



Richtlinien

für die Schätzung der Bau-
und Versicherungswerte
sowie deren Abgrenzung

gültig ab 1. Juli 2013

GEBÄUDEVERSICHERUNG
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Richtlinien für die Schätzung der Bau- und Versicherungswerte sowie deren Abgrenzung

vom 11. März 2013

Die Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen, gestützt auf Art. 5 Abs. 2 lit. d Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen (Gebäudeversicherungsgesetz; GebVG) vom 8. Dezember 2003

beschliesst:

I. Richtlinien für die Schätzung der Bau- und Versicherungswerte

A Versicherungsobjekt (Gebäude)

1.

Als Versicherungsobjekt gilt jedes als separate Einheit erkennbares (selbstständiges) Bauwerk mit benutzbarem Raum, welches auf Dauer erstellt ist. Zusammengebaute Gebäude werden je als selbstständiges Versicherungsobjekt behandelt.

2.

¹ Jedes selbstständige Versicherungsobjekt führt eine eigene Versicherungsnummer.

² Gebäude, an welchen Kollektiv-Eigentumsrechte bestehen (Gesamteigentum, Miteigentum, Stockwerkeigentum) erhalten stets als Ganzes eine Versicherungsnummer. Real ausgeschiedene Teilgebäude können mit eigenen Nummern versehen werden.

³ Klein- und Nebenbauten mit Abstand von bis zu 5m zu bestehenden Bauten führen dieselbe Versicherungsnummer wie die bestehende Baute.

⁴ Klein- und Nebenbauten mit Abstand von mehr als 5m zu bestehenden Bauten führen dieselbe Gebäudeversicherungsnummer mit einem fortlaufenden alphabetischen Zusatz.

⁵ Bei landwirtschaftlicher Nutzung tragen alle Bauten auf gleicher Parzelle die Gebäudeversicherungsnummer der ersterrichteten Baute mit einem alphabetischen Zusatz.

3.

Versicherungs-
umfang

Als Gebäudebestandteil von der Versicherung umfasst werden, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Abgrenzungsrichtlinie, bauliche Einrichtungen

- welche so eingebaut sind, dass sie nicht ohne Beschädigung des Gebäudes oder der Einrichtung entfernt werden können und/oder
- welche zur Grundausstattung der Baute gehören.

Mit dem Gebäude werden somit beispielsweise versichert:

Die im Eigentum des Gebäudeeigentümers, bzw. des Mieters stehenden Einrichtungen und Bestandteile, welche ihrer Art nach Teile des Gebäudes bilden oder zu seiner Grundausstattung gehören wie

- Bauteile, welche dem BKP 2 (Baukostenplan) zugeordnet werden;
- Einrichtungen und Mietereinbauten aus dem BKP 3, die auch dem BKP 2 zugeordnet werden können; beispielsweise
 - Trennwände, Zwischendecken, Systemdecken, Galerien;
 - Elektroinstallationen und Leitungen;
 - Brandmeldeanlagen und Sicherheitssysteme;
 - Sonnerieanlagen und eingebaute Gegensprechanlagen;
 - Kabelkanäle mit Telefon- und EDV-Verkabelung;
 - Beleuchtungskörper, welche in die Gebäudesubstanz eingebaut sind;
 - Erzeugung und Verteilung von Raumwärme, -kälte und -lüftung;
 - Sanitäre Anlagen wie Garderoben, Duschen, WC-Anlagen usw. für hygienische Zwecke samt Zu- und Ableitungen;
 - Kücheneinrichtungen Teeküchen;
 - die meisten Aufzugsarten und Transporteinrichtungen;
 - Büro- oder Raumtrennwände in Leichtbauweise (Elemente, Gips, Metall, Glas);
 - Schreinerinbauten wie Schränke, Podeste, Bühnen, Wand- und Deckenverkleidungen;
 - Schliessanlagen und Sicherheitssysteme;
 - in Kirchen: die Altäre, Beichtstühle, Bänke, Kanzeln, und Orgeln;
 - Cheminéeanlagen, Öfen, Kachelöfen (keine Zieröfen);
 - andere bauliche Einrichtungen, die eine dem Gebäude ähnliche Dauerhaftigkeit aufweisen und so eingebaut, eingemauert oder ummauert sind, dass sie ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes oder ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes nicht entfernt werden können.

