



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Nachhaltig geschützt.

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 0848 836 800
info@die-agv.ch, die-agv.ch

VERSICHERUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEBÄUDEFEUER- UND ELEMENTARSCHADEN- VERSICHERUNG

Stand 1. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlage der Versicherung	3
2.	Gegen welche Gefahren ist das Gebäude versichert?	3
3.	Welches sind die Deckungseinschränkungen?	3
4.	Welche Gebäude sind obligatorisch über die Aargauische Gebäudeversicherung zu versichern?	3
5.	Was gilt als Gebäude?	4
6.	Können Gebäude von der obligatorischen Versicherung ausgeschlossen werden?	4
7.	Ab wann gilt der Versicherungsschutz?	4
8.	Welche Versicherungen können über die Aargauische Gebäudeversicherung freiwillig abgeschlossen werden?	4
9.	Was gilt als Versicherungswert?	4
10.	Wie und wann wird der Versicherungswert für ein Gebäude festgelegt?	5
11.	Was bezahlen Sie mit der Rechnung?	5
12.	Was ist bei einer Änderung der Nutzung oder des Versicherungswerts zu tun?	5
13.	Wann werden Prämien und Abgaben zur Zahlung fällig und wer muss sie bezahlen?	6
14.	Was geschieht, wenn das Eigentum am Gebäude wechselt?	6
15.	Welche Elementarschaden-Präventionspflichten bestehen?	6
16.	Was ist im Schadenfall zu tun?	6
17.	Wie kann ein Schadenfall angemeldet werden?	7
18.	Wie wird die Schadensumme ermittelt?	7
19.	Welche Nebenleistungen werden erbracht?	7
20.	In welchem Fall gilt ein Selbstbehalt und wie hoch ist dieser?	7
21.	Erfolgt eine Kürzung der Entschädigung, wenn die Eigentümerschaft den Schaden absichtlich oder grobfahrlässig herbeigeführt hat?	7
22.	Wer erhält die Entschädigung?	8
23.	Was ist bezüglich der Wiederherstellung des Schadens zu beachten?	8
24.	Welche Rechtsmittelwege stehen zur Verfügung?	8

Die vorliegenden Erläuterungen geben einen Überblick über die wichtigsten Vertragsinhalte der Gebäudefeuer- und Elementarschadenversicherung.

1. Gesetzliche Grundlage der Versicherung

Der Leistungsauftrag an die Aargauischen Gebäudeversicherung ergibt sich aus dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungsgesetz, GebVG, SAR 673.100) vom 19. September 2006 (Stand 1. Januar 2022) und den entsprechenden Vollzugserlassen. Diese Bestimmungen sind massgebend für das Versicherungsverhältnis zwischen uns und unseren Versicherten.

Das Gesetz und die Vollzugserlasse können über die Webseite die-agv.ch abgerufen werden.

2. Gegen welche Gefahren ist das Gebäude versichert?

(§§ 11 und 12 GebVG / §§ 4 bis 4e GebVV)

Im Rahmen der obligatorischen Feuer- und Elementarschadenversicherung sind folgende Schäden gedeckt:

Feuerschäden, die als Unfall entstehen:

- Feuer, Rauch, Hitze,
- Blitzschlag,
- Explosion und Implosion,
- Sprengung, soweit von Dritten kein Ersatz erhältlich ist,
- abstürzende oder notlandende Flugkörper oder Teile davon, inkl. Luftfracht, soweit von Dritten kein Ersatz erhältlich ist.

Elementarschäden:

- Sturm,
- Hagel,
- Hochwasser und Überschwemmung,
- Schneerutsch, Schneedruck und Lawinen,
- Erdbeben, Erdfall, Steinschlag und Felssturz.

3. Welches sind die Deckungseinschränkungen?

(§§ 11 bis 13 GebVG / §§ 4 bis 4e GebVV)

Im Rahmen der Feuerschadenversicherung nicht gedeckt sind Abnutzungs- und Betriebsschäden sowie diejenigen Hitzeschäden, die nicht auf einer technischen Ursache beruhen.

