

Erläuterung zur Prämienrechnung und zum Versicherungsnachweis

Anpassung der Versicherungswerte an die veränderten Baukosten: Neuwerte und Zeitwerte werden für alle versicherten Gebäude der Entwicklung der Baukosten angepasst. Massgeblich ist der vom Bundesamt für Statistik publizierte Baupreisindex (Hochbau) für die Grossregion Ostschweiz. Die jährliche Anpassung bezieht sich auf das Kalenderjahr und richtet sich nach dem Indexstand vom April des Vorjahres. Der massgebliche Indexstand und die Veränderung der Versicherungswerte werden der Eigentümerschaft mittels Jahresrechnung mitgeteilt (Art. 16 GVG; Art. 27 VzGVG).

Vorläufiger Prämienbezug: Die Prämien werden vorläufig bezogen, selbst wenn ein Rechtsmittel gegen die Gebäudeschätzung oder die Prämienrechnung erhoben wird. Über Mehr- oder Minderbeträge ist nach Erledigung der Streitsache abzurechnen (Art. 29 Abs. 2 GVG).

Prämienpflicht: Die Prämienpflicht obliegt der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerschaft des Gebäudes, während seiner Eigentumsdauer. Bei einem Eigentumswechsel wird die Jahresprämie zwischen der neuen und der alten Eigentümerschaft nur auf Antrag der bisherigen oder der neuen Eigentümerschaft anteilmässig abgerechnet. Für die Antragstellung gilt eine Frist von dreissig Tagen ab Grundbucheintrag (Art. 43^{bis} Abs. 1^{bis} VzGVG). Gehört das Gebäude mehreren Personen (Miteigentum oder Stockwerkeigentum), so haften sie solidarisch (Art. 21 Abs. 4 GVG).

Prämienpflicht Bauzeitversicherung: Prämien für die Bauzeitversicherung werden nach der Schätzung abgerechnet (Art. 38 Abs. 3 VzGVG). Im Fall einer Bauzeitversicherung wird die Prämie ungeachtet allfälliger früherer Handänderungen vollständig durch die zum Zeitpunkt der Abrechnung der Bauzeitversicherungsprämie im Grundbuch eingetragenen Eigentümerschaft geschuldet (Art. 43^{bis} Abs. 3 VzGVG).

Versicherungswert: Der versicherte Wert des Gebäudes, der auch für die Prämienberechnung massgebend ist, entspricht in der Regel dem Neuwert (Ausnahme: Zeitwertversicherung; Erläuterung unter Minderwert).

Neuwert: Der Neuwert entspricht dem geschätzten Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes erforderlich wäre (Art. 14 Abs. 2 GVG).

Zeitwert: Als Zeitwert gilt der Neuwert unter Abzug der seit der Erstellung infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetretenen Wertminderung (Art. 14 Abs. 3 GVG).

Minderwert: Der Minderwert entspricht der Wertminderung eines Gebäudes, welche seit der Erstellung infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten ist. Er entspricht der Differenz zwischen Neuwert und Zeitwert. Ist der Minderwert grösser als 50 % des Neuwertes, ist das Gebäude nur noch zum Zeitwert versichert (Zeitwertversicherung). Dies bedeutet bei einem Teil- oder Totalschaden (bei Zeitwertversicherung), dass bei einer Wiederherstellung lediglich der Zeitwert vergütet wird.

Gebäudeklassen

- GK1** Gebäude in nichtbrennbarer Bauweise in Bezug auf die senkrechte Tragkonstruktion, Umfassungswände und Decken bis über dem obersten Geschoss (Art. 33 lit. a VzGVG).
- GK2** Gebäude mit senkrechter Tragkonstruktion in unverkleidetem Stahl sowie Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion oder deren Umfassungswände über Terrain zu weniger als zu einem Drittel brennbar sind (Art. 33 lit. b VzGVG). Massive Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in Holzkonstruktion werden der Gebäudeklasse 2 zugeteilt.
- GK3** Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion oder deren Umfassungswände über Terrain zu mehr als einem Drittel brennbar ausgeführt sind (Art. 33 lit. c VzGVG).

Sind zwei Gebäude mit unterschiedlichen Gebäudeklassen ohne Brandmauer zusammengebaut, so ist für beide Gebäude die höhere Gebäudeklasse massgebend (Art. 34 VzGVG). Informationen zu Brandmauern finden Sie in Ihren Schätzungsunterlagen.

Prämie: Die Prämie wird auf der Grundlage des Versicherungswertes des Gebäudes berechnet. Massgebend ist der je Gebäudeklasse geltende Prämienatz. Die aktuellen Prämienätze finden Sie auf unserer Website (www.gvsg.ch, unter «FAQ»).

Zuschlag Minderwert: Für die Neuwertversicherung wird nach Massgabe des Minderwerts (Differenz zwischen Neuwert und Zeitwert des Gebäudes) ein Zuschlag erhoben (Art. 24^{ter} GVG). Der Zuschlag beträgt 50 % des Prämienatzes der betroffenen Gebäudeklasse.

Die eidgenössische Stempelabgabe beträgt 5 % der Versicherungsprämie exklusive Feuerschutzabgabe (Art. 24 Bundesgesetz über die Stempelabgaben).

Die gesetzliche Feuerschutzabgabe beträgt derzeit CHF 0.10 je CHF 1'000.00 Versicherungswert. Die Eigentümerschaft entrichtet eine zweckgebundene Abgabe zur Finanzierung der staatlichen Feuerschutzaufgaben (Art. 44 FSG).

Abgrenzungsrichtlinien: Welche Gebäudeteile und Ausstattungen mit dem Gebäude versichert sind, richten sich nach den aktuell gültigen Abgrenzungsrichtlinien (Art. 11 Abs. 3 VzGVG). Die aktuelle Abgrenzungsrichtlinien finden Sie auf unserer Website (www.gvsg.ch unter «versichern» → «Versicherungsdeckung»).

Abkürzungen, Erläuterungen

FAQ	Frequently Asked Questions = häufig gestellte Fragen
GVG	Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1)
VzGVG	Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.11)
FSG	Gesetz über den Feuerschutz (sGS 871.1)
MWSTG	Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer (SR 641.20)