

Wegleitung zu den gesetzlichen Grundlagen über die Grundstückversicherung

Vom Verwaltungsrat genehmigt am 12. Dezember 2012

Ausgabe 2013

1. Gegenstand und Umfang der Versicherung

1.1 Grundlage

¹ Das Versicherungsverhältnis wird geregelt durch:

- a) Assekuranzgesetz vom 30.04.95 (bGS 862.1);
- b) Assekuranzverordnung vom 23.10.95 (bGS 862.11);
- c) Erlasse des Verwaltungsrates.

² Die vollständigen Texte können bei der Assekuranz AR (AAR) bezogen werden; die vorliegende Wegleitung ist eine Zusammenfassung.

2. Versicherte Objekte

¹ Versichert sind die kultivierten Böden sowie Hausplätze, Hofräume, Strassen, Wege, natürliche Ufer und Brücken auf allen Liegenschaften im Kanton Appenzell Ausserrhoden.

² Von der Versicherung ausgenommen sind:

- a) Waldgrundstücke und Gewässer;
- b) Tiefbauten, die vom Bund unterhalten werden;
- c) technischen Zwecken dienende Grundstücke, auf denen sich Anlagen wie Eisenbahn- und Seilbahnanlagen, Stark- und Schwachstromanlagen befinden;
- d) Tiefbauten, die zu mehr als zwei Drittel von einer Gemeinde oder vom Kanton unterhalten werden;
- e) Anlagen wie Tunnels, Stützmauern, Wehre, Talsperren, Stauvorrichtungen, Sohlen- und Uferverbauungen fließender Gewässer, Kanalisations- und Wasserleitungen;
- f) Bepflanzungen und Kulturen jeglicher Art;
- g) Zäune, Beleuchtungen, Spielgeräte.

3. Versicherte Gefahren

Die Elementarschadenversicherung erstreckt sich auf Schäden durch:

- a) Sturmwind, sofern Windmittel grösser als 63 km/h oder Windspitzen über 100 km/h;
- b) Hochwasser, Überschwemmung und Murgang;
- c) Steinschlag, Erdbeben und Bergsturz;
- d) Lawinen.

4. Deckungsausschlüsse

4.1 Deckungseinschränkungen

Keine Deckung besteht für Schäden, die:

- a) nicht auf eine Einwirkung von aussergewöhnlicher Heftigkeit oder auf fortgesetztes Einwirken zurückzuführen sind;
- b) voraussehbar waren und deren Entstehung durch rechtzeitige, zumutbare Massnahmen hätten verhindert werden können;
- c) auf fehlerhafte Arbeit oder mangelhaften Unterhalt zurückzuführen sind;
- d) durch Schädlinge der Tier- und Pflanzenwelt verursacht sind;
- e) infolge gebrochener oder undichter Trink-, Meteor- und Schmutzwasserleitungen entstehen;
- f) durch Terrainveränderungen entstehen, die vor weniger als fünf Jahren ausgeführt wurden;
- g) sich nach einem Schadenfall wiederholen, weil die geforderten Vorsorgemassnahmen nicht umgesetzt wurden.

4.2 Ausgeschlossene Gefahren

¹ Nicht gedeckt sind Schäden, die direkt oder indirekt entstanden durch:

- a) Massnahmen oder Übungen des Militärs oder von Zivilschutzorganisationen;
- b) innere Unruhen oder kriegerische Ereignisse;
- c) Erdbeben;

² Für Schäden, die bei der Planung, Ausführung, oder Überwachung von Bauarbeiten vom Eigentümer oder Dritten schuldhaft herbeigeführt worden sind, haftet die AAR nicht.

4.3 Ausschluss aus der Versicherung

¹ Grundstücke, die wegen ihres Standortes, ihrer geologischen Beschaffenheit oder der Art ihrer Benützung ausserordentlich gefährdet und durch zumutbare Massnahmen nicht angemessen vermindert worden sind, können ganz oder Teile davon von der Versicherungsdeckung ausgeschlossen werden, solange die Gefährdung besteht.

² Der Ausschluss erfolgt durch die Direktion. Solche Verfügungen dürfen erst erlassen werden, wenn die Abwehrmassnahmen nicht fristgerecht getroffen worden sind.

³ Nach einem Schadenfall kann ein Ausschluss sofort verfügt werden.

5. Prämien

5.1 Prämien

Die Prämie beträgt einheitlich Fr. -.09 je 100 m² Grundstücksfläche. Das amtliche Flächenverzeichnis des Geometers dient als Berechnungsgrundlage.

5.2 Grundbeitrag

Der Grundbeitrag beträgt Fr. 25.- pro Grundstückparzelle.

5.3 Fälligkeit und Bezug

¹ Die Prämie wird jährlich erhoben. Sie ist innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu begleichen.

² Bei Handänderungen unter dem Jahr erfolgt keine Teilprämienrückerstattung.

³ Vom Tage der Fälligkeit an werden Verzugszins, Mahngebühr und alle weiteren Auslagen zusätzlich erhoben.

⁴ Prämienrechnungen und alle aufgelaufenen Kosten sind einem vollstreckbaren Urteil im Sinne des Schuldbetreibungs- und Konkursrechtes gleichgestellt.

⁵ Ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht besteht ohne Eintragung (EG zum ZGB Art. 234).

5.4 Gemeinschaftliches Eigentum

Wer Grundstücke in gemeinschaftlichem Eigentum besitzt, hat eine Vertretung zu bestimmen. Wenn trotz Aufforderung der AAR keine Person genannt wird, bestimmt die Direktion eine Person als Rechnungsempfängerin.

5.5 Haftung

¹ Bei Handänderungen haften beide Vertragsparteien für ausstehende Prämien.

² Für die Prämien besteht das gesetzliche Pfandrecht.

5.6 Verjährung

Der AAR entgangene oder zu Unrecht bezogene Prämien können für das laufende und für die vergangenen fünf Jahre nach- oder zurückgefordert werden.



5.7 Freiwilliger Selbstbehalt

¹ Der Selbstbehalt gilt für alle Gebäude- oder Grundstückschäden.

² Die Prämie der Grundstücksversicherung bleibt unverändert.

6. Rechte und Pflichten im Schadenfall

6.1 Schadenermittlung

6.1.1 Obliegenheiten des Geschädigten

¹ Schäden sind der AAR unverzüglich nach der Entdeckung zu melden.

² Die Versicherten haben die ihnen zumutbaren Vorkehrungen zur Verhütung von Schäden zu treffen. Die AAR kann in Härtefällen Beiträge leisten.

6.1.2 Verspätete Meldungen

Die AAR ist zur Ablehnung oder Kürzung eines Entschädigungsbegehrens berechtigt wenn:

- der Anspruch nicht innert zwei Jahren nach dem Ereignis angemeldet wird;
- am beschädigten Grundstück ohne Zustimmung durch die AAR wesentliche Veränderungen vorgenommen werden, die eine Feststellung des Schadens oder dessen Umfangs beeinträchtigen oder verunmöglichen;
- die Meldung erst nach Behebung des Schadens erfolgt.

6.1.3 Folgeschäden

Treten nach der erlassenen Entschädigungsverfügung Folgeschäden auf, sind diese der AAR vor deren Behebung zu melden.

6.1.4 Ermittlung der Ursache

Die AAR ist berechtigt, bei besonderen Schadenereignissen eine Untersuchung zu verlangen.

6.1.5 Schadensschätzung und Verfahren

¹ Die AAR ermittelt den Schaden auf ihre Kosten.

² Gestützt auf die Schadenanzeige kann die AAR entscheiden, wie und durch wen der Schaden erledigt wird.

³ Die Schadensschätzung ist dem Versicherten oder seinem Bevollmächtigten in Verfügungsform schriftlich zu eröffnen.

6.2. Entschädigung

6.2.1 Selbstbehalt

¹ Der Selbstbehalt beträgt 10% der Schadenssumme bzw. minimal Fr. 300.– und maximal Fr. 2000.– pro Schadenfall.

² Werden durch einen Schadenfall weitere, direkt anstossende Grundstücke eines Eigentümers miterfasst, wird der Selbstbehalt nur einmal berechnet.

³ Der freiwillige Selbstbehalt kommt nach dem obligatorischen Selbstbehalt zum Abzug.

6.2.2 Grundsatz

¹ Die Entschädigung darf den effektiv entstandenen Schaden nicht übersteigen. Die Eigentümerschaft darf sich in keinem Fall bereichern.

² Mehrkosten zufolge Beschleunigung der Wiederherstellung aus betrieblichen Gründen werden nicht vergütet.

6.2.3 Leistungsumfang

¹ Die Entschädigung entspricht:

- den Aufwendungen für die Wiederherstellung des früheren Zustandes des Bodens; vorgenommene Verbesserungen werden nicht vergütet;
- den Wiederherstellungskosten für Kunstbauten, abzüglich des Minderwertes infolge Alter und Abnutzung.

² Keine Leistungen werden erbracht bei:

- periodisch wiederkehrendem Abschwemmen von Humus an Hängen und beim Abschwemmen von Kies an Strassen, Wegen und Plätzen;
- mangelhaftem Unterhalt an Tiefbauten und Anlagen;
- Schäden, die durch unsachgemässe Terrainveränderungen (z.B. Hangverbauungen, Aufschüttungen, Abgrabungen usw.) entstehen.

6.2.4 Minderwertentschädigung

Eine Minderwertentschädigung wird ausgerichtet, wenn:

- sich die Wiederherstellungskosten im Verhältnis zum Wert des beschädigten Grundstückes nicht rechtfertigen;
- eine Wiederherstellung nicht möglich oder, entsprechend der bisherigen Nutzung der Sache, nicht erforderlich ist.

6.2.5 Eigenleistungen

Wiederherstellungsarbeiten sind, soweit möglich, von der Eigentümerschaft oder dem Pächter mit betriebseigenen Mitteln auszuführen.

6.2.6 Subsidiarität

Die gesetzlichen oder vertraglichen Leistungen Dritter gehen denjenigen der AAR vor.

6.2.7 Anspruch

¹ Der Anspruch auf Entschädigung steht grundsätzlich der Eigentümerschaft der geschädigten Sache zu.

² Wer Mieter, Pächter oder Baurechtsberechtigter ist, ist an Stelle der Eigentümerschaft anspruchsberechtigt, wenn ihr dieser Anspruch gemäss Gesetz oder Vertrag zusteht.

6.2.8 Fälligkeit der Entschädigung

Die Auszahlung erfolgt nach dem Vorliegen der rechtskräftigen Schadensschätzung und nach Behebung des Schadens.

6.2.9 Verwirkung und Kürzung

¹ Versicherte, die ein Schadenereignis vorsätzlich herbeigeführt haben, verlieren jeglichen Entschädigungsanspruch.

² Bei grober Fahrlässigkeit kann die Entschädigung dem Grad des Verschuldens entsprechend gekürzt werden.

6.2.10 Verjährung

¹ Erfolgt die Behebung und Abrechnung des Schadens nicht innert drei Jahren seit der Entschädigungsverfügung, so ist der Anspruch verjährt. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Rechtskraft der Entschädigungsverfügung.

² Aus wichtigen Gründen kann diese Frist verlängert werden. Das diesbezügliche Gesuch ist vor der Verjährung einzureichen.

7. Freiwillige Versicherung

7.1 Versicherbare Objekte

Waldgrundstücke können freiwillig versichert werden.

7.2 Vertragsdauer

¹ Der Vertrag ist ein Jahr gültig und erneuert sich jeweils automatisch.

² Die Versicherten und die Direktion sind berechtigt, eine freiwillige Versicherung jeweils auf Ende eines Kalenderjahres schriftlich zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

7.3 Besondere Bestimmungen

¹ Aus wichtigen Gründen kann die AAR den Abschluss einer freiwilligen Versicherung ablehnen.

² Im übrigen gelten die gleichen Bestimmungen wie in der obligatorischen Grundstück- und Gebäudeversicherung. Das eidgenössische Privatversicherungsrecht gilt sinngemäss.

8. Rechtsmittel

¹ Gegen die Schadenverfügung der Assekuranzschätzer kann innert 20 Tagen Einsprache an den Verwaltungsrat der AAR erhoben werden.

² Gegen Entscheide der Direktion kann innert 20 Tagen Einsprache an den Verwaltungsrat der AAR erhoben werden.

³ Gegen Entscheide des Verwaltungsrates ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh. möglich.