

FMA-Richtlinie 2012/3 – Obligatorische Gebäudeversicherung: Abgrenzungen und Sonderregelungen Gebäudebegriff

Richtlinie betreffend Versicherungszweig 8 gemäss Versicherungsaufsichtsgesetz (VersAG), Anhang 1 (Feuer- und Elementarschäden)

Referenz:	FMA-RL 2012/3
Adressaten:	Versicherungsunternehmen und Versicherungsvermittler: <ul style="list-style-type: none">• VersAG• VersVermG
Publikation:	Webseite
Erlass:	25. Mai 2012
Inkraftsetzung:	1. Juni 2012
Letzte Änderung:	20. Dezember 2016
Rechtliche Grundlagen:	Art. 25 Abs. 1 FMAG
Anhänge:	Anhang A FMA-RL 2012/3 – Objektliste

1. Zweck und Bedeutung der Richtlinie

Art. 1 Abs. 2 des Gesetzes über den Versicherungsschutz der Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden (Gebäudeversicherungsgesetz; GVersG) sieht eine Regelung der Abgrenzung zwischen Gebäude und Fahrhabe mittels Verordnung vor.

In Art. 1 Abs. 1 Bst. a bis c der Verordnung zum Gesetz über den Versicherungsschutz der Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden (Gebäudeversicherungsverordnung; GVersV) werden die Begriffe „Gebäude“, „Fahrnisbauten“ und „Fahrhabe“ definiert. Gemäss Art. 1 Abs. 2 GVersV regelt die Finanzmarktaufsicht (FMA) das Nähere zu den Abgrenzungen und Sonderregelungen in Richtlinien.

2. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für alle Gebäude, welche gemäss Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit (i.V.m.) Art. 2 Abs. 1 GVersG bei einem im Fürstentum Liechtenstein zugelassenen Versicherungsunternehmen gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern sind sowie für sämtliche diesbezüglichen Versicherungsverträge.

3. Gebäudebegriff

- 3.1. Gebäude im versicherungstechnischen Sinne ist jedes nicht bewegliche Erzeugnis der Bautätigkeit samt seinen Bestandteilen, das überdacht ist, benutzbaren Raum birgt und als Dauereinrichtung erstellt wurde.

- 3.2. Auch der Rohbau für ein Gebäude im oben erwähnten Sinn fällt unter diesen Begriff. Baumaterialien, die noch nicht fest verbunden sind, gelten dagegen als Fahrhabe.
- 3.3. Nicht als Gebäude gelten Fahrnisbauten im Sinne von Art. 1 Bst. b GVersV, das heisst Bauten (Hütten, Buden, Baracken und dergleichen), die ohne Absicht bleibender Verbindung aufgebaut sind.
- 3.4. Unbewegliche Sachen im Sinn dieser Richtlinie, die keine Gebäude sind und sich ausserhalb von Gebäuden befinden, gelten als „übrige Sachen“, da sie weder Fahrhabe (nicht beweglich) noch Gebäude (fallen nicht unter den Gebäudebegriff) sind, wie zum Beispiel: Infrastrukturanlagen (Schienen, Masten, Leitungen, Bahninfrastruktur, etc.). Diese können ausserhalb des obligatorischen Bereichs auf freiwilliger Basis zu Marktlösungen (ES-Special) versichert werden. Übrige Sachen fallen daher grundsätzlich nicht unter die Gebäudeversicherung¹.

4. Abgrenzung

- 4.1 Die Gebäudeversicherung umfasst auch:
Bauliche Einrichtungen, die, ohne Bestandteil des Gebäudes zu bilden, normalerweise zu diesem gehören, im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehen und so befestigt oder angepasst sind, dass sie ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes oder ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes nicht entfernt werden können.
- 4.2. Nicht unter die Gebäudeversicherung fallen:
 - 4.2.1. Baugrubenaushub, Wasserhaltung, Planierungs-, Hinterfüllungs- und Umgebungsarbeiten, Arbeiten zur Baugrundverbesserung;
 - 4.2.2. Fahrhabe gemäss Art. 1 Bst. c GVersV, betriebliche Einrichtungen;
 - 4.2.3. Baunebenkosten.

5. Sonderregelung

- 5.1. Bei Wohnhäusern und Wohnungen sind zum Gebäude auch die nach Ortsgebrauch zur Grundausstattung gehörenden Einrichtungsgegenstände zu rechnen, die im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehen, selbst wenn sie ohne erhebliche Einbusse ihres Wertes oder ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes entfernt werden können.
- 5.2. Bei industriellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Anlagen, die sowohl aus baulichen wie auch aus betrieblichen Einrichtungen bestehen, umfasst die Gebäudeversicherung die allein oder vorwiegend baulichen Anlageteile. Dazu gehören die Wasser-, Luft- und Energieleitungen von der Hauseinführung bzw. vom Erzeuger im Gebäude bis zum Verbraucher (inkl. Haupt- und Unterverteilungen). Die betrieblichen Anlageteile sowie die sie verbindenden Leitungen aller Art sind von der Gebäudeversicherung ausgeschlossen, und zwar ohne Rücksicht darauf, wie sie eingebaut sind. Dazu gehören insbesondere die allein oder vorwiegend dem Betrieb dienenden Maschinen (inkl. Steuereinrichtungen) und Einrichtungen samt Fundamenten.

