
Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (VO zum Gebäudeversicherungsgesetz; VOzGebVG)

Vom 26. Oktober 2010 (Stand 1. Januar 2011)

Gestützt auf Art. 45 Abs. 1 der Kantonsverfassung¹⁾

von der Regierung erlassen am 26. Oktober 2010

1. Aufsicht

Art. 1 Rechnungslegung

¹ Die Rechnungslegung der Gebäudeversicherung hat gemäss den von der Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung erlassenen Grundsätzen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) für Gebäudeversicherer zu erfolgen.

2. Versicherte Gefahren

Art. 2 Nicht versicherte Gefahren in der Elementarschadenversicherung

¹ Keine Elementarschäden sind insbesondere Schäden, die zurückzuführen sind auf:

- a) Bergdruck, Feuchtigkeitseinwirkung, schlechten Baugrund, permanente Rutschung, Bodensetzung, Bodensenkung, Kriechschnee;
- b) ungenügend dimensionierte Kanalisationsleitungen, Rückstau in der Kanalisation in und ausserhalb des Gebäudes; Leitungsbruch in und ausserhalb des Gebäudes, Wasserinfiltration durch Dächer und Umfassungswände, Grundwasser, Rückschwallwasser, Frostschäden, Eisbildung auf Dächern;
- c) künstliche Erdbewegungen oder andere direkte oder indirekte menschliche Einwirkungen, fehlerhafte Arbeit oder Konstruktion, ungeeignete Fundamente, mangelhaften Gebäudeunterhalt, Abrutschen von Schnee und Eis von Dächern ohne geeignete Rückhaltevorrichtungen.

¹⁾ BR [110.100](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

3. Gegenstand und Umfang der Versicherung

Art. 3 Gebäudeteile und Einrichtungen

1. Mit dem Gebäude versichert

¹ Mit dem Gebäude versichert sind:

- a) die dem Gebäudeeigentümer, Mieter, Pächter oder Anlagenbetreiber gehörenden ortsbundenen, gebäudevollendenden Einrichtungen und Ausbauten;
- b) alternative Energiegewinnungsanlagen.

² Nebensachen teilen das Schicksal der Hauptsache.

³ Die Gebäudeversicherung umschreibt die gebäudevollendenden Einrichtungen und Ausbauten.

Art. 4 2. Nicht mit dem Gebäude versichert

¹ Nicht mit dem Gebäude versichert sind:

- a) betriebliche Einrichtungen gewerblicher und industrieller Anlagen einschliesslich der zugehörigen baulichen Einrichtungen, die mit den betrieblichen Einrichtungen ein zusammenhängendes Ganzes bilden, unabhängig davon, ob und wie die betrieblichen und die zugehörigen Einrichtungen eingebaut sind;
- b) betriebliche Elektroinstallationen;
- c) Fahrhabe;
- d) Mehrkosten wegen beschleunigter Wiederherstellung;
- e) Aushub-, Grab- und Erdbohrarbeiten, Planierungs- und Umgebungsarbeiten, Arbeiten zur Verstärkung des Baugrundes, Spezialfundationen, bauliche Anlagen und Leitungen ausserhalb des Gebäudes, Anschlussgebühren.

² Die Gebäudeversicherung regelt die Einzelheiten der Zugehörigkeit der Gebäudeteile, Einrichtungen und Ausbauten zur Gebäude- oder zur Fahrhabeversicherung.

Art. 5 Nicht versicherte Gebäude

¹ Nicht versichert sind Gebäude mit einem Neuwert von weniger als 20 000 Franken.

Art. 6 Gebäudeähnliche Objekte

¹ Gebäudeähnliche Objekte sind aus dauerhaftem Material erstellte, nicht als Gebäude im Sinne des Gesetzes geltende, nicht bewegliche Erzeugnisse der Bautätigkeit.

Art. 7 Selbstbehalt

¹ Ein Selbstbehalt ist nach folgender Skala wählbar:

Selbstbehalt	Prämienrabatt	minimal erforderliche Versicherungssumme
Fr. 5000.–	10 Prozent	Fr. 250 000.–

Selbstbehalt	Prämienrabatt	minimal erforderliche Versicherungssumme
Fr. 10 000.–	14 Prozent	Fr. 500 000.–
Fr. 20 000.–	17 Prozent	Fr. 1 000 000.–
Fr. 50 000.–	21 Prozent	Fr. 2 500 000.–
Fr. 100 000.–	24 Prozent	Fr. 5 000 000.–

² Ein Selbstbehalt kann gewählt oder geändert werden:

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

Art. 8 Massnahmen bei besonderer Gefährdung

¹ Massnahmen bei Erweiterungsbauten können angeordnet werden, wenn die Erweiterung mindestens 30 Kubikmeter beträgt.

² Ein Umbau ist umfassend, wenn sich der Versicherungswert des Gebäudes um mindestens 20 Prozent erhöht.

³ Ein Schaden ist beträchtlich, wenn er mindestens 20 Prozent des Versicherungswertes des Gebäudes beträgt.

⁴ Als wahrscheinlich gilt eine Elementarschadengefahr bei Objekten in den Gefahrenzonen 1 (rote Gefahrenzone) und 2 (blaue Gefahrenzone) sowie in Gebieten mit beträchtlichen Elementarschäden (gelbe Gebiete der Gefahrenkarte).

Art. 9 Ausschluss

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

² In besonderen Fällen mit erheblicher Gefahr kann der Ausschluss sofort verfügt werden.

³ Gebäude mit einem Zeitwert von 30 Prozent und weniger werden von den Elementarschadengefahren Sturmwind und Schneedruck ausgeschlossen.

4. Versicherungsverhältnis

Art. 10 Beginn und Ende der Versicherung

¹ Die Erneuerung eines Gebäudes ist wesentlich, wenn sich dadurch der Versicherungswert um mindestens 5 Prozent erhöht.

² Der Gebäudewert hat sich wesentlich vermindert, wenn der Versicherungswert um mehr als 20 Prozent gesunken ist.

Art. 11 Ausnahmen von der Neuwertversicherung

¹ Ein wichtiger Grund für die Ausnahme von der Neuwertversicherung liegt vor,

- a) wenn ein Gebäude nicht den bau- oder feuerpolizeilichen Vorschriften oder den Regeln der Baukunde entspricht;
- b) wenn das Gebäude nach einem Totalschaden nicht wieder aufgebaut wird;
- c) wenn ein Gebäude nicht mehr im Sinne seines Zwecks genutzt wird und vom Eigentümer aus dessen Obhut entlassen worden ist.

Art. 12 Datenermittlung

¹ Die für die Versicherung massgebenden Daten werden in einer Leistungsvereinbarung zwischen Gebäudeversicherung und Amt für Schätzungswesen umschrieben. Diese Vereinbarung definiert auch Standards für Art, Qualität und Menge der Gebäudedaten.

Art. 13 Ermittlung des Versicherungswertes ohne Schätzung

¹ Ohne amtliche Schätzung können in die Versicherung aufgenommen beziehungsweise die Versicherungswerte neu festgelegt werden:

- a) Kleinbauten mit einem Neuwert von weniger als 20 000 Franken;
- b) Um- und Erneuerungsbauten bis maximal 300 000 Franken, sofern die Kosten nicht 15 Prozent des Neuwertes der letzten amtlichen Schätzung überschreiten.

Art. 14 Indexierung

¹ Massgebend für die Anpassung der Versicherungswerte an die Entwicklung der Baukosten ist der Schweizerische Baupreisindex, Bereich Hochbau, Grossregion Ostschweiz.

Art. 15 Wesentliche Nutzungsänderung

¹ Eine wesentliche Nutzungsänderung liegt vor, wenn die Risikobeurteilung eine Änderung der Zuschlagsklasse zur Folge hat.

5. Finanzierung

Art. 16 Gebäudeklassen

1. Einteilung

¹ Die Gebäude werden im Rahmen der amtlichen Schätzung auf Grund ihrer Bauart hinsichtlich des Feuerrisikos in drei Gebäudeklassen eingeteilt:

- a) 1. Klasse: massive Gebäude
- b) 2. Klasse: gemischte Gebäude
- c) 3. Klasse: nichtmassive Gebäude

² Für die Festlegung der Gebäudeklassen sind die Aussenwände beziehungsweise die Aussenhülle des Gebäudes massgebend. Die Brennbarkeit eines Gebäudeteils oder eines Baustoffes richtet sich nach den Brandschutzvorschriften.

