



# Auszug aus dem Gebäudeversicherungsgesetz (GVG) vom 24. September 1972

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Versicherungspflicht</b>	<b>1</b>
Obligatorium	
Gebäudebegriff	
Ausschlüsse	
<b>2. Schätzung und Versicherung der Gebäude</b>	<b>2</b>
Versicherungsarten	
Meldung an das Grundbuchamt	
Prämienpflicht	
Fälligkeit der Prämie	
<b>3. Versicherungsleistungen</b>	<b>2</b>
Gebäudeschäden	
Weitere Entschädigungen	
Ausschlüsse	
<b>4. Schadenermittlung</b>	<b>3</b>
Schadenmeldepflicht	
Schadenabschätzung	
Nachträglich festgestellte Schäden	
Veränderung am Schadenobjekt	
<b>5. Schadenvergütung</b>	<b>4</b>
Grundsatz	
Räumungskosten	
Kürzung der Entschädigung	
Auszahlung der Schadensumme	
Grundpfandgläubigerschutz	

Das Gesetz über die Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenhilfe vom 24. September 1972 ist bei der  
**Kantonalen Drucksachenverwaltung**  
**Dammstrasse 21**  
**4500 Solothurn**  
erhältlich.

## 1. Versicherungspflicht

### Obligatorium

§ 16. Für Gebäude auf dem Gebiet des Kantons Solothurn ist die Versicherung obligatorisch.

### Gebäudebegriff

§ 17.1 Als Gebäude im Sinne dieses Gesetzes ist jedes nicht bewegliche Erzeugnis der Bautätigkeit zu betrachten, das einen gedeckten und benützbaren Raum birgt und zum Zwecke des dauernden Verbleibens erstellt ist. Die Vollzugsverordnung regelt die Versicherung von gebäudeähnlichen Bauten. Vorbehalten bleibt § 18.

.2 Zu versichern sind in Form einer Bauversicherung zum steigenden Wert auch sämtliche Neubauten sowie Um- oder Anbauten an bestehenden Gebäuden mit baulicher Wertvermehrung.

### Ausschlüsse

- Fahrnisbauten
- Gebäude unter einem Mindestversicherungswert

§ 18.1 In die Versicherung werden nicht aufgenommen:

- a) Bauten, die ohne Absicht bleibender Verbindung mit dem Boden erstellt worden sind (Hütten, Buden, Baracken usw.);
- b) Gebäude unter einem von der Verwaltungskommission festgesetzten Versicherungswert.

## 2. Schätzung und Versicherung der Gebäude

### Versicherungsarten

- Neuwert  
Kosten für die Neuerstellung des Gebäudes zur Zeit der Schätzung
- Zeitwert  
der Zustand zur Zeit der Schätzung beträgt weniger als 50% des Neuwertes

- § 27.1 Die versicherten Gebäude unterliegen der Neuwertversicherung, sofern nicht:
- a) der Zeitwert bei der Einschätzung weniger als 50% des Neuwertes beträgt;
  - b) das Gebäude zum Abbruch bestimmt ist.

### Meldung an das Grundbuchamt

- § 32. Die Gebäudeversicherung meldet dem Grundbuchamt den Versicherungswert.

### Prämienpflicht

- zahlungspflichtig ist, wer zur Zeit der Fälligkeit der Prämie Eigentümer ist

- § 35.1 Der Versicherungsnehmer hat der Gebäudeversicherung für jedes Kalenderjahr vom zutreffenden Versicherungswert inklusive teuerungsbedingter Anpassung Prämien zu entrichten. Besteht die Versicherung nur während eines Teils des Jahres, werden die Prämien nur für diese Zeit geschuldet. Bei Ausschluss einzelner Risiken entsteht kein Anspruch auf Prämienreduktion.

- .2 Zahlungspflichtig ist, wer zur Zeit der Fälligkeit der Prämie Eigentümer ist. Wechselt dieser vor Bezahlung der Prämie, hat der neue Eigentümer den ganzen laufenden Jahresbetrag zu bezahlen. Gehört das Gebäude mehreren Personen, haften sie solidarisch. Bei Stockwerkeigentum ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer Prämienschuldnerin.

### Fälligkeit der Prämie

- § 39.1 Die Teilprämie wird mit dem Beginn der Haftung der Gebäudeversicherung fällig; die Jahresprämie wird fällig mit dem Beginn des Versicherungsjahres (1. Januar).

