

Versicherungsbestimmungen

Für die Gebäudeversicherung Luzern sind das Gebäudeversicherungsgesetz (GVG, SRL Nr. 750) und die Gebäudeversicherungsverordnung (GVV, SRL Nr. 750a) verbindlich.

Die «Versicherungsbestimmungen» sind ein Auszug aus dem GVG und der GVV und beinhalten ergänzende Hinweise. Rechtlich verbindlich ist der vollständige Wortlaut der gesetzlichen Grundlagen.

1 Rechtsstellung und Organisation

Rechtsstellung

- ¹ Die Gebäudeversicherung Luzern ist eine vermögensfähige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Luzern.
- ² Die Gebäudeversicherung führt eine eigene, von der Staatsverwaltung unabhängige Rechnung.
- ³ Für Verbindlichkeiten der Gebäudeversicherung haftet nur deren Vermögen. Eine Haftung des Kantons besteht nicht. § 1 GVG

Verwaltungsrechtspflege

- ¹ Gegen Entscheide der Direktion ist unter Vorbehalt von Absatz 2 die Verwaltungsbeschwerde an die Verwaltungskommission und gegen deren Entscheide die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig, soweit sie das Verwaltungsrechtspflegegesetz nicht ausschliesst.
- ² Gegen Entscheide, welche die Versicherungswerte, die Prämien und die Ermittlung von Schäden betreffen, ist die Einsprache und gegen den Einspracheentscheid die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. In diesen Beschwerdefällen steht dem Kantonsgericht auch die Ermessenskontrolle zu. § 8 GVG

Die Rechtsmittelfrist beträgt für Einsprachen 20 Tage, für Beschwerden 30 Tage seit Eröffnung.

2 Umfang der Versicherung

Obligatorische Versicherung

Alle im Kanton Luzern gelegenen Gebäude sind bei der Gebäudeversicherung für die bei ihr versicherbaren Gefahren zu versichern und dürfen nicht anderweitig versichert werden. § 9 GVG

Gebäude

- ¹ Gebäude im Sinne des Gesetzes ist jede ober- oder unterirdische bauliche Anlage, die zur Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet und einem bleibenden Zweck zu dienen bestimmt ist.
- ² Nicht als Gebäude im Sinne des Gesetzes gelten:
 - a. Fahrnisbauten;
 - b. Bauten mit einem Versicherungswert unter 5 000 Franken;
 - c. Bauten mit einem Versicherungswert unter 20 000 Franken, wenn sie ohne Baurecht auf fremdem Boden erstellt worden sind. § 2 GVV

Mit dem Gebäude versicherte Einrichtungen

Mit dem Gebäude sind versichert:

- a. im Wohnhaus: alle Einrichtungen mit Ausnahme der Möblierung und kleinerer Haushaltapparate sowie mit Ausnahme aller Einrichtungen, die vom Mieter oder Pächter installiert worden sind und die nicht ins Eigentum des Gebäudeeigentümers übergehen;
- b. in allen andern Gebäuden: die gebäudevollendenden, ortsgewundenen sowie alle dem Eigentümer gehörenden und mit dem Gebäude fest verbundenen Einrichtungen, mit Ausnahme der ausschliesslich betrieblichen Zwecken dienenden Anlagen wie Maschinen und Apparate. Für Wohnungen in derartigen Gebäuden gilt lit. a sinngemäss. § 3 GVV

Die Abgrenzungen zwischen Gebäude- und Fahrhabeversicherung sind in einem Beispielskatalog geregelt.

Beginn und Erlöschen der Versicherungspflicht

Die Versicherungspflicht beginnt mit der Inangriffnahme der Bauarbeiten für ein Gebäude und endet mit dessen Abbruch. § 10 GVG

Versichert werden Gebäude, wenn sie für mindestens drei Jahre erstellt werden und auf einem Betonfundament fest mit dem Boden verbunden sind.

Beginn und Ende der Versicherung

- ¹ Die Baubewilligungsbehörden haben der Gebäudeversicherung eine Kopie der Baubewilligung oder der Bauanzeige zuzustellen.
- ² Gestützt darauf sendet die Gebäudeversicherung dem Eigentümer die Versicherungsbestätigung für die Bauversicherung (Versicherung zum steigenden Wert).
- ³ In der Bauversicherung sind Gebäudeteile und -einrichtungen von dem Zeitpunkt an mit dem Gebäude versichert, wo sie eingebaut oder sonstwie mit dem Gebäude dauernd verbunden sind.
- ⁴ Die Vollendung des Gebäudes hat der Eigentümer der Gebäudeversicherung zu melden (vgl. § 12 GVV). Als vollendet gilt ein Gebäude, wenn es bezogen ist oder beziehbar wäre.
- ⁵ Ein vollständiger oder teilweiser Abbruch eines Gebäudes ist der Gebäudeversicherung vom Eigentümer zu melden. Die Gebäudeversicherung kann vom Gemeinderat eine Bestätigung der Abbruchmeldung verlangen. § 5 GVV

Die Bauversicherung wird rückwirkend zu 2/3 des Versicherungswertes abgerechnet.

Ausschluss

- ¹ Die Gebäudeversicherung kann ein Gebäude ganz oder teilweise von der Versicherung ausschliessen, wenn und solange die Schadengefahr ausserordentlich gross ist. § 11 GVG

Freiwillige Versicherung

- ¹ Gebäudeähnliche Objekte können bei der Gebäudeversicherung versichert werden. § 12 GVG

3 Versicherungswerte

Versicherungswerte

- ¹ Die Gebäude werden zum Neuwert versichert.
- ² Die Gebäudeversicherung kann, wenn und solange wichtige Gründe vorliegen, ein Gebäude zum Zeitwert versichern oder mit dem Eigentümer eine feste Versicherungssumme vereinbaren. § 13 GVG

Ausnahmen von der Neuwertversicherung

Wichtige Gründe im Sinne von § 13 Abs. 2 GVG liegen beispielsweise vor, wenn:

- a. der Zeitwert eines Gebäudes weniger als 50 Prozent des Neuwertes beträgt;
- b. ein Gebäude nicht mehr oder wesentlich anders wiederhergestellt wird oder werden darf;
- c. es sich um historische und kulturell wertvolle Gebäude handelt. § 8 GVV

Neuwert

Als Neuwert gelten Kosten, die für die Erstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich sind. § 9 GVV

Zeitwert

Als Zeitwert gilt der Neuwert abzüglich der Wertverminderung, die seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters und Abnutzung eingetreten ist. § 10 GVV

Anpassung der Versicherungswerte

Die Gebäudeversicherung passt die Versicherungswerte aller Gebäude jährlich dem Stand der Baukosten an, wenn sich der Baukostenindex um mehr als 5 Prozent verändert. Ausgenommen hiervon sind Gebäude, für die eine feste Versicherungssumme vereinbart worden ist. § 14 GVG

Meldepflicht

- ¹ Der Eigentümer hat der Gebäudeversicherung nicht nur die Vollendung des Gebäudes zu melden (vgl. § 5 Abs. 4 GVV), sondern auch von allen sonstigen wertvermehrenden Um- und Ausbauten Kenntnis zu geben.
- ² Vom Zeitpunkt an, da die Meldung der Gebäudeversicherung der Gemeinde oder der Post übergeben worden ist, gelten die gemeldeten Mehrwerte als versichert. § 12 GVV

Die auf der Police aufgeführten Daten sind durch den Eigentümer zu prüfen. Unstimmigkeiten sind der Gebäudeversicherung zu melden. Eigentümerwechsel, Adressänderungen oder Verwaltungswechsel sind schriftlich, mit Angabe der Police-Nummer, zu melden.