³ Brennbare, nicht tragende Bauteile von Aussenwänden (Fassadenverkleidungen), wenn sie nicht mehr als ein Drittel je sichtbare Wandfläche ausmachen (höhere Anteile 2. Klasse), sowie Türen, Fenstereinfassungen, Fensterläden, brennbare Innenverkleidungen von Aussenwänden und verputzte Aussenisolationen fallen für die Festlegung der Gebäudeklasse ausser Betracht.

Art. 17 2. Massive Gebäude

¹ Zur 1. Klasse gehören Gebäude, deren Umfassungswände in vollem Umfange nicht brennbar sind.

Art. 18 3. Gemischte Gebäude

¹ Zur 2. Klasse gehören alle Bauten, die nicht unter die 1. oder die 3. Klasse fallen.

² Massive und gemischte Gebäude, die ohne Brandmauer an nichtmassive Gebäude angebaut sind, gehören zur 2. Klasse.

Art. 19 4. Nicht massive Gebäude

¹ Zur 3. Klasse gehören:

- a) Gebäude, deren tragende Umfassungswände zu mehr als einem Drittel brennbar sind;
- b) Gebäude mit weicher Bedachung. Brennbare Lichtkuppeln, Lichtbänder, Oberlichter und dergleichen fallen ausser Betracht.

Art. 20 Zuschlagsklassen

¹ Für Gebäude, die aufgrund ihrer Nutzung oder Lage einer erhöhten Feuer- oder Elementarschadengefährdung ausgesetzt sind, werden folgende Zuschlagsklassen gebildet:

- a) Zuschlagsklasse 1: Gebäude mit leicht erhöhtem Risiko;
- b) Zuschlagsklasse 2: Gebäude, mit mässig erhöhtem Risiko;
- c) Zuschlagsklasse 3: Gebäude mit stark erhöhtem Risiko.

² Die Gebäudeversicherung weist die Gebäude in den ergänzenden Bestimmungen zur Verordnung den Zuschlagsklassen zu.

Art. 21 Prämien 1. Allgemeines

¹ Für jedes Gebäude wird eine Prämie einschliesslich der Präventionsabgabe berechnet. Sie setzt sich zusammen aus der Grundprämie und einer allfälligen Zuschlagsprämie.

Art. 22 2. Grundprämie

¹ Die Grundprämie beträgt je tausend Franken Versicherungssumme:

- a) für die Gebäudeklasse 1: 30 Rappen
- b) für die Gebäudeklasse 2: 35 Rappen
- c) für die Gebäudeklasse 3: 50 Rappen

² In der Grundprämie ist eine Präventionsabgabe von zehn Rappen je tausend Franken Versicherungssumme enthalten.

Art. 23 3. Zuschlagsprämie

¹ Die Zuschlagsprämie beträgt je tausend Franken Versicherungssumme:

- a) für die Zuschlagsklasse 1: 30 Rappen
- b) für die Zuschlagsklasse 2: 60 Rappen
- c) für die Zuschlagsklasse 3: 90 Rappen

² Ist das Gebäude verschiedenen Feuerrisiken ausgesetzt, wird es nach dem höchsten dieser Risiken eingestuft.

³ Ist sowohl die Feuer- als auch die Elementarschadengefahr erhöht, ist das Gebäude für jedes dieser Risiken getrennt zuschlagspflichtig.

⁴ Die Zuschlagsprämien werden ab Bauende berechnet.

Art. 24 Ermässigung auf die Zuschlagsprämie

¹ Die Zuschlagsprämie wird ermässigt,

- a) wenn wirkungsvolle schadenverhütende oder schadenbekämpfende Massnahmen getroffen worden sind;
- b) wenn die zuschlagspflichtigen Räume weniger als die Hälfte des Gebäudes ausmachen.

² Die maximal mögliche Ermässigung auf den Zuschlagsprämien beträgt 80 Prozent. Die Verwaltungskommission regelt die Einzelheiten.

Art. 25 Mindestprämie
 1. Jahresprämie

¹ Die Mindestjahresprämie pro Rechnung beträgt zehn Franken zuzüglich Stempelsteuer und Abgabe an die Elementarschadenkasse.

Art. 26 2. Prämienachbelastung und -rückerstattung

¹ Führen Bewertungs- oder Prämienänderungen während des Jahres zu einer Prämienbelastung oder -rückerstattung von unter zehn Franken, wird der Betrag nicht in Rechnung gestellt beziehungsweise nicht zurückerstattet.

Art. 27 Fälligkeit

¹ Die Prämie einschliesslich der Präventionsabgabe ist innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen.

² Bei Zahlungsverzug stellt die Gebäudeversicherung einen Verzugszins sowie Mahn- und Inkassogebühren gemäss den vom Departement für Finanzen und Gemeinden festgelegten Ansätzen in Rechnung.

Art. 28 Prämie für die Bauzeitversicherung

¹ Die Prämie einschliesslich der Präventionsabgabe für die Bauzeit ist ab Baubeginn zu entrichten. Sie wird nach Vorliegen der amtlichen Schätzung festgelegt.

² Sie wird auf zwei Dritteln des Versicherungswertes berechnet.

³ Bei einer Bauzeit von über vier Jahren stellt die Gebäudeversicherung eine Zwischenrechnung.

⁴ Prämienschuldner ist der Eigentümer im Zeitpunkt der Schätzung.

Art. 29 Prämienschuldner

¹ Die Prämienrechnung hat zu begleichen, wer im Zeitpunkt der Rechnungsstellung Eigentümer des Gebäudes ist.

² Bei Stockwerkeigentum ist das Gebäude gesamthaft versichert.

6. Schadenfall

Art. 30 Ermittlung des Schadens

¹ Ist ein Gebäude zu mindestens der Hälfte beschädigt, wird der Schaden anhand der brauchbaren Überreste ermittelt. Bei der Bewertung der brauchbaren Überreste ist massgebend, inwieweit die Überreste für den Wiederaufbau eines gleichartigen Gebäudes verwendet werden könnten.

Art. 31 Nichtwiederherstellung und Zweckänderung

¹ Die Gebäudeversicherung kann im Schadenfall den Zeitwert des Gebäudes der Entwertung anpassen, sofern die letzte Schätzung mehr als drei Jahre zurückliegt.

² Ein Gebäude gilt als ungefähr gleich gross wiederhergestellt, wenn mindestens drei Viertel der Kubatur wiederhergestellt werden.

Art. 32 Allgemeiner Selbstbehalt

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

Art. 33 Verzinsung der Schadenentschädigung

¹ Verzinst werden Schäden von über 20 000 Franken. Zinszahlungen werden auf den Zeitwert geleistet. Nebenleistungen gemäss Artikel 39 des Gesetzes werden nicht verzinst.

² Die Verzinsung wird vom Tage der Schadenmeldung des Eigentümers an bis zur Auszahlung der Entschädigung maximal jedoch für drei Jahre geleistet.

³ Der Zinssatz entspricht dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für das Wohnungswesen.

7. Schlussbestimmungen

Art. 34 Übergangsrecht

¹ Die auf Grund der bisherigen Ausführungsbestimmungen erfolgte Einteilung der Gebäude in Gebäude- und Zuschlagsklassen einschliesslich allfällige Ermässigungen auf den Zuschlagsprämien gelten bis zur nächsten amtlichen Schätzung beziehungsweise bis zu einer Risikoneubeurteilung durch die Gebäudeversicherung.

Art. 35 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Diese Verordnung tritt mit dem Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden vom 15. Juni 2010 in Kraft¹⁾.

² Folgende Erlasse werden auf diesen Zeitpunkt aufgehoben:

- a) Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden vom 19. September 2000²⁾;
- b) Verordnung über die Finanzierung der Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden vom 7. September 1970³⁾;
- c) Geschäftsreglement für die Verwaltungskommission der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Graubünden vom 21. Dezember 1993⁴⁾;

¹⁾ 1. Januar 2011

²⁾ AGS 2000, 3894; BR 830.120

³⁾ AGS 1970, 392; BR 830.200

⁴⁾ AGS 1993, 2915; BR 830.300

- d) Verordnung über die Abgrenzung zwischen Gebäude- und Fahrhabeversicherung vom 11. Januar 1971⁵⁾;
- e) Verordnung über die Schadensschätzung vom 10. Dezember 1970⁶⁾.

⁵⁾ AGS 1971, BR 830.400

⁶⁾ AGS 1990, 2420; BR 830.500

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
26.10.2010	01.01.2011	Erlass	Erstfassung	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	26.10.2010	01.01.2011	Erstfassung	-