¹ Vgl. dazu Elementarschadenversicherung in der Schweiz (ES-Versicherung), Historie und Anwendungsbereich, 15. Oktober 2013, 7.

- 5.3. Vom Mieter oder Pächter eingebrachte, fest mit dem Gebäude verbundene bauliche Einrichtungen sind durch den Mieter oder Pächter zu versichern.

6. Besondere Vereinbarung

Nur aufgrund besonderer Vereinbarung deckt die Gebäudeversicherung im Rahmen der dafür festgesetzten Versicherungssumme:

- 6.1. Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung und Baugrubenabschlüsse (Bohr-, Ramm-, Beton-, Holz- und Spezialpfähle, Spund-, Rühl- und Pfahlwände, Schlitzwandpfähle, Aussteifungen, Anker).
- 6.2. Ausserhalb des versicherten Gebäudes liegende, nicht zu diesem, wohl aber zur Liegenschaft gehörende bauliche Anlagen wie Behälter, Bienenhäuschen, Brunnen, Einfriedungen, Erdsonden und –register, Fahnenstangen, Filterbrunnen, Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Hühnerhöfe, Jauchehälter und –gruben, Keltertröge, Klärbecken, Kleintierstallungen, Mistgruben, Pavillons, Pergolas, Photovoltaikanlagen, Schirmdächer, Schwimmbäder, Senkgruben, Silos, Sonnenkollektoren, Sonnensegel (permanent installiert), Tanks jeder Art samt Leitungen und Wannen (betriebliche), Treibhäuser, Treppen, Veloständeranlagen, Volières, Wagenremisen, Wärmepumpen, Wasser- und Energieleitungen, Zisternen.
- 6.3. Den künstlerischen oder historischen Wert von Gebäuden und Gebäudeteilen.
- 6.4. Bauliche Anlagen ausserhalb des versicherten Gebäudes, die vorwiegend dem Elementarschadenrisiko ausgesetzt sind, z.B. Boots- und andere Stege, Brücken, Einfahrten, Fundamente, Kanäle, Rampen, Stützmauern, Terrassen, Trottoirs, Tunnels.

7. Nebensachen

Sie teilen im Zweifelsfall das Schicksal der Hauptsache.

8. Beispiele

Abweichungen sind in der Police oder in der Gebäudeschätzung erwähnt.

8.1. Gebäudebestandteile

Abwasserreinigungsanlagen (baulicher Teil)
Antennen (nur solche, die dem Gebäudeeigentümer gehören)
Aufzüge
Beleuchtungskörper auch im Freien* (ohne betriebliche, sowie ohne Glühbirnen und Leuchtröhren)
Blitzschutzanlagen
Boiler (ohne betriebliche)
Brandmelder
Briefkästen (auch freistehend)
Brückenwaagen (baulicher Teil)
Dekorationsmalereien
Druck- und Vakuumleitungen
Elektrische Leitungen (ohne solche in Elektrizitätswerken)
Elektrische Maschinen (zur baulichen Einrichtung gehörend)

Essen (baulicher Teil)
 Feuerlösch- und -meldeanlagen
 Futtersilo (baulicher Teil)
 Glockenstühle
 Heizanlagen (ohne betriebliche)
 Heubelüftungsanlagen (baulicher Teil)
 Hotelküchen
 Jauche- und Mistgruben (mit dem Gebäude verbunden)
 Kehrichtverbrennungsanlagen (baulicher Teil)
 Kegelbahnen (baulicher Teil)
 Kläranlagen (baulicher Teil)
 Klimaanlage (ohne betriebliche)
 Kraftwerke (baulicher Teil)
 Kücheneinrichtungen (wie Kochherde, Küchenschränke, Kühlschränke, Tiefkühltruhen, Waschmaschinen aller Art – ohne betriebliche, aber inkl. Hotel- und Restaurantküchen)
 Kühlanlagen (baulicher Teil)
 Photovoltaikanlagen
 Pumpen (der Raumheizung oder der Wasserversorgung dienende)
 Reklameschriften (eingehauen, eingemauert oder aufgemalt)
 Reservoir (baulicher Teil)
 Restaurantküchen
 Sanitärinstallationen
 Schalttableaux (ausgenommen betriebliche)
 Schaufenster, -kästen
 Scheibenstände (ohne Scheiben und ohne Transportanlagen)
 Sonnensegel (nur permanent mit dem Gebäude verbundene)
 Sonnenkollektoren
 Selbsttränkeanlagen
 Silos (baulicher Teil)
 Spannteppiche*
 Spritzanlagen (baulicher Teil)
 Storen (samt Stoff)
 Tankgruben und -keller
 Tanks einschliesslich -wannen (ohne betriebliche)
 Telefonleitungen
 Trocknereinrichtungen* (baulicher Teil)
 Turbinenschächte
 Umwälzpumpen
 Ventilationsanlagen (ohne betriebliche)
 Vieh-Anbindevorrichtungen
 Vorfenster (auch ausgehängte)
 Wagenheber (baulicher Teil)
 Wärmepumpen
 Wäscheeinrichtungen* (ohne betriebliche)
 Wasserhärungsanlagen (ohne betriebliche)
 Zentralstaubsaugeranlagen (inkl. Zubehör)
 Ziegeleiöfen (baulicher Teil)
 Zivilschutzanlagen (ohne Zivilschutzrüstungen*)