Vertretung des Eigentümers

- ¹ Sind mehrere Personen Eigentümer eines Gebäudes oder hat der Eigentümer Wohnsitz oder Sitz im Ausland oder hält er sich für länger als ein Jahr nicht an seinem Domizil in der Schweiz auf, ist für den Geschäftsverkehr mit der Gebäudeversicherung ein Vertreter mit Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz zu bevollmächtigen. § 5a GVV

Schatzungsgrundsatz

Bei der Ermittlung der Versicherungswerte ist auf mittlere ortsübliche Kosten abzustellen. § 13 GVV

Überprüfung der Versicherungswerte

Der Eigentümer und die Gebäudeversicherung sind jederzeit berechtigt, die Versicherungswerte eines Gebäudes überprüfen zu lassen. § 15 GVV

4 Finanzierung

Prämien

- ¹ Die Gebäude werden nach der Bauart eingeteilt in massive und nichtmassive.
- ² Als massiv gelten Gebäude, deren Umfassungswände, Bedachung und Decken als Ganzes zu 80 Prozent aus nichtbrennbaren Bauelementen bestehen. Alle andern Gebäude gelten als nichtmassiv.
- ³ Die Prämie beträgt für massive Gebäude 0,55 Promille, für nichtmassive Gebäude 0,68 Promille des Versicherungswertes. § 17 GVV

Änderung der Gefahr

- ¹ Der Eigentümer hat der Gebäudeversicherung jede wesentliche Gefahrerhöhung und -verminderung unverzüglich zu melden. Die Prämien sind den neuen Gegebenheiten anzupassen.
- ² Der Gebäudeversicherung entgangene oder von ihr zu Unrecht bezogene Prämien können höchstens für das laufende und die vorangegangenen fünf Jahre nach- oder zurückgefordert werden. § 17 GVG

Teilprämien

- ¹ Ändert der Versicherungswert eines Gebäudes oder der Prämienatz während des Jahres, sind die Prämien anteilmässig zu entrichten. Angebrochene Monate werden voll berechnet.
- ² Im Schadenfall erfolgt für das laufende Jahr keine Prämienrück-erstattung. § 18 GVG

Es werden nur Beiträge über zwanzig Franken ausbezahlt oder in Rechnung gestellt.

Prämienhaftung bei Handänderung

Bei Handänderung haften der Erwerber und der Veräusserer für ausstehende Prämien der Gebäudeversicherung solidarisch. § 20 GVG

Bei Handänderungen ist die Police dem Erwerber der Liegenschaft zu übergeben. Prämienverrechnungen im Verlaufe des Jahres sind zwischen Veräusserer und Erwerber direkt zu regeln.

Prämienfälligkeit

Die Prämien werden mit der Rechnungsstellung fällig und sind innert 30 Tagen zu bezahlen. § 21 GVV

Nach erfolgloser Mahnung erfolgt die Betreuung. Der Datenaustausch mit den Betreibungsämtern kann elektronisch stattfinden.

5 Versicherte Gefahren

Feuerschadenversicherung

- ¹ Die Gebäude sind versichert gegen Schäden, die entstanden sind durch:
 - a. Feuer, Rauch oder Hitze;
 - b. Blitzschlag;
 - c. Explosion.
- ² Schäden an Gebäuden, die durch herabstürzende Luftfahrzeuge oder Teile davon verursacht worden sind, hat die Gebäudeversicherung zu vergüten, wenn nicht ein Dritter hierfür ersatzpflichtig ist.
- ³ Nicht vergütet werden Schäden, die durch Abnutzung oder den ordentlichen Gebrauch der versicherten Sache zur Erfüllung ihres Zweckes entstanden sind. § 23 GVG

