KANTON AARGAU

Reglement über die Einschätzung und Schadenerledigung bei Gebäuden (Schätzungsreglement)

Vom 7. Dezember 2007 (Stand 1. August 2023)

Der Verwaltungsrat der Aargauischen Gebäudeversicherungsanstalt,

gestützt auf § 16 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungsgesetz, GebVG) [1)] vom 19. September 2006,

beschliesst:

1. Organisation

§ 1

[1] Die Geschäftsleitung kann für die Einschätzung und Schadenerledigung bei Gebäuden Schätzungsexpertinnen und -experten beziehungsweise Schadenexpertinnen und -experten einsetzen. *

[2] Sie sorgt dabei für eine zweckmässige Arbeitsaufteilung.

[2bis] Die Schätzungsexpertinnen und -experten beziehungsweise die Schadenexpertinnen und -experten werden nach Bedarf örtlich auf Regionen zugeteilt. *

[3] Die Geschäftsleitung kann vorübergehend Hilfskräfte für Schätzungsarbeiten und Schadenserledigungen einstellen, sofern der Arbeitsanfall dies erfordert. *

§ 2

[1] Die Schätzungsexpertinnen und -experten beziehungsweise Schadenexpertinnen und -experten führen Einschätzungen, Schadenerledigungen und Schätzungsrevisionen durch und nehmen Aufgaben im Zusammenhang mit der Elementarschadenprävention wahr. *

[2] … *

1) SAR 673.100

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

§ 3

[1] Den Versicherten ist der Zeitpunkt der Schätzung rechtzeitig bekannt zu geben.

[2] Die Versicherten haben der Schätzung beizuwohnen oder sich vertreten zu lassen. Es ist Zutritt zu allen Räumen zu gewähren, auch zu jenen anderer Nutzungsberechtigter.

[3] Die Versicherten sind verpflichtet, den Schätzungsexpertinnen und -experten auf Verlangen alle wünschbaren Auskünfte, insbesondere hinsichtlich der gefahrenerhöhenden Umstände, zu erteilen und die notwendigen Unterlagen (Baupläne, Bauabrechnungen usw.) vorzulegen. *

[4] Die Gebäudeversicherung hat insbesondere von sich aus eine Schätzung anzuordnen, wenn in Erfahrung gebracht wird, dass der Wert eines Gebäudes der Einschätzung nicht mehr entspricht.

§ 4

[1] Die Gebäudeversicherung kann für die Gebäudeschätzung auf die Begehung des Gebäudes verzichten. *

2. Einschätzung der Gebäude

§ 5

[1] Bei allen Gebäuden sind der Neuwert und der Zeitwert zu schätzen.

§ 6

[1] Als Neuwert eines Gebäudes gelten die mittleren Reproduktionskosten, welche für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes im Zeitpunkt der Schätzung erforderlich wären. Inbegriffen sind die Kosten für Honorare, Bauplatzinstallationen sowie Baureinigung.

[2] Bei der Schätzung des Neuwerts sind die Kosten für folgende Aufwendungen nicht zu berücksichtigen:

a) Bodenerwerb,
b) Arbeiten für die Vorbereitung und den Aushub der Baugrube,
c) Besondere bauliche Vorrichtungen zur Verstärkung des Baugrundes (Spezialfundationen),
d) Werkleitungen für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation usw. ausserhalb des Gebäudebereichs,
e) Anschlussgebühren für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation usw.,

f) Umgebungsarbeiten, Platz- und Gartengestaltung sowie alle baulichen Anlagen derselben Liegenschaft, die ohne Überdachung ausserhalb der Umfassungswände eines Gebäudes liegen und mit dem Gebäude keine Verbindung aufweisen wie Einfriedigungen, Stützmauern, freiliegende Treppen und Terrassen, Trottoirs, Einfahrten ohne Untergeschoss, Brunnen, Bassins, Silos usw. Diese Anlagen können in die freiwillige Umgebungsversicherung eingeschlossen werden.