Im Rahmen der Elementarschadenversicherung nicht gedeckt sind Schäden, die entstehen durch:

- Natureinflüsse wie Feuchtigkeit, Trockenheit, Bodensetzungen und Frost,
- Eindringen von Regen-, Schnee- und Hangwasser durch Dach, Wände, Fenster und Böden,
- künstliche Wasseranlagen wie Stauseen oder Rückstau von Kanalisationen,
- Grundwasser,
- schlechten Baugrund oder künstlich vorgenommene Bodenveränderungen,
- fehlerhafte Konstruktion oder mangelhaften Unterhalt, sofern der Schaden im Wesentlichen dadurch verursacht wurde.

Im Weiteren nicht gedeckt sind Schäden, die unmittelbar oder mittelbar entstehen durch Veränderung der Atomkernstruktur, Meteoriten oder Erdbeben, Kriegereignisse, innere Unruhen, Anwendung von militärischer oder polizeilicher Gewalt, Überschallknall sowie Einsätze und Übungen von Militär, Polizei oder Zivilschutz.

4. Welche Gebäude sind obligatorisch über die Aargauische Gebäudeversicherung zu versichern?

(§§ 7 und 8 GebVG / § 3 GebVV)

Sämtliche Gebäude im Kanton Aargau sind obligatorisch über die Aargauischen Gebäudeversicherung zu versichern. Ausgenommen sind Gebäude, deren Wert CHF 10'000.–, nicht erreicht oder die nicht als Dauereinrichtung bestehen, wie Baubarracken, Festhütten und Marktbuden. Diese können aber freiwillig versichert werden (siehe Ziff. 8).

5. Was gilt als Gebäude?

(§ 2 GebVV)

Als Gebäude gilt jedes nicht bewegliche Erzeugnis der Bautätigkeit, das nutzbaren Raum enthält und begehbar ist, inklusive allen Bestandteilen.

6. Können Gebäude von der obligatorischen Versicherung ausgeschlossen werden?

(§ 10 GebVG)

Gebäude können von der Versicherung ausgeschlossen werden, wenn:

- ihre Feuerungsanlagen oder elektrischen Einrichtungen mangelhaft sind,
- sie nicht über die vorgeschriebenen Schutz- oder Löscheinrichtungen verfügen,
- ihre Bauart oder ihr mangelhafter Unterhalt die Beschädigung durch versicherte Ereignisse wesentlich begünstigt,
- sie auf einem als erheblich gefährdet bekannten Platz errichtet sind.

Der Ausschluss kann sich auf das gesamte Gebäude oder Teile davon sowie auf alle oder auf einzelne versicherte Gefahren beziehen.

Vor Erlass der Ausschlussverfügung fordert die Aargauische Gebäudeversicherung die Eigentümerin bzw. den Eigentümer auf, die Mängel zu beseitigen.

7. Ab wann gilt der Versicherungsschutz?

(§§ 9 und 35 GebVG)

Die Rechte und Pflichten aus dem obligatorischen Versicherungsverhältnis beginnen:

- bei Neubauten mit einer schriftlichen oder mündlichen Anmeldung zur Bauzeitversicherung,
- bei Umbauten für den dadurch entstehenden Gebäudemehrwert mit einer schriftlichen oder mündlichen Anmeldung zur Bauzeitversicherung,

- mit der schriftlichen oder mündlichen Anmeldung einer Neu- oder Nachschätzung eines bestehenden Gebäudes,
- mit der Schätzung in allen übrigen Fällen.

Die Rechte und Pflichten aus freiwilligen Versicherungen beginnen mit der schriftlichen Annahme des mündlichen oder schriftlichen Antrags durch die Aargauische Gebäudeversicherung.

8. Welche Versicherungen können über die Aargauische Gebäudeversicherung freiwillig abgeschlossen werden?

(§§ 33 und 34 GebVG)

Freiwillig können über die Aargauische Gebäudeversicherung versichert werden:

- Gebäude, die vom Obligatorium ausgenommen sind,
- gebäudeähnliche Objekte wie Brücken, Türme und Tunnels,
- bauliche Anlagen der Umgebung wie Mauern, Zäune, Geländer, Treppen, Brunnen und Basins,
- Aufräumkosten, die 12 % der Schadenssumme übersteigen.

