

Ergänzende Bestimmungen zur Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden

**Gestützt auf Art. 46 des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 15.06.2010 und auf
Art. 4, Abs. 2 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz**

von der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung erlassen am 26.11.2025

I. Definition versicherte Gefahren

Art. 1 Definition der Begriffe

¹Die in Art. 11 des Gebäudeversicherungsgesetzes aufgeführten versicherten Gefahren in der Elementarschadenversicherung sind in den Erläuterungen zum Referenzprodukt Feuer und Elementar der Rückversicherung des Interkantonalen Rückversicherungsverbandes (IRV) der Gebäudeversicherung wie folgt umschrieben:

²**Sturmwind** ist eine atmosphärisch bedingte Luftbewegung von ausserordentlicher Heftigkeit.

³Das Vorliegen eines Sturmwindes im versicherungstechnischen Sinn wird vermutet, wenn in der Umgebung des versicherten Objekts an einer Mehrzahl von ordnungsgemäss erstellten und unterhaltenen Gebäuden Schäden entstehen, insbesondere Dächer ganz oder zum Teil abgedeckt oder gesunde Bäume erheblich beschädigt werden.

⁴Liegt kein Sachverhalt gemäss Abs. 3 vor, kann die Versicherung den Schaden vergüten, wenn bezüglich des versicherten Objekts die Windgeschwindigkeit von mindestens 63 km/h (10-Minuten-Mittel) oder Böenspitzen von mindestens 100 km/h gemessen wurden.

⁵Liegt aus umgebungsbedingten Gründen kein Schadenbild gemäss Abs. 3 vor und können die Messwerte gemäss Abs. 4 nicht auf das versicherte Objekt angewendet werden, kann die Versicherung den Schaden vergüten, wenn aufgrund des Schadenbilds am versicherten Objekt davon ausgegangen werden muss, dass die Voraussetzungen gemäss Abs. 3 erfüllt gewesen wären.

⁶**Hagel** ist ein wetterbedingter Niederschlag in Form von Eiskörnern.

⁷Hagel im versicherungstechnischen Sinn liegt vor, wenn dieser an einem versicherten sowie ordnungsgemäss erstellten und unterhaltenen Objekt einen Schaden durch direkte oder indirekte Einwirkung verursacht.

⁸**Hochwasser** ist ein deutlich über dem langjährigen Mittelwert oder über den festgelegten Pegeln oder Abflussmengen liegender Wasserstand oder -abfluss in einem stehenden oder fliessenden Gewässer.

⁹Hochwasser im versicherungstechnischen Sinn liegt vor, wenn dieses durch Niederschläge oder Schmelzwasser ausgelöst wurde.

¹⁰**Überschwemmung** ist die vorübergehende Bedeckung einer Landfläche mit Wasser.

¹¹Überschwemmung im versicherungstechnischen Sinn liegt vor, wenn diese direkt durch Niederschläge oder Schmelzwasser oder durch Hochwasser gemäss Abs. 9 ausgelöst wurde.

¹²Eine **Lawine** ist das Abstürzen oder Abrutschen von Schnee- oder Eismassen in geneigtem Gelände.

¹³Eine Lawine im versicherungstechnischen Sinne liegt vor, wenn natürlich angesammelte Schnee- oder Eismassen plötzlich und unaufhaltsam ins Rutschen geraten und an einem versicherten Objekt durch die Massen selbst oder durch den sie begleitenden Luftdruck Schaden entsteht.

¹⁴**Schneedruck** ist die Einwirkung des Gewichts einer ruhenden Schnee- oder Eismasse.

¹⁵Schneedruck im versicherungstechnischen Sinn liegt vor, wenn sich die ruhende Schnee- oder Eismasse auf natürliche Art angesammelt hat.

¹⁶**Steinschlag** ist das Niederrollen und Niedergehen von einzelnen oder mehreren Gesteinsbrocken.

¹⁷Steinschlag im versicherungstechnischen Sinn liegt vor, wenn Gesteinsbrocken im Gelände auf natürliche Art und Weise niedergehen.

