



Technische Ausführungsbestimmungen zur Schätzung und Ermittlung der Versicherungswerte

Vom 18. September 2023 (Stand 1. Oktober 2023)

Der Verwaltungsrat der Gebäudeversicherung Zug,

gestützt auf § 7 Abs. 2 Bstb. d des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 25. August 2016 (Gebäudeversicherungsgesetz, GebVG)¹

beschliesst:

1. Schätzungen und Versicherungsnummerierung (Assek.-Nr.)

- 1.1. Die Schätzungen der Gebäude erfolgen durch haupt- und/oder nebenamtliche Schätzerinnen oder Schätzer der Gebäudeversicherung Zug.
- 1.2. Die Gebäudeversicherung Zug führt über angemeldete Schätzungen eine Kontrolle.
- 1.3. Alle Gebäude sind von der Gebäudeversicherung gemeindeweise zu nummerieren.

Erlischt die Versicherung eines Gebäudes, darf die Versicherungsnummer innerhalb der Gemeinde nicht neu verwendet werden.

Für Gebäude des Bundes, welche nicht bei der Gebäudeversicherung zu versichern sind, ist die mit den zuständigen Organen des Bundes abgeschlossene Vereinbarung massgebend.

2. Versicherte Gebäude

- 2.1. Als versicherte Gebäude im Sinne von § 13 Abs. 1 GebVG gilt jedes als separate Einheit erkennbare (selbständige) Bauwerk mit benutzbarem Raum, welches auf Dauer erstellt ist.

Zusammengebaute Gebäude werden je als selbständiges Versicherungsobjekt behandelt.

- 2.2. Mit dem Gebäude versichert werden im Grundsatz die im Eigentum der Gebäudeeigentümerschaft stehenden Einrichtungen und Bestandteile, welche ihrer Art nach Bestandteile des Gebäudes bilden oder zu seiner Grundausstattung gehören wie:
 - Bauteile, welche dem BKP 2² (Baukostenplan) zugeordnet werden;

¹ [BGS 722.21](#)

² [Liste Baukostenplan BKP](#)

- Einrichtungen und Mietereinbauten aus dem BKP 3, die auch dem BKP 2 zugeordnet werden können.
- 2.3. Keine versicherten Gebäudebestandteile bilden Anlagen, Einrichtungen und Gegenstände sowie betriebliche Einrichtungen zu gewerblichen und industriellen Anlagen des BKP 3, welche nicht dem BKP 2 zugeordnet werden können. Bei landwirtschaftlich genutzten Einrichtungen kann im Einzelfall von dieser Regelung abgewichen werden.
- 2.4. Zur Konkretisierung dieser Grundsätze wird auf die «Technischen Ausführungsbestimmungen der Gebäudeversicherung Zug zur Abgrenzung von Gebäude- und Mobiliarversicherung» verwiesen.
- 2.5. Nicht mit dem Gebäude versichert sind im Grundsatz die Gärten oder generell die Umgebung zum Gebäude. Die Ausnahmen davon sind in den Technischen Ausführungsbestimmungen zur Schadenabschätzung und -Abwicklung festgehalten.

3. Ermittlung der Versicherungswerte

- 3.1. Der Versicherungswert eines Gebäudes errechnet sich aus dem Kubikinhalt des umbauten Raumes, multipliziert mit dem geschätzten Kubikmeter-Preis sowie aus vorhandenen Wertelementen. Der Kubikinhalt ist das Ergebnis aus der bebauten Fläche und der Höhe des Gebäudes. Die Ermittlung der Gebäudehöhe erfolgt gemäss den Angaben im Anhang.
- 3.2. Mit dem Gebäude zu versichernde Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker, Brüstungen, Wintergärten oder Einrichtungen wie Innentanks, Liftanlagen, Solaranlagen etc., die nicht im Einheitspreis pro Kubikmeter enthalten sind, müssen auf dem Schätzungsprotokoll als Wertelemente frankenmässig gesondert aufgeführt und bewertet werden.
- 3.3. Bei Schätzungen sind die Daten für die Gebäudestatistik zu erfassen bzw. zu überprüfen.
- 3.4. Das Gebäude wird zum Neuwert versichert (bewertet).

Für die Ermittlung des Neuwerts wird der für das einzelne Gebäude bzw. für die jeweiligen Gebäudeteile massgebliche Einheitspreis je m³ ermittelt. Dieser richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten in gleicher Bauart und ähnlicher Grösse.

Für die Ermittlung des Einheitspreises sind daher die Bauart, die Beschaffenheit und Zahl der Fassaden und Zwischenwände, der innere Ausbau sowie die Qualität der Arbeit von Bedeutung.