§ 7

[1] Sollen Bestandteile der Liegenschaft, auf der das Gebäude steht, gestützt auf § 33 Abs. 2 lit. a GebVG freiwillig mitversichert werden (Umgebungsversicherung), sind sie mit Wertangabe der Gebäudeversicherung mitzuteilen. *****

[2] Zusätzliche Aufräumungskosten können, soweit sie in der Grunddeckung nicht enthalten sind, freiwillig versichert werden (Aufräumungskostenversicherung). *****

[3] Die Entschädigung für die Aufräumungskostenversicherung ist auf maximal den für das versicherte Gebäude festgelegten Versicherungswert beschränkt. *****

[4] Bei Abbruchobjekten ist die Entschädigung für die Aufräumungskostenversicherung auf maximal den für das versicherte Gebäude festgelegten Versicherungswert beschränkt, den es vor der Einschätzung als Abbruchobjekt hatte. *****

§ 8

[1] Der Neuwert des Gebäudes errechnet sich durch Multiplikation der ermittelten Summe der kostenverursachenden Einheit (Geschossfläche) mit den Kosten je Einheit (Quadratmeterpreis). *****

[2] Der für das Gebäude beziehungsweise für die einzelnen Gebäudeteile massgebliche Einheitspreis richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten mit gleicher Bauweise. Massgebend sind die mittleren Reproduktionskosten, welche am Standort des Gebäudes gelten. Zu berücksichtigen sind dabei auch Transportkosten, die durch Höhenlage, Entfernungen und Transporterschwernisse bedingt sind.

[3] Bei Altbauten gelten die mittleren Reproduktionskosten, wie sich diese bei einem Wiederaufbau in der vorhandenen Bauweise und mit gleichen Bauelementen ergeben würden, ohne Rücksicht darauf, dass die vorhandene Bauart nicht mehr üblich ist.

[4] Bei Umbauten ist zu beachten, dass die Aufwendungen zum Teil auf Abbrucharbeiten entfallen, die keine Werterhöhung bewirken.

§ 9

[1] Das Schätzungsergebnis ist mit vorhandenen Bauabrechnungen zu vergleichen. Im Einzelfall ausnahmsweise günstige Erstellungskosten (besondere Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenlieferungen und Eigenleistungen usw.) wie auch ungewöhnlich hohe Baukosten (zum Beispiel zufolge Umdispositionen bei der Planung und Überbauung), die auf ausserordentliche Umstände zurückgehen und die sich bei einem allfälligen Wiederaufbau nicht wiederholen, sind nicht zu berücksichtigen.

[2] Die kostenverursachende Einheit ist der Quadratmeter allseitig umschlossener und überdeckter Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen (Geschossfläche). *

[3] Wo einzelne Gebäudeteile hinsichtlich Bauart, Ausbau, Alter oder Zustand Unterschiede aufweisen, ist die Schätzung der einzelnen Gebäudeteile vorzunehmen.

[4] Die Ausmasse sind bei jeder Revisionsschätzung nachzuprüfen.

§ 10

[1] Als Zeitwert gilt der Zustandswert eines Gebäudes im Zeitpunkt der Schätzung. Er wird ermittelt, indem vom geschätzten Neuwert die technische Entwertung in Abzug gebracht wird.

[2] Bei der technischen Entwertung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erbauung zufolge Alters und Abnützung oder aus anderen Gründen erlitten hat. Hierbei sind insbesondere von Bedeutung:

a) die natürliche Altersentwertung, die je nach Bauart eingetreten ist,
b) die Abnützung, die durch die Zweckbestimmung, die Nutzungsintensität oder die Betriebsart bedingt ist,
c) der ordentliche und ebenso der überdurchschnittlich gute oder schlechte Unterhalt, der für das zu erwartende Höchstalter eines Gebäudes von Einfluss ist.

[3] Die technische Entwertung ist in Prozenten des Neuwerts des Gebäudes beziehungsweise der betreffenden Gebäudeteile zu bestimmen.

[4] Wenn der Neuwert nach einzelnen Gebäudeteilen ermittelt wurde, ist auch die technische Entwertung für diese Teile gesondert zu schätzen. Wo für einzelne Bauteile, die unterschiedlich abgenützt oder unterhalten sind, die Neuwertschätzung nicht getrennt erfolgte, ist die durchschnittliche technische Entwertung zu schätzen.

§ 11

[1] Sachen, die bisher mit dem Gebäude versichert waren, nach der Richtlinie Vollzug Abgrenzung jedoch nicht mehr unter die Gebäudeversicherung fallen, bleiben bis zur Versicherung der Fahrhabe, längstens aber 2 Monate nachdem eine Nachschätzung rechtskräftig geworden ist, mit dem Gebäude versichert.

