

Reglement über die Schätzung von Versicherungswert und Schäden (Schätzungsreglement)

Vom 2. Juni 2025

Der Verwaltungsrat der Solothurnischen Gebäudeversicherung gestützt auf § 11 Absatz 5 des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 20. März 2024 (GVG)¹⁾

beschliesst:

I.

Der Erlass Reglement über die Schätzung von Versicherungswert und Schäden (Schätzungsreglement)²⁾ wird als neuer Erlass publiziert.

1. Organisation

§ 1 Schätzungsregionen (§ 11 Abs. 1 GVG)

¹⁾ Das Kantonsgebiet wird in vier Schätzungsregionen eingeteilt: Region Nord, West, Mitte und Ost.

²⁾ Die Zuordnung der Gemeinden zu den Schätzungsregionen ist in Anhang 1³⁾ festgelegt.

§ 2 Komplexe Schätzungen (§ 11 Abs. 2 Bst. a GVG)

¹⁾ Als komplexe Schätzungen gelten:

- a) Schätzungen von Neu-, An- und Umbauten ab einer Investitionssumme von 100'000 Franken;
- b) Schäden ab einer Schadensumme von 25'000 Franken.

²⁾ Der Schätzer oder die Schätzerin entscheidet, ob der Beizug einer nebenamtlichen Fachperson erforderlich ist.

§ 3 Einfache Fälle (§ 11 Abs. 3 GVG)

¹⁾ Schätzungen unter den in § 2 festgelegten Schwellenwerten können direkt durch nebenamtliche Fachpersonen erledigt werden.

²⁾ Der Schadendienst der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV), bestehend aus Innendienst und nebenamtlichen Fachpersonen, bearbeitet selbstständig:

- a) Nachträge betreffend die Nachrüstung mit Photovoltaikanlagen;

¹⁾ BGS [618.111](#).

²⁾ BGS [618.112.24](#).

³⁾ BGS [618.112.24.1](#).

Veto Nr. 539

- b) Heizungsersatz;
- c) Sturm- und Hagelschäden in der Regel bis 5'000 Franken (Innendienst);
- d) Selbstdeklarationen gemäss § 4.

³ Bei Verständnisfragen zieht der Schadendienst einen Schätzer oder eine Schätzerin bei.

§ 4 Selbstdeklaration der Eigentümerschaft (§ 2 Abs. 2 GVV)

¹ Die Eigentümerschaft von Gebäuden kann nach durchschnittlich 15 Jahren nach einer Schätzung vor Ort aufgefordert werden, seither erfolgte bauliche Änderungen und Erneuerungen (werterhaltende und wertvermehrende Investitionen) schriftlich mitzuteilen. Auf eine Selbstdeklaration durch die Eigentümerschaft folgt zwangsläufig durchschnittlich nach 15 Jahren eine Schätzung vor Ort.

² Beträgt die Entwertung des Gebäudes mehr als 20 %, ist eine Selbstdeklaration durch die Eigentümerschaft nicht möglich und die Schätzung ist vor Ort vorzunehmen.

³ Die SGV entscheidet je nach Angaben der Eigentümerschaft, ob eine Schätzung vor Ort notwendig ist oder das Gebäude mit einer Erhöhung der Entwertung um 5 % nachgeführt werden kann.

§ 5 Ankündigung / Mitwirkungspflicht (§ 26 Verwaltungsrechtspflegegesetz)

¹ Den Versicherten ist der Zeitpunkt der Schätzung rechtzeitig bekannt zu geben.

² Die Versicherten haben der Schätzung beizuwohnen oder sich vertreten zu lassen. Es ist Zutritt zu allen Räumen zu gewähren, auch zu jenen anderer Nutzungsberechtigter.

³ Die Versicherten sind verpflichtet, den Schätzungspersonen der SGV auf Verlangen alle für die Schätzung notwendigen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen (Baupläne, Bauabrechnungen usw.) vorzulegen.

2. Schätzung der Versicherungswerte

§ 6 Minimaler Versicherungswert (§ 13 Abs. 2 GVG)

¹ Gebäude mit einem Versicherungswert unter 10'000 Franken werden nicht in die Gebäudeversicherung aufgenommen.

