



# Leitfaden zu Ihrer Gebäudeversicherung

Ausgabe Mai 2024

---

## Inhalt

Editorial	01
Welche Gebäude sind bei der GVSG versichert?	02
Wie werden die Versicherungswerte und die Prämien festgelegt?	05
Welche Gefahren sind bei der GVSG versichert?	09
Wie gehen Sie im Schadenfall vor?	11
Welche Leistungen erbringt die GVSG im Schadenfall?	14
Welchen Anteil am Schaden haben die Versicherten zu tragen?	17
Wann beginnt und endet der Versicherungsschutz?	20
Tun Sie genug zur Verhütung von Schäden?	21
Wer ist wofür zuständig?	32
Welche Informationen benötigt die GVSG?	34

## Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gebäudeversicherung St.Gallen (GVSG) versichert aus gesetzlichem Auftrag alle Gebäude im Kanton gegen Feuer- und Elementarschäden. Der Versicherungsschutz besteht ab Baubeginn eines Gebäudes und endet mit dessen Abbruch.

Dieser Leitfaden soll Ihnen einen Überblick geben über den Versicherungsschutz und die Ausgestaltung der Gebäudeversicherung, über das Vorgehen und unsere Versicherungsleistungen im Schadenfall sowie über Ihre Pflichten als Versicherungsnehmerin oder Versicherungsnehmer.

Es ist möglich, dass wir mit diesem allgemeinen Überblick nicht alle Ihre Fragen beantworten können. Falls solche offen bleiben, steht Ihnen unser Kundencenter für ergänzende Auskünfte gerne zur Verfügung oder Sie finden weitere Informationen auf unserer Homepage.

Übrigens: Wissen Sie, dass die GVSG nicht nur Gebäudeschäden versichert, sondern wirksame Vorsorgemassnahmen zur Schadenverhütung auch mit Beiträgen unterstützen kann? Auch dazu finden Sie ergänzende Informationen auf unserer Homepage unter [www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch).

Ihre Gebäudeversicherung St.Gallen

## Welche Gebäude sind bei der GVSG versichert?

Sämtliche Gebäude im Kanton St.Gallen mit einem Versicherungswert (Neuwert) von mindestens CHF 30'000 sind obligatorisch bei der GVSG versichert. Darunter fallen auch die in Ausführung befindlichen Bauten.

### Versicherungspflicht

Gebäude mit einem Neuwert von weniger als CHF 30'000 können auf Wunsch des Kunden bei der GVSG freiwillig versichert werden, sofern sie die an ein Gebäude gestellten Anforderungen erfüllen. Solche Gebäude können nur auf dem Weg über eine ordentliche Neuschätzung in den Versicherungsbestand der GVSG aufgenommen werden. Das örtliche Grundbuchamt ist zuständig für die Veranlassung einer solchen Schätzung.

### Freiwillige Versicherung

Damit ein Gebäude bei der GVSG versichert wird, muss es folgende Kriterien erfüllen:

### Definition eines Gebäudes

- Ein Gebäude im Sinne des Gebäudeversicherungsgesetzes ist jede auf Dauer angelegte nicht bewegliche Baute, die über ein festes Dach verfügt und einen gedeckten und begehbaren Raum beinhaltet.

Nicht bei der GVSG versicherbar sind zum Beispiel:

- Fahrnisbauten (zum Beispiel Büro- oder Werkcontainer),
- Foliengewächshäuser,
- Tunnels, Stollen und ähnliche Bauten,
- gedeckte Holzbrücken.

---

### Solaranlagen

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen (Solaranlagen), die auf dem oder am Gebäude angebracht sind, gelten als Teil des Gebäudes und sind mit diesem bei der GVSG versichert. Eine Solaranlage ist auch dann versichert, wenn sie in der Umgebung aufgestellt ist, sofern sie der Ener-



giegewinnung für das Gebäude dient (d.h. bei betrieblicher oder kommerzieller Nutzung sind solche Anlagen nicht versichert). Solaranlagen, die integrierender Teil der Gebäudehülle sind (Dach oder Fassade), sind immer bei der GVSG versichert.

Von der Versicherung ausgenommen sind sogenannte Contracting-Solarenergieanlagen, sofern sie nicht integrierender Teil der Gebäudehülle sind und wenn sie mit einer Dienstbarkeit errichtet oder im Grundbuch vorgemerkt sind.

---

Welche Gebäudeteile mit dem Gebäude versichert sind und welche nicht, legt die GVSG in der Abgrenzungsrichtlinie fest. Diese enthält eine detaillierte Auflistung von Gebäudeteilen und Einrichtungen mit der jeweiligen Zuordnung (Gebäude- oder Fahrhabeversicherung).

Die GVSG kann besonders gefährdete Gebäude ganz oder teilweise von der Versicherung ausschliessen. Dies ist dann der Fall, wenn Gebäude oder Gebäudeteile, die aufgrund der Konstruktion, des Zustands oder der Nutzung einer ausserordentlichen Feuer- oder Explosionsgefahr bzw. einer ausserordentlichen Gefährdung durch Elementarereignisse ausgesetzt sind. Die GVSG mahnt in solchen Fällen Eigentümer und Grundpfandgläubiger mit einer Frist zur Mängelbehebung, bevor der Ausschluss aus der Versicherung verfügt wird.

### **Ausschluss aus der Versicherung**

## **Weitere Informationen finden Sie in unserer Broschüre**

---

### **«Abgrenzung zwischen Gebäude- und Fahrhabeversicherung»**

---

Die Broschüre finden Sie auf unserer Homepage.

## Wie werden die Versicherungswerte und die Prämien festgelegt?

### Festlegung der Versicherungswerte

Die Ermittlung der Versicherungswerte und die Aufnahme der versicherungsrelevanten Gebäudemerkmale erfolgen durch unsere Fachteams im Rahmen der Gebäudeschätzung. Die Fachteams setzen sich aus einem Fachschätzer der GVSG und dem örtlichen Grundbuchverwalter zusammen. In der Regel werden die Gebäude – zusammen mit den Steuerwerten der Grundstücke – alle zehn Jahre einer Neubeurteilung unterzogen. Eine ausserordentliche Schätzung erfolgt nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objektes, also nach einem Umbau oder einer Sanierung des Gebäudes. Zusätzlich kann eine ausserordentliche Schätzung auch auf Antrag des Eigentümers erfolgen. Dafür ist ein Begehren um Neubeurteilung beim zuständigen Grundbuchamt einzureichen.