Gebäude können über die Aargauische Gebäudeversicherung auch gegen Gebäudewasserschäden (z. B. Leitungsbruch) versichert werden.

9. Was gilt als Versicherungswert?

(§ 15 GebVG / § 8 GebVV)

Als Versicherungswert gelten grundsätzlich die mittleren Kosten für die Erstellung eines in Art, Grösse, Ausbau und Standort gleichen Gebäudes.

Das Gebäude ist zum Neuwert versichert, wenn dessen Alters- und Gebrauchsentwertung nicht mehr als 35 % beträgt. Wird dieser Wert überschritten, so ist das Gebäude zum Zeitwert versichert.

Befindet sich ein Gebäude im Bau oder sind wertvermehrnde Änderungen an einem bestehenden Gebäude in Gang, ist der dem Baufortschritt

entsprechende Wert in der dafür abgeschlossenen Bauzeitversicherung massgebend.

Ist ein Gebäude zum Abbruch bestimmt, kommt der Abbruchwert zur Anwendung. Dieser wird aufgrund des Wertes der zur Wiederverwendung bestimmten Teile ermittelt, abzüglich der Kosten für deren Ausbau.

Ideelle Werte wie Kunst- und Liebhaberwerte können nicht versichert werden.

10. Wie und wann wird der Versicherungswert für ein Gebäude festgelegt?

(§§ 15 und 16 GebVG / § 12 Schätzungsreglement)

Der Versicherungswert des Gebäudes wird aufgrund einer Schätzung festgelegt. Eine solche findet statt:

- nach Bauvollendung,
- auf begründetes Begehren der Eigentümerin oder des Eigentümers,
- auf Anordnung durch die Aargauische Gebäudeversicherung.

Der Versicherungswert kann ohne Schätzung angepasst werden, wenn nur geringfügige Änderungen am Gebäude oder an der Umgebung vorgenommen wurden.

Der Versicherungswert wird auf der Police ausgewiesen.

Der Versicherungswert wird ohne neue Schätzung auf Beginn des folgenden Jahres angepasst, wenn sich die Bauteuerung gemäss Zürcher Index für Wohnbaupreise um insgesamt 2 % oder mehr verändert. Der angepasste Versicherungswert wird mit der Jahresprämienrechnung eröffnet.

11. Was bezahlen Sie mit der Rechnung?

(§ 18 GebVG sowie Prämientarif)

Mit der Rechnung bezahlen Sie:

- a) Die Prämie für die Versicherung des Feuer- und Elementarschadenrisikos,
- b) Die Eidgenössische Stempelabgabe auf der Prämie für die Versicherung des Feuer- und Elementarschadenrisikos,
- c) Die Abgaben für die Verhütung und Bekämpfung von Feuerschäden und die Verhütung von Elementarschäden (Präventionsabgaben).

Die Prämien und Präventionsabgaben werden basierend auf dem Prämientarif für jedes Gebäude gemäss dessen Risiko einzeln festgelegt.

12. Was ist bei einer Änderung der Nutzung oder des Versicherungswerts zu tun?

(§§ 15, 17, 18 und 27 GebVG sowie Prämientarif)

Verändert sich das Risiko oder der Wert eines Gebäudes, ist die Aargauische Gebäudeversicherung zu informieren. Die Prämie wird überprüft und gegebenenfalls den neuen Verhältnissen angepasst. Trifft die Mitteilung verspätet ein, werden die entgangenen Prämien nachgefordert. Wird eine Veränderung des Risikos, die zu einem höheren Prämienatz geführt hätte, nicht gemeldet, so wird im Schadenfall zudem die Entschädigung entsprechend gekürzt.

Der Prämientarif unterscheidet folgende Risikogruppen:

- Risikogruppe 1 – Prämienatz 0.44 ‰
 - Gastgewerbe
 - Gewerbe und Industrie
 - Handel (Verkaufsläden, Lagergebäude und dgl.)
 - Land-, Forstwirtschaft und Gärtnereien
- Risikogruppe 2 – Prämienatz 0.33 ‰
 - Alle übrigen Gebäude

13. Wann werden Prämien und Abgaben zur Zahlung fällig und wer muss sie bezahlen?

(§ 20 GebVG / Prämientarif)

Die Beiträge (Prämien inklusive eidg. Stempelabgabe sowie die Präventionsabgaben) werden erstmals mit Versicherungsbeginn fällig, wiederkehrend mit Beginn des Kalenderjahres. Es wird eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ab Rechnungsstellung bzw. bei wiederkehrenden Beiträgen ab Fälligkeit eingeräumt.