Massgebend sind die mittleren Gestehungskosten am Standort des Gebäudes. Kosten, welche durch Zugänglichkeit, Höhenlage, Entfernungen und Transporterschwiernisse bedingt sind, müssen bei der Festsetzung des Einheitspreises berücksichtigt werden.

Die Einheitspreise verstehen sich inkl. Honorar und Mehrwertsteuer (MWST).

- 3.5 Das Ergebnis aus der Multiplikation Rauminhalt x Einheitspreis ist stets dahin zu überprüfen, ob die Summe des geschätzten Neuwerts für die Neuerstellung des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles ausreicht. Bei Neubauten ist das Schätzungsergebnis mit vorhandenen Baukostenabrechnungen zu vergleichen.
- 3.6 Im Einzelfall günstige Gestehungskosten (besondere Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenlieferungen, Eigenleistungen usw.) wie auch ungewöhnlich hohe Baukosten (z.B. infolge Umdispositionen bei der Planung und Ausführung), die auf aussergewöhnliche Umstände zurückzuführen sind und die sich bei einem allfälligen Wiederaufbau voraussichtlich nicht wiederholen, sind nicht zu berücksichtigen.
- 3.7. Kunsthandwerkliche Bestandteile und Auflagen des Denkmalschutzes (behördliche Auflagen) werden grundsätzlich im Einheitspreis oder als Wertelement berücksichtigt und mitversichert, nicht aber der ideelle Kunstwert.

4. **Schlussbestimmungen**

Diese Technischen Ausführungsbestimmungen inkl. Anhang wurden am 18. September 2023 vom Verwaltungsrat der Gebäudeversicherung Zug genehmigt und per 1. Oktober 2023 in Kraft gesetzt.

Sie ersetzen per Datum des Inkrafttretens die entsprechenden Technischen Ausführungsbestimmungen in der Fassung vom 17. Juni 2019.

Zug, 18. September 2023

Veronika Röthlisberger
Präsidentin des Verwaltungsrats

Daniel Imfeld
Verwaltungsrat

Anhang

betr. Festlegung der Gebäudekubaturen

Die Ermittlung erfolgt in Anlehnung an SIA Norm 416.

Gebäude mit Flachdach

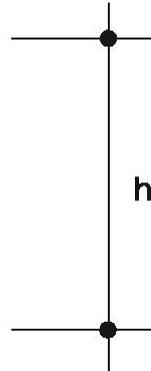
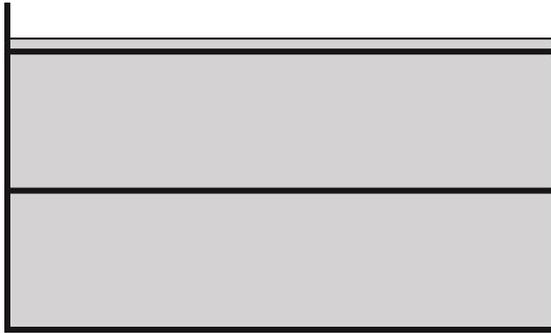


Fig. 1:
Beim Flachdach wird die Höhe von UK Fundament bis OK Dachbelag gemessen.

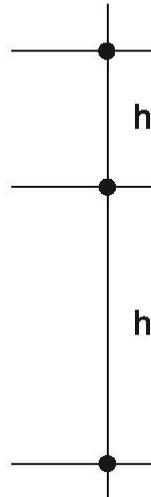
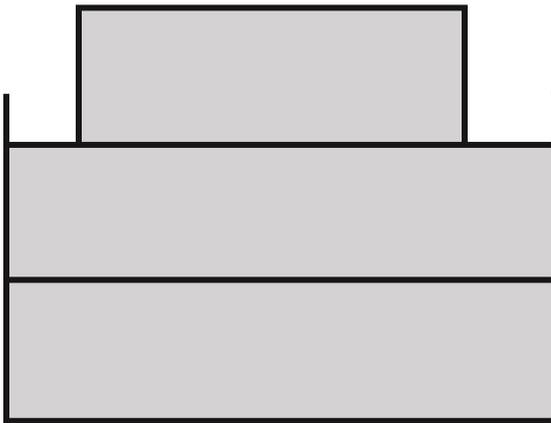
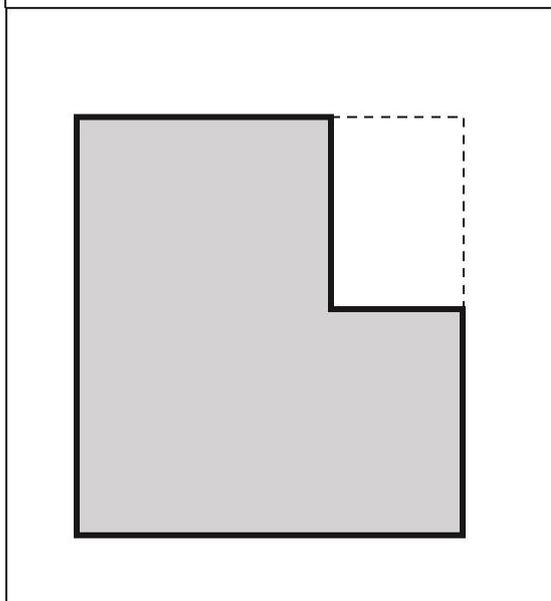
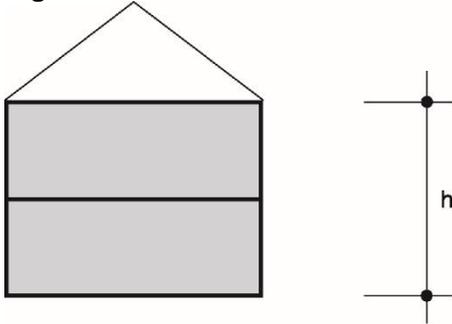


