

Allgemeine Bestimmungen über die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG)

Die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) ist eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz in Chur. Sie versichert Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden und hilft mit Präventions- und Interventionsmassnahmen Feuer- und Elementarschäden zu verhüten und zu bekämpfen.

Massgebend für den Versicherungsbereich der Gebäudeversicherung und ihre Kunden sind folgende Grundlagen:

- Gesetz über die Gebäudeversicherung;
- Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz;
- Ergänzende Bestimmungen zur Verordnung;
- Richtlinien für bauliche Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen;
- Merkblatt über bauliche Präventionsmassnahmen zum Schutz vor Naturgefahren bei Gebäuden in gelben Gefahrengebieten;
- Merkblatt zum finanziellen Beitrag an freiwillige Präventionsmassnahmen zum Schutz vor Naturgefahren bei bestehenden Gebäuden.

Die für unsere Versicherungsnehmer wichtigsten Punkte sind nachstehend zusammengefasst. Die vollständigen Grundlagen sind unter www.gvg.gr.ch.

Sind alle Gebäude im Kanton Graubünden bei der Gebäudeversicherung versichert?

Grundsätzlich sind alle Gebäude im Kanton bei der GVG gegen Feuer- und Elementarschäden versichert und dürfen hierfür nicht anderweitig versichert werden. Nicht versichert sind freistehende Gebäude mit Gestehungskosten (Erstellungskosten) von unter CHF 20'000.- (Index 120.2).

Welche Schäden sind gedeckt?

- Feuerschäden verursacht durch: Feuer, Rauch oder Hitze, Blitzschlag, Explosion, herabstürzende Luftfahrzeuge, Luftfracht und andere Flugkörper, sofern nicht Dritte für den Schaden ersatzpflichtig sind; die Rechte der Geschädigten werden in diesem Fall von der Gebäudeversicherung Graubünden auf eigene Kosten geltend gemacht.
- Elementarschäden verursacht durch: Sturmwind, Hagel, Hochwasser und Überschwemmung, Lawine, Schneedruck, Steinschlag, Erdbeben, Erdfall und Rufe.

Was ist nicht versichert oder von der Versicherung ausgeschlossen?

Nicht mit dem Gebäude versichert sind z.B. betriebliche Einrichtungen, betriebliche Elektroinstallationen, Fahrhabe, bauliche Anlagen und Leitungen ausserhalb des Gebäudes, Spezialfundationen, Mehrkosten wegen beschleunigter Wiederherstellung (z.B. Lebenshaltungskosten, Mietzinsausfall, Betriebsunterbruch). Die Zugehörigkeit von Gebäudeteilen, Einrichtungen oder Ausbauten zur Gebäudeversicherung oder zur Privatversicherung ist in den Ergänzenden Bestimmungen zur Verordnung geregelt.

Nicht versichert sind:

- Schäden, die voraussehbar waren und deren Entstehen durch rechtzeitige zumutbare Abwehrmassnahmen hätten verhindert werden können. Geht ein Schaden sowohl auf ein versichertes Ereignis als auch in erheblichem Umfang auf andere Ursachen zurück, so wird er dem versicherten Ereignis anteilmässig zugerechnet;
- Schäden durch Abnutzung und Alterung, Schleuderbrüche, Sprengungen (wenn ein Dritter ersatzpflichtig ist);
- Schäden, welche zurückzuführen sind auf:
 - Bergdruck, Feuchtigkeitseinwirkung, schlechten Baugrund, permanente Rutschung (Totalschäden infolge Beschleunigung der permanenten Rutschung können im Sinne einer Ausnahmeregelung entschädigt werden, wenn alle gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind), Bodensetzung, Kriechschnee;

- ungenügend dimensionierte Kanalisationsleitungen, Rückstau in der Kanalisation inner- und ausserhalb des Gebäudes, Leitungsbruch inner- und ausserhalb des Gebäudes, Wasserinfiltration durch Dächer und Umfassungswände, Grundwasser, Rückschwallwasser, Frostschäden und Eisbildung auf Dächern;
- künstliche Erdbewegungen oder andere direkte oder indirekte menschliche Einwirkungen, fehlerhafte Arbeit oder Konstruktion, ungeeignete Fundamente, mangelhaften Gebäudeunterhalt, Abrutschen von Schnee und Eis von Dächern ohne geeignete Rückhaltevorrichtungen.

Von der Versicherung ausgeschlossen sind Schäden, die mittelbar oder unmittelbar entstehen durch Massnahmen oder Übungen der Armee oder des Zivilschutzes, innere Unruhen oder kriegerische Ereignisse, Erdbeben, Meteore, Veränderung der Atomkerne, Wasser aus Stauanlagen.

Welche Pflichten hat der Gebäudeeigentümer?

Es sind alle zumutbaren Vorkehrungen zur Verhütung von Schäden zu treffen bzw. die zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu beachten.

Was ist im Schadenfall zu tun?

Im Schadenfall ist für die Minderung des Schadens zu sorgen.

Schäden sind der GVG unverzüglich und vor Behebung zu melden. Nicht innert zwei Jahre nach Schadeneintritt angemeldete Ansprüche sind verwirkt.

Zu welchem Wert sind die Gebäude versichert?

Die Gebäude sind zum Neuwert versichert. Der Neuwert entspricht den Wiederherstellungskosten des versicherten Gebäudes, d.h. dem Kostenaufwand, der für die Erstellung des Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort erforderlich ist. Damit die Gebäude zum aktuellen Wiederherstellungswert versichert sind, passt die GVG den Versicherungswert der Gebäude jährlich der Bauteuerung an. Ein Gebäude wird zum Zeitwert versichert, wenn sich dieser um mehr als die Hälfte des Neuwerts vermindert hat. Der Zeitwert entspricht dem Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung, die zufolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängel oder anderer Gründe eingetreten ist.

Gebäude, die zum Abbruch bestimmt oder wegen Zerfalls nicht mehr benutzbar sind, werden zum Abbruchwert versichert. Der Abbruchwert entspricht dem Verkaufserlös des Baumaterials, soweit dieser die Kosten des Abbruchs übersteigt.

Wie sieht die Entschädigung im Schadenfall aus?

Es werden die Wiederherstellungskosten entschädigt, maximal jedoch der Versicherungswert. Bedingungen für die Wiederherstellungsentschädigung sind:

- Das Gebäude ist zum Neuwert (Wiederherstellungswert) versichert (lediglich 3 % der Gebäude sind nicht zum Neuwert versichert).
- Bei Teilschäden: Der Schaden wird behoben.
- Bei Totalschäden: Das Gebäude wird zum gleichen Zweck und ungefähr gleich gross und am gleichen Ort wieder aufgebaut. Die GVG kann einem Wiederaufbau an einem anderen Ort innerhalb des Kantons oder dem Erwerb eines bestehenden Gebäudes zustimmen. Für den Erwerb eines bestehenden Gebäudes wird dessen Zeitwert angerechnet. Der Erwerb eines bestehenden Gebäudes und damit verbundene Investitionen werden bis maximal zum Versicherungswert des zerstörten Gebäudes entschädigt.
- Die Schadenbehebung bzw. der Wiederaufbau des Gebäudes erfolgt innert drei Jahren seit Schadeneintritt. Die GVG kann diese Frist verlängern.

Fehlt eine dieser Bedingungen, wird der Schaden zum Zeitwert entschädigt. Massgebend ist der Zeitwert zum Zeitpunkt des Schadeneintritts.

Wenn ein beschädigter Gebäudeteil noch gebrauchstauglich ist, dessen Reparatur oder Ersatz aber unverhältnismässig wäre, wird ein Minderwert entschädigt.

Die Entschädigung wird an den Eigentümer oder an den beauftragten Verwalter überwiesen. Bei grösseren Schadenfällen erfolgt die Zahlung in erster Linie an die Grundpfandgläubiger.

Welche Nebenleistungen entschädigt die Gebäudeversicherung im Schadenfall zusätzlich?

- Abbruch-, Räumungs- und Entsorgungskosten für das Gebäude, höchstens jedoch 20 % des Versicherungswertes;
- Kosten für Massnahmen zur Schadenminderung, soweit diese nicht offensichtlich unzweckmässig waren;
- Kosten der Massnahmen, die zum Schutze noch vorhandener Gebäudeteile erforderlich sind;
- den bei der Bekämpfung eines Schadenereignisses entstandenen Schaden, soweit er ein anderes versichertes Gebäude betrifft;
- den bei der Bekämpfung eines Schadenereignisses entstandenen Schaden an Liegenschaftsbestandteilen wie z.B. Bäumen, Kulturen und Einfriedungen, höchstens jedoch 20 % des Versicherungswertes.

Kürzung der Entschädigung

Eine Entschädigung wird gekürzt oder abgelehnt, wenn:

- die Schadenmeldung verspätet erfolgt und dadurch die Feststellung des Schadens beeinträchtigt wird;
- die Schadenminderungspflicht schuldhaft verletzt wird;
- am beschädigten Gebäude ohne Zustimmung der GVG wesentliche Veränderungen vorgenommen werden;
- der Schaden durch grobe Fahrlässigkeit des Eigentümers verursacht worden ist. Bei absichtlicher Verursachung des Eigentümers verliert dieser jeglichen Entschädigungsanspruch.
- In der Schadenmeldung oder bei der Schadenabwicklung bewusst falsche Angaben gemacht werden.

Gibt es einen Selbstbehalt?

Feuerschäden haben keinen gesetzlichen Selbstbehalt. Elementarschäden sind mit einem gesetzlichen Selbstbehalt von CHF 400.- versehen. Zusätzlich kann der Eigentümer in begrenztem Rahmen einen Selbstbehalt für Feuer- und Elementarschäden mit Prämienreduktion wählen.

Wann beginnt die Versicherung bei Neu- und Umbauten?

Bauvorhaben, welche dem Versicherungsobligatorium unterstellt sind, sind nach der Erteilung der Baubewilligung von Beginn der Bauarbeiten an zu einem entsprechend dem Baufortschritt steigendem Wert versichert. Die Prämie für die gesamte Bauzeit wird erst in Rechnung gestellt, wenn das Bauvorhaben beendet und die amtliche Bewertung erfolgt ist. Nach Vollendung des Gebäudes ist beim zuständigen Bewertungsbüro des Amts für Immobilienbewertung (AIB) die Bewertung zu beantragen. Bauvorhaben ohne notwendige Baubewilligung (z.B. innere Umbauten) sind der GVG vom Eigentümer zu melden, damit die Versicherungssumme angepasst werden kann und der Mehrwert versichert ist.

Was ist bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen zu beachten?

Bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen sind das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, die Verordnung dazu, die Richtlinien der Gebäudeversicherung Graubünden für bauliche Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen sowie der Leitfaden Gefahrenzonen in Graubünden zu beachten. Baubewilligungen in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn die Genehmigung der GVG vorliegt. In der Gefahrenzone 1 (rot) dürfen keine neuen Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, erstellt werden. Bestehende Gebäude dürfen nur erneuert werden. In der Gefahrenzone 1 wird bei neuen Gebäuden das spezifische Elementarrisiko nicht versichert. In der Gefahrenzone 2 (blau) wird das spezifische Elementarrisiko nur versichert, wenn die baulichen Auflagen erfüllt sind. Bei Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind besondere bauliche Schutzmassnahmen zwingend. Bei anderen Gebäuden sind in begründeten Ausnahmefällen auch

rein versicherungstechnische Lösungen, wie der Ausschluss des spezifischen Elementarrisikos oder Elementarrisikoprämien, möglich.

Wie wird der Versicherungswert ermittelt?

Das Amt für Immobilienbewertung ermittelt im Auftrag der Gebäudeversicherung die für die Versicherung massgebenden Daten. Die Gebäude werden in der Regel alle 10 Jahre gemeindeweise bewertet. Die Durchführung der amtlichen Bewertung ist im Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen geregelt (www.aib.gr.ch).

An-, Um-, Erneuerungs- oder Erweiterungsbauten mit wertvermehrenden Kosten von maximal CHF 100'000.- nimmt die GVG direkt in die Versicherung auf. Dasselbe gilt für wertvermehrnde Kosten bis CHF 500'000.-, sofern diese 20 % des Versicherungswertes (indexierter Neuwert der letzten amtlichen Bewertung) nicht übersteigen.

Informationen zur Prämienrechnung

Für jedes Gebäude wird eine Prämie einschliesslich einer Präventionsabgabe berechnet. Mit der Präventionsabgabe werden die Kosten der GVG für Massnahmen zur Verhütung und Bekämpfung von Schäden finanziert (Feuerwehr, Brandschutz und Elementarschadenprävention).

Die Rechnung enthält die Grundprämie aufgrund der Bauart sowie eine allfällige Elementarrisikoprämie. Die Regierung legt die Prämien einschliesslich Präventionsabgabe fest.

Die Prämienrechnung hat zu begleichen, wer zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung Eigentümer des Gebäudes ist. Gehört das Gebäude mehreren Personen, bezeichnen diese eine für die Rechnungsstellung zuständige Vertretung. Bei Unterlassung bestimmt die GVG die Vertretung.

Im Schadenfall ist die Prämie für das ganze laufende Jahr geschuldet. Bei teilweisem Versicherungsausschluss ist die ganze Prämie zu leisten. Bei vollständigem Ausschluss ist die gesamte Prämie noch für ein Jahr ab dem Ausschluss zu entrichten, wenn Grundpfandschulden bestehen. Versicherungsausschlüsse werden im Grundbuch angemerkt und den Grundpfandgläubigern mitgeteilt.

Was ist bei Solaranlagen zu beachten?

Damit Solaranlagen einen vorbehaltlosen Versicherungsschutz gemäss den gesetzlichen Bestimmungen erhalten, haben die Versicherten die wahrheitsgetreu ausgefüllte und unterschriebene Selbstdeklaration über die korrekte Erstellung der Solaranlage bis spätestens nach Fertigstellung der Anlage der GVG zuzustellen. Das Formular dazu finden Sie auf unserer Homepage.

Zahlt die Gebäudeversicherung an freiwillige Präventionsmassnahmen zum Schutz vor Naturgefahren?

Die GVG unterstützt freiwillige Präventionsmassnahmen an bestehenden Gebäuden mit einem Beitrag von 25 % der anrechenbaren Kosten. Die Voraussetzungen und Details zum Verfahren sowie das Merkblatt dazu finden Sie auf unserer Homepage.

Was kann der Versicherungsnehmer tun, wenn er mit einer Verfügung der Gebäudeversicherung nicht einverstanden ist?

Gegen Verfügungen der GVG kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Direktion Einsprache erhoben werden.

Einspracheentscheide der Gebäudeversicherung können innert 30 Tagen seit der Mitteilung an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden weitergezogen werden.

Sind Erdbebenschäden versichert?

Erdbebenschäden sind nicht versichert. Erdbebenschäden werden jedoch im Rahmen der Bestimmungen des Schweizerischen Pools für Erdbebendeckung teilweise gedeckt (www.pool.ch).

Entschädigt werden Schäden an Gebäuden als Folge eines Erdbebens, das im Epizentralgebiet mindestens die Intensität VII der EMS-98-Skala erreicht. Der Gebäudeeigentümer hat im Schadenfall für jedes versicherte Objekt einen Selbstbehalt von 10 % des Versicherungswertes, mindestens CHF 50'000.- zu übernehmen.