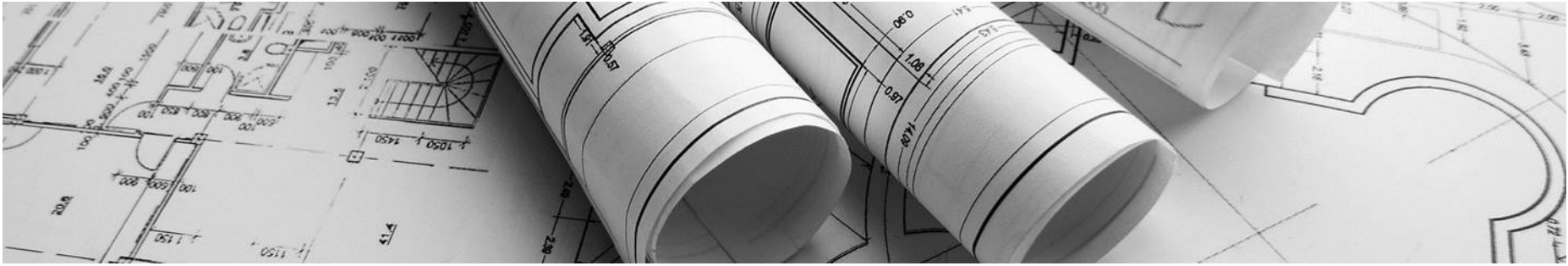


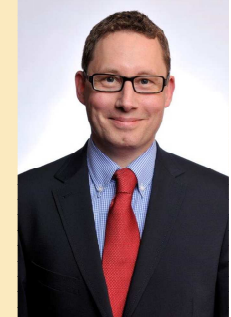
# 1. Bauträger-, Projektentwickler- und Investorentag 2020

Kann eine Versicherung zur  
Prozessvereinfachung/-beschleunigung im  
Bauablauf beitragen?

Neue Wege-neue Chancen



Christian Schattenhofer  
Vertriebsdirektor der VHV Versicherungen  
Vertriebsdirektion Bau  
Paul-Heyse-Strasse 38  
80336 München  
Tel. 089/53299-220  
Mail: [cschattenhofer@vhv.de](mailto:cschattenhofer@vhv.de)



# Bauablaufplan im Bauvorhaben

## Eine Vielzahl von Beteiligten – Prüfpflichten des AG

Vertragliche Festlegung in der Ausschreibung

Versicherungsbestätigung bei Abschluss

Fortlaufende Kontrolle der Versicherungsbestätigung

Vertragserfüllungs-Bürgschaften

Mängelansprüche-Bürgschaften

Nachweise Feuerversicherung

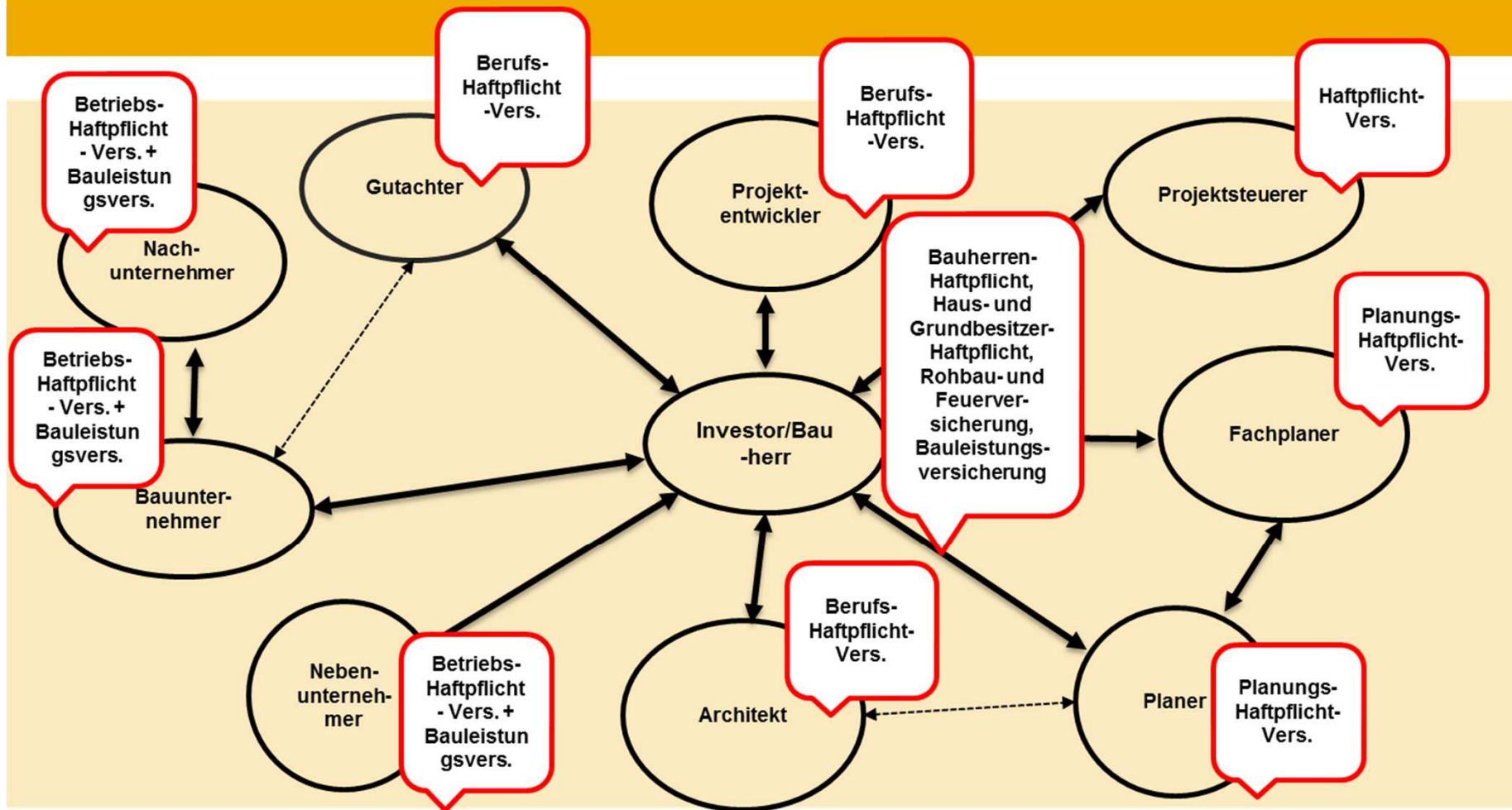
Bauleistungsversicherung mit AG-Risiken

Gebäudeversicherung bei Gefahrübergang



# Viele Projektbeteiligte – viele Versicherungen

Als AG die unterschiedlichen Interessen im Blick behalten



# Die Alternative

## Versicherung des Gesamtprojektes vermeidet Schnittstellen und Interessenskonflikte

### Versichert wird das Bauvorhaben:

- Nach den spezifischen Risiken des Bauvorhabens
- Mit eigenen Deckungssummen für das Bauvorhaben
- mit allen Risiken, die der Bauherr / Bauträger / Investor hat oder sieht
- Mitversichert sind
  - Alle am Bau beteiligten Generalplaner, Planer, Architekten, Sonderfachleute, Projektsteuerer usw.
  - Alle am Bau beteiligten Generalunternehmer, Bauunternehmen, Ausbaugewerke
  - jeweils mit ihren individuellen Nachunternehmern
- mit seinen Bauleistungen und technischen Spezialitäten
- Ist das Feuerrisiko, Nachbarschaftsrisiken
- Gewährleistungsansprüche gegen/für ausführende Unternehmen
- Der Gefahrübergang zur Gebäudeversicherung
- Und die Betriebsunterbrechung nach einem Bauleistungsschaden