Bei der Schätzung werden folgende für die Gebäudeversicherung massgeblichen Gebäudewerte festgelegt:

- **Neuwert:** Der Neuwert entspricht dem geschätzten Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes am Bewertungsstichtag (Schätzungsdatum) erforderlich wäre. Es handelt sich demnach um die Reproduktionskosten des Gebäudes.
- **Zeitwert:** Als Zeitwert gilt der Neuwert eines Gebäudes unter Abzug der Wertminderung, die seit der Erstellung infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten ist. Der Zeitwert entspricht mit anderen Worten dem Zustandwert des Gebäudes.
- **Minderwert:** Der Minderwert entspricht der Differenz zwischen Neuwert und Zeitwert eines Gebäudes. Er stellt die Wertminderung dar, die seit der Erstellung infolge Alters und Abnutzung eingetreten ist. Der Minderwert entspricht nur der bautechnischen, nicht aber der wirtschaftlichen Entwertung eines Gebäudes.







- **Verkehrswert:** Beim Verkehrswert des Gebäudes handelt es sich um einen versicherungstechnischen Wert, der erst im Totalschadenfall oder bei einem bedeutenden Teilschaden zum Tragen kommt. Als Gebäudeverkehrswert gilt der mutmassliche Verkaufswert des Grundstückes unter Abzug des Wertes für den Baugrund. Ebenso nicht zum Verkehrswert hinzugerechnet werden die mit dem Gebäude verbundenen Rechte und Vorteile, die im Schadenfall nicht untergehen können (z.B. Grenzbau-, Anschluss-, Ableitungsrechte usw.).

### Gebäudeklassierung

Gleichzeitig mit der Festlegung der Versicherungswerte wird im Rahmen der Schätzung jedes Gebäude aufgrund seiner Bauart in eine der folgenden Gebäudeklassen eingeteilt:

- **Gebäudeklasse 1:** Gebäude in nicht brennbarer Bauweise in Bezug auf die senkrechte Tragkonstruktion, auf die Umfassungswände und die Decken bis über dem obersten Geschoss.
- **Gebäudeklasse 2:** Gebäude mit senkrechter Tragkonstruktion in unverkleidetem Stahl sowie Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion und deren Umfassungswände über Terrain zu weniger als einem Drittel brennbar sind.
- **Gebäudeklasse 3:** Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion oder deren Umfassungswände über Terrain zu mehr als einem Drittel brennbar ausgeführt sind.

Sind zwei Gebäude unterschiedlicher Gebäudeklassen ohne Brandmauer zusammengebaut, so ist für beide Gebäude die höhere Gebäudeklasse massgebend.

### Automatische Anpassung der Versicherungswerte

Die bei der Schätzung ermittelten Versicherungswerte gelten auf jeden Fall für das Kalenderjahr, in dem die Schätzung stattfand. Danach werden sie mittels Index jährlich der Entwicklung der Baupreise automatisch angepasst. Massgebend für die Indexierung ist der Baupreisindex Hochbau für die Grossregion Ostschweiz (BHO) des Bundesamtes für Statistik (BFS<sup>2</sup>). Mit der Indexierung der Versicherungswerte wird si-

<sup>2</sup> [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

chergestellt, dass sich keine Unterversicherung einstellt und somit der Versicherungsschutz jederzeit gewährleistet ist. Den Indexstand und den aktuellen Versicherungswert entnehmen Sie dem Versicherungsnachweis.

Die Prämien für die Gebäudeversicherung werden aufgrund der ermittelten Versicherungswerte berechnet. Die Rechnungstellung erfolgt jeweils im ersten Quartal des Jahres, mit der gleichzeitig auch der Versicherungsnachweis verschickt wird.

## **Prämie**

Findet unterjährig ein Eigentumswechsel statt, rechnen bisherige und neue Eigentümerschaft bereits geleistete Prämien bei Bedarf untereinander ab. Die GVSG nimmt eine anteilmässige Prämienrückerstattung sowie -neufakturierung nur auf ausdrücklichen Wunsch der bisherigen oder neuen Eigentümerschaft vor.

Die Prämie der Bauzeitversicherung schuldet gesamthaft die Eigentümerschaft, die im Zeitpunkt der Abrechnung der Bauzeitversicherung im Grundbuch eingetragen ist.

## Welche Gefahren sind bei der GVSG versichert?

### Versicherte Gefahren

Die GVSG versichert Schäden an Gebäuden, die durch Feuer- oder Elementarereignisse entstanden sind. Darunter fallen abschliessend folgende Ereignisse:

Feuerereignisse	Elementarereignisse
Feuer, Rauch, Hitze, elektrischer Strom, Blitzschlag oder Explosion.	Sturmwind, Hagel, Hochwasser, Überschwemmung, Schneedruck oder Schneerutsch, Lawine, Steinschlag, Erdbeben oder Felssturz.
Ebenfalls versichert sind Schäden, die durch Luftfahrzeuge oder Abwurf von Gegenständen aus der Luft verursacht wurden, soweit nicht ein Dritter ersatzpflichtig ist und für den Schaden aufkommt.	

### Welche Schäden sind nicht versichert?

Ausdrücklich nicht gedeckt durch die GVSG sind Wasserschäden, die

- auf Kanalisationsrückstau,
- auf Leitungsbrüche innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes,
- auf eingedrungenes Regen-, Schnee- und Grundwasser,
- auf regelmässig wiederkehrende Hochwasserstände zurückzuführen sind.

Ebenfalls nicht vergütet werden Schäden, die nicht durch eine plötzliche, aussergewöhnlich heftige Einwirkung entstanden sind, sondern auf fortgesetztes oder allmähliches Einwirken zurückgehen (z.B. Rost, Fäulnis, Schimmelpilze, Materialermüdung, Feuchtigkeitsschäden usw.).

Schliesslich übernimmt die GVSG keine Deckung, wenn ein Gebäudeschaden zwar durch ein versichertes Ereignis ausgelöst worden ist, dieser letztlich aber zur Hauptsache

auf eine andere Ursache zurückzuführen ist. Beispiele solcher «anderer Ursachen» können sein:

- Konstruktionsmangel des Gebäudes oder von Gebäudeteilen,
- schlechter Baugrund,
- ungenügendes Fundament,
- verfallener Zustand des Gebäudes.

