

## **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"><li>• VersAG</li><li>• VersVermG</li></ul> |
| 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“, „Fahrrisnbauten“ 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 Gebäudeversicherung<sup>1</sup>.

#### **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.

---

<sup>1</sup> 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, Volièren, 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)  
Kehrrichtverbrennungsanlagen (baulicher Teil)  
Kegelbahnen (baulicher Teil)  
Kläranlagen (baulicher Teil)  
Klimaanlagen (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)  
Reservoirs (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  
Tröcknereinrichtungen\* (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 Zivilschutzausrüstungen\*)

8.2. Bauliche Einrichtungen (vergleiche Ziffer 4.1.)

Alarmanlagen

Labortische

Altäre  
Anpassungsrampen  
Anschlagkästen  
Ausstellungskästen  
Bänke  
Behälter (ohne betriebliche)  
Beichtstühle  
Bestuhlungen  
Buffets  
Bühnen  
Fasslage  
Garderoben  
Gegensprechanlagen  
Gestelle  
Haustelefonanlagen  
Kabelkanäle  
Kanzeln  
Kapellen in Labors  
Kassenschränke

Lautsprechanlagen  
Podien  
Rauchkammern  
Sackrutschen  
Sauna-Einrichtungen  
Sirenen  
Stellwände (sofern dem Gebäudeeigentümer gehörend)  
Tabernakel  
Taufsteine  
Telefonkabinen  
Theken  
Tresen  
Tresore  
Wandtafeln  
Wasseraufbereitungs-Anlagen (ohne betriebliche)  
Weihwasserbecken  
Werktische  
Whirl-Pools

### 8.3. Fahrhabe

Abwaschmaschinen\*  
Abwasserreinigungsanlagen  
(maschineller Teil)  
Backöfen (betriebliche)  
Brennöfen (betriebliche)  
Brückenwaagen (maschineller Teil)  
Dämpfer  
Dampfkessel  
Dampfmaschinen und -turbinen  
EDV-Kabel  
Elektrische Maschinen\* (betriebliche)  
Elektrokessel (betriebliche)  
Entmistungsanlagen  
Entstaubungsanlagen  
Essen (maschineller Teil)  
Futtermaschinen  
Futteraufzüge  
Futterkocher  
Futtersilo (mobiler Teil)  
Gaskessel  
Gattersägen  
Gebläse  
Geleiseanlagen (im Gebäudeinneren und auf Betriebsareal)  
Glocken samt Läutwerk  
Glühöfen  
Härteöfen  
Hebebühnen  
Heubelüftungsanlagen (maschineller Teil)  
Heugebläse  
Hurden\*

Ladentische und -korpusse  
Lichtreklamen  
Mahlgänge  
Melkapparate  
Milchzentrifugen  
Mischkästen  
Motoren (ohne diejenigen, die dem Gebäude oder Gebäudebestandteil dienen)  
Obstpressen  
Orgeln  
Pressen  
Pumpen (betriebliche)  
Reklametafeln  
Reservoir (maschineller Teil)  
Rohrpostanlagen  
Rührwerke  
Schaufenstereinrichtungen  
Schmelzanlagen  
Silos (maschineller Teil)  
Spänetransportanlagen  
Spritzanlagen (maschineller Teil)  
Telefonapparate, -zentralen  
Transmissionen  
Transportanlagen  
Tröcknereinrichtungen (maschineller Teil)  
Trotten  
Turbinen  
Turmuhr  
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.