---

**aus einer Hand, ohne Interessenskonflikte bei einem Versicherer**

# Schauen wir ins Detail

## Die Agenda

- 1 Ausgangssituation der am Bau beteiligten Firmen/Personen vor Baubeginn
- 2 Risiken während der Bauphase
- 3 Gewährleistungsansprüche nach der Abnahme
- 4 Zusammenfassung und Lösung

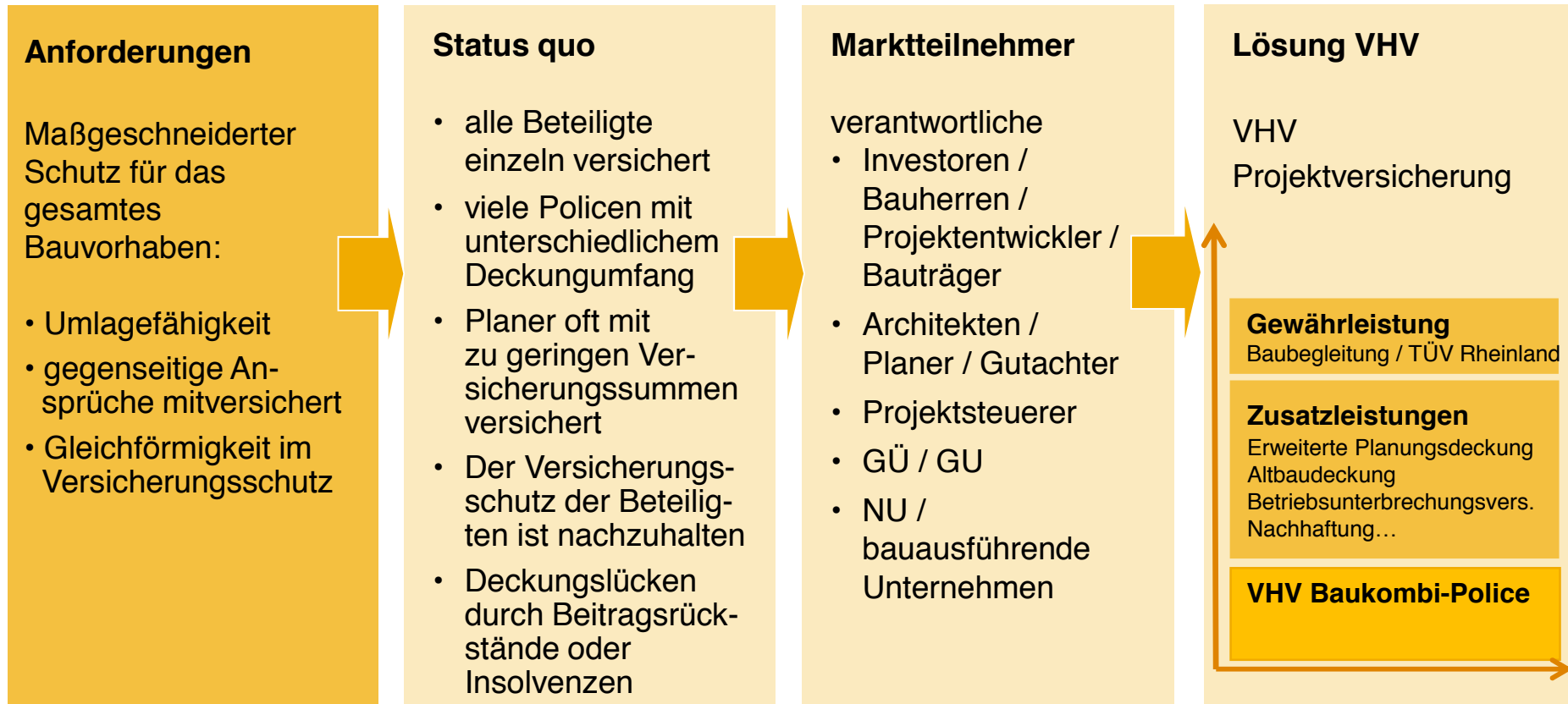
# Nochmal kurz zur Einzelvergabe

## Was muss im Detail geprüft werden?

- **Eigene Versicherungen des Auftraggebers**
  - müssen auf das Bauvorhaben angepasst werden
  - Unterschiedliche Kombinationen von Selbstbehalten und Versicherungssummen
  - Vielzahl an Versicherern und Bedingungen am Markt erhältlich
- **Versicherungen der Auftragnehmer**
  - Prüfaufwand: Versicherungen bezahlt? Wenn ja, wie lange?
  - Verwaltungsaufwand: Bescheinigungen der beauftragten Unternehmen archivieren und Wiedervorlage zum Beginn der neuen Zahlungsperiode
  - Deckungssummen nicht bei allen Versicherer-Bescheinigungen angegeben
  - Versicherungsinhalte aktuell? Richtige Tätigkeit versichert?
- **Absicherungen der Subunternehmer der Auftragnehmer**
  - „Black Box“ da keine Möglichkeit des Auftraggebers den Versicherungsschutz zu überprüfen
- **Sonstiges**
  - Bedingte Umlagefähigkeit der Versicherungsbeiträge
  - Diverse Schnittstellen, Diskussionen um den passenden Versicherungsschutz

# Lösungsansatz Projektversicherung

Alle Beteiligten sind von Beginn dabei