Zur Bezahlung der Prämien und Abgaben ist verpflichtet, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Gebäudeeigentümerin bzw. Gebäudeeigentümer ist. Wechseln die Eigentumsverhältnisse vor Bezahlung, kann die Zahlung auch von den Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolgern eingefordert werden.

14. Was geschieht, wenn das Eigentum am Gebäude wechselt?

(§§ 6 und 20 GebVG)

Die im Rahmen der Feuer- und Elementarschadenversicherung bestehenden Rechte und Pflichten gehen automatisch auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über. Sobald die Meldung des Grundbuchamtes an die Aargauische Gebäudeversicherung zugestellt worden ist, erhält die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer eine neue Police. Für den Übergang der Rechte und Pflichten ist der Zeitpunkt des Eintrags der Handänderung im Tagebuch des Grundbuchs massgebend. Eine allfällige Aufteilung der Prämie, Stempel- und Präventionsabgaben ist Sache der bisherigen und der neuen Eigentümerschaft. Die Aargauische Gebäudeversicherung nimmt keine Aufteilung vor.

15. Welche Elementarschaden-Präventionspflichten bestehen?

(§§ 12, 23 und 27 GebVG / §§ 5 und 6 GebVV)

Bei Bau und Unterhalt sind, wo notwendig und zumutbar, Massnahmen zum Schutz der Gebäude vor Schäden durch versicherte Elementargefahren zu ergreifen. Massgebend dafür sind:

- die Baunormen sowie die Regeln der Baukunde, welche zum Zeitpunkt der Baubewilligung gelten bzw. galten,
- wo keine solchen bestehen, die versicherungsrechtlichen Schutzziele gemäss GebVV.

Werden diese Pflichten missachtet, trägt die Eigentümerschaft einen Selbstbehalt von 10 % der Schadenssumme. Bei wissentlicher bzw. offenkundiger Missachtung kann die Entschädigung zusätzlich gekürzt werden.

16. Was ist im Schadenfall zu tun?

(§§ 21, 22 und 27 GebVG / § 9 GebVV)

Ein Schaden ist unverzüglich nach dessen Feststellung an die Aargauische Gebäudeversicherung zu melden. Erfolgt die Anmeldung verspätet und kann dadurch die Ursache oder das Ausmass des Schadens nicht mehr festgestellt werden, kann die Entschädigung gekürzt werden oder sie fällt ganz weg. Der Anspruch auf Entschädigung erlischt, wenn die Schadenanzeige nicht innert Jahresfrist seit dem Ereignis erfolgt.

Eigentümerinnen und Eigentümer haben alles Zumutbare zur Abwendung und Minderung des Schadens zu unternehmen. Ohne Zustimmung durch die Aargauische Gebäudeversicherung dürfen am Schadenort auch keine Veränderungen vorgenommen werden, die nicht der Rettung oder der Abwehr eines unmittelbar drohenden Schadens dienen. Zuwiderhandlungen können zu einer Kürzung der Entschädigung führen.

17. Wie kann ein Schadenfall angemeldet werden?

Ein Schadenfall kann an die Aargauische Gebäudeversicherung per Telefon, E-Mail, über die Webseite oder auf dem Postweg gemeldet werden.

In der Regel wird ein Schaden durch die Aargauische Gebäudeversicherung von einer Schätzungsexpertin oder einem Schätzungsexperten be-
sichtigt. Diese werden sich nach der Schadenmeldung bei der Eigentümerin oder dem Eigentümer melden.

18. Wie wird die Schadensumme ermittelt?

(§ 24 GebVG)

Ist das Gebäude völlig zerstört, so entspricht die Schadensumme dem Versicherungswert.

Ist das Gebäude teilweise zerstört und der Schaden entspricht mindestens 1/3 des Versicherungswerts, wird die Schadensumme nach dem Verhältnis des beschädigten zum unbeschädigten Teil bestimmt.

Ist das Gebäude teilweise zerstört, und der Schaden entspricht weniger als 1/3 des Versicherungswertes, entspricht die Schadensumme den Kosten für die Wiederherstellung.

Sind die Kosten für die Wiederherstellung im Vergleich zum Schaden unverhältnismässig hoch, kann ein Minderwert als Schadensumme bestimmt werden.

Ist das Gebäude zum Abbruch bestimmt, wird maximal der Abbruchwert vergütet.

19. Welche Nebenleistungen werden erbracht?

(§ 25 GebVG / § 11 GebVV)

Die Kosten für Abbruch, Aufräumung und vorschriftsgemässer Entsorgung der versicherten Gebäudeteile werden bis zum Höchstbetrag von insgesamt 12 % der Schadensumme durch die Aargauische Gebäudeversicherung übernommen. Auf

freiwilliger Basis kann der Versicherungsschutz erhöht werden.

Werden durch Lösch- und Rettungsmassnahmen oder Sicherungsvorkehren der zuständigen Organe (z. B. Feuerwehr) Schäden an Bäumen, Kulturen und Einfriedungen verursacht, so sind auch diese versichert. Die Berechnung der Entschädigung erfolgt zum Zeitwert.

20. In welchem Fall gilt ein Selbstbehalt und wie hoch ist dieser?

(§ 23 GebVG)

Bei Elementarschäden beträgt der Selbstbehalt in jedem Fall CHF 300.–, pro Ereignis und pro Gebäude.

Gebäude mit erhöhtem Schadenrisiko können zusätzlich mit einem Selbstbehalt von 10 % der Schadensumme belegt werden, höchstens aber CHF 10'000.–, bei Gebäuden, die ausschliesslich Wohn- und Landwirtschaftszwecken dienen, bzw. höchstens CHF 50'000.–, bei allen übrigen Gebäuden.

21. Erfolgt eine Kürzung der Entschädigung, wenn die Eigentümerschaft den Schaden absichtlich oder grobfahrlässig herbeigeführt hat?

(§ 27 GebVG)

Hat die Eigentümerin oder der Eigentümer das Schadenereignis vorsätzlich herbeigeführt oder vorsätzlich dabei mitgewirkt, entfällt die Entschädigung vollständig.

Ist der Schaden durch die Eigentümerin oder den Eigentümer grobfahrlässig herbeigeführt worden, oder ist er auf eine offenkundige Missachtung der Präventionspflicht zurückzuführen, wird die Entschädigung gekürzt.

22. Wer erhält die Entschädigung?

(§ 28 GebVG)

Anspruch auf die Entschädigung hat, wer im Zeitpunkt des Schadenereignisses Eigentümerin bzw. Eigentümer war.

23. Was ist bezüglich der Wiederherstellung des Schadens zu beachten?

(§ 26 GebVG)

Die Wiederherstellung hat innert drei Jahren zu erfolgen. Diese Frist kann aus wichtigen Gründen angemessen erstreckt werden. Hierfür ist an die Aargauische Gebäudeversicherung ein begründetes Gesuch einzureichen.

Ebenfalls kann auf begründetes Gesuch hin der Wiederaufbau an einer anderen Stelle oder mit anderer Nutzung genehmigt werden, wenn dies durch besondere Verhältnisse gerechtfertigt ist.

Die Gesuche sind so rasch wie möglich, spätestens aber vor Ablauf der Wiederherstellungsfrist, an die Aargauische Gebäudeversicherung einzureichen.

Wird ein Gebäude nicht wieder hergestellt, so entspricht die Entschädigung dem Zeitwert am Schadentag.

24. Welche Rechtsmittelwege stehen zur Verfügung?

(§§ 50 und 51 GebVG)

Innert 30 Tagen kann schriftlich Einsprache gegen die Verfügung, welche die Aargauische Gebäudeversicherung verfügt hat, erhoben werden

Innert 30 Tagen kann schriftlich beim Spezialverwaltungsgericht gegen den Einspracheentscheid, welcher die Aargauische Gebäudeversicherung erhoben hat, Beschwerde geführt werden.

Einsprachen und Beschwerden müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten.