

Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung

(vom 1. Oktober 1999)¹

Der Verwaltungsrat,

gestützt auf § 7 a Abs. 1 Ziff. 6 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975²,

beschliesst:

I. Schätzungsexperten⁶

§ 1.⁶ ¹ Die Direktion der Gebäudeversicherung bezeichnet die Schätzungsexperten.

² Die Schätzungsexperten führen die Schätzungsaufträge aus.

II. Versicherungspflicht

§ 2. ¹ Versicherungspflichtiges Gebäude ist jedes nicht bewegliche Erzeugnis der Bautätigkeit, das überdacht ist, benutzbaren Raum birgt und als Dauereinrichtung erstellt wurde. Gebäude

² Als Gebäude gelten auch die in Ausführung begriffenen Bauten. Baumaterialien und Bauteile, die durch endgültigen Einbau Bestandteil des Gebäudes geworden sind, sind mit versichert.⁵

³ Strassen- und Bahnunterführungen, Tunnels, Stollen und ähnliche Bauten gelten nicht als Gebäude.

§ 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. Gebäude-
ähnliche
Objekte

§ 4. ¹ Mit dem Gebäude versichert sind bauliche Einrichtungen, die normalerweise zu diesem gehören und im Eigentum des Gebäudeeigentümers, des Mieters, Pächters oder einer Drittperson stehen, wenn sie so befestigt oder angepasst sind, dass sie nicht ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder nicht ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.⁶ Umfang der
Versicherung
a. Im
Allgemeinen

² Nicht mit dem Gebäude versichert sind: Aushub-, Planierungs- und Umgebungsarbeiten, Arbeiten zur Verstärkung des Baugrundes, bauliche Anlagen und Leitungen ausserhalb des Gebäudes, Fahrhabe und betriebliche Einrichtungen.

³ Die Direktion der Gebäudeversicherung erlässt eine Abgrenzungsrichtlinie. Nebensachen teilen im Zweifelsfall das Schicksal der Hauptsache.

b. Wohnhäuser und Wohnungen § 5.⁶ Bei Wohnhäusern und Wohnungen sind zum Gebäude auch die normalerweise zu diesen gehörenden baulichen Einrichtungen zu rechnen, selbst wenn sie ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

c. Kollektive Haushaltungen § 6.⁵ Bei kollektiven Haushaltungen, wie Hotels, Restaurants, Kantinen, Spitäler, Anstalten, Heime, sind zum Gebäude auch die der Unterkunft und Verpflegung dienenden betrieblichen Einrichtungen zu rechnen, selbst wenn sie ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

d. Industrielle, gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude § 7. ¹ 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.

² Von der Gebäudeversicherung ausgeschlossen sind ausschliesslich oder vorwiegend betriebliche Einrichtungen, insbesondere dem Betrieb dienende Maschinen sowie die zugehörigen Leitungen und Steuerungen.⁶

Aufnahme in die Versicherung § 8. ¹ Mit dem Antrag für eine Bauzeitversicherung sind der Gebäudeversicherung die Pläne und eine Kostenzusammenstellung einzureichen.

Nichtaufnahme in die Versicherung § 9.⁶ Gebäude mit einem Versicherungswert unter Fr. 5000 und Fahrnisbauten werden nicht in die Versicherung aufgenommen.

Ausschluss aus der Versicherung § 10. ¹ Der Ausschluss eines Gebäudes und von Teilen davon aus der Versicherung und die Androhung dieser Massnahme werden durch die Gebäudeversicherung verfügt und dem Grundbuchamt zuhanden allfälliger Grundpfandgläubiger mitgeteilt, sofern die Versicherungsdeckung erheblich beeinträchtigt wird.⁵

² Die für das ausgeschlossene Gebäude bezahlte Jahresprämie wird nicht zurückerstattet.

³ Die Gebäudeversicherung kann für einzelne Gebäudeteile oder einzelne versicherte Ereignisse Teilausschlüsse aus der Versicherung verfügen.⁶

§ 11. Der Gebäudeeigentümer hat der Gebäudeversicherung die Abtragung von Gebäuden zu melden. Abtragung

§ 12. Änderungen an bestehenden Bauten gelten als wesentlich, wenn sie den Betrag von Fr. 50 000 übersteigen oder mehr als 50% des Versicherungswertes betragen. Wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten

§ 13. ¹ Sind mehrere Personen an einem Gebäude als Eigentümer beteiligt, haben sie für die Abwicklung der Geschäfte mit der Gebäudeversicherung einen Vertreter zu bezeichnen. Vertretung
a. Gebäudeeigentum von mehreren Personen

² 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.

§ 14.⁵ Gebäudeeigentümer, die im Ausland wohnen oder längere Zeit abwesend sind, haben der Gebäudeversicherung für den Verkehr mit ihr einen Bevollmächtigten in der Schweiz zu bezeichnen. b. Wohnsitz im Ausland

III. Schätzung und Versicherungswerte

§ 15.⁷

§ 16.⁶ ¹ Die Gebäudeversicherung teilt dem Gebäudeeigentümer die anstehende Schätzung mit. Der Gebäudeeigentümer stellt die zur Festlegung des Versicherungswertes notwendigen Unterlagen zur Verfügung. Einzel-schätzungen

² Der Gebäudeeigentümer kann die Schätzung vor Ort verlangen. Er gewährt den Schätzungsexperten Zutritt zum ganzen Gebäude.

§ 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. ¹ Die Gebäudeversicherung teilt dem Gebäudeeigentümer die bevorstehende Revisions-schätzung mit.⁶ Revisions-schätzungen

² § 16 ist auf Revisions-schätzungen entsprechend anwendbar.

862.11

Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung

Anpassung der
Versicherungswerte bei
Änderung der
Baukosten

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

Versicherung
ohne Schätzung
vor Ort

§ 20.⁶ Wertvermehrungen an bestehenden Bauten bis Fr. 250 000 können ohne Schätzung vor Ort versichert werden. Die Versicherung beginnt mit der schriftlichen Mitteilung.

Gebäude-
kataster

§ 21. ¹ Die Gebäudeversicherung führt über die versicherten Gebäude einen Kataster.

² Die im Kataster eingetretenen Änderungen können den Berechtigten über das Kantonale Datenaustauschsystem zur Verfügung gestellt werden.⁵

³ Die Grundbuchämter haben der Gebäudeversicherung kostenlos alle Handänderungen von Gebäuden unter Angabe des Kaufpreises zu melden und die von ihr verlangten Grundbuchauszüge zu erstellen.

§ 22.⁷

IIIa.4 Prämienbezug

Mindestprämie

§ 22 a.⁴ Für jedes Gebäude wird eine Mindestprämie von Fr. 10 pro Jahr erhoben.

Prämien-
nachbezug und
-rückerstattung

§ 22 b.⁴ Beträge unter Fr. 10 werden nicht in Rechnung gestellt und nicht zurückerstattet.

IV. Ermittlung des Schadens

Zuständigkeiten
der Schätzungs-
organe

§ 23.⁶ ¹ Brand- und Elementarschäden werden wie folgt abgeschätzt:

- a. bis Fr. 100 000 von einem Schätzungsexperten,
- b. über Fr. 100 000 bis Fr. 250 000 von einem Schätzungsexperten und dem Statthalter,
- c. über Fr. 250 000 von der Schätzungskommission.

² Erdbebenschäden werden wie folgt abgeschätzt:

- a. bis Fr. 500 000 von einem Schätzungsexperten,
- b. über Fr. 500 000 bis 1 Mio. Franken von einem Schätzungsexperten und dem Statthalter,
- c. über 1 Mio. Franken von der Schätzungskommission.

- § 24.⁶ Die Schätzungsorgane führen die Schadenabschätzung durch. Schadenabschätzung
a. Festlegung
- § 25.⁶ Der Versicherte zeigt der Gebäudeversicherung die geltend gemachten Schäden auf und wirkt bei der Schadendokumentation mit. Bei Bedarf ist den Schätzungsorganen Zutritt zum Gebäude zu gewähren. b. Mitwirkung des Versicherten
- § 26.⁶ Die Schätzungsorgane eröffnen dem Versicherten das Abschätzungsergebnis und teilen ihm das weitere Vorgehen zur Schadenregulierung mit. c. Eröffnung der Abschätzung
- § 27.⁶ Der Versicherte, die Gemeinden, die Grundbuchämter und die Nachführungsstellen der amtlichen Vermessung sind verpflichtet, der Gebäudeversicherung sowie den Schätzungsexperten auf Anfrage hin die zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlichen Angaben unentgeltlich zu liefern. Ermittlung des Verkehrswertes
- § 28.⁵ ¹ Erfolgt eine veränderte Wiederherstellung, wird die Abschätzung pauschal festgelegt. Pauschale Abschätzung
- ² In besonderen Fällen kann eine Entschädigung pauschal festgelegt werden.

V. Vergütung des Schadens

- § 29.⁵ Schäden unter Fr. 500 gelten als Bagatellschäden. Bagatellschäden
- § 30.⁵ ¹ Der Selbstbehalt bei Elementarschäden beträgt Fr. 500 pro Gebäude und Ereignis. Selbstbehalt
- ² Der Selbstbehalt bei Erdbebenschäden beträgt 10% der Versicherungssumme, mindestens Fr. 50 000.
- § 31.⁶ Der Versicherte reicht der Gebäudeversicherung nach Behebung des Schadens auf Verlangen eine Kostenaufstellung und alle Rechnungskopien, die die Wiederherstellung des Gebäudes betreffen, ein. Schadenabrechnung
- § 32.⁶ ¹ Bei Wiederherstellung wird die Entschädigung ausbezahlt, wenn der Schaden behoben und der Kostennachweis geleistet ist. Auszahlung
- ² Pauschale Entschädigungen bis Fr. 50 000 können unmittelbar nach der Abschätzung bezahlt werden. Bei grossen Schäden können Teilzahlungen geleistet werden. Auf Verlangen der Gebäudeversicherung ist hierfür der Kostennachweis der Wiederherstellung zu erbringen.

³ Bei Nichtwiederherstellung erfolgt die Zahlung, wenn der Schadenplatz geräumt ist.

⁴ Bestehen aufgrund eines hängigen Strafverfahrens gegen den Versicherten oder eine Person, die mit diesem in Hausgemeinschaft lebt oder für deren Handlungen er haftbar ist, Zweifel an der Zahlungspflicht der Gebäudeversicherung, kann sie bis zum Abschluss des Verfahrens einen Rückbehalt von der Auszahlung machen.⁴

Zahlungs-
empfänger
a. Versicherter

§ 33. ¹ Die Auszahlung erfolgt an den Versicherten, wenn das Gebäude nicht verpfändet ist oder wenn die Pfandgläubiger in die Auszahlung einwilligen.⁶

² Der Versicherte hat der Gebäudeversicherung eine entsprechende Bescheinigung des Grundbuchamtes oder der Pfandgläubiger vorzulegen.

b. Grundbuch-
amt

§ 34. ¹ Die Auszahlung erfolgt an das Grundbuchamt zur Ablösung der Pfandrechte, wenn der Eigentümer eines verpfändeten Gebäudes nicht wieder aufbauen will.

² Das Grundbuchamt erstellt einen Verteilungsplan über die Zuteilungen an die einzelnen Pfandgläubiger. Ein Restbetrag wird dem Versicherten unter Mitteilung an die Gebäudeversicherung ausbezahlt.⁵

³ Die Hypothekargläubiger sind verpflichtet, die Rückzahlung ohne Rücksicht auf vertragliche Kündigungsfristen anzunehmen.

Verzinsung

§ 35.⁶ ¹ Schadenvergütungen von mehr als Fr. 50 000 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 hypothekarischen Referenzzinssatz für Mietverhältnisse, der vom Bundesamt für Wohnungswesen veröffentlicht wird, verzinst.

² Bei der Zinsberechnung wird kein Zinseszins anerkannt.

Öffentlich-
rechtliche
Hinderungs-
gründe

§ 35 a.⁴ ¹ Stehen der Wiederherstellung öffentlichrechtliche Hinderungsgründe entgegen, sind diese der Gebäudeversicherung vor Ablauf der ordentlichen Wiederherstellungsfrist von zwei Jahren schriftlich mitzuteilen.

² Öffentlichrechtliche Hinderungsgründe können nicht geltend gemacht werden, wenn der beantragte Wiederaufbau offensichtlich den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, insbesondere dem Brandstattrecht, widerspricht.

VI. Schlussbestimmungen

§ 36. Diese Vollzugsvorschriften treten nach Genehmigung durch den Regierungsrat³ auf den 1. Januar 2000 in Kraft. Inkrafttreten

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

¹ [OS 55.526](#).

² [LS 862.1](#).

³ Vom Regierungsrat am 10. November 1999 genehmigt.

⁴ Eingefügt durch B des Verwaltungsrates vom 24. Juni 2003 ([OS 58.233](#)). In Kraft seit 1. Januar 2004.

⁵ Fassung gemäss B des Verwaltungsrates vom 24. Juni 2003 ([OS 58.233](#)). In Kraft seit 1. Januar 2004.

⁶ Fassung gemäss B des Verwaltungsrates vom 30. Juni 2023 ([OS 78.423](#); [ABI 2023-09-22](#)). In Kraft seit 1. Januar 2024.

⁷ Aufgehoben durch B des Verwaltungsrates vom 30. Juni 2023 ([OS 78.423](#); [ABI 2023-09-22](#)). In Kraft seit 1. Januar 2024.