

**Teilrevision des Gesetzes
über die Gebäudeversicherung
im Kanton Graubünden**

Erläuternder Bericht

Dezember 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Integrales Risikomanagementkonzept GRIP (Gemeinderisikoanalyse- Intervention-Prävention)	4
3. Notwendigkeit einer Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes	7
4. Eckpunkte der Teilrevision	7
5. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	8
5.1. Allgemeine Bestimmungen.....	8
5.2. Organisation.....	8
5.3. Versicherte Gefahren	9
5.4. Gegenstand und Umfang der Versicherung	9
5.5. Versicherungsverhältnis	10
5.6. Elementarschadenprävention.....	11
5.7. Finanzierung	14
5.8. Schadenfall	14
6. Auswirkungen	16
6.1. Finanzielle Auswirkungen.....	16
6.2. Personelle Auswirkungen.....	16
7. Inkrafttreten	17

1. Ausgangslage

Die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) ist eine selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Graubünden, welche seit 1907 besteht. Sie hat einen dreiteiligen Auftrag: Prävention (Brandschutz und Elementarschadenprävention), Intervention (Feuerwehrwesen) und Versicherung von Gebäuden zum Neuwert. Der Prozess der Gebäudebewertung wird durch das ASW wahrgenommen.

Das Amt für Schätzungswesen (ASW) besteht seit 1972. Sein Auftrag ist das Erstellen von Immobilienbewertungen. Die dabei ermittelten Neu- und Zeitwerte der Gebäude dienen als Grundlage für die Gebäudeversicherung. Für Steuerzwecke werden die Miet-, Ertrags- und Verkehrswerte der Grundstücke ermittelt.

Die GVG und das ASW haben zahlreiche Schnittstellen, was eine enge Zusammenarbeit bedingt. Beide Organisationen setzen die gleiche Branchensoftware GemDat ein, aber mit zwei unabhängigen Datenbanken.

Als sowohl die GVG wie auch das ASW die Anschaffung der weiterentwickelten Branchensoftware GemDat/Rubin prüften, erteilte die Regierung im Januar 2014 den Auftrag, die Systeme Grundstückschätzung des ASW und Versicherung der GVG zu analysieren und mögliche Varianten der Zusammenarbeit des ASW und der GVG aufzuzeigen, mit dem Ziel, das Gesamtsystem der Grundstückschätzung effizienter und kostengünstiger zu machen. Anlass zur Auftragserteilung bildete zudem der Umstand, dass die Gebäudeschätzung des ASW einen wichtigen Schritt des Versicherungsprozesses der GVG darstellt und die beiden Organisationen ASW und GVG zahlreiche Schnittstellen und Abhängigkeiten aufweisen.

Den dazu von einer externen Firma erarbeiteten Bericht nahm die Regierung im November 2014 zur Kenntnis. Sie stimmte gleichzeitig der im Bericht vorgeschlagenen Zielkonfiguration zu und gab diese zur Realisierung frei.

Die wichtigsten Eckwerte der Zielkonfiguration sind:

- Das integrierte Bewertungswesen (Versicherungs- und Steuerbewertung von Grundstücken aus einer Hand durch das ASW) soll weitergeführt werden.
- Die Organisationsstruktur ASW und GVG soll – bis auf weiteres – beibehalten werden.

- Die Fachapplikationen des ASW und der GVG sollen mit dem anstehenden Software-Release auf eine Datenbank integriert werden. Die Beschaffung der Fachapplikationen und des Dokumentenmanagementsystems soll gemeinsam vorgenommen werden.
- Die Umsysteme soll möglichst schnell elektronisch angebunden und umfassend genutzt werden.
- Der gesetzliche Bewertungsrhythmus von 10 Jahren und die Qualität der Bewertungen sollen beibehalten werden.
- Auf die freiwillige Versicherung soll verzichtet werden.
- Diverse Vereinfachungen und Anpassungen sollen das Gesamtsystem optimieren. Das Bewertungswesen soll auf die relevanten Objekte und Tatbestände fokussiert werden.
- Die Zusammenarbeit sowie die internen Prozesse sollen effizienter ausgestaltet werden.
- Die Zusammenarbeit zwischen der GVG und dem ASW soll verstärkt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ASW sollen die GVG bei der Schadenserhebung, insbesondere bei Grossschadensereignissen, unterstützen. Die Mitarbeitenden im Kundendienst des ASW und der GVG sollen die Tätigkeiten beider Organisationen erklären können (Botschafterfunktion).