¹⁸**Erdrutsch** ist das Abrutschen von Erdreich in geneigtem Gelände.

¹⁹Erdrutsch im versicherungstechnischen Sinn liegt vor, wenn gewachsenes Erdreich auf natürliche Art und Weise plötzlich und unaufhaltsam ins Rutschen gerät. Ein Erdrutsch wird zudem vermutet, wenn in der Umgebung des versicherten Objekts zum Zeitpunkt des Schadeneintrittes namentlich weitere Gebäude beschädigt wurden, Risse und Brüche im Erdreich entstanden sind oder Bäume, Masten oder Zäune schräg gestellt wurden.

²⁰**Erdfall** ist eine spontane bruchhafte Absenkung des Bodens.

²¹Erdfall in versicherungstechnischem Sinn liegt vor, wenn sich der Boden in einer schnellen, vertikalen, oft trichterförmigen Bewegung auf natürliche Art und Weise absenkt.

²²**Rüfe** (auch Murgang genannt) ist ein fliessendes Gemisch aus Wasser und hohem Anteil an Feststoffen (Sedimente, Steine, Blöcke, Geröll oder Holz).

²³Rüfe im versicherungstechnischen Sinn liegt vor, wenn diese durch Niederschläge oder Schmelzwasser oder durch Hochwasser gemäss Abs. 9 ausgelöst wurde.

II. Gegenstand und Umfang der Versicherung

Art. 2 Gebäudevollendende Einrichtungen und Ausbauten

Als gebäudevollendende Einrichtungen oder Ausbauten gelten:

- a) alle Einrichtungen, die den umbauten Raum benutzbar machen, wie Türen, Treppen, Aufzüge, Fenster, Fensterläden, Storen;
- b) die auf die Raummasse zugeschnittenen Bodenbeläge;
- c) die der Beheizung, Belüftung und Klimatisierung des Raumes dienenden Einrichtungen;
- d) die Beleuchtungskörper, die üblicherweise bei Erstellen des Baues angebracht werden wie Keller-, Treppenhaus-, Küchen-, Badezimmer- und Garagenbeleuchtung;
- e) die sanitären Einrichtungen;
- f) die der Energiezu- und -ableitung dienenden Einrichtungen wie Gas-, Dampf- und Wasserleitungen innerhalb des Gebäudes;
- g) die elektrischen Einrichtungen für die Haustechnik, inkl. Leitungen;
- h) alle anderen Einrichtungen, die mit dem Gebäude fest verbunden sind, soweit sie nicht unter Art. 4 der Verordnung fallen. Als fest verbunden gilt eine Einrichtung, wenn sie ohne selbst Schaden zu nehmen oder ohne Beschädigung des Gebäudes oder eines Gebäudeteils nicht entfernt werden kann; bloss Befestigung oder eine allfällige Verkleidung gilt nicht als Einbau.

Art. 3 Zugehörigkeit der einzelnen Gebäudeteile, Einrichtungen oder Ausbauten zum Gebäude

¹Die Zugehörigkeit der einzelnen Gebäudeteile, Einrichtungen oder Ausbauten stützt sich auf die zum Zeitpunkt der Gebäudebewertung oder der Versicherungsanpassung geltenden gesetzlichen Grundlagen.

²Abgrenzungsbeispiele sind im Anhang aufgeführt. Im Anhang nicht aufgeführte Objekte sind analog zuzuordnen.

Art. 4 Versicherte Gebäude

Objekte sind bei der Gebäudeversicherung versichert, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a) Das Objekt entspricht der Definition eines Gebäudes gemäss Art. 13 des Gebäudeversicherungsgesetzes.
- b) Die Gestehungskosten von freistehenden Objekten belaufen sich auf mindestens CHF 20'000.00. Massgebend ist der Wert zum Zeitpunkt der amtlichen Bewertung oder der Bearbeitung durch die Gebäudeversicherung. Indexänderungen haben keinen Einfluss auf bereits in die Versicherung aufgenommene oder auf bisher nicht versicherte Objekte. An ein versichertes Gebäude angebaute Objekte werden versichert, unabhängig von den Gestehungskosten.

