«Was gehört zum Gebäude»

Norm zur Bestimmung von Gebäuden und Gebäudebestandteilen

1 Zweck

[1] Bei dieser Norm handelt es sich um eine Regelung für Schätzungsexpertinnen und -experten, Versicherungsfachpersonen und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zur Bestimmung, welche Elemente ein Gebäude definieren und als dazugehörende Gebäudebestandteile gelten.

[2] Daraus leitet sich ab, was bei der Versicherung von Gebäuden für die Festlegung des Neuwerts zu berücksichtigen ist.

2 Gebäude

[1] Als Gebäude gilt jedes Erzeugnis der Bautätigkeit, welches folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt:

a. schafft benutzbaren Raum,
b. ist mit einem Dach versehen,
c. dient dem Schutz oder der Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen,
d. ist fest mit dem Boden verbunden und
e. ist auf Dauer angelegt.

[2] Auch ein Gebäude im Bau fällt im oben erwähnten Sinn unter den Gebäudebegriff. Baumaterialien sowie Gebäudebestandteile gehören zum Gebäude, sobald sie mit diesem fest verbunden sind.

3 Kein Gebäude

Nicht als Gebäude gelten Erzeugnisse der Bautätigkeit, welche nur einzelne Voraussetzungen gem. Art. 2 «Gebäude» erfüllen. Darunter fallen insbesondere Erzeugnisse:

a. des Berg-, Brücken- und Tunnelbaus,
b. des Strassen- und Schienenbaus,

c. der Bautätigkeit, welche nicht mit dem primären Zweck erstellt wurden, nutzbaren Raum für Menschen, Tiere oder Sachen zu schaffen,
d. die nicht als Dauereinrichtung, ohne Baubewilligung oder für weniger als 5 Jahre erstellt wurden (Fahrnisbauten).

4 Gebäudebestandteile

[1] In Gebäuden, welche mehrere Nutzungsarten aufweisen, richtet sich die Bestimmung der Gebäudebestandteile nach den Nutzungsarten der einzelnen Teile des Gebäudes.

[2] Als zugehörende Bestandteile eines Gebäudes zählen ortsgebundene und gebäudevollendende bauliche Installationen und Einbauten, welche der Erfüllung des ursprünglichen bzw. des aktuellen Zwecks des Gebäudes und dessen vorgesehener und gesamtheitlicher Nutzung dienen sowie zu dessen grundlegenden Funktionen gehören. Dazu zählen insbesondere:

a. zu Zweck, Nutzung oder Funktion nötige
   - bauliche Einrichtungen
   - freistehende bauliche und technische Gebäudebestandteile ausserhalb eines Gebäudes,

   jedoch auf der Gebäudeparzelle liegend und inklusive deren Verbindungsleitungen in das Gebäude,
b. zur Grundausrüstung eines Gebäudes gehörende, fest verbundene Einrichtungsgegenstände,
c. was ohne Beschädigung des Gebäudes oder ohne Einschränkung von Zweck, Nutzung oder Funktion nicht entfernt werden kann,
d. in Betrieben die baulichen Installationen und Einbauten, sofern sie zur Grundausstattung des Gebäudes gehören oder dieser ebenfalls dienen.

[3] Spezielle Fundationen können als zugehörige Gebäudebestandteile separat erfasst werden.

[4] Nicht zum Gebäude gehören oder nicht als Gebäudebestandteil gelten insbesondere:

a. das Grundstück,
b. die Umgebungs- und Gartengestaltung,
c. die Leitungen für die Ver- und Entsorgung eines Gebäudes bis hin zum Gebäude,
d. selbständige, freistehende bauliche Anlagen ausserhalb des Gebäudes,
e. über die Kosten der materiellen Wiederherstellung hinausgehende künstlerische, ideelle und historische Werte.

[5] In betrieblich genutzten Gebäuden gehören zudem nicht zum Gebäude bzw. gelten nicht als Gebäudebestandteile:

a. Betriebliche Einrichtungen in Gewerbe, Industrie oder Landwirtschaft (in privater oder öffentlich-rechtlicher Hand), einschliesslich der dazugehörenden baulichen Anlageteile, welche mit den betrieblichen Einrichtungen ein zusammenhängendes Ganzes bilden,
b. rein betriebliche Anlageteile, deren zugehörige Steuerung sowie die verbindenden Leitungen und Installationen aller Art,
c. Bestandteile, sofern diese nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers sind.

[6] In betrieblich genutzten Gebäuden richtet sich die Abgrenzung der Gebäudebestandteile im Einzelnen nach dem Zuordnungsschema gemäss Anhang 1 - Entscheidhilfe zu Artikel 4 „Gebäudebestandteile in Betrieben“.

5 Übergangsbestimmungen

[1] Die vorliegende Norm tritt am 1.1.2026 in Kraft und hat für die Kantonalen Gebäudeversicherungen Gültigkeit ab Beitrittsdatum.

[2] Die Versicherungsdeckung und die Schadenabwicklung wird nach neuer Norm umgesetzt, nachdem das Gebäude und die Gebäudebestandteile nach dieser Norm geschätzt wurden.

Anhang 1 – Entscheidhilfe zu Artikel 4 «Gebäudebestandteile in Betrieben»

Ergänzende Beurteilungskriterien in Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft.

