



## Orientierung über die Gebäudeversicherung

Ausgabe Januar 2016

Das Versicherungsverhältnis richtet sich nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 22. März 1973 und den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen.

Die wichtigsten Bestimmungen sind nachstehend im Sinne einer Orientierung des Versicherten zusammengestellt. Näheres ist aus dem Gesetz und den Verordnungen zu ersehen.

### 1. Versicherungspflicht

#### 1.1 Versicherungspflicht

Sämtliche Gebäude im Kanton Basel-Stadt sind bei der Gebäudeversicherung gegen die in Ziff.6.1 und 6.2 genannten Gefahren und Schäden zu versichern. Sie dürfen hierfür nicht anderweitig versichert werden.

Die Gebäudeversicherung kann ausnahmsweise Objekte, bei denen eine besonders grosse Schadengefahr besteht, ganz oder für einzelne Gefahren von der Versicherung ausschliessen.

(Gesetz § 3)

##### 1.1.1 Gebäudebegriff

Als Gebäude gilt jedes Erzeugnis der Bautätigkeit, das einen gedeckten und benutzbaren Raum birgt und für einen dauernden Zweck erstellt ist.

Nicht als Gebäude gelten:

- provisorische, für kurze Zeit erstellte Bauten, wie Bau- und Verkaufsbarracken, Messebuden usw.
- selbständige Silos und Lagertanks ohne Gebäudecharakter,
- Kunstabauten öffentlicher Verkehrswege, wie Brücken, Passarellen, Unterführungen usw. Versichert sind jedoch Teile von solchen, sofern sie Gebäudecharakter haben. (Verordnung § 5)

##### 1.2 Beginn und Erlöschen der Versicherung

Neubauten sowie Um- und Ausbauten sind vom Beginn der Bauarbeiten an zu versichern.

Der Eigentümer ist verpflichtet, Neubauten sowie wertvermehrende Investitionen am Gebäude zur Versicherung zu melden.

Die Versicherung erlischt mit dem Abbruch des Gebäudes oder nach einem Totalschaden. (Gesetz § 4)

##### 1.2.1 Bauversicherung

Als wesentliche Investitionen am Gebäude im Sinne von Ziff. 1.2 gelten Bauarbeiten, deren Kosten, soweit sie das Gebäude betreffen, voraussichtlich Mehrwerte von mindestens CHF 50 000.– ergeben.

(Verordnung § 7)

### 2. Versicherungswerte

#### 2.1 Grundsatz

Die Gebäude sind zum Neuwert versichert.

Gebäude, deren Entwertung 50% übersteigt, sind zum Zeitwert versichert.

Der Eigentümer kann bei der Gebäudeversicherung eine Neuwert-Zusatzversicherung abschliessen. Wird die Zusatzversicherung missbräuchlich beantragt, lehnt die Gebäudeversicherung sie ab. (Gesetz § 5)

##### 2.1.1 Neuwert / Zeitwert / Kunst-, Historischer-, Liebhaberwert

Der Neuwert entspricht dem Kostenaufwand, der für die Wiederherstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse, gleichen Standarts und gleichen Ausbaues unter Verwendung neuzeitlicher Materialien und Anwendung zeitgemässer Baumethoden erforderlich ist.

##### 2.1.2 Ausnahmen von der Neuwertversicherung

Wichtige Gründe im Sinne von § 6 des Gesetzes liegen beispielsweise vor:

- wenn gegen bau- oder feuerpolizeiliche Vorschriften verstossen wird;
- wenn ein Gebäude nicht wieder aufgebaut werden kann;

c) wenn Kunst-, Historische- oder Liebhaberwerte bestehen

Der Zeitwert entspricht dem Neuwert abzüglich der Wertverminderung, die seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten ist.

(Verordnung §9, §9a und § 10)

##### *Kunst-, Historischer-, Liebhaberwert*

Kunst-, Historische- und Liebhaberwerte können auf Antrag des Gebäudeeigentümers durch Abschluss einer freiwilligen Zusatzversicherung (Kunstwertversicherung) gegen Feuer- und Elementarschäden gemäss §17 und §18 des Gebäudeversicherungsgesetzes versichert werden. Diese Zusatzversicherung ist eine Erstrisikoversicherung und wird nicht der Teuerung angepasst.

Der zu versichernde Wert wird durch den Gebäudeeigentümer festgelegt und muss der Gebäudeversicherung mittels Plänen, Fotografien, Expertisen oder anderweitig dokumentiert werden. (Verordnung §11)

##### 2.2 Änderung der Baukosten

Die Gebäudeversicherung passt die Versicherungswerte jährlich den veränderten Baukosten an. (Gesetz § 8)

##### 2.2.1 Anpassung der Versicherungswerte

Die Anpassung der Versicherungswerte erfolgt in Anlehnung an einen allgemein anerkannten Baukosten-Index.

Jede Anpassung der Versicherungswerte ist im Kantonsblatt zu veröffentlichen und den Gebäudeeigentümern schriftlich bekannt zugeben.

(Verordnung § 15)

### 3. Ermittlung der Versicherungswerte

#### 3.1 Ermittlung der Versicherungswerte

Die Versicherungswerte werden im Schätzungsverfahren durch zwei unabhängige Schätzungsexperten ermittelt. (Verordnung §12)

#### 3.2 Anmeldung zur Versicherung

Die Bauversicherung ist schriftlich anzumelden. Die Gebäudeversicherung verlangt die nötigen Unterlagen.

Als Beginn der Bauarbeiten gilt der Zeitpunkt, an dem erstmals Bauteile mit dem Baugrund oder einem bestehenden Gebäude endgültig verbunden werden. (Verordnung § 8)

#### 3.3 Definitive Versicherung

##### 3.3.1 Die Vollendung der Bauarbeiten ist der Gebäudeversicherung zu melden.

Die Bauversicherung wird durch die definitive Versicherung abgelöst, wenn der vollendete Neu- oder Ausbau durch das Bauinspektorat abgenommen ist, spätestens jedoch ein Jahr nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Gebäudes. (Schätzungs- und Abgrenzungsbestimmungen § 4)

#### 3.4 Schätzungsergebnisse

Das Schätzungsergebnis und die Risikoklassenzuteilung werden dem Eigentümer mit dem neuen Versicherungsausweis mitgeteilt.

(Schätzungs- und Abgrenzungsbestimmungen § 9)

Der Eigentümer hat den Versicherungswert des Gebäudes soweit zumutbar auf seine Richtigkeit zu prüfen. (Gesetz § 7 Abs. 2)

#### 3.5 Überprüfung des Versicherungswertes

Der Gebäudeeigentümer und die Gebäudeversicherung können jederzeit die Überprüfung des Versicherungswertes eines Gebäudes verlangen.

Verlangt der Eigentümer eine Neuschätzung, ohne dass das Gebäude seit der letzten Schätzung wesentliche Ausbauten erfahren hat, hat der Eigentümer die Kosten zu übernehmen.

Diese Kosten betragen 0,25% des neuen Versicherungswertes, mindestens jedoch CHF 100.– und höchstens CHF 1000.– je Gebäude.

(Verordnung § 13)

### 3.6 Mit dem Gebäude zu versichernde Einrichtungen

#### 3.6.1 Versicherte Einrichtungen

Mit dem Gebäude sind versichert, sofern ortsgebunden und dem Gebäudeeigentümer gehörend:

- alle Einrichtungen, die dem umbauten Raum dazu verhelfen, benützbar zu sein;
- die der Beheizung, Belüftung und Klimatisierung des Raumes dienenden Einrichtungen;
- die elektrischen und sanitären Installationen, die hauswirtschaftlichen oder hygienischen Zwecken dienen;
- alle anderen Einrichtungen, die in das Gebäude fest eingebaut oder so eingepasst sind, dass sie ohne Beschädigung des Gebäudes nicht entfernt werden können;
- bis maximal CHF 10'000.– pro Schadenfall
  - Aussenbeleuchtungen
  - Gartenmauern- und -tore
  - Einfriedungen (ohne Lebhag)
  - im Boden fest eingebaute Schwimmbassins samt Abdeckungen
  - Stützmauern

Diese Aufzählung ist abschliessend

Die unter lit. b-e genannten Einrichtungen sind auch dann versichert, wenn sie dem Mieter gehören. Ausgenommen sind Spannteppiche.

Ferner sind diejenigen Bauteile versichert, die nicht allseitig umwandelt sind, wie Vordächer, Veranden, Terrassen, Pergolen usw.

Kleinbauten unter CHF 15'000.– können auf Antrag hin versichert werden. (Schatzungs- und Abgrenzungsbestimmungen § 11)

#### 3.6.2 Ausschlüsse

Von der Versicherung ausgeschlossen sind:

- Fahrnis,
- alle betriebstechnischen Einrichtungen gewerblicher und industrieller Anlagen mit den zugehörigen Installationen, auch wenn sie in das Gebäude fest eingebaut oder eingepasst sind,
- Gartenanlagen und Bepflanzungen.

(Schatzungs- und Abgrenzungsbestimmungen § 12)

Näheres über die versicherten Einrichtungen siehe Beispiele über Ein- und Ausschlüsse.

## 4. Prämienhebung

### 4.1 Versicherungsprämien

Die Prämien sind so anzusetzen, dass die Schäden vergütet, ein Reservefonds unterhalten und angemessene Beiträge für die Schadenverhütung und -bekämpfung ausgerichtet werden können.

Die Prämien werden von den Versicherungswerten erhoben.

(Gesetz § 9 Abs. 2 und 3)

#### 4.1.1 Prämienbezug

Die Gebäudeversicherung erhebt die Prämien für das laufende Jahr zu Beginn eines Kalenderjahres.

Entsprechend § 13 des Gesetzes erfolgen bei Handänderungen keine Prämienaufteilungen durch die Gebäudeversicherung.

(Verordnung § 16)

#### 4.1.2 Mindestprämie

Die jährliche Mindestprämie beträgt CHF 20.–.

(Prämienbestimmungen § 3)

#### 4.1.3 Teilprämie

Besteht die Versicherung während eines Teiles des Jahres, sind die Prämien nur für diese Zeit zu entrichten. Angebrochene Monate werden voll berechnet.

Im Schadenfall erfolgt für das laufende Jahr keine Prämienrückerstattung. (Gesetz § 10)

Für Teilprämien unter CHF 10.– wird keine Rechnung gestellt.

Prämien Guthaben unter CHF 10.– werden nicht zurückerstattet.

(Prämienbestimmungen § 3)

#### 4.1.4 Ausschluss

Bei teilweisem Ausschluss eines Gebäudes von der Versicherung gemäss Ziff. 1.1 Abs. 2 ist die Prämie uneingeschränkt, bei vollständigem Ausschluss noch während zwei Jahren in vollem Umfang weiter zu leisten. (Gesetz § 11)

### 4.1.5 Gefahrenänderung

Der Eigentümer hat der Gebäudeversicherung jede wesentliche Gefahrerhöhung innert Monatsfrist zu melden.

Hat der Eigentümer die wesentliche Gefahrerhöhung nicht angezeigt, fordert die Gebäudeversicherung die ihr entgangenen Prämien für das laufende und höchstens für die vergangenen fünf Jahre nach.

Bei wesentlicher Gefahrverminderung sind die Prämien von dem Zeitpunkt an zu berichtigen, an dem der Eigentümer der Gebäudeversicherung die Änderung schriftlich mitgeteilt hat.

(Gesetz § 12)

### 4.1.6 Prämienzahlung

Die Prämienrechnungen sind innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Nach dieser Frist sind die säumigen Eigentümer zu mahnen. Die Gebäudeversicherung verlangt einen Verzugszins von 5 % seit Ablauf der Mahnfrist.

(Verordnung § 17)

### 4.1.7 Leistung und Sicherung der Prämien

Die Prämien sind vom Eigentümer des Grundstückes geschuldet, der im Zeitpunkt der Zustellung der Prämienrechnung im Grundbuch eingetragen ist.

Ausserdem sind sie durch eine öffentlich-rechtliche Grundlast gesichert (Einführungsgesetz zum ZGB § 188).

Der Erwerber eines Gebäudes haftet für ausstehende Prämien.

(Gesetz § 13)

### 4.1.8 Rechtsöffnung

Die Festsetzung der Prämien ist einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Art. 80 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 gleichgestellt.

(Gesetz § 14)

### 4.2 Risikoklassen (Prämienbestimmungen § 1)

Die Gebäude werden nach dem Grad ihrer baulichen und betrieblichen Schadengefahr in fünf Risikoklassen eingeteilt:

**Klasse 1:** Wohngebäude ohne besondere Schadengefahr sowie Kirchen. Als Wohngebäude gelten Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Mischbauten, sofern der Anteil der zu Wohnzwecken dienenden Kubatur mehr als die Hälfte der Gesamtkubatur des Gebäudes ausmacht und der Rest Zwecken der Klasse 2 dient.

**Klasse 2:** Hochhäuser mit mehr als acht Vollgeschossen über Terrain, sowie Nicht-Wohngebäude ohne besondere Schadengefahr. Als Nicht-Wohngebäude gelten andere als zu Wohnzwecken dienende Bauten wie zum Beispiel Bürogebäude, Schulen, Museen. Mischbauten mit Büros, Restaurants und dergleichen sowie auch Wohnungen, sofern der Anteil der zu Wohnzwecken dienenden Kubatur weniger als die Hälfte der Gesamtkubatur des Gebäudes ausmacht. Ausserdem Ladengeschäfte und Einkaufszentren bis zu 1000m<sup>2</sup> Verkaufsflächen, Autoeinstellhallen und Tiefgaragen, soweit sie nicht unter Klasse 3 einzuordnen sind.

**Klasse 3:** Gebäude mit erhöhter Schadengefahr. Hiezu gehören insbesondere Spitäler, Heime, Hotels, Grossrestaurants, Dancings, Theatersäle, Drogerien und chemische Reinigungsbetriebe; ferner Autoeinstellhallen und Tiefgaragen mit mehr als 30 Plätzen ohne genügenden automatischen Brandschutz und allenfalls vorgeschriebenen Abschottungen, sowie Nicht-Wohngebäude mit Brandabschnitten von mehr als 1200 m<sup>2</sup> oder einem Versicherungswert von über 7,5 Mio. Franken zum Index 100 (1.10.1988) ohne genügenden automatischen Brandschutz. Der Brandschutz gilt als genügend, wenn in jedem Stockwerk anerkannte, automatische Brandmelder oder Sprinkler in genügender Anzahl vorhanden sind.

**Klasse 4:** Gebäude, die vorwiegend der Herstellung, Verarbeitung oder Behandlung, dem Verkauf, der Lagerung, oder dem Umschlag von Gütern aller Art dienen, wie Ausstellungs- und Lagerhallen. Ausserdem Ladengeschäfte und Einkaufszentren mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen.

**Klasse 5:** Gebäude, die vorwiegend der Erprobung, Herstellung, Verarbeitung, Handhabung oder Lagerung feuergefährlicher Stoffe und Waren dienen, wie Laborgebäude, chemische Fabrikationsgebäude.

#### 4.2.1 Mehrere Gefahren

Ist ein Gebäude mehreren, unter sich verschiedenen Gefahren ausgesetzt, ist für die Klasseneinteilung das höchste dieser Risiken bestimmend. (Prämienbestimmungen § 2)

#### 4.3 Prämiensätze

Die Prämien betragen je tausend Franken Versicherungswert:

Risikoklasse 1 CHF –.25

Risikoklasse 2 CHF –.37

Risikoklasse 3 CHF –.55

Risikoklasse 4 CHF –.80

Risikoklasse 5 CHF 1.20

Kunstwerte CHF 2.00

Die Prämien verstehen sich inkl. Beitrag für die Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds, Gebäudeversicherungsgesetz § 33) und inkl. eidg. Stempelabgabe auf dem Feuer- und Elementarprämienanteil.

#### 4.3.1 Grossrisikozuschlag

Für Grossrisiken werden Prämienzuschläge bis maximal 100% erhoben.

Die Gebäudeversicherung kann für Grossobjekte und Sonderrisiken Prämienzuschläge aufgrund der Bewertung der Brandgefährdung gemäss den Richtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen festlegen. (Prämienbestimmungen § 3 Abs. 2 u. 3)

#### 4.3.2 Prämienrabatte

Bei Gebäuden der Risikoklassen 3 bis 5 ermässigen sich die Prämien um höchstens 30%, wenn geeignete Massnahmen die Schadengefahr erheblich zu vermindern vermögen. (Prämienbestimmungen § 4)

#### 4.3.3 Massgebende Werte für die Prämienberechnung

Die Prämien werden auf dem Neuwert erhoben.

Ist ein Gebäude nur zum Zeitwert oder zu einem anderen vereinbarten Wert versichert, wird die Prämie auf Grund dieses Wertes berechnet.

Die Versicherungswerte werden auf tausend Franken aufgerundet. (Prämienbestimmungen § 6)

#### 4.3.4 Bauversicherungsprämien

Für die Bauversicherung von Neubauten gilt die Prämie der Risikoklasse 2. Bei Umbauten und wertvermehrenden Investitionen an bestehenden Gebäuden wird die Prämie der entsprechenden Risikoklasse erhoben. (Prämienbestimmungen § 7)

#### 4.3.5 Prämien für die Neuwertzusatzversicherung

Die Prämien für die Neuwertzusatzversicherung werden dem Risiko entsprechend von der Gebäudeversicherung festgelegt. (Prämienbestimmungen § 8)

## 5. Brandschutz

5.1 An Brand- und Elementarschutzeinrichtungen werden Beiträge bis höchstens 50% gewährt. Gesuche für Beiträge sind schriftlich innerhalb eines Jahres ab deren Inbetriebnahme einzureichen. (Beitragsreglement Ziff. 1, 2, 5 + 9)

5.2 Die Gebäudeversicherung öffnet einen Feuerschutzfonds; dessen Mittel dienen der Schadenverhütung und -bekämpfung durch Beiträge und auf andere Weise. (Gesetz §33)

## 6. Versicherte Gefahren

### 6.1 Feuerversicherung

Die Gebäude sind versichert gegen Schäden zufolge:

a) Feuer, Rauch oder Hitze

b) Blitzschlag

c) Explosion

d) Absturz von Luftfahrzeugen oder Teilen davon.

Nicht gedeckt sind:

a) Schäden durch Abnutzung infolge bestimmungsgemässer Feuer-, Rauch- oder Hitzeeinwirkung,

b) Schäden, die durch Schleuderbrüche oder andere kräftemechanische Betriebseinwirkungen verursacht worden sind.

(Gesetz § 17)

### 6.1.1 Anmerkung:

Betriebsschäden als solche sind von der Versicherung ausgeschlossen.

### 6.2 Elementarschadenversicherung

Die Gebäude sind versichert gegen Schäden zufolge:

a) Sturmwind

b) Hagelschlag

c) Hochwasser und Überschwemmung, Sturmflut

d) Schneedruck und -rutsch

e) Erdbeben, Erdschlipf, Rufe

### 6.2.1 Keine Elementarschäden und nicht zu vergüten sind Schäden:

a) die nicht auf eine äussere Einwirkung von aussergewöhnlicher Heftigkeit zurückzuführen sind;

b) die durch fortgesetztes Einwirken, z.B. durch Feuchtigkeit, Bodensenkungen, usw. entstanden sind;

c) die voraussehbar waren und durch rechtzeitige zumutbare Massnahmen hätten verhindert werden können, wie beispielsweise Schäden zufolge fehlerhafter Arbeit oder Konstruktion, ungeeigneten Materials, mangelhaften Gebäudeunterhalts.

d) welche durch Frosteinwirkung entstanden sind

(Gesetz § 18)

### 6.3 Begrenzte Versicherungen

#### 6.3.1 Erdbebenversicherung

Der Erdbebenpool deckt Gebäudeschäden, wenn das Beben wenigstens die Stärke VII auf der MSK (Medvedev-Sponheuer-Karnik)-Skala erreicht hat. Der Selbstbehalt beträgt pro Ereignis und Gebäude 10% des Versicherungswertes, mindestens jedoch CHF 50'000.--. Die jährlich gesamthaft zur Verfügung stehende Entschädigungssumme ist begrenzt. Eine Kürzung der Leistungen bleibt deshalb vorbehalten.

#### 6.4 Ausschlüsse

Gemäss Gesetz sind nicht versichert: Schäden an Gebäuden, die mittelbar oder unmittelbar durch Veränderung der Atomkernstruktur, Meteoritenaufprall entstanden sind, ferner direkte und indirekte Folgen von Erdbeben (nunmehr limitierte Deckung siehe oben), künstliche Wasserstauungen, Überschallknall, Massnahmen oder Übungen des Militärs oder von Zivilschutzorganisationen, Unruhen aller Art oder kriegerische Ereignisse.

## 7. Versicherungsleistungen

### 7.1 Bemessung der Leistungen

Bei Totalschaden von Gebäuden, die zum Neuwert versichert sind, vergütet die Gebäudeversicherung die Kosten der Wiederherstellung. Dabei sind Änderungen der Baukosten während längstens zwei Jahren seit dem Tage des Schadens zu berücksichtigen. In begründeten Fällen kann diese Frist um höchstens zwei Jahre verlängert werden. Wertvermehrende Investitionen am Gebäude, die der Eigentümer nicht zur Versicherung gemeldet hat, sind bei der Schadenberechnung nicht zu berücksichtigen (Unterversicherung). Für Gebäude, die zum Zeitwert versichert sind, beschränkt sich die Leistung bei Totalschaden und Wiederherstellung auf diesen Wert. (Gesetz § 20 Abs. 1–3)

Bei Teilschäden gelten die obigen Absätze sinngemäss.

(Gesetz § 20 Abs. 5 sinngemäss)

#### 7.1.1 Begriff der Wiederherstellung

Ein Gebäude gilt als wiederhergestellt, wenn es am alten Ort im gleichen Umfang und Ausbau wieder errichtet oder instandgestellt worden ist.

Die Wiederherstellung kann auch in unmittelbarer Nähe erfolgen.

(Verordnung § 19)

### 7.1.2 Entschädigungsgrundsätze

Mehrkosten für beschleunigte Wiederherstellung aus betrieblichen oder sonstigen Gründen werden nicht vergütet. Nicht beschädigte Gebäudeteile sind nicht zu vergüten. Stehen die Kosten für die Behebung eines Schadens zu diesem selbst in einem offensichtlichen Missverhältnis und erleidet das Gebäude oder der beschädigte Gebäudeteil durch Belassung des Schadens weder eine Beeinträchtigung in der Funktion noch eine Einbusse in seinem Gesamtaussehen, kann die Gebäudeversicherung die Übernahme der Behebungskosten teilweise oder ganz ablehnen. (Verordnung § 20)

### 7.2 Unvollendete Gebäude

Bei Schäden an unvollendeten Gebäuden ist nur der Wert der zur Zeit des Schadenereignisses eingebauten Gebäudeteile zu vergüten, soweit sie bei der Ermittlung der Versicherungswerte zu berücksichtigen sind. (Gesetz § 21)

### 7.3 Abbruchobjekte

Bei Gebäuden, die zum Abbruch bestimmt oder wegen Zerfalls nicht mehr benützbar sind, wird nur der Abbruchwert vergütet, selbst wenn das Gebäude wiederhergestellt wird.

Bei Teilschäden vergütet die Gebäudeversicherung die Kosten einer behelfsmässigen Reparatur, höchstens jedoch den Abbruchwert. (Gesetz § 22)

### 7.4 Nebenleistungen

Die Gebäudeversicherung vergütet die Kosten für folgende Massnahmen und Schäden, soweit sie unmittelbar durch ein versichertes Ereignis entstanden sind:

- Räumung zerstörter Gebäudeteile;
- Rettungsarbeiten und andere Vorkehren, die zum Schutze noch vorhandener Gebäudeteile erforderlich sind; dienen diese Vorkehren nicht nur dem Schutze der Überreste des Gebäudes, vergütet die Gebäudeversicherung nur die in diesem Interesse entstandenen Kosten;
- Schäden an anderen versicherten Gebäuden sowie an Bäumen, Kulturen und Einfriedungen, die bei der Schadenbekämpfung entstanden sind. Nicht gedeckt sind Aufräumungs-, Ablagerungs- und Entsorgungskosten infolge Kontamination versicherter Gebäudeteile sowie die Entsorgung von Luft, Wasser und Erdreich (inkl. Flora und Fauna). (Gesetz § 23)

### 7.5 Nichtwiederherstellung

Wird ein Gebäude nicht innert vier Jahren seit dem Schadenereignis wieder hergestellt, wird der Verkehrswert des Gebäudes vergütet. Dieser darf die Entschädigung, die bei Wiederherstellung geschuldet wäre, nicht übersteigen.

In begründeten Fällen kann die Gebäudeversicherung die Frist für den Wiederaufbau angemessen, höchstens um weitere vier Jahre verlängern. (Gesetz § 24)

### 7.6 Verwirkung oder Kürzung der Entschädigung

Wurde das Schadenereignis durch den Eigentümer vorsätzlich herbeigeführt, entfällt vorbehältlich Ziff. 9 jeglicher Entschädigungsanspruch.

Wurde der Schaden durch den Eigentümer grobfahrlässig herbeigeführt, kann die Gebäudeversicherung die Entschädigung dem Verschulden des Eigentümers entsprechend kürzen. (Gesetz § 25)

### 7.7 Rückgriff

Ist ein Dritter für den Schaden haftbar, geht der Ersatzanspruch des Eigentümers auf die Gebäudeversicherung über, soweit sie Entschädigung geleistet hat. Die Gebäudeversicherung ist nach den Bestimmungen des Obligationenrechts zum Rückgriff berechtigt.

Der Eigentümer ist für jede Handlung oder Unterlassung, durch die er dieses Recht der Gebäudeversicherung schmälert, ersatzpflichtig. (Gesetz § 26)

## 8. Verfahren im Schadenfall

### 8.1 Schadenmeldung und Verwirkung

Der Eintritt eines Schadens ist der Gebäudeversicherung sofort zu melden. Entschädigungsansprüche, die nicht innert eines Jahres nach dem Schadenereignis geltend gemacht werden, sind verwirkt. (Gesetz § 27)

### 8.2 Rettungspflicht

Im Schadenfall ist der Eigentümer verpflichtet, alle Sofortmassnahmen zu treffen, um den Schaden möglichst klein zu halten. Unterlässt er dies, ist die Gebäudeversicherung berechtigt, die Entschädigung um den Betrag zu kürzen, um den sich der Schaden hätte verkleinern lassen. (Gesetz § 28)

### 8.3 Schadenermittlung

Die Gebäudeversicherung ermittelt die Höhe des Schadens. (Gesetz § 30 Abs. 1)

### 8.4 Ablehnungsgründe

Die Gebäudeversicherung kann ein Entschädigungsbegehren ganz oder teilweise abweisen, wenn:

- ohne Zustimmung der Gebäudeversicherung an der Schadenstätte Veränderungen vorgenommen wurden, die nicht der Rettungspflicht dienen (Ziff. 8.2) oder nicht auf behördliche Anordnung erfolgten;
- Ursache oder Höhe des Schadens nicht mehr feststellbar sind;
- der Schaden erst nach seiner Behebung gemeldet wird. (Gesetz § 31)

### 8.5 Auszahlung der Entschädigung

Bei der Wiederherstellung wird die Entschädigung ausbezahlt, sobald der Schaden vollständig behoben ist.

Bei grösseren Schäden können Teilzahlungen geleistet werden. Bei Nichtwiederherstellung wird die Entschädigung erst ausbezahlt, wenn der Schadenplatz ordnungsgemäss geräumt ist. (Verordnung § 21)

## 9. Recht der Grundpfandgläubiger

Gegenüber Grundpfandgläubigern, die nachweisen, dass ihre Forderungen aus dem Vermögen des Eigentümers nicht gedeckt sind, haftet die Gebäudeversicherung im Schadenfall bis zur Höhe der Entschädigung, sofern der Eigentümer gemäss Ziff. 7.6 des Entschädigungsanspruches verlustig geht. Die Leistungen der Gebäudeversicherung gemäss Abs. 1 an die Grundpfandgläubiger sind ihr vom Eigentümer zurückzuerstatten. Wird ein Gebäude von der Versicherung ausgeschlossen, bleiben die Rechte der Grundpfandgläubiger noch während zwei Jahren gewahrt.

Die Rechte der Grundpfandgläubiger nach Art. 822 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches bleiben vorbehalten. (Gesetz § 32)

## 10. Beanstandungen

Beanstandungen in Bezug auf Prämienrechnungen, Versicherungsausweise, usw. können bei der Direktion der Gebäudeversicherung angebracht werden.

## 11. Rechtsmittel

Gegen Verfügungen der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. (Gesetz § 34 Abs. 1 u. 2)