§ 7 Art der Schätzung

¹ Im Schätzungsverfahren werden der Neuwert und der Zeitwert des versicherten Gebäudes auf einheitlicher Grundlage festgelegt.

§ 8 Neuwert (§ 21 GVG)

¹ Massgebend sind die ortsüblichen Preise pro Kubikmeter umbauten Raumes für Bauten mit gleicher Bauweise.

² Als Gebäudekosten sind zu berücksichtigen:

- a) die Kosten für Foundationen, Baureinigung, Transport und Baustelleninstallation;
- b) Arbeiten für die Vorbereitung und den Aushub der Baugrube;

- c) die Kosten der mit dem Gebäude versicherten Bestandteile und Einrichtungen gemäss BKP 2;
- d) die Honorare der Architekten und der Ingenieure sowie die Kosten der Bauleitung.

³ Nicht zu berücksichtigen sind:

- e) Kosten für Bodenerwerb und Bauzinsen;
- f) Werkleitungen für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation usw. ausserhalb des Gebäudebereichs;
- g) die Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Gas usw.;
- h) ideelle Werte wie Kunst-, Altertums- und Liebhaberwerte, ausser die Eigentümerschaft hat dies auf Wunsch zum fixen Versicherungswert in der Versicherungssumme vereinbart (§ 22 Abs. 3 GVG);
- i) die Kosten für das Gebäudeareal.

⁴ Das Schätzungsergebnis ist mit vorhandenen Bauabrechnungen zu vergleichen. Im Einzelfall ausnahmsweise günstige Erstellungskosten (besondere Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenlieferungen und Eigenleistungen usw.) wie auch ungewöhnlich hohe Baukosten (zum Beispiel zufolge Umdispositionen bei der Planung und Überbauung), die auf ausserordentliche Umstände zurückgehen und die sich bei einem allfälligen Wiederaufbau nicht wiederholen, sind nicht zu berücksichtigen.

§ 9 Zeitwert (§ 22 GVG)

¹ Bei der Schätzung des Zeitwertes wird die Wertverminderung des Gebäudes aufgrund des Zustandes zur Zeit der Schätzung festgelegt.

² Berücksichtigt werden insbesondere:

- a) die natürliche Altersentwertung, die je nach Bauart eingetreten ist;
- b) die Abnutzung, die durch die Zweckbestimmung, die Nutzungsintensität oder die Betriebsart bedingt ist;
- c) der ordentliche und ebenso der überdurchschnittlich gute oder schlechte Unterhalt, der für das zu erwartende Höchstalter eines Gebäudes von Einfluss ist.

³ Die Entwertung ist in Prozenten des Neuwerts des Gebäudes zu bestimmen.

§ 10 Änderung der Baukosten (§ 24 GVG)

¹ Bei der Festlegung des Baukostenindex orientiert sich die SGV an einem anerkannten, schweizerischen Baukostenindex.

² Die SGV passt die Versicherungswerte für das nächste Geschäftsjahr dem neuen Stand der Baukosten an, wenn sich diese seit der letzten Anpassung um mehr als 5 Indexpunkte verändert haben.

§ 11 Bauzeitversicherung (§ 23 GVG)

¹ Ein im Bau, Um- oder Anbau befindliches Gebäude ist zur Kostenvoranschlagssumme der versicherten Gebäudebestandteile und Gegenstände zu versichern.

² Die Bauherrschaft hat der SGV die genauen Pläne und eine Kostenzusammenstellung einzureichen. Im Unterlassungsfall wird die Bauversicherungssumme geschätzt.

³ Das fertig erstellte Gebäude ist durch die Eigentümerschaft zur definitiven Versicherung anzumelden.

Veto Nr. 539

⁴ Bei nicht wertvermehrendem Ersatz von versicherten Gebäudeteilen ist keine Schätzung erforderlich.

3. Schadensschätzung

§ 12 Schadenfeststellung

¹ Die SGV kann auf die Besichtigung des beschädigten Gebäudes verzichten.

² Bei Schätzungen vor Ort wird das Resultat der Schätzung schriftlich festgehalten.