Für bestimmte Elementarereignisse (Sturmwind, Hagel und Schneedruck) gelten diesbezüglich klar definierte Mindestanforderungen an die Widerstandsfähigkeit des Gebäudes, die erfüllt sein müssen, damit ein entsprechender Elementarschaden gedeckt wird (siehe hierzu auch Erläuterungen auf Seite 25).

## Wie gehen Sie im Schadenfall vor?

Wenn Ihr Gebäude einen Brand- oder Elementarschaden erleidet, melden Sie diesen bitte umgehend, noch bevor Sie Reparaturen in Auftrag geben, der GVSG. Nehmen Sie dabei Ihren Versicherungsnachweis zur Hand und merken Sie sich alle Informationen, die Sie zum Schaden abgeben können.

Sie können den Schaden auf unterschiedliche Art melden:

**Online:** über die Homepage [www.gvsg.ch/Schadenformular](http://www.gvsg.ch/Schadenformular)

**Telefonisch:** +41 58 229 70 30

Geben Sie wenn möglich folgende Angaben zur Schadenmeldung an:

- Versicherungsnummer und Standort des Gebäudes
- Adresse des Eigentümers
- Name und Telefonnummer einer Kontaktperson
- Schadendatum
- Informationen zum Schadenhergang und Schadenumfang

### **Sofortmassnahmen, die Sie ergreifen können:**

#### **Schadenminderung**

Unaufschiebbare Massnahmen zur Minderung des Schadens können ohne Rücksprache sofort ergriffen werden (zum Beispiel: Auspumpen der Räumlichkeiten, Austrocknen, Notabdeckungen usw.). Achten Sie dabei bitte in erster Linie auf Ihre Sicherheit!

#### **Fotodokumentation**

Erstellen Sie Fotos über das Schadenausmass und halten Sie so möglichst umgehend die Situation fest.

#### **Veränderungsverbot beachten**

Ohne Rücksprache mit unserem Schadenexperten dürfen am beschädigten Gebäude keine Veränderungen (z.B. umgehende Reparatur) vorgenommen oder beschädigte Gebäudeteile entfernt werden, weil ansonsten das ursprüngliche Schadenausmass nicht mehr festgestellt werden kann.





**Tipp** Schäden, die auf Leitungsbruch, Rückstau aus Abwasserleitungen, Grundwasser oder sonstiges Eindringen von Schnee- und Regenwasser zurückzuführen sind, sind nicht GVA-versichert. Dafür ist Ihre private Gebäudewasserschadenversicherung zuständig. Dasselbe gilt sowohl für Brand- als auch für Elementarschäden an Mobiliar und betrieblichen Einrichtungen. Informieren Sie deshalb im Schadenfall auch Ihren Privatversicherer.

## Welche Leistungen erbringt die GVSG im Schadenfall?

Die GVSG erbringt Versicherungsleistungen, wenn infolge einer der im Gesetz abschliessend genannten Gefahren (vgl. Seite 9) ein Schaden an einem versicherten Gebäude entstanden ist. Sie vergütet die anrechenbaren Kosten, die den Eigentümern bzw. den Eigentümerinnen für die Wiederherstellung (Reparatur, Wiederaufbau usw.) des beschädigten oder zerstörten Gebäudes entstehen.

Man unterscheidet zwischen verschiedenen Entschädigungsarten:

Die versicherten Gebäude unterliegen grundsätzlich der Neuwertversicherung (Ausnahmen siehe Zeitwertversicherung). Damit ist sichergestellt, dass nach einem Schadenfall der Kostenaufwand, der für die Wiederherstellung eines gleichartigen Gebäudes entsteht, vollumfänglich gedeckt ist. Eindeutig wertvermehrnde Aufwendungen sowie Mehrkosten für die Einhaltung neuer Vorschriften gehen zu Lasten des Versicherten.

Bei einem Teilschaden werden die Kosten für die Reparatur der beschädigten Gebäudeteile übernommen.

Beträgt der Minderwert eines Gebäudes mehr als 50 Prozent, so ist das betreffende Gebäude lediglich zum Zeitwert versichert. Dies bedeutet bei einem Totalschaden, dass bei einem Wiederaufbau lediglich der Zeitwert vergütet werden kann. Auch bei einem Teilschaden wird nur ein entsprechender Anteil von der GVSG getragen.

Wird ein beschädigtes Gebäude nicht repariert oder nicht wieder aufgebaut, wird lediglich der Verkehrswert entschädigt.

**Entschädigung der Kosten für die Wiederherstellung**

**Neuwertentschädigung**

**Zeitwertentschädigung**

**Verkehrswertentschädigung**



Wenn Teile eines Gebäudes zwar beschädigt, aber in ihrer Funktionsweise nicht beeinträchtigt sind und gleichzeitig die Wiederherstellungskosten in einem offensichtlichen Missverhältnis zur Beschädigung stehen, vergütet die GVSG anstelle

### **Pauschale Abgeltung eines ästhetischen Schadens**

der Wiederherstellungskosten lediglich eine pauschale Entschädigung zur Abgeltung des ästhetischen Schadens.

Neben den eigentlichen Schäden am Gebäude deckt die GVSG auch gewisse weitere Aufwendungen, mit denen die Versicherten im Zuge eines Schadenfalles konfrontiert sind. Darunter fallen:

### **Nebenleistungen**

- Kosten für die Schadenverhütung und Schadenminderung (z.B. Errichtung eines Notdachs, Gebäudetrocknung usw.),
- Abbruch- und Aufräumungskosten sowie die Kosten für die Entsorgung beschädigter Gebäudeteile.

Ebenso werden im Rahmen der Nebenleistungen Schäden an Liegenschaftsbestandteilen (z.B. Umzäunungen, Sträucher, Kulturen) vergütet, sofern sie im Zusammenhang mit einem Brandereignis stehen oder durch Lösch-, Rettungs- oder Sicherungsvorkehrungen entstanden sind.

Ist das Gebäude lediglich zum Zeitwert versichert, werden auch die Nebenleistungen nicht im vollen Umfang, sondern zum entsprechenden prozentualen Anteil vergütet.

#### **Beispiel**

Minderwert des Gebäudes:	70 Prozent
Abbruch- und Aufräumarbeiten sowie Entsorgung	CHF 100'000.–
Leistung der GVSG: 30 Prozent von CHF 100'000.– =	CHF 30'000.–

## Welchen Anteil am Schaden haben die Versicherten zu tragen?

### Pflichtselbstbehalt

Bei jedem Versicherungsfall haben Sie als Gebäudeeigentümer oder Gebäudeeigentümerin einen allgemeinen Pflichtselbstbehalt von CHF 200.– zu tragen. Mit dem Pflichtselbstbehalt beteiligen Sie sich bei jedem Ereignis in einem bescheidenen Umfang an den anfallenden Schadenkosten. Mit dem Selbstbehalt soll verhindert werden, dass bei blossen Bagatellfällen das aufwendige Verfahren für die Abwicklung der Versicherungsleistung ausgelöst werden muss.

### Wahlselfbehalt

Anstelle des allgemeinen Pflichtselbstbhalts können Sie je nach Versicherungswert Ihres Gebäudes einen individuell festgelegten Wahlselfbehalt vereinbaren. Dieser wird Ihnen im Schadenfall anstelle des allgemeinen Pflichtselbstbhalts belastet. Der Wahlselfbehalt hat zur Folge, dass auf den Prämien ein Rabatt gewährt wird. Sie haben folgende Wahlmöglichkeiten:

Minimaler versicherter Gebäudewert für den Wahlselfbehalt	Wählbarer Selbstbehalt pro Schadenereignis	Rabatt auf Prämie
CHF 250'000	CHF 5'000	14 %
CHF 500'000	CHF 10'000	19 %
CHF 1'000'000	CHF 20'000	23 %
CHF 2'500'000	CHF 50'000	28 %
CHF 5'000'000	CHF 100'000	32 %

Für die Bauzeitversicherung ist kein Wahlselfbehalt möglich.

### Gefährdungsabhängiger Selbstbehalt

Im Fall eines Elementarschadens kann es sein, dass zusätzlich zum allgemeinen Pflichtselbstbehalt bzw. zum Wahlselfbehalt ein weiterer Selbstbehalt zur Anwendung kommt. Dieser sogenannte gefährdungsabhängige Selbstbehalt muss von den Versicherten dann getragen werden, wenn es sich

im Nachgang zu einem Schadenfall zeigt, dass das Gebäude einer erhöhten Verletzlichkeit gegenüber der betreffenden Elementarschadengefahr ausgesetzt war. Die erhöhte Verletzlichkeit kann auf eine konstruktive Schwäche des Gebäudes selber zurückzuführen sein oder darauf, dass das Gebäude gegen eine spezifisch gegebene Elementarschadengefahr ungenügend geschützt ist. Wir verweisen dazu auf die Ausführungen im Abschnitt «Tun Sie genug zur Verhütung von Schäden?» (Seite 21 ff.).

Der gefährdungsabhängige Selbstbehalt beträgt 8 Prozent der Versicherungsleistung, höchstens jedoch CHF 10'000.– bei Gebäuden mit einem Versicherungswert bis zu einer Million Franken bzw. höchstens CHF 25'000.– bei Gebäuden mit einem Versicherungswert von über einer Million Franken. Er findet auch Anwendung auf die Nebenleistungen (vgl. hierzu Seite 16).

Hat der Versicherte einen Schadenfall selber verschuldet, so kann die Versicherungsleistung gekürzt werden oder fällt die Leistungspflicht der GVSG gänzlich dahin. Im Einzelnen gilt Folgendes:

### **Verweigerung oder Kürzung der Versicherungsleistung bei Selbstverschulden**

- Hat der Versicherte einen Schadenfall als Täter, Anstifter oder Gehilfe vorsätzlich herbeigeführt, so entfällt die Leistung der GVSG. Dasselbe gilt, wenn eine versuchte oder vollendete betrügerische Anspruchsbegründung durch den Versicherten vorliegt.
- Im Fall eines Brandschadens können die Versicherungsleistungen um bis zu 50 Prozent gekürzt werden, wenn der Versicherte den Schaden grobfahrlässig herbeigeführt hat oder wenn der Schaden auf offensichtliche Missachtung der Brandverhütungspflicht (Missachtung der Feuerschutzvorschriften) zurückzuführen ist.
- Im Fall eines Elementarschadens kann die Versicherungsleistung ebenfalls um bis zu 50 Prozent gekürzt werden, wenn der Versicherte gebotene und zumutbare Schutzmassnahmen nicht ergriffen oder den Gebäudeunterhalt stark vernachlässigt hat (vgl. dazu auch Ausführungen auf Seite 28).



- Leistungskürzungen im Umfang von bis zu 30 Prozent sind möglich, wenn der Schaden auf die Verletzung der Pflicht zur Anzeige schwerwiegender und für den Versicherten leicht wahrnehmbarer Gefahrenerhöhungen zurückzuführen ist und deshalb keine Verfügung zur Behebung oder Minderung der Gefahrenerhöhung getroffen werden konnte.

Das Ausmass der Kürzung der Versicherungsleistung ist im Einzelfall abhängig vom Schweregrad des eigenen Verschuldens bzw. vom Schweregrad der Verletzung der Pflicht zur Verhütung von Brand- und Elementarschäden.

## Wann beginnt und endet der Versicherungsschutz?

Neubauten oder bauliche Wertvermehrungen mit einem Wert von mindestens CHF 30'000 sind ab Baubeginn zum Wert versichert, der dem Baufortschritt entspricht. Nach Erteilung der Baubewilligung erstellt das Grundbuchamt eine Bauzeitversicherung. Dies gilt auch für Solaranlagen, welche im Meldeverfahren, also ohne eigentliche Baubewilligung, erstellt werden.

### Beginn der Versicherung mit der Bauzeitversicherung

Bei Bauten oder baulichen Änderungen, die keine Baubewilligung erfordern oder die den Wert von CHF 30'000 nicht überschreiten, empfehlen wir unsere Bauzeitversicherung freiwillig über das zuständige Grundbuchamt zu beantragen.

Verschiebt sich der Baubeginn oder die Fertigstellung oder ergeben sich andere wichtige Änderungen beim Bauprojekt (z.B. Baukosten), so muss dies dem Grundbuchamt gemeldet werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Bauzeitversicherung durch die ordentliche Versicherung abgelöst. Dafür muss der Grundeigentümer oder dessen Vertreter nach Abschluss des Bauvorhabens dem Grundbuchamt die Unterlagen für die Schätzung einreichen (Volumenberechnung, Projektpläne, Baukostenabrechnung usw.).

### Ablösung der Bauzeitversicherung durch die ordentliche Versicherung

Die Versicherung endet mit der Meldung des Abbruchs des Gebäudes beim Grundbuchamt oder mit dem Datum des Ausschlusses eines Gebäudes aus der Versicherung.

### Ende der Versicherung

## Tun Sie genug zur Verhütung von Schäden?

Jeder Versicherte ist gesetzlich verpflichtet, alles Zumutbare zur Verhütung von Schäden am versicherten Gebäude vorzukehren. Dies gilt sowohl in Bezug auf Vorsichtsmassnahmen zur Verhinderung von Brandschäden als auch mit Blick auf die Vorsorge zur Verhinderung vermeidbarer Elementarschäden. Der Elementarschadenprävention kommt besondere Bedeutung zu. Nur wenn die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer ihre diesbezügliche Verantwortung wahrnehmen, werden die GVSG-Prämien auch in Zukunft gleich günstig bleiben wie heute. Die zunehmenden Elementarereignisse und die daraus entstehenden Schadenkosten bedeuten für uns alle eine echte Herausforderung und zwingen zum Handeln.

### Was umfasst die von Ihnen verlangte Schadenverhütungspflicht?

Die gesetzlich vorgeschriebene Präventionspflicht bedeutet in Bezug auf die Elementarschadengefahren, dass alle Versicherten ihr Haus gegen die Einwirkungen von Hagel, Sturm, Überschwemmungen und anderen Naturgefahren so gut wie möglich schützen. Dabei zeigt die Erfahrung, dass ein Gebäude dann gut geschützt ist,

- wenn es stabil und nach den anerkannten Regeln der Baukunde gebaut wird,
- wenn der Gebäudeunterhalt nicht vernachlässigt wird,
- wenn den besonderen Gefahren, denen ein Gebäude aufgrund seiner Lage ausgesetzt ist, durch geeignete Schutzmassnahmen angemessen Rechnung getragen wird.

Auf diese Punkte zu achten und entsprechende Vorkehrungen zu treffen, dazu ist jede Gebäudeeigentümerin und jeder Gebäudeeigentümer verpflichtet, wenn sie bzw. er im Schadenfall den vollständigen Versicherungsschutz in Anspruch nehmen möchte. Entsprechende Massnahmen zur Schadenverhütung bzw. zur Ertüchtigung eines Gebäudes



NO FREE PAPER

müssen insoweit umgesetzt werden, als sie verhältnismässig und zumutbar sind.

### **Wann gilt eine Schutzmassnahme als verhältnismässig und zumutbar?**

*Verhältnismässig* ist eine Massnahme, wenn der Nutzen, der dadurch entsteht, dass künftige Schäden verhindert werden, grösser ist als ihre Kosten.

Als *zumutbar* gilt eine Massnahme, wenn:

- sie technisch und rechtlich durchführbar ist;
- die Kosten der Massnahme in einem vertretbaren Verhältnis zum Versicherungswert des Gebäudes stehen;
- die Nutzung oder die Erscheinung des Gebäudes dadurch nicht stark beeinträchtigt werden;
- der Schutz des Gebäudes nicht durch besondere Schutzmassnahmen der öffentlichen Hand (z.B. eine Bachverbauung oder eine Hangsicherung zur Verhinderung von Erdbeben) ebenso gut gewährleistet werden kann und solche Massnahmen bereits konkret in Planung und bewilligt oder in Realisierung sind.

### **Woran erkennen Sie, ob Ihr Gebäude ausreichend geschützt ist?**

Die häufigsten und grössten Elementarschäden sind auf Hagel, Sturmwinde, Überschwemmungen und Schneedruck zurückzuführen. Diese Naturgefahren muss man deshalb besonders im Auge behalten. Je nach Lage kann ein Gebäude darüber hinaus besonderen weiteren Gefahren ausgesetzt sein – beispielsweise Hangrutschungen, Steinschlägen oder Lawinen.

Ein Gebäude ist gegen Hagel, Sturmwind, Starkregen oder Schnee dann in der Regel gut geschützt, wenn beim Bau, bei seiner Erneuerung und beim Unterhalt speziell darauf geachtet wird, dass die anerkannten Regeln der Baukunde (Normen und Ausführungsvorschriften der Fachverbände),

hauptsächlich die gängigen Anforderungen an die Tragkonstruktion und die Widerstandsfähigkeit der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Beschattungsanlagen), Berücksichtigung finden. Sprechen Sie die beigezogenen Planer oder die beauftragten Handwerker auf diese Punkte an und verlangen Sie den Nachweis, dass den allgemein gültigen Anforderungen bei der Ausführung Rechnung getragen worden ist.

Liegt ein Gebäude in einem besonderen Gefahrengebiet oder ist der Bau in einem solchen geplant, so können sich spezielle Schutzmassnahmen aufdrängen. Welche Siedlungsgebiete im Kanton welchen Elementargefahren ausgesetzt sind, kann man aus den Naturgefahrenkarten ersehen, die auf dem Geoportal des Kantons ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) öffentlich zugänglich sind. Auch in solchen Fällen empfiehlt es sich, wenn Sie sich von einer Fachperson beraten lassen, welche Schutzmassnahmen geeignet sind, Ihr Haus ausreichend zu schützen.

Selbstverständlich ist auch die GVSG gerne bereit, Sie bei Ihren Präventionsbemühungen zu unterstützen. Auf unserer Homepage ([www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch)) finden Sie verschiedene Tipps, Broschüren und Hilfsmittel, die Sie herunterladen können. Auf Wunsch stellen wir Ihnen die betreffenden Unterlagen auch per Post zu oder stehen für eine persönliche Beratung durch unsere Präventionsexperten zur Verfügung.

Für bestimmte Elementarschadengefahren sind in der Gesetzgebung über die Gebäudeversicherung konkrete Anforderungen an die Widerstandsfähigkeit und den Schutz von Gebäuden ausdrücklich festgelegt. Man unterscheidet zwischen Mindestanforderungen einerseits und versicherungstechnischen Schutzzielen (Soll-Anforderungen) andererseits.

## **Anforderungen an die Widerstandsfähigkeit und den Schutz von Gebäuden**



---

### Mindestanforderungen

Im Fall von Sturmwind, Hagel und Schneedruck gelten folgende Mindestanforderungen an die Widerstandsfähigkeit eines Gebäudes oder Gebäudeteils:

- **Sturmwind:** Das Gebäude muss einem Sturm mit einer Windgeschwindigkeit von bis zu 63 km/h im Zehnminutenmittel oder mit einzelnen Böenspitzen von bis zu 100 km/h standhalten, ohne dass es Schaden nimmt.
- **Hagel:** Die Gebäudehülle darf bei Hagelkörnern mit einem Durchmesser bis zu 1 cm keinen Schaden nehmen.
- **Schneedruck:** Das Gebäude darf bis zu einer Last, die 50 Prozent der nach den anerkannten Regeln der Baukunde (Norm SIA 261) gestellten Anforderungen entspricht, keinen Schaden nehmen.

Die Mindestanforderungen zeigen, welche Widerstandsfähigkeit ein Gebäude oder Gebäudeteil mindestens aufweisen muss, damit im Schadenfall überhaupt eine Versicherungsleistung möglich ist. Werden diese Mindestanforderungen nicht erfüllt, steht aus Erfahrung fest, dass ein solches Gebäude nicht einmal einem normalen, häufig vorkommenden Ereignis standhält. Würde ein solchermassen voraussehbarer Schaden entschädigt, erhielte die Gebäudeversicherung den Charakter einer Baumangel-Versicherung, was nicht im Interesse der Solidargemeinschaft sein kann.

---

### Versicherungstechnische Schutzziele (Soll-Anforderungen)

Ein Gebäude ist gegen die Elementargefahren Sturm, Hagel, Schneedruck und Hochwasser/Überschwemmung dann ausreichend geschützt, wenn es folgende Widerstandsfähigkeit aufweist bzw. folgendes Schutzniveau erreicht:

- **Sturmwind:** Die Gebäudekonstruktion und die einzelnen Gebäudeteile sollen die nach den anerkannten Regeln der Baukunde (Norm SIA 261) gestellten Anforderungen erfüllen.



- **Hagel:** Die Gebäudehülle soll einen Hagelwiderstand von wenigstens 3 cm aufweisen (bezogen auf den Durchmesser der Hagelkörner).
- **Schneedruck:** Auch hier gelten die gleichen Anforderungen (Erfüllung der Norm SIA 261).
- **Hochwasser/Überschwemmung:** Das Gebäude soll zumindest gegen ein sogenanntes hundertjähriges Ereignis (Wiederkehrperiode 100 oder mehr Jahre) geschützt sein.

Die Schutzziele sind Richtschnur für die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer, die ihnen zeigt, worauf sie beim Bau oder Umbau eines Gebäudes sowie beim Unterhalt bzw. bei einer späteren Ertüchtigung einer bestehenden Baute achten müssen. Erfüllt ein Gebäude diese Anforderungen, so haben Sie die Gewähr, dass Sie im Schadenfall den vollständigen Versicherungsschutz geniessen. Bei Neubauten empfiehlt die GVSG dennoch, den Schutz gegen Hochwasser/Überschwemmung sowie gegen die weiteren gravitativen Naturgefahren (Erdrutsch, Lawinen, Felssturz) wenn immer möglich auf ein dreihundertjähriges Ereignis (Wiederkehrperiode 300 Jahre) auszurichten. Der damit zu erreichende, spürbar bessere Schutz ist in der Regel mit keinen oder lediglich geringen Mehrkosten zu erzielen, wenn er in der Planung von Beginn an berücksichtigt wird.

**Was geschieht, wenn ein Versicherter seinen Präventionspflichten nicht nachkommt?**

Die Erfahrung zeigt, dass die meisten Versicherten eigenverantwortlich handeln und darauf bedacht sind, dass ihr Gebäude gegen Elementarschadengefahren bestmöglich geschützt ist. Wer sich so verhält, darf im Schadenfall damit rechnen, dass ihm die GVSG den Schaden anstandslos deckt.

Anders verhält es sich, wenn jemand seine Schadenverhütungspflicht in grober Weise vernachlässigt und das

Gebäude deswegen gegen Naturgefahren besonders verletzlich ist. In diesem Fall riskiert der Gebäudeeigentümer, dass ihm im Schadenfall die Versicherungsleistung gekürzt wird. Das Gesetz sieht vor, dass eine solche Kürzung bis zu 50 Prozent betragen kann, wenn Versicherte gebotene und zumutbare Schutzmassnahmen gegen Elementarschaden-gefahren nicht ergriffen oder den Gebäudeunterhalt stark vernachlässigt haben. Dabei ist das Ausmass der Kürzung abhängig vom Schweregrad der Verletzung der Schaden-  
verhütungspflicht. Zudem müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein, damit die GVSG im Fall eines Elementarschadens die Versicherungsleistung kürzen kann.

### **Voraussetzungen für eine Kürzung der Versicherungsleistung**

- Die Pflichtverletzung muss ursächlich sein für den eingetretenen Schaden oder ihn zumindest begünstigt haben.
- Die den Schaden verursachende Gefährdung musste für den Versicherten nach allgemeiner Erfahrung erkennbar sein.
- Der Unterhalt des Gebäudes muss so stark vernachlässigt worden sein, dass dessen Verletzlichkeit dadurch deutlich erhöht worden ist.
- Es muss auch für einen Laien aufgrund allgemeiner Erfahrung erkennbar sein, dass die Ertüchtigung des Gebäudes oder eine besondere Schutzmassnahme angezeigt gewesen wäre.
- Die an sich vorzusehenden Vorkehrungen hätten verhältnismässig und für den Gebäudeeigentümer oder die Gebäudeeigentümerin zumutbar gewesen sein müssen.