Die Umsetzung einiger dieser Ziele bedingt eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen der GVG und des ASW.

Der die Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes und die Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen eng verknüpft sind, sollen gemäss Vorgabe der Regierung die beiden Revisionen als Ausfluss des Projektes "Unternehmungsentwicklung GVG/ASW" zusammen in die Vernehmlassung gegeben und dem Grossen Rat in der gleichen Session vorgelegt werden.

2. Integrales Risikomanagementkonzept GRIP (Gemeinderisikoanalyse-Intervention-Prävention)

Das Konzept GRIP soll zukünftige Schäden an Mensch, Tier, Gebäuden und Wirtschaftsflächen mit wirtschaftlich effizienten Massnahmen reduzieren oder wenn möglich gar vermeiden. Damit soll die Sicherheit von Personen und Sachen im Kanton Graubünden nachhaltig erhöht und für die Zukunft sichergestellt werden. Die kantonalen Gebäudeversicherungen der Schweiz werden seit Jahren mit massiv steigenden Kosten durch Elementarschäden konfrontiert. Die GVG blieb von diesem Trend bisher weitgehend verschont, was eher dem Zufall zuzuschreiben ist. Um dem gesamtschweizeri-

schen Elementarschadentrend entgegen zu wirken und für die Zukunft gewappnet zu sein, erteilte die Verwaltungskommission der GVG den strategischen Auftrag, präventive und interventive Massnahmen zur Schadenminderung zu entwickeln.

Da sich die Prävention und Intervention beim Gebäudepark mit Naturgefahren, Umweltgefahren, Raumplanung, Brandlasten, Unfallgefahren usw. auseinandersetzen muss, welche nicht zum direkten Aufgabenbereich der GVG gehören, wurde entschieden das Thema integral anzugehen. So wurden sämtliche kantonalen Dienststellen, welche sich in ihrem Zuständigkeitsbereich mit Natur- und Umweltgefahren sowie Raumplanung beschäftigen, in die Konzeptbearbeitung eingebunden. Aufgrund einer Stärken- und Schwächenanalyse wurde folgender Handlungsbedarf festgestellt:

- a) Die Interventionsgremien wie Gemeindeführungsstäbe sind teilweise nicht oder nur rudimentär ausgebildet, und die Einsatzeinheiten wie Feuerwehren, Zivilschutz und Werkgruppen sind wenig koordiniert. Behörden und Bauämter haben oft wenig Erfahrung und Grundlagenwissen im Risikomanagement. Die politischen Behörden kennen die kommunalen Risiken nur bruchstückhaft und können den Handlungsbedarf kaum abschätzen.
- b) Die Zusammenhänge zwischen Klimaveränderung und Naturgefahren, d.h. die Veränderungen der Naturgefahren in ihrer Häufigkeit und in ihren Auswirkungen, können heute kleinräumig, d.h. für den Kanton Graubünden, zu wenig differenziert aufgezeigt werden. Auf Bundesebene wurden solche Analysen gemacht, die aber nach wie vor sehr grosse Unsicherheiten beinhalten. Einzelne Studien, welche Teilaspekte beleuchten, sind zwar beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) und beim Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) vorhanden. Trends für die Verletzlichkeit von besiedelten Gebieten und Infrastrukturen müssten jedoch auf den Kanton Graubünden adaptiert werden. Deshalb wird zurzeit beim Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) eine Gefahrenhinweiskarte Überflutung erarbeitet.
- c) Kommunale Behörden, welche längere Zeit mit keinen Naturereignissen und anderen grösseren Schadenereignissen konfrontiert waren, sind sich ihrer Präventions- und Interventionsaufgaben wenig bewusst. Objektschutz wird nur bedingt in der Planung oder bei Bauprojekten proaktiv angegangen. Bei Baubewilligungen werden – abgesehen der obligatorischen Auflagen in blauen Gefahrenzonen – kaum präventive Hinweise gemacht.

- d) Die Gefahrenzonierung (rot und blau) ist für die Risiken Lawinen, Wasser (Überschwemmung, Murgang und Erosion), Rutschung (Rutschung und Hangmure) und Sturzereignisse (Steinschlag, Eis-, Fels-, und Bergsturz) auf einem hohen Stand. Gelbe Gefahrengelände werden noch selten in die Prävention einbezogen. Die rechtlichen Grundlagen für Massnahmen im Gebäudebereich sind bei der GVG seit 1. Januar 2011 auch für gelbe Gefahrengelände vorhanden.

Entsprechend dieser vier Handlungsfelder wurden folgende vier Teilprojekte zusammen mit den involvierten Dienststellen bearbeitet:

- a) Gemeinde-Risikoanalyse
- b) Sozioökonomische und Klimarisiken für bewohnte Gebiete
- c) Kommunikation / Sensibilisierung
- d) Rechtliche Grundlagen für Elementarschadenprävention

Im ersten Teilprojekt werden während eines moderierten Workshops mit Gemeindevertretern und diversen Sicherheitsfachleuten die jeweiligen Gemeinderisiken qualitativ abgeschätzt. Die Resultate werden mit einem Kurzbericht und sogenannten Faktenblättern festgehalten. Diese Unterlagen bilden Grundlagen für ein integrales Risikomanagement der Gemeinde und haben explizit im neuen Bevölkerungsschutzgesetz in Form von kommunalen Risikoanalysen Niederschlag gefunden.

Im zweiten Teilprojekt werden mögliche Risikoveränderungen analysiert, die durch Veränderungen der sozioökonomischen und klimatischen Bedingungen induziert werden. Die Erkenntnisse fliessen in die Klimaberichterstattung des ANU ein.

Im dritten Teilprojekt werden Kommunikationsstrategien ausgearbeitet, mit denen die diversen Akteure zum Thema Elementarschadenschutz sensibilisiert werden können. Die GVG wird diese Kommunikationsanstrengungen mit den kantonalen Partnerämtern und in Fragen des Objektschutzes auch allein erhöhen.

Im vierten Teilprojekt werden die rechtlichen Grundlagen für die Elementarschadenprävention der Gebäudeversicherung analysiert und Vorschläge für notwendige Erweiterungen ausgearbeitet. Bei bestehenden Bauten kann die Prävention in blauen und gelben Gefahrengeländen nur ausgebaut werden, wenn gewisse finanzielle Anreize geschaffen werden.

3. Notwendigkeit einer Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes

Das Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (Gebäudeversicherungsgesetz) wurde am 15. Juni 2010 vom Grossen Rat einer umfassenden Revision unterzogen (GRP 2010 S. 624, S. 834 ff.). Die wichtigsten Revisionspunkte waren die Einführung einer automatischen Bauzeitversicherung, die automatische Indexierung der Versicherungssummen und die Überführung der Brandschutz- und Feuerwehrbestimmungen in ein eigenes Gesetz. Kaum verändert wurden im Rahmen der Revision die versicherungstechnischen Aspekte wie Umfang der Versicherung, Versicherungsprozesse und Bewertungsregeln (B 2009-2010 S. 471).

Die Umsetzung der die GVG betreffenden Zielfigurationen des Unternehmensentwicklungsprojektes GVG-ASW erfordert unter anderem eine Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes.

Im Unterschied zu den meisten anderen kantonalen Gebäudeversicherungen sieht das Gebäudeversicherungsgesetz die Möglichkeit der Gewährung von Beiträgen an freiwillige Präventionsmassnahmen im Elementarschadenbereich – im Gegensatz zum Brandschutz - nicht vor. Wie im Kapitel 2 ausgeführt, bedarf die Elementarschadenprävention bestehender Gebäude eines Anreizes. Im Rahmen der Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes soll diese Möglichkeit geschaffen werden.

Die anstehende Teilrevision bietet Gelegenheit, einige weitere untergeordnete Anpassungen des Gebäudeversicherungsgesetzes vorzunehmen.

4. Eckpunkte der Teilrevision

Die Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes beinhaltet folgende Eckpunkte:

- Die Grenzwerte für Versicherungsanpassungen ohne Schätzung sollen nach oben angepasst werden.
- Die freiwillige Versicherung von gebäudeähnlichen Gebäuden und von der Versicherungspflicht ausgenommenen Gebäuden durch die GVG sollen abgeschafft werden.