4.

¹ Keinen versicherten Gebäudebestandteil bilden Anlagen, Einrichtungen und Gegenstände sowie betriebliche Einrichtungen zu gewerblichen und industriellen Anlagen. Nicht mit dem Gebäude versichert werden daher bei gewerblichen und industriellen Anlagen (ohne Landwirtschaftsbetriebe):

Nicht
versicherte
Objekte /
Objektteile /
Werte

- die betrieblichen Einrichtungen des BKP 3, welche nicht dem BKP 2 zugeordnet werden können (wie Maschinen, Apparate und Leitungen für Druckluft und Sauerstoff) einschliesslich der zugehörigen baulichen Einrichtungen (wie Fundamente, Sockel, Fördereinrichtungen und Behälter), welche mit den betrieblichen Einrichtungen ein zusammenhängendes Ganzes bilden. Es ist unerheblich, ob und wie die betrieblichen und die zugehörigen Einrichtungen eingebaut sind;
- die maschinellen und mechanischen Teile sowie die Leitungen zu betrieblichen Einrichtungen;

² Ebenfalls keinen Gebäudebestandteil bilden

- bauliche Anlagen z.B. Erdsonden), die sich ausserhalb des Gebäudes befinden und mit ihm nicht baulich verbunden sind;
- Leitungen ausserhalb des Gebäudes;
- Ideelle Werte, wie Kunst-, Altertums- und Liebhaberwert;
- textile Beschattungsanlagen;
- Fahrhabe.

B Schätzungswerte

5.

Als Neuwert gelten die Reproduktionskosten, das heisst diejenigen Kosten, welche für die Neuerstellung des einzuschätzenden Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau zur Zeit der Schätzung erforderlich wären. Bei der Schätzung des Neuwertes sind demnach die Kosten für folgende Aufwendungen nicht zu berücksichtigen:

Neuwert

- Bodenerwerb;
- Arbeiten für die Vorbereitung und den Ausbau der Baugrube;
- Anschlussgebühren für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation usw.

Als Baukosten sind dagegen zu berücksichtigen:

- Architekten- und Ingenieurhonorare, Bauleitungskosten;
- erschwerte Bauplatzinstallation und dgl.

6.

Bemessung des
Neuwerts

¹ Zur Bemessung des Neuwerts wird der für das einzelne Gebäude bzw. für die jeweiligen Gebäudeteile massgebliche Einheitspreis je m³ ermittelt. Dieser richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten in gleicher Bauweise und ähnlicher Grösse. Bei der Bemessung des Einheitspreises sind daher die Bauart, die Beschaffenheit und Zahl der Fassaden und Zwischenwände, der innere Ausbau sowie die Qualität der Arbeit von Bedeutung. Massgebend sind die mittleren Gestehungskosten am Standort des Gebäudes. Ausserordentliche Kosten, welche durch Zugänglichkeit, Höhenlage, Entfernungen und Transporterschwiernisse bedingt sind, müssen bei der Festsetzung des Einheitspreises berücksichtigt werden. Erfüllt eine vorbestehende Schätzung die Gliederungsvorgaben nicht, sind diese im Rahmen der Revisionsschätzung umzusetzen.

² Das Ergebnis aus der Multiplikation Rauminhalt x Einheitspreis ist stets dahin zu überprüfen, ob die Summe des geschätzten Neuwertes für die Neuerstellung des nämlichen Gebäudes bzw. Gebäudeteiles ungefähr ausreicht. Bei Neubauten ist das Schätzungsergebnis mit vorhandenen Bauabrechnungen zu vergleichen. Im Einzelfall ausnahmsweise günstige Gestehungskosten (besondere Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenlieferungen usw.) wie auch ungewöhnlich hohe Baukosten (z.B. zufolge Umdispositionen bei der Planung und Ausführung), die auf aussergewöhnliche Umstände zurückzuführen sind und die sich bei einem allfälligen Wiederaufbau nicht wiederholen, sind nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen sind hingegen bestehende, umfängliche Versicherungsausschlüsse von Gebäudeteilen. Erscheint der Ausschluss als nicht mehr gerechtfertigt, ist die Gebäudeversicherung zu orientieren und die Schätzung bis zu deren Entscheid pendent zu halten.

7.

Kunsthandwerk-
liche Bestand-
teile

Kunsthandwerkliche Bestandteile werden grundsätzlich im Einheitspreis berücksichtigt und mitversichert (nicht aber der ideelle Kunstwert!). Aussergewöhnliche kunsthandwerkliche Bestandteile, namentlich bei historischen Bauten, welche im Vergleich zur Standardbauweise zu einer relevanten Werterhöhung des betroffenen Gebäudeteils führen, werden bei der Ermittlung der Wiederherstellungskosten nur berücksichtigt, wenn der Kunde für den Fall des Schadeneintritts ihre Wiederherstellung wünscht. Die entsprechenden Reproduktionskosten (bei fehlender Sachkenntnis des Schätzers) sind durch von der Gebäudeversicherung bezeichnete Sachverständige zu ermitteln und durch den Schätzer in der Schätzung separat auszuweisen. Die Dokumentation derartiger Gebäudebestandteile für die Wiederherstellung ist Sache des Gebäudeeigen-

tümers. Verzichtet der Kunde auf die Wiederherstellung im Schadenfall, ist der übliche Einheitspreis zu verwenden.

8.

Aufwendungen für untergehende Werte und Abbrucharbeiten bewirken keine Werterhöhung und sind für die Eruiierung des Neuwerts (oder neuen Zeitwerts) nicht zu berücksichtigen.

Neuwert bei Umbauten

9.

Der Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um den Minderwert, welcher seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters, mangelnden Unterhaltes und Abnützung eingetreten ist, reduzierten Neuwert. Der Zeitwert stellt somit den Zustandswert eines Gebäudes im Zeitpunkt der Schätzung dar. Das Gebäude bzw. ein Gebäudeteil wird zum Zeitwert versichert, wenn sich dessen Neuwert um mehr als die Hälfte verringert hat.

Zeitwert

10.

¹ Beim Minderwert eines Gebäudes handelt es sich um die wertmässige Einbusse, welche beim Neuwert seit der Erstellung zufolge Alters, Abnützung und anderer Gründe eingetreten ist (technische Entwertung). Die Wertverminderung eines Gebäudes ist somit vom Alter, von der mutmasslichen Lebensdauer und vom Zustand des Objektes abhängig. Ausgangspunkt der Minderwertermittlung ist daher immer der Neuwert, also der finanzielle Aufwand der erforderlich wäre, um im Totalschaden ein in Bezug auf Art, Grösse, Ausbau und Standort vergleichbares Gebäude wiederherzustellen.

Minderwert

² Bei der Ermittlung des Minderwerts sind von Bedeutung:

- die Abnützung des Gebäudes und der Gebäudeteile, die durch die Zweckbestimmung, die Nutzungs- oder Betriebsart bedingt ist;
- die normalen und lagebedingten Umwelt- und Witterungseinflüsse, die sich vor allem bei Aussenwänden und bei der Bedachung auswirken;
- der ordentliche - bzw. der über- oder unterdurchschnittlich gute - Unterhalt, der für das zu erwartende Höchstalter eines Gebäudes von Bedeutung ist;
- die Baumängel und / oder die Bauschäden;
- ferner alle übrigen Einwirkungen, die eine Wertverminderung nach sich gezogen haben und die Lebenserwartungsdauer eines Gebäudes beeinflussen.

11.

Minderwert von Baukörpern, Räumen oder Bestandteilen

Soweit der Neuwert nach einzelnen Baukörpern, Räumen oder Bestandteilen zu ermitteln ist, wird auch der Minderwert für diese Teile gesondert geschätzt. Wo identisch konstruierte Bauteile oder Räume markant unterschiedlich abgenützt oder unterhalten sind, ist der durchschnittliche Minderwert zu schätzen.

12.

Bestimmung des Minderwerts

Der Minderwert wird in Prozenten des Neuwerts des Gebäudes bzw. der betroffenen Bauteile bestimmt. Als Wegleitung für die Bestimmung des Minderwertes (technische Entwertung) dient die Tabelle im Schätzerhandbuch SVKG, bzw. die Tabelle im Bewertungsreglement des Amtes für Grundstückschätzungen. Zwischenwerte, die in dieser Tabelle nicht enthalten sind, werden interpoliert. Die Ergebnisse sind Durchschnittswerte. Wo einzelne Faktoren für die Gebäudelebensdauer von höherem Einfluss sind (z.B. extrem schlechter oder guter Unterhalt), können die Ansätze auch über- oder unterschritten werden.

13.

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird anhand der Kriterien des Schätzerhandbuches SVKG ermittelt und entspricht dem mittleren Preis, welcher im freien Liegenschaftenmarkt unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden könnte.

C Beurteilung der Gefährdung

14.

Bauklassen

Die Gebäude werden in zwei Bauklassen eingeteilt:

Bauklasse 1

Massive Gebäude, soweit es sich um freistehende oder mit Brandmauer an massive, bzw. nichtmassive Gebäude angebaute Objekte handelt,

- deren Umfassungswände in vollem Umfange feuerbeständig sind;
- deren (senkrechte und horizontale) Tragkonstruktion und Decken feuerbeständig oder feuerbeständig verkleidet sind und deren Aussenwände vollständig aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Ausser Betracht fallen brennbare nichttragende Bauteile von Aussenwänden, sofern sie weniger als einen Fünftel (flächen- und volumenmässig) aller Wandflächen ausmachen, sowie Türen, Fensereinfassungen, Fensterläden und brennbare Innenverkleidungen von Aussenwänden. Ob ein Gebäudeteil feuerbeständig oder ein

Baustoff brennbar ist, bestimmt sich nach den Brandschutzvorschriften und dem Brandschutzregister.

Bauklasse 2

Massive Gebäude,

- wenn sie ohne Brandmauer an nichtmassive Gebäude angebaut sind;
- wenn sie die für die Aufnahme in die erste Klasse geforderten anderen Voraussetzungen nicht erfüllen (teilweise Feuerbeständigkeit der Aussenwände oder der senkrechten Tragkonstruktion und Decken, brennbare nichttragende Bauteile von einem Fünftel und mehr der Wandflächen), wie Bauten in Riegel- oder Ständerkonstruktion mit massiver Backsteinvormauerung.

Alle nichtmassiven Gebäude.

15.

Liegt eine besondere Gefährdung durch Brand- und Elementarereignisse vor, die sich aus Standort, Konstruktion, Zustand oder Benutzung ergibt – wie ungeeigneter oder schlechter Baugrund, ungenügende Fundamente, fehlerhafte Konstruktion, zu leichte Bauart, ungenügende Verstrebrungen, abgenützte oder morsche Bauteile, verwehrloster Zustand, feuerpolizeiliche Mängel, Missachtung der Schadenverhütungspflicht – oder bestehen andere Verhältnisse, durch welche der Eintritt eines Schadenereignisses begünstigt wird, wie Überschwemmungs- und Rutschgefährdungen, muss beurteilt werden, ob das Gebäude überhaupt (weiter) versichert werden kann. Die Gebäudeversicherung ist über alle bei der Schätzung festgestellten derartigen Mängel unverzüglich zu orientieren, damit allfällig notwendige Auflagen bezüglich Sanierungsmaßnahmen verfügt werden können. Die Schätzung ist pendent zu halten, bis die Freigabe durch die Gebäudeversicherung erfolgt.

Besondere
Gefährdungen

16.

Das Vorliegen eines gefahrerhöhenden Gewerbes und die Lagerung feuergefährlicher Stoffe werden im Rahmen der Schätzung bezeichnet. Liegt ein gefahrerhöhender Sachverhalt vor, sind auch freiwillige Massnahmen baulicher oder technischer Art zu bezeichnen.

Gefahrerhöhen-
des Gewerbe;
Lagerung feuer-
gefährlicher
Stoffe

17.

1 Die Gebäude sind nach dem Grad ihrer baulichen und betrieblichen Feuerschadengefahr in vier Betriebs- bzw. Risikoklassen einzustufen.

Betriebs- und
Risikoklassen

Klasse 1:

Gebäude ohne besondere Schadengefahr wie Wohngebäude, Bürogebäude und Bauten, die unmittelbar öffentlichen und kirchlichen Zwecken dienen.

Klasse 2:

Gebäude mit erhöhter Schadengefahr oder mit feuergefährlichen Gewerben. Hierzu gehören insbesondere Spitäler, Altersheime, Betriebe des Gastwirtschaftsgewerbes, Landwirtschaftsbetriebe in der Wohnzone, Theatersäle, Wohn- und andere Gebäude mit Ladengeschäften sowie gewerblich genutzte Gebäude.

Klasse 3:

Gebäude, die vorwiegend der Herstellung, Verarbeitung oder Behandlung, der Ausstellung, dem Verkauf, der Lagerung oder dem Umschlag von Gütern aller Art mit erheblicher Feuergefährdung dienen sowie abgelegene Objekte ausserhalb der Wohnzonen.

Klasse 4:

Gebäude, die der Erprobung, Herstellung, Verarbeitung, Handhabung oder Lagerung hoch feuergefährlicher Stoffe und Waren dienen, wie Laborgebäude und chemische Fabrikationsbetriebe.

² Ist ein Gebäude mehreren, unter sich verschiedenen Gefahrenklassen ausgesetzt, ist in der Regel ohne die feuerpolizeilich geforderten Brandabschnittsbildungen für die Klasseneinteilung das höchste dieser Risiken massgebend. Risiken, die in den nachstehenden Beispielen nicht genannt sind, werden unter Berücksichtigung verwandter Risiken eingestuft. In Grenz- und Härtefällen entscheidet die Gebäudeversicherung über eine zweckentsprechende Einordnung.

18.

Betriebsklassenänderung infolge freiwilliger Massnahmen

Das Vorliegen eines gefahrerhöhenden Gewerbes und die Lagerung feuergefährlicher Stoffe werden im Rahmen der Schätzung bezeichnet. Liegt ein gefahrerhöhender Sachverhalt vor, sind auch freiwillige Massnahmen baulicher oder technischer Art zu bezeichnen.

D Durchführung der Schätzung

19.

Grundsätzliches

¹ Anlässlich der Schätzung werden der Neuwert und der Zeitwert des zu versichernden Gebäudes festgesetzt. Schätzungen - auch Revisionschätzungen - erfolgen aufgrund einer Besichtigung des gesamten Gebäudes. Auf die Besichtigung von Neu- und Umbauten kann verzichtet werden, wenn es sich um kleinere Bauvorgänge handelt, bei denen sich die Schätzung auf Baupläne und/oder Kostenrechnungen stützen lässt. Die Schätzung wird der/den von

der Gebäudeversicherung vergebenen Gebäudeversicherungsnummer(n) zugeordnet.