Fig. 2
Besteht auf dem Flachdach ein Attika-Geschoss oder ein grösserer Dachaufbau, wird der effektiv umbaute Raum auskubiert.

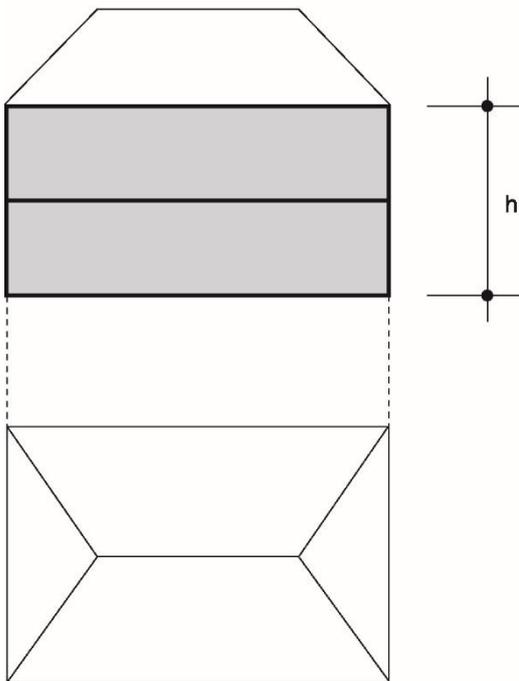
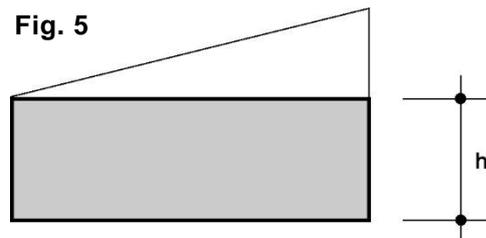


Gebäude mit Schrägdach: Dachstock nicht ausgebaut**Fig. 3****Fig. 3 / 4 / 5**

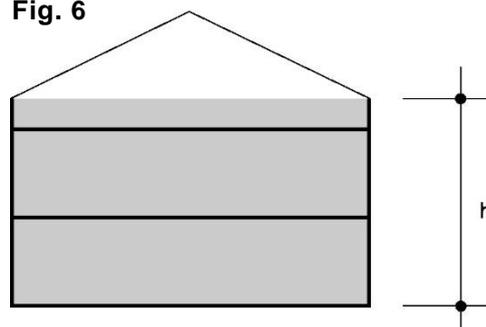
Der Dachstock wird in die Berechnung des umbauten Raumes mit einem verminderten Kubikmeterpreis miteinbezogen.

Diese Messart gilt für nichtausgebaute Sattel-, Walm- und Pultdächer.

Die Gebäudehöhe ist von UK Fundament bis OK des obersten ausgebauten Geschosses zu messen.

Fig. 4**Fig. 5****Fig. 6**

Bei einem Dach mit Kniestock ist die Höhe von UK Fundament bis OK Kniepfette zu messen.

