



# Gebäudeschätzung

Basis für eine einheitliche Gebäudeversicherung

## **Gesetzliche Grundlagen**

Diese Broschüre dient der Information der Kundinnen und Kunden der GVA. Rechte und Pflichten der Versicherten und der GVA gehen aus den folgenden Grundlagen hervor:

- Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS<sup>1</sup> 873.1);
- Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.11);
- Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1);
- Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.11).

St.Gallen, Dezember 2012

<sup>1</sup>sGS: Abkürzung für systematische Gesetzessammlung des Kantons St.Gallen

## Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen (GVA) versichert obligatorisch jedes Gebäude im Kanton gegen Brand- und Elementarschäden.

Diese wichtige Versicherung schützt Gebäudeeigentümergehen und Gebäudeeigentümer vor den wirtschaftlichen Folgen, die Elementargefahren und Brände nach sich ziehen können. Im Teil- oder Totalschadenfall des Gebäudes übernimmt die GVA die Kosten, die für die Wiederherstellung des Gebäudes notwendig sind.

Damit keine Über- oder Unterversicherung im Schadenfall entsteht, legen Fachteams der GVA die Versicherungswerte periodisch neu fest. Die Fachteams setzen sich aus den Fachschätzern der GVA und den örtlichen Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern zusammen. Die Fachschätzer sind ausgewiesene Baufachleute aus der Region, welche die GVA im Nebenamt beschäftigt. Für die Schätzung werden schweizweit anerkannte Regeln angewendet. Die ordentlichen periodischen Schätzungen sind kostenlos.

Massgebend für die Schätzung sind die aktuellen Baukosten, der Zustand des Gebäudes sowie dessen Ausstattung. Im Schätzungsverfahren werden gleichzeitig die Risikofaktoren des Gebäudes erhoben. Sie sind ebenfalls massgebend für die Prämienbemessung. Mit der einheitlichen und konsequenten Festlegung der Risikofaktoren im ganzen Kanton ist sichergestellt, dass die gesamte Solidargemeinschaft die dem individuellen Risiko angemessenen Prämien bezahlt.

## Welche Gebäude sind versichert?

Sämtliche Gebäude auf dem Gebiet des Kantons St.Gallen mit einem Neuwert ab CHF 20'000.- sind automatisch bei der GVA versichert. Gebäude mit einem Neuwert unter CHF 20'000.- können freiwillig versichert werden.

Als Gebäude gilt jede auf Dauer angelegte nicht bewegliche Baute, die gedeckten und begehbaren Raum beinhaltet. Alle Gebäude sind grundsätzlich zum Neuwert versichert (Ausnahme vgl. «Minderwert», S. 5).

## Wann erfolgt eine neue Schätzung?

Bestehende Gebäude werden in der Regel alle zehn Jahre neu geschätzt. Neubauten sind automatisch mit der Bauzeitversicherung ab Baubeginn während der Bauphase zum steigenden Wert versichert. Die Bauzeitversicherung beginnt mit der Baubewilligung und endet bei Abschluss der Bauarbeiten nach der Neuschätzung. Die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer teilen dem Grundbuchamt den Abschluss der Bauarbeiten mit. Das neu erstellte Gebäude wird in die ordentliche Versicherung aufgenommen, nachdem die Versicherungswerte aufgrund einer kurzen Besichtigung ermittelt worden sind.

Eine ausserordentliche Schätzung eines Gebäudes erfolgt dann, wenn an bzw. in einem Gebäude wesentliche Veränderungen vorgenommen werden, sodass es an Wert zunimmt oder auch abnimmt (z.B. Umbau, Ausbau, Anbau usw.). Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können zudem jederzeit eine Neuschätzung ihres Gebäudes verlangen.

## Wie läuft eine Schätzung ab, und welche Werte werden ermittelt?

Der Termin für die Durchführung der Schätzung wird schriftlich vom örtlichen Grundbuchamt bekanntgegeben. Am Schätzungstag besichtigt das Fachteam das Gebäude. Damit verschafft es sich ein Bild vom Ausbaustandard, Zustand und Zweck des Gebäudes. Auf dieser Basis und mit den vorhandenen Unterlagen – wie Volumenberechnungen, Plänen oder Baukostenabrechnungen – werden anschliessend die Versicherungswerte festgelegt und die Risikofaktoren ermittelt.

### Die Versicherungswerte

#### Neuwert

Der Neuwert entspricht dem geschätzten Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes (am Bewertungsstichtag) erforderlich wäre.

#### Zeitwert

Der Zeitwert ergibt sich aus dem Neuwert abzüglich Wertminderung, die seit der Erstellung des Gebäudes infolge Alter, Abnutzung oder aus anderen Gründen eingetreten ist.

#### Minderwert

Der Minderwert entspricht der Differenz zwischen Neu- und Zeitwert.

Ist der Minderwert eines Gebäudes grösser als 50 Prozent des Neuwertes, so ist das Gebäude nicht mehr zum Neuwert, sondern lediglich noch zum Zeitwert versichert.



# Die Risikofaktoren

## Die Gebäudeklassierung

- Gebäudeklasse 1** Massive Gebäude in vollständig nicht brennbarer Bauweise
- Gebäudeklasse 2** Gebäude mit Stahlkonstruktionen oder höchstens einem Drittel brennbarer Bauweise über Terrain
- Gebäudeklasse 3** Gebäude mit mehr als einem Drittel brennbarer Bauweise über Terrain

## Brand- und Elementarschadenrisiko

Gebäude können aufgrund der Nutzung oder der Zweckbestimmung ein höheres Brandrisiko haben. Auch können bestimmte Bauteile oder die Gebäudehülle im Hinblick auf Elementarereignisse einem höheren Schadenpotenzial ausgesetzt sein.

## Zweckbestimmung

Die Feststellung des Gebäudezwecks (Wohnhaus, Lager, Restaurant, Garage usw.) dient ebenfalls der Risikoeinschätzung. Aus diesem Grund sind Nutzungsänderungen der GVA umgehend mitzuteilen.

**Was passiert mit den Versicherungswerten und den Risikofaktoren?** Die Versicherungswerte werden den Grundeigentümerinnen und -eigentümern durch das Grundbuchamt im Namen der GVA eröffnet. Diese Mitteilung erfolgt in Form einer Verfügung, gegen die innert 30 Tagen ab Verfügungsdatum Einsprache erhoben werden kann. Ohne Einsprache werden die verfükten Werte und Risikofaktoren rechtskräftig.

Die Risikofaktoren werden mit der Prämienrechnung der GVA ebenfalls in Form einer einsprachefähigen Verfügung eröffnet.

## **Was müssen Sie beachten, damit die Schätzung aktuell bleibt?**

### **Mitteilung von Nutzungsänderungen**

Ändert sich nach der letzten Schätzung die Nutzung des Gebäudes (z.B. Wohnhaus neu mit Imbissladen, Scheune neu mit «Besenbeiz», Garage neu mit Werkstatt usw.), ist das der GVA mitzuteilen.

### **Wertvermehrende Investitionen**

Wenn Sie bei bestehenden Gebäuden wertvermehrende Investitionen über CHF 30'000.- planen, für welche keine Baubewilligung notwendig ist, muss eine entsprechende Meldung an das Grundbuchamt erfolgen. Dieses stellt dann eine Bauzeitversicherung sicher. Für geringere wertvermehrende Investitionen können Sie freiwillig eine Bauzeitversicherung beim Grundbuchamt abschliessen.





## Allgemeine Informationen

### Welche Gefahren versichert die GVA?

Versichert sind Schäden am Gebäude, verursacht durch Feuer- und/oder Elementarschäden.

Unter **Feuerschäden** fallen Feuer, Rauch, Hitze, elektrischer Strom, Blitzschlag und Explosion.

Unter **Elementarschäden** fallen Sturmwind, Hagel, Hochwasser, Überschwemmung, Schneedruck, Schneerutsch, Lawinen, Steinschlag, Erd- oder Felsrutsche.

Versichert sind Schäden durch abstürzende Luftfahrzeuge sowie solche durch Abwurf von Gegenständen aus der Luft, soweit nicht ein Dritter ersatzpflichtig ist und für den Schaden aufkommt.

### Was versichert die GVA nicht?

Schadenfälle, die **durch ordentliche Abnutzung** oder **bestimmungsgemäße Einwirkung** auf das Gebäude oder Teile davon entstehen (z.B. Rauch von Kerzen oder aus offenen Cheminées usw.).

Schadenfälle, die auf eine **fortgesetzte Einwirkung** zurückzuführen sind oder die infolge von schlechtem Baugrund, ungenügendem Fundament, fehlerhafter Konstruktion, verwahrlostem Zustand, eingedrungenem Schnee-, Regen- und Grundwasser, Kanalisationsrückstau, mangelhaftem Unterhalt usw. entstehen.

### **Welche Gebäudeteile sind bei der GVA versichert?**

Mit dem Gebäude versichert sind Ausstattungen, die ihrer Art nach Teil des Gebäudes sind oder zur entsprechenden Gebäudenutzung gehören. Die Abgrenzungsrichtlinien der GVA geben darüber Auskunft, was mit dem Gebäude bei der GVA versichert ist und was beim Privatversicherer gegebenenfalls versichert werden kann.

### **Ist Ihr Gebäude gegen Erdbebenschäden versichert?**

Die kantonalen Gebäudeversicherer stellen auf freiwilliger Basis einen Versicherungsschutz gegen Erdbebenschäden bereit. Die Versicherungssumme beträgt zwei Milliarden Franken für alle Gebäude, die über eine kantonale Gebäudeversicherung versichert sind. Übersteigt der Erdbebenschaden in der Schweiz die Deckungssumme von zwei Milliarden Franken, so wird die einzelne Entschädigung verhältnismässig gekürzt. Der Selbstbehalt der Eigentümerinnen und Eigentümer beträgt 10 Prozent des Gebäudeneuwertes, mindestens aber CHF 50'000.- pro Ereignis.



## **Was muss im Schadenfall beachtet werden?**

### **Unverzügliche Meldepflicht**

Brand- oder Elementarschäden, für die Versicherungsleistungen beansprucht werden, müssen unverzüglich der GVA gemeldet werden.

### **Schadensminderungspflicht**

Nach Eintritt des Schadenereignisses hat der Versicherte alle zumutbaren Massnahmen zur Minderung des Schadens zu ergreifen.

### **Veränderungsverbot**

An der beschädigten Liegenschaft dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, durch welche die Abklärungen der Schadenursache oder die Schätzung des Schadens verunmöglicht oder erschwert wird. Vorbehalten bleiben besondere Schadenminderungsmassnahmen.

## Die beste Lösung: Schadenverhütung

Die GVA übernimmt im Schadenfall die Kosten für sämtliche versicherten Brand- und Elementarschäden. Leider kann sie aber die Versicherten nicht vor Ärger und Umtrieben bewahren. Das können Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer am besten selber, indem sie mit schadenverhütenden Massnahmen dazu beitragen, Schäden zu vermeiden.

Das Team der **Elementarschadenprävention** beurteilt die Auswirkungen der Gefährdung durch Elementarereignisse und empfiehlt bei Bedarf angemessene Objektschutzmassnahmen. Die GVA verfügt über einen Elementarschadenfonds, um Schadenverhütungsmassnahmen gegen Elementarschäden zu unterstützen.

**Kontaktadresse: ESP@gvasg.ch**

Die Anliegen der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer sind der GVA wichtig. Unser **Kundendienst** steht Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung. Verlangen Sie auch unsere Broschüre **«Brandverhütung einfach gemacht»**. So ersparen Sie sich Ärger und Umtriebe.

**Kontaktadresse: kundendienst@gvasg.ch**

### Tipps im Netz

Abgrenzungsrichtlinien und Informationen zur

GVA des Kantons St.Gallen: [www.gvasg.ch](http://www.gvasg.ch)

Tipps gegen Hagelschäden: [www.hagelregister.ch](http://www.hagelregister.ch)

Weitere Schadenverhütungstipps: [www.vkf.ch](http://www.vkf.ch)

Schutz vor Naturgefahren: [www.schutz-vor-naturgefahren.ch](http://www.schutz-vor-naturgefahren.ch)

Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen  
Davidstrasse 37, 9001 St.Gallen  
T +41 58 229 70 30, F +41 58 229 70 29  
kundendienst@gvasg.ch, www.gvasg.ch



