Reglement für die Gebäudeeinschätzung

Vom 2. Dezember 1988 (Stand 1. Januar 2018)

Die Verwaltungskommission der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV),

gestützt auf § 6 Absatz 3 Buchstabe k des Sachversicherungsgesetzes vom 12. Januar 1981[1)] und § 2 Absatz 3 der Regierungsratsverordnung vom 1. Dezember 1981[2)] zum Sachversicherungsgesetz,

beschliesst:

1 Grundsätze

§ 1 Zweck

[1] Dieses Reglement legt die wesentlichen Schätzungsgrundlagen fest.

[2] Die Direktion wird ermächtigt, ergänzende Einschätzungsrichtlinien zu erlassen.

§ 2 Begriffe

[1] Als «Neuwert» gilt die Kostensumme, die für die Neuerstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich ist.

[2] Als «Zeitwert» gilt der Neuwert abzüglich der Wertverminderung, die seit der Erstellung zufolge Alters, Abnutzung oder aus andern Gründen eingetreten ist.

[3] Als «Brandlagerschätzung» gilt der Versicherungsneuwert abzüglich Altersentwertung, Basiswert 1939 = Index 100 Punkte.

[4] Als «effektive Baukosten» gelten die Aufwendungen, die für die Erstellung des Gebäudes erforderlich waren.

[5] Als «Investitionsmehrwert» gilt der Mehrwert, den ein Gebäude als Folge einer Investition erhält. Renovationen und Unterhalt stellen keine Investitionsmehrwerte dar.

1) GS 27.690, SGS 350
2) GS 27.847, SGS 350.11

2 Schätzungsobjekte

§ 3 Gebäude

[1] Jedes Objekt, das in baulicher Hinsicht eine Einheit bildet, wird grundsätzlich als Gebäude einzeln geschätzt und versichert.

[2] Liegenschaften mit Stockwerkeigentum werden als Ganzes eingeschätzt und als 1 Gebäude versichert.

§ 4 Gebäudeähnliche Objekte

[1] Gebäudeähnliche Objekte werden gesondert geschätzt und auf freiwilliger Basis versichert.

§ 5 Teile und Einrichtungen

[1] Das «Merkblatt zur Abgrenzung Gebäude-/Fahrhabeversicherung» beschreibt diejenigen Teile und Einrichtungen, die mit dem Gebäude versichert sind.

[2] Es bildet als Anhang 1 einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes.

3 Versicherungswerte

§ 6 Relevante Kosten

[1] Die Neuwertversicherung umfasst die Kosten für:

a. Aushub, Rohbau, Installationen und Endausbau des Gebäudes zu handelsüblichen Preisen;
b. Architekten- und Ingenieurhonorare;
c. Bewilligungen;
d. Bauzeitversicherungen;
e. Finanzierung ab Baubeginn.

§ 7 Ausschluss von der Neuwertversicherung

[1] Wenn der Zeitwert eines Gebäudes nicht mindestens 50% des Neuwertes erreicht, kann es die Direktion nur zum Zeitwert oder mit einer festen Versicherungssumme versichern.

4 Schätzungsverfahren

§ 8 Durchführung

[1] Die BGV oder die Gemeinde zeigt dem Eigentümer den Zeitpunkt der Schätzung vorgängig schriftlich an.

[2] Die Schätzung wird durch 1 oder 2 Schätzer vorgenommen.

[3] Die BGV stellt dem Eigentümer aufgrund der Schätzung eine Versicherungspolice aus.

§ 9 Gegenstand der Schätzung

[1] Die Schätzung besteht aus:

a. Gebäudebescheibung,
b. Detailaufnahme,
c. Gebäudeklassierung,
d. Gebäudebewertung,
e. Altersentwertung,
f. Erfassung von Risiken,
g. Ausschluss und Deckungsvorbehalt,
h. Aufnahme von gebäudeähnlichen Objekten.

§ 10 Gebäudebeschreibung und Detailaufnahme

[1] Im Formular «Einschätzungsprotokoll» wird bei jeder Schätzung festgehalten:

a. eine Beschreibung des Gebäudes mit Angaben über den Gebäudeausbau und den Verwendungszweck;
b. die Situation des Objektes mit einer massstäblichen Skizze;
c. das Raumprogramm, aufgegliedert nach Untergeschossen, Obergeschossen, Dachgeschossen und allfälligen Anbauten, mit dem entsprechenden Volumen.

[2] Das «Merkblatt zur Volumenberechnung» bildet als Anhang 2 einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes.

§ 11 * Gebäudeklassierung und Risiken

[1] Der Schätzer ordnet das Gebäude der entsprechenden Gebäudeklasse gemäss den §§ 5, 6 und 7 des Reglementes zum Sachversicherungsesetz[3)] zu.

[2] Wenn das Gebäude aufgrund der Nutzung besonderen Risiken ausgesetzt ist, so vermerkt dies der Schätzer auf dem Einschätzungsprotokoll. Allfällige Zuschläge zu Versicherungsprämien und Präventions- und Interventionsbeiträgen werden von der Verwaltung festgelegt. *

3) GS 29.723, SGS 350.111

[3] Bemerkt der Schätzer bei der Schätzungstätigkeit offensichtliche Mängel bezüglich Brand-, Explosions- und Elementarschadengefahr, meldet er dies unverzüglich der Verwaltung.

§ 12 Gebäudebewertung

[1] Die Bewertung erfolgt auf der Preisbasis 1939 = Index 100 Punkte.

[2] Zur Ermittlung der Einzelwerte gemäss Raumprogramm wird das Gebäudevolumen mit entsprechendem Einheitspreis pro Kubikmeter bewertet und auf die nächsten CHF 100 auf- oder abgerundet.

[3] Die Summe aller Einzelwerte ergibt den Neuwert, Basis 1939 = Index 100 Punkte.

§ 13 Altersentwertung

[1] Bei jeder Schätzung ist die Entwertung, die seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters, Abnutzung oder aus andern Gründen eingetreten ist, in Prozenten festzuhalten.

[2] Die BGV gibt der Gemeinde die Brandlagerschätzung bekannt.

[3] Die «Tabelle zur Altersentwertung» bildet als Anhang 3 einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes.

§ 14 Ausschluss und Deckungsvorbehalt

[1] Kann ein Gebäude oder ein Gebäudeteil wegen seiner Konstruktion oder seines Zustandes überhaupt nicht oder gegen bestimmte Gefahren nicht versichert werden, so vermerkt dies der Schätzer auf dem Einschätzungsprotokoll.

[2] Die Direktion verfügt gestützt auf diese Angaben einen entsprechenden Ausschluss oder Deckungsvorbehalt.

[3] In Zweifelsfällen sind Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht in die Versicherung aufgenommen werden, im Einschätzungsprotokoll unter der Rubrik «ausgeschlossen» aufzuführen.

§ 15 * Baubeginn und Bauvollendung

[1] Sind wesentliche Bauarbeiten erfolgt, werden bei der Schätzung Monat und Jahr des Baubeginns und der Bezugsbereitschaft ins Einschätzungsprotokoll eingetragen. Die Verwaltung berechnet aufgrund dieser Daten die Versicherungsprämien und Präventions- und Interventionsbeiträge für die Bauzeit. *

§ 16 Investitionsmehrwerte

[1] Werden Investitionsmehrwerte festgestellt, so hat der Schätzer diese auf einem besonderen Formular auszuscheiden.

*** Änderungstabellen am Schluss des Erlasses**

[2] Die BGV teilt der Gemeinde die Investitionsmehrwerte mit.

5 Schlussbestimmungen

§ 17 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Die Weisungen für die Gebäudeeinschätzung vom 30. Oktober 1968[4)] werden aufgehoben.

§ 18 Inkrafttreten

[1] Dieses Reglement tritt am 1. Januar 1989 in Kraft.

4) GS 23.734

*** Änderungstabellen am Schluss des Erlasses**

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkraft seit	Element	Wirkung	Publiziert mit
02.12.1988	01.01.1989	Erlass	Erstfassung	GS 29.755
08.02.2011	01.01.2011	§ 11	totalrevidiert	GS 37.464
08.02.2011	01.01.2011	§ 15	totalrevidiert	GS 37.464
20.09.2017	01.01.2018	§ 11 Abs. 2	geändert	GS 2017.090
20.09.2017	01.01.2018	§ 15 Abs. 1	geändert	GS 2017.090

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkraft seit	Wirkung	Publiziert mit
Erlass	02.12.1988	01.01.1989	Erstfassung	GS 29.755
§ 11	08.02.2011	01.01.2011	totalrevidiert	GS 37.464
§ 11 Abs. 2	20.09.2017	01.01.2018	geändert	GS 2017.090
§ 15	08.02.2011	01.01.2011	totalrevidiert	GS 37.464
§ 15 Abs. 1	20.09.2017	01.01.2018	geändert	GS 2017.090