[2] Sachen, die bisher als Fahrhabe oder nicht versichert waren und nach der Richtlinie Vollzug Abgrenzung nun unter die Gebäudeversicherung fallen, sind bei der Nachschätzung des Gebäudes zu berücksichtigen.

[3] … *

§ 12

[1] Die Versicherungswerte werden für alle versicherten Gebäude auf den Prämienverfall (1. Januar) angepasst, wenn sich der Zürcher Index für Wohnbaupreise, ausgehend von der letzten Anpassung der Versicherungswerte, um 2 % oder mehr verändert hat. Bruchteile von Indexpunkten werden bis 0,4 ab- und ab 0,5 aufgerundet.

[2] Die angepassten Versicherungswerte werden den Versicherten zusammen mit der Jahresprämienrechnung eröffnet.

3. Schadenerledigung

§ 13

[1] Die Gebäudeversicherung kann auf die Besichtigung des beschädigten Gebäudes verzichten. *

[2] Den Versicherten ist der Zeitpunkt der Abschätzung rechtzeitig bekannt zu geben. Sie sind berechtigt, hiezu auf eigene Kosten eine Sachverständige beziehungsweise einen Sachverständigen beizuziehen. Das Resultat der Schätzung wird in einem Abschätzungsformular festgehalten.

[3] Die Schätzungsexpertinnen und -experten beziehungsweise die Schadenexpertinnen und -experten haben Umfang und Ursache des Schadens festzustellen. Hiezu sind sie berechtigt, Mauerwerk oder Holzteile freizulegen, Böden aufbrechen zu lassen etc. Ebenso können sie Kostenvoranschläge einverlangen. *

[4] Bei einem Gebäude, das steigend versichert ist, erfolgt die Abschätzung gestützt auf den vom Eigentümer beziehungsweise der Eigentümerin nachzuweisenden Versicherungswert im Zeitpunkt des Schadeneintritts.

§ 14

[1] Die Entschädigung für Bauteile und Installationen erfolgt im Ausmass, das einem gleichwertigen Ersatz entspricht.

§ 15

[1] Als Abnützungs- und Betriebsschäden werden nicht vergütet Schäden, die an Gebäudebestandteilen entstehen, die bestimmungsgemäss der Wirkung von Feuer, grosser Hitze oder der Elektrizität ausgesetzt sind. Da-runter fallen zum Beispiel das Schmelzen von Sicherungen, die Beschädigung elektrischer Einrichtungen durch Kurzschluss, durch die Stromwirkung selbst, durch Unterbrechungs- und Lichtbogen oder infolge Überlastung und Abschwächung der Isolation durch irgendwelche Einflüsse.

[2] Dagegen gelten die in Absatz 1 genannten Schäden als ersatzpflichtig, soweit sie über die betreffenden Gebäudebestandteile hinausgreifen.

4. Nebenleistungen

§ 16

[1] Aufräumungskosten, die von der Gebäudeversicherung vergütet werden, sind die Kosten für die Abtragung und Entsorgung ganz abgeschätzter Gebäudeteile sowie die Aufräumung des Gebäudeplatzes. Kosten für die Entsorgung oder Dekontamination (Recycling) von Luft, Wasser (auch Löschwasser) und Erdreich (inklusive Fauna und Flora), und zwar auch dann, wenn sie mit versicherten Sachen durchmischt oder belegt sind, werden nicht entschädigt.

§ 17

[1] Unter Kulturen gemäss § 25 lit. c GebVG werden von Menschen angepflanzte, gepflegte, meist auch gezüchtete Zier- und Nutzpflanzen verstanden.

[2] Der Ersatz erfolgt in handelsüblicher Pflanzengrösse.

[3] Vergütet werden auch Schäden an baulichen Umgebungsarbeiten, wobei nur der Zeitwert vergütet wird, wenn keine Neuwertversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) besteht.

5. Schluss- und Übergangsbestimmungen *

§ 18

[1] Dieses Reglement tritt rückwirkend auf den 1. Januar 2008 in Kraft und ersetzt das Reglement über die Einschätzung und Schadenerledigung bei Gebäuden (Schätzungsreglement) vom 25. Oktober 1996 [2)].

[2] Dieses Reglement ist in der Gesetzessammlung zu publizieren.

§ 19 * Übergangsbestimmung zur Änderung vom 30. August 2019

[1] Gebäude, die nach Kubikinhalt und Kubikmeterpreis geschätzt sind, werden nur bei einer neuen Schätzung nach Geschossfläche und Quadratmeterpreis geschätzt.

