

Gestützt auf Art. 52 des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 12. April 1970¹

von der Regierung erlassen am 19. September 2000

I. Organisation

Art. 1 Regierung

Die Regierung erlässt das Geschäftsreglement, setzt die Entschädigung für die Mitglieder der Verwaltungskommission fest und genehmigt die Jahresrechnung.

Art. 2 Verwaltungskommission

¹ Die Verwaltungskommission besteht aus dem Vorsteher des zuständigen Departements als Vorsitzendem und sechs weiteren Mitgliedern.

² Sie ist oberstes Organ der Anstalt. Ihre Aufgaben werden im Geschäftsreglement festgelegt.

Art. 3 Direktion

¹ Die Direktion führt die Geschäfte der Anstalt, vertritt diese nach aussen und vollzieht die Beschlüsse der übergeordneten Organe.

² Sie ist für alle Geschäfte zuständig, die nicht nach Gesetz und den dazugehörigen weiteren Erlassen ausdrücklich in die Zuständigkeit anderer Organe fallen.

Art. 4 Kontrollstelle

Die Kontrollstelle prüft jährlich die Rechnung der Anstalt und erstattet darüber Bericht.

II. Versicherungspflicht

Art. 5 Gebäude

Gebäude ist jedes Erzeugnis der Bautätigkeit, das zur Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet und einem bleibenden Zweck zu dienen bestimmt ist.

Art. 6 Nicht versicherungspflichtige Gebäude

Von der Versicherungspflicht sind ausgenommen:

- a) Alpgebäude, Ställe sowie Hütten, die ausserhalb einer Ortschaft stehen und mindestens 100 m vom nächsten versicherungspflichtigen Gebäude entfernt sind;
- b) Gebäude, deren Versicherungswert einen von der Regierung bestimmten Betrag nicht erreicht.

Art. 7 Gebäudeähnliche Objekte

Gebäudeähnliche Objekte sind selbständige Erzeugnisse der Bautätigkeit, wenn sie in Mauerwerk, Beton, Holz oder ähnlich dauerhaftem Material erstellt sind, wie Brücken, Zisternen, Brunnen, Treppen, Landungsstege und Silos.

Art. 8 Freiwillige Versicherungen

¹ Für den Abschluss einer freiwilligen Versicherung hat der Eigentümer bei der Anstalt einen schriftlichen Antrag einzureichen.

² Die Anstalt händigt dem Eigentümer eine schriftliche Versicherungsbestätigung aus, die über den Prämienansatz und allfällige Ausschlüsse orientiert.

³ Die freiwillige Versicherung kann nur schriftlich gekündigt werden.

Art. 9 Ausschluss

1. bei behebbarer Gefährdung

¹ Ist die Beseitigung einer besonders grossen Gefährdung zumutbar, so darf der Ausschluss erst verfügt werden, nachdem der Eigentümer erfolglos aufgefordert worden ist, den Gefahrenzustand innert einer angemessenen Frist zu beheben.

² In besonderen Fällen kann der Ausschluss sofort verfügt werden.

³ Sobald der Eigentümer den Nachweis erbracht hat, dass der Gefahrenzustand beseitigt ist, hat die Anstalt das Gebäude wieder in die Versicherung aufzunehmen.

⁴ Ausschluss und Wiederaufnahme eines Gebäudes sind dem Eigentümer, den Grundpfandgläubigern und dem Grundbuchamt schriftlich mitzuteilen und werden um 18 Uhr des Tages wirksam, an dem die Anstalt die Verfügung der Post übergeben hat.

Art. 10 2. bei nicht behebbarer Gefährdung

Ist die Beseitigung der besonders grossen Gefährdung nicht zumutbar und will der Eigentümer das Gebäude dennoch versichern, so gibt die Anstalt dem Eigentümer und den Grundpfandgläubigern in einer schriftlichen Versicherungsbestätigung die Prämiensätze und allfällige Teilausschlüsse bekannt.

Art. 11 3. aus wichtigem Grund

Als wichtiger Grund im Sinne von Artikel 6 Absatz 2 des Gesetzes ² gilt namentlich das Erstellen von Bauten in ausgesprochenen Gefahrenzonen.

