



Grundstücksschätzung und Gebäudeversicherung – Was Hauseigentümer wissen sollten.



Schätzungsverfahren

Jedes neue Gebäude im Kanton wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen amtlich eingeschätzt. Zuständig in jeder Gemeinde ist ein Fachteam, bestehend aus dem Fachschätzer, welcher als Baufachmann über regionale Marktkenntnisse verfügt, und dem örtlichen Grundbuchverwalter oder der zuständigen Grundbuchverwalterin. Ein bestehendes Gebäude wird in der Regel alle 10 Jahre neu geschätzt. Dabei wird eine grundsätzliche Neubeurteilung vorgenommen. Ersteinschätzung und periodische Neueinschätzung sind für die Eigentümerschaft kostenlos.

Werden während einer Schätzperiode wesentliche Veränderungen an den wertbestimmenden Eigenschaften eines Gebäudes vorgenommen, muss eine ausserordentliche Grundstücksschätzung erfolgen. Dafür ist von der Eigentümerschaft beim zuständigen Grundbuchamt ein Begehren um Neubeurteilung einzureichen.

Mit der Gebäudeeinschätzung für die Versicherung erfolgt in der Regel gleichzeitig eine Neuerfassung der Grundlagen für steuerliche Belange.

Schätzwerte

Für die Gebäudeversicherung werden der Neuwert und der Zeitwert eines Gebäudes festgestellt. Die Differenz ist der Minderwert. Alle Gebäudeversicherungswerte sind Kostenwerte (während die Grundlagenwerte für die Vermögens- und Eigenmietwertbesteuerung Marktwerte sind).

Der Gebäudeneuwert muss dem Kostenaufwand entsprechen, der zum Zeitpunkt der Schätzung benötigt würde, um nach einem Schadenfall ein gleichartiges Gebäude wiederherstellen zu können. Der Zeitwert entspricht dem Zustandswert des Gebäudes zum Zeitpunkt der Schätzung. Die Differenz oder der Minderwert drückt die Abnutzung und Altersentwertung aus.

Versicherungsgrundlagen

Aus dem Schätzungsverfahren ergeben sich all die Grundlagen für die individuellen Versicherungsprämien, die für ein bestimmtes Gebäude fällig werden. Im individuellen Versicherungsnachweis, den die GVA jeweils mit der ordentlichen Prämienrechnung im Januar verschickt, wird detailliert ausgewiesen, wie sich der Gesamtprämienbetrag für ein Gebäude zusammensetzt.

Gebäude- und Gefahrenklassen

Weil für Gebäude, die einer erhöhten Schadengefahr ausgesetzt sind, zur Grundprämie eine Zuschlagsprämie entrichtet werden muss, ordnet das Fachteam jedes Gebäude bei der Schätzung der besonderen Gefahrenklasse für die betreffende Nutzung oder Zweckbestimmung zu. Diese Gefahrenklasse ist massgebend für den Prozentschlag auf dem Grundprämiensatz. Der Grundprämiensatz ist für die drei bei der Schätzung festzustellenden Gebäudeklassen unterschiedlich:

- **Gebäudeklasse 1** (massive Gebäude in vollständig nicht brennbarer Bauweise): 20 Rappen pro tausend Franken versichertem Kapital
- **Gebäudeklasse 2** (Gebäude mit Stahlkonstruktionen oder höchstens einem Drittel brennbarer Bauweise über Terrain): 25 Rappen pro tausend Franken versichertem Kapital
- **Gebäudeklasse 3** (Gebäude mit mehr als einem Drittel brennbarer Bauweise über Terrain): 50 Rappen pro tausend Franken versichertem Kapital

Für den Fall, dass zwei Gebäude mit unterschiedlichen Gebäudeklassen ohne Brandmauer zusammengebaut sind, gilt für beide die höhere Gebäudeklasse.

Zuschlagspflichtig ist grundsätzlich jede gewerbliche Nutzung oder Zweckbestimmung. Zuschläge im Einzelnen werden nach einem Klassentarif erhoben. Die in einem Gebäude festgestellte zuschlagspflichtige Nutzung wird für den Brandrisikozuschlag einer von vierzehn bestehenden Gefahrenklassen zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt im Schätzungsverfahren. Die Zuschläge variieren von der Gefahrenklasse 1 bis zur Gefahrenklasse 14 zwischen 10 Prozent und 960 Prozent.

Anlässlich der Schätzung wird die Nutzung am Schätzungsstichtag bewertet. Allfällige nachträgliche Nutzungsänderungen sind der Gebäudeversicherung umgehend schriftlich mitzuteilen.

Auch für den Elementarrisikozuschlag wird ein Klassentarif angewendet. Die bei einem Gebäude festgestellte Zuschlagspflicht wird ebenfalls in eine Gefahrenklasse eingestuft. Diese erfolgt aufgrund bruchgefährdeter Bauteile in der Gebäudeaussenhülle. Für Elementarrisiken sieht die Tarifordnung 18 Gefahrenklassen mit Zuschlägen von 10 bis 640 Prozent vor.

Versicherungspflicht

Sämtliche Gebäude auf dem Gebiet des Kantons St.Gallen mit einem Neuwert ab Fr. 20000.– sind obligatorisch bei der GVA versichert. Als Gebäude gilt jeder nicht bewegliche Bau mit gedecktem und begehbarem Raum. Grundsätzlich sind die Gebäude zum Neuwert versichert. Nur zum Zeitwert sind Gebäude gedeckt, wenn ihr Minderwert mehr als 50 Prozent des Neuwertes beträgt.

Mit dem Gebäude versichert sind Ausstattungen, die ihrer Art nach Teil des Gebäudes sind oder zur entsprechenden Gebäudegrundnutzung gehören. Ebenso mit versichert sind Ausstattungen baulicher Art, die eine mit dem Gebäude ähnliche Dauerhaftigkeit aufweisen. Sie müssen so im Gebäude eingebaut, eingemauert oder untermauert sein, dass sie ohne erhebliche Werteinbusse oder ohne wesentliche Gebäudebeschädigung nicht entfernt werden können. Eine blosser Befestigung gilt nicht als Einbau.



Nicht mit dem Gebäude versichert sind besondere bauliche Vorrichtungen, die bloss den Baugrund verstärken. Ebenso nicht versichert sind Schwimmbecken, Treppen, Leitungen und andere bauliche Anlagen, soweit sie sich ausserhalb des Gebäudes befinden.

Massgebend für die Zuordnung von Gebäudeteilen/Ausstattungen entweder zur Gebäudeversicherung oder zur privaten Fahrhabeversicherung ist das von der GVA erlassene Dokument «Abgrenzung zwischen Gebäude- und Fahrhabeversicherung». Das Angebot der privaten Versicherungswirtschaft ist darauf ausgerichtet.

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 Schadensumme von gesamthaft zwei Milliarden Franken pro Ereignis gedeckt (der Selbstbehalt beträgt 10 Prozent des Gebäudeneuwertes, mindestens Fr. 50000.–). Gedeckt sind auch 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, verwaorlostem Zustand, eingedrungenem Schnee-, Regen- und Grundwasser, Kanalisationsrückstau, periodischem Hochwasserstand und durch Frost oder Leitungsbrüche verursachte Wasserschäden.

Juli 2007

Hinweis: «Abgrenzung zwischen Gebäude- und Fahrhabeversicherung» und «Risiko-Tarifordnung» auf www.gvasg.ch einseh- und abrufbar.

Ihr Partner für Sicherheit



Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen
Davidstrasse 37 · 9001 St.Gallen
Telefon 071 226 70 30 · Fax 071 226 70 29 · www.gvasg.ch