- Die Bestimmung, wonach Alpgebäude, Ställe und Hütten, die ausserhalb von Ortschaften stehen und mehr als 100 Meter vom nächsten versicherungspflichtigen Gebäude entfernt sind, nicht versichert sind (100-m-Regel für abgelegene Gebäude), soll aufgehoben werden. Die entsprechenden Gebäude sollen obligatorisch versichert werden, wie dies in der ganzen Schweiz üblich ist
- Der Begriff der gebäudeähnlichen Objekte soll abgeschafft werden. "Nicht überdachte" Objekte sollen nicht mehr versichert werden und "überdachte" Objekte sollen als Gebäude gelten.
- Bei bestehenden Gebäuden in gelben Gefahrengebieten und bei bestehenden Gebäuden in blauen Gefahrenzonen sollen Anreizfinanzierungen der Gebäudeversicherung den Gebäudeeigentümer dazu veranlassen, Elementarschadenpräventionsmassnahmen vorzunehmen (Objektschutz).

5. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Vorbemerkung

Zur Umsetzung der in Ziffer 1 erwähnten Zielsetzung des Projektes "Unternehmensentwicklung GVG/ASW", das Gesamtsystem der Grundstückschätzung effizienter und kostengünstiger zu gestalten, ist vorgesehen parallel zur vorliegenden Revision das Gesetz über die amtlichen Schätzungen (BR 850.100) zu revidieren. Dabei soll das Gesetz die Bezeichnung "Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen" erhalten. Das Amt für Schätzungswesen soll neu "Amt für Immobilienbewertung" heissen und das Schätzen neu als "Bewerten" bezeichnet werden. Die einschlägigen Bestimmungen des Gebäudeversicherungsgesetzes werden an diese neue Terminologie angepasst.

5.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 3 Abs. 1

Die Präzisierung stellt klar, dass nur diejenigen Gebäude bei der GVG versichert werden, welche dem Gebäudebegriff des Gesetzes gemäss Artikel 13 entsprechen.

5.2. Organisation

Die einschlägigen Bestimmungen des Gesetzes (Art. 4 Abs. 1, Art. 6a, Art. 8a: Wahl des Vizepräsidentiums der Verwaltungskommission, Amtsdauer und Ausstand) werden an

die Grundsätze 9 und 13 des Bericht der Regierung betreffend Umsetzung der Public Corporate Governance für den Kanton Graubünden (BR 2010-2011, S. 421) sowie an Art. 8 Abs. 2 der Verordnung zur Umsetzung der Public Corporate Governance für den Kanton Graubünden (BR 710.400) angepasst.

5.3. *Versicherte Gefahren*

Art. 11 Abs. 1 lit. f

Erdfall ist eine spontane, bruchhafte Absenkung des Bodens. In versicherungstechnischem Sinn liegt ein Erdfall vor, wenn sich der Boden in einer schnellen, vertikalen oft trichterförmigen Bewegung auf natürliche Art und Weise absenkt. Mit der Aufnahme des Erdfalles in die versicherten Gefahren in der Elementarschadenversicherung wird eine Versicherungslücke geschlossen. In Graubünden ist Erdfall ein selten gemeldetes Ereignis.

5.4. *Gegenstand und Umfang der Versicherung*

Art. 13 Abs. 1 und 3 lit. a

Die Definition eines Gebäudes soll möglichst der Gebäudedefinition des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters entsprechen. Die exakte Definition des Registers kann nicht übernommen werden, da im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister lediglich Gebäude für Wohnzwecke und für Zwecke der Arbeit, der Ausbildung, der Kultur oder des Sports aufgeführt sind. Gemäss der neuen Gebäudedefinition in Abs. 1 gilt jede überdachte Baute, welche fest mit einem baukundlich genügenden Fundament oder einer entsprechenden Bodenplatte befestigt ist, als mit dem Boden verbunden. Die Überdachung hat den Regeln der Baukunde zu entsprechen. Objekte mit lediglich einer Abdeckung gelten nicht als Gebäude im Sinne des Gebäudeversicherungsgesetzes.

Gemäss Abs. 3 lit. a des geltenden Gesetzes müssen derzeit Alpgebäude, Ställe und Hütten, welche mehr als 100 m von einer Siedlung und vom nächsten versicherungspflichtigen Gebäude entfernt sind, nicht versichert werden. Neu sollen solche Gebäude – wie alle anderen Gebäude, welche der Gebäudedefinition entsprechen – obligatorisch bei der GVG versichert sein. Abs. 3 lit. a) wird entsprechend aufgehoben. Viele der von dieser Ausnahmebestimmung betroffenen Gebäude sind bereits heute auf freiwilliger Basis bei der GVG versichert. Die bisherige Ausnahmeregelung ist in der Schweiz ein

Unikum. Die Abgrenzung ist zudem für den Immobilienbewerter wie auch für die Versicherungsadministration oft schwierig zu handhaben und entsprechend mit Unsicherheiten verbunden.