Fig. 6

Gebäude mit Schrägdach: Dachstock teilweise ausgebaut

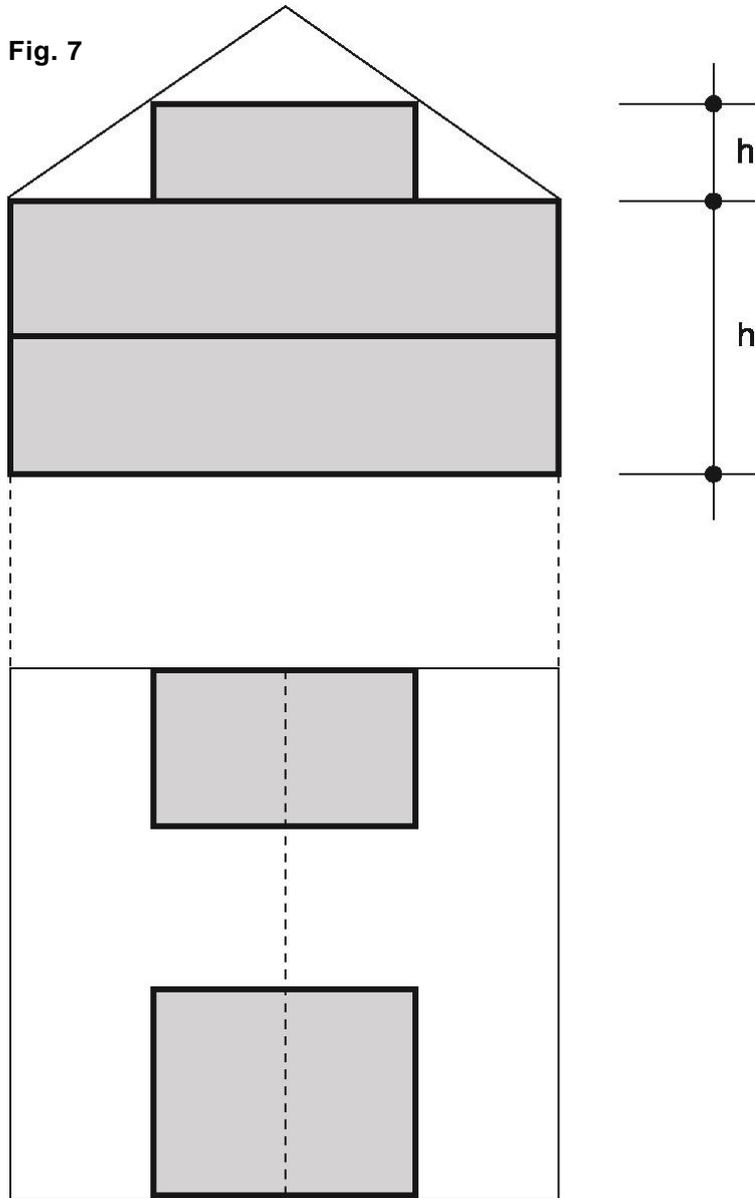


Fig. 7

Bei teilweisen Dachausbauten in Sattel- und Mansardendächern wird der effektiv umbaute Raum auskubiert.

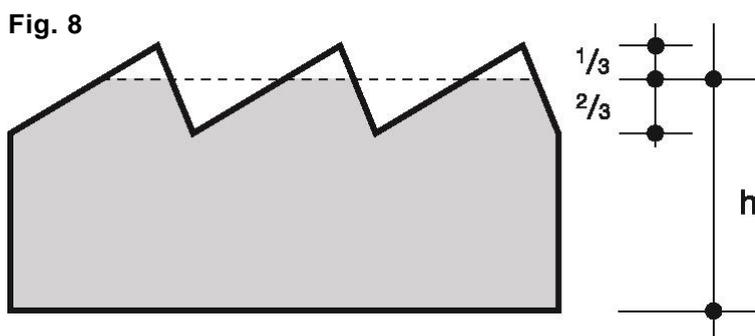
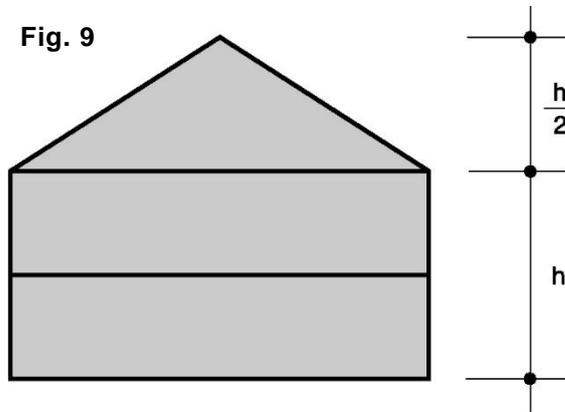


Fig. 8

Beim Sheddach werden $\frac{2}{3}$ der Dachstuhlhöhe von OK Fusspfette zu OK oberste Pfette gemessen.

Gebäude mit Schrägdach: Dachstock voll ausgebaut**Fig. 9 / 10 / 11 / 12**

Bei voll ausgebauten Sattel-, Mansarden- und Pultdächern wird der effektiv umbaute Raum des Dachstockes auskubiert.

