

Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen (Gebäudeversicherungsverordnung; GebVO)

vom 23. März 2004

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen,

gestützt auf Art. 40 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen (Gebäudeversicherungsgesetz, GebVG)¹⁾ vom 8. Dezember 2003,

verordnet:

I. Allgemeines

§ 1

Regierungsrat

¹ Der Regierungsrat bereitet die Geschäfte zuhanden des Kantonsrates vor, soweit nicht die Verwaltungskommission abschliessend zuständig ist.

² Der Vorsteher oder die Vorsteherin des zuständigen Departementes ist von Amtes wegen Mitglied der Verwaltungskommission.

§ 2

Verwaltungskommission

¹ Die Mitglieder der Verwaltungskommission werden für ihren Aufwand entschädigt. Die Höhe der Entschädigung wird vom Regierungsrat festgelegt.

² Die Verwaltungskommission erlässt ein Geschäftsreglement.

³ Sie wählt auf Antrag der Direktion die Ressortleiter der Gebäudeversicherung.

§ 3

Anwendung des Personalgesetzes

Die Arbeitsverhältnisse der Angestellten der Gebäudeversicherung unterstehen dem kantonalen Personalgesetz und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

II. Versicherte Gefahren

§ 4

Elementarschadenversicherung

¹ Keine Elementarschäden im Sinne von Art. 9 Abs. 1 des Gesetzes sind Schäden, die nicht auf eine Einwirkung von aussergewöhnlicher Heftigkeit zurückzuführen sind, wie beispielsweise Schäden, die auf schlechten Baugrund, ungenügende Fundamente, ungenügende Hangsicherung, fehlerhafte Arbeit, Konstruktion oder Abdichtung, mangelhaften Unterhalt, künstlich vorgenommene Bodenveränderungen oder Grundwasserabsenkungen, Bodensenkungen, Feuchtigkeit, Frost, Grundwasser oder ähnliche Einwirkungen zurückzuführen sind.

² Als Sturmwind im Sinne von Art. 9 Abs. 1 lit. a des Gesetzes gelten solche von mindestens 75 km/Std. (10-Minuten-Mittel), die in der Umgebung der versicherten Sache Bäume umwerfen oder Gebäude abdecken.

³ Nicht als Hochwasser- oder Überschwemmungsschäden im Sinne von Art. 9 Abs. 1 lit. c des Gesetzes gelten insbesondere solche, die durch Rückstau aus Abwasserkanalisationen, durch Wasserleitungsbrüche innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes, durch Eindringen von Regen- oder Schneewasser durch Dach, Wände oder Fenster oder durch Grundwasser verursacht werden.

§ 5

Haftungsbeschränkung

Die massgebende Haftungsgrenze gemäss Art. 11 des Gesetzes wird jeweils im Geschäftsbericht ausgewiesen.

III. Umfang der Versicherung

§ 6

Versicherungsumfang

¹ Mit dem Gebäude versichert sind seine Bestandteile sowie die baulichen Einrichtungen, die so eingebaut sind, dass sie ohne Beschädigung des

Gebäudes oder der Einrichtung nicht entfernt werden können und die eine dem Gebäude ähnliche Dauerhaftigkeit aufweisen. Die blosser Befestigung gilt nicht als Einbau.

² Die Verwaltungskommission erlässt Richtlinien über die Abgrenzung zwischen Gebäude- und Fahrhabeversicherung und richtet sich dabei nach den branchenüblichen Grundsätzen.

§ 7

Mindestversicherungswert

Die obligatorische Versicherung erstreckt sich auf Gebäude mit einem Versicherungswert von mindestens 10'000 Franken.

§ 8

Freiwillige Versicherung

¹ Gegen die Folgen von Feuer- und Elementarschäden können freiwillig versichert werden:

- a) Gebäude bis zu einem Versicherungswert von 10'000 Franken (Art. 12 Abs. 2 GebVG);
- b) gebäudeähnliche Objekte; als solche gelten selbständige bauliche Anlagen aus dauerhaftem Material wie insbesondere Treppen, Schwimmbassins, Brunnen, Zisternen, Silos (Art. 13 GebVG);
- c) bauliche Einrichtungen auf der Parzelle ausserhalb des Gebäudes (Umgebung);
- d) Abbruch- und Entsorgungskosten, soweit diese die obligatorischen Leistungen der Gebäudeversicherung gemäss § 31 Abs. 2 übersteigen.

