

Gesetz über die Gebäudeversicherung

vom 26. Dezember 1960¹

Der Grosse Rat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft des Regierungsrates vom 10. November 1959² Kenntnis
genommen und

erlässt

in Revision der Gesetzgebung über die Gebäudeversicherung³

als Gesetz:

I. Gebäudeversicherungsanstalt

Rechtsstellung

Art. 1.

¹ Die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen, im folgenden
Anstalt genannt, ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener
Rechtspersönlichkeit.

Aufgaben

Art. 1bis.⁴

¹ Die Anstalt versichert Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden.

² Sie fördert Massnahmen zur Verminderung der Feuer- und
Elementarschadengefahr, zur Schadenverhütung und zur
Schadenbekämpfung.

³ Die Regierung kann ihr durch Verordnung Aufgaben des Feuerschutzes
übertragen.⁵

Mittel

Art. 2.

¹ Die Anstalt beschafft sich die erforderlichen Mittel durch die Prämien der
Versicherten.

² Die Mittel der Anstalt dürfen nur zur Erfüllung ihres Zweckes verwendet
werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Kantonshilfskasse für
nichtversicherbare Elementarschäden^{6,7}

³ Für die Verbindlichkeiten der Anstalt haftet ausschliesslich ihr eigenes
Vermögen.

⁴ ...⁸

Rückversicherung

Art. 2bis.⁹

¹ Die Anstalt kann sich rückversichern, zusammen mit anderen Trägern als
Rückversicherer auftreten sowie sich an einem Schadenpool und an einem
Pool für aussergewöhnliche Risiken beteiligen.

Organisation

a) Anstaltsorgane

Art. 3.

¹ Organe der Anstalt sind:

1. die Verwaltung,
2. die Verwaltungskommission,
3. die Kontrollstelle,
4. die Regierung¹⁰.

² Soweit die Befugnisse der Anstaltsorgane nicht durch Gesetz oder
Verordnung festgelegt sind, werden sie im Geschäftsreglement geregelt.

b) Verwaltung

Art. 4.¹¹

¹ Der Verwaltung obliegt die Geschäftsführung der Anstalt.

² Die Verwaltung trifft im einzelnen Fall Verfügungen über
Versicherungspflicht, Versicherungswerte, Prämien und
Versicherungsleistungen.

c) Verwaltungskommission

Art. 5.

¹ Die Verwaltungskommission besteht aus dem Vorsteher des zuständigen Departementes¹² als Vorsitzendem und mindestens vier weiteren Mitgliedern, darunter je einem Sachverständigen für Schätzungen und für Feuerwehr sowie zwei Vertretern der Gebäudeeigentümer.

² Die Verwaltungskommission regelt und überwacht die Geschäftsführung der Anstalt. Insbesondere obliegen ihr der Erlass des Geschäftsreglementes, die Beschlussfassung über den Voranschlag und die Jahresrechnung, die Festsetzung der Prämienansätze sowie der Abschluss und die Kündigung von Rückversicherungsverträgen unter Vorbehalt der Genehmigung der Regierung^{13, 14}.

d) Kontrollstelle

Art. 6.

¹ Die Kontrollstelle¹⁵ prüft die Kassen- und Buchführung zuhanden der Regierung¹⁶.

e) Regierung¹⁷

Art. 7.

¹ Die Regierung¹⁸ übt die Aufsicht über die Anstalt aus.

² Sie wählt die Verwaltungskommission und die Kontrollstelle¹⁹. Soweit nicht die Verwaltungskommission zuständig ist, wählt die Regierung²⁰ auch das Personal und setzt Entschädigungen, Gehälter sowie Amtskauttionen fest.

³ Die Regierung²¹ genehmigt das Geschäftsreglement, die Jahresrechnung, die Prämienansätze und die Rückversicherungsverträge.²²

Oberaufsicht

Art. 8.

¹ Der Grosse Rat übt die Oberaufsicht aus.

² Ihm ist jährlich über die Geschäftsführung und die Rechnung der Anstalt Bericht zu erstatten.

II. Versicherungspflicht

Obligatorium²³

Art. 9.

¹ Die Gebäude auf dem Gebiete des Kantons St.Gallen müssen bei der Anstalt versichert sein.

² Die Gebäude des Bundes sind von der Versicherungspflicht befreit.²⁴

Ausschluss von der Versicherung

a) Grundsatz

Art. 10.²⁵

¹ Von der Versicherung können Gebäude ausgeschlossen werden, die:

- a) nach Konstruktion, Zustand oder Benützung einer ausserordentlichen Feuer- oder Explosionsgefahr oder einer ausserordentlichen Gefährdung durch Elementarereignisse ausgesetzt sind;
- b) nachweislich zum Abbruch bestimmt sind.

² Gebäude werden nicht ausgeschlossen, wenn:

1. sie in ausgeschiedenen Notentlastungsräumen nach dem Wasserbaugesetz²⁶ liegen;
2. die möglichen und zumutbaren Massnahmen zum Schutz der Gebäude getroffen wurden;
3. kein anderer Ausschlussgrund nach Art. 10 Abs. 1 dieses Erlasses vorliegt.

b) Verfahren

Art. 10bis.²⁷

¹ Ist die Behebung der ausserordentlichen Gefährdung möglich und zumutbar, so kann der Ausschluss von der Versicherung erst erfolgen, nachdem Gebäudeeigentümer und Grundpfandgläubiger fruchtlos gemahnt worden sind, die Gefährdung innert angemessener Frist zu beheben.

² Ist die Behebung der ausserordentlichen Gefährdung nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann die Anstalt das Gebäude auf Begehren des Eigentümers trotzdem versichern, jedoch zu höheren Prämienansätzen.

c) Schutz der Grundpfandgläubiger

Art. 10ter.²⁸

¹ Die Rechte der Grundpfandgläubiger sind gewahrt:

- a) bis zur Rückzahlung der Grundpfandschulden, längstens zwei Jahre ab

Schadenereignis;

b) bis zur Höhe des zuletzt versicherten Wertes, höchstens bis zum Betrag, zu dem die Grundpfandgläubiger die grundpfandversicherte Forderung erworben haben.

² Sie sind nicht mehr gewahrt, wenn ein Gebäude von der Versicherung ausgeschlossen wird, weil es zum Abbruch bestimmt ist.

Verbot anderweitiger Versicherung²⁹

Art. 11.

¹ Die bei der Anstalt versicherten Gebäude dürfen für die in diesem Gesetz vorgesehenen Leistungen nicht anderweitig versichert sein.

² Bei Übertretung dieses Verbotes fällt die Leistungspflicht der Anstalt ohne Befreiung von den Prämien dahin. Vorbehalten bleiben die Ansprüche der Grundpfandgläubiger, soweit sie nicht aus der anderweitigen Versicherung gedeckt werden, jedoch nur bis zu dem Betrag, zu dem sie die grundpfandversicherte Forderung erworben haben.

Bauzeitversicherung

Art. 12.

¹ Neubauten sowie erhebliche bauliche Wertvermehrungen sind auf Beginn der Bauarbeiten zum steigenden Werte zu versichern.³⁰

² Als Versicherungssumme gelten die Baukosten, soweit sie bei der Einschätzung des vollendeten Gebäudes zu berücksichtigen sind.³¹

Gebäudeschätzung

Art. 13.³²

¹ Zuständigkeiten, Verfahren und Kostentragung der Gebäudeschätzung richten sich nach dem Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung³³.

Versicherungswerte

a) Arten

Art. 14.

¹ Im Schätzungsverfahren sind der Neuwert, der Zeitwert und der Verkehrswert des versicherten Gebäudes festzustellen. Bei versicherten Abbruchobjekten ist zusätzlich der Abbruchwert zu ermitteln.³⁴

² Als Neuwert gilt der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes zur Zeit der Schätzung erforderlich wäre.

³ Als Zeitwert gilt der Neuwert unter Abzug der seit der Erstellung infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetretenen Wertverminderung.

⁴ Als Verkehrswert gilt der mutmassliche Verkaufswert des Grundstückes unter Abzug des Bauplatzwertes und der mit dem Gebäude verbundenen Rechte und Vorteile, die in einem Schadenfall nicht untergehen können.

⁵ Als Abbruchwert gilt der Verkaufswert des Baumaterials abzüglich der Abbruchkosten.³⁵

b) bei Teilabbruch oder Teilschaden

Art. 15.

¹ Hat sich der Wert eines Gebäudes nach der Schätzung infolge Teilabbruchs oder Teilschadens wesentlich vermindert, so tritt eine verhältnismässige Herabsetzung der Versicherungswerte ein.

c) bei Änderung der Baukosten

Art. 16.

¹ Ändern sich die Baukosten erheblich, so passt die Anstalt den Neuwert und den Zeitwert ohne neue Schätzung für alle Gebäude dem neuen Stand der Baukosten an.

² Der Versicherte kann innert Monatsfrist nach Eröffnung der neuen Werte eine neue Schätzung auf Kosten der Anstalt verlangen. Ist das Begehren offensichtlich unbegründet, so können die Schätzungskosten dem Versicherten auferlegt werden.

d) Eröffnung des Verkehrswertes

Art. 16bis.³⁶

¹ Der Verkehrswert des versicherten Gebäudes wird erst im Versicherungsfall eröffnet.³⁷

Neuwertversicherung

Art. 17.

¹ Die versicherten Gebäude unterliegen der Neuwertversicherung, sofern

nicht:

1. der Zeitwert bei der Einschätzung weniger als 50 Prozent des Neuwertes beträgt;
 2. das Gebäude zum Abbruch bestimmt ist;
 3. der Versicherte andere wichtige Gründe geltend macht, die eine Ausnahme rechtfertigen.
- ² Die Anstalt kann ein Gebäude von der Neuwertversicherung ausschliessen oder Vorbehalte anbringen, wenn:
- a) das Gebäude baupolizeilichen Vorschriften³⁸, Feuerschutzbestimmungen³⁹, anderen Sicherheitsvorschriften oder allgemein anerkannten Regeln der Baukunde nicht entspricht;
 - b) das Gebäude verwahrlost leersteht;
 - c) wichtige Gründe beim Versicherten vorliegen.⁴⁰

Beginn und Ende der Versicherung

Art. 18.

¹ Die Versicherung beginnt:

1. bei Vorliegen einer Baubewilligung⁴¹ mit Baubeginn;
2. für nicht bewilligte oder nicht bewilligungspflichtige⁴² Bauten oder bauliche Änderungen mit der Anmeldung;
3. mit der Einreichung eines Schätzungsbegehrens⁴³; vorbehalten bleibt das Bestehen einer Bauzeitversicherung⁴⁴;
4. in den übrigen Fällen mit vollzogener Schätzung^{45, 46}

² Wird der Versicherungsbeginn weder durch eine Baubewilligung noch durch eine Anmeldung oder ein Schätzungsbegehren ausgelöst, so kann die Anstalt die Versicherung anordnen. Sie beginnt mit der Übergabe der Anordnung an die Post.⁴⁷

³ Im Falle eines Ausschlusses endet die Versicherung um 18 Uhr des Tages, an dem die Ausschlussverfügung der Post übergeben worden ist. Die Ausschlussverfügung ist dem Versicherten und den Grundpfandgläubigern gleichzeitig mitzuteilen.

Pflichten des Versicherten

a) Anzeige von Gefahrerhöhungen

Art. 19.

¹ Der Versicherte hat der Anstalt alle Gefahrerhöhungen, die für das Versicherungsverhältnis von Bedeutung sind, innert Monatsfrist anzuzeigen.

b) Schadenverhütung

Art. 20.

¹ Der Versicherte hat zur Verhütung von Schäden alles Zumutbare vorzukehren.

² Insbesondere muss er das Gebäude ordnungsgemäss unterhalten und die Feuerschutzvorschriften^{48, 49} beachten.

III. Prämien

Prämienpflicht

Art. 21.

¹ Der Versicherte hat der Anstalt für jedes Kalenderjahr Prämien zu entrichten.

² Besteht die Versicherung nur während eines Teils des Jahres, so werden die Prämien nur für diese Zeit geschuldet. Angebrochene Monate werden voll berechnet.

³ Im Schadenfall wird die Prämie für das laufende Jahr voll geschuldet.

⁴ Zahlungspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Rechnungstellung im Grundbuch als Eigentümer des Gebäudes eingetragen ist.⁵⁰ Gehört das Gebäude mehreren Personen, so haften sie solidarisch⁵¹.

Prämienverwendung

Art. 21bis.⁵²

¹ Die Prämien dienen:

1. zur Deckung der Schäden,
2. zur angemessenen Äufnung der Reserven,
3. zur Finanzierung von Schadenverhütungs- und Schadenbekämpfungsmassnahmen,
4. zur Finanzierung der weiteren Kosten, die mit der Erfüllung des Zweckes der Anstalt verbunden sind.

Gebäudeklassen

Art. 22.⁵³

¹ Die Anstalt teilt die Gebäude nach ihrer Bauart in Gebäudeklassen ein.

² Die Regierung umschreibt die Gebäudeklassen durch Verordnung.⁵⁴

Prämienberechnung

a) Grundprämie

Art. 23.⁵⁵

¹ Die Grundprämie wird vom versicherten Wert des Gebäudes erhoben.

² Für die Festlegung der Grundprämie je Gebäudeklasse werden berücksichtigt:

- a) die Schadenbelastung der Gebäudeklasse;
- b) die Festkosten;
- c) die Solidarität.

³ Die Solidarität misst sich am Verhältnis der Schadensätze einer Zehnjahresperiode. Die Abweichung des Schadensatzes einer Gebäudeklasse vom Durchschnitt aller Gebäudeklassen darf 25 Prozent nach oben oder unten nicht übersteigen.

b) Zuschlagsprämie⁵⁶

Art. 24.⁵⁷

¹ Ist ein Gebäude erhöhter Schadengefahr ausgesetzt, so wird eine Zuschlagsprämie erhoben. Sie wird in Prozenten des Grundprämienansatzes festgelegt und soll für das erhöhte Risiko kostendeckend sein.

² Werden geeignete Schutzmassnahmen getroffen, wird auf die Erhebung einer Zuschlagsprämie ganz oder teilweise verzichtet.

c) Prämie für Bauzeitversicherung

Art. 24bis.⁵⁸

¹ Der Grundprämienansatz für die Bauzeitversicherung beträgt zwei Drittel des Ansatzes der entsprechenden Gebäudeklasse. Die Bauzeitversicherung dauert bis zum Bezug, längstens bis zur Schätzung des Gebäudes.

² Die Regierung bestimmt durch Verordnung⁵⁹, in welchen Fällen während der Dauer der Bauzeitversicherung eine Zuschlagsprämie zu erheben ist.

d) Zuschlag für die Neuwertversicherung

Art. 24ter.⁶⁰

¹ Für die Neuwertversicherung wird ein Zuschlag auf dem Differenzbetrag zwischen Zeitwert und Neuwert des Gebäudes erhoben.

² Der Zuschlag beträgt mindestens 50 Prozent der Ansätze der Grundprämie und der Zuschlagsprämie zusammen.

Art. 25.⁶¹

¹

Art. 26.⁶²

¹

Prämienbezug

a) Zuschlagsprämie⁶³

Art. 27.⁶⁴

¹ Ist die Pflicht zur Anzeige von Gefahrerhöhungen verletzt worden, so werden die der Anstalt entgangenen Prämien, höchstens aber fünf Jahresprämien, nachgefordert.

² Bei Gefahrverminderung ist die bisherige Zuschlagsprämie bis zum Zeitpunkt zu entrichten, in dem der Versicherte der Anstalt die Änderung schriftlich anzeigt.

Art. 28.⁶⁵

¹

b) Vollstreckung und vorläufiger Bezug⁶⁶

Art. 29.

¹ Die rechtskräftigen Prämienrechnungen sind im Betreibungsverfahren vollstreckbaren Gerichtsurteilen gleichgestellt.⁶⁷

² Ist im Zeitpunkt der Rechnungstellung ein Rechtsmittel gegen die Gebäudeschätzung anhängig oder wird ein Rechtsmittel gegen die Prämienrechnung ergriffen,⁶⁸ so werden die Prämien vorläufig bezogen. Über Mehr- oder Minderprämien ist nach Erledigung der Streitsache abzurechnen.⁶⁹

Prämienrabatte

Art. 29bis.⁷⁰

¹ Nach guten Geschäftsjahren können Prämienrabatte gewährt werden.

² Die Regierung regelt Voraussetzungen und Bemessung durch Verordnung⁷¹.

Reserven

Art. 30.⁷²

¹ Die Reserven bestehen aus dem Reservefond und der Schadenausgleichsreserve.

² Der Reservefond dient der Katastrophenvorsorge und dem langfristigen Ausgleich der Prämienansätze. Die Schadenausgleichsreserve wird zur Erzielung möglichst ausgeglichener Betriebsergebnisse verwendet.

³ Die Reserven werden durch Zuweisungen aus der Betriebsrechnung nach Massgabe des Zuwachses des Versicherungskapitals und durch die jährlichen Rechnungsüberschüsse geäuft. Haben die Reserven 3 Promille⁷³ des Versicherungskapitals⁷⁴ erreicht, so ist der Prämienatz entsprechend herabzusetzen.

IV. Versicherungsleistungen

1. Voraussetzungen

Versicherungsfälle

Art. 31.

¹ Die Anstalt erbringt Versicherungsleistungen, wenn Gebäudeschäden entstanden sind durch:

1. Feuer, Rauch, Hitze oder elektrischen Strom, sofern es sich nicht um bestimmungsgemässe Einwirkungen handelt;
2. Blitzschlag oder Explosion;
3. Sturmwind, Hagel, Hochwasser, Überschwemmungen, Schneedruck, Schneerutschungen, Lawinen, Steinschlag, Erd- oder Felsrutschungen; ausgenommen sind Schäden, die im wesentlichen auf andere Ursachen zurückgehen;⁷⁵
- 4.⁷⁶ Luftfahrzeuge und Abwurf von Gegenständen aus der Luft, soweit nicht ein Dritter ersatzpflichtig ist und für den Schaden aufkommt;⁷⁷
5. Lös-, Rettungs- oder Sicherungsvorkehrungen der Feuer- und Wasserwehren.

Haftungsbeschränkung

Art. 31bis.⁷⁸

¹ Wird ein Gebäude durch ein versichertes Ereignis verseucht, so erbringt die Anstalt Versicherungsleistungen auch für den Verseuchungsschaden, soweit nicht ein Drittversicherer ersatzpflichtig ist.

Ausschluss der Leistungspflicht

Art. 32.

¹ Keine Leistungspflicht besteht für Schäden, welche die Folge von Erdbeben, Volksunruhen, kriegerischen Ereignissen, militärischen Massnahmen oder Übungen sind.

² Werden solche Schäden nicht anderweitig vergütet,⁷⁹ so kann die Anstalt nach Weisung der Regierung⁸⁰ höchstens einen Viertel des Reservefondes für die Hilfeleistung verwenden. Sie kann ferner Gemeinschaften und Hilfsorganisationen, die sich zur Deckung solcher Schäden bilden, beitreten.⁸¹

Verweigerung oder Kürzung bei Selbstverschulden

Art. 33.

¹ Hat der Versicherte den Schadenfall als Täter, Anstifter oder Gehilfe vorsätzlich herbeigeführt, so fällt die Leistungspflicht der Anstalt dahin.

² Die Anstalt kann die Versicherungsleistungen kürzen:⁸²

1. um höchstens 50 Prozent, wenn der Versicherte den Schaden grobfahrlässig herbeigeführt hat oder wenn der Schaden auf offensichtliche Missachtung der Schadenverhütungspflicht zurückzuführen ist;
2. um höchstens 30 Prozent, wenn der Schaden auf die Verletzung der Pflicht zur Anzeige schwerwiegender und für den Versicherten leicht wahrnehmbarer Gefahrenerhöhungen⁸³ zurückzuführen ist und deshalb keine Verfügung zur Behebung oder Minderung der Gefahrenerhöhung

getroffen werden konnte.

³ Vorbehalten bleiben die Ansprüche der Grundpfandgläubiger, soweit das verbleibende Pfand zur Deckung ihrer Ansprüche nicht ausreicht, höchstens aber bis zu dem Betrag, zu dem sie die grundpfandversicherte Forderung erworben haben.

Schadenermittlung

a) bei geschätzten Gebäuden

Art. 34.

¹ Der Gebäudeschaden wird nach dem Neuwert ermittelt.

² Unterliegt das Gebäude nicht der Neuwertversicherung, so bemisst sich der Schaden nach dem Zeitwert. Wertverminderungen seit der Gebäudeschätzung sind zu berücksichtigen.

³ Als Grundlage gelten die für die Prämienhebung massgebenden Werte.

⁴ Bei Gebäuden, die zum Abbruch bestimmt waren, gilt der Abbruchwert als Grundlage der Schadenermittlung.

b) vor der Einschätzung

Art. 35.

¹ Als Grundlage der Schadenermittlung gilt der vom Versicherten nachzuweisende Wert zur Zeit des Schadeneintrittes:

1. wenn ein Gebäude, das zur Schätzung angemeldet ist, von einem Schadenereignis betroffen wird;
2. soweit die Bauzeitversicherung Anwendung findet.

c) bleibender Minderwert

Art. 35bis.⁸⁴

¹ Bei Gebäudeschäden, die nicht behoben werden können oder deren Behebungskosten in einem offensichtlichen Missverhältnis zur Beschädigung oder zum Versicherungswert des Gebäudes stehen, wird anstelle des Schadens nach Versicherungswert⁸⁵ ein angemessener bleibender Minderwert ermittelt.

² Die Regierung regelt die Einzelheiten durch Verordnung⁸⁶.

2. Bemessung der Leistungen

Grundsätze

Art. 36.

¹ Soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt, ⁸⁷ vergütet die Anstalt den ermittelten Schaden.

² ...⁸⁸

³ Die Versicherungsleistung darf in keinem Fall die wirklichen Kosten der Wiederherstellung übersteigen.

Selbstbehalt

Art. 36bis.⁸⁹

¹ Der Versicherte trägt in jedem Versicherungsfall einen Selbstbehalt. Neben einem Pflichtselbstbehalt kann er je nach Versicherungswert zusätzlich individuelle Selbstbehalte wählen.

² Die Regierung legt durch Verordnung⁹⁰ Höhe und Ausgestaltung der Selbstbehalte fest. Sie nimmt auf Versicherungswert und Schadengefahr gerichtete Abstufungen vor.

Beschränkung auf den Verkehrswert

a) Regel

Art. 37.⁹¹

¹ Die Versicherungsleistung entspricht höchstens dem Verkehrswert⁹², wenn ein zerstörtes Gebäude nicht innert dreier Jahre vom Versicherten oder von ihm gleichgestellten Personen für den bisherigen Zweck wiederhergestellt wird.

² Dem Versicherten gleichgestellt sind Personen, die im Zeitpunkt des Schadenereignisses einen Rechtstitel auf den Erwerb des Gebäudes besaßen oder die das Gebäude gemäss Erb- oder Familienrecht vom Versicherten erworben haben, sowie Personen, die im Zeitpunkt des Schadenereignisses Pfandgläubiger oder Bürgen waren und das Gebäude zur Wahrung ihrer Interessen erworben haben. Ausnahmsweise können auch andere Personen dem Versicherten gleichgestellt werden, wenn hierfür achtenswerte Gründe nachgewiesen werden.

³ Ist das Gebäude nicht gänzlich zerstört worden, so wird der auf den zerstörten Teil entfallende Verkehrswert⁹³ nach dem Verhältnis zwischen

Schadenssumme und Zeit⁹⁴ oder Neuwert⁹⁵ des ganzen Gebäudes berechnet. Er ist besonders zu schätzen, wenn diese Rechnungsweise zu einem unbilligen Ergebnis führt.

b) Sonderfälle

Art. 37bis.⁹⁶

¹ Die Anstalt⁹⁷ kann ausnahmsweise die Frist zur Wiederherstellung erstrecken. In Härtefällen kann sie bei Nichtwiederaufbau die Versicherungsleistung bei einer wesentlichen Differenz zwischen geschätztem Verkehrswert⁹⁸ und wirklichem Verkehrswert⁹⁹ im Zeitpunkt des Schadenereignisses oder bei einer erheblichen Differenz zwischen dem geschätzten Verkehrswert¹⁰⁰ und dem Zeitwert¹⁰¹ angemessen erhöhen.

² Wesentliche Wertverminderungen seit der Einschätzung sind zu berücksichtigen.

³ Übersteigt der Verkehrswert¹⁰² den Neuwert¹⁰³, so wird bei Nichtwiederaufbau nur der Neuwert ausbezahlt.

Anrechnung von Vorteilen

Art. 38.

¹ Wird das zerstörte Gebäude nicht auf der bisherigen Baustelle wiederaufgebaut und erwachsen dem Versicherten hieraus Vorteile, so ist die Versicherungsleistung entsprechend zu kürzen.

² Andere Vorteile der Wiederherstellung können angerechnet werden, sofern sie das übliche Mass wesentlich überschreiten.

³ Vorteile dürfen nur soweit angerechnet werden, als die Versicherungsleistung nicht unter den Verkehrswert sinkt.

Ersatzpflicht bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen der Wiederherstellung

Art. 39.¹⁰⁴

¹ Die Anstalt vergütet dem Versicherten den Wert der nicht mehr verwendbaren Überreste, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften die Wiederherstellung des zerstörten Gebäudes auf den gleichen Grundmauern verhindern oder nur beschränkt gestatten. Die Anrechnung von Vorteilen gemäss Art. 38 dieses Gesetzes bleibt vorbehalten.

² Entschädigungsansprüche des Versicherten gegen das Gemeinwesen gehen im Ausmass der Versicherungsleistung auf die Anstalt über. Soweit ein Anspruch gegen politische Gemeinde oder Kanton besteht, ist für die Bemessung die Schadensschätzung gemäss diesem Gesetz¹⁰⁵ verbindlich.

³ Fällt eine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens in Betracht, so kann es innert dreier Monate nach dem Schadenereignis verlangen, dass ihm die Schadensschätzung eröffnet wird.¹⁰⁶ Dem Versicherten darf aus einer allfälligen Neuschätzung kein Nachteil erwachsen.

3. Nebenleistungen

Schäden an Liegenschaftsbestandteilen

Art. 40.

¹ Schäden, die in einem Versicherungsfall nicht an Gebäuden, sondern an andern Liegenschaftsbestandteilen, wie Kulturen, Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen, entstanden sind, werden ersetzt:

1. wenn sie auf ein Brandereignis zurückgehen;
2. wenn sie durch Lösch-, Rettungs- oder Sicherungsvorkehren zum Schutz der Gebäude verursacht worden sind.

Schadenverhütungs-, Abbruch- und Aufräumungskosten

Art. 41.

¹ Die Anstalt vergütet die vom Versicherten nachgewiesenen Kosten folgender Massnahmen, sofern sie im Zusammenhang mit einem Versicherungsfall stehen:

1. Massnahmen zur Schadenverhütung und Schadenminderung, wie Errichtung von Notdächern, Stützvorrichtungen und Gebäudeaustrocknung, soweit sie dem Schutz von Gebäuden dienen;
2. notwendige Abbruch- und Aufräumungsarbeiten.

² An die Kosten von Vorkehren, die vom Versicherten bei unmittelbar drohender Gefahr zur Abwendung eines Schadens unternommen werden, kann die Anstalt eine angemessene Entschädigung leisten.

4. Verfahren im Versicherungsfall

Anzeige

Art. 42.¹⁰⁷

¹ Der Versicherte meldet den Brand- oder Elementarschaden, für den er Versicherungsleistungen beansprucht, unverzüglich der Gebäudeversicherungsanstalt.

Verwirkung

Art. 42bis.¹⁰⁸

¹ Wenn die Anzeige später als ein Jahr, nachdem der Versicherte vom Schaden Kenntnis erhalten hat, oder mehr als zwei Jahre nach dem Schadenereignis eingeht, ist die Anstalt nicht mehr leistungspflichtig. Vorbehalten bleiben die Rechte der Grundpfandgläubiger gemäss Art. 33 Abs. 3 dieses Gesetzes.

Schadenminderungspflicht

Art. 43.

¹ Der Versicherte hat nach Eintritt des Schadenereignisses alle zumutbaren Massnahmen zur Minderung des Schadens zu ergreifen und Weisungen der Verwaltung zu befolgen.

Veränderungsverbot

Art. 44.

¹ An der beschädigten Liegenschaft dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, durch welche die Abklärung der Schadenursache oder die Schätzung des Schadens verunmöglicht oder erschwert wird. Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen sowie Abbruch- und Aufräumungsarbeiten, die zur Feststellung des Schadens notwendig sind.

Untersuchung

Art. 45.¹⁰⁹

¹ Die Staatsanwaltschaft führt eine Untersuchung zur Ermittlung der Schadenursache und einer allfälligen Mitschuld des Versicherten durch.

² Die Kosten der Untersuchung werden von der Anstalt getragen. Ausgenommen bleiben die Kosten eines Strafverfahrens.

Schätzungsverfahren

Art. 46.

¹ Die Gebäudeschäden und die Schäden an anderen Liegenschaftsbestandteilen sind auf Kosten der Anstalt zu schätzen.

² Hat der Versicherte nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Veränderungsverbot übertreten, so wird der Schaden berücksichtigt, der sich noch zuverlässig feststellen lässt.

Verfügung über die Versicherungsleistungen

Art. 47.¹¹⁰

¹ Die Verwaltung erlässt innert Monatsfrist nach erfolgter Schadensschätzung eine Verfügung über die Versicherungsleistungen.

² Schäden, die bei der Schätzung nicht festgestellt wurden, können berücksichtigt werden, wenn der Versicherte sie nachweist.

Auszahlung

a) allgemeine Voraussetzungen

Art. 48.

¹ Die rechtskräftig festgesetzte Versicherungsleistung wird ausbezahlt, wenn die Wiederherstellung durchgeführt und allfällige Mängel, die zu Schäden führen können, behoben sind oder, sofern keine Wiederherstellung erfolgt, der Schadenplatz geräumt ist.¹¹¹

² Die Verwaltung kann einen Ausweis über die Kosten der Wiederherstellung verlangen.

³ Sind bei der Wiederherstellung abgeschätzte Gebäudeteile verwendet worden, so wird die Versicherungsleistung entsprechend gekürzt.

a^{bis}) Kleinschäden

Art. 48bis.¹¹²

¹ Bei Kleinschäden können Versicherungsleistungen ausnahmsweise vorzeitig ausbezahlt werden.

² Die Regierung legt die Voraussetzungen durch Verordnung¹¹³ fest.

b) grössere Schadenfälle

Art. 49.¹¹⁴

¹ Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört oder liegt eine grosse Schadenssumme vor, so wird in der Regel innert zweier Monate, nachdem die

Schadenschätzung rechtskräftig geworden ist, der Betrag ausbezahlt, auf den der Versicherte auch bei Nichtwiederherstellung Anspruch hätte. Der Rest wird nach Baufortschritt ausbezahlt.

² Die Versicherungsleistungen werden vom Tag des Schadenereignisses bis zur Auszahlung, längstens für drei Jahre, zum Zinsfuss der St.Gallischen Kantonalbank für erstrangige Hypotheken für Wohnbauten ohne Zinseszins verzinst. Die Nebenleistungen werden nicht verzinst.

³ Die Verzinsung kann über die dreijährige Wiederaufbaufrist hinaus erstreckt werden, wenn der Verzögerungsgrund nicht beim Versicherten liegt.

c) Rechte der Grundpfandgläubiger

Art. 50.

¹ Die Rechte der Grundpfandgläubiger werden nach Art. 822 ZGB [115](#) gewahrt.

² Wird das Gebäude wiederhergestellt, so darf die Entschädigung dem Versicherten nach dem Baufortschritt ausbezahlt werden.

³ Unterbleibt die Wiederherstellung, so dient die Entschädigung in erster Linie zur Tilgung der auf dem Grundstück haftenden Grundpfandforderungen. Solche Kapitalrückzahlungen sind vom Gläubiger ohne Kündigung anzunehmen.

5. Rückgriff und Rückforderung

Rückgriff

Art. 51.

¹ Ist der Schaden durch einen Dritten verschuldet worden, [116](#) so gehen die Schadenersatzansprüche des Versicherten auf die Anstalt über, soweit sie Entschädigung leistet. [117](#)

² Der Versicherte haftet für jede Handlung, durch die er das Rückgriffsrecht der Anstalt verkürzt. [118](#)

³ Gegen Personen, die mit dem Versicherten in häuslicher Gemeinschaft leben oder für deren Handlungen er einstehen muss, [119](#) besteht kein Rückgriffsrecht, wenn sie den Schaden nur leichtfahrlässig herbeigeführt haben.

Rückforderung

Art. 52.

¹ Werden nachträglich Tatsachen bekannt, welche die Verweigerung oder die Kürzung der Versicherungsleistung begründet hätten, [120](#) so kann die Anstalt eine entsprechende Rückforderung geltend machen.

² Das Rückforderungsrecht erlischt mit dem Ablauf von zehn Jahren nach dem Schadenereignis.

V. Schadenverhütung und Brandbekämpfung

Beitragsfonde

Art. 53.

¹ Die Anstalt unterhält:

1. einen Feuerschutzfond, aus dem Beiträge für die Verminderung der Feuergefahr und die Brandbekämpfung ausgerichtet werden können; [121](#)
2. einen Fond, aus dem Beiträge für die Verhütung von Elementarschäden ausgerichtet werden können.

² Die Fonde werden aus der Betriebsrechnung der Anstalt und den Fondzinsen geüfnet.

³ Dem Feuerschutzfond werden auch die Beiträge der privaten Feuerversicherungsgesellschaften und der Rückversicherer [122](#) zugewiesen.

VI. Rechtspflege

Einsprache bei der Verwaltung

Art. 54. [123](#)

¹ Gegen Verfügungen der Verwaltung über Versicherungspflicht, Versicherungswerte, Prämien und Versicherungsleistungen kann innert dreissig Tagen Einsprache erhoben werden.

Rekurs bei der Verwaltungskommission

Art. 55. [124](#)

¹ Einspracheentscheide der Verwaltung über Versicherungspflicht, Versicherungswerte, Prämien und Versicherungsleistungen können innert

vierzehn Tagen mit Rekurs bei der Verwaltungskommission angefochten werden.

Beschwerde an das Verwaltungsgericht

Art. 56.¹²⁵

¹ Gegen Entscheide der Verwaltungskommission über Versicherungspflicht, Versicherungswerte, Prämien und Versicherungsleistungen kann Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben werden.

Weitere Vorschriften

Art. 57.¹²⁶

¹ Soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, findet das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege¹²⁷ Anwendung.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften über das gerichtliche Verfahren und über die Gebäude- und die Schadensschätzungen.

VII. Schlussbestimmungen

Vorschriften der Regierung

Art. 58.¹²⁸

¹ Die Regierung bestimmt auf dem Verordnungswege:

1. welche Bauten und Gebäudebestandteile nicht unter die Versicherung fallen und welche Sachen und Einrichtungen, die nicht Gebäudebestandteile sind, in die Versicherung einbezogen werden;
2. die Schätzungsregeln;
3. die Beiträge aus dem Feuerschutzfond und aus dem Fond für die Verhütung von Elementarschäden.

² Die Regierung bestimmt den Sitz der Anstalt und erlässt die übrigen zum Vollzuge dieses Gesetzes erforderlichen Vorschriften.

³ Die politischen Gemeinden können zur Mitwirkung beim Vollzug herangezogen werden.

Art. 59.¹²⁹

Aufhebung bisherigen Rechtes

Art. 60.

¹ Das Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 22. Juni 1925¹³⁰ wird aufgehoben.

Übergangsbestimmungen

Art. 61.¹³¹

Art. 62.¹³²

Art. 63.¹³³

Vollzugsbeginn

Art. 64.

¹ Die Regierung¹³⁴ bestimmt, wann dieses Gesetz in Vollzug tritt.¹³⁵

Schlussbestimmungen des II. Nachtragsgesetzes vom 11. Januar 1996¹³⁶

II.

Das Gesetz über den Feuerschutz vom 18. Juni 1968¹³⁷ wird wie folgt geändert:

Überschrift nach Art. 51quinquies (neu). IIIbis. Beiträge

Feuerschutzabgabe

Art. 51sexies (neu).

¹ Die Gebäudeeigentümer entrichten eine zweckgebundene Abgabe zur Finanzierung der staatlichen Feuerschutzaufgaben.

² Die Abgabe beträgt höchstens 20 Rappen je tausend Franken des versicherten Gebäudewertes.

³ Die Regierung legt durch Verordnung die Höhe der Abgabe fest. Sie kann Veranlagung und Bezug der Gebäudeversicherungsanstalt übertragen.

III.

Im Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 26. Dezember 1960¹³⁸ wird «Regierungsrat» unter Anpassung an den Text ersetzt durch «Regierung».

1 nGS 1, 467; nGS 12-27; nGS 13-118. Vom Grossen Rat erlassen am 24. November 1960, nach unbenützter Referendumsfrist rechtsgültig geworden am 26. Dezember 1960, in Vollzug ab 1. Januar 1961. Geändert durch Art. 127 [VRP](#) vom 16. Mai 1965, nGS 3, 477 (sGS 951.1); Art. 60 [FSG](#) vom 18. Juni 1968, nGS 5, 511 (sGS 871.1); Art. 211 StG vom 23. Juni 1970, nGS 7, 171 (sGS 811.1); NG vom 3. Dezember 1976, nGS 11-137 (in Vollzug ab 1. März 1977; Art. 22 bis 24 und die Aufhebung von Art. 25 und 26 in Vollzug ab 1. Januar 1979; siehe Abschnitt III der Schlussbestimmungen des VII. Nachtrags zur VV zum [GVG](#), sGS 873.11; II. NG vom 11. Januar 1996, nGS 31-133; Abschnitt II Ziff. 5 des NG zum StVG vom 1. Juli 1999, nGS 35-15 (sGS [140.1](#)); Art. [16 GGS](#) vom 9. November 2000, nGS 35-64 (sGS [814.1](#)); Abschnitt II Ziff. 23 des V. Nachtrag zur VRP vom 23. Januar 2007, nGS 42-55 (sGS 951.1); Art. 69 [WBG](#) vom 17. Mai 2009, nGS 44-116 (sGS [734.1](#)).

2 ABl 1959, 1016.

3 G über die Gebäudeversicherung vom 22. Juni 1925, bGS 4, 589.

4 Eingefügt durch II. NG.

5 Vgl. Art. [8](#) Abs. 2 [FSG](#), sGS 871.1.

6 G über die Kantonshilfskasse für nichtversicherbare Elementarschäden, sGS 383.1; VV dazu, sGS 383.11.

7 Fassung gemäss NG.

8 Abs. 4 aufgehoben durch NG.

9 Fassung gemäss II. NG.

10 Fassung gemäss II. NG.

11 Geändert durch [GGS](#).

12 Finanzdepartement; Art. 24 lit. f [GeschR](#), sGS 141.3.

13 Fassung gemäss II. NG.

14 Fassung gemäss NG.

15 Finanzkontrolle; vgl. Art. 2 der V über die Finanzkontrolle, sGS 831.3.

16 Fassung gemäss II. NG.

17 Fassung gemäss II. NG.

18 Fassung gemäss II. NG.

19 Finanzkontrolle; vgl. Art. 2 der V über die Finanzkontrolle, sGS 831.3.

20 Fassung gemäss II. NG.

21 Fassung gemäss II. NG.

22 Siehe ferner Art. 32 Abs. 2 und Art. 58 Abs. 2 dieses G.

23 Fassung gemäss II. NG.

24 Abs. 2 eingefügt durch II. NG; vgl. Art. 10 Abs. 2 des BG über die politischen und polizeilichen Garantien zugunsten der Eidgenossenschaft (Garantiesgesetz) vom 26. März 1934, [SR](#) 170.21.

25 Geändert durch [WBG](#).

26 sGS [734.1](#).

27 Eingefügt durch II. NG.

28 Eingefügt durch II. NG.

29 Fassung gemäss II. NG.

30 Art. 18 Abs. 2 dieses G.

31 Art. 14 dieses G.

32 Geändert durch [GGS](#).

33 sGS [814.1](#).

34 Zweiter Satz eingefügt durch II. NG.

35 Eingefügt durch II. NG.

36 Eingefügt durch [GGS](#).

37 Vgl. Art. [37](#) und [49](#) dieses G.

38 Vgl. insbesondere Art. 49 ff. [BauG](#), sGS 731.1.

39 Vgl. insbesondere Art. 15 ff. [FSG](#), sGS 871.1; Art. 7 ff. der VV dazu, sGS 871.11.

40 Fassung gemäss NG.

41 Art. 87 [BauG](#), sGS 731.1.

42 Art. 78 [BauG](#), sGS 731.1.

43 Art. 13 dieses G.

44 Art. 12 dieses G.

45 Art. 13 dieses G.

46 Fassung gemäss NG.

47 Fassung gemäss NG.

48 Geändert durch [FSG](#).

49 [FSG](#), sGS 871.1, und VV dazu, sGS 871.11.

- 50 Fassung des ersten Satzes gemäss II. NG.
- 51 Vgl. Art 143 ff. des BG betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911, [SR](#) 220.
- 52 Eingefügt durch NG.
- 53 Fassung gemäss II. NG
- 54 sGS 873.11.
- 55 Fassung gemäss II. NG.
- 56 Fassung gemäss II. NG.
- 57 Fassung gemäss II. NG.
- 58 Eingefügt durch II. NG.
- 59 sGS 873.11.
- 60 Eingefügt durch II. NG.
- 61 Aufgehoben durch NG.
- 62 Aufgehoben durch NG.
- 63 Fassung gemäss II. NG.
- 64 Fassung gemäss II. NG.
- 65 Aufgehoben durch II. NG.
- 66 Fassung gemäss II. NG.
- 67 Vgl. Art. 80 Abs. 2 des BG über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889, SR 281.1. Für die Prämien besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht; Art. 167 Abs. 2 Ziff. 1 EG zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, sGS 911.1.
- 68 Art. 54 ff. dieses G.
- 69 Fassung gemäss NG.
- 70 Eingefügt durch II. NG.
- 71 sGS 873.11.
- 72 Fassung gemäss NG.
- 73 Fassung gemäss II. NG.
- 74 Fassung gemäss II. NG.
- 75 Fassung gemäss NG.
- 76 Fassung gemäss II. NG.
- 77 Vgl. Art. 125 der eidgV über die Luftfahrt (Luftfahrtverordnung) vom 14. November 1973, SR 748.01.
- 78 Eingefügt durch II. NG.
- 79 Vgl. Art. 33 Abs. 2 der Militärorganisation der Schweizerischen Eidgenossenschaft, [SR](#) 510.10 (aufgehoben), nunmehr BG über die Armee und die Militärverwaltung (Militärgesetz) vom 3. Februar 1995, [SR](#) 510.10; Art. 86 ff. des Bundesbeschlusses über die Verwaltung der Armee vom 30. März 1949, [SR](#) 510.30.
- 80 Fassung gemäss II. NG.
- 81 Fassung gemäss NG.
- 82 Fassung von Abs. 2 gemäss NG.
- 83 Art. 19 dieses G.
- 84 Eingefügt durch II. NG.
- 85 Art. 34 dieses G.
- 86 sGS 873.11.
- 87 Art. 31 Ziff. 3 Abs. 2, Art. 32, 36 Abs. 2 und 3, Art. 37, 38, 39, 46 Abs. 2, Art. 47 Abs. 2 und Art. 48 Abs. 3 dieses G.
- 88 Abs. 2 aufgehoben durch II. NG.
- 89 Eingefügt durch II. NG.
- 90 sGS 873.11.
- 91 Fassung gemäss NG.
- 92 Art. 14 Abs. 4 dieses G.
- 93 Art. 14 Abs. 4 dieses G.
- 94 Art. 14 Abs. 3 dieses G.
- 95 Art. 14 Abs. 2 dieses G.
- 96 Eingefügt durch NG.
- 97 Fassung gemäss II. NG.
- 98 Art. 14 Abs. 4 dieses G.
- 99 Art. 14 Abs. 4 dieses G.
- 100 Art. 14 Abs. 4 dieses G.
- 101 Art. 14 Abs. 3 dieses G.
- 102 Art. 14 Abs. 4 dieses G.
- 103 Art. 14 Abs. 2 dieses G.
- 104 Fassung gemäss NG.
- 105 Art. 46 f. dieses G.
- 106 Art. 47 dieses G.
- 107 Geändert durch NG zum [StVG](#).
- 108 Eingefügt durch NG.
- 109 Geändert durch NG zum [StVG](#).
- 110 Geändert durch NG zum [StVG](#).

- 111 Geändert durch [FSG](#).
- 112 Eingefügt durch II. NG.
- 113 sGS 873.11.
- 114 Fassung gemäss II. NG.
- 115 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.
- 116 Vgl. Art. 41 ff. des BG betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911, SR 220.
- 117 Vgl. Art. 149 Abs. 1 des BG betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911, SR 220.
- 118 Vgl. Art. 149 Abs. 2 des BG betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911, SR 220.
- 119 Vgl. insbesondere Art. 333 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, SR 210; Art. 55 des BG betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911, SR 220; Art. 1 ff. des BG über die Verantwortlichkeit des Bundes sowie seiner Behördemitglieder und Beamten (Verantwortlichkeitsgesetz) vom 14. März 1958, SR 170.32; Art. [1](#) ff. [VG](#), sGS [161.1](#).
- 120 Art. 33 Abs. 1 und 2 dieses G.
- 121 V über die Beiträge aus dem Feuerschutzfond, sGS 872.3; Art. 45 Abs. 1 der VV zum [FSG](#), sGS 871.11; Art. 5 der V über die Entschädigungen der Blitzschutzkontrolleure, sGS 871.13.
- 122 G über Beitragsleistung von Feuerversicherungsgesellschaften zu Feuerlöschzwecken, sGS 872.1.
- 123 Geändert durch V. Nachtrag zur [VRP](#).
- 124 Geändert durch V. Nachtrag zur [VRP](#).
- 125 Geändert durch [GGS](#).
- 126 Geändert durch V. Nachtrag zur [VRP](#).
- 127 sGS [951.1](#).
- 128 Geändert durch [GGS](#).
- 129 Aufgehoben durch StG.
- 130 bGS 4, 589.
- 131 Überholt durch Vollzug.
- 132 Überholt durch Vollzug.
- 133 Überholt durch Vollzug.
- 134 Fassung gemäss II. NG.
- 135 In Vollzug ab 1. Januar 1961.
- 136 nGS 31-133.
- 137 sGS 871.1.
- 138 sGS 873.1.