## 3. Versicherungsleistungen

### Gebäudeschäden

- Brandschäden
- Elementarschäden (Naturereignisse von aussergewöhnlicher Heftigkeit)

- § 12. Die Gebäudeversicherung leistet Ersatz für Schäden, die an versicherten Gebäuden entstehen durch:
- a) Feuer, Rauch, Hitze; ausgeschlossen sind Schäden, die bei ordentlichem Gebrauch der versicherten Sache zur Erfüllung ihres Zweckes oder durch Abnutzung entstanden sind, sowie Sengschäden;
  - b) Explosion mit oder ohne Brandfolge; ausgeschlossen sind Schleuderbrüche und andere kräftemechanische Betriebseinwirkungen;
  - c) Elektrizität;
  - d) Blitzschlag mit oder ohne Zündung und atmosphärische Entladung;
  - e) Hochwasser oder Überschwemmungen, Erd- und Felsrutschungen, Steinschlag, Sturmwind, natürliche Grundwasser- und Bodenbewegungen, Hagelschlag, Schneelast und Schneerutschungen (Elementarschäden);
  - f) Löscharbeiten oder andere Massnahmen, die von zuständigen Organen zur Verhinderung der Brandausdehnung oder zur Schadenverhütung an Personen und Sachen angeordnet werden;
  - g) Luftfahrzeuge und andere Flugkörper, soweit eine gesetzliche oder vertragliche Haftpflicht nicht in Anspruch genommen werden kann.

### Weitere Entschädigungen

- Räumungskosten
- Schutzmassnahmen
- Notlagen
- Gebäudeareal

- § 13. Die Gebäudeversicherung ist weiter verpflichtet:
- a) die bei einem versicherten Schadereignis entstehenden Kosten für Räumung von Gebäudeschutt oder von eingedrungenem Schutt im Innern des Gebäudes und, allenfalls zusammen mit weiteren Interessierten, für Schutzmassnahmen zur Verhütung weiteren Schadens (Notdach, Stützen usw.) zu übernehmen;
  - b) in Notlagen auf Gesuch hin Ersatz zu leisten für Schäden, die ein Gebäudeeigentümer während einer Dauer

- von längstens einem Jahr dadurch erleidet, dass er eigene Wohnräume wegen eines Ereignisses nach § 12 ganz oder teilweise nicht mehr benützen kann;
- c) Ersatz zu leisten für die durch Lösch-, Rettungs- oder Sicherungsmassnahmen an unbeweglichen Sachen (Kulturen, Gartensockeln, Geländern usw.) entstehenden Sachschäden. Angemessen vergütet werden auch die Rettungskosten zum Schutze des versicherten Gebäudes und Gebäudeareals;
- d) bei den unter § 12 litera e erwähnten Schadenereignissen und bei Brand auch die Schäden und Räumungskosten auf dem Gebäudeareal bis auf eine Distanz von 8 Metern von der Aussenwand des versicherten Gebäudes zu entschädigen. Ausgenommen sind Schäden wegen Frost, Hagel, Schneelast, Schneerutschung, Nässe, Trockenheit oder Sturmwind.

#### **Ausschlüsse**

- fehlerhafte Ausführung
- mangelhafter Unterhalt
- Kanalisationsrückstau
- Eindringen von Wasser durch Dach, Wände, Fenster etc.

- § 14. Ausgeschlossen sind Elementarschäden nach den §§ 12 litera e und 13 litera d, die unmittelbar oder mittelbar zurückzuführen sind auf:
- a) erkennbar schlechten Baugrund, ungenügende Fundamente, fehlerhafte Ausführung, mangelhaften Unterhalt der Gebäude und künstlich hervorgerufene Grundwasser- und Erdbewegungen;
- b) Überschwemmungen durch künstlich gestautes Wasser oder durch Wasser aus künstlichen Anlagen, sofern das Übermass an Wasser nicht auf natürliches Hochwasser oder auf eine Überschwemmung zurückzuführen ist;
- c) Eindringen von Regen- und Schneewasser durch Dach, Wände und Fenster irgendwelcher Art, sofern das Eindringen nicht auf ein versichertes Ereignis zurückzuführen ist.

## 4. Schadenermittlung

### **Schadenmeldepflicht**

- den Schaden sofort der SGV melden
- die Haftung erlischt nach Ablauf eines Jahres seit Schadendatum

§ 40.1 Der Eigentümer oder sein Bevollmächtigter ist verpflichtet, den Eintritt eines Schadenereignisses sofort der Kantonspolizei oder der Gebäudeversicherung anzuzeigen. Werden Anzeigen aus Verschulden nach mehr als 5 Tagen seit Entdeckung des Schadens eingereicht, ist die Direktion der SGV zur Ablehnung des Entschädigungsanspruches berechtigt.

- .2 Nach Ablauf eines Jahres seit dem Schadenereignis werden keine Anzeigen mehr entgegengenommen und die Haftung der Gebäudeversicherung erlischt in jedem Fall.

### **Schadenabschätzung**

- die Schadenabschätzung erfolgt durch die SGV

§ 41.1 Die Schadenabschätzung ist kostenlos.

- .2 Gegen Verfügungen der Direktion der SGV betreffend Schadenabschätzungen kann der Eigentümer innert 10 Tagen Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben.

### **Nachträglich festgestellte Schäden**

- innert 30 Tagen seit Feststellung melden

§ 42. Wird ein Schaden festgestellt, der bei der Abschätzung nicht bemerkt worden ist, kann innert 30 Tagen seit Feststellung des Schadens, spätestens innert einem Jahr seit dem Schadenereignis, eine nochmalige Abschätzung verlangt werden.

### **Veränderung am Schadenobjekt**

§ 43. Bevor der Schaden ermittelt ist, darf an den beschädigten Objekten keine Veränderung vorgenommen werden, welche die Feststellung des Schadens oder seiner Ursache erschweren könnte, es sei denn, dass die Veränderung zur Verhütung weiteren Schadens oder aus Sicherheitsgründen von den zuständigen Organen angeordnet worden ist.

## 5. Schadenvergütung

### Grundsatz

§ 47.1 Soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt, vergütet die Gebäudeversicherung den ermittelten Schaden.

### Räumungskosten

§ 48. Als Räumungskosten nach § 13 litera a sind die ausgewiesenen Kosten zu vergüten. Die Entschädigung darf folgende Grenzen nicht überschreiten:

- a) bei Feuer, Rauch, Hitze, Elektrizität, Blitzschlag und Explosion (§ 12 lit. a-d): 8% der Schadensumme;
- b) bei den übrigen Schäden (§ 12 lit. e und g): 4% des Versicherungswertes.

.2 In besonderen Fällen kann die Direktion der SGV höhere Aufräumungskosten vergüten.

.3 Weitere Entschädigungen nach § 13 werden angemessen festgesetzt.

### Kürzung der Entschädigung

- Eigentümer oder Person in häuslicher Gemeinschaft verursacht den Schaden grobfahrlässig

§ 50. Die Direktion der SGV ist berechtigt, die Entschädigungssumme in einem dem Grade des Verschuldens des Eigentümers entsprechenden Verhältnis, höchstens aber um  $\frac{2}{3}$  zu kürzen, wenn insbesondere:

- a) der Eigentümer den Schaden grobfahrlässig verursacht oder die zu seiner Minderung geeigneten Massnahmen grobfahrlässig unterlassen hat;
- b) eine Person, die mit dem Eigentümer in häuslicher Gemeinschaft lebt, oder für deren Handlungen er haftbar ist, den Schaden absichtlich oder grobfahrlässig verursacht hat, sofern sich der Eigentümer in der Beaufsichtigung dieser Person einer groben Fahrlässigkeit schuldig gemacht hat;

### Auszahlung

- wenn der Schadenplatz geräumt ist
- wenn die Wiederherstellung durchgeführt ist
- wenn die Abrechnung eingereicht wurde

§ 54.1 Die rechtskräftig festgesetzte Versicherungsleistung wird ausbezahlt, wenn

- a) allfällig beanstandete Baumängel behoben sind;
  - b) bei Total- oder Teilschäden über  $\frac{1}{5}$  des Versicherungswertes die Wiederherstellung mindestens in der Höhe des bisherigen Versicherungswertes erfolgt ist. Die Wiederherstellung ist in der Regel vom Eigentümer oder dessen Erben vorzunehmen. Wenn sie innerhalb des Kantons nicht am selben Standort erfolgt, ist das beschädigte Gebäude zuerst vollständig abzurechnen und zu entfernen. In der Höhe des Zeitwertes erfolgt die Auszahlung, wenn der Schadenplatz bis auf den Gebäudeüberrest geräumt ist;
  - c) bei Teilschäden unter  $\frac{1}{5}$  des Versicherungswertes die Wiederherstellung durchgeführt ist;
  - d) der Kostenausweis über die Räumung bzw. Wiederherstellung eingereicht wurde.
- .4 Werden die Voraussetzungen nicht innert 3 Jahren erfüllt, entfällt eine Leistungspflicht der Gebäudeversicherung. Die Frist kann auf begründetes Gesuch hin erstreckt werden.

### Grundpfandgläubigerschutz

- bei Schäden über  $\frac{1}{5}$  des Versicherungswertes erfolgt die Auszahlung an den Grundpfandgläubiger

§ 55.1 Die Rechte der Grundpfandgläubiger werden nach Artikel 822 ZGB gewahrt.

- .2 Bei Teilschäden unter  $\frac{1}{5}$  des Versicherungswertes wird die Entschädigung dem Versicherungsnehmer ausbezahlt.
- .3 Die Auszahlung an die Grundpfandgläubiger erfolgt ihrem Rang nach. Bei einem Verzicht eines im Rang vorgehenden Grundpfandgläubigers oder bei Bestehen einer leeren Pfandstelle oder bei abbezahlten, aber nicht gelöschten Pfandschulden geht der Anspruch auf den nächstfolgenden über.

Solothurnische Gebäudeversicherung  
1. Januar 2011