8.2. Bauliche Einrichtungen (vergleiche Ziffer 4.1.)

Alarmanlagen

Labortische

Altäre	Lautsprechanlagen
Anpassungsrampen	Podien
Anschlagkästen	Rauchkammern
Ausstellungskästen	Sackrutschen
Bänke	Sauna-Einrichtungen
Behälter (ohne betriebliche)	Sirenen
Beichtstühle	Stellwände (sofern dem Gebäudeeigentümer gehörend)
Bestuhlungen	Tabernakel
Buffets	Taufsteine
Bühnen	Telefonkabinen
Fasslage	Theken
Garderoben	Tresen
Gegensprechanlagen	Tresore
Gestelle	Wandtafeln
Haustelefonanlagen	Wasseraufbereitungs-Anlagen (ohne betriebliche)
Kabelkanäle	Weihwasserbecken
Kanzeln	Werktische
Kapellen in Labors	Whirl-Pools
Kassenschränke	

8.3. Fahrhabe

Abwaschmaschinen*	Ladentische und -korpusse
Abwasserreinigungsanlagen (maschineller Teil)	Lichtreklamen
Backöfen (betriebliche)	Mahlgänge
Brennöfen (betriebliche)	Melkapparate
Brückenwaagen (maschineller Teil)	Milchzentrifugen
Dämpfer	Mischkästen
Dampfkessel	Motoren (ohne diejenigen, die dem Gebäude oder Gebäudebestandteil dienen)
Dampfmaschinen und -turbinen	Obstpressen
EDV-Kabel	Orgeln
Elektrische Maschinen* (betriebliche)	Pressen
Elektrokessel (betriebliche)	Pumpen (betriebliche)
Entmistungsanlagen	Reklametafeln
Entstaubungsanlagen	Reservoirs (maschineller Teil)
Essen (maschineller Teil)	Rohrpostanlagen
Futteraufzüge	Rührwerke
Futterkocher	Schaufenstereinrichtungen
Futtersilo (mobiler Teil)	Schmelzanlagen
Gaskessel	Silos (maschineller Teil)
Gattersägen	Spänetransportanlagen
Gebläse	Spritzanlagen (maschineller Teil)
Geleiseanlagen (im Gebäudeinneren und auf Betriebsareal)	Telefonapparate, -zentralen
Glocken samt Läutwerk	Transmissionen
Glühöfen	Transportanlagen
Härteöfen	Tröcknereinrichtungen (maschineller Teil)
Hebebühnen	Trotten
Heubelüftungsanlagen (maschineller Teil)	Turbinen
Heugebläse	Turmuhren
Hurden*	Uhrenanlagen (ohne Leitungen)
	Waagen

Jauche- und Mistmaschinen	Wagenheber (maschineller Teil)
Käsekessi	Wärmeschränke und -tische
Kehrrichtverbrennungsanlagen (maschineller Teil)	Wellenböcke
Kegelbahnen (maschineller Teil)	Zähler
Kläranlagen (maschineller Teil)	Ziegeleiöfen (maschineller Teil)
Kollergänge	Zivilschutzausrüstungen*
Kompaktanlagen	
Kraftwerke (maschineller Teil)	
Krananlagen samt Geleisen	
Kücheneinrichtungen (betriebliche, ohne Hotel- und Restaurantküchen)	
Kühlanlagen (maschineller Teil)	

Legende: *= Sonderregelung für Wohnbauten gemäss Grundsatz Ziffer 5.1.

8.4. Anhang A FMA-RL 2012/3 – Objektliste

Die als Anhang A FMA-RL 2012/3 – Objektliste bezeichnete Liste ist integraler Bestandteil dieser Richtlinie, dient als Arbeitshilfsmittel und korrespondiert mit dem Anhang zur FINMA Mitteilung Elementarschadenversicherung in der Schweiz (ES-Versicherung) vom 15. Oktober 2013.

9. Änderungsverzeichnis

Im Vergleich zur Fassung der FMA-RL 2012/3 vom 25. Mai 2012 wurden am 20. Dezember 2016 folgende Anpassungen vorgenommen:

Abschnitt 3.4. Begriffsdefinition für „übrige Sachen“ wird aufgenommen.

Abschnitt 8.4. Aufnahme des Anhang A als integraler Bestandteil der Richtlinie.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Inkraftsetzung

Diese Richtlinie wurde vom Aufsichtsrat am 25. Mai 2012 erlassen und trat mit 1. Juni 2012 in Kraft.

Die Änderungen vom 20. Dezember 2016 treten ab 1. Januar 2017 in Kraft.