

Ein Brand hatte das rekurrentische Gebäude (Baujahr 1250) zerstört, welches nicht wieder aufgebaut werden sollte, fast vollständig. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) anerkannte mittels Verfügung die Abschätzung des Schadens bei Wiederaufbau in der Höhe von Fr. 1'422'750.-- sowie diejenige bei Nichtwiederaufbau in der Höhe von Fr. 580'000.--. Nachdem seine Einsprache abgewiesen worden war bzw. die Vorinstanz im Rahmen derselben eine Schadenabschätzung bei Nichtwiederaufbau in der Höhe von Fr. 588'000.-- anerkannt hatte, erhob der Grundeigentümer Rekurs und beantragte die Aufhebung des Entscheides und die Verpflichtung der Vorinstanz, dem Rekurrenten Fr. 738'600.-- für den Verkehrswert sowie Fr. 75'000.-- für Not- und Sofortmassnahmen, Fr. 99'000.-- für Abbruch und Aufräumungskosten sowie Fr. 27'000.-- für Planie, d.h. total Fr. 939'600 (statt Fr. 588'000.--) zu bezahlen.

Aus den Erwägungen:

1. Bei der Bestimmung der Vergütung bei Nichtwiederherstellung eines zerstörten Gebäudes ist anstelle des versicherten Neubauwertes der Verkehrswert zu vergüten; dies jedenfalls dann, wenn der Verkehrswert niedriger ist als der Versicherungswert (s. § 61 Abs. 1 GebVG). Wie der Verkehrswert zu ermitteln ist, ist dem Gesetz indes nicht zu entnehmen. Die Lehre und Praxis hat hierzu verschiedene Methoden entwickelt. Bei der von der Vorinstanz angewandten (und weitgehend anerkannten) Mischwert- bzw. Praktikermethode ist in einem ersten Schritt der Real- bzw. Substanzwert der (gesamten) Liegenschaft zu ermitteln. Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. Alsdann ist der Ertragswert festzulegen, der anhand folgender Parameter zu ermitteln ist: Mietwert (Einnahmen), Bewirtschaftungskosten, Rückstellungen (Ausgaben), der für die Kapitalisierung bzw. für die Diskontierung notwendige Zinssatz (Basiszinssatz) sowie die Gültigkeitsdauer der gewählten Parameter. Schliesslich wird unter Berücksichtigung einer den konkreten Umständen angepassten Gewichtung der aus Sach- und Ertragswertkomponente bestehende Mischwert berechnet (s. Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Hrsg. SVKG+SEK/SVIT, Aarau, für die Realwert- bzw. Sachwertmethode S. 70 f., für die Ertragswertmethode S. 82 und für die Mischwertmethode im engeren Sinn S. 116 ff.). (...)

7.2 Zur Ermittlung von Landwerten beruft sich die Praxis regelmässig auf die sog. Lageklassenmethode. Diese beruht auf der Erkenntnis, dass ähnliche Objekte an vergleichbarer Lage stets gleiche Verhältniszahlen zwischen Landwert zu Gesamtanlagewert und Landwert zu Ertragswert aufweisen. Sie findet Anwendung bei der Marktwertermittlung für Landwerte sowohl von überