

Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung

(vom 1. Oktober 1999)¹

Der Verwaltungsrat,

gestützt auf § 7 a Abs. 1 Ziff. 6 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975²,

beschliesst:

I. Schätzungsorgane

§ 1.⁵ ¹ Die Direktion der Gebäudeversicherung bezeichnet für jeden Kreis einen Hauptschätzer als Ersten Kreisschätzer und die erforderliche Anzahl Schätzer.

² Der Hauptschätzer vertritt die Schätzungsorgane im Verkehr mit der Gebäudeversicherung und sorgt für die Erledigung der Schätzungsaufträge.

II. Versicherungspflicht

§ 2. ¹ Versicherungspflichtiges Gebäude ist jedes nicht bewegliche Erzeugnis der Bautätigkeit, das überdacht ist, benutzbaren Raum birgt und als Dauereinrichtung erstellt wurde. Gebäude

² Als Gebäude gelten auch die in Ausführung begriffenen Bauten. Baumaterialien und Bauteile, die durch endgültigen Einbau Bestandteil des Gebäudes geworden sind, sind mit versichert.⁵

³ Strassen- und Bahnunterführungen, Tunnels, Stollen und ähnliche Bauten gelten nicht als Gebäude.

§ 3. Gebäudeähnliche Objekte sind selbstständige, nicht bewegliche Erzeugnisse der Bautätigkeit, sofern sie eine Wertbeständigkeit wie Gebäude aufweisen und als Dauereinrichtung erstellt sind, wie gedeckte Brücken, offene Bassins, Klärbecken und Aussichtstürme. Gebäude-ähnliche Objekte

Umfang der
Versicherung
a. Im All-
gemeinen

§ 4.⁵ ¹ Mit dem Gebäude versichert sind bauliche Einrichtungen, die normalerweise zu diesem gehören, im Eigentum des Gebäudeeigentümers, des Mieters oder Pächters stehen und so befestigt oder angepasst sind, dass sie nicht ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder nicht ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

² Nicht mit dem Gebäude versichert sind: Aushub-, Planierungs- und Umgebungsarbeiten, Arbeiten zur Verstärkung des Baugrundes, bauliche Anlagen und Leitungen ausserhalb des Gebäudes, Fahrhabe und betriebliche Einrichtungen.

³ Die Direktion der Gebäudeversicherung erlässt eine Abgrenzungsrichtlinie. Nebensachen teilen im Zweifelsfall das Schicksal der Hauptsache.

b. Wohnhäuser
und Wohnungen

§ 5. Bei Wohnhäusern und Wohnungen sind zum Gebäude auch die normalerweise zu diesem gehörenden baulichen Einrichtungen zu rechnen, selbst wenn sie ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

c. Kollektive
Haushaltungen

§ 6.⁵ Bei kollektiven Haushaltungen, wie Hotels, Restaurants, Kantinen, Spitäler, Anstalten, Heime, sind zum Gebäude auch die der Unterkunft und Verpflegung dienenden betrieblichen Einrichtungen zu rechnen, selbst wenn sie ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

d. Industrielle,
gewerbliche und
landwirtschaftliche
Gebäude

§ 7. ¹ Bei industriellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden, die sowohl aus baulichen wie auch aus betrieblichen Einrichtungen bestehen, umfasst die Gebäudeversicherung nur die ausschliesslich oder vorwiegend baulichen Einrichtungen. Dazu gehören die Wasser-, Luft- und Energieleitungen von der Hauseinführung bzw. vom Erzeuger im Gebäude bis zum nicht betrieblichen Verbraucher.

² Die ausschliesslich oder vorwiegend betrieblichen Einrichtungen, insbesondere die dem Betriebe dienenden Maschinen sowie die zugehörigen Leitungen und Steuerungen, sind von der Gebäudeversicherung ausgeschlossen.

Aufnahme in die
Versicherung

§ 8. Mit dem Antrag für eine Bauzeitversicherung sind der Gebäudeversicherung die Pläne und eine Kostenzusammenstellung einzureichen.

Nichtaufnahme
in die
Versicherung

§ 9. Gebäude mit einem Versicherungswert unter 5000 Franken und Fahrnisbauten werden nicht in die Versicherung aufgenommen.

§ 10. ¹ Der Ausschluss eines Gebäudes und von Teilen davon aus der Versicherung und die Androhung dieser Massnahme werden durch die Gebäudeversicherung verfügt und dem Grundbuchamt zuhanden allfälliger Grundpfandgläubiger mitgeteilt, sofern die Versicherungsdeckung erheblich beeinträchtigt wird.⁵

Ausschluss
aus der
Versicherung

² Die für das ausgeschlossene Gebäude bezahlte Jahresprämie wird nicht zurückerstattet.

³ Die Gebäudeversicherung kann für einzelne Gebäudeteile oder einzelne versicherte Ereignisse Vorbehalte verfügen.

§ 11. Der Gebäudeeigentümer hat der Gebäudeversicherung die Abtragung von Gebäuden zu melden.

Abtragung

§ 12. Änderungen an bestehenden Bauten gelten als wesentlich, wenn sie den Betrag von Fr. 50 000 übersteigen oder mehr als 50% des Versicherungswertes betragen.

Wesentliche
Änderungen
an bestehenden
Bauten

§ 13. ¹ Sind mehrere Personen an einem Gebäude als Eigentümer beteiligt, haben sie für die Abwicklung der Geschäfte mit der Gebäudeversicherung einen Vertreter zu bezeichnen.

Vertretung
a. Gebäude-
eigentum von
mehreren
Personen

² Kommen sie der Aufforderung der Gebäudeversicherung auf die Bestellung eines Vertreters nicht nach, kann die Zustellung unter Kostenfolge an sämtliche Eigentümer oder durch Publikation im Amtsblatt erfolgen.

§ 14.⁵ Gebäudeeigentümer, die im Ausland wohnen oder längere Zeit abwesend sind, haben der Gebäudeversicherung für den Verkehr mit ihr einen Bevollmächtigten in der Schweiz zu bezeichnen.

b. Wohnsitz
im Ausland

III. Schätzung und Versicherungswerte

§ 15.⁵ Die Gemeinden stellen den Schätzern für die Revisions-schätzungen einen ortskundigen Abgeordneten oder entsprechende Planunterlagen zur Verfügung.

Gemeinde-
abgeordnete

§ 16. ¹ Der Gebäudeeigentümer wird zur Schätzung eingeladen. Er hat den Schätzungsorganen im ganzen Gebäude freien Zutritt zu gewähren sowie bei Neu- und Umbauten die aktuellen Baupläne und die Baukostenabrechnung zur Verfügung zu stellen.⁵

Einzel-
schätzungen

² Seine Abwesenheit hindert die Vornahme der Schätzung nicht.

862.11

Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung

Kosten	§ 17. Die Gebühren für Neu- und Einzelschätzungen betragen Fr. 40 bis Fr. 3000 pro Gebäude. Bei ausserordentlichem Arbeitsaufwand kann die Gebühr bis zum doppelten Betrag erhöht werden. Bei Schätzungen von Umbauten mit besonders geringem Arbeitsaufwand kann die Gebühr auf die Hälfte reduziert werden.
Revisions-schätzungen	§ 18. ¹ Die Gemeinde legt die einzelnen Schätzungen innerhalb der von der Gebäudeversicherung vorgegebenen Schätzungsdaten fest und benachrichtigt die Gebäudeeigentümer oder deren Vertreter schriftlich. ² § 16 ist auf Revisionsschätzungen entsprechend anwendbar.
Anpassung der Versicherungswerte bei Änderung der Baukosten	§ 19. ⁵ Die Direktion der Gebäudeversicherung passt die Versicherungswerte an, wenn sich der Baukostenindex gegenüber der letzten Anpassung um über 5% verändert hat.
Versicherung ohne Schätzung	§ 20. Wertvermehrungen an bestehenden Bauten bis Fr. 50 000 können ohne Schätzung versichert werden. Die Versicherung beginnt mit der schriftlichen Mitteilung.
Gebäude-kataster	§ 21. ¹ Die Gebäudeversicherung führt über die versicherten Gebäude einen Kataster. ² Die im Kataster eingetretenen Änderungen können den Berechtigten über das Kantonale Datenaustauschsystem zur Verfügung gestellt werden. ⁵ ³ Die Grundbuchämter haben der Gebäudeversicherung kostenlos alle Handänderungen von Gebäuden unter Angabe des Kaufpreises zu melden und die von ihr verlangten Grundbuchauszüge zu erstellen.
Gebäude-nummerierung	§ 22. Die Gemeinden versehen die Gebäude mit Nummernschildern. Die Gebäudeversicherung vergütet die Kosten für einheitliche Nummernschilder.

IIIa.4 Prämienbezug

Mindestprämie	§ 22 a. ⁴ Für jedes Gebäude wird eine Mindestprämie von Fr. 10 pro Jahr erhoben.
Prämien-nachbezug und -rückerstattung	§ 22 b. ⁴ Beträge unter Fr. 10 werden nicht in Rechnung gestellt und nicht zurückerstattet.

IV. Ermittlung des Schadens

- § 23. ¹ Schäden bis Fr. 20 000 werden von einem Schätzer, Schäden über Fr. 20 000 bis Fr. 50 000 von einem Schätzer und dem Statthalter und Schäden über Fr. 50 000 von der Schätzungskommission abgeschätzt.⁵
- ² . . . ⁶
- § 24.⁵ Die gemeldeten Schäden werden im Bezirk Zürich von der Gebäudeversicherung und in den übrigen Bezirken vom Statthalter an den Hauptschätzer zur Festlegung der Abschätzung weitergeleitet.
- § 25. ¹ Der Versicherte wird zur Abschätzung eingeladen. Er hat den Schätzungsorganen die geltend gemachten Schäden aufzuzeigen sowie den erforderlichen Zutritt im Gebäude zu gewähren.⁵
- ² An der Abschätzung kann ein Mitarbeiter der Gebäudeversicherung teilnehmen.
- § 26. Der Versicherte bestätigt die Kenntnisnahme des Abschätzungsergebnisses auf dem Abschätzungsbericht.
- § 27.⁵ Der Versicherte, die Gemeinden und die Grundbuch- und Vermessungsämter sind verpflichtet, der Gebäudeversicherung, den Schätzern sowie der Rekurskommission auf Anfrage hin die zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlichen Angaben unentgeltlich zu liefern.
- § 28.⁵ ¹ Erfolgt eine veränderte Wiederherstellung, wird die Abschätzung pauschal festgelegt.
- ² In besonderen Fällen kann eine Entschädigung pauschal festgelegt werden.

Zuständigkeit der Schätzungsorgane

Schadenabschätzung
a. Festlegung

b. Einladung des Versicherten

c. Stellungnahme zum Abschätzungsergebnis

Ermittlung des Verkehrswertes

Pauschale Abschätzung

V. Vergütung des Schadens

- § 29.⁵ Schäden unter Fr. 500 gelten als Bagatellschäden.
- § 30.⁵ ¹ Der Selbstbehalt bei Elementarschäden beträgt Fr. 500 pro Gebäude und Ereignis.
- ² Der Selbstbehalt bei Erdbebenschäden beträgt 10% der Versicherungssumme, mindestens Fr. 50 000.

Bagatellschäden

Selbstbehalt

Antrag
auf Schaden-
abrechnung,
Kostennachweis

§ 31. ¹ Nach Behebung des Schadens hat der Versicherte der Gebäudeversicherung den Antrag auf Schadenabrechnung zusammen mit einer Kostenaufstellung und allen Rechenungskopien, die die Wiederherstellung des Gebäudes betreffen, einzureichen.

² Bei grossen Schäden können Zwischenabrechnungen erfolgen.

³ Sind die Wiederherstellungskosten nicht einwandfrei durch Rechnungen ausgewiesen, so ist die Gebäudeversicherung berechtigt, einen Abzug von der Schadenvergütung vorzunehmen.

Auszahlung

§ 32. ¹ Bei Wiederherstellung wird die Entschädigung ausbezahlt, wenn der Schaden behoben und der Kostennachweis geleistet ist.

² Pauschale Entschädigungen bis Fr. 2000 werden unmittelbar nach der Abschätzung bezahlt.⁵

³ Bei grossen Schäden können aufgrund von Kostennachweisen Teilzahlungen entsprechend dem Baufortschritt geleistet werden.

⁴ Bei Nichtwiederherstellung erfolgt die Zahlung, wenn der Schadenplatz geräumt ist.

⁵ Bestehen aufgrund eines hängigen Strafverfahrens gegen den Versicherten oder eine Person, die mit diesem in Hausgemeinschaft lebt oder für deren Handlungen er haftbar ist, Zweifel an der Zahlungspflicht der Gebäudeversicherung, kann sie bis zum Abschluss des Verfahrens einen Rückbehalt von der Auszahlung machen.⁴

Zahlungsempfänger
a. Versicherter

§ 33. ¹ Die Auszahlung erfolgt an den Versicherten, wenn dieser das Gebäude wieder vollständig hergestellt hat, wenn das Gebäude nicht verpfändet ist oder wenn die Pfandgläubiger in die Auszahlung einwilligen.⁵

² Der Versicherte hat der Gebäudeversicherung eine entsprechende Bescheinigung des Grundbuchamtes oder der Pfandgläubiger vorzulegen.

b. Grundbuchamt

§ 34. ¹ Die Auszahlung erfolgt an das Grundbuchamt zur Ablösung der Pfandrechte, wenn der Eigentümer eines verpfändeten Gebäudes nicht wieder aufbauen will.

² Das Grundbuchamt erstellt einen Verteilungsplan über die Zuteilungen an die einzelnen Pfandgläubiger. Ein Restbetrag wird dem Versicherten unter Mitteilung an die Gebäudeversicherung ausbezahlt.⁵

³ Die Hypothekargläubiger sind verpflichtet, die Rückzahlung ohne Rücksicht auf vertragliche Kündigungsfristen anzunehmen.

§ 35. Schadenvergütungen von mehr als Fr. 20 000 werden vom Tage des Schadenereignisses an bis zur Auszahlung, jedoch längstens für die Dauer eines Jahres bei Teilschäden und von zwei Jahren bei Totalschäden, zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erstrangige Althypothen auf Wohnbauten ohne Zinseszins verzinst. Verzinsung

§ 35 a.⁴ ¹ Stehen der Wiederherstellung öffentlichrechtliche Hinderungsgründe entgegen, sind diese der Gebäudeversicherung vor Ablauf der ordentlichen Wiederherstellungsfrist von zwei Jahren schriftlich mitzuteilen. Öffentlichrechtliche Hinderungsgründe

² Öffentlichrechtliche Hinderungsgründe können nicht geltend gemacht werden, wenn der beantragte Wiederaufbau offensichtlich den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, insbesondere dem Brandstattrecht, widerspricht.

VI. Schlussbestimmungen

§ 36. Diese Vollzugsvorschriften treten nach Genehmigung durch die Regierungsrat³ auf den 1. Januar 2000 in Kraft. Inkrafttreten

§ 37. Die Dienstanleitung der Gebäudeversicherung für Gebäudeschätzungen und Schadenabschätzungen vom 9. September 1975 wird auf den gleichen Zeitpunkt aufgehoben. Aufhebung bisherigen Rechts

¹ [OS 55.526](#).

² [LS 862.1](#).

³ Vom Regierungsrat am 10. November 1999 genehmigt.

⁴ Eingefügt durch B des Verwaltungsrates vom 24. Juni 2003 ([OS 58.233](#)). In Kraft seit 1. Januar 2004.

⁵ Fassung gemäss B des Verwaltungsrates vom 24. Juni 2003 ([OS 58.233](#)). In Kraft seit 1. Januar 2004.

⁶ Aufgehoben durch B des Verwaltungsrates vom 24. Juni 2003 ([OS 58.233](#)). In Kraft seit 1. Januar 2004.