Elementarschadenversicherung

- ¹ Die Gebäude sind versichert gegen Schäden, die entstanden sind durch:
 - a. Sturmwind;
 - b. Hagel;
 - c. Hochwasser, Überschwemmung oder Sturmflut;
 - d. Lawinen, Schneedruck oder Schneerutsch;
 - e. Erdbeben, Steinschlag oder Felssturz.
- ² Keine Elementarschäden und deshalb nicht zu vergüten sind Schäden,
 - a. die nicht durch eines dieser Elementarereignisse verursacht worden sind;
 - b. die nicht auf eine Natureinwirkung von aussergewöhnlicher Heftigkeit zurückzuführen sind;
 - c. die durch fortgesetztes Einwirken entstanden sind;
 - d. die voraussehbar waren und rechtzeitig durch zumutbare Massnahmen hätten verhindert werden können, wie Schäden zufolge schlechten Baugrunds, nicht fachgerechter Planung oder Ausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten oder mangelhaften Gebäudeunterhalts. § 24 GVGNicht als Hochwasser- oder Überschwemmungsschäden gelten Schäden, die im Innern des Gebäudes durch Rückstau aus Abwasserkanalisationen oder durch Grundwasser entstanden sind. § 23 GVV

6 Versicherungsleistungen

Vollschaden

- ¹ Wird ein Gebäude ganz zerstört und wiederhergestellt, vergütet die Gebäudeversicherung die Neuwertsumme, welche den Baukosten bis zum Zeitpunkt des Schadens angepasst wurde.
- ² Übersteigt die Entwertung des Gebäudes im Zeitpunkt des Schadens 50 Prozent, beschränkt sich die Entschädigung bei Vollschaden und Wiederherstellung auf den doppelten Zeitwert.
- ³ Wird das Gebäude nicht wiederhergestellt, ist bei Vollschaden der Verkehrswert des Gebäudes zu vergüten. Die Entschädigung bei Nichtwiederherstellung darf diejenige gemäss Absatz 1 nicht übersteigen.
- ⁴ Die Frist zur Wiederherstellung des Gebäudes beträgt drei Jahre; sie kann in besonderen Fällen verlängert werden. § 26 GVG

Teilschaden

- ¹ Bei Teilschaden gilt § 26 GVG sinngemäss.
- ² Die zur Wiederherstellung verwendbaren Gebäudeteile sind nicht zu entschädigen.
- ³ Mehrkosten wegen beschleunigter Wiederherstellung aus betrieblichen oder sonstigen Gründen hat die Gebäudeversicherung nicht zu vergüten. § 39 GVG bleibt vorbehalten.
- ⁴ Für Schäden, deren Behebungskosten in einem offenen Missverhältnis zur Beschädigung stehen, kann eine angemessene Minderwertentschädigung vergütet werden. § 27 GVG

Schäden an unvollendeten Gebäuden

Bei Schäden an unvollendeten Gebäuden sind nur die zur Zeit des Schadenereignisses eingebauten und mit dem Gebäude zu versichernden Teile und Einrichtungen zu vergüten. § 28 GVG

Abbruchobjekte

- ¹ Bei Gebäuden, die zum Abbruch bestimmt sind, beschränkt sich die Entschädigung auf den Abbruchwert.
- ² Bei Abbruchobjekten vergütet die Gebäudeversicherung bei Teilschaden die Kosten einer behelfsmässigen Instandstellung, höchstens jedoch den Abbruchwert. § 29 GVG

Als Abbruchwert gilt der Verkaufswert beschädigter Gebäudeteile, soweit dieser die Kosten ihres Abbruchs übersteigt.

§ 25 GVV

Sonderfälle

- ¹ Für Gebäude, die zum Zeitwert versichert sind, vergütet die Gebäudeversicherung bei Vollschaden und Wiederherstellung diesen Wert.
- ² Bei Gebäuden, für die eine feste Versicherungssumme vereinbart worden ist, beschränkt sich die Entschädigung bei Vollschaden auf die feste Versicherungssumme. § 30 GVG

Bereicherungsverbot

Die Entschädigung darf zu keinem Gewinn führen, soweit dieser nicht in der Neuwertversicherung begründet ist. § 31 GVG

Nebenleistungen

Die Gebäudeversicherung vergütet ferner:

1. die vom Eigentümer nicht unzweckmässig aufgewendeten Kosten, auch dann, wenn die getroffenen Massnahmen ohne Erfolg geblieben sind (vgl. § 39);
2. notwendige Abbruch- und Räumungskosten, soweit sie das Gebäude betreffen, höchstens jedoch bis 10 Prozent der Entschädigung;
3. die Kosten der zum Schutze noch vorhandener Gebäudeteile erforderlichen Vorkehren, sofern der Wert der Überreste die Kosten derartiger Vorkehren rechtfertigt. Dienen diese Vorkehren nicht nur dem Schutze der Überreste des Gebäudes oder eines Gebäudeteiles, vergütet die Gebäudeversicherung den ihrem Interesse entsprechenden Kostenanteil;
4. den Schaden an Kulturen, soweit dieser bei der Bekämpfung eines Schadenereignisses entstanden ist, höchstens jedoch bis 5 Prozent der Entschädigung. § 32 GVG

Wiederherstellung

- ¹ Ein Gebäude ist wiederhergestellt, wenn es vom Eigentümer oder einer ihm gleichzustellenden Person am alten Ort oder in der Umgebung, zum gleichen Zweck, in wenigstens gleicher Grösse und wenigstens in gleichwertigem Ausbau wiederhergestellt worden ist.
- ² Erfolgt der Wiederaufbau an einem andern Ort oder zu einem andern Zweck und erwachsen dem Geschädigten daraus wesentliche wirtschaftliche Vorteile, sind ihm diese bei der Festsetzung der Entschädigung angemessen anzurechnen.
- ³ Die Anrechnung unterbleibt, wenn das Gebäude wegen nachträglicher öffentlich-rechtlicher Baubeschränkung nicht mehr am alten Ort oder in der Nähe aufgebaut werden darf oder eine Verlegung im öffentlichen Interesse liegt. § 24 GVV

Selbstbehalt

Bei Elementarschaden hat der Eigentümer 10 Prozent des Schadens, mindestens aber 200 Franken und höchstens 2 000 Franken je Gebäude und Ereignis, selbst zu tragen. § 26 GVV

Verzinsung

- ¹ Entschädigungen über 10 000 Franken sind dem Eigentümer in dem Umfang zu verzinsen, als er die Wiederaufbaukosten bevorschusst hat, längstens jedoch drei Jahre.
- ² Massgebend für die Verzinsung ist der Zinssatz für erste Hypotheken der Luzerner Kantonalbank. § 27 GVV

Verwirkung und Kürzung der Entschädigung

- ¹ Der Eigentümer verliert jeglichen Entschädigungsanspruch, wenn er das Schadenereignis absichtlich herbeigeführt hat.
- ² Hat der Eigentümer den Schaden grobfahrlässig verursacht, ist die Gebäudeversicherung berechtigt, die Entschädigung dem Grade des Verschuldens entsprechend zu kürzen. § 35 GVG

Rückgriff

- ¹ Ist ein Dritter für den Schaden haftbar, gehen die Schadenersatzansprüche des Eigentümers auf die Gebäudeversicherung über, soweit sie Entschädigung geleistet hat. Die Gebäudeversicherung ist nach den Bestimmungen des Zivilrechts zum Rückgriff auf den Verantwortlichen berechtigt.
- ² Der Eigentümer ist für jede Handlung, durch die er dieses Recht der Gebäudeversicherung schmälert, verantwortlich. § 36 GVG

7 Verfahren im Schadenfall

Schadenmeldung

- ¹ Der Eigentümer hat der Gebäudeversicherung den Eintritt eines Schadenereignisses unverzüglich zu melden.
- ² Entschädigungsansprüche für Schäden, die nicht innert einem Jahr seit Eintritt des Ereignisses gemeldet werden, sind verwirkt. § 38 GVG

Pflicht zur Minderung des Schadens

- ¹ Der Eigentümer ist verpflichtet, nach Eintritt eines Schadenereignisses für die Minderung des Schadens zu sorgen.
- ² Verletzt er diese Pflicht schuldhaft, ist die Gebäudeversicherung berechtigt, die Entschädigung entsprechend zu kürzen. § 39 GVG

Festsetzung der Schadensumme

- ¹ Wenn die Akten hiefür ausreichen, kann die Direktion die Schadensumme aufgrund der Akten festsetzen.
- ² Schadenfälle, welche die Direktion nicht nach Abs.1 erledigt, überweist sie zur Festsetzung der Schadensumme an die zuständigen Gebäudeschätzer. § 28 GVV

Die Festsetzung der Schadensumme wird durch die Direktion angeordnet. Das Ergebnis wird dem Eigentümer schriftlich bekannt gegeben.

Verwirkung und Kürzung

Ist der Schaden rechtskräftig ermittelt, so entscheidet die Direktion über die Verwirkung oder Kürzung der Entschädigung. § 29 GVV

Behebung des Schadens

Ein Schaden gilt als behoben, wenn das Gebäude oder beschädigte Teile davon wiederhergestellt sind. § 30 GVV

Auszahlung der Entschädigung

- ¹ Die Zahlung der Entschädigung erfolgt nach der Behebung des Schadens, bei Nichtwiederherstellung nach Räumung des Schadenplatzes.
- ² Die Gebäudeversicherung kann Teilzahlungen im Rahmen des Baufortschrittes leisten. § 41 GVG

Ablehnungsgründe

Die Gebäudeversicherung kann ein Entschädigungsbegehren ganz oder teilweise ablehnen, wenn

- a. der Schaden schuldhaft verspätet oder erst nach seiner Behebung gemeldet wird;
- b. der Eigentümer vor der Schadensschätzung ohne Zustimmung der Gebäudeversicherung am beschädigten Gebäude wesentliche Veränderungen vorgenommen hat. § 42 GVG

8 Präventionsbeiträge

Präventionsbeiträge

Präventionsbeiträge haben zu entrichten:

- ¹ die Gebäudeversicherung, und zwar 15 Rappen je 1 000 Franken Versicherungswert der Gebäude.
- ² die privaten Versicherungsgesellschaften, die im Kanton Luzern Fahrhabe gegen Feuerschäden versichern, und zwar 5 Rappen je 1 000 Franken Versicherungssumme. § GVV 31

Verwendung der Präventionsbeiträge

Die Gebäudeversicherung fördert durch Beiträge den Feuer- und Elementarschutz.

- ¹ Als Feuerschutz gelten
 - a. der Brandschutz in Gebäuden;
 - b. die Erstellung und der Ausbau angemessener Löschwasser-einrichtungen;
 - c. eine gute Ausbildung und Ausrüstung der Feuerwehren;
 - d. eine wirksame Alarmierung der Feuerwehren;
 - e. andere Bestrebungen im Interesse der Schadenverhütung und -bekämpfung.
- ² Als Elementarschadenschutz gelten
 - a. Massnahmen des Kantons und der Gemeinden zum Schutz vor Naturgefahren, die das Elementarschadenrisiko für Gebäude massgeblich reduzieren (erweiterte Objektschutzmassnahmen);
 - b. Objektschutzmassnahmen von privaten Grundeigentümerinnen und -eigentümern. § GVG 43a
- ³ Die Gebäudeversicherung erlässt ein Reglement über die Verwendung der Präventionsbeiträge. § GVV 32

9 Bauvorschriften

Für Bau- und Brandschutzvorschriften wird auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG, SRL Nr. 735), das Gesetz über den Feuerschutz (FSG, SRL Nr. 740), die dazugehörigen Verordnungen sowie die Schweizerischen Brandschutzvorschriften verwiesen.

Wer Bauten erstellen oder verändern will, muss vor Baubeginn beim Gemeinderat ein Baugesuch einreichen. Dies gilt auch für Kleinbauten und wenn die Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt werden. Jede Erstellung oder Abänderung einer Feuerungs- oder Abgasanlage ist dem Kaminfegermeister zu melden. Die Meldung hat rechtzeitig zu erfolgen, sodass die Anlage im Rohbau überprüft und abgenommen werden kann.

Kontakt

Gebäudeversicherung Luzern
Hirschengraben 19
Postfach
6002 Luzern
Tel. 041 227 22 22
www.gvl.ch