- c) Das Objekt wird für mindestens 5 Jahre erstellt und eine entsprechende Baubewilligung (befristet oder unbefristet) ist vorhanden.

III. Versicherungsverhältnis

Art. 5 Neuwert

Im Neuwert enthalten sind nebst den in Ziffer 2 des Baukostenplanes (BKP) aufgeführten Leistungen – ohne Baugrubenaushub (Ziffer 201 BKP) – auch die Kosten des Baugespanns und der Baubewilligungsgebühren (Ziffer 511 BKP), die Vervielfältigungen und Plankopien (Ziffer 524 BKP), die Baukreditzinsen (Ziffer 542 BKP), die Versicherungen (Ziffer 531, 532 BKP), die Mehrwertsteuer Gebäude (Ziffer 573 BKP) und die ausserordentlichen Transport- und Bauinstallationskosten dazu. Die Kosten des Mieterausbaus werden berücksichtigt, soweit es sich um Bestandteile des Gebäudes handelt.

Art. 6 Ausnahmen von der Neuwertversicherung

Bei Gebäuden mit historischer Bausubstanz wie z.B. Schlössern kann der Eigentümer oder die Eigentümerin wählen, ob er bzw. sie diese mitversichern will oder nicht. Anhand der detaillierten Bewertung berät die Gebäudeversicherung Graubünden den Versicherungsnehmer bzw. die Versicherungsnehmerin.

IV. Elementarschadenprävention

Art. 7 Präventionsmassnahmen in gelben Gefahrengebieten

¹Wenn für ein Bauvorhaben oder ein bestehendes Gebäude in einem gelben Gefahrenggebiet eine beträchtliche Schadenserwartung resp. ein beträchtlicher Schaden vorliegt und die nach Art und Umfang definierten Massnahmen verhältnismässig sind, kann die Gebäudeversicherung Graubünden diese Massnahmen vorschlagen.

²Der Bauherrschaft wird die Wahlmöglichkeit mitgeteilt, ob sie die vorgeschlagenen Massnahmen umsetzen will oder ob sie auf deren Umsetzung verzichten möchte und stattdessen eine Elementarrisikoprämie bezahlt.

³Das genaue Verfahren ist in einem Merkblatt aufgeführt.

Art. 8 Beiträge an freiwillige Präventionsmassnahmen

¹Der Beitrag an die Kosten von freiwilligen Präventionsmassnahmen beträgt 40 % der anrechenbaren Kosten.

²Keine Beiträge werden ausgerichtet:

- a) für Massnahmen bei Neu- und Erweiterungsbauten;
- b) für Massnahmen bei umfassenden Umbauten;
- c) nach Schadenfällen mit Auflagen;
- d) an nicht konstruktiv einwandfreien und nicht ordnungsgemäss unterhaltenen Gebäuden und deren unmittelbarer Umgebung;
- e) an nicht versicherten Gebäuden;
- f) für Massnahmen gegen nicht versicherbare Naturgefahren;
- g) für Massnahmen die vor der Beitragszusicherung ausgeführt wurden;
- h) für reine Unterhalts-, Reparaturarbeiten oder blosser Ersatzbeschaffungen.

³Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie nach umfassenden Umbauten besteht während 10 Jahren nach Bauabnahmen kein Anspruch auf Beiträge.

⁴Das genaue Verfahren ist in einem Merkblatt aufgeführt.

V. Finanzierung

Art. 9 Gebäude mit Elementarrisikoprämie

Folgende Gebäude werden mit einer Elementarrisikoprämie belegt:

- a) Treibhäuser;
- c) Gebäude in gefährlicher Nähe eines Lawinenzugs, Rüfenauslaufs, Steinschlaggebiets, Wasserlaufs;
- d) Gebäude, bei denen keine Massnahmen zur Beseitigung oder zu einer Reduktion einer besonderen Gefährdung zumutbar sind;
- e) Gebäude in gelben Gefahrengebieten, bei welchen verhältnismässige Präventionsmassnahmen nicht umgesetzt werden.

