

862.11

Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung

(vom 1. Oktober 1999)

Der Verwaltungsrat,

gestützt auf § 7 a Abs. 1 Ziffer 6 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975,

beschliesst:

I. Schätzungsorgane

§ 1. Die Gebäudeversicherung bezeichnet für jeden Schätzungskreis einen Ersten Kreisschätzer und die erforderliche Anzahl Kreisschätzer.

Der Erste Kreisschätzer vertritt die Schätzungsorgane im Verkehr mit der Gebäudeversicherung und sorgt für die Erledigung der Schätzungsaufträge.

II. Versicherungspflicht

Gebäude

§ 2. Versicherungspflichtiges Gebäude ist jedes nicht bewegliche Erzeugnis der Bautätigkeit, das überdacht ist, benutzbaren Raum birgt und als Dauereinrichtung erstellt wurde.

Als Gebäude gelten auch die in Ausführung begriffenen Bauten. Baumaterialien und Bauteile, die noch nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind, gehören dagegen zum Mobilien.

Strassen- und Bahnunterführungen, Tunnels, Stollen und ähnliche Bauten gelten nicht als Gebäude.

Gebäudeähnliche
Objekte

§ 3. Gebäudeähnliche Objekte sind selbstständige, nicht bewegliche Erzeugnisse der Bautätigkeit, sofern sie eine Wertbeständigkeit wie Gebäude aufweisen und als Dauereinrichtung erstellt sind, wie gedeckte Brücken, offene Bassins, Klärbecken und Aussichtstürme.

§ 4. Mit dem Gebäude versichert sind bauliche Einrichtungen, die normalerweise zu diesem gehören, im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehen und so befestigt oder angepasst sind, dass sie nicht ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder nicht ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

Umfang der Versicherung
a) im Allgemeinen

Nicht mit dem Gebäude versichert sind:

- a) Aushub-, Planierungs- und Umgebungsarbeiten,
- b) Arbeiten zur Verstärkung des Baugrundes,
- c) bauliche Anlagen und Leitungen ausserhalb des Gebäudes,
- d) Mobil- und betriebliche Einrichtungen.

Nebensachen teilen im Zweifelsfall das Schicksal der Hauptsache.

Vom Mieter oder Pächter erstellte Einrichtungen sind ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse mit dem Gebäude zu versichern, wenn sie die an bauliche Einrichtungen gestellten Anforderungen erfüllen.

§ 5. Bei Wohnhäusern und Wohnungen sind zum Gebäude auch die normalerweise zu diesem gehörenden baulichen Einrichtungen zu rechnen, selbst wenn sie ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

b) Wohnhäuser und Wohnungen

§ 6. Bei kollektiven Haushaltungen, wie Hotels, Restaurants, Kantinen, Spitäler, Anstalten, Heime, sind zum Gebäude auch die der Unterkunft und Verpflegung dienenden baulichen Einrichtungen zu rechnen, selbst wenn sie ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

c) Kollektive Haushaltungen

§ 7. Bei industriellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden, die sowohl aus baulichen wie auch aus betrieblichen Einrichtungen bestehen, umfasst die Gebäudeversicherung nur die ausschliesslich oder vorwiegend baulichen Einrichtungen. Dazu gehören die Wasser-, Luft- und Energieleitungen von der Hauseinführung bzw. vom Erzeuger im Gebäude bis zum nicht betrieblichen Verbraucher.

d) Industrielle, gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude

Die ausschliesslich oder vorwiegend betrieblichen Einrichtungen, insbesondere die dem Betriebe dienenden Maschinen sowie die zugehörigen Leitungen und Steuerungen, sind von der Gebäudeversicherung ausgeschlossen.

§ 8. Mit dem Antrag für eine Bauzeitversicherung sind der Gebäudeversicherung die Pläne und eine Kostenzusammenstellung einzureichen.

Aufnahme in die Versicherung

862.11

Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung

Nichtaufnahme in die Versicherung	§ 9. Gebäude mit einem Versicherungswert unter 5000 Franken und Fahrnisbauten werden nicht in die Versicherung aufgenommen.
Ausschluss aus der Versicherung	§ 10. Der Ausschluss eines Gebäudes aus der Versicherung und die Androhung dieser Massnahme wird durch die Gebäudeversicherung verfügt und der Gemeinde sowie dem Grundbuchamt zuhanden allfälliger Grundpfandgläubiger mitgeteilt. Die für das ausgeschlossene Gebäude bezahlte Jahresprämie wird nicht zurückerstattet. Die Gebäudeversicherung kann für einzelne Gebäudeteile oder einzelne versicherte Ereignisse Vorbehalte verfügen.
Abtragung	§ 11. Der Gebäudeeigentümer hat der Gebäudeversicherung die Abtragung von Gebäuden zu melden.
Wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten	§ 12. Änderungen an bestehenden Bauten gelten als wesentlich, wenn sie den Betrag von Fr. 50 000 übersteigen oder mehr als 50% des Versicherungswertes betragen.
Vertretung a) Gebäudeeigentum von mehreren Personen	§ 13. Sind mehrere Personen an einem Gebäude als Eigentümer beteiligt, haben sie für die Abwicklung der Geschäfte mit der Gebäudeversicherung einen Vertreter zu bezeichnen. Kommen sie der Aufforderung der Gebäudeversicherung auf die Bestellung eines Vertreters nicht nach, kann die Zustellung unter Kostenfolge an sämtliche Eigentümer oder durch Publikation im Amtsblatt erfolgen.
b) Wohnsitz im Ausland	§ 14. Gebäudeeigentümer, die im Ausland wohnen oder längere Zeit abwesend sind, haben der Gebäudeversicherung für den Verkehr mit ihren Vertretern Vollmacht zu bezeichnen.

III. Schätzung und Versicherungswerte

Gemeindeabgeordnete	§ 15. Die Gemeinden stellen den Kreisschätzern für die Revisionsschätzungen einen ortskundigen Abgeordneten oder entsprechende Planunterlagen zur Verfügung.
Einzel-schätzungen	§ 16. Der Gebäudeeigentümer hat den Schätzungsorganen im ganzen Gebäude freien Zutritt zu gewähren sowie bei Neu- und Umbauten die aktuellen Baupläne und die Baukostenabrechnung zur Verfügung zu stellen. Seine Abwesenheit hindert die Vornahme der Schätzung nicht.

§ 17. Die Gebühren für Neu- und Einzelschätzungen betragen Fr. 40 bis Fr. 3000 pro Gebäude. Bei ausserordentlichem Arbeitsaufwand kann die Gebühr bis zum doppelten Betrag erhöht werden. Bei Schätzungen von Umbauten mit besonders geringem Arbeitsaufwand kann die Gebühr auf die Hälfte reduziert werden.

Kosten

§ 18. Die Gemeinde legt die einzelnen Schätzungen innerhalb der von der Gebäudeversicherung vorgegebenen Schätzungsdaten fest und benachrichtigt die Gebäudeeigentümer oder deren Vertreter schriftlich.

Revisions-
schätzungen

§ 16 ist auf Revisions-schätzungen entsprechend anwendbar.

§ 19. Die Gebäudeversicherung passt die Versicherungswerte an, wenn sich der Baukostenindex gegenüber der letzten Anpassung um über 5% verändert hat.

Anpassung der
Versicherungswerte bei Änderung der
Baukosten

§ 20. Wertvermehrungen an bestehenden Bauten bis Fr. 50 000 können ohne Schätzung versichert werden. Die Versicherung beginnt mit der schriftlichen Mitteilung.

Versicherung
ohne Schätzung

§ 21. Die Gebäudeversicherung führt über die versicherten Gebäude einen Kataster.

Gebäudekataster

Über die im Kataster eingetretenen Änderungen erhalten die Gemeinden, Grundbuch- und Vermessungsämter kostenlos von der Gebäudeversicherung Mitteilung.

Die Grundbuchämter haben der Gebäudeversicherung kostenlos alle Handänderungen von Gebäuden unter Angabe des Kaufpreises zu melden und die von ihr verlangten Grundbuchauszüge zu erstellen.

§ 22. Die Gemeinden versehen die Gebäude mit Nummernschildern. Die Gebäudeversicherung vergütet die Kosten für einheitliche Nummernschilder.

Gebäude-
nummerierung

IV. Ermittlung des Schadens

§ 23. Schäden bis Fr. 20 000 werden von einem Kreisschätzer, Schäden über Fr. 20 000 bis Fr. 50 000 von einem Kreisschätzer und dem Statthalter und Schäden über Fr. 50 000 von der Schätzungskommission abgeschätzt.

Zuständigkeit der
Schätzungsort-
gane

Blitzschäden bis Fr. 3000 werden durch den Blitzschutzaufseher abgeschätzt.