² Mit der Umgebungsversicherung nach Abs. 1 lit. c können die Kosten für die Wiederherstellung baulicher Einrichtungen ausserhalb des Gebäudes infolge von Schäden durch versicherte Ereignisse gemäss Art. 8 und 9 Abs. 1 lit. c – e des Gesetzes versichert werden. Die Versicherungssumme der Umgebungsversicherung kann höchstens 5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes betragen.

³ Die Police für die freiwillige Versicherung wird für eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren auf schriftlichen Antrag des Eigentümers bzw. der Eigentümerin abgeschlossen. Ohne ausdrückliche Verlängerung der 5-Jahres-Police oder bei Handänderung des Gebäudes erneuert sich der Vertrag automatisch um ein weiteres Jahr, sofern er nicht mindestens 3 Monate vor Jahresende gekündigt wird. Im Schadenfall besteht ein gegenseitiges Kündigungsrecht innert 6 Monaten nach dem Schadenfall.

IV. Versicherungsverhältnis

1. Grundsätze

§ 9

Beginn der Versicherung

¹ Die Baubewilligungsbehörden stellen der Gebäudeversicherung unentgeltlich eine Kopie jeder Baubewilligung zu.

² Der Eigentümer meldet der Gebäudeversicherung den Beginn der Bauarbeiten. Der Anmeldung sind ein Situationsplan, die Baupläne und ein summarischer Kostenvoranschlag beizulegen.

³ Wird die Meldung des Baubeginns unterlassen, ermitteln die Schätzungsorgane anlässlich der Schätzung den Baubeginn, das Bauende und den Umfang der ausgeführten Arbeiten. Die Gebäudeversicherung fordert die ihr dadurch entgangenen Prämien nach (Art. 25 Abs. 1 GebVG).

⁴ Wesentliche An-, Aus- und Umbauten sowie Erneuerungen im Sinne von Art. 15 Abs. 1 des Gesetzes sind wertvermehrnde Bauarbeiten im Wert von über 20'000 Franken.

⁵ Das Grundbuchamt meldet der Gebäudeversicherung laufend kostenlos alle Handänderungen von Gebäuden unter Angabe des Kaufpreises und erstellt die von ihr verlangten Grundbuchauszüge.

§ 10

Neuwertversicherung

¹ Die Gebäude sind zum Neuwert versichert, soweit nicht der Zeitwert oder eine feste Versicherungssumme massgebend ist.

² Der Neuwert ist der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes zur Zeit der Schätzung notwendig wäre.

§ 11

Zeitwertversicherung

Ein Gebäude oder Gebäudeteil wird zum Zeitwert versichert wenn:

- a) die rechtsgültige Schätzung die Entwertung (Minderwert) des Gebäudes oder eines Gebäudeteiles mit mehr als 50 Prozent des Neuwertes festgelegt hat;
- b) der Ausschluss aus der Neuwertversicherung verfügt wurde;
- c) auf Antrag des Versicherten, wenn er glaubhaft macht, dass ein Gebäude nach einem Schadenfall nicht wiederhergestellt würde.

§ 12

Versicherung mit fester Versicherungssumme

Ein Gebäude oder Gebäudeteil wird zu einer festen Versicherungssumme versichert, wenn der Eigentümer nach einem Schadenfall das Gebäude oder den Gebäudeteil nur mit unverhältnismässigem Aufwand in gleicher Ausführung wiederaufbauen könnte.

§ 13

Abbruchwert

Die Gebäudeversicherung kann den Versicherungswert von Gebäuden, die für die Versicherten wirtschaftlich wertlos, zum Abbruch vorgesehen oder nicht mehr benutzbar sind, auf den Abbruchwert herabsetzen.

§ 14

Obliegenheiten der Versicherten

¹ Die Versicherten haben der Gebäudeversicherung jede wesentliche Nutzungs- und Gefahrenänderung innert eines Monats mitzuteilen. Unterbleibt eine Meldung, die sich auf die Prämien auswirkt, kann die Gebäudeversicherung ihr entgangene Prämien gemäss Art. 25 des Gesetzes nachfordern. Eine Rückerstattung zuviel bezogener Prämien findet in diesem Fall nicht statt.

² Die Pflicht zur Schadenverhütung umfasst den ordnungsgemässen Gebäudeunterhalt und die Einhaltung der geltenden Brandschutzvorschriften. Zum ordnungsgemässen Gebäudeunterhalt gehören auch die üblichen Schutzvorkehrungen gegen versicherte Elementargefahren.

³ Kommt der Eigentümer seiner Schadenverhütungspflicht nicht nach, setzt ihm die Gebäudeversicherung eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel. Sind die Mängel nach Ablauf der Frist nicht behoben, kann die Gebäudeversicherung das Gebäude ganz oder teilweise von der Versicherungsdeckung ausschliessen. Die Gebäudeversicherung orientiert die Grundpfandgläubiger über den Ausschluss.

2. Ermittlung der Versicherungswerte

§ 15

Schätzung und Überprüfung der Versicherungswerte

¹ Der Eigentümer hat das Gebäude nach dessen Vollendung zur Schätzung anzumelden. Ein Gebäude gilt als vollendet, wenn es bezogen ist oder beziehbar wäre. Der Eigentümer ist zur Schätzung einzuladen.

² Die Versicherten und die Gebäudeversicherung können jederzeit eine Neuschätzung verlangen.

³ Die Gebäudeversicherung setzt Neuwerte oder Zeitwerte verhältnismässig herab, wenn sich der entsprechende Wert des Gebäudes infolge eines Teilschadens um mehr als einen Zehntel vermindert hat.

⁴ Für die Schätzungen werden Gebühren in der Höhe von 0,4 Promille des neuen Versicherungswertes, beziehungsweise der Differenz zwischen dem bisherigen und dem neuen Schätzungsergebnis, erhoben. Die Minimalgebühr beträgt 100 Franken pro Gebäude. Von der Gebäudeversicherung angeordnete Revisionschätzungen ohne bauliche Änderungen sind gebührenfrei.

3. Beiträge zur Elementarschadenverhütung

§ 16

Voraussetzungen zur Beitragsleistung

¹ Die Verwaltungskommission kann in begründeten Einzelfällen Beiträge an die Elementarschadenverhütung bewilligen, wenn:

- die Massnahmen nachweisbar wesentlich zum Schutz bestehender versicherter Gebäude beitragen;
- bei neu zu erstellenden Gebäuden diese aus wichtigen öffentlichen Interessen in gefährdetem Gebiet erstellt werden müssen;
- die Massnahmen nicht durch Baumängel oder mangelhaften Unterhalt bestehender Gebäude oder deren Umgebung verursacht werden wie zum Beispiel durch mangelhafte oder fehlende Stützmauern an Hanglagen, ungenügende Sickerleitungen oder Drainagen sowie mangelhafte Bedachung.

² Ein Anspruch auf Ausrichtung von Beiträgen zur Elementarschadenverhütung besteht nicht.

§ 17

Ausschluss von Beitragsleistungen

Keine Beiträge werden ausgerichtet an die Kosten für:

- Massnahmen zur Abwehr von Gefahren, die bei der Erstellung des Gebäudes bekannt waren;
- Unterhalt und Reparatur von Schutzmassnahmen;
- gemeinschaftliche Schutzmassnahmen wie Hang- und Bachverbauungen, Hochwasserschutz an Gewässern, wenn Bund und Kanton daran Beiträge ausrichten.

§ 18

Bemessung und Höhe

¹ Der Beitrag wird bemessen nach:

- der Gefährdung des Gebäudes;
- dem Verhältnis der Kosten für die Schutzmassnahmen zum Versicherungswert des Gebäudes;
- den wirtschaftlichen Verhältnissen des Gesuchstellers bzw. der Gesuchstellerin;
- der Höhe von Beiträgen Dritter.

² Der Beitrag darf 50 Prozent der Kosten für die Schutzmassnahme nicht übersteigen. Er kann bei ausgewiesener finanzieller Notlage des Gesuchstellers ausnahmsweise bis auf 70 Prozent erhöht werden.

V. Finanzierung

§ 19

Grundsätze des Prämientarifs

¹ Die Verwaltungskommission setzt die Prämien nach versicherungstechnischen Grundsätzen und unter Berücksichtigung der Solidarität der Versicherten fest.

² Sie erlässt einen Prämientarif, der folgende Grundsätze berücksichtigt:

- a) massgebend für die Prämienfestsetzung sind die Bauart des Gebäudes (Bauklasse), die Zweckbestimmung sowie die Gefährdung durch Nutzung oder Lage (Betriebsklasse). Die Risikobewertung erfolgt bei jeder Neuschätzung des Gebäudes;
- b) ist ein Gebäude einer aussergewöhnlichen Feuer- oder Elementargefahr ausgesetzt, werden Zuschläge auf den Prämien erhoben;
- c) wirkt sich die Gefährdung auf Nachbargebäude aus, ist der Zuschlag auch für diese zu entrichten;
- d) die Prämie oder Prämienzuschläge können reduziert werden, wenn die Sicherheit des Gebäudes freiwillig verbessert wird;
- e) freiwillig gewählte Selbstbehalte bewirken eine Prämienermässigung nach einem besonderen Tarif. Die Prämie ist in dem Umfang zu ermässigen, wie die Haftung der Gebäudeversicherung versicherungstechnisch vermindert wird;
- f) für die Bauzeitversicherung wird ein Zuschlag zur Normalprämie erhoben.

§ 20

Bauklassen

¹ Die Gebäude werden für die Prämienfestsetzung in zwei Bauklassen eingeteilt.

² Der Bauklasse 1 werden jene Gebäude zugeteilt, deren Umfassungswände, Dachflächen, Tragkonstruktionen und Decken zu mindestens 80 Prozent aus Bauelementen, die wenigstens als feuerhemmend (F 30) gelten, bestehen.

³ Der Bauklasse 2 werden jene Gebäude zugeteilt, die nicht unter die Bauklasse 1 fallen.

§ 21

Betriebsklassen

¹ Die Gebäude werden für die Prämienfestsetzung in vier Betriebsklassen eingeteilt.

² Massgebend für die Zuteilung der Gebäude zu den einzelnen Betriebsklassen sind folgende Gefahrenmomente:

- a) die Brandbelastung allgemein;
- b) die Brennbarkeit der gelagerten und bearbeiteten Stoffe und Waren;
- c) die Schadenwahrscheinlichkeit;
- d) die Elementarschadengefährdung.

³ Die Gebäude werden gemäss den Richtlinien für die Schätzung der Gebäudeversicherungswerte aufgrund der Bewertung der Gefahrenmomente einer der folgenden Betriebsklassen zugeteilt:

Betriebsklasse	Gefahrenmoment
1	gering
2	erhöht
3	hoch
4	sehr hoch

§ 22

Prämienbezug

¹ Die Gebäudeversicherung stellt die ordentlichen Jahresprämien in der Regel im ersten Quartal des Kalenderjahres in Rechnung. Rechnungsempfänger ist der im Zeitpunkt der Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragene Eigentümer oder dessen Vertreter.

² Gehört das Gebäude mehreren Personen in gemeinschaftlichem Eigentum, bezeichnen diese für die Rechnungsstellung eine gemeinsame Vertretung. Wird keine gemeinsame Vertretung bezeichnet, bestimmt die Gebäudeversicherung, wem Rechnung gestellt wird. Bei Stockwerkeigentum wird die Prämie für das ganze Gebäude bei der Verwaltung eingezogen.

³ Die Bauzeitversicherung endet mit der Anmeldung zur Schätzung. Prämien für die Bauzeitversicherung werden nach der Schätzung für die ganze Bauzeit auf der Basis des Versicherungswertes abgerechnet.

⁴ Die Prämien sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen. Wird die Prämie nicht fristgerecht bezahlt, ist der Eigentümer zu mahnen. Nach Ablauf einer Frist von 14 Tagen sind Verzugszins und Unkostenersatz geschuldet.

VI. Reserven und Rückversicherung

§ 23

Grundsatz

Die Gebäudeversicherung ist bestrebt, dass die Prämieinnahmen, die Reserven und die Rückversicherung in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, damit die Leistungsfähigkeit der Versicherung ständig gewährleistet bleibt. Sie lässt das Risikopotential und die Finanzierung

periodisch von Fachleuten begutachten.

VII. Schadenfall

1. Schadenermittlung

§ 24

Schadenmeldung

Die Schadenanzeige ist bei der Gebäudeversicherung unverzüglich einzureichen. Sie kann schriftlich oder telefonisch erfolgen. Die Gebäudeversicherung bestätigt den Eingang der Anzeige schriftlich. Die Bestätigung dient als Beweismittel für die erfolgte Schadenanzeige.

§ 25

Ermittlung der Schadenursache und Untersuchungskosten

¹ Die zuständige Untersuchungsbehörde ermittelt die Schadenursache. Die Gebäudeversicherung ist berechtigt, bezüglich der Untersuchung Anträge zu stellen.

² Die Untersuchungsbehörde teilt der Gebäudeversicherung so rasch als möglich mit:

- a) das Untersuchungsergebnis über die Schadenursache;
- b) die Eröffnung eines Strafverfahrens;
- c) das Strafurteil.

³ Die Gebäudeversicherung übernimmt die üblicherweise anfallenden Untersuchungskosten. Sie trägt die Kosten von Expertisen, die sie beantragt oder für die sie Kostengutsprache geleistet hat.

§ 26

Sicherheits- und Schutzmassnahmen

Sicherheits- und Schutzmassnahmen, wie der Abbruch des Gebäudes oder einzelner Gebäudeteile oder der Aufbau eines Notdaches, werden von der Direktion angeordnet.

§ 27

Schätzung der Schadenhöhe

¹ Auf Grund der Schadenmeldung lässt die Gebäudeversicherung unverzüglich und auf ihre Kosten die Schadenhöhe durch einen Mitarbeiter oder durch einen oder mehrere Fachschätzer ermitteln. Der geschädigte Eigentümer wird zur Schadensschätzung eingeladen.

² Das Ergebnis der Schadensschätzung wird dem Eigentümer durch Verfügung schriftlich mitgeteilt.

2. Entschädigung

§ 28

Totalschaden

¹ Wenn das Gebäude vollständig beschädigt ist, zahlt die Gebäudeversicherung nach Abschluss der Untersuchung und nach Vorliegen der rechtskräftigen Schadensschätzung und der Zustimmung der Grundpfandgläubiger den Verkehrswert aus. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert des Gebäudes ohne den Wert des Bodens und der dinglichen Rechte.

² Die Restzahlungen werden nach Massgabe des Fortschritts beim Wiederaufbau ausgerichtet.

§ 29

Teilschaden

¹ Die Behebung von Teilschäden wird auf Grund der Bauabrechnungen vergütet. Erfolgt eine veränderte Wiederherstellung, kann eine Pauschalvergütung festgelegt werden.

² Wenn die Reparaturkosten in einem offensichtlichen Missverhältnis zur Beschädigung stehen, wird für Schäden, welche die Gebrauchstauglichkeit eines Gebäudeteils nicht vermindern, der von der Gebäudeversicherung geschätzte Minderwert in Form einer Pauschale vergütet.

³ Unterliegt das Gebäude nicht der Neuwertversicherung, wird die Schadenvergütung um den Betrag gekürzt, der dem Minderwert entspricht.

§ 30

Schäden an unvollendeten Gebäuden

Für Schäden an unvollendeten Gebäuden werden die zur Zeit des Schadenereignisses eingebauten und mit dem Gebäude zu versichernden Teile und Einrichtungen vergütet.

§ 31

Nebenleistungen

¹ Nebenleistungen gemäss Art. 33 des Gesetzes sind nur soweit zu erbringen, als sie unmittelbar durch ein Schadenereignis bedingt sind.

² Die Gebäudeversicherung vergütet für den Abbruch und für die Entsorgung insgesamt höchstens 10 Prozent der ermittelten Schadenssumme (Art. 33 lit. a GebVG).

§ 32

Auszahlung

¹ Versicherungsleistungen, die höher als ein Fünftel des durchschnittlichen Versicherungswertes aller im Kanton versicherten Gebäude sind, werden vom Zeitpunkt der rechtskräftigen Schadensschätzung unter Anrechnung der Teilzahlungen verzinst. Die Verwaltungskommission legt den Zinssatz fest und publiziert den durchschnittlichen Versicherungswert aller Gebäude im Geschäftsbericht.

² Versicherungsleistungen, die ein Fünftel der Versicherungssumme des beschädigten Gebäudes übersteigen, werden erst nach Zustimmung der im Grundbuch eingetragenen Pfandgläubiger ausbezahlt.

³ Ist ein Schaden die Folge eines feuerpolizeilichen oder anderen Mangels, werden die Versicherungsleistungen erst ausbezahlt, wenn der Mangel in zumutbarem Umfang behoben worden ist.

VIII. Schlussbestimmung

§ 33

In-Kraft-Treten

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2005 in Kraft, § 2 am 1. April 2004.

² Sie ist im Amtsblatt zu veröffentlichen²⁾ und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

³ Sie ersetzt die Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen vom 14. August 1973.

Fussnoten:

Amtsblatt 2004, S. 405

1) SHR 960.100.

2) Amtsblatt 2004, S. 405.