Eine Kürzung der Versicherungsleistung setzt – wie vorstehend beschrieben – eine grobe Pflichtverletzung des Gebäudeeigentümers oder der Gebäudeeigentümerin voraus. Es kann jedoch auch Fälle geben, bei denen dem Versicher-

**Wann kommt ein besonderer, gefährdungsabhängiger Selbstbehalt zur Anwendung?**

ten kein eigentliches Verschulden vorgeworfen werden kann, wo es aber dennoch zu einer Schmälerung der Versicherungsleistung in Form eines besonderen Selbstbehalts kommt. Ein solcher, sogenannte gefährdungsabhängiger Selbstbehalt kommt bei einem Elementarschaden dann zur Anwendung,

- wenn das Gebäude oder ein Gebäudeteil eine konstruktive Schwäche aufweist, die den Schaden begünstigt hat, oder
- wenn eine besondere Schutzmassnahme nach allgemeiner Erfahrung sich grundsätzlich zwar aufgedrängt hätte, diese im konkreten Fall aber nicht verhältnismässig und für den Versicherten nicht zumutbar war.

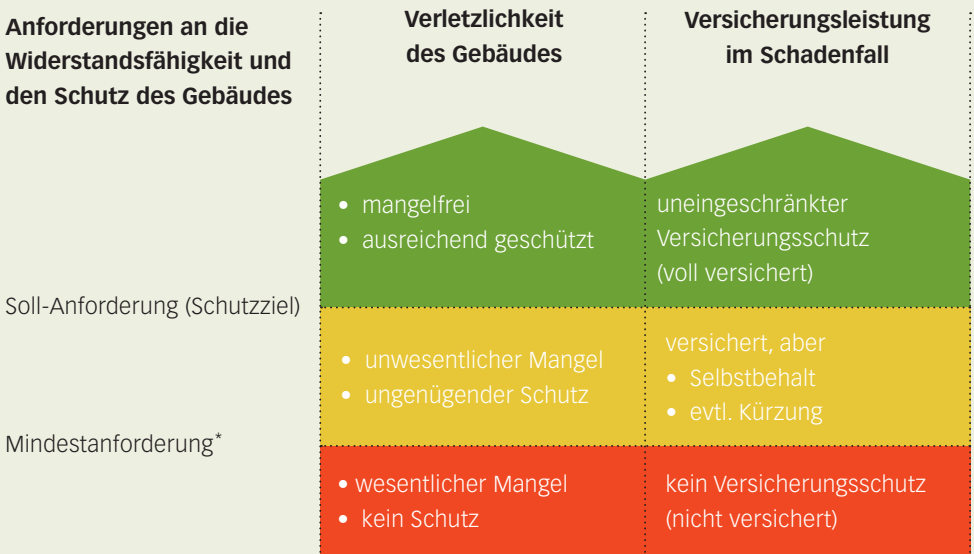
Als konstruktive Schwäche bzw. Unzulänglichkeit gilt, wenn ein Gebäude oder einzelne Gebäudeteile zwar die an sie gestellten Mindestanforderungen (vgl. Seite 25) erfüllen, nicht jedoch die ordentlicherweise zu erwartenden Soll-Anforderungen (vgl. Seite 25 f.). Wenn dies zutrifft, so gibt es im Schadenfall einen Abzug in Form des gefährdungsabhängigen Selbstbehalts. Dieser gefährdungsabhängige Selbstbehalt verkörpert quasi eine im Nachhinein einverlangte Risikoprämie, die deshalb geschuldet wird, weil sich das Gebäude gegenüber bestimmten Elementarschadengefahren als verletzlicher erweist als üblich.

Gleiches gilt in analoger Weise für den zweitgenannten Fall. Weil eine besondere Schutzmassnahme dem Versicherten nicht zugemutet werden konnte, trifft ihn kein eigentliches Verschulden. Das erhöhte Risiko, dem das Gebäude wegen fehlender Schutzmassnahmen jedoch ausgeliefert ist, wird auch hier in Form des gefährdungsabhängigen Selbstbehalts (bzw. einer nachgelagerten Risikoprämie) berücksichtigt.

Der gefährdungsabhängige Selbstbehalt beträgt 8 Prozent der Versicherungsleistung, höchstens jedoch CHF 10'000.– bei Gebäuden mit einem Versicherungswert bis zu einer

Million Franken, bzw. höchstens CHF 25'000.– bei Gebäuden mit einem Versicherungswert von über einer Million Franken. Der gefährdungsabhängige Selbstbehalt kommt zusätzlich zum Pflichtselbstbehalt zum Tragen.

Die nachstehende Abbildung zeigt das Zusammenspiel zwischen konstruktiven Unzulänglichkeiten bzw. ungenügendem Schutz eines Gebäudes einerseits und der Versicherungsleistung im Schadenfall andererseits:



\* Eine Mindestanforderung ist nicht für alle Gefahrenprozesse festgelegt (so z.B. nicht für Überschwemmung/Hochwasser).

## Wertvolle Tipps zum Schutz von Gebäuden finden Sie in unserer Broschüre

**«Wirkungsvolle Tipps und Schutzmassnahmen gegen Hagel, Hochwasser und Sturmwind»**

Die Broschüre finden Sie auf unserer Homepage.

## Schadenverhütungspflicht im Allgemeinen

Nicht nur gegen Elementargefahren haben Sie eine Schadenverhütungspflicht. Gleichermassen sind Sie verpflichtet, Brände zu verhindern. Hierzu gehören u.a. Vorsichtsmassnahmen, wie

- Einhaltung der Feuerschutzvorschriften,
- Periodische Überprüfung der elektrischen Installationen und Apparaturen,
- Vorsichtiger Umgang mit Raucherwaren und Kerzen,
- Risikobewusster Umgang mit Wärmequellen (Bügeleisen, Kochherd, Heizstrahler usw.).

Wurde der Schadenfall infolge feuerpolizeilicher Mängel verursacht, werden die Versicherungsleistungen erst ausbezahlt, nachdem die Behebung der Mängel nachgewiesen ist.

## Wertvolle Tipps zur Brandverhütung finden Sie in unserer Broschüre

---

**«Brandverhütung einfach gemacht»**

Die Broschüre finden Sie auf unserer Homepage.

## Wer ist wofür zuständig?

Das Grundbuchamt der Standortgemeinde Ihres Gebäudes ist für die Bauzeitversicherungen zuständig und erteilt Auskunft zu rechtskräftigen Schätzungen (Versicherungs- und Steuerwerte). Das Grundbuchamt bereitet auch die Schätzungen vor und stellt das Schätzungsprogramm zusammen. Zudem wirkt die Grundbuchverwalterin bzw. der Grundbuchverwalter der Gemeinde bei den Schätzungen mit.

**Grundbuchämter**

Das Kundencenter beantwortet sämtliche Fragen und Anliegen zu Prämienrechnungen, Nutzungsänderungen, Adressänderungen und Eigentumswechseln usw. Ebenso erfasst das Kundencenter Ihren Schadenfall und beantwortet damit zusammenhängende Fragen.

**Kundencenter**

Unsere Fachspezialisten beraten Sie in Fragen des Objektschutzes Ihres Gebäudes. Anlässlich von Baugesuchen, nach Schadenfällen oder auch, wenn Hinweise auf eine Gefährdung vorliegen (z.B. aufgrund der Gefahrenkarten), unterstützen Sie unsere Fachspezialisten bei der Festlegung von Schutzkonzepten. Ausserdem sind sie zuständig für die Bearbeitung der Gesuche um Beiträge an die Kosten von Schutzmassnahmen bei bestehenden Gebäuden.

**Prävention**

**Naturgefahren**

Die Schadenabteilung reguliert mit den Schadenexperten den Schaden an Ihrem Gebäude. Er koordiniert die Besichtigung des Schadens, erlässt die Verfügungen über die Schadenleistungen, kontrolliert die Reparaturrechnungen und löst die Entschädigungen an die Versicherten aus.

**Schadenabteilung**

Unsere Schadenexperten sind zuständig für die Schadenbesichtigung und Schadenaufnahme vor Ort. Gleichzeitig beraten und unterstützen sie die von einem Schadenfall betroffenen Versicherten auch gerne in der Schadenerledigung. Für Fragen zu einem aktuellen, noch offenen Schadenfall können Sie sich jederzeit an den zuständigen Scha-

**Schadenexperten**





denexperten wenden. Die Schadenexperten sind in der Regel auch als Fachschätzer tätig.

Unsere Fachschätzer sind zuständig für die Ermittlung der Versicherungswerte Ihres Gebäudes. Sie tun dies im Rahmen einer Besichtigung vor Ort im Team zusammen mit der zuständigen örtlichen Grundbuchverwalterin bzw. dem Grundbuchverwalter. Aufgrund der hauptberuflichen Tätigkeit (in der Regel als Architekt oder Bauleiter) des Fachschätzers reicht jeweils eine kurze Besichtigung des schätzenden Gebäudes. Der Fachschätzer ist auch zuständig für die Auskunftserteilung zu Schätzungswerten. Zudem ist er Sachbearbeiter in einem allfälligen Einspracheverfahren. Beachten Sie diesbezüglich die Einsprache- bzw. Rekursfristen.

### **Fachschätzer**

## **Welche Informationen benötigt die GVSG?**

Sofern Sie von einem Brand- oder Elementarschadenfall betroffen sind, sind Sie verpflichtet, diesen der GVSG so schnell wie möglich zu melden (siehe auch Abschnitt «Wie gehen Sie im Schadenfall vor?», Seite 11).

### **Meldung von Schadenfällen**

Wir sind dankbar, wenn jede Adressänderung der GVSG möglichst rasch gemeldet wird. Diese Meldung kann telefonisch, schriftlich oder elektronisch (E-Mail oder Homepage) erfolgen. Die Abwicklung der Adressänderung wird für uns dadurch erleichtert, wenn Sie uns die Versicherungsnummer bekannt geben, die Sie auf Ihrem Versicherungsnachweis finden.

### **Adressänderungen**

**Vertretung** Als Eigentümer können Sie für Ihr Gebäude eine Vertretung (eine Privatperson oder eine Firma) bestimmen, die für uns dann als Adressat für sämtliche Korrespondenz (Prämienrechnungen, Schätzungsergebnisse, Verkehr in Schadenfällen usw.) gilt. Wird eine Vertretung bestimmt, ist diese der GVSG schriftlich bekannt zu geben.

Wechselt die Vertretung oder übernehmen Sie die Verwaltung Ihres Gebäudes wieder selber, so ist es für die GVSG wichtig, dass Sie uns diesen Wechsel umgehend mitteilen. Nur so können wir die reibungslose Zustellung der Korrespondenz gewährleisten.

**Eigentumswechsel** Eigentumswechsel werden der GVSG durch das Grundbuchamt zeitnah mitgeteilt. Ansprechpartner für die GVSG ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümerschaft.

Sind mehrere Personen als Eigentümer eingetragen, so müssen sie für die Rechnungsstellung gegenüber der GVSG einen gemeinsamen Vertreter bezeichnen. Erfolgt dies nicht, bestimmt die GVSG einen solchen.

**Veränderung der Gefährdung des Gebäudes oder Nutzungsänderung** Damit die GVSG mit Ihnen zusammen Schutzmassnahmen (Feuer- oder Elementarereignisse) festlegen kann, haben Versicherte die GVSG über eine etwaige Gefahrenerhöhung zu informieren. Auch Nutzungsänderungen des Gebäudes sind anzuzeigen.

## Gesetzliche Grundlagen

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen basieren auf den folgenden relevanten rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1; abgekürzt GVG)
- Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.11; abgekürzt VzGVG)
- Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS)
- Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.11; abgekürzt VGS)
- Verordnung über Beiträge zur Verhütung von Elementarschäden (sGS 873.12)

Sie finden diese Erlasse unter [www.gesetzessammlung.sg.ch](http://www.gesetzessammlung.sg.ch). Die Rechte und Pflichten unserer Kundinnen und Kunden ergeben sich letztlich allein aus diesen Rechtsgrundlagen.

## Kontakte und Online-Dienste:

Gebäudeversicherung St.Gallen,  
Davidstrasse 37, 9001 St. Gallen

**E-Mail:** [kundencenter@gvsg.ch](mailto:kundencenter@gvsg.ch)

**Telefon Kundencenter:** 058 229 70 30

**Homepage und Online-Dienste:** [www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch)

Gebäudeversicherung St.Gallen  
Davidstrasse 37, 9001 St.Gallen  
T +41 58 229 70 30  
[kundencenter@gvsg.ch](mailto:kundencenter@gvsg.ch), [www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch)