Art. 12 Bauzeitversicherung

¹ Umbauten und Erneuerungsbauten unterliegen der Bauzeitversicherung, wenn ihre voraussichtlichen Kosten, soweit sie das Gebäude betreffen:

- a) 10'000 Franken übersteigen;
- b) mehr als 10 Prozent des bisherigen Versicherungswertes, mindestens aber 2'000 Franken erreichen.

² Für Bauvorhaben, die während der Bauzeit nicht versichert werden müssen, kann der Eigentümer eine Bauzeitversicherung abschliessen.

³ Für den Abschluss einer Bauzeitversicherung hat der Eigentümer bei der Anstalt einen schriftlichen Antrag einzureichen, dem ein Situationsplan, die Baupläne und ein summarischer Kostenvoranschlag beizulegen sind.

⁴ Die Bauzeitversicherung erstreckt sich auf das ganze Bauvorhaben, wie es sich aus den eingereichten Unterlagen ergibt und bei der Gebäudeschätzung zu berücksichtigen ist.

⁵ Die Gemeinden haben der Anstalt ein Doppel jeder Baubewilligung mitzuteilen.

Art. 13 Pflichten der Gemeinden

¹ Die Gemeinden wachen darüber, dass alle versicherungspflichtigen Gebäude und Bauvorhaben auf ihrem Gebiet bei der Anstalt versichert werden.

² Stellt die Gemeinde fest, dass ein versicherungspflichtiges Gebäude oder Bauvorhaben nicht zur Versicherung angemeldet worden ist, so erstattet sie der Anstalt unverzüglich Meldung.

Art. 14 Verminderung der Versicherungssumme

¹ Der Gebäudewert hat sich im Sinne von Artikel 9 Absatz 2 des Gesetzes wesentlich vermindert, wenn der Versicherungswert um mehr als ein Fünftel gesunken ist.

² Die Verminderung ist dem Eigentümer schriftlich mitzuteilen.

III. Versicherungswerte

Art. 15 Neuwert

Der Neuwert entspricht dem Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist.

Art. 16 Zeitwert

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

Art. 17 Abbruchwert

Der Abbruchwert entspricht dem Verkaufswert des Baumaterials, soweit dieser die Kosten des Abbruchs übersteigt.

Art. 18 Ausnahmen von der Neuwertversicherung

Ein wichtiger Grund im Sinne von Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes liegt namentlich vor, wenn ein Gebäude entgegen den bau- oder feuerpolizeilichen Vorschriften oder den Regeln der Baukunde erstellt worden ist, oder wenn der Eigentümer glaubhaft macht, dass das Gebäude nach einem Schadenfall nicht wiederaufgebaut wird.

Art. 19 Gebäuderegister

¹ Die Anstalt führt über die versicherten Gebäude ein Register.

² Die Grundbuchämter haben der Anstalt kostenlos alle Handänderungen unverzüglich zu melden und die von ihr verlangten Grundbuchauszüge zu erstellen.

Art. 20 Nummerierung der Gebäude

¹ In Gemeinden, in denen kein Vermessungswerk besteht, müssen die versicherten Gebäude die Versicherungsnummer tragen.

² Die Anstalt bestimmt die Ausführung der Nummernschilder.

³ Die Kosten der Nummernschilder gehen zu Lasten der Anstalt.

IV. Finanzierung

Art. 21 Prämie für die Bauzeitversicherung

¹ Zur Berechnung der Prämie für die Bauzeitversicherung wird auf das Schätzungsergebnis abgestellt.

² Bei grossen Bauvorhaben kann die Anstalt dem Baufortschritt entsprechend Teilzahlungen verlangen.

Art. 22 Zahlung der Prämie

¹ Die Prämien sind innert 30 Tagen seit der Rechnungstellung zu bezahlen.

² Bei Zahlungsverzug berechnet die Anstalt einen Verzugszins aufgrund des vom Kanton jährlich festgelegten Satzes.

Art. 23 Nichtzuschlagspflichtige Nachbargebäude

Der Prämienzuschlag ist für ein Nachbargebäude namentlich nicht geschuldet, wenn dieses durch eine Brandmauer oder durch massive Zwischenbauten vom zuschlagspflichtigen Gebäude abgetrennt ist.

V. Versicherungsleistungen

Art. 24 Gebäudeschäden

Ein Gebäudeschaden liegt vor, soweit zu seiner Behebung Aufwendungen notwendig sind, die bei der Schätzung von Gebäuden berücksichtigt werden.

Art. 25 Nicht gedeckte Elementarschäden

Nicht gedeckte Elementarschäden gemäss Artikel 26 Absatz 1 Litera e des Gesetzes sind insbesondere Schäden:

- a) infolge Bergdruckes, Feuchtigkeitseinwirkung, schlechten Baugrundes, ungeeigneter Fundamente, fehlerhafter Arbeit oder Konstruktion, mangelhaften Gebäudeunterhaltes;
- b) wegen ungenügend dimensionierter Kanalisationsleitungen, Abrutschens von Schnee und Eis von Dächern ohne geeignete Rückhaltevorrückungen, Rückstaus in der Kanalisation und künstlicher Erdbewegungen;
- c) Leitungsbruch, Wasserinfiltration durch Dächer und Umfassungswände, Grundwasser, Rückschwallwasser, Frostschäden, Eisbildung auf Dächern.

Art. 26 Wiederherstellung 1. Grundsatz

¹ Ein Gebäude ist wiederhergestellt, wenn alle Schäden am Gebäude behoben sind.

² Wird das Gebäude teilweise wiederhergestellt, so bemisst sich die Entschädigung für den nicht wiederhergestellten Teil nach Artikel 33 des Gesetzes ³.

Art. 27 2. Änderung des Zweckes

Das Gebäude ist nicht für den gleichen Zweck wiederhergestellt, wenn es für eine andere Verwendung baulich wesentlich anders gestaltet worden ist.

Art. 28 3. Verlegung

¹ Der Wiederaufbau hat in der Regel an der gleichen Stelle zu erfolgen.

² Die Direktion kann eine Verlegung innerhalb des Kantons bewilligen, wenn beachtliche Gründe vorliegen.

Art. 29 4. durch Dritte

Tritt der Versicherte seine Ansprüche gegenüber der Anstalt an einen Dritten ab, und beabsichtigt dieser, den Ersatzbau an einem anderen Ort zu erstellen, so kann die Anstalt aus wichtigen Gründen die Entschädigung auf den Zeitwert beschränken.

Art. 30 Nebenleistungen

Nebenleistungen gemäss Artikel 34 des Gesetzes ⁴ sind nur soweit zu erbringen, als sie unmittelbar durch das Schadenereignis bedingt sind.

Art. 31 Selbstbehalt

¹ Bei Elementarschäden hat der Eigentümer 400 Franken je Ereignis selbst zu tragen.

² Zusätzlich zum Selbstbehalt gemäss Absatz 1 kann der Eigentümer freiwillig einen Selbstbehalt je Gebäude von maximal 2 Prozent des Versicherungswertes mit Prämienreduktion wählen. Ausgenommen sind Bauzeitversicherungen.

³ Der gewählte Selbstbehalt erfasst sowohl die Brandschäden als auch die Elementarschäden.

⁴ Ein freiwilliger Selbstbehalt kann gewählt oder geändert werden:

- a) auf Jahresanfang;
- b) bei einer Neuschätzung;
- c) beim Wechsel des Gebäudeeigentümers;
- d) nach einem Schadenfall.

VI. Verfahren im Schadenfall

Art. 32 Schadenmeldung

¹ Der Schaden ist vom Eigentümer der Anstalt zu melden.

² Meldungen, die bei Gemeinden eingehen, sind unverzüglich an die Anstalt weiterzuleiten.

³ Die Anstalt und die Gemeinden melden jedes Brandereignis der Kanttonspolizei. Diese unterrichtet die Anstalt über ihre Erhebungen.

Art. 33 Schadensschätzung

¹ Die Regierung erlässt Bestimmungen über die Schadensschätzung.

² Das Ergebnis der Schadensschätzung ist dem Eigentümer mit einer Rechtsmittelbelehrung schriftlich zu eröffnen.

Art. 34 Auszahlung

¹ Die Entschädigung wird bei Wiederherstellung ausgezahlt, wenn der Schaden und allfällige feuerpolizeiliche Mängel behoben sind, und bei Nichtwiederherstellung, wenn der Schadenplatz geräumt ist.

² Bei grossen Schäden können nach Baufortschritt Teilzahlungen geleistet werden.

Art. 35 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit der Teilrevision des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden in Kraft ⁵.

Endnoten

- 1 BR 830.100
- 2 BR 830.100
- 3 BR 830.100

4 BR 830.100

5 1. Januar 2001