³ Bei Schäden, bei denen der Umfang und/oder die Ursache nicht ohne Eingriff in die Gebäudesubstanz festgestellt werden kann, können die Schätzer und Schätzerinnen der SGV Mauerwerk oder Holzteile freilegen, Böden aufbrechen lassen etc.

⁴ Für die Feststellung der Schadenhöhe kann die SGV Kostenvoranschläge einverlangen.

§ 13 Bauzeitversicherung

¹ Bei einem Gebäude, das steigend versichert ist, erfolgt die Abschätzung gestützt auf den vom Eigentümer beziehungsweise der Eigentümerin nachzuweisenden Versicherungswert im Zeitpunkt des Schadeneintritts.

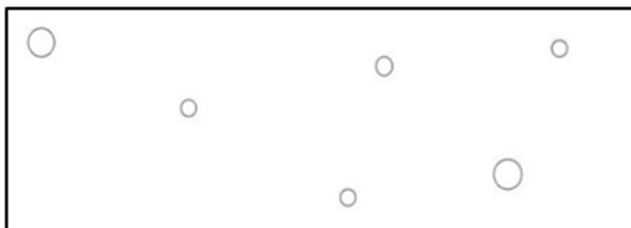
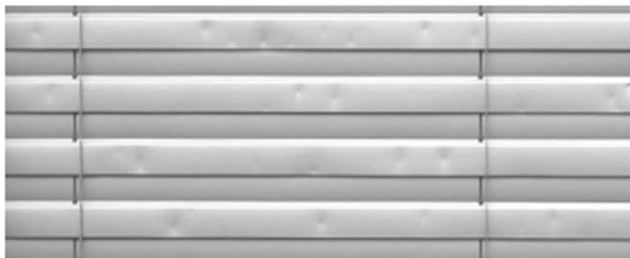
§ 14 Mindertwertentschädigung (§ 40 Abs. 3 GVG; § 18 GVV)

¹ Für rein ästhetische Schäden, die an einem nicht sichtbaren Ort des Gebäudes liegen oder nur aus der Nähe (< 5 Meter) gut sichtbar sind, wird keine Mindertwertentschädigung ausgerichtet.

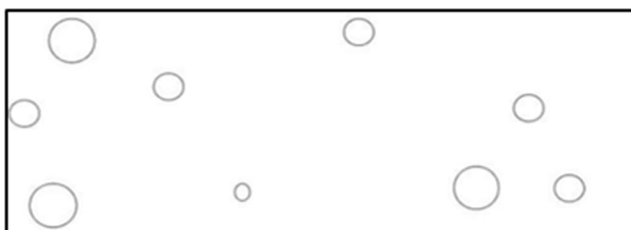


Veto Nr. 539

² Bei mittleren Beschädigungen ohne Funktionseinschränkung, die aus ca. 5 Metern ersichtlich sind, beträgt die Minderwertentschädigung 1/3 der Wiederherstellungskosten.



³ Bei Funktionsbeeinträchtigungen oder aus ca. 5 Metern feststellbaren starken ästhetischen Beschädigungen wird der Ersatzwert entschädigt.



Veto Nr. 539

⁴ Wurde für die ästhetische Beschädigung aufgrund eines versicherten Ereignisses eine Minderwertentschädigung ausgezahlt, so wird bei einem späteren Ereignis die bereits geleistete Minderwertentschädigung nicht in Abzug gebracht. Sofern aufgrund des vorherigen Schadens das Bauteil ersetzt wurde, ist der Schaden eigenständig zu beurteilen. Wurde hingegen das vorgeschädigte Bauteil nicht ersetzt, wird keine weitere Minderwertentschädigung, sondern Ersatz geleistet, sofern die Funktionstüchtigkeit der Bauteile beeinträchtigt ist oder die Beschädigungen stark sichtbar sind.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Dieses Reglement tritt am 1. Oktober 2025 in Kraft. Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates.

Solothurn, 2. Juni 2025

Im Namen des Verwaltungsrates der
Solothurnischen Gebäudeversiche-
rung

Dr. Jürg Marti
Präsident

Markus Schüpbach
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Beschluss des Verwaltungsrates der Solothurnischen Gebäudeversicherung
vom 2. Juni 2025.

Veto Nr. 539, Ablauf der Einspruchsfrist: 10. September 2025