

## **Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung**

vom 18. September 2001 (Stand 23. November 2010)

---

Die Regierung des Kantons St.Gallen

erlässt

gestützt auf Art. 58 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 26. Dezember 1960<sup>1</sup>

als Verordnung:<sup>2</sup>

### **I. Organisation**

(1.)

*Art. 1 Sitz*

<sup>1</sup> Sitz der Gebäudeversicherungsanstalt ist die politische Gemeinde St.Gallen.

*Art. 2 Organe  
a) Verwaltung*

<sup>1</sup> Die Verwaltung besorgt alle Geschäfte, die nicht einem anderen Organ zugewiesen sind.

<sup>2</sup> Der Verwaltung steht eine Direktion vor. Sie vertritt die Anstalt nach aussen, soweit Gesetz, Verordnung und Geschäftsreglement nichts anderes bestimmen.

<sup>3</sup> Für das Personal der Anstalt gelten die Vorschriften des Staatsverwaltungsgesetzes vom 16. Juni 1994.<sup>3</sup>

*Art. 3 b) Verwaltungskommission*

<sup>1</sup> Die Verwaltungskommission besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern.

---

1 sGS 873.1.

2 In Vollzug ab 1. Januar 2002.

3 sGS 140.1

## 873.11

<sup>2</sup> Sie wählt, mit Ausnahme der Direktion, die Mitarbeitenden mit Leitung eines Sachbereichs und setzt deren Gehalt fest. Sie regelt die Stellvertretung in der Direktion.

### Art. 4      *c) Kontrollstelle*

<sup>1</sup> Kontrollstelle ist die kantonale Finanzkontrolle.<sup>4</sup>

### Art. 5      *d) Regierung*

<sup>1</sup> Die Regierung wählt auf Vorschlag der Verwaltungskommission die Direktion und setzt das Gehalt fest.

<sup>2</sup> Sie bestimmt die Entschädigungen der Mitglieder der Verwaltungskommission.

### Art. 6      *Entschädigung an Staat und Gemeinden* *a) Grundsatz*

<sup>1</sup> Die Anstalt entschädigt den Staat und die politischen Gemeinden für die Tätigkeit, welche diese nach der Gesetzgebung über die Gebäudeversicherung ausüben.

### Art. 7      *b) Festlegung*

<sup>1</sup> Es legen fest:

- a) die Regierung die Ansätze für die Pauschalentschädigung der politischen Gemeinden für die Mitwirkung bei der Grundstückschätzung;
- b) die Verwaltungskommission die Ansätze für die Entschädigung der politischen Gemeinden für die Mitwirkung in der Gebäudeversicherung.

### Art. 8      *Geschäftsjahr*

<sup>1</sup> Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### Art. 9      *Vermögensverwaltung*

<sup>1</sup> Die Vermögensverwaltung wird durch das Finanzdepartement besorgt.

<sup>2</sup> Gebäudeversicherungsanstalt und Finanzdepartement vereinbaren die Einzelheiten.

---

<sup>4</sup> V über die Finanzkontrolle, sGS 831.3

## II. Versicherungspflicht

(2.)

### Art. 10 Gebäude

<sup>1</sup> Gebäude ist jede auf Dauer angelegte nichtbewegliche Baute, die gedeckten und begehbaren Raum beinhaltet. Ausgenommen sind Strassen- und Eisenbahnunterführungen, Tunnels, Stollen und ähnliche Bauten, gedeckte Holzbrücken und Foliengewächshäuser, jedoch nicht gebäudeähnliche Einbauten in solchen Anlagen.

<sup>2</sup> Als Gebäude gelten auch in Ausführung befindliche Bauten.

### Art. 11\* Gebäudeteile a) allgemein

<sup>1</sup> Als Gebäudeteile werden mit dem Gebäude versichert:

- a) Einrichtungen, die ihrer Art nach Teil des Gebäudes sind oder zu seiner Grundausstattung gehören;
- b) andere Einrichtungen baulicher Art, die eine dem Gebäude ähnliche Dauerhaftigkeit aufweisen und so im Gebäude eingebaut, eingemauert oder untermauert sind, dass sie ohne erhebliche Werteinbusse oder ohne wesentliche Gebäudebeschädigung nicht entfernt werden können. Die blosser Befestigung gilt nicht als Einbau;
- c) Solarenergieanlagen, die auf dem oder am Gebäude angebracht sind.

