

Reglement über die Schätzung von Versicherungswert und Schäden (Schätzungsreglement)

Vom 2. Juni 2025 (Stand 1. Oktober 2025)

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

beschliesst:

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 1 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 Schadenssumme 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;
- 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.

¹⁾ BGS [618.111](#).

§ 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 Nutzungsdensität 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.

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.

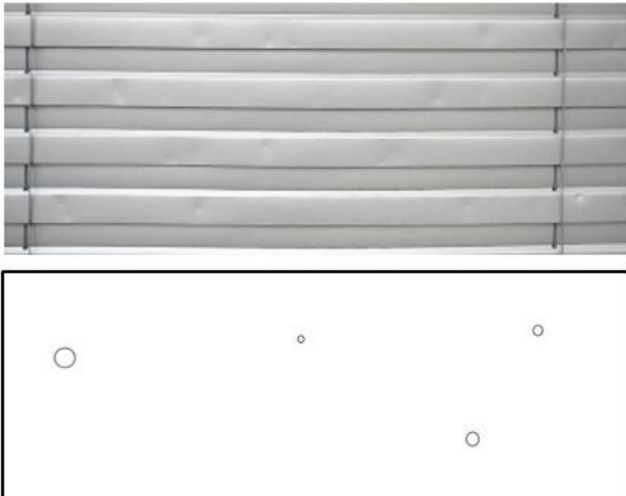
⁴ Für die Feststellung der Schadenhöhe kann die SGV Kostenvoranschläge einverlangen.

§ 13 Bauzeitversicherung

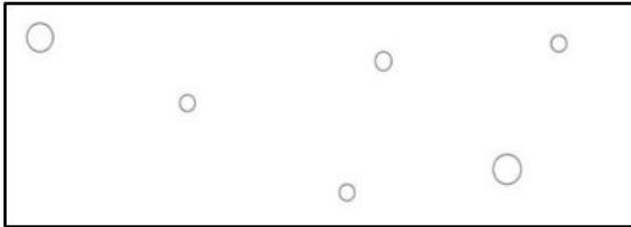
¹ Bei einem Gebäude, das steigend versichert ist, erfolgt die Abschätzung gestützt auf den vom Eigentümer beziehungsweise der Eigentümerin nachzuweisenden Versicherungswert im Zeitpunkt des Schadeneintritts.

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

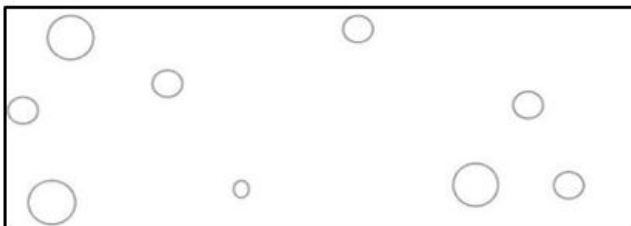
¹ Für rein ästhetische Schäden, die an einem nicht sichtbaren Ort des Gebäudes liegen oder nur aus der Nähe (< 5 Meter) gut sichtbar sind, wird keine Mindertwertentschädigung ausgerichtet.



² Bei mittleren Beschädigungen ohne Funktionseinschränkung, die aus ca. 5 Metern ersichtlich sind, beträgt die Minderwertentschädigung $\frac{1}{3}$ der Wiederherstellungskosten.



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



618.112.24

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.

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

Die Einspruchsfrist ist am 10. September 2025 unbenutzt abgelaufen.

Publiziert im Amtsblatt vom 12. September 2025.

Anhang 1: Aufteilung der Gemeinden auf die vier Schätzungsregionen

(Stand 1. Oktober 2025)

Region Nord		Region West		Region Mitte		Region Ost	
Gemeinde	Anzahl	Gemeinde	Anzahl	Gemeinde	Anzahl	Gemeinde	Anzahl
110 Baltwil	538	001 Solothurn	4'466	002 Balm bei Günsberg	145	083 Däniken	1'087
111 Buren	517	003 Bettlach	1'637	005 Feldbrunnen-St. Niklau	318	084 Dulliken	1'632
112 Dornach	2'343	004 Bettlach	1'543	006 Flumenthal	447	085 Eppenberg-Woschnau	152
113 Gempen	475	007 Grenchen	4'371	008 Günsberg	612	087 Gretzenbach	1'179
114 Hochwald	720	012 Lommiswil	728	009 Hubersdorf	335	092 Otten	4'100
115 Hofstetten-Flüh	1'594	017 Selzach	1'557	010 Kammersrohr	28	094 Schönenwerd	1'681
116 Metzlerien-Mariastein	567	018 Aetlikofen	99	011 Langendorf	1'182	095 Starkkirch-Wil	627
117 Nuglar-St. Pantaleon	821	019 Aetlingen	178	013 Niederwil	191	096 Walterswil	428
118 Rodersdorf	807	020 Balm bei Messen	71	014 Oberdorf	850	097 Wangen bei Otten	1'816
119 Seewen	752	021 Bibern	132	015 Riedholz	850	098 Hauenstein-Iltenthal	197
120 Witterswil	688	022 Biezwil	186	016 Rüttenen	697	099 Kienberg	311
121 Bärschwil	534	023 Brugglen	131	046 Dettlingen	1'104	100 Lostorf	1'824
122 Beinwil	270	024 Brunnenthal	112	047 Derendingen	2'134	101 Niedererlinsbach	1'010
123 Breitenbach	1'406	025 Gächliwil	46	057 Luterbach	1'328	102 Niedergösgen	1'502
124 Büsserach	1'017	026 Gosliwil	112	062 Subingen	1'183	103 Obererlinsbach	364
125 Erschwil	553	027 Hetsgikofen	142	064 Zuchwil	1'907	104 Obergösgen	744
126 Fehren	323	029 Kuttigkofen	174	074 Egerkingen	1'108	105 Rohr	75
127 Grindel	262	030 Kyburg	53	075 Härkingen	714	106 Stosslingen	578
128 Himmelried	544	031 Lüsslingen	316	076 Kestenholz	865	107 Trimbach	1'888
129 Kleintützel	778	032 Luterkofen	368	077 Neuendorf	865	108 Winznau	769
130 Mettingen	332	033 Lütterswil	161	078 Niederbuchsiten	516	109 Wisen	272
131 Nunningen	997	034 Messen	487	079 Oberbuchsiten	866	Summe	22'236
132 Zullwil	343	035 Mühldorf	213	080 Oersingen	1'728		
065 Aedermannsdorf	371	036 Nennigkofen	295	081 Wolfwil	1'221		
066 Balsthal	2'571	037 Oberramsern	77	082 Boningen	376		
067 Gänsbrunnen	84	038 Schnottwil	530	086 Fülenbach	852		
068 Herbetswil	374	039 Tscheppach	106	089 Gurzgen	684		
069 Holderbank	386	040 Unterramsen	118	090 Hägendorf	1'851		
070 Laupersdorf	897	041 Aeschi	507	091 Kappel	1'064		
071 Matzendorf	767	043 Biberist	2'989	093 Rickenbach	434		
072 Mümliswil-Ramiswil	1'407	044 Bolken	286	Summe	26'455		

073 Welschenrohr	701	048 Etziken	453
289 Hönigen	47	049 Gerlafingen	1'499
Summe	24'786	050 Hallen	387
		051 Heinrichswil-Winistorf	302
		052 Herswil	118
		053 Horwil	406
		054 Hüniken	68
		055 Kriegstetten	576
		056 Lohn-Ammannsegg	1'110
		058 Obergerlafingen	639
		059 Oekingen	385
		060 Rechterswil	912
		061 Steinhof	101
		230 Buchegg	135
		232 Ichertswil	71
		Summe	29'353