



Gebäudeversicherungsanstalt des  
Kantons St.Gallen

# Leitfaden



*Geschätzte Damen und Herren*

*Dieser Leitfaden soll Ihnen in einem kurzen Abriss die wichtigsten Informationen über den Versicherungsschutz der Gebäudeversicherungsanstalt vermitteln. Weiter zeigt er Ihnen auf, wie die Vorgehensweise im Schadenfall ist und wie die Gebäudeversicherungswerte ermittelt werden. Ferner sind noch wichtige Hinweise über die Prämienkalkulation und über die Selbstbehalte zu finden.*

*Wir sind uns auch bewusst, dass wir mit diesem knappen Leitfaden nicht alle Ihre Fragen beantworten können. Unser Kundendienst steht Ihnen dafür gerne zur Verfügung, wenn Sie noch mehr über Ihren Versicherungsschutz erfahren wollen. Rufen Sie uns an oder besuchen Sie unsere Homepage; gerne sind wir für Sie da.*

*Ihre Gebäudeversicherungsanstalt*

*[www.gvasg.ch](http://www.gvasg.ch)*

### Versicherungspflicht

Sämtliche Gebäude auf dem Gebiet des Kantons St.Gallen mit einem Neuwert ab Fr. 20 000.- sind obligatorisch bei der GVA versichert. Gebäude mit einem Neuwert unter Fr. 20 000.- werden auf Verlangen bei der GVA versichert.

### Was ist versichert?

Versichert sind Schäden am Gebäude, verursacht durch:

- Feuer, Rauch, Hitze, elektrischen Strom, Blitzschlag und Explosion.
- Sturmwind, Hagel, Hochwasser, Überschwemmung, Schneedruck, Schneerutsche, Lawinen, Steinschlag, Erd- oder Felsrutsche, Luftfahrzeuge sowie Abwurf von Gegenständen aus der Luft.
- Erdbebenschäden werden in den Kantonen mit einer kantonalen Gebäudeversicherung freiwillig bis zu einer Schadenssumme von gesamthaft zwei Milliarden Franken pro Ereignis gedeckt (der Selbstbehalt beträgt 10 Prozent des Gebäudeneuwertes, mindestens Fr. 50 000.-).
- Auch Nebenkosten sind gedeckt: Abbruch- und Räumungskosten, Lösch-, Rettungs- oder Sicherungsvorkehrungen der Feuerwehr und Wasserwehr.

### Was ist nicht versichert?

- Schadenfälle durch ordentliche Abnutzung oder bestimmungsgemässe Einwirkung auf das Gebäude oder Teile davon (z.B. Rauch von Kerzen, Sengschäden aus offenen Cheminées usw.).
- Schadenfälle, die auf eine fortgesetzte Einwirkung zurückzuführen sind, sowie Schäden, die nicht auf eine plötzliche, aussergewöhnlich heftige Einwirkung zurückzuführen sind, wie infolge von schlechtem Baugrund, ungenügendem Fundament, fehlerhafter Konstruktion, verwahrlostem Zustand, eingedrungenem Schnee-, Regen- und Grundwasser, Kanalisationsrückstau, periodischem Hochwasserstand, durch Frost oder Leitungsbrüche verursachte Wasserschäden.

### Ausschluss aus der Versicherung

Die GVA kann Gebäude mit ausserordentlicher Gefährdung ganz oder teilweise von der Versicherung ausschliessen. Dies betrifft Gebäude, die nach der Konstruktion, dem Zustand oder der Benutzung einer ausserordentlichen Feuer- und Explosionsgefahr oder einer Gefährdung durch Elementarereignisse ausgesetzt sind. Die GVA hat Eigentümer und Grundpfandgläubiger zu mahnen, bevor der Ausschluss aus der Versicherung verfügt werden kann.

### **Beginn, Umfang und Ende der Versicherung**

Die Versicherungsdeckung beginnt in Form der Bauzeitversicherung automatisch bei Vorliegen einer Baubewilligung mit Baubeginn. Für nicht bewilligungspflichtige Bauten oder bauliche Änderungen ist die Bauzeitversicherung beim zuständigen Grundbuchamt zu beantragen. Neubauten mit einem Wert von wenigstens Fr. 20 000.- und bauliche Wertvermehrungen von wenigstens Fr. 30 000.- sind zum steigenden Wert zu versichern.

Änderungen (z.B. Verschiebung Baubeginn) müssen dem Grundbuchamt gemeldet werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Bauzeitversicherung durch die ordentliche Versicherung abgelöst. Dafür müssen die Versicherten beim Grundbuchamt ein Schätzungsbegehren stellen.

In der Gebäudeversicherung eingeschlossen sind Einrichtungen und Gegenstände, die ihrer Art nach Teile des Gebäudes bilden, zu seiner Grundausstattung gehören und fest mit dem Gebäude verbunden sind. Nicht mitversichert sind bauliche Anlagen, die sich ausserhalb des Gebäudes befinden, sowie Einrichtungen und Gegenstände, die betrieblichen Zwecken dienen oder Dritten gehören. Die Versicherung endet mit dem Abbruch oder mit dem Ausschluss des Gebäudes aus der Versicherung.

### **Versicherter Gebäudewert**

Die Gebäude sind grundsätzlich zum Neuwert versichert. Damit ist bei jedem Brand- oder Elementarschaden der Kostenaufwand gedeckt, der für die Wiederherstellung eines gleichen Gebäudes erforderlich wird.

Beträgt der aktuelle Gebäudewert weniger als 50 Prozent des Neuwertes, sind Gebäude nur noch zum Zeitwert versichert. Dieser entspricht dem Zustand des Gebäudes und berücksichtigt die besondere Wertverminderung durch Alter und Abnutzung. Die Versicherungswerte werden periodisch der Bauteuerung angepasst. Damit besteht für alle Versicherten jederzeit ein vollwertiger Versicherungsschutz.

### Gebäudeschätzungen

Die Ermittlung der Schätzungswerte wird durch Fachteams vorgenommen. Diese setzen sich aus einem Baufachmann und dem örtlichen Grundbuchverwalter zusammen. In der Regel werden die Gebäude alle zehn Jahre einer Neubeurteilung unterzogen. Eine ausserordentliche Grundstückschätzung erfolgt nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objektes. Dafür ist ein Begehren um Neubeurteilung beim zuständigen Grundbuchamt einzureichen.

### Veräusserung des Gebäudes/Prämie

Eigentümerwechsel werden der GVA vom Grundbuchamt aufgrund des im Grundbuch vorbehaltlos eingetragenen Kaufvertrages automatisch mitgeteilt.

Die Prämie muss bezahlen, wer zum Zeitpunkt der Rechnungstellung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Gehört das Gebäude mehreren Personen, so haften sie solidarisch. Für die Rechnungstellung haben sie einen gemeinsamen Vertreter zu bestimmen. Bei Handänderung ist eine anteilige Verrechnung der Prämie allein Sache der Vertragsparteien.

### Prämien

Die GVA-Prämien sind aufgeteilt in einen **Versicherungsanteil** und einen **Feuerschutzanteil**.

- Der Versicherungsanteil besteht aus folgenden Komponenten:
  - Grundprämie nach Gebäudeklasse
  - Prämie für erhöhtes Brand- und/oder Elementarrisiko
  - Minderwertzuschlag

Auf den Versicherungsanteil wird eine Stempelsteuer von 5 Prozent erhoben, welche die GVA dem Bund abliefern muss. Individuell gewählte Selbstbehalte können nur den Versicherungsanteil betreffen.

- Für Schadenverhütung und Schadenbekämpfungsaufgaben ist zusätzlich zum Versicherungsanteil eine Abgabe als **Feuerschutzanteil** zu entrichten. Sie wird je 1000 Franken des versicherten Gebäudewertes berechnet und zweckgebunden dem Feuerschutzfonds zugewiesen.

### **Gebäudeklassen**

Alle Gebäude werden aufgrund ihrer Konstruktion und Bauweise einer von drei Gebäudeklassen zugeordnet. Entsprechend den unterschiedlichen Brandgefährdungen der Tragkonstruktionen erhalten die Gebäude abgestufte Grundprämienansätze.

#### **Klasse 1: massive Gebäude**

Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion, Umfassungswände und Decken bis über dem obersten Geschoss in nichtbrennbarer Bauweise mit Feuerwiderstand F60 erstellt sind.

#### **Klasse 2: teilweise massive Gebäude**

Gebäude, die weder in die Klasse 1 noch in die Klasse 3 eingestuft werden können.

#### **Klasse 3: nichtmassive Gebäude**

Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion oder deren Umfassungswände über Terrain zu mehr als einem Drittel brennbar sind.

Sind zwei Gebäude verschiedener Klassen ohne Brandmauer aneinander gebaut, gilt für beide die höhere Klasse.

### **Zuschlag für Minderwert**

Für die Gewährleistung der Neuwertversicherung wird auf dem Differenzbetrag zwischen Neuwert und Zeitwert (= Minderwert) eine Zuschlagsprämie berechnet. Der Zuschlag beträgt 50 Prozent der Ansätze der Grundprämie und der Prämie für erhöhtes Brandrisiko/Elementarrisiko zusammen.

### **Prämie für erhöhtes Brand- und/oder Elementarrisiko**

Zusätzlich zu den Grundprämien werden Zuschlagsprämien für erhöhte Brand- und/oder Elementarschadengefährdungen erhoben. Davon ausgenommen sind reine Wohnbauten und Bürogebäude, Schulhäuser und Kirchen.

### Ein Schadenfall, was tun?

Brand- und Elementarschäden bitte sofort (vor deren Behebung) der Gebäudeversicherungsanstalt melden.

Telefon für Schadenmeldungen: **0848 84 70 30** (12 Rp./Min. inkl. MWST)

Fax für Schadenmeldungen: **0848 84 70 31** (12 Rp./Min. inkl. MWST)

### Notwendige Angaben für die Schadenmeldung

- Versicherungsnummer des Gebäudes
- Vollständige Adresse des Gebäudeeigentümers
- Standort des Gebäudes
- Name und Telefonnummer einer Kontaktperson
- Datum und Uhrzeit des Schadens
- Ungefähre Angabe der Schadenart und des Schadenumfangs

### Was müssen die Versicherten beachten?

- Schadenminderungspflicht (Zumutbares tun, damit der Schaden nicht grösser wird)
- Veränderungsverbot (Schadenexperte muss Schaden noch beurteilen können)

### Schadenbehebung und -auszahlung

Der Schaden wird vom Schadenexperten aufgenommen und ermittelt.

- Gestützt auf die Schadenermittlung legt die GVA die Versicherungsleistung fest.
- Nach der Schadenanerkennung sind die Handwerker vom Gebäudeeigentümer mit den Arbeiten zu beauftragen.
- Der Schaden ist innerhalb von drei Jahren zu beheben.
- Die Rechnungen sind vom Gebäudeeigentümer zu bezahlen.
- Dem Grundeigentümer werden die von der GVA anerkannten Kosten zur Wiederherstellung erstattet. Kontrollen werden vom zuständigen Schadenexperten vorgenommen. Teilzahlungen nach Baufortschritt sind möglich.

### Hinweise

- Für Schäden, die auf Leitungsbruch, Rückstau aus Abwasserleitungen, durch Grundwasser oder Wassereinbruch über undichte Dächer, Wände und Böden zurückzuführen sind, ist die private Gebäudewasserschadenversicherung zuständig.
- Schäden an Mobiliar und betrieblichen Einrichtungen sind der Hausratversicherung (Fahrhabeversicherung) zu melden.

### Schadenverhütungs- und Meldepflicht

Jeder Versicherte bzw. jede Versicherte ist verpflichtet, alle zumutbaren Massnahmen zur Verhütung von Schadenfällen selbst zu treffen.

Insbesondere muss das versicherte Gebäude ordnungsgemäss unterhalten und die Feuerschutzvorschriften müssen beachtet werden. Zum ordnungsgemässen Gebäudeunterhalt gehören auch einfache Schutzvorkehrungen gegen versicherte Elementargefahren.

Wird für ein Gebäude die Nutzung geändert, ist die GVA zu benachrichtigen.

Wird ein Gebäude abgebrochen, muss es beim zuständigen Grundbuchamt abgemeldet werden.

### Pflichtselbstbehalt

In jedem Versicherungsfall hat der Versicherte, unabhängig vom frei gewählten Selbstbehalt, einen Pflichtselbstbehalt von Fr. 300.- zu tragen. Bei der ausserhalb der Leistungspflicht der GVA freiwillig angebotenen Deckung gegen Erdbebenschäden haben die Versicherten einen Selbstbehalt von 10 Prozent des Gebäudeneuwertes, mindestens aber Fr. 50 000.- selbst zu tragen.

### Individueller Selbstbehalt

Je Gebäude kann auch ein individueller Selbstbehalt gewählt werden. Der individuelle Selbstbehalt gilt sowohl für Brand- als auch für Elementarschäden. Der gewählte Selbstbehalt darf höchstens 2 Prozent des versicherten Gebäudewertes betragen.

minimaler Versicherungswert	möglicher Selbstbehalt pro Schadenereignis	Prämieneinsparung in Prozenten des Versicherungsanteils
Fr. 250 000.-	Fr. 5 000.-	14
Fr. 500 000.-	Fr. 10 000.-	19
Fr. 1 000 000.-	Fr. 20 000.-	23
Fr. 2 500 000.-	Fr. 50 000.-	28
Fr. 5 000 000.-	Fr. 100 000.-	32

Der freiwillige Selbstbehalt kann auf Jahresanfang, bei einer Neueinschätzung und bei einem Wechsel des Gebäudeeigentümers gewählt oder geändert werden. Der Antrag muss schriftlich bei der GVA erfolgen.

### Rechtsmittel

Gegen Verfügungen über Versicherungswerte kann innerhalb von 30 Tagen nach der schriftlichen Eröffnung Einsprache erhoben werden. Die Einsprache ist an die GVA zu richten.

Gegen Einspracheentscheide der GVA über Versicherungswerte und gegen Verfügungen der GVA über Versicherungspflicht, Prämien und Versicherungsleistungen kann innerhalb von 14 Tagen nach Eröffnung Rekurs erhoben werden. Erste Rekursinstanz ist die Verwaltungskommission der GVA.



Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen • Davidstrasse 37 • 9001 St.Gallen  
Telefon 071 226 70 30 • Fax 071 226 70 29 • [www.gvasg.ch](http://www.gvasg.ch)