# Schauen wir ins Detail

## Die Agenda

- 1 Ausgangssituation der am Bau beteiligten Firmen/Personen vor Baubeginn
- 2 Risiken während der Bauphase
- 3 Gewährleistungsansprüche nach der Abnahme
- 4 Zusammenfassung und Lösung

# Risiken während der Bauphase

Womit müssen Sie sich beschäftigen?

## Unternehmerische Risiken

- Auswahl der Unternehmer
- Verfügbarkeit der Auftragnehmer
- Personalmangel

## Schäden / Mängel

- Gutachterkosten zur Feststellung der Schadenshöhe
- Häufige Baustellenbesichtigungen
- Ermittlung der Schadensverursacher (Abwehrhaltung der Unternehmer)
- Rechtsanwaltskosten zur Anspruchsdurchsetzung
- Zeitliche Verzögerung durch Schäden



Prozesse, die Zeit und Personal binden und „Nerven“ kosten

# Schadensbeispiel - Schnittstellen

## Offener Wasserhahn richtet Großschaden an!

Das austretende Leitungswasser ergießt sich am Wochenende durch alle vier Geschosse bis es bei einem Rundgang des Wachdienstes entdeckt wird. Es werden Fußbodenaufbauten, abgehängte Deckenkonstruktionen und Trockenbauwände beschädigt.

Sachschäden mit deutlichem Zeitverzug von jetzt 41 Monaten.  
Sachschadenshöhe: noch nicht bekannt

Wer war der Schadensverursacher?  
Die Parteien streiten sich!

# Schadensbeispiel - Schnittstellen

Wer hat den Wasserhahn geöffnet – viele Möglichkeiten!

## Mögliche Verursacher

Vandalismus durch unbekannte Täter?

SHK Betrieb (nach Test vergessen abzustellen)?

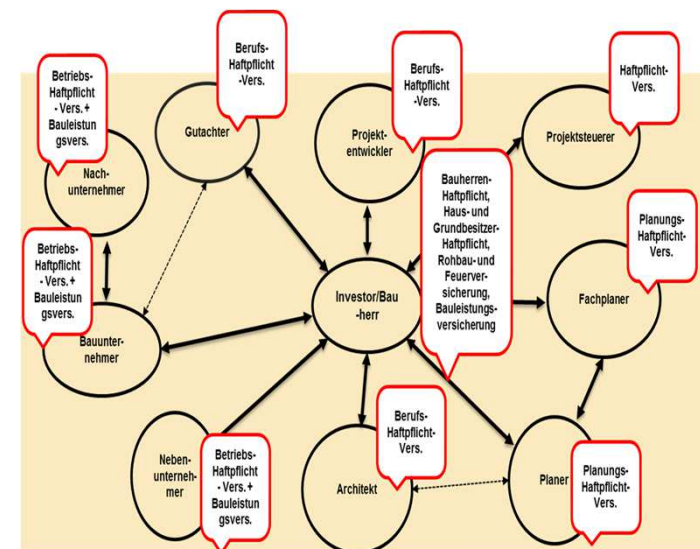
Putzbetrieb hat Geräte ausgewaschen

Hausmeister / Eigentümer haben die Baustelle besichtigt

Bei der Abnahme durch Architekten Haupthahn geöffnet ?

Mangelnde Bauüberwachung usw.

... ein verärgerter Subunternehmer ?



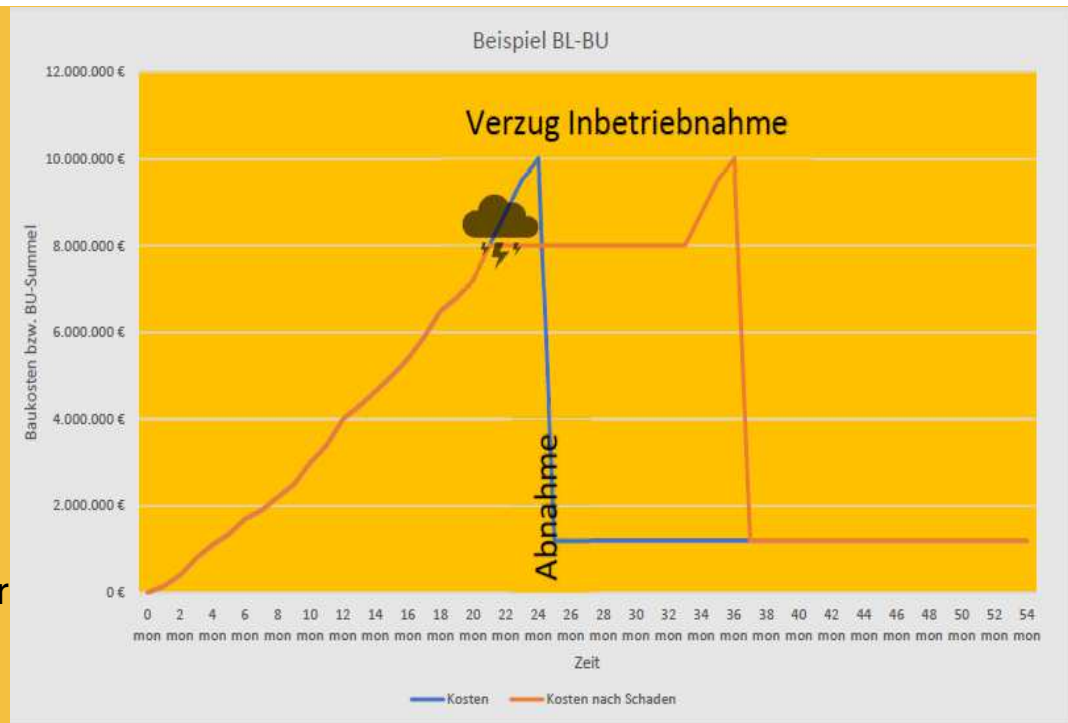
# Schadenbeispiel - Schnittstellen

Der Täter ist am Ende relevant – zumindest ohne Bauleistungs-Betriebsunterbrechung!

Ohne Verursacher wird nur der Schaden an der Bauleistung erstattet – die Kosten der Verzögerung bleiben beim Auftraggeber

## Bauleistungs-Betriebsunterbrechung

- Betriebsgewinn und fortlaufende Kosten, zzgl. weiterer Kosten
- Versicherungssumme ist der geplanter Jahresrohertrag per anno
- Mgl. Selbstbehalt in Tagen, Wochen oder Monaten wählbar.



# Schauen wir ins Detail

## Die Agenda

- 1 Ausgangssituation der am Bau beteiligten Firmen/Personen vor Baubeginn
- 2 Risiken während der Bauphase
- 3 Gewährleistungsansprüche nach der Abnahme
- 4 Zusammenfassung und Lösung

# Schnittstellen nach der Abnahme

Auch nach der Abnahme war es wieder keiner!



**Mangel:** Material der Glasscheibe führt zu Zersplitterung

**Versicherungsleistung:** Reparatur des beschädigten Fensters und resultierenden Folgeschäden, Beseitigung der mangelhaften Ausführung

**VHV** ///  
VERSICHERUNGEN



**Mangel:** Fassade

**Versicherungsleistung:** Reparatur der betroffenen Fassadenfläche und resultierenden Folgeschäden, Beseitigung der mangelhaften Ausführung



**Mangel:** Pfützenbildung auf dem Dach außerhalb der üblichen Toleranzen

**Versicherungsleistung:** Änderung des Dachprofils und der Abdichtungen zur Vorbeugung potentieller Schäden

# Werkvertragliche Nachbesserung / Bürgschaften

Mit der Baugewährleistungsversicherung spielt die Ursache keine Rolle mehr – jeder bekommt sein Geld – nochmal!

Baustelle ist abgeschlossen – die Gewährleistung läuft	Hilfe durch Versicherung
Vermietung/Verpachtung	
Feststellung bei auftretendem Mangel	●
Hilfe bei Insolvenz des Bauunternehmers, der den Mangel zu vertreten hat	●
Abwehr unberechtigter Ansprüche	●
Dokumentation durch neutralen Gutachter/SV	●
Rechtsstreitigkeiten minimieren und Kostenerstattung	●
Unternehmer zwecks Beseitigung auf die Baustelle bekommen	●
Vermeidung schon im Vorfeld – durch Sachverständigenbegleitung	●
Veräußerung des Objektes durch Direktanspruch / Übergang	●





# Verbriefte Sicherheit für die Erwerber

Wettbewerbsvorteil für das größte Invest Ihrer Erwerber!

Ihre Kunden erhalten einen Direktanspruch gegen die VHV für den Insolvenzfall

## GUT ZU WISSEN

Wer ein Haus baut, hat ohnehin viele Formalitäten zu erledigen. Nicht so beim Sicherheitspaket der VHV. Denn dieses schließen wir immer direkt mit Ihrem Bauträger / Investor ab, versichert ist und bleibt aber Ihr Objekt.

Das wird zweifelsfrei auf einem Zertifikat dokumentiert, das wir auf Ihren Namen nach Bauabnahme ausstellen und Ihrem Bauträger / Investor aushändigen. Ohne lästigen Papierkram wird somit Ihr Bauprojekt gut abgesichert.

**ZERTIFIKAT**

**BAUZEHRLEISTUNG**

<b>Versicherungsnehmer:</b> Mustermann GmbH Musterstraße 1 12345 Musterstadt	<b>Bauvorhaben:</b> Felix Beispielhaft Beispielstraße 1 12345 Beispielhausen
---	---

Versicherungsscheinnummer T 8549998/9999

Wir, die Allgemeine Versicherung AG, 30138 Hannover, bescheinigen hiermit, dass das oben genannte Bauvorhaben im Rahmen einer Baugewährleistungsversicherung auf der Grundlage der Versicherungsbedingungen für die Baugewährleistungsversicherung gegen Mängelansprüche mit einer Versicherungssumme von ... Prozent im Zeitraum vom ... bis ... versichert ist.

Gegenstand der Baugewährleistungsversicherung sind ausschließlich Mängelansprüche des Bauherrn, die auf den Ersatz von Mängelbeseitigungskosten oder die Erstattung des Minderungsbetrages gerichtet sind. Schadensersatzansprüche und Ansprüche wegen Folgeschäden sind dagegen nicht versichert.

Der Bauherr ist nach Abnahme der Bauleistung als Inhaber dieses Zertifikates berechtigt, die versicherten Mängelansprüche unmittelbar gegenüber dem Versicherer geltend zu machen, wenn die Erfüllung dieser Ansprüche durch den Versicherungsnehmer infolge von Insolvenz nicht mehr möglich ist.

Hannover, den 01.05.2008

**VHV** ///  
VERSICHERUNGEN

KONTAKT: VHV/KUNDENSERVICE/111/2007/02

# 20 Jahre Schadenerfahrung

Kleine Ursache – große Wirkung

## Subunternehmerauftrag Isolierarbeiten:

Die Dampfsperre im Dachgeschoss eines Hauses wurde nicht vollflächig verlegt und es kommt aufgrund des Feuchtigkeitszutritts zur Schimmelpilzbildung. Der Trockenbauer unseres Versicherungsnehmers, der als Subunternehmer für den Einbau der Dampfsperre zuständig war, ist später in die Insolvenz gegangen.

Unser Versicherungsnehmer kann in diesem Fall ein anderes Unternehmen beauftragen und bekommt die gesamten Kosten für die Mangelbeseitigung abzüglich des vereinbarten Selbstbehalts erstattet.

# Schauen wir ins Detail

## Die Agenda

- 1 Ausgangssituation der am Bau beteiligten Firmen/Personen vor Baubeginn
- 2 Risiken während der Bauphase
- 3 Gewährleistungsansprüche nach der Abnahme
- 4 Zusammenfassung und Lösung

# VHV Projektversicherung

Mehr Sicherheit für alle am Bau Beteiligten in einem Vertrag



## ... für Investoren / Bauherren / Projektentwickler

- kaum schadenbedingte Bauzeitverzögerungen
- kein Haftungsrisiko durch Versicherungslücken bei Nachunternehmern



## ... für Architekten / Planer

- Versicherungsschutz in ausreichender Höhe
- keine Belastung eigener Policen



## ... für GÜ / GU

- alle Nachunternehmer gleichförmig abgesichert
- keine Regresse
- keine Belastung der Umsatzverträge



## ... für Nachunternehmer

- Versicherungsschutz ausreichend gesichert
- Kostenvorteile, Liquidität
- keine Belastung eigener Policen

# VHV Projektversicherung

## Ihre Vorteile im Überblick

Versicherungsschutz für alle am Bau Beteiligten: AG, GÜ / GU / ARGE, NU, Architekten, Fachplaner, Projektsteuer, Projektentwickler



Der Versicherungsschutz und die Versicherungssummen sind speziell auf das Bauvorhaben / die Bautechnik angepasst



Kompetente Risikoprüfung durch VHV Experten (Ingenieure) und laufende Begleitung durch externe Sachverständige; juristische Begleitung der VHV im Schadensfall – Ansprechpartner vor Ort!



Die Versicherungsbeiträge sind auf die Beteiligten umlegbar; Doppelversicherungen werden vermieden – **Kostenvorteile!**



Minimierung schadenbedingter Bauzeitverzögerung



Vollständiger Versicherungsschutz für Gewährleistungsansprüche für alle Unternehmen, Nachunternehmer und Erwerber (Zertifikat)!



Der Versicherungsvertrag wird eingehalten – keine Kündigungsmöglichkeit für den Versicherer!



# VHV Projektversicherung

Individuelle Gestaltung für Projekte, schon ab 5 Mio. EUR  
Baukosten

**Maßgebliche Bauvorhaben in folgenden Bereichen wurden bereits versichert:**

- Hochbauprojekte
- Industrie- und Gewerbebauten
- Einkaufszentren u. -märkte
- Kaufhäuser
- Tief- und Brückenbauprojekte
- Tunnelprojekte
- U-Bahn- u. Straßentunnel
- Gleisbauprojekte
- Straßenbahnprojekte
- Straßen- u. Autobahnprojekte

# 1. Bauträger-, Projektentwickler- und Investorentag 2020

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !