



 **GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

**VERSICHERTE  
GEBÄUDE UND  
AMTLICHE  
VERMESSUNG**

AA7201

# VERSICHERTE GEBÄUDE

Was ist ein Gebäude und wann ist ein Bauwerk bei der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich versichert? Für den Begriff «Gebäude» gibt es verschiedene Definitionen und je nach Gesetzgebung sind diese mehr oder weniger deckungsgleich.

Nach der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich zählt als Gebäude jedes nicht bewegliche Erzeugnis der Bautätigkeit, das überdacht ist, benutzbaren Raum birgt und als Dauereinrichtung erstellt wurde. Bauten gelten bereits während der Bauzeit als Gebäude (Bauzeitversicherung). Baumaterialien und Bauteile, die durch endgültigen Einbau Bestandteil des Gebäudes geworden sind, sind bei der GVZ mit versichert. Dazu zählen auch Mietereinbauten und Contracting-Anlagen (§§ 10 bis 17 GebVG; Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975).

**Gebäude sind im Kanton Zürich obligatorisch und umfassend gegen Feuer- und Elementarschäden versichert. Für Gebäudeschäden infolge grösserer Erdbeben gewährt die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich eine begrenzte Deckung.**

Diese Definition der GVZ enthält fünf Kriterien:

- **Keine Beweglichkeit**  
Wohnwagen sind zum Beispiel gemäss Gesetz keine Gebäude.
- **Erzeugnis der Bautätigkeit**  
Versichert sind Gebäude, die nach den Regeln der Baukunde erstellt worden sind. Fabrik- und Werkzeuge wie z.B. Eisenbahnwagen gelten nicht als Gebäude, auch wenn sie nachträglich entgegen ihrer ursprünglichen Bestimmung fest platziert und wie ein Gebäude (z.B. Restaurant, Ausstellungsraum) genutzt werden.
- **Überdachung**  
Tribünen z.B. sind erst obligatorisch zu versichern, wenn sie überdacht sind oder selbst überdachten Raum bergen (z.B. Fussballstadion Letzigrund).
- **Nutzbarer Raum**  
Reservoirs und begehbare Energie- und Leitungskanäle für die eigene Gebäudetechnik umfassen nutzbaren Raum und gelten als Gebäude. Nicht versichert sind hingegen Grundleitungen und andere Kanäle (z.B. Erschliessung eines Grundstücks).
- **Dauereinrichtung**  
Fahrnisbauten zählen nicht als Gebäude, da diese nicht als Dauereinrichtungen erstellt wurden (z.B. Baubaracken, Festhütten und Marktbuden). Gemäss Praxis können Container mit einer beabsichtigten Nutzungsdauer von fünf und mehr Jahren als Gebäude versichert werden (z.B. provisorische Schul- und Verkaufspavillons, Asylantenunterkunft), falls sie nicht gemietet sind.

Die GVZ versichert Gebäude auf Grundeigentum gemäss Grundbucheintrag. Dazu zählen auch Gebäude, die im Bau- und Überbaurecht erstellt worden sind. In solchen Fällen gilt der Baurechtsnehmer als Versicherungsnehmer und Gebäudeeigentümer. Um in die obligatorische Versicherung aufgenommen zu werden, muss ein Objekt die genannten Kriterien erfüllen und einen Versicherungswert von mindestens 5000 Franken aufweisen (§ 9 GebVV; Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung vom 1. Oktober 1999).

Dies gilt auch bei Antrag des Eigentümers auf freiwillige Versicherung für gebäudeähnliche Objekte. Zu den gebäudeähnlichen Objekten zählen selbstständige, nicht bewegliche Erzeugnisse der Bautätigkeit, sofern sie eine Wertbeständigkeit wie Gebäude aufweisen und als Dauereinrichtung erstellt sind. Als gebäudeähnliche Objekte werden beispielsweise gedeckte Brücken (z.B. Holzbrücken), offene betonierete Bassins, Klärbecken und Aussichtstürme anerkannt.

Tiefbauten wie Strassen- und Bahnunterführungen, Tunnels, Stollen und ähnliche Bauten gelten nicht als Gebäude und sind bei der GVZ nicht versichert.

Gebäude des Bundes können der Versicherungspflicht enthoben werden. So sind alle ETH-Gebäude und deren Annexanstalten (wie EMPA Dübendorf), das Landesmuseum Zürich und die Militärbauten des Bundes (Flugplatz Dübendorf) nicht bei der GVZ versichert. Hingegen sind alle SBB-Hochbauten (inkl. Bahnhofhalle, Shopping-Läden und Perronüberdachungen im HB Zürich) sowie Postgebäude bei der GVZ versichert.



# GEBÄUDEEINHEIT NACH GVZ

Gebäudeeinheiten nach GVZ erhalten eine Gebäudenummer, die auch als Versicherungsnummer bezeichnet wird.

## KRITERIEN FÜR GEBÄUDEEINHEITEN

- **Jedes oberirdisch, freistehende Gebäude** bildet eine Gebäudeeinheit und erhält somit eine Gebäudenummer (Situation 1).
- **Grundstücksgrenzen und Baurechtsgrenzen** trennen Gebäude in verschiedene Gebäudeeinheiten mit eigener Gebäudenummer auf (Situation 3 + 6).
- **Überbaurechte** führen nicht zur Aufteilung der Gebäudeeinheiten.  
Beispiel:  
Eine durchgehende UN-Garage mit Überbaurechten über mehrere Grundstücke gilt als eine Einheit und wird dem begünstigten Grundstück zugeschrieben (Situation 4).
- **Kleinbauten** (Garagen, gedeckte Sitzplätze, Vordächer) werden zum Hauptgebäude geschlagen, sofern eine begehbare oberirdische bauliche Verbindung zum Hauptgebäude besteht.

- **Freistehende Kleinbauten** erhalten eine eigene Gebäudenummer.
- In Ausnahmefällen werden **freistehende Kleinbauten oder gebäudeähnliche Objekte** zu einer Gebäudeeinheit zusammengefasst oder der nächstliegenden zugewiesen.  
Beispiele:
  - Velounterstände
  - komplexe unterirdische Bauten
  - fest verbaute Schwimmbassins
  - Klärbecken
- **Kleinere Verbindungsbauten** werden zu einer der angrenzenden Bauten geschlagen.
- **Grössere Verbindungsbauten** (z.B. bei Schulhausanlagen) erhalten eine eigene Gebäudenummer.
- Eine an mehrere oberirdische Bauten angebaute **UN-Garage** erhält eine eigene Gebäudenummer (Situation 5). Eine an einen Einzelbau angebaute Tiefgarage trägt die Gebäudenummer des Hauptgebäudes (Situation 1).

### Situation 1

Eine Gebäudenummer für beide Gebäude und Tiefgarage, da eine zusammenhängende Fläche auf einem Grundstück gebildet wird.

### Situation 2

Pro Fläche auf einem Grundstück eine Gebäudenummer, auch wenn Gebäude zusammen gebaut sind.

### Situation 3

Angebaute Garage ist Teil von Nr. 1136. Garage Nr. 572 ist als solches freistehend, auf einem anderen Grundstück und erhält somit eine eigene Nummer.

### Situation 4

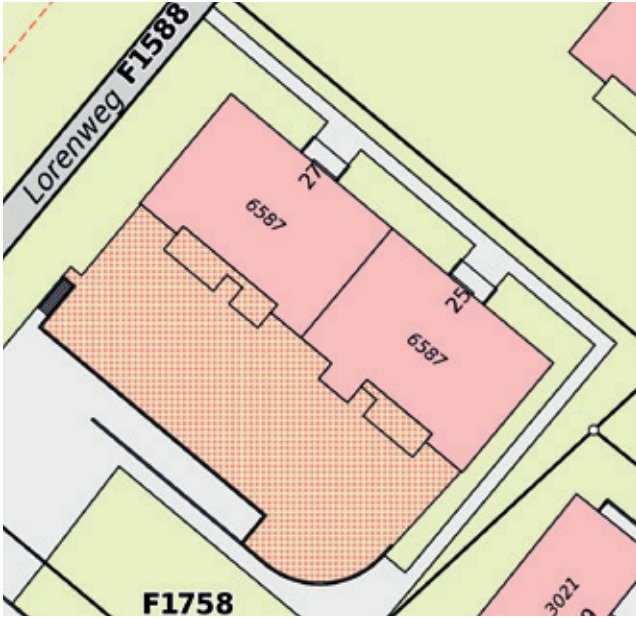
Überbaurecht zu Gunsten Kat. 5505 zu Lasten betroffene Nummern, bildet Eigentum und wird mit einer eigenen Nummer versehen.

### Situation 5

Eine UN-Garage zwischen 2 Oberirdisch freistehenden Gebäuden erhält eine eigene Nummer.

### Situation 6

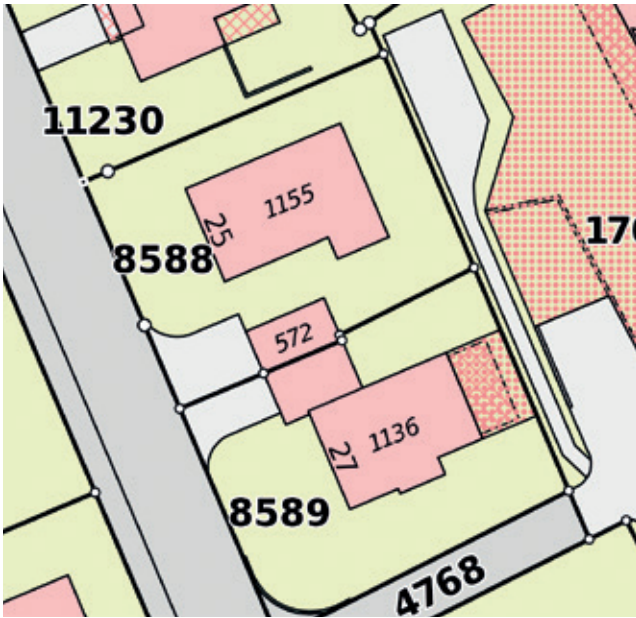
Für UN-Garage ist ein Baurecht erstellt worden. Durch die damit verbundene Eigentumsbegründung erhält die UN-Garage eine eigene Gebäudenummer.



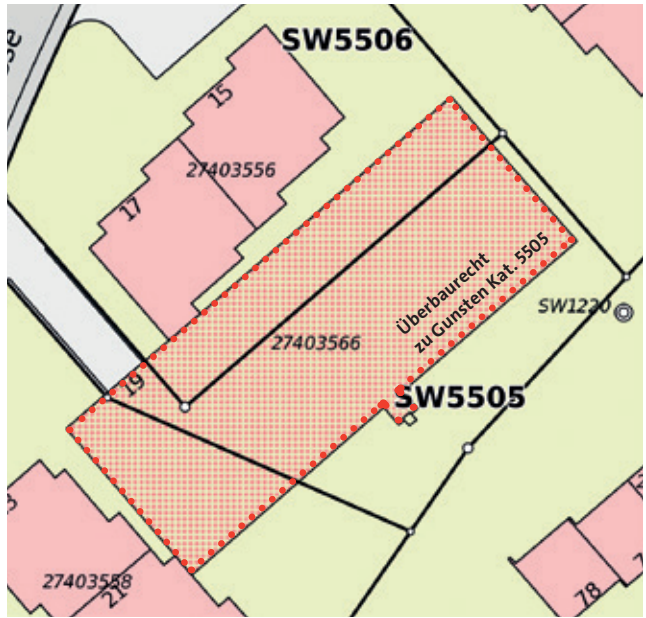
Situation 1



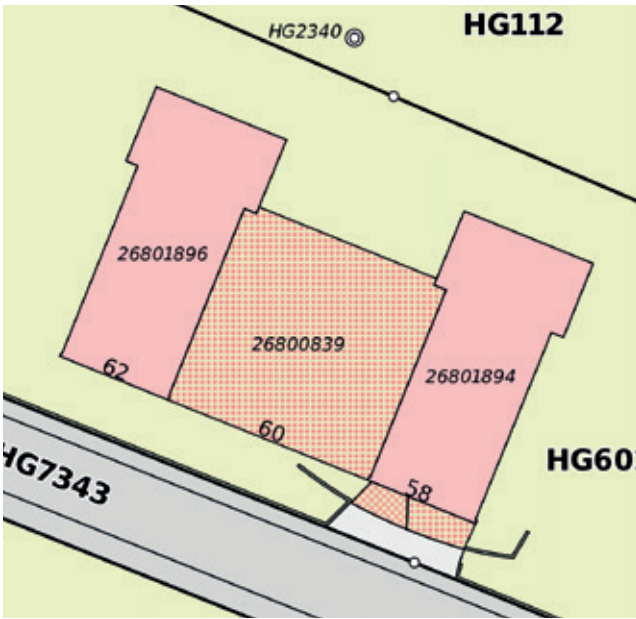
Situation 2



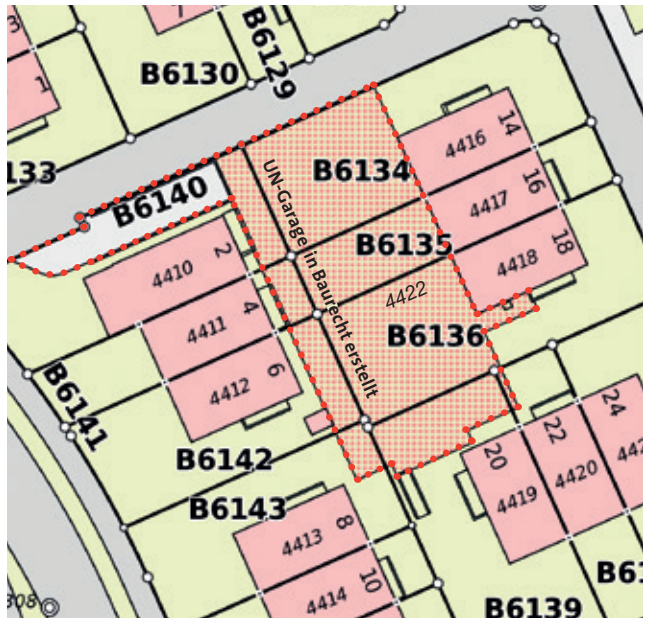
Situation 3



Situation 4



Situation 5



Situation 6

## NACHFÜHRUNG

- Bei Gebäudeerweiterungen (Umbauten, Anbauten) bleibt die bisherige Gebäudenummer gültig.
- Bei Zusammenschätzungen bleibt die Nummer des «Hauptgebäudes» erhalten, die übrigen Nummern werden ungültig.
- Bei Gebäudeaufteilungen infolge von «Bereinigungen» werden die bisherigen Gebäudenummern weiterverwendet. Bei grundlegend neuen Situationen können aus Transparenzgründen alle Bauten neue Nummern erhalten (z.B. bei der Parzellierung von Reihenhäusern, bei der Aufteilung von Gebäudekomplexen im Anschluss an die Bauzeitversicherung).

## ZUSTÄNDIGKEITEN UND VOLLZUG

- Zuständig für die Definition der Gebäudeeinheiten ist die GVZ (gesetzlicher Auftrag).
- Die Gebäude- bzw. Versicherungsnummer vergibt die GVZ.
- Die heutigen Nummernsequenzen (Stammnummern) werden beibehalten, bzw. fortgeführt. Untergehende Nummern werden nicht wiederverwendet.
- Die Zuweisung der Gebäudenummer erfolgt auf der Grundlage eines Kataster- oder Baueingabeplanes.
- Komplexe Objekte werden zwischen Nachführungsgeometer und GVZ bereinigt. Eine Zusammenfassung von Objekten wird unübersichtlichen Aufteilungen vorgezogen.
- Auslöser für die Zuweisung von Gebäudenummern können auch Stellen ausserhalb der GVZ sein (z.B. Bauämter oder Geometer). Wesentlich ist dabei die Zusendung eines Situationsplanes an die GVZ.
- Neu festgesetzte Gebäudeeinheiten meldet die GVZ dem Nachführungsgeometer mit Nummer und Situationsplan.

Die GVZ erhält von den Gemeinden, den Grundbuch- und Vermessungsämtern sowie den kantonalen Stellen diejenigen Daten, die sie für ihre gesetzlichen Aufgaben benötigt. Andererseits stellt die GVZ ihre Daten diesen Stellen zur Verfügung.



VERMESSUNG

CADASTRE

# GEBÄUDEOBJEKTE DER AMTLICHEN VERMESSUNG

In der amtlichen Vermessung sind Gebäude auf Dauer angelegte, mit dem Boden fest verbundene Bauten. Bei Doppel-, Gruppen- und Reihenhäusern zählt jedes Gebäude als selbständig, wenn es einen eigenen Zugang von aussen hat und wenn zwischen den Gebäuden eine senkrechte, vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende tragende Trennmauer besteht.

Für den Begriff «Gebäude» wird in der amtlichen Vermessung (AV) primär die Gebäudedefinition des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) herangezogen. Grundsätzlich werden im Kanton Zürich auch alle bewilligungspflichtigen Bauten ab einer Fläche von 6m<sup>2</sup> und alle versicherten Gebäude in der AV erfasst. Versichert die GVZ also ein Gebäude oder ein gebäudeähnliches Objekt, ist es in der AV unabhängig von weiteren Kriterien aufzunehmen.

Die GVZ kann mehrere AV-Gebäudeobjekte (GWR-Einheiten) unter einer Gebäudenummer zusammenfassen. Umgekehrt kann jedoch ein AV-Gebäudeobjekt nicht mehrere Gebäudenummern haben. Sollen kleinere Gebäudeeinheiten versichert werden, ist dies mit dem Nachführungsgeometer abzusprechen. Insbesondere bei Terrassenhäusern, die nicht als eine Gebäudeeinheit definiert werden sollen, ist eine solche Absprache wichtig.

Weitergehende Informationen zur AV sind beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich unter [www.vermessung.zh.ch](http://www.vermessung.zh.ch) oder beim Nachführungsgeometer erhältlich.

**Die amtliche Vermessung bildet eine wichtige Grundlage für nahezu alle Bereiche, in denen räumliche Informationen gefragt sind (Gebäude, Bauvorhaben, Raumplanung, Rettungsdienste, Landwirtschaft, Tourismus, etc.) und sind daher Basis der meisten geografischen Informationssysteme (GIS).**







## **Impressum**

Die vorliegende Broschüre dient den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GVZ Ver als Entscheidungsgrundlage.

### **Herausgeberin**

GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich  
Thurgauerstr. 56  
8050 Zürich  
Telefon 044 308 21 11  
Fax 044 303 11 20  
info@gvz.ch  
www.gvz.ch

### **Autoren**

Bernard Fierz, Fachstellenleiter Vermessung, Amt für Raumentwicklung  
Christian Caduff, Leiter Versicherung GVZ  
Heinz Fröhlich, Stv. Leiter Versicherung GVZ

### **Mitwirkung**

Peter Ridolfi, Bereichsleiter Schätzung GVZ  
Adrian Halder, Regionenleiter Schätzung GVZ

### **Gestaltung**

Orlando Duó Graphic Design SGD, Wetzikon

### **Druck**

Künzle Druck AG, Zürich

### **Papier**

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem, chlor- und säurefreiem Naturpapier.  
Die Fasern von FSC-zertifizierten Papieren (Forest Stewardship Council)  
Stammen aus einer verantwortungsvollen Holzwirtschaft.

Zürich, im Oktober 2015

 **GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

**SICHERN & VERSICHERN**

Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20  
info@gvz.ch · www.gvz.ch