862.11

Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung

- Abschätzungs-
verfahren
a) Festlegung
- § 24. Die gemeldeten Schäden werden im Bezirk Zürich von der Gebäudeversicherung und in den übrigen Bezirken vom Statthalter an den Ersten Kreisschätzer bzw. den Blitzschutzaufseher zur Festlegung der Abschätzung weitergeleitet.
- b) Einladung des
Versicherten
- § 25. Der Versicherte wird zur Abschätzung eingeladen. Diese erfolgt, auch wenn der Versicherte nicht erscheint.
An der Abschätzung kann ein Mitarbeiter der Gebäudeversicherung teilnehmen.
- c) Stellungnahme
zum
Abschätzungser-
gebnis
- § 26. Der Versicherte bestätigt die Kenntnisnahme des Abschätzungsergebnisses auf dem Abschätzungsbericht.
- Ermittlung des
Verkehrswertes
- § 27. Der Versicherte, die Gemeinden und die Grundbuch- und Vermessungsämter sind verpflichtet, der Gebäudeversicherung, den Kreisschätzern sowie der Rekurskommission auf Anfrage hin die zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlichen Angaben unentgeltlich zu liefern.
- Pauschal-
entschädigung
bei Teilschäden
- § 28. Baut der Versicherte sein teilweise zerstörtes Gebäude nicht mehr gleich auf wie bisher, wird die Entschädigung pauschal festgesetzt.

V. Vergütung des Schadens

- Bagatellschäden
- § 29. Schäden unter Fr. 200 gelten als Bagatellschäden.
- Selbstbehalt
- § 30. Der Selbstbehalt bei Elementarschäden beträgt Fr. 500.
Erfasst ein Schadenereignis mehrere Gebäude des gleichen Eigentümers, wird der Selbstbehalt nur einmal berechnet.
In besonderen Fällen kann die Anstalt den Selbstbehalt erlassen.
Der Selbstbehalt bei Erdbebenschäden beträgt 10% der Versicherungssumme, mindestens Fr. 50 000.
- Antrag
auf Schaden-
abrechnung,
Kostennachweis
- § 31. Nach Behebung des Schadens hat der Versicherte der Gebäudeversicherung den Antrag auf Schadenabrechnung zusammen mit einer Kostenaufstellung und allen Rechnungskopien, die die Wiederherstellung des Gebäudes betreffen, einzureichen.
Bei grossen Schäden können Zwischenabrechnungen erfolgen.
Sind die Wiederherstellungskosten nicht einwandfrei durch Rechnungen ausgewiesen, so ist die Gebäudeversicherung berechtigt, einen Abzug von der Schadenvergütung vorzunehmen.

§ 32. Bei Wiederherstellung wird die Entschädigung ausbezahlt, wenn der Schaden behoben und der Kostennachweis geleistet ist. Auszahlung

Die Pauschalentschädigung wird bei Schäden bis Fr. 2000 ausbezahlt, wenn die Instandstellung in Auftrag gegeben ist; bei Schäden über Fr. 2000 wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Instandstellungskosten mindestens die Pauschale erreichen.

Bei grossen Schäden können auf Grund von Kostennachweisen Teilzahlungen entsprechend dem Baufortschritt geleistet werden.

Bei Nichtwiederherstellung erfolgt die Zahlung, wenn der Schadenplatz geräumt ist.

§ 33. Die Auszahlung erfolgt an den Versicherten, wenn dieser das zerstörte oder beschädigte Gebäude wieder vollständig hergestellt hat, oder wenn das Gebäude nicht verpfändet ist, ferner wenn die Pfandgläubiger in die Auszahlung einwilligen. Zahlungsempfänger
a) Versicherter

Der Versicherte hat der Gebäudeversicherung eine entsprechende Bescheinigung des Grundbuchamtes oder der Pfandgläubiger vorzulegen.

§ 34. Die Auszahlung erfolgt an das Grundbuchamt zur Ablösung der Pfandrechte, wenn der Eigentümer eines verpfändeten Gebäudes nicht wieder aufbauen will. b) Grundbuchamt

Das Grundbuchamt nimmt die erforderlichen Löschungen vor und zahlt den Rest dem Versicherten aus unter Mitteilung an die Gebäudeversicherung.

Die Hypothekargläubiger sind verpflichtet, die Rückzahlung ohne Rücksicht auf vertragliche Kündigungsfristen anzunehmen.

§ 35. Schadenvergütungen von mehr als Fr. 20 000 werden vom Tage des Schadenereignisses an bis zur Auszahlung, jedoch längstens für die Dauer eines Jahres bei Teilschäden und von zwei Jahren bei Totalschäden, zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erstrangige Althypotheken auf Wohnbauten ohne Zinseszins verzinst. Verzinsung

VI. Schlussbestimmungen

§ 36. Diese Vollzugsvorschriften treten nach Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 2000 in Kraft. Inkrafttreten

862.11

Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung

Aufhebung bisherigen Rechts

§ 37. Die Dienstanleitung der Gebäudeversicherung für Gebäudeschätzungen und Schadenabschätzungen vom 9. September 1975 wird auf den gleichen Zeitpunkt aufgehoben.

Im Namen des Verwaltungsrates

Der Präsident:	Der Sekretär:
Notter	Oss

Vom Regierungsrat am 10. November 1999 genehmigt.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:	Der Staatsschreiber:
Diener	Husi