

## **Reglement**

*vom 17. Juni 2021*

### **über die Versicherung der Kantonalen Gebäudeversicherung**

---

#### *Der Verwaltungsrat der Kantonalen Gebäudeversicherung*

gestützt auf das Gesetz vom 9. September 2016 über die Gebäudeversicherung, die Prävention und die Hilfeleistungen bei Brand und Elementarschäden (KGVG);

gestützt auf das Reglement vom 18. Juni 2018 über die Gebäudeversicherung, die Prävention und die Hilfeleistungen bei Brand und Elementarschäden (KGVR),

*beschliesst:*

#### **1. Kapitel**

##### **Allgemeine Bestimmungen**

#### **1. ABSCHNITT**

##### **Inhalt**

##### **Art. 1**

<sup>1</sup> Das vorliegende Reglement präzisiert die im Gesetz vom 9. September 2016 über die Gebäudeversicherung, die Prävention und die Hilfeleistungen bei Brand und Elementarschäden (KGVG) sowie in dessen Reglement vom 18. Juni 2018 (KGVR) enthaltenen Definitionen mit Bezug auf die Versicherung.

<sup>2</sup> Das vorliegende Reglement regelt ausserdem im Einzelnen die Verfahren für Gebäudeschätzungen und Schadenfälle.

#### **2. ABSCHNITT**

##### **Begriffe**

##### **Art. 2** Ganz besonders Naturgefahren ausgesetztes Gebäude

Ein Gebäude gilt als ganz besonders Naturgefahren ausgesetzt gemäss Art. 102 KGVR, wenn zwei Schadenfälle durch Naturgefahren derselben Art vorgefallen sind und die Eigentümerschaft keine Möglichkeit hat, geeigneten Abhilfemassnahmen zu treffen.

##### **Art. 3** Abbruchwert

<sup>1</sup> Gemäss Art. 103 KGVR wird der Abbruchwert auf der Grundlage des Verkehrswerts der wiederverwendbaren Baumaterialien berechnet, abzüglich der Abbruchkosten, d. h. der Kosten für den Abbau der wiederverwendbaren Baumaterialien sowie für deren Transport.

<sup>2</sup> Unabhängig davon, zu welchem Wert das Gebäude versichert ist, kommt der Abbruchwert zur Anwendung, wenn das Gebäude im Sinne von Art. 136 KGVR als abbruchreif gilt.

**Art. 4** Nicht brennbare, gemischte und brennbare Fassaden  
a) Art der Fassade

Gebäudefassaden werden eingeteilt in:

- a) nicht brennbar, wenn die Fassade vollständig aus feuer- und hitzebeständigen Materialien erstellt ist;
- b) gemischt, wenn die Fassade nicht vollständig, aber zu mehr als der Hälfte aus feuer- und hitzebeständigen Materialien erstellt ist;
- c) brennbar, wenn die Fassade zur Hälfte oder mehr aus nicht feuer- oder hitzebeständigen Materialien erstellt ist.

**Art. 5** b) Feuer- und hitzebeständige Fassaden

<sup>1</sup> Zulässig sind die folgenden Materialien:

- a) Backsteine von mindestens 12 cm Stärke wie Voll- oder Lochbacksteine, Zementsteine, Zementblöcke wie Porenbetonblöcke oder ähnliche Blöcke mit Pflaster ausgefüllt;
- b) Natursteine, Kunststeine, Sandsteine;
- c) Metallgerippe, verkleidet mit Metallplatten oder Glasplatten oder Platten aus anderen nicht brennbaren Materialien, mit Ausnahme von mineralisierter Holzwolle oder gepresstem Holz.

<sup>2</sup> Fassaden aus nicht feuer- oder hitzebeständigen Materialien (erstellt aus Holz, Homogen, synthetischen Materialien und dergleichen) gelten auch dann als nicht feuer- und hitzefest, wenn sie mit unbrennbaren Materialien verkleidet sind, die jedoch nicht feuer- oder hitzehemmend wirken (z. B. Eternit, Perfekta, Isotex usw.).

<sup>3</sup> Feuer- und hitzebeständige Fassaden, welche aussen mit einer brennbaren Verkleidung versehen werden, übernehmen den brennbaren Charakter des Verkleidungsmaterials.

**Art. 6** Nicht brennbare, gemischte und brennbare Bedachungen  
a) Art der Bedachung

Eine Bedachung gilt als:

1. nicht brennbar, wenn die gesamte Bedachung (Dacheindeckung und -struktur) aus nicht brennbaren Materialien erstellt ist oder direkt auf einer feuer- und hitzefesten Unterlage abstützt;
2. gemischt
  - a) wenn sie nicht vollständig, aber zu mehr als der Hälfte aus nicht brennbaren Materialien erstellt ist;
  - b) wenn die Hauptbedachung aus nicht brennbaren Materialien erstellt ist, jedoch brennbare Materialien enthält;
  - c) wenn die Hauptbedachung aus nicht brennbaren Materialien erstellt ist, aber das Gebäude mit brennbaren Materialien bedeckte Bestandteile enthält;
3. brennbar, wenn die Bedeckung mindestens zur Hälfte aus brennbaren Materialien erstellt ist.

**Art. 7** Nicht brennbare Bedachungen

<sup>1</sup> Eine Bedachung gilt als nicht brennbar, wenn sie aus den folgenden Materialien zusammengesetzt ist:

- a) Ziegel und Schiefer;

- b) Asbestzement-Platten (Eternit und dergleichen);
- c) Mehrlagige Abdichtung, aufgetragen auf eine feuerbeständige Unterlage; die Unterlage kann brennbar sein, wenn auf die Bedachung eine Sand- oder Steinüberdeckung angebracht wird;
- d) Betondecken;
- e) Metallplatten, sofern diese durch die Bauverordnung nicht untersagt sind.

<sup>2</sup> Alle anderen Materialien inkl. lichtdurchlässige Platten oder Kuppeln aus synthetischen Materialien verleihen Bedachungen einen brennbaren Charakter, wenn ihre Deckfläche 30 % der ganzen Dacheindeckungsfläche übersteigt.

## **2. KAPITEL**

### **Schätzung**

#### **1. ABSCHNITT**

##### **Organisation der Schätzung**

###### **Art. 8** Gebäudeschätzungskommission

<sup>1</sup> Die Kantonale Gebäudeversicherung (nachfolgend: KGV) organisiert die Schätzung gemäss Art. 92 KGVG nach Regionen im Rahmen von Gebäudeschätzungskommissionen.

<sup>2</sup> Jede Gebäudeschätzungskommission besteht aus einem Präsidenten oder einer Präsidentin, mehreren Vize-Präsidenten oder Präsidentinnen und aus Schätzern und Schätzerinnen.

###### **Art. 9** Beauftragte

<sup>1</sup> Die KGV beauftragt die Präsidenten und Präsidentinnen, Vize-Präsidenten und Präsidentinnen und mandatierten Schätzer und Schätzerinnen mit der Schätzung der versicherten Werte und/oder der Schadenfälle.

<sup>2</sup> Die KGV stellt einen Mandatsvertrag aus. Der Mandatsvertrag regelt das Pflichtenheft, die Vergütung und Sozialleistungen der beauftragten Person (Präsidenten oder Präsidentin, Vizepräsident oder Vizepräsidentin, Schätzer oder Schätzerin).

<sup>3</sup> Die Parteien können den Mandatsvertrag jederzeit kündigen. Vorbehaltlich aussergewöhnlicher Umstände beendet die KGV den Mandatsvertrag, wenn die beauftragte Person das 70. Altersjahr erreicht.

<sup>4</sup> Der Mandatsvertrag regelt die weiteren Details.

#### **2. ABSCHNITT**

##### **Schätzungsverfahren**

###### **Art. 10** Ende der provisorischen Deckung

Wenn nach Fertigstellung eines Gebäudes mehr als 6 Monate verstreichen, ohne dass die Eigentümerschaft ein Schätzungsgesuch einreicht, wird das Gebäude durch die KGV versichert, welche die gesamte Prämie sowie gegebenenfalls Zuschlagsprämie ab dem Datum der Ausstellung der Baugenehmigung in Rechnung stellt.

**Art. 11** Verfahren vor der Schätzung

## a) Schätzungsgesuch oder amtliche Schätzung

<sup>1</sup> Nach Eingang des Schätzungsgesuchs der Eigentümerschaft beauftragt die KGV die zuständige Gebäudeschätzungskommission, die Schätzung des Gebäudes vorzunehmen.

<sup>2</sup> Erachtet die KGV eine Schätzung als ungenügend oder als zu hoch, kann sie die Gebäudeschätzungskommission mit einer neuen, amtlichen Schätzung des Gebäudes betrauen.

**Art. 12** b) Festlegen des Zeitpunkts

<sup>1</sup> Nach Erhalt des Auftrags der KGV informiert die Gebäudeschätzungskommission die Eigentümerschaft mindestens eine Woche im Voraus, an welchem Tag und zu welcher Uhrzeit die Kommission die Schätzung vornehmen wird.

<sup>2</sup> Bleibt diese Information ohne Rückmeldung, erinnert die Gebäudeschätzungskommission die Eigentümerschaft an deren Verpflichtung zur Neuschätzung des Gebäudes, die unentgeltlich vorgenommen wird.

<sup>3</sup> Bleibt das zweite Schreiben ohne Antwort, legt die Gebäudeschätzungskommission das Datum und die Uhrzeit für die Gebäudeschätzung selbst fest. Die Kosten gehen gemäss Art. 117 KGVR zu Lasten der Eigentümerschaft.

**Art. 13** Schätzungsverfahren

## a) Ordentliches Schätzungsverfahren

<sup>1</sup> Die Gebäudeschätzungskommission kann bei der Gebäudeschätzung, oder wenn eine Schätzung aufgrund der mitversicherten Anlagen und Apparaturen es erfordern, auf Kosten der KGV einen Experten oder eine Expertin beiziehen.

<sup>2</sup> Nach erfolgter Gebäudeschätzung leitet die Gebäudeschätzungskommission das Schätzungsprotokoll an die Eigentümerschaft weiter und räumt dieser eine 10-tägige Frist zur Stellungnahme ein.

<sup>3</sup> Ist die Schätzung abgeschlossen, leitet die Gebäudeschätzungskommission diese an die Direktion der KGV weiter, die den Schätzungsentscheid trifft. Der als Versicherungspolice ausgestellte Entscheid wird der Eigentümerschaft zugestellt; gegen den Entscheid kann gemäss Art. 27 des vorliegenden Reglements Einsprache erhoben werden.

**Art. 14** b) Amtliche Schätzung

<sup>1</sup> Ist die Gebäudeschätzungskommission zum Zeitpunkt der Schätzung nicht zugangsberechtigt, schätzt sie das Gebäude anhand der Feststellungen und Elemente, die ihr vorliegen.

<sup>2</sup> Die amtliche Schätzung unterliegt nicht der Indexierung.

<sup>3</sup> Nach vorgenommener Schätzung leitet die Gebäudeschätzungskommission diese direkt an die Direktion der KGV weiter, die den Schätzungsentscheid trifft. Dieser als Versicherungspolice ausgestellte Entscheid wird der Eigentümerschaft zugestellt.

<sup>4</sup> Ficht die Eigentümerschaft diese Schätzung innerhalb einer Frist von 30 Tagen an, wird auf ihre Kosten eine neue Schätzung durchgeführt.

**Art. 15** Zusammensetzung des Schätzungsorgans

<sup>1</sup> In den folgenden Fällen kann die Schätzung gültig von nur dem Präsidenten oder der Präsidentin oder nur einem Vizepräsidenten oder einer Vizepräsidentin durchgeführt werden:

- bei einem Versicherungswert des Gebäudes von unter CHF 1 Mio.;

- wenn die letzte Schätzung vor weniger als 10 Jahren durchgeführt worden ist und die neue Schätzung die Erneuerung, die Renovation oder den Umbau eines Gebäudeteils betrifft, der weniger als 20 % des Versicherungswerts des Gebäudes und weniger als CHF 1 Mio. abdeckt.
- <sup>2</sup> Die anderen Schätzungen werden von zwei Mitgliedern der Gebäudeschätzungskommission durchgeführt, jeweils dem Präsidenten oder der Präsidentin oder einem Vizepräsidenten oder einer Vizepräsidentin sowie einem von Fall zu Fall bezeichneten Kommissionsmitglied.
- <sup>3</sup> Personen, die in einem Verwandtschaftsgrad gemäss Art. 21 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes vom 21. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) stehen, können nicht zur gleichen Zeit Mitglied derselben Gebäudeschätzungskommission sein.
- <sup>4</sup> Mitglieder der Gebäudeschätzungskommission müssen in den Ausstand treten, wenn ein Ausstandsgrund gemäss Art. 21 Abs. 1 VRG vorliegt. Mitglieder sind insbesondere dann zum Ausstand verpflichtet, wenn ein direktes Interesse an der Schätzung besteht.

#### **Art. 16** Kopie der Versicherungspolice

Gemäss Art. 119 KGVR wird die Versicherungspolice der versicherten Person einmal kostenlos zugestellt. Weitere Kopien der Versicherungspolice gehen nach Massgabe der Tarife der KGV zu Lasten der Person, die diese Kopien bestellt.

#### **Art. 17** Revision der Schätzungswerte

- <sup>1</sup> Die periodische Anpassung des Versicherungswerts eines Gebäudes an die Baukosten richtet sich nach den von den Fachkreisen festgelegten Normen.
- <sup>2</sup> Zu Beginn jeden Jahres legt der Verwaltungsrat der KGV die Massnahme zur Anpassung des Versicherungswerts fest. Diese Massnahme wird in einen Baupreisindex für die Region Espace Mittelland festgelegt, der für das ganze Kalenderjahr gilt.
- <sup>3</sup> Die versicherten Werte werden nur dann an den neuen Baupreisindex für die Region Espace Mittelland angepasst, wenn sich dieser signifikant, respektive um mehr als 2 %, verändert.

### **3. ABSCHNITT**

#### **Prämien und Zuschlagsprämien**

##### **Art. 18** Prämien- und Zuschlagsprämienätze

Der Verwaltungsrat der KGV legt jährlich auf Antrag der Direktion die Prämien- und Zuschlagsprämienätze fest. Die verschiedenen Sätze sind in einem gesonderten Reglement festgehalten.

##### **Art. 19** Katalog der Zuschlagsprämien

Der Katalog der Zuschlagsprämien ist in einem gesonderten Reglement festgehalten.

##### **Art. 20** Anwendung der Zuschlagsprämien

- <sup>1</sup> Decken die Räume, die besonderen Gefahren ausgesetzt sind, nicht mehr als ein Viertel des Gebäudevolumens ab und sind von den anderen Gebäudeteilen durch Mauern und in hohem Masse feuerfeste Platten abgetrennt, kommt die Zuschlagsprämie einzig auf das Volumen der Räume, die besonderen Gefahren ausgesetzt sind, zur Anwendung.
- <sup>2</sup> Decken die Räume, die besonderen Gefahren ausgesetzt sind, mehr als ein Viertel des Gebäudevolumens ab oder sind sie nicht von den anderen Gebäudeteilen durch Mauern und in hohem

Masse feuerfeste Platten abgetrennt, kommt die Zuschlagsprämie auf das gesamte Volumen des Gebäudes zur Anwendung.

<sup>3</sup> Liegen mehrere besondere Gefahren vor, kommt die höchste Zuschlagsprämie wie vorgängig beschrieben auf die betroffenen Volumen zur Anwendung.

#### **4. ABSCHNITT**

##### **Ausschlussverfahren**

###### **Art. 21**

<sup>1</sup> In einem ersten Schreiben (Mitteilung) teilt die KGV der Eigentümerschaft mit, dass Mängel festgestellt worden sind, die einen Ausschluss rechtfertigen. Die KGV räumt der Eigentümerschaft eine (mit Bezug auf die auszuführenden Arbeiten) angemessene Frist zur Mängelbehebung ein und informiert sie, dass ihr ohne fristgerechte Ausführung eine Zuschlagsprämie oder ein Ausschluss aus der Versicherung auferlegt werden kann.

<sup>2</sup> Ohne fristgerechte Ausführung mahnt die KGV die Eigentümerschaft in einem zweiten Einschreiben (Mahnung), die festgestellten Mängel zu beheben. Die KGV räumt der Eigentümerschaft eine zweite Frist zur Mängelbehebung ein und informiert sie, dass ihr ohne fristgerechte Ausführung eine Zuschlagsprämie oder ein Ausschluss aus der Versicherung auferlegt werden kann. Die KGV kann beteiligten Drittpersonen eine Kopie der Mahnung zustellen.

<sup>3</sup> Bleibt die Ausführung vor Ablauf der zweiten Frist aus, entscheidet die KGV, ob eine Zuschlagsprämie oder der Versicherungsausschluss (ganz, teilweise oder für ein besonderes Risiko) zur Anwendung kommt. Beteiligten Drittpersonen wird eine Kopie des Beschlusses zugestellt.

<sup>4</sup> Beschliesst die KGV, ein nicht konformes Gebäude teilweise aus der Versicherung auszuschliessen, bleibt die gesamte Prämie sowie allenfalls Zusatzprämie geschuldet.

<sup>5</sup> In schwerwiegenden Fällen, namentlich wenn die Integrität von Mensch und Tier durch die gegebene Situation ernsthaft gefährdet ist, kann die KGV direkt eine Mahnung ergehen lassen.

<sup>6</sup> Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Eigentümerschaft.

#### **3. KAPITEL**

##### **Schadenfälle**

###### **Art. 22 Bagatellschäden**

<sup>1</sup> Die KGV kann eine vereinfachte Behandlung von Schadenfällen vorsehen, wenn folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Vorgängige Meldung des Schadenfalls an die KGV;
- b. Schadenbelege (Fotos, Schadenbericht usw.);
- c. Detaillierte Offerte für eine Wiederherstellung (bei Pauschalofferten kann das Verfahren «Bagatellschäden» nicht zur Anwendung kommen);
- d. Schadenbetrag, exkl. Franchise, unter CHF 3'000 (inkl. MwSt).

<sup>2</sup> Die KGV zahlt die Entschädigung gegen Vorlage der Rechnung, die der genehmigten Offerte entspricht. Die Verfahrensregeln gemäss KGVR kommen zur Anwendung.

<sup>3</sup> Die KGV kann die Fälle jederzeit einer detaillierten Kontrolle unterziehen.

**Art. 23** Schätzung der selbst ausgeführten Arbeiten im Schadenfall

<sup>1</sup> Von der Eigentümerschaft oder ihrer Mieterschaft für dringende Massnahmen, Reinigungs- und Aufräummassnahmen persönlich ausgeführte Arbeiten werden nach Vorlage einer Stundenabrechnung auf Basis eines Stundentarifs von CHF 30 entschädigt.

<sup>2</sup> Von der Eigentümerschaft oder ihren Angestellten ausgeführte Wiederaufbau- oder Reparaturarbeiten werden nach dem üblichen Stundenansatz des Unternehmens vergütet, wenn:

- diese Arbeiten den Einsatz von qualifiziertem Personal erfordern; und
- diese Arbeiten von Personen ausgeführt werden, die über die dafür erforderliche Ausbildung verfügen.

**Art. 24** Verfahren im Schadenfall

<sup>1</sup> Nachdem das Schätzungsprotokoll des Schadens erstellt worden ist, stellt die KGV das Protokoll der Eigentümerschaft zu und räumt ihr eine 10-tägige Frist zur Stellungnahme ein.

<sup>2</sup> In der Folge legt die KGV nach Art. 107 ff. KGVG die Entschädigung fest. Am Ende des Verfahrens erlässt die KGV grundsätzlich ihren Entscheid über die Entschädigung, gegen welchen gemäss Art. 27 des vorliegenden Reglements Einsprache erhoben werden kann.

**Art. 25** Kosten für die Dekontaminierung im Fall von Verunreinigungen

<sup>1</sup> Gemäss Art. 142 KGV übernimmt die KGV Dekontaminierungskosten ausschliesslich für die Dekontaminierung jener Gebäudeteile, die durch eine versicherte Gefahr beschädigt und verunreinigt worden sind.

<sup>2</sup> Bestand die Verunreinigung bei Auftreten des versicherten Schadens bereits, übernimmt die KGV die entsprechenden Dekontaminierungskosten nicht.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Empfehlungen des Interkantonalen Rückversicherungsverbands.

**Art. 26** Verzugszinsen der Entschädigung

<sup>1</sup> Bei Verstreichen der Frist gemäss Art. 120 KBVG wird die Entschädigung mit einem Strafzins von 3 % belastet.

<sup>2</sup> Die Fälligkeit der Entschädigung definiert sich nach Art. 119 KGVG und Art. 148 KGV.

**4. KAPITEL****Schlussbestimmungen****Art. 27** Einsprache

<sup>1</sup> Gemäss Art. 128 KGVG kann gegen Entscheide der KGV binnen 30 Tagen nach Zustellung des Entscheids bei der KGV Einsprache erhoben werden.

<sup>2</sup> Die Einsprache muss schriftlich erfolgen, kurz begründet werden und die Begehren der Einsprecherin oder des Einsprechers enthalten. Dieser oder diese nennt auch die angeführten Beweismittel und legt die sachdienlichen Beweisurkunden, die er besitzt, bei.

<sup>3</sup> Auf Einsprachen, die weder Begehren noch eine Begründung enthalten, wird nicht eingetreten. Die KGV kann jedoch eine Nachfrist zur Behebung festgestellter Formfehler oder Ergänzung der Begründung gewähren.

**Art. 28** Übergangsrecht

<sup>1</sup> Bis eine neue Schätzung vorliegt, verfügen Gebäude, deren Zustand im Schätzungsprotokoll als «schlecht» bezeichnet ist, nicht über eine Versicherungsdeckung zum Neuwert und sind daher zum Zeitwert versichert.

<sup>2</sup> Gebäude, deren Zustand im Schätzungsprotokoll als «gut» oder «mittel» bezeichnet ist, verfügen über eine Versicherungsdeckung zum Neuwert, bis eine neue Schätzung vorliegt.

<sup>3</sup> Bei einem Schadenereignis ab dem 1. Juli 2018 erfolgt die Entschädigung nach neuem Recht und nach Massgabe des Gebäudezustands, wie er im vor diesem Datum erstellten Schätzungsprotokoll aufgeführt ist.

**Art. 29** Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Juli 2021 in Kraft.

IM NAMEN DES VERWALTUNGSRATS

**Véronique Schmoutz**

Sekretärin des Verwaltungsrates

**Maurice Ropraz**

Präsident des Verwaltungsrates