Art. 14 Abs. 1 und 4

Die Möglichkeit der GVG, Gebäude gemäss Art. 13 Abs. lit. 3 b sowie gebäudeähnliche Objekte freiwillig zu versichern, wird aus dem Gesetz gestrichen (Abs. 1). Gebäude gemäss Art. 13 Abs. 3 lit. b sind gemäss Art. 5 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz (BR 830.110) freistehende Gebäude mit Gestehungskosten von unter 20'000 Franken. Gebäudeähnliche Objekte sind gemäss Art. 6 der Verordnung aus dauerhaftem Material erstellte, nicht als Gebäude im Sinne des Gesetzes geltende, nicht bewegliche Erzeugnisse der Bautätigkeit, so beispielsweise Pizzaöfen, Backöfen, Cheminée ausserhalb von Gebäuden, Brunnen, Schwimmbassins, Silos. Die an ein Hauptgebäude angebauten Objekte wie Holzschöpfe, Carports, Sitzplätze usw. werden, auch wenn sie einen Wert von unter 20'000 Franken aufweisen, im Sinne der Einheit der Materie als Bestandteil des Hauptgebäudes erfasst, bewertet und obligatorisch versichert.

Abs. 4 wird aufgehoben. Der darin enthaltenen Aussage kommt nicht Gesetzescharakter zu.

Art. 15 Abs. 1

Der Artikel wird als Art. 22 a aus Gründen der Gesetzessystematik in das Kapitel "Elementarschadenprävention" verschoben.

Art. 16 Abs. 5

Der neue Abs. 5 entspricht Art. 9 Abs. 4 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz. Er gehört aufgrund seiner Wichtigkeit auf Gesetzesstufe.

5.5. Versicherungsverhältnis

Art. 17 Abs. 1, 2 und 4

In Abs. 1 ist der Satz betreffend die gebäudeähnlichen Objekte und die von der Versicherung ausgenommenen Gebäude zu streichen, da wie oben dargelegt die freiwillige Versicherung dieser Objekte und Gebäude ab dem 1. Januar 2016 von der GVG nicht mehr angeboten werden kann. Neu sollen die Gemeinden das Amt für Immobilienbe-

wertung über die Bauabnahme informieren, um so eine zeitgerechte Immobilienbewertung und damit eine korrekte Versicherung zu gewährleisten.

Abs. 2 und 4 enthalten eine terminologische Anpassung an das Gesetz über die Immobilienbewertungen.

Art. 19 Abs. 1 bis 3

In den Absätzen 1 und 2 erfolgen Änderungen aufgrund der neuen Bezeichnung des Amtes für Schätzungswesen und dessen Tätigkeit.

Abs. 3

Die Formulierung in Abs. 3, wonach kleinere wertvermehrende Um- und Erweiterungsbauten bis 15 Prozent des Neuwerts ohne amtliche Bewertung vom Gebäudeeigentümer durch Angabe der wertvermehrenden Baukosten der GVG zur Anpassung der Versicherungssumme ohne amtliche Antragsbewertung gemeldet werden können, ist zu starr.

Der Betrag, bis zu welchen diese möglich sein soll, soll analog zu der im Entwurf des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen vorgesehenen Regelung ohne obere Begrenzung im Gesetz von der Regierung bestimmt werden. Vorgesehen ist in der Verordnung eine Erhöhung auf 20% vorzunehmen. Die Überprüfung der Angaben des Gebäudeeigentümers findet bei der nächsten ordentlichen Revisionsbewertung statt. Auch bei dieser Änderung profitiert der Gebäudeeigentümer vom Ausbau eines bewährten, geschätzten und einfachen Meldeverfahrens an die GVG und spart damit Gebühren.

Art. 20 und 21

Die Anpassungen erfolgen aufgrund der geänderten Terminologie im Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen.

Art. 22 Abs. 1 und 2

Die auf den 1. Januar 2015 in Kraft getretene Teilrevision der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz, mit der die nutzungsabhängigen Feuerzuschläge abgeschafft wurden, macht Art. 22 Abs. 1 obsolet.

In Absatz 2 handelt es sich um eine sprachliche Anpassung.