² Erfüllt die Konstruktion eines Gebäudebestandteils offensichtlich die Gebäudequalität nicht, erfolgt der Nichteinbezug in die Schätzung mit mündlicher Begründung unter Hinweis auf die Anfechtbarkeit der Schätzung. Der Nichteinbezug wird (mit separater Laufnummer - nicht versichert) ausgewiesen.

20.

Die Schätzung und damit auch die Ermittlung des Neuwerts erfolgt, sofern hierfür unterschiedliche Wiederherstellungskosten anfallen, aufgegliedert in Gebäudeteile und Gebäudezwecke (z.B: Keller, Wohnen, Ökonometeil). Mietereinbauten und spezielle, wertrelevante Gebäudebestandteile (z.B. Kachelöfen, Erker) werden wertmässig separat ausgewiesen und unter einer eigenen Laufnummer aufgeführt.

Gliederung der Schätzung

21.

Werden anlässlich der Schätzung versicherungspflichtige Bauten ohne Versicherungsnummer festgestellt, ist dies der Gebäudeversicherung unverzüglich zu melden, damit die Versicherungsnummer vergeben und die Gebäudeschätzung eingeleitet werden kann.

Fehlende Gebäudeversicherungsnummer

22.

¹ Im Rahmen der Schätzung ist, unabhängig vom Alter der Baute, der Neuwert und der Zeitwert zu ermitteln. Die Ermittlung erfolgt nach den inhaltlichen und verfahrensbezogenen Vorgaben der Ziffern 5-8 und 11-15 dieser Richtlinien.

Vornahme der Wertermittlung

² Die in den Berechnungsunterlagen aufgeführten Ausmasse und Kubaturen des Objektes sind bei jeder Schätzung zu überprüfen und allenfalls zu ergänzen bzw. zu berichtigen. Sind keine Unterlagen vorhanden, sind Ausmasse und Kubatur zu ermitteln.

³ Soweit mit dem Gebäude versicherte Sachen nicht im Einheitspreis je Kubikmeter zu berücksichtigen sind, müssen sie bei der Schätzung als Gebäudeteile ihrer Art nach bezeichnet und deren Neu- oder Zeitwert gesondert festgesetzt werden.

23.

Im Rahmen der Schätzung werden weiter ermittelt:

- die Zweckbestimmung des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile;
- das Baujahr bzw. Alter (soweit möglich);
- die Bauart (Konstruktion, Bedachung usw);
- die Bausituation, (freistehend oder angebaut);
- der bei der Heizung verwendete Brennstoff.

Weitere Erfassungen

24.

Bestimmung der Einheitspreise

Die Bestimmung der Einheitspreise je m³ umbauten Raumes von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (Reproduktionskosten) erfolgt nach den Grundsätzen der ehemaligen SIA-Norm 116. Bei ungleicher Bauweise oder ungleichem durchschnittlichem wirtschaftlichem Alter eines Gebäudes (An-, Vor- und Aufbauten mit verschiedener Länge, Breite und Höhe), ist die Ausmessung nach einzelnen Abteilungen und Brandabschnitten vorzunehmen und unter einzelnen Laufnummern abzubilden.

25.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 1. Juli 2013 in Kraft.

E Übergangsbestimmungen

26.

Übergangsbestimmungen

¹ Einrichtungen, die bisher mit dem Gebäude versichert waren, nach dieser Anleitung jedoch nicht mehr unter die Gebäudeversicherung fallen, bleiben bis zu einer Neuschätzung mit dem Gebäude versichert.

² Einrichtungen, die bisher als Mobiliar oder nicht versichert waren, nach dieser Anleitung jedoch unter die Gebäudeversicherung fallen, sind bei der Neuschätzung des Gebäudes in die Schätzung einzubeziehen.