

Gebäudeversicherung

Allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB)
Ausgabe 02.2024

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	2	II	Die Gebäudeversicherung	4
1	Einleitung	2	18	Versicherte Sachen	4
2	Umfang der Gebäudeversicherung	2	19	Versicherte Gefahren und Schäden	4
3	Beginn, Dauer und Ablauf der Versicherung	2	20	Versicherte Leistungen	6
4	Vertragsinhalt, Formvorschriften	2	21	Zusatzversicherungen	7
5	Anzeigepflicht	2	22	Generelle Ausschlüsse	7
6	Meldepflichten und Obliegenheiten	2	23	Örtlicher Geltungsbereich	7
7	Änderung der Versicherung	2	24	Unterversicherung und Vollwertversicherung	7
8	Obliegenheiten im Schadenfall	3	25	Selbstbehalt	7
9	Kündigung im Schadenfall	3	26	Schadenermittlung	7
10	Übrige Aufhebungsgründe	3	27	Fälligkeit des Versicherungsanspruchs	8
11	Prämienzahlung und Rückerstattung	3			
12	Änderung der Prämien und/oder der Selbstbehaltsregelung	3			
13	Verjährung	3			
14	Abtretung von Leistungsansprüchen	3			
15	Ansprüche gegenüber Dritten	3			
16	Anwendbares Recht, Datenschutz und Wirtschafts-, Handels- und Finanzsanktionen	3			
17	Erfüllungsort und Gerichtsstand	4			

I Allgemeine Bestimmungen

1 Einleitung

Die im nachfolgenden Text gewählte männliche Form gilt analog für weibliche Personen.

2 Umfang der Gebäudeversicherung

Die CSS Versicherung AG (nachfolgend «CSS» genannt) versichert Schäden an Gebäuden, die durch Feuer, Elementarereignisse, Erdbeben und vulkanische Eruptionen sowie Wasser entstehen.

Diese Versicherung umfasst einerseits die «obligatorische Elementarschadenversicherung» und andererseits die «freiwillige Gebäudeversicherung». Bei einer Deckung sowohl unter der obligatorischen Elementarschadenversicherung als auch unter einer freiwilligen Gebäudeversicherung geht die obligatorische Elementarschadenversicherung vor. In der Versicherungspolice wird, soweit gesetzlich erforderlich, zwischen der obligatorischen Elementarschadenversicherung, der Feuerversicherung und freiwilligen Gebäudeversicherung unterschieden.

3 Beginn, Dauer und Ablauf der Versicherung

Die Versicherung beginnt an dem in der Police festgesetzten Datum. Die Vertragsdauer beträgt mindestens ein Jahr. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht mindestens drei Monate vor Ablauf auf den nächsten Prämienverfall schriftlich gekündigt wird. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der dreimonatigen Frist bei der CSS bzw. beim Versicherungsnehmer eingetroffen ist. Der Versicherungsnehmer und die CSS können sodann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne von Art. 35b VVG kündigen.

4 Vertragsinhalt, Formvorschriften

Der Vertragsinhalt ergibt sich aus diesen AVB, der Police und den gesetzlichen Bestimmungen.

Wird in den AVB die schriftliche Form verlangt, genügt auch eine andere Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht. Wird bei einer Mitteilung kein Formerfordernis angeführt, kann diese auch mündlich erfolgen.

5 Anzeigepflicht

Der Versicherungsnehmer muss der CSS beim Abschluss der Versicherung alle für die Beurteilung der Gefahr erheblichen Tatsachen, so wie sie ihm bekannt sind oder bekannt sein müssen, korrekt mitteilen.

Bei Verletzung der Anzeigepflicht:

- a) Die CSS kann den Vertrag schriftlich kündigen, wenn der Versicherungsnehmer der CSS beim Abschluss der Versicherung eine erhebliche Gefahrentatsache, die er kannte oder kennen musste, unrichtig mitgeteilt oder verschwiegen hat. Die Kündigung wird mit Zugang beim Versicherungsnehmer wirksam.
- b) Die Leistungspflicht der CSS für bereits eingetretene Schäden, soweit deren Eintritt oder Umfang durch die nicht oder unrichtig angezeigte erhebliche Gefahrentatsache beeinflusst worden ist, erlischt. Wurden dafür bereits Leistungen erbracht, hat die CSS Anspruch auf Rückerstattung.
- c) Das Kündigungsrecht erlischt 4 Wochen nachdem die CSS von der Verletzung Kenntnis erhalten hat.

6 Meldepflichten und Obliegenheiten

a) Gefahrerhöhung und Risikoänderung

Der Versicherungsnehmer muss der CSS während der Dauer der Versicherung jede Änderung einer für die Beurteilung der Gefahr oder der Risiken erheblichen Tatsache, die er kennt oder kennen muss und über die er vor Abschluss der Versicherung schriftlich befragt worden ist, umgehend mitteilen.

Die CSS ist berechtigt, die Prämie den neuen Verhältnissen anzupassen oder den Versicherungsvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Empfang der Mitteilung des Versicherungsnehmers mit einer Frist von 30 Tagen zu kündigen. Das gleiche Kündigungsrecht steht dem Versicherungsnehmer zu, wenn über die Prämienerrhöhung keine Einigung erzielt werden kann.

b) Handänderung

Wechselt der Gegenstand des Vertrags den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. In diesem Fall endet der Vertrag rückwirkend zum Zeitpunkt der Handänderung. Hat der neue Eigentümer erst nach Ablauf dieser Frist vom Bestehen der Versicherung Kenntnis erhalten, kann er innert 30 Tagen vom Datum der Kenntnisnahme an gerechnet, spätestens aber 30 Tage nach dem Zeitpunkt, in welchem die nächste auf die Handänderung folgende Jahres- oder Teilprämie zur Zahlung fällig wird, die Versicherung kündigen. Der Vertrag endet mit dem Eintreffen der Kündigung bei der CSS.

c) Mitteilungen an die CSS

Alle Mitteilungen und Anzeigen sind an die CSS zu richten. Seitens der CSS erfolgen alle Mitteilungen rechtsgültig an die von der versicherten oder anspruchsberechtigten Person zuletzt angegebene Adresse (Postadresse, E-Mail-Adresse).

d) Unterhalt und Schutz von Leitungen

Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, Wasser-, Gas- und andere versicherte Flüssigkeitsleitungen sowie die daran angeschlossenen Einrichtungen und Apparate jederzeit auf eigene Kosten einwandfrei zu unterhalten. Verstopfte Leitungen sind zu reinigen und das Einfrieren durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

Solange das Gebäude oder die Räumlichkeiten, wenn auch nur vorübergehend, unbewohnt sind, müssen die Wasserleitungen sowie die daran angeschlossenen Einrichtungen und Apparate fachmännisch entleert sein.

Die Verpflichtung zur Entleerung entfällt, wenn die Heizungsanlage unter angemessener Kontrolle in Betrieb gehalten wird.

7 Änderung der Versicherung

Der Versicherungsnehmer verpflichtet sich, der CSS eine wesentliche Veränderung des Wertes des Gebäudes umgehend schriftlich mitzuteilen. Die CSS ist berechtigt, die Prämien und Versicherungssummen den neuen Verhältnissen anzupassen, wenn beispielsweise eine zusätzliche Gefahr oder weitere Gebäudebestandteile versichert werden. Im Fall der obligatorischen Elementarschadenversicherung erfolgt durch die CSS selbst ausschliesslich eine Anpassung der Versicherungssumme, auf deren Grundlage die Prämie berechnet wird. Bei Änderung der gesetzlichen Grundlagen, zum Beispiel in der obligatorischen Elementarschadenversicherung, kann die CSS die Anpassung der Versicherung ebenfalls verlangen. Die Änderung teilt die CSS dem Versicherungsnehmer spätestens 30 Tage vor Inkrafttreten mit. Schreibt bei gesetzlich geregelten

Deckungen eine Bundesbehörde die Änderungen des Umfangs vor, berechtigt dies nicht zur Kündigung.

8 Obliegenheiten im Schadenfall

Der Versicherungsnehmer hat bei Eintritt eines versicherten Ereignisses

- a) die CSS umgehend zu benachrichtigen;
- b) der CSS jede Auskunft über Ursache, Höhe und nähere Umstände des Schadens zu erteilen und ihr hierzu dienliche Untersuchungen zu gestatten;
- c) die für die Begründung des Entschädigungsanspruchs und des Umfangs der Entschädigungspflicht nötigen Angaben zu machen und auf Verlangen, ein Verzeichnis der vom Schaden betroffenen versicherten Sachen mit Wertangaben zu erstellen und Originalbelege beizubringen;
- d) während und nach dem Schadenereignis nach Möglichkeit für die Erhaltung und Rettung der versicherten Sachen und für die Minderung des Schadens zu sorgen und dabei die Anordnungen der CSS zu befolgen;
- e) Veränderungen am beschädigten Gebäude oder an Gebäudebestandteilen, welche die Feststellung der Schadenursache oder der Höhe des Schadens erschweren oder vereiteln können, zu unterlassen, sofern sie nicht der Schadenminderung dienen oder im öffentlichen Interesse liegen.

9 Kündigung im Schadenfall

- a) Nach dem Eintritt eines ersatzpflichtigen Schadenfalles kann die CSS spätestens bei Auszahlung der Entschädigung und der Versicherungsnehmer spätestens 14 Tage, nachdem er von der Auszahlung Kenntnis erhalten hat, den Vertrag schriftlich kündigen. Die Kündigung muss innert dieser Frist bei der CSS eingetroffen sein.
- b) Kündigt der Versicherungsnehmer, so erlischt die Versicherungsdeckung mit dem Eintreffen der Kündigung bei der CSS.
- c) Kündigt die CSS, so erlischt die Versicherungsdeckung 14 Tage nach Eintreffen der Kündigung beim Versicherungsnehmer.

10 Übrige Aufhebungsgründe

Die CSS kann die Versicherung bei betrügerischer Begründung des Versicherungsanspruchs, bei Verletzung des Veränderungsverbot im Schadenfall, bei absichtlicher Herbeiführung des versicherten Ereignisses und bei Mehrfachversicherung kündigen oder davon zurücktreten. Die Kündigung wird jeweils mit Zugang beim Versicherungsnehmer wirksam.

11 Prämienzahlung und Rückerstattung

- a) Die Prämien sind im Voraus zu entrichten. Kommt der Versicherungsnehmer binnen 30 Tagen seiner Zahlungspflicht nicht nach, wird er unter Androhung der Säumnisfolgen auf seine Kosten schriftlich aufgefordert, binnen 14 Tagen nach Absendung der Mahnung Zahlung zu leisten. Bleibt die Mahnung ohne Erfolg, ruht die Leistungspflicht der CSS vom Ablauf der Mahnfrist an bis zur vollständigen Zahlung der Prämien und Kosten.
- b) Wird der Vertrag vor Ablauf des Versicherungsjahres aufgehoben, so erstattet die CSS die bezahlte Prämie, welche auf die nicht abgelaufene Versicherungsperiode entfällt, zurück.

Keine Rückerstattung erfolgt:

- c) wenn der Versicherungsnehmer den Vertrag im Schadenfall kündigt und der Vertrag weniger als 12 Monate in Kraft war;

- d) wenn der Versicherungsnehmer die Pflichten oder Obliegenheiten gemäss den Ziffern 5, 6, 7 und 8 gegenüber der CSS zum Zwecke der Täuschung verletzt hat;
- e) wenn die CSS Leistungen erbringt und die Versicherung wegen Wegfalls des Risikos (Totalschaden) gegenstandslos wird.

12 Änderung der Prämien und/oder der Selbstbehaltsregelung

Ändern die Prämien und/oder die Selbstbehaltsregelung, so kann die CSS den Vertrag anpassen. Zu diesem Zweck hat die CSS dem Versicherungsnehmer die neuen Vertragsbedingungen spätestens 30 Tage vor Ablauf des Versicherungsjahres bekannt zu geben. Der Versicherungsnehmer hat hierauf das Recht, den Vertrag auf Ende des laufenden Versicherungsjahres zu kündigen.

Macht er davon Gebrauch, so erlischt der Vertrag mit dem Ablauf des Versicherungsjahres. Die Kündigung muss spätestens am letzten Tag des Versicherungsjahres bei der CSS eintreffen. Unterlässt der Versicherungsnehmer die Kündigung, so gilt dies als Zustimmung zur Anpassung des Vertrages. Der Versicherungsnehmer nimmt zur Kenntnis, dass der Prämientarif und die Selbstbehaltsregelung bei der obligatorischen Elementarschadenversicherung einheitlich vorgeschrieben ist. Bei Änderung einer gesetzlich geregelten Deckung zufolge behördlicher Anordnung steht dem Versicherungsnehmer kein Kündigungsrecht zu.

13 Verjährung

Die Forderungen aus dem Versicherungsvertrag verjähren innert fünf Jahren nach Eintritt der Tatsache, welche die Leistungspflicht begründet. Schulden des Versicherungsnehmers aus Verträgen, die vor dem 01.01.2022 abgeschlossen wurden, verjähren weiterhin nach zwei Jahren. Verjährung und Verwirkung von Entschädigungsforderungen aus der Versicherung Mietzinsausfall gemäss Ziffer 21.2 treten 12 Monate nach Ablauf der Haftzeit ein.

14 Abtretung von Leistungsansprüchen

Leistungsansprüche gegenüber der CSS darf der Versicherungsnehmer nur mit schriftlicher Zustimmung der CSS an Dritte abtreten.

15 Ansprüche gegenüber Dritten

Sofern die CSS aus diesem Vertrag Leistungen erbracht hat, für welche der Versicherungsnehmer gegenüber Dritten Ansprüche geltend machen könnte, hat der Versicherungsnehmer diese Ansprüche bis zur Höhe der erbrachten Leistungen an die CSS abzutreten.

16 Anwendbares Recht, Datenschutz und Wirtschafts-, Handels- und Finanzsanktionen

- a) Soweit in diesen Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) nichts Abweichendes geregelt ist, gilt für das Vertragsverhältnis zwischen der CSS und dem Versicherungsnehmer das Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag (VVG). Die Änderungen der VVG-Revision vom 19.06.2020 gelten auch für Verträge, die vor dem 01.01.2022 abgeschlossen wurden. Allfällige besondere Vereinbarungen gehen vor.

Bei der obligatorischen Elementarschadenversicherung gelten zudem die besonderen Vorschriften der Verordnung über die Beaufsichtigung von privaten Versicherungsunternehmen (AVO). Wenn sich im Bereich der obligatorischen Elementarschadenversicherung ein Konflikt zwischen einer Bestimmung dieser AVB oder der Police einerseits und einer Bestimmung der AVO andererseits ergibt, so hat die Bestimmung der AVO Vorrang.

- b) Der Datenschutz richtet sich nach dem VVG und dem Bundesgesetz über den Datenschutz (DSG). Datenbearbeitungen der CSS werden in der Datenschutzerklärung erläutert. Diese beschreibt, wie die CSS Personendaten bearbeitet. Die Datenschutzerklärung hat deklaratorische Bedeutung und ist nicht Vertragsbestandteil. Sie ist abrufbar unter: css.ch/datenschutz oder bestellbar bei: CSS, Datenschutzberater, Tribtschenstrasse 21, Postfach 2568, 6002 Luzern.
- c) Die CSS gewährt keine Deckung und ist nicht verpflichtet, Zahlungen oder andere Leistungen zu erbringen, soweit anwendbare Wirtschafts-, Handels- und Finanzsanktionen verletzt würden.

17 Erfüllungsort und Gerichtsstand

- a) Die Verpflichtungen aus den Versicherungen sind in der Schweiz und in schweizerischer Währung zu erfüllen.
- b) Bei Rechtsstreitigkeiten kann gegen die CSS am schweizerischen Wohnort des Versicherungsnehmers oder am Sitz der CSS Klage erhoben werden.

II Die Gebäudeversicherung

18 Versicherte Sachen

Die CSS gewährt Versicherungsschutz in der Schweiz für

Gebäude im privaten Gebrauch

Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis drei Wohnungen im privaten Gebrauch und ohne gewerbliche Nutzung, sofern sie in der Police aufgeführt sind. Dabei muss mindestens eine Wohnung selbstbewohnt werden.

Als Gebäude gilt jedes nicht bewegliche Erzeugnis von Bautätigkeit samt seinen Bestandteilen, das überdacht ist, benutzbaren Raum birgt und als Dauereinrichtung erstellt worden ist.

Für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Gebäudebestandteilen gelten:

- in Kantonen mit kantonaler Gebäude-Feuerversicherung die kantonalen Bestimmungen;
- an den übrigen Standorten die allgemeinen Normen für die Gebäudeversicherung des Schweizerischen Versicherungsverbandes.

Der Hausrat und andere Fahrhabe sind nicht versichert.

Ausschlüsse:

- Gebäude und Gebäudebestandteile, die bei einer kantonalen Versicherung versichert sind oder versichert werden müssen.
- Mobilheime und nicht immatrikulierte Wohnwagen mit festem Standort.
- Objekte im Stockwerkeigentum.

19 Versicherte Gefahren und Schäden

Die CSS versichert die nachfolgend beschriebenen Gefahren, sofern diese vom Versicherungsnehmer gewünscht und in der Police aufgeführt worden sind:

a) Feuer

Schäden, verursacht durch Brand, Rauch, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Versengen, Meteoriten sowie durch abstürzende und notlandende Luft- und Raumfahrzeuge oder deren Teile.

Ausschlüsse:

- Schäden durch bestimmungsgemässe oder allmähliche Einwirkung von Rauch.
- Schäden an unter Spannung stehenden Apparaten und Leitungen durch die Wirkung der elektrischen Energie selbst, durch Überspannung oder durch Erwärmung infolge Überlastung.
- Schäden an elektrischen Schutzeinrichtungen wie Schmelzsicherungen.

b) Elementarereignis und Elementarschaden

Bei der obligatorischen Elementarschadenversicherung handelt es sich um Schäden, verursacht durch Hochwasser, Überschwemmung, Sturm (= Wind von mindestens 75 km/h, der in der Umgebung der versicherten Sachen Bäume umwirft oder Gebäudedächer abdeckt), Hagel, Lawine, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag und Erdbeben. Als Elementarschaden gelten die Zerstörung, die Beschädigung und das Abhandenkommen wegen eines Elementarereignisses.

Ausschluss:

- Schneedruckschäden, die nur Ziegel oder andere Bedachungsmaterialien, Kamine, Dachrinnen oder Ablaufrohre treffen.

Nicht als Elementarschäden gelten zudem:

- Schäden, verursacht durch Bodensenkungen, schlechten Baugrund, fehlerhafte bauliche Konstruktion, mangelhaften Gebäudeunterhalt, Unterlassung von Abwehrmassnahmen, künstliche Erdbewegungen, Schneerutsch von Dächern, Grundwasser, Ansteigen und Überborden von Gewässern, das sich erfahrungsgemäss in kürzeren oder längeren Zeiträumen wiederholt.
- Ohne Rücksicht auf ihre Ursache für Schäden, die entstehen durch Wasser aus Stauseen oder sonstigen künstlichen Wasseranlagen, Rückstau von Wasser aus der Kanalisation oder Veränderungen der Atomstruktur.
- Betriebs- und Bewirtschaftungsschäden, mit denen erfahrungsgemäss gerechnet werden muss, wie Schäden bei Hoch- und Tiefbauten, Stollenbauten, bei Gewinnung von Steinen, Kies, Sand oder Lehm.
- Schäden durch Erschütterungen, welche ihre Ursache im Einsturz künstlich geschaffener Hohlräume haben.
- Erschütterungen, welche durch tektonische Vorgänge in der Erdkruste ausgelöst werden (Erdbeben) und vulkanische Eruptionen (mit separater Zusatzversicherung abschliessbar).

c) Erdbeben und vulkanische Eruptionen

1. Versichert sind unvorhergesehene und plötzlich eingetretene Beschädigungen, Zerstörungen oder der Verlust von versicherten Sachen an den versicherten Gebäuden in der Schweiz durch Erdbeben oder vulkanische Ausbrüche.

Als Erdbeben gelten grossräumige Erschütterungen des Erdbodens, welche durch tektonische Vorgänge in der Erdkruste und im oberen Erdmantel ausgelöst werden. Ist unklar, ob es sich um ein Erdbeben handelt, ist die Beurteilung des Schweizerischen Erdbebendienstes (SED) massgebend. Als vulkanische Eruptionen gelten die Druckentlastung beim Aufreissen einer Erdspalte, verbunden mit Lavaergüssen,

Ausstoss von Asche oder sonstigem Ausbruch von freiwerdenden Materialien und Gasen. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf Tsunamis, d.h. durch Erdbeben am Seegrund, Erdrutsche, Vulkanausbrüche oder durch Meteoriteneinschlag erzeugte Wellen.

2. Der Versicherungsschutz gilt in jedem Kanton als subsidiäre Zusatzversicherung, in welchem bereits eine obligatorische Versicherung für Erdbeben oder vulkanische Eruptionen besteht und beschränkt sich in diesem Fall auf den über diese obligatorische Versicherung nicht gedeckten Teil. Dies gilt sinngemäss auch bei einer Einführung von gesetzlichen Leistungen bei Erdbeben oder vulkanische Eruptionen wie zum Beispiel aus einem Erdbeben-Pool.
3. Folgeschäden durch Plünderungen, Feuer oder Wasser (abschliessende Aufzählung), die unmittelbar oder mittelbar durch Erdbeben, Vulkanausbrüche oder Tsunamis verursacht werden, sind mitversichert.
4. Alle Schäden, die innerhalb von 168 Stunden nach der ersten schädigenden Erschütterung bzw. Eruption eintreten und auf die gleiche Ursache zurückzuführen sind, bilden den gleichen Schadenfall. Versichert sind nur Schadenfälle, deren Beginn in die Vertragsdauer fällt.

Ausschlüsse:

- Schäden durch Erdbeben, die auf menschliches Verhalten zurückzuführen sind, z.B. Geothermie.
- Schäden durch Erschütterungen, welche ihre Ursache im Einsturz künstlich geschaffener Hohlräume haben. In Zweifelsfällen entscheidet der Schweizerische Erdbebendienst.
- Schäden aufgrund von Wasser aus Stauseen gleichgültig der Ursache.
- Schäden durch Veränderungen der Atomkernstruktur ohne Rücksicht auf ihre Ursache.

d) Wasser

Schäden, verursacht durch die nachfolgend beschriebenen Ereignisse:

1. Wasserleitungen, Anlagen und Apparate

Schäden am Gebäude, verursacht durch das Ausfliessen von

- 1.1 Wasser aus Wasserleitungsanlagen und den daran angeschlossenen Einrichtungen und Apparaten, welche nur dem versicherten Gebäude dienen;
- 1.2 Flüssigkeiten aus Heizungs- und Tankanlagen sowie aus Wärmeaustauscher- und Wärmepumpen-Kreislaufsystemen, die nur dem versicherten Gebäude dienen.

Ausschlüsse:

- Schäden beim Auffüllen oder Entleeren von Flüssigkeitsbehältern und Leitungsanlagen sowie anlässlich von Revisionsarbeiten.
- Schäden an Wärmeaustauscher oder Wärmepumpen-Kreislaufsystemen infolge Vermischung von Wasser mit anderen Flüssigkeiten oder Gasen innerhalb dieser Systeme.
- Schäden an den ausgelaufenen Flüssigkeiten selbst sowie deren Verlust.

2. Frostschäden an Wasserleitungsanlagen

Kosten für das Auftauen und die Reparatur von beschädigten

- 2.1 Wasserleitungsanlagen und den daran angeschlossenen Apparaten im Innern des Gebäudes;
- 2.2 Leitungen ausserhalb des Gebäudes im Boden, soweit diese nur dem versicherten Gebäude dienen.

Ausschluss:

- Schäden an Kälteanlagen, verursacht durch künstlich erzeugten Frost.

3. Regen-, Schnee- und Schmelzwasser

Schäden im Innern des Gebäudes, sofern das Wasser durch das Dach, aus Dachrinnen, Aussenablaufrohren oder durch geschlossene Fenster, Türen und Oberlichter eingedrungen ist, soweit es sich dabei nicht um Hochwasser als Elementarereignis handelt, bei dem ausschliesslich die obligatorische Elementarschadenversicherung anwendbar ist.

Ausschlüsse:

- Schäden an der Hausfassade (Aussenmauern samt Isolation) und am Dach (an der tragenden Konstruktion, dem Dachbelag und der Isolation).
- Schäden durch das Eindringen von Wasser durch offene Türen, Fenster, Oberlichter, Dachlücken, Notdächer oder durch Öffnungen am Dach bei Neubauten, Umbau- oder anderen Arbeiten.
- Kosten für das Auftauen und Reparieren von Dachrinnen und Aussenablaufrohren sowie für das Wegräumen von Schnee und Eis.

4. Rückstau aus der Kanalisation

Schäden im Innern des versicherten Gebäudes durch Rückstau aus der Kanalisation.

Ausschluss:

- Rückstauschäden, für die der Eigentümer der Kanalisation haftbar ist.

5. Grund- und Hangwasser

Schäden im Innern des Gebäudes, beziehungsweise im Innern einer versicherten baulichen Anlage, durch Grundwasser und Hangwasser (unterirdisches Wasser), soweit es sich dabei nicht um Hochwasser als Elementarereignis handelt, bei dem ausschliesslich die obligatorische Elementarschadenversicherung anwendbar ist.

6. Wasserbetten, Aquarien, Zierbrunnen (Aquatuffen), Luftbefeuchter

Schäden durch Ausfliessen von Wasser aus Wasserbetten, Aquarien, Zierbrunnen (Aquatuffen) und Luftbefeuchtern.

Ausschluss:

- Schäden durch allmähliches Ausfliessen von Wasser.

7. Generelle Ausschlüsse (Wasser)

- Wasserschäden als Folge eines Feuerschadens.
- Wasserschäden als Folge eines Elementarschadens, soweit nicht die obligatorische Elementarschadenversicherung anwendbar ist.
- Wasserschäden durch Bodensenkungen, schlechten Baugrund, fehlerhafte bauliche Konstruktion, mangelhaften Gebäudeunterhalt und durch Unterlassung von Abwehrmassnahmen.
- Wasserschäden beim Auffüllen oder Entleeren von Flüssigkeitsbehältern und Leitungsanlagen sowie anlässlich von Revisionsarbeiten.

20 Versicherte Leistungen

Die CSS versichert in der Gebäudeversicherung die folgenden Leistungen, sofern diese in Verbindung mit einem versicherten Ereignis stehen:

1. Gebäude im privaten Gebrauch

Für selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis drei Wohnungen im privaten Gebrauch und ohne betriebliche Nutzung, entschädigen wir den Ersatzwert, maximal die vereinbarte Versicherungssumme.

2. Sengschäden, Nutzfeuer und Wärme

Bis CHF 5000 pro Ereignis für Schäden durch Versengen, die nicht auf einen Brand zurückzuführen sind, sowie für Schäden an versicherten Sachen, die einem Nutzfeuer oder der Wärme ausgesetzt worden sind.

3. Bauführung bei Gebäudeschäden

Als versichert gilt das Honorar für die Bauführung, sofern ein versichertes Schadenereignis vorliegt und bei der Schadenerledigung der Beizug von Fachpersonen von uns bewilligt oder angeordnet wurde.

4. Elementarschäden

Die obligatorische Elementarschadenversicherung ist eine Vollwertversicherung. Es wird grundsätzlich bis zu der in der Police angegebenen Versicherungssumme geleistet. Zusätzlich werden die Leistungen von Versicherungsunternehmen bei grossen Elementarereignissen nach AVO wie folgt begrenzt (Haftungslimiten):

- Übersteigen die von allen Versicherungseinrichtungen, die in der Schweiz das Elementarschadengeschäft betreiben dürfen, aus einem versicherten Ereignis für einen einzelnen Versicherungsnehmer ermittelten Entschädigungen CHF 25 Millionen, werden sie auf diese Summe gekürzt.
- Übersteigen die aus einem versicherten Ereignis für alle Versicherungsnehmer ermittelten Entschädigungen CHF 1 Milliarde, werden die auf die einzelnen Anspruchsberechtigten entfallenden Entschädigungen derart gekürzt, dass sie zusammen nicht mehr als diese Summe betragen.
- Entschädigungen für Fahrhabe und Gebäudeschäden werden nicht zusammengerechnet.
- Zeitlich und räumlich getrennte Schäden bilden ein Ereignis, wenn sie auf die gleiche atmosphärische oder tektonische Ursache zurückführbar sind.

Diese Leistungsbegrenzungen gelten im Anwendungsbereich der zwingenden gesetzlichen Vorschriften zur obligatorischen Elementarschadenversicherung. Bei Änderung der gesetzlichen Leistungsbegrenzungen gehen die im Zeitpunkt des Schadenfalls geltenden Leistungsbegrenzungen vor.

5. Versicherte Kosten (aus den versicherten Gefahren und Schäden gemäss Ziffer 19)

Bei einem versicherten Schaden am Gebäude sind die effektiven Kosten gemäss Ziffer 20.5 b) bis f) gesamthaft bis maximal CHF 20 000 mitversichert.

Für Räumung und Entsorgung gemäss Ziffer 20.5 a) sind die effektiven Kosten bis maximal CHF 50 000 mitversichert. Diese sind nicht kumulierbar mit Ziffer 20.5 b) bis f).

a) Räumung und Entsorgung

Kosten für die Aufräumung von Überresten versicherter Sachen, deren Abführung bis zum nächsten geeigneten Ort sowie für deren Ablagerung, Entsorgung und Vernichtung.

Ausschluss:

- Sanierung oder Entsorgung von Wasser und Erdreich (inklusive Fauna und Flora) sowie die Reinigung von Luft und Wasser. Dies gilt auch, wenn sie mit versicherten Sachen durchmischt oder belegt sind.

b) Such- und Freilegungskosten

Die Kosten für das Freilegen undichten sowie das Zumauern oder Eindecken der reparierten Wasser- oder Gasleitungen, auch ausserhalb des Gebäudes, soweit sie dem versicherten Gebäude dienen. Mitversichert sind die damit zusammenhängenden Kosten für den Einsatz von Leckortungsgeräten und Suchkosten bei Wasser- oder Gasleitungen, soweit diese zum Auffinden der Leckstelle erforderlich sind, sowie für notwendige Druckproben. Dienen Wasser- oder Gasleitungen mehreren Gebäuden, werden die Kosten anteilmässig vergütet.

Ausschluss:

- Massnahmen für Unterhalt oder Schadenverhütung sowie Leitungen der öffentlichen Hand und Leitungsnetzwerke, die von Dritten genutzt oder betrieben werden.

c) Abbruch von Gebäuderesten

Kosten für den Abbruch von Gebäuderesten, welche die Experten als wertlos bezeichnen.

d) Dekontamination von Erdreich und Löschwasser

Kosten aufgrund öffentlich-rechtlicher Verfügungen infolge einer Kontamination, um:

- Erdreich (inklusive Fauna und Flora) auf der Gebäudeparzelle, auf der sich der Sachschaden ereignet hat, zu untersuchen und nötigenfalls zu dekontaminieren oder auszutauschen;
- Löschwasser auf der Gebäudeparzelle, auf der sich der Sachschaden ereignet hat, zu untersuchen und nötigenfalls zu dekontaminieren und zu beseitigen;
- Das kontaminierte Erdreich oder Löschwasser in die nächste geeignete Deponie zu transportieren und dort abzulagern oder zu vernichten;
- Danach den Zustand der Gebäudeparzelle wie vor Eintritt des Schadenfalls wiederherzustellen.

Ausschluss:

- Übrige Aufwendungen zur Verhinderung und Behebung von Umweltschäden.

e) Notverglasungen und Nottüren

Kosten für die Notverglasungen und Nottüren sowie an deren Stelle tretende provisorische Massnahmen.

f) Schlossänderung

Kosten für das Ändern oder Ersetzen von Schlüsseln, Magnetkarten oder Schliessern des versicherten Gebäudes. Die Kosten werden übernommen, sofern die Schlüssel, Magnetkarten, Schösser durch einen Einbruchdiebstahl, Beraubung oder einfachem Diebstahl entwendet wurden und nicht bereits durch eine andere Versicherung gedeckt werden.

21 Zusatzversicherungen

Die CSS versichert folgende Risiken, sofern diese vom Versicherungsnehmer gewünscht und in der Police mit der dafür vereinbarten Versicherungssumme aufgeführt worden sind:

21.1 Gebäudebeschädigung bei Einbruchdiebstahl

Kosten für die Behebung von Gebäudeschäden, welche anlässlich eines Einbruchdiebstahls oder eines nachgewiesenen Versuchs dazu verursacht wurden. Diese Tatbestände müssen durch Spuren, Zeugen oder nach den Umständen schlüssig nachgewiesen werden. Die Polizei muss umgehend benachrichtigt werden.

Diese Kosten werden übernommen, sofern sie nicht bereits durch eine andere Versicherung gedeckt sind.

21.2 Mietzinsausfall infolge von Feuer, Elementarereignissen und/oder Wasser

Übernommen wird der effektive Mietzinsausfall, der dem Gebäudeeigentümer im Zusammenhang mit einem versicherten Schaden aus der Unbenutzbarkeit von vermieteten Räumen im versicherten Gebäude entsteht.

Der Schaden muss in dem in der Police bezeichneten Gebäude eingetreten sein und durch ein nach diesen Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) – oder in Kantonen mit kantonaler Gebäudeversicherung durch ein durch die entsprechenden kantonalen Bestimmungen – gedecktes Schadenereignis verursacht worden sein. Die maximale Leistungsdauer für Mietzinsausfälle beträgt 12 Monate. Die Grundlage bilden die gesamten Brutto-Mietzeins-einnahmen (inkl. Nebenkosten) für die in der Police bezeichneten Gebäude, bezogen auf das betreffende Deklarationsjahr (12 Monate).

Ausschluss:

- Mietzinsausfall aufgrund von Erdbeben und vulkanische Eruptionen (vorbehalten bleibt Ziffer 19 Buchstabe c).

22 Generelle Ausschlüsse

Nicht versichert sind Ansprüche aus

- Schäden bei kriegerischen Ereignissen und inneren Unruhen (Gewalttätigkeiten gegen Personen oder versicherten Sachen anlässlich von Zusammenrottung, Kra-wall oder Tumult).
- Schäden durch Veränderung der Atomkernstruktur.
- Schäden bei Erdbeben und vulkanischen Eruptionen (vorbehalten bleibt Ziffer 19 Buchstabe c).
- Schäden an Motorfahrzeugen, Anhängern, Wohnwagen, Mobilheimen, Luft- und Wasserfahrzeugen sowie deren Bestandteile und Zubehör.
- Schäden für versicherte Sachen, Kosten und Erträge, für die eine besondere Versicherung besteht. Diese Klausel wird nicht angewendet, falls die Versicherung, auf welche hier Bezug genommen wird, eine analoge Klausel enthält.

23 Örtlicher Geltungsbereich

- Der Versicherungsschutz gilt an den in der Police aufgeführten Standorten innerhalb der Schweiz. Die Feuer- und die obligatorische Elementarschadenversicherung gelten nur für Gebäude in den sogenannten GUSTAVO-Kantonen (Genf, Uri, Schwyz, Tessin, Appenzell-Innerrhoden, Wallis und Obwalden).
- Verlegt der Versicherungsnehmer seinen Wohnsitz ausserhalb der Schweiz, so erlischt der Versicherungsschutz am Tag der Abreise.

24 Unterversicherung und Vollwertversicherung

- Eine Unterversicherung liegt vor, wenn die Versicherungssumme niedriger ausfällt als der tatsächliche Gesamtwert (Neuwert) des versicherten Gebäudes unmittelbar vor Eintritt des Schadenereignisses.
- Die CSS kann die Leistungen bei Vorliegen einer Unterversicherung kürzen und ersetzt den Schaden nur in dem Verhältnis, wie die Versicherungssumme für die Gebäude-Versicherungssumme zum tatsächlichen Gesamtwert steht.
- Die CSS verzichtet auf die Anrechnung einer Unterversicherung bei Schäden am Gebäude bis zu einer Schadenhöhe von CHF 20 000. Diese Regelung gilt nicht für die obligatorische Elementarschadenversicherung (Entschädigung zum Vollwert).
- Bei der Versicherung auf Erstes Risiko wird der Schaden bis zur Höhe der vereinbarten Versicherungssumme ohne Berechnung einer Unterversicherung übernommen.

25 Selbstbehalt

- Ohne abweichende Vereinbarung trägt der Versicherungsnehmer einen Selbstbehalt von CHF 200 pro Schadenereignis.
- Bei der obligatorischen Elementarschadenversicherung hat der Versicherungsnehmer pro Ereignis 10% der Entschädigung selbst zu tragen, mindestens aber CHF 1000 und höchstens CHF 10 000.
- Für das Risiko Erdbeben und vulkanische Eruptionen wird ein Selbstbehalt von 10% pro Schadenereignis, im Minimum CHF 20 000 abgezogen.

26 Schadenermittlung

Die CSS ermittelt den Schaden unter Mithilfe des Versicherungsnehmers und/oder mit einem gemeinsamen Experten.

a) Nachweis der Schadenhöhe

Der Versicherungsnehmer muss die Schadenhöhe beweisen. Die Versicherungssummen bilden keinen Beweis für das Vorhandensein sowie den Wert der versicherten Sachen.

b) Berechnung der Entschädigung

Die CSS berechnet die Entschädigung aufgrund des Ersatzwertes des versicherten Gebäudes unmittelbar vor Eintritt des Schadenereignisses, abzüglich des Restwertes (Wertverminderung).

Für teilweise beschädigte Gebäudebestandteile werden im Maximum die Kosten der Reparatur entschädigt. Bei der Feuer- und der obligatorischen Elementarschadenversicherung bleiben die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen zur Feststellung des Ersatzwertes vorbehalten.

Ausschluss:

- Ein persönlicher Liebhaberwert wird nicht entschädigt.

1. Entschädigung zum Neuwert

Für Gebäude im privaten Gebrauch gilt als Ersatzwert der Neuwert, nämlich die ortsüblichen Baukosten, welche für die Wiederherstellung oder den Wiederaufbau zum Zeitpunkt des Schadenfalles zu bezahlen sind. Restwerte (Wertverminderungen) und vorbestandene Schäden werden abgezogen. Behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen bleiben ohne Einfluss.

2. Entschädigung zum Verkehrswert

Wird das Gebäude im privaten Gebrauch nicht innerhalb von 24 Monaten in der gleichen Gemeinde, im gleichen Umfang und zum gleichen Zwecke wiederaufgebaut, darf der Ersatzwert den Verkehrswert nicht übersteigen.

Dies gilt auch, wenn der Wiederaufbau nicht durch den Versicherungsnehmer, dessen Rechtsnachfolger oder eine Person erfolgt, die zum Zeitpunkt des Schadenfalles einen Rechtstitel auf den Erwerb des Gebäudes besessen hat.

Als Verkehrswert gilt derjenige Betrag, der sich aus dem Erlös des Gebäudes ohne Grundstück ergibt, wenn es im Zeitpunkt des Schadeneintritts verkauft worden wäre. Im Maximum werden die ortsüblichen Baukosten entschädigt.

3. Entschädigung zum Abbruchwert

Für Abbruchobjekte entspricht der Ersatzwert dem Abbruchwert. Das ist der Betrag, der aus dem Verkauf des Abbruchobjektes ohne Grundstück gelöst werden kann.

4. Entschädigung der Nachteuerung

Entschädigt wird die teuerungsbedingte Erhöhung der Baukosten zwischen Eintritt des Schadenfalles und dem durchgeführten Wiederaufbau. Massgebend ist der Zürcher Gesamt-Baukostenindex.

Die Haftung ist auf zwei Jahre beschränkt. Vergütet werden in jedem Fall nur die aufgewendeten Kosten.

- c) Bei Verletzung gesetzlicher oder vertraglicher Pflichten oder Vorschriften kann die Entschädigung gekürzt werden.
- d) Bestehen bei anderen Gesellschaften ebenfalls Versicherungen für die gleichen Gebäude und Gefahren (Mehrfachversicherung), so besteht für sämtliche genannten Versicherungen insgesamt der Anspruch pro Schaden nur einmal. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 46c VVG.

27 Fälligkeit des Versicherungsanspruchs

Die Forderung aus dem Versicherungsvertrag wird mit dem Ablauf von vier Wochen, von dem Zeitpunkte an gerechnet, fällig, in dem das Versicherungsunternehmen Angaben erhalten hat, aus denen es sich von der Richtigkeit des Anspruches überzeugen kann.

Die Zahlungspflicht der CSS wird aufgeschoben, solange die Entschädigung aufgrund schuldhaften Verhaltens des Versicherungsnehmers oder des Anspruchsberechtigten nicht ermittelt oder ausgerichtet werden kann.

Die Fälligkeit tritt insbesondere so lange nicht ein, als

- unklar ist, an wen die Versicherungsleistung rechtmässig auszurichten ist;
- Polizei oder Untersuchungsbehörden im Zusammenhang mit dem Ereignis ermitteln oder ein Strafverfahren gegen den Versicherungsnehmer oder Anspruchsberechtigten nicht abgeschlossen ist.