[2)] AGS 1996 S. 430

Aarau, 7. Dezember 2007

Verwaltungsrat
der Aargauischen Gebäudeversicherungs-
anstalt

Präsident
WÜRGLER

Protokollführer
RICKENBACH

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
07.12.2007	01.01.2008	Erlass	Erstfassung	2008 S. 4
20.03.2015	01.01.2015	§ 1 Abs. 1	geändert	2015/3-09
20.03.2015	01.01.2015	§ 1 Abs. 2bis	eingefügt	2015/3-09
20.03.2015	01.01.2015	§ 1 Abs. 3	geändert	2015/3-09
20.03.2015	01.01.2015	§ 2 Abs. 1	geändert	2015/3-09
20.03.2015	01.01.2015	§ 2 Abs. 2	geändert	2015/3-09
20.03.2015	01.01.2015	§ 3 Abs. 3	geändert	2015/3-09
20.03.2015	01.01.2015	§ 13 Abs. 3	geändert	2015/3-09
18.03.2019	01.01.2020	§ 7 Abs. 2	geändert	2019/7-02
18.03.2019	01.01.2020	§ 7 Abs. 3	eingefügt	2019/7-02
18.03.2019	01.01.2020	§ 7 Abs. 4	eingefügt	2019/7-02
30.08.2019	01.01.2020	§ 8 Abs. 1	geändert	2019/7-05
30.08.2019	01.01.2020	§ 9 Abs. 2	geändert	2019/7-05
30.08.2019	01.01.2020	Titel 5.	geändert	2019/7-05
30.08.2019	01.01.2020	§ 19	eingefügt	2019/7-05
27.06.2023	01.08.2023	§ 1 Abs. 1	geändert	2023/06-02
27.06.2023	01.08.2023	§ 1 Abs. 3	geändert	2023/06-02
27.06.2023	01.08.2023	§ 2 Abs. 2	aufgehoben	2023/06-02
27.06.2023	01.08.2023	§ 4 Abs. 1	geändert	2023/06-02
27.06.2023	01.08.2023	§ 7 Abs. 1	geändert	2023/06-02
27.06.2023	01.08.2023	§ 11 Abs. 3	aufgehoben	2023/06-02
27.06.2023	01.08.2023	§ 13 Abs. 1	geändert	2023/06-02

Änderungstabelle - Nach Paragraph

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	07.12.2007	01.01.2008	Erstfassung	2008 S. 4
§ 1 Abs. 1	20.03.2015	01.01.2015	geändert	2015/3-09
§ 1 Abs. 1	27.06.2023	01.08.2023	geändert	2023/06-02
§ 1 Abs. 2bis	20.03.2015	01.01.2015	eingefügt	2015/3-09
§ 1 Abs. 3	20.03.2015	01.01.2015	geändert	2015/3-09
§ 1 Abs. 3	27.06.2023	01.08.2023	geändert	2023/06-02
§ 2 Abs. 1	20.03.2015	01.01.2015	geändert	2015/3-09
§ 2 Abs. 2	20.03.2015	01.01.2015	geändert	2015/3-09
§ 2 Abs. 2	27.06.2023	01.08.2023	aufgehoben	2023/06-02
§ 3 Abs. 3	20.03.2015	01.01.2015	geändert	2015/3-09
§ 4 Abs. 1	27.06.2023	01.08.2023	geändert	2023/06-02
§ 7 Abs. 1	27.06.2023	01.08.2023	geändert	2023/06-02
§ 7 Abs. 2	18.03.2019	01.01.2020	geändert	2019/7-02
§ 7 Abs. 3	18.03.2019	01.01.2020	eingefügt	2019/7-02
§ 7 Abs. 4	18.03.2019	01.01.2020	eingefügt	2019/7-02
§ 8 Abs. 1	30.08.2019	01.01.2020	geändert	2019/7-05
§ 9 Abs. 2	30.08.2019	01.01.2020	geändert	2019/7-05
§ 11 Abs. 3	27.06.2023	01.08.2023	aufgehoben	2023/06-02
§ 13 Abs. 1	27.06.2023	01.08.2023	geändert	2023/06-02
§ 13 Abs. 3	20.03.2015	01.01.2015	geändert	2015/3-09
Titel 5.	30.08.2019	01.01.2020	geändert	2019/7-05
§ 19	30.08.2019	01.01.2020	eingefügt	2019/7-05