VI. Schadenfall

Art. 10 Aufgebot zur Schadenbesichtigung

¹Dem Geschädigten ist der Zeitpunkt der Schadenbesichtigung rechtzeitig bekanntzugeben. Aufwendungen, die dem Geschädigten im Zusammenhang mit der Schadenbesichtigung entstehen, werden nicht entschädigt.

²Der Geschädigte ist berechtigt, auf seine Kosten einen Sachverständigen beizuziehen.

Art. 11 Ausschluss von Gebäudeteilen/Mehrwerten

Nicht in die Schadensschätzung einbezogen werden:

- a) Gebäudeteile, die vor dem Schadenereignis entfernt wurden;
- b) Bauliche Investitionen (An- und Umbauten) ohne Baubewilligung oder ohne Meldung an GVG oder AIB;
- c) Nicht zur Versicherung angemeldete Umbauten;
- d) Gebäudeteile, die nicht in der amtlichen Bewertung enthalten sind.

Art. 12 Bauzeitversicherung

In der Bauzeitversicherung werden bei der Schadensschätzung Gebäudeteile und Gebäudeeinrichtungen von dem Zeitpunkt an berücksichtigt, wo sie eingebaut oder sonst wie mit dem Gebäude dauernd verbunden sind. Der Wert im Zeitpunkt des Schadeneintrittes ist von der Versicherungsnehmerin beziehungsweise vom Versicherungsnehmer nachzuweisen.

Art. 13 Vereinbarte Versicherungssumme

Bei einer vereinbarten Versicherungssumme wird der Schaden im Verhältnis der vereinbarten Versicherungssumme zum Neuwert des Gebäudes im Zeitpunkt des Schadenereignisses entschädigt. Bei Vereinbarungen, in welchen nur die historische Bausubstanz nicht versichert ist, wird der Rest des Gebäudes zum Neuwert bzw. Zeitwert entschädigt.

Art. 14 Wiederherstellungskosten

¹Unter die Wiederherstellungskosten fallen nur Aufwendungen, die bei der amtlichen Bewertung zur Ermittlung des Neuwerts zu berücksichtigen sind.

²Mehrkosten für Anpassungen, welche durch aktuelle Gesetze, Vorschriften, Normen etc. begründet sind, sind nicht Bestandteil der Wiederherstellungskosten.

Art. 15 Nebenleistungen

Die Entschädigung für die Abbruch-, Räumungs- und Entsorgungskosten setzt sich zusammen aus den Kosten, die die Aufräumung des Gebäudeplatzes und der ganz abgeschätzten Gebäudeteile sowie die Abfuhr und Entsorgung des Gebäudeschuttes bis zum nächsten Ablagerungs- oder Entsorgungsplatz normalerweise verursachen.

Art. 16 Schäden aufgrund permanenter Rutschung

¹Es liegt ein Totalschaden gemäss Art. 2a, litera d) der Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung vor, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

- a) Aufgrund des vorliegenden Schadenbilds ist das Gebäude unbewohnbar bzw. zweckbestimmt nicht mehr nutzbar. Dies wird durch einen GVG-Prüfingenieur festgestellt.
- b) Das Gebäude ist infolge der Gefährdung unbewohnbar bzw. unbenutzbar und auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verfügung der Gemeinde mit einem dauerhaften und ganzjährigen Benutzungsverbot belegt.

²Die Direktion der Gebäudeversicherung erlässt Prüfingenieurweisungen, wann ein Gebäude als langfristig nicht mehr nutzbar beurteilt werden kann (z.B. Anteil an nicht mehr schliessbaren Fenstern und Türen).

Art. 17 Verzinsung

Zinsguthaben unter CHF 10.00 werden nicht entschädigt.

VII. Inkraftsetzung

Art. 18 Inkraftsetzung

Diese ergänzenden Bestimmungen treten per 01.01.2026 in Kraft.