5.6. Elementarschadenprävention

Die Elementarschadenprävention hat aufgrund der massiven Zunahme von Elementarschäden in den letzten Jahren bei den Versicherern massiv an Bedeutung gewonnen und in vielen Kantonen in finanzieller und rechtlicher Sicht eine ähnliche Bedeutung wie der Brandschutz erhalten. Zur Verminderung von Elementarschäden hat die GVG ihre Präventionsanstrengungen im Verbund mit den 18 andern kantonalen Gebäudeversicherungen ausgebaut. Graubünden verfügt bereits seit Jahrzehnten mit Art. 38 über eine Elementarschadenpräventionsbestimmung im Raumplanungsgesetz. Diese ist allerdings auf Neubauten in roten und blauen Gefahrenzonen beschränkt. Entsprechend der zunehmenden Bedeutung der Elementarschadenprävention wird im Gesetz ein neues Kapitel "Elementarschadenprävention" eingefügt, das den bisherigen Art. 15 und einen neuen Artikel bezüglich Beiträge der Gebäudeversicherung an freiwillige Präventionsmassnahmen beinhaltet.

Art. 22 a

Die Bestimmung entspricht inhaltlich dem geltenden Art. 15. Gestrichen wird lediglich das Wort "zumutbar". Die Zumutbarkeit darf kein Kriterium sein, weil sonst mit der wirtschaftlichen Situation des Gebäudeeigentümers ein subjektives Kriterium entscheidend ist, ob eine geeignete Massnahme zur Schadenprävention ergriffen werden muss. Der Eigentümer hat für eine entsprechende Finanzierung zu sorgen. Geeignet sind Massnahmen, die dem Erreichen des Schutzziels dienen. Schutzziele werden von den Sicherheitspartnern Amt für Wald und Naturgefahren und Gebäudeversicherung auf Basis der regierungsrätlichen Zielsetzung analysiert und definiert. Oft liegen deren Jährlichkeiten bei 30 bis 100 Jahren (Eintreffenswahrscheinlichkeiten).

Art. 22 b

Mit den Beiträgen der Gebäudeversicherung an die Kosten von freiwilligen Präventionsmassnahmen an bestehenden Gebäuden und deren unmittelbaren Umgebung soll das Elementarschadenrisiko gesenkt werden. Langfristig resultieren weniger und kleinere Schäden und die Solidargemeinschaft wird gestärkt, in dem vermeidbare Schäden verhindert werden und damit die Prämienbelastung in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden kann. Bestehende Gebäude, die aufgrund ihres Standortes nicht gleich gefährdet sind, werden trotzdem zu gleichen oder zumindest vergleichbaren Prämien versichert. Der Vorteil der Monopolversicherung kann genutzt werden und erlaubt es der Gebäudeversicherung, in die Prävention von Elementarschadenereignissen zu investieren. Mit den Beiträgen von bis zu 40% der anrechenbaren Kosten für wirtschaft-

lich sinnvolle Gebäudeschutzmassnahmen soll der Gebäudeeigentümer motiviert werden, Präventionsmassnahmen zu ergreifen. Der Vorteil für den Gebäudeeigentümer bei Ergreifung von Präventionsmassnahmen liegt unter anderem darin, dass ihm die Unannehmlichkeiten weiterer Schadensereignisse erspart bleiben oder zumindest massgeblich reduziert werden. In der Verordnung soll der gleiche Satz von 25% wie bei den freiwilligen Beiträgen im Brandschutz statuiert werden. Bei schwacher Wirkung des Beitragssatzes hat die Regierung die Möglichkeit, den Satz zu erhöhen. Geeignet sind Massnahmen, die zum Erreichen des Schutzziels (z.B. Abwendung des Ereignisses, das statistisch im Durchschnitt einmal in 30 Jahren auftritt) dienen und (kumulativ) wirtschaftlich sind. Anrechenbare Kosten sind all jene, welche einzig und allein zur Verminderung oder Verhinderung von Elementarschäden dienen und verhältnismässig sind. Diese Massnahmen müssen Gebäudeschutzcharakter haben und sich auf dem Grundstück des bestehenden Gebäudes oder einem Nachbargrundstück befinden.

Als wirtschaftlich gelten gemäss dem Revisionsentwurf Massnahmen, deren Kosten maximal 75% der beim betreffenden Gebäude zu erwartenden Schadenskosten ausmachen. Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit erfolgt anhand eines von den Gebäudeversicherungen gemeinsam entwickelten Wirtschaftlichkeitsinstruments. Das nachfolgende Beispiel zeigt das Vorgehen bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit auf: Bei einem Überschwemmungsereignis, welches statistisch im Durchschnitt einmal in 30 Jahren auftritt, treten Fliesshöhen von 20 cm auf und das anfallende Wasser läuft über die Lichtschächte in ein Einfamilienhaus und füllt einen Teil des Keller. Mit der Erhöhung von 3 Lichtschächten um 25 cm könnte die Gefahr beseitigt werden. Die Investition für diese Präventionsmassnahme kostet 9000 Franken. Das Auspumpen, Trocknen, Renovationsarbeiten und der Ersatz von Geräten kostet 20'000 Franken. Gemäss der Vorgabe von 75 % dürfte die Investition nicht höher als 15'000 Franken sein.

Gebäudeschutz ist Sache der Gebäudeversicherungen, Flächenschutz ist Aufgabe des Kantons (Bund, Amt für Wald und Naturgefahren, Amt für Raumentwicklung). Die Abgrenzung zwischen diesen beiden Präventionsbereichen ist nicht immer einfach. Können durch eine Massnahme mehrere bestehende Gebäude geschützt werden, kann eine koordinierte Massnahme für mehrere Gebäude weit günstiger werden als mehrere Gebäudeschutzmassnahmen. In seltenen Fällen kann die Wirkung sogar vergrössert und die Wirtschaftlichkeit erhöht werden, wenn statt Einzelmassnahmen ein Schutzprojekt für mehrere Gebäude eines Areals oder Quartiers realisiert wird. Dabei kann es

sich um Schutzdämme, Bodenverankerungen, Stützmauern, welche mehrere Gebäude schützen, handeln.

Beiträge an Gebäudeschutzmassnahmen werden schliesslich nur gewährt, wenn dadurch die Gefahrensituation von Nachbargrundstücken nicht erhöht wird (Abs. 1 lit d).

5.7. *Finanzierung*

Art. 26a

Die in Art. 15 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz enthaltenen Bestimmungen bezüglich des Prämienschuldners sind aufgrund ihrer Wichtigkeit in das Gesetz zu überführen.

Die Jahresprämienrechnungen der Gebäudeversicherung werden anfangs Jahr verschickt. Bei Handänderungen geht die Versicherung automatisch an den Käufer über und es erfolgt keine Prämienabrechnung. Diese jahrzehntelange Praxis ist bewährt und unbestritten (Abs. 1).

Seit 2011 wird die Prämie für die Bauzeit erst im Nachhinein aufgrund der amtlichen Bewertung in Rechnung gestellt. Diese Praxis hat sich bewährt und ist anerkannt (Abs. 4).

Neu ist in Abs. 2 die Solidarhaftung bei Miteigentum geregelt.

Art 27

Prämienrechnungen müssen rechtskräftig sein, damit sie einem vorstreckbaren Urteil im Sinne des Bundesgesetzes über Schuldenbetreibung mit Konkurs gleichgestellt sind.

Art 28 Abs. 2

Die Anpassung erfolgt aufgrund der neuen Terminologie des Gesetzes über die Immobilienbewertungen.

5.8. *Schadenfall*

Art. 33 Abs. 1

In Abs. 1 wird der Beginn der Verwirkungsfrist von zwei Jahren mit dem Zusatz "nach Schadeneintritt" präzisiert. Die heutige Rechtsunsicherheit der Praxis, nach welcher Zeit Schäden noch gemeldet werden können, soll beseitigt werden. Der Gebäudeeigentü-

mer hat eine gewisse Sorgfaltspflicht bezüglich regelmässiger Begutachtung seines Gebäudes.

Art. 36 Abs. 1 und 2

Die Anpassung in Abs. 1 erfolgt aufgrund der neuen Terminologie des Gesetzes über die amtliche Immobilienbewertung.

Mit dem neuen Abs. 2 soll die heutige Praxis im Gesetz verankert werden. Wird ein Gebäude nach einem Schadenfall nicht wieder aufgebaut und veräussert, soll nur der erste Erwerber Anspruch auf die Neuwertentschädigung für den Wiederaufbau haben. Bauruinen sollen nicht durch mehrfache Handänderung zu Spekulationsobjekten werden. Der Anspruch auf die Versicherungsentschädigung kann im Kaufvertrag geregelt werden.

Art. 37 Abs. 1 und 1^{bis}

Der Wiederaufbau muss gemäss dem geltenden Art. 37 grundsätzlich am gleichen Ort erfolgen. Die GVG kann einen Wiederaufbau an einem Ort innerhalb des Kantons bewilligen. Neu soll im Gesetz nur noch der Wiederaufbau innerhalb des Kantons vorgeschrieben werden (Abs. 1).

Die Rechtsunsicherheit im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau von Gebäuden nach Schadenfällen soll beseitigt werden. Heute kann die GVG gemäss Gesetz die dreijährige Wiederherstellungsfrist unbeschränkt verlängern. Neu sollte die von der GVG gehandhabte Praxis der Verlängerung um maximal zweimal drei Jahre im Gesetz festgeschrieben werden (Abs. 2).

Art. 41 Abs. 4

Die GVG ist leistungspflichtig, auch wenn noch Prämienbeträge offen sind. Sie verrechnet diese jeweils im Schadenfall mit den Schadenguthaben. Diese jahrzehntlange Praxis ist anerkannt und soll im Gesetz verankert werden.

Art. 42 Abs. 3

Mit dem neuen Absatz 3 soll die GVG im Falle von Versicherungsbetrug ihre Entschädigung kürzen oder verweigern können.

Art. 47 a

Mit dieser Übergangsbestimmung ist klar geregelt, ab wann die bisher nicht versicherten Gebäude (Alpgebäude, Ställe und Hütten) versichert sind.

6. Auswirkungen

6.1. *Finanzielle Auswirkungen*

Gebäudeeigentümer

Die Gebäudeeigentümer profitieren von einfacheren, schlankeren Prozessen, so insbesondere durch die höhere Limite der Anpassung der Versicherungssumme ohne Schätzung. Kleinere Um- und Erneuerungsbauten können bei Bedarf durch die Gebäudeeigentümer unbürokratisch durch Abgabe der Selbstdекlaration bei der GVG zur Versicherung angemeldet werden. Die Gebäudeeigentümer sparen mit der Erhöhung des Maximalsatzes bei Um- und Erneuerungsbauten Gebühren.

Die Streichung der freiwilligen Versicherungsmöglichkeit aus dem Gesetz zeitigt keine grösseren Auswirkungen auf die Gebäudeeigentümer. Die Nachfrage nach einer solchen Versicherung ist gering, da das finanzielle Risiko nicht existenziell ist. Möchte ein Gebäudeeigentümer ein solches Objekt versichern, kann er dies bei einer Privatversicherung tun.

Gebäudeversicherung

Das Einsparpotential der Gebäudeversicherung von 600'000 bis 700'000 Franken resultiert aus der Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen, in dessen Rahmen in Abstimmung mit der GVG diverse Schätzungsprozesse wegfallen oder rationalisiert werden. Das ASW schätzt das Kosteneinsparpotential auf 10 bis 15%, womit sich der Kostenanteil der GVG am Schätzungsaufwand des ASW im entsprechenden Umfang reduziert.

Aus der Umsetzung des Projektes "Unternehmensentwicklung GVG-ASW" resultiert für die GVG zudem ein nicht bezifferbarer Nutzen, indem in der neu koordinierten Zusammenarbeit die Immobilienbewerter und deren Administration der GVG als gewaltiges Humanpotential für Schadensschätzungen insbesondere bei Grossschäden zur Verfügung stehen und auch die Anliegen der Versicherung beim alle zehn Jahre stattfindenden Beurteilung vor Ort vertreten werden können.

6.2. *Personelle Auswirkungen*

Die GVG beschäftigt in der Administration von Versicherungsdaten (Personen, Gebäude, Grundstück, Prämien, Übernahme Schätzungsdaten etc.) fünf Mitarbeiterinnen. Die

unter 4.1 erwähnten Mehrleistungen und die Minderaufwendungen bei der Aufhebung der freiwilligen Versicherungen dürften sich in etwa gegenseitig aufheben. Eine Reduktion von 0.5 Stellen ist im Zusammenhang mit der Zusammenführung der beiden Datenbanken geplant.

7. Inkrafttreten

Es ist vorgesehen, die Teilrevision des Gesetzes auf den 1. Januar 2018 in Kraft zu setzen.