<sup>2</sup> Nicht mit dem Gebäude versichert werden:

1. besondere bauliche Vorrichtungen zur Verstärkung des Baugrundes;
2. bauliche Anlagen ausserhalb des Gebäudes, soweit sie nicht mit ihm verbunden sind oder nicht zu seiner Grundausstattung gehören.

<sup>3</sup> Die Verwaltungskommission erlässt ergänzende Vorschriften über die Abgrenzung von mit dem Gebäude versicherten und mit diesem nicht versicherten Gebäudeteilen.

### Art. 12\* b) in gewerblichen und industriellen Gebäuden

<sup>1</sup> Mit dem gewerblichen und industriellen Gebäude werden Einrichtungen baulicher Art versichert, soweit sie die Voraussetzungen nach Art. 11 dieser Verordnung erfüllen.

<sup>2</sup> Nicht versichert werden rein betriebliche Einrichtungen, einschliesslich der dafür unabdingbaren baulichen Vorkehrungen wie Fundamente oder Sockel, wenn diese mit den betrieblichen Einrichtungen ein zusammenhängendes Ganzes bilden. Die Einbauart ist unerheblich. Ausgenommen sind Solarenergieanlagen, die auf dem oder am Gebäude angebracht sind.

## 873.11

### Art. 13 *Ausnahme von der Versicherung* a) *ideelle Werte*

<sup>1</sup> Ideelle Werte wie Kunst-, Altertums- und Liebhaberwerte werden nicht versichert.

### Art. 14 *b) Kleingebäude*

<sup>1</sup> Gebäude mit einem Neuwert unter Fr. 20 000.– sind nicht versicherungspflichtig.

### Art. 15 *Freiwillige Versicherung*

<sup>1</sup> Gebäude mit einem Neuwert unter Fr. 20 000.– werden auf Verlangen versichert.

### Art. 16 *Ausschluss von der Versicherung* a) *Voraussetzung*

<sup>1</sup> Gebäude und Gebäudeteile werden von der Versicherung nur gegen jene Ereignisse ausgenommen, durch die sie aussergewöhnlich gefährdet sind.

### Art. 17 *b) Zuständigkeit*

<sup>1</sup> Zuständig für den Ausschluss ist:

- a) bis zu einem Versicherungswert von Fr. 100 000.– die Verwaltung;
- b) über einem Versicherungswert über Fr. 100 000.– die Verwaltungskommission.

<sup>2</sup> Grundpfandberechtigten und zuständigem Grundbuchamt wird der Ausschluss mitgeteilt.

### Art. 18 *c) Wiederaufnahme*

<sup>1</sup> Sind Gebäude und Gebäudeteile nicht mehr aussergewöhnlich gefährdet, werden sie wieder in die Versicherungsdeckung aufgenommen.

<sup>2</sup> Zuständig für die Wiederaufnahme ist die Verwaltung.

<sup>3</sup> Grundpfandberechtigten und dem zuständigen Grundbuchamt wird die Wiederaufnahme mitgeteilt.

### Art. 19 *Ausnahmen von der Neuwertversicherung*

<sup>1</sup> Gebäude werden grundsätzlich zum Neuwert versichert.

<sup>2</sup> Ein Gebäude wird nicht neuwertversichert, wenn:

- a) die rechtsgültige Schätzung den Minderwert des Gebäudes, einschliesslich der Gebäudeteile als Ganzes mit mehr als 50 Prozent des Neuwertes festgelegt hat;

- b) sich Versicherte nachweisbar vor Eintritt eines Schadens zum Abbruch des Gebäudes entschlossen haben;
- c) der Ausschluss von der Neuwertversicherung verfügt wurde;
- d) Versicherte glaubhaft machen, dass ein Gebäude nach einem Schadenfall nicht wiederhergestellt würde.

*Art. 20 Bauzeitversicherung*  
*a) Pflicht*

<sup>1</sup> Neubauten mit einem Wert von wenigstens Fr. 20 000.– und bauliche Wertvermehrungen an bestehenden Gebäuden von wenigstens Fr. 30 000.– werden zum steigenden Wert versichert. Der Bauzeitversicherung unterliegen auch geringere bauliche Wertvermehrungen, wenn sie mehr als 10 Prozent des Neuwertes des Gebäudes, wenigstens aber Fr. 20 000.– betragen.

<sup>2</sup> Bauliche Wertvermehrungen, die nicht unter die Versicherungspflicht fallen, werden auf Verlangen versichert.

*Art. 21 b) Verfahren*

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt meldet der Verwaltung Neubauten und bauliche Wertvermehrungen unter Angabe der Eigentumsverhältnisse, des Bauplatzes, der Versicherungsnummer, der Zweckbestimmung und der voraussichtlichen Baukosten sowie des tatsächlichen Baubeginns und der mutmasslichen Dauer der Bauarbeiten.

<sup>2</sup> Bauliche Wertvermehrungen, für die keine baupolizeiliche Bewilligung erforderlich ist, melden Versicherte vor Baubeginn dem Grundbuchamt. Unterbleibt diese Mitteilung, entfällt die dafür beanspruchte Versicherungsdeckung.

*Art. 22 Private Versicherung*

<sup>1</sup> Gebäude dürfen privat versichert werden:

- a) gegen Risiken, die nicht der Versicherungspflicht unterliegen;
- b) für Werte, welche die Anstalt nicht deckt.

<sup>2</sup> Angebliche Mehrwerte, die auf abweichenden Auffassungen über die Schätzungsregeln und die Schätzung beruhen, dürfen nicht privat versichert werden.

<sup>3</sup> Wird ein ausgeschlossenes oder bisher nicht versichertes Gebäude wieder oder neu in die kantonale Gebäudeversicherung aufgenommen, fallen gleichartige private Versicherungen dahin.

## 873.11

### Art. 23 *Festlegung der Versicherungswerte* a) *Gebäudeschätzung*

<sup>1</sup> Die Versicherungswerte werden mit einer hoheitlichen Gebäudeschätzung festgelegt. Organisation und Verfahren richten sich nach der Gesetzgebung über die Durchführung der Grundstückschätzung.<sup>5</sup>

### Art. 24 *b) Verfahren*

<sup>1</sup> Stellen Versicherte nicht innert Monatsfrist nach Bauvollendung ein Schätzungsbegehren, leitet das Grundbuchamt das Schätzungsverfahren<sup>6</sup> ein.

<sup>2</sup> Das Gebäude ist vollendet, wenn es bezogen ist oder beziehbar wäre.

### Art. 25 *Änderung der Versicherungswerte* a) *bei Teilabbruch oder Teilschaden*

<sup>1</sup> Die Verwaltung setzt Neuwerte oder Zeitwerte verhältnismässig herab, wenn sich der entsprechende Wert des Gebäudes infolge Teilabbruchs oder Teilschadens um mehr als einen Zehntel vermindert hat.

### Art. 26 *b) bei Wertvermehrung*

<sup>1</sup> Die Verwaltung setzt Neuwerte oder Zeitwerte ohne formelle Neuschätzung herauf, wenn die Wertvermehrung klar ausgewiesen ist und abgegrenzt werden kann.

### Art. 27 *c) bei Änderung der Baukosten*

<sup>1</sup> Die Verwaltung beobachtet die Baukostenentwicklung. Sie kann sich auf allgemeine Indexerhebungen stützen.

<sup>2</sup> Neuwerte und Zeitwerte werden für alle versicherten Gebäude veränderten Baukosten angepasst, wenn die im Folgejahr zu erwartenden Baukosten von der letzten Anpassung um rund 5 Prozent abweichen.

<sup>3</sup> Haben sich die Baukosten im Zeitpunkt eines Schadenereignisses seit der letzten allgemeinen Anpassung der Neu- und Zeitwerte um mehr als 5 Prozent verändert, passt die Verwaltungskommission die Versicherungswerte im Einzelfall entsprechend an.

<sup>4</sup> Der Beschluss über eine allgemeine Anpassung wird im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht. Neue Werte werden den Versicherten mit der jährlichen Prämienrechnung oder mit der Schadenanerkennung mitgeteilt.

---

<sup>5</sup> sGS 814.1 und 814.11.

<sup>6</sup> Art. 6 Abs. 2 lit. d VGS, sGS 814.11.

*Art. 28 Versicherungskataster*

<sup>1</sup> Die Verwaltung führt über die versicherten Gebäude ein Kataster.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt meldet der Verwaltung laufend Eigentumswechsel und Adressänderungen.

*Art. 29 Nummerierung der Gebäude*

<sup>1</sup> Versicherte Gebäude werden mit einer Versicherungsnummer identifiziert.

<sup>2</sup> Ein wiederaufgebautes Gebäude erhält eine neue Versicherungsnummer.

*Art. 30 Anzeige von Gefahrenerhöhungen und -verminderungen*

<sup>1</sup> Die Versicherten zeigen der Verwaltung Gefahrenerhöhungen und -verminderungen an, soweit diese die Risikobewertung beeinflussen.

*Art. 31 Überwachung*

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt überwacht für die Anstalt die Einhaltung der Versicherungspflicht.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde meldet dem Grundbuchamt erteilte Baubewilligungen.

*Art. 32 Schadenverhütung*

<sup>1</sup> Zum ordnungsgemässen Gebäudeunterhalt gehören einfache Schutzvorkehrungen gegen versicherte Elementargefahren.

**III. Prämien**

(3.)

*Art. 33 Gebäudeklassen*

<sup>1</sup> Für die Grundprämien gelten:

- a) Gebäudeklasse 1 für Gebäude in nichtbrennbarer Bauweise mit Feuerwiderstand 60 Minuten in Bezug auf senkrechte Tragkonstruktion, Umfassungswände und Decken bis über dem obersten Geschoss;
- b) Gebäudeklasse 2 für Gebäude mit senkrechter Tragkonstruktion in unverkleidetem Stahl und für Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion oder deren Umfassungswände über Terrain zu weniger als zu einem Drittel brennbar sind;
- c) Gebäudeklasse 3 für Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion oder deren Umfassungswände über Terrain zu mehr als einem Drittel brennbar ausgeführt sind.

## 873.11

<sup>2</sup> Die Gebäudeklassen sind für die Festlegung der Grundprämien massgeblich.

<sup>3</sup> Brennbarkeitsgrad und Feuerwiderstand werden von den geltenden Brandschutzvorschriften bestimmt.

### *Art. 34 Aneinander gebaute Gebäude*

<sup>1</sup> Ein Gebäude, das ohne Brandmauer an ein aufgrund seiner Bauart höher klassiertes Gebäude angebaut ist, erhält dessen Klassierung.

<sup>2</sup> Besteht eine Brandmauer, werden aneinander gebaute Gebäude unabhängig voneinander klassiert.

### *Art. 35 Risikobewertung*

<sup>1</sup> Für erhöhte Brand- und Elementarrisiken legt die Verwaltungskommission in einer Tarifordnung Zuschlagsprämien fest.

<sup>2</sup> Die Risikobewertung erfolgt, wenn:

- a) ein Gebäude erstmals oder neu geschätzt wird;
- b) eine dafür wesentliche Nutzungsänderung gemeldet wird;
- c) die Verwaltung dafür Bedarf erkennt.

<sup>3</sup> Für die Dauer der Bauzeitversicherung wird eine Zuschlagsprämie für Neu- und Umbauten zum vollen Ansatz erhoben. Die Bauzeitversicherungssumme entspricht bei Umbauten der Differenz zwischen dem neu geschätzten und dem bisherigen Versicherungswert.

### *Art. 36 Prämienansatz bei teilweisem Ausschluss*

<sup>1</sup> Für Gebäude, die von der Versicherung gegen einzelne Ereignisse ausgeschlossen sind, wird die volle Prämie erhoben.

<sup>2</sup> Für Risiken, die von der Versicherung ausgenommen sind, werden keine Zuschlagsprämien berechnet.

<sup>3</sup> Für versicherte Gebäude, die zum Abbruch bestimmt sind, wird die Grundprämie von der Hälfte des Zeitwertes erhoben. Massgebend ist der Zeitpunkt, in dem die Versicherten der Verwaltung den Entschluss zum Abbruch anzeigen.

### *Art. 37 Rabatte*

<sup>1</sup> Prämienrabatte können gewährt werden, wenn die Rechnung, nach der Gewährleistung der ordentlichen Verpflichtungen und nach einer angemessenen Dotierung der Reserven, einen Überschuss aufweist.

<sup>2</sup> Sie werden allen Versicherten wenigstens einer Gebäudeklasse gewährt.

<sup>3</sup> Sie werden nach der Gesamtprämie bemessen und mit der folgenden ordentlichen Jahresprämie verrechnet.

*Art. 38      Bezug*  
*a) Zeitpunkt*

<sup>1</sup> Die Verwaltung stellt die ordentlichen Jahresprämien im ersten Quartal des Kalenderjahres in Rechnung.

<sup>2</sup> Über die infolge von Wert- oder Risikoveränderungen neu festgesetzten Prämien wird nach der Schätzung oder Tarifierung abgerechnet.

<sup>3</sup> Prämien für die Bauzeitversicherung werden nach der Schätzung abgerechnet. Die Verwaltung kann vor der Schätzung provisorische Prämienrechnungen stellen.

*Art. 39      b) Rechnungstellung für mehrere Rechtspersonen*

<sup>1</sup> Gehört das Gebäude mehreren Rechtspersonen, bezeichnen diese für die Rechnungstellung eine gemeinsame Vertretung.

<sup>2</sup> Wird keine gemeinsame Vertretung bezeichnet, bestimmt die Verwaltung, wem Rechnung gestellt wird.

*Art. 40      c) Fälligkeit*

<sup>1</sup> Die Prämie wird mit der Rechnungstellung fällig.

*Art. 41      d) Zahlungsfristen*

<sup>1</sup> Die Zahlungsfrist beträgt einen Monat.

<sup>2</sup> Wer die Zahlungsfrist versäumt, wird unter Ansetzung einer Frist von 14 Tagen gemahnt.

<sup>3</sup> Vom Tag der Mahnung an werden Verzugszins und Unkostenersatz verlangt.

*Art. 42      e) Zahlungserleichterungen*

<sup>1</sup> Bei unverschuldeten Zahlungsschwierigkeiten kann die Verwaltung Prämien stunden oder andere Zahlungserleichterungen gewähren.

*Art. 43      f) Nachforderung und Rückerstattung*

<sup>1</sup> Die Anstalt fordert entgangene Prämien nach.

<sup>2</sup> Sie erstattet zu Unrecht bezogene Prämien zurück.

## 873.11

<sup>3</sup> Nachgefordert oder zurückerstattet werden höchstens die Prämien für das laufende Jahr und die vier vorausgehenden Jahre. Ein Zins wird nicht berechnet.

### Art. 44 *Zuweisungen an Reserven*

<sup>1</sup> Zuweisungen an Reserven<sup>7</sup> werden, soweit sie durch den Zuwachs des Versicherungskapitals bedingt sind, in der Betriebsrechnung als Aufwendungen ausgewiesen.

## IV. Versicherungsleistungen (4.)

### 1. Voraussetzungen (4.1.)

#### Art. 45 *Grundsatz*

<sup>1</sup> Anspruch auf Versicherungsleistungen besteht, wenn:

- a) ein versichertes Ereignis vorliegt;
- b) ein Gebäudeschaden entstanden ist, der unmittelbar auf das versicherte Ereignis zurückgeführt werden kann;
- c) die Ereignisseinwirkung nicht bestimmungsgemäss war.

#### Art. 46 *Gebäudeschaden*

<sup>1</sup> Ein Gebäudeschaden liegt vor, soweit zu seiner Behebung Aufwendungen notwendig sind, die bei der Schätzung von Gebäuden in die Versicherungswerte einbezogen werden.

#### Art. 47 *Zurechnung zum versicherten Ereignis*

<sup>1</sup> Geht der Gebäudeschaden überwiegend auf das versicherte Ereignis zurück, wird er ihm voll zugerechnet.

<sup>2</sup> Geht der Gebäudeschaden ganz oder überwiegend auf andere Ereignisse zurück, wird er nicht entschädigt. Nicht vergütet werden insbesondere Schäden, die auf fortgesetztes Einwirken zurückgehen oder die nicht auf eine plötzliche, aussergewöhnlich heftige Einwirkung zurückzuführen sind, wie Schäden zufolge schlechten Baugrundes, ungenügender Fundamente, fehlerhafter Konstruktion, verwahrlosten Zustandes, eingedrungenen Schnee- und Regenwassers sowie Schäden durch Grundwasser oder Kanalisationsrückstau und Schäden aus periodischen Hochwasserständen.

---

<sup>7</sup> Art. 30 GVG, sGS 873.1.

<sup>3</sup> Geht der Gebäudeschaden weder überwiegend auf das versicherte Ereignis noch überwiegend auf andere Ereignisse zurück, wird er dem versicherten Ereignis anteilmässig zugerechnet.

*Art. 48 Bestimmungsgemässe Einwirkung*

<sup>1</sup> Eine Ereignisseinwirkung ist bestimmungsgemäss, wenn sie zufolge ordentlicher Abnützung oder ordentlicher Erfüllung des Zweckes des Gebäudes oder Gebäudeteils eintritt.

**2. Bemessung**

(4.2.)

*Art. 49 Totalschaden*

<sup>1</sup> Ein Totalschaden liegt vor, wenn das Gebäude ganz zerstört ist oder vorhandene Überreste weder für den Wiederaufbau noch für andere Zwecke verwendet werden können.

<sup>2</sup> Unterliegt das Gebäude der Neuwertversicherung, entspricht der Schaden dem Neuwert. Unterliegt es der Zeitwertversicherung, ist der Zeitwert massgebend.

*Art. 50 Teilschaden*

<sup>1</sup> Ein Teilschaden an einem zum Neuwert versicherten Gebäude wird nach den Wiederherstellungskosten berechnet.

<sup>2</sup> Die Wiederherstellungskosten werden nach ortsüblichen Ansätzen zur Zeit der Schadenermittlung bestimmt. Mehrkosten zufolge Beschleunigung der Wiederherstellung aus betrieblichen Gründen werden nicht berücksichtigt.

<sup>3</sup> Unterliegt das Gebäude nicht der Neuwertversicherung, wird der Betrag abgezogen, der dem Minderwert entspricht.

*Art. 51 Verkehrswertschaden*

<sup>1</sup> Ist ein Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört oder beträgt die Schadenssumme mehr als Fr. 150 000.--, wird der Verkehrswertschaden entschädigt.

<sup>2</sup> Die Anstalt eröffnet gleichzeitig mit der Schadenanerkennung den bei der Gebäudeeinschätzung festgelegten Verkehrswert.

*Art. 52 Bleibender Minderwert*

<sup>1</sup> Ein bleibender Minderwert für einen beschädigten oder zerstörten Gebäudeteil wird auf der Differenz zwischen Neuwert und Zeitwert ermittelt.

<sup>2</sup> Er wird pauschal entschädigt.

## 873.11

<sup>3</sup> Tritt vor der nächsten ordentlichen Gebäudeschätzung ein Schaden ein, wird die Minderwertentschädigung an die Versicherungsleistung angerechnet.

### Art. 53 *Schaden an Abbruchbauten*

<sup>1</sup> War das Gebäude zum Abbruch bestimmt und liegen keine verkäuflichen Überreste vor, entspricht der Schaden dem Abbruchwert vor Eintritt des Schadenereignisses.

<sup>2</sup> Teilschäden an Abbruchbauten entsprechen dem Abbruchwert vor Eintritt des Schadenereignisses, abzüglich des Verkaufswertes der Überreste.

## 3. Selbstbehalt

(4.3.)

### Art. 54 *Pflichtselbstbehalt*

<sup>1</sup> Der Pflichtselbstbehalt beträgt Fr. 300.– je Versicherungsfall.

<sup>2</sup> Erfasst ein Schadenereignis mehrere Gebäude gleicher Eigentümerschaft, wird der Pflichtselbstbehalt einmal berechnet.

### Art. 55 *Individuelle Selbstbehalte*

<sup>1</sup> Es können individuelle Selbstbehalte je Gebäude gewählt werden, ausgenommen für Bauzeitversicherungen. Der individuelle Selbstbehalt gilt sowohl für Brandschäden als auch für Elementarschäden.

<sup>2</sup> Je nach dem versicherte Gebäudewert betragen die individuellen Selbstbehalte Fr. 5000.–, Fr. 10 000.–, Fr. 20 000.–, Fr. 50 000.– oder Fr. 100 000.–, höchstens je doch 2 Prozent des versicherten Gebäudewertes.

<sup>3</sup> Der individuelle Selbstbehalt kann geändert werden:

- a) auf Jahresanfang;
- b) bei einer Neueinschätzung;
- c) beim Eigentumswechsel.

## 4. Auszahlungsvoraussetzungen

(4.4.)

### Art. 56 *Wiederherstellung*

<sup>1</sup> Ein Gebäude ist wiederhergestellt, wenn alle Schäden behoben sind und das Gebäudevolumen wenigstens 90 Prozent des ursprünglichen Ausmasses erreicht.

<sup>2</sup> Ein Gebäude ist teilweise wiederhergestellt, wenn:

- a) mit der Wiederherstellung begonnen wurde;
- b) sein Volumen 90 Prozent des ursprünglichen Ausmasses nicht erreicht.

<sup>3</sup> Wird das Gebäude innert dreier Jahre wiederhergestellt, haben Grundpfandberechtigte die Versicherungssumme der Eigentümerschaft zu überlassen.<sup>8</sup> Die Versicherungssumme wird nach dem Baufortschritt ausbezahlt.

*Art. 57 Nichtwiederherstellung*

<sup>1</sup> Wird ein Gebäudeschaden nicht behoben, beschränkt sich die Versicherungsleistung auf den Verkehrswert.

<sup>2</sup> Wird ein Gebäudeschaden nur teilweise behoben, wird die Versicherungsleistung für das nicht wiederhergestellte Volumen nach Art. 37 Abs. 3 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 26. Dezember 1960<sup>9</sup> bemessen.

*Art. 58 Zusatzentschädigung bei Nichtwiederaufbau*

<sup>1</sup> Erscheint die gesetzliche Versicherungsleistung als ungenügend, bestimmt die Verwaltungskommission, ob ein Härtefall nach Art. 37<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 26. Dezember 1960<sup>10</sup> vorliegt.

<sup>2</sup> Sie entscheidet über die Höhe der Versicherungsleistung.

*Art. 59 Zweckentfremdung*

<sup>1</sup> Ein Gebäude ist für einen anderen Zweck wiederhergestellt, wenn es für eine andere Nutzung baulich wesentlich anders gestaltet wurde. Die Versicherungsleistung beschränkt sich auf den Verkehrswert.

<sup>2</sup> Wird das Gebäudevolumen zu mehr als 10 Prozent, höchstens aber zu 50 Prozent in anderer Bauweise oder in wesentlich anderer Gestaltung wiederaufgebaut, gilt es als teilweise zweckentfremdet. Die Versicherungsleistung für das zweckentfremdete Gebäudevolumen wird nach Art. 37 Abs. 3 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 26. Dezember 1960<sup>11</sup> bemessen.

*Art. 60 Vorteilsanrechnung*

<sup>1</sup> Vorteile der Wiederherstellung werden angerechnet, soweit sie Nachteile der Wiederherstellung übersteigen.

<sup>2</sup> Berücksichtigt werden nur wirtschaftliche Vorteile.

<sup>3</sup> Eine Verlegung auf dem gleichen Gemeindegebiet gilt nicht als Wiederaufbau an einem anderen Ort.

---

8 Vgl. Art. 822 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907, SR 210.

9 sGS 873.1.

10 sGS 873.1.

11 sGS 873.1.

## 873.11

### *Art. 61 Schadenverhütungs-, Abbruchs- und Räumungskosten*

<sup>1</sup> Dienen Massnahmen zur Schadenverhütung oder zur Schadenminderung auch anderen Zwecken als dem Schutz von Gebäuden, übernimmt die Anstalt die Kosten anteilmässig nach ihrem Interesse.

<sup>2</sup> Die Kosten von Abbrucharbeiten, die nicht unmittelbar durch ein Schadenereignis bedingt sind, werden nicht ersetzt.

### **Schadenermittlung**

(4.5.)

#### *Art. 62 Zuständigkeit a) Verwaltung*

<sup>1</sup> Die Verwaltung veranlasst nach Eingang einer Brand- oder Elementarschadenmeldung unverzüglich die Schadenermittlung vor Ort.

<sup>2</sup> Diese erfolgt durch Fachschätzer im Beisein der Eigentümerschaft. Über das Schadenausmass wird ein Ermittlungsprotokoll erstellt.

#### *Art. 63 b) Staatsanwaltschaft*

<sup>1</sup> Die Staatsanwaltschaft ermittelt die Schadenursache.

<sup>2</sup> Sie teilt der Verwaltung so rasch als möglich mit:

- a) das Untersuchungsergebnis über die Schadenursache;
- b) die Eröffnung eines Strafverfahrens.

<sup>3</sup> Staatsanwaltschaft und Anstalt vereinbaren die Einzelheiten.

#### *Art. 64 Ausstand*

<sup>1</sup> Die Ausstandspflicht richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungspflege vom 16. Mai 1965.<sup>12</sup>

<sup>2</sup> Fachschätzer, die mit den Versicherten oder deren Beauftragten vor der Schadenermittlung über einen Wiederherstellungsauftrag verhandelt haben, treten für die Schadenermittlung in Ausstand.

#### *Art. 65 Veränderungsverbot*

<sup>1</sup> Veränderungen am Schadenobjekt dürfen nur vorgenommen werden, soweit sie durch die Anstalt im Einvernehmen mit der Staatsanwaltschaft gestattet werden.

---

<sup>12</sup> sGS 951.1.

<sup>2</sup> Unaufschiebbare Veränderungen sind auch ohne Bewilligung zulässig. Darüber ist die Anstalt unverzüglich zu benachrichtigen.

<sup>3</sup> Die Einhaltung des Veränderungsverbotes wird durch die Anstalt überprüft.

*Art. 66      Sicherungsmassnahmen*

<sup>1</sup> Die Verwaltung ordnet Sicherungsmassnahmen und die Räumung des Schadenplatzes an.

<sup>2</sup> Versicherte werden angehört.

**6. Schadenerledigung**

(4.6.)

*Art. 67      Verfügung*

<sup>1</sup> Das Ergebnis der Schadenermittlung ist Grundlage für die Ausrichtung von Versicherungsleistungen. Die Verwaltung erlässt eine Anerkennungsverfügung.

<sup>2</sup> Besteht begründeter Verdacht, Versicherte hätten den Schaden vorsätzlich oder grobfahrlässig herbeigeführt<sup>13</sup>, wird die Anerkennungsverfügung bis zum Abschluss der Untersuchung nicht oder unter Vorbehalt erlassen.

*Art. 68      Auszahlung  
a) allgemein*

<sup>1</sup> Entschädigungen über Fr. 5000.– werden ausbezahlt, wenn die Wiederherstellung für die Verwaltung feststeht oder wenn das Gebäude neu geschätzt worden ist.

<sup>2</sup> Nebenleistungen kann die Verwaltung vor der Gebäudewiederherstellung vergüten.

<sup>3</sup> Wurde der Schaden durch feuerpolizeiliche Mängel verursacht, werden Versicherungsleistungen erst ausbezahlt, nachdem die Behebung der Mängel nachgewiesen ist.

*Art. 69      b) Kleinschäden*

<sup>1</sup> Kleinschäden sind ordentlich ermittelte Schäden bis Fr. 5000.–.

<sup>2</sup> Die Versicherungsleistung für Kleinschäden kann ausbezahlt werden, wenn die Verfügung über die Versicherungsleistung rechtskräftig ist.

---

13 Art. 33 GVG, sGS 873.1.

## 873.11

### Art. 70 c) Nichtwiederherstellung

<sup>1</sup> Erfolgt keine Wiederherstellung, wird die Versicherungsleistung ausbezahlt, nachdem der Schadenplatz geräumt ist.

<sup>2</sup> Der Schadenplatz ist geräumt, wenn die Überreste entfernt und allfällige Gruben ausgefüllt sind und der Platz geebnet sowie gesäubert ist.

### Art. 71 d) Frist

<sup>1</sup> Sind die Voraussetzungen für die Auszahlung erfüllt, wird die Entschädigung spätestens innert Monatsfrist geleistet.

<sup>2</sup> Bei Verzug entrichtet die Anstalt einen Zins von 5 Prozent.

### Art. 72 e) Verfahren

<sup>1</sup> Verkehrswertentschädigungen nach Art. 51 und Zusatzentschädigungen nach Art. 58 dieser Verordnung zahlt die Anstalt über das Grundbuchamt aus.

<sup>2</sup> Andere Entschädigungen zahlt die Verwaltung aus.

## V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

(5.)

### Art. 73 Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Die Vollzugsverordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 28. Dezember 1960<sup>14</sup> wird aufgehoben.

### Art. 74 Übergangsbestimmungen a) Gebäudeteile

<sup>1</sup> Einrichtungen, die bisher mit dem Gebäude versichert waren, nach dieser Verordnung jedoch nicht mehr unter die Versicherungspflicht fallen, bleiben längstens zwei Monate, nachdem eine neue Gebäudeschätzung rechtskräftig geworden ist, mit dem Gebäude versichert.

<sup>2</sup> Versicherte erhalten mit der Eröffnung einer neuen Schätzung Mitteilung.

---

<sup>14</sup> nGS 22–65 (sGS 873.11).

*Art. 75      b) Risikobewertung*

<sup>1</sup> Bis zur Festlegung von Zuschlagsprämien für erhöhte Brand- und Elementarrisiken nach Art. 36 dieser Verordnung bleiben die bisherigen Grundlagen zu den Zuschlagsprämientarifen A und B für erhöhte Brandrisiken<sup>15</sup> massgebend.

*Art. 76      Vollzugsbeginn*

<sup>1</sup> Diese Verordnung wird ab 1. Januar 2002 angewendet.

---

<sup>15</sup> Anhang 1 der VV zum GVG vom 28. Dezember 1960, nGS 22–65 (sGS 873.11).

## \* Änderungstabelle - Nach Bestimmung

Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle	Erlassdatum	Vollzugsbeginn
Erlass	Grundlerlass	36-94	18.09.2001	01.01.2002
Art. 11	geändert	46-118	23.11.2010	keine Angabe
Art. 12	geändert	46-118	23.11.2010	keine Angabe

## \* Änderungstabelle - Nach Erlassdatum

Erlassdatum	Vollzugsbeginn	Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle
18.09.2001	01.01.2002	Erlass	Grundlerlass	36-94
23.11.2010	keine Angabe	Art. 11	geändert	46-118
23.11.2010	keine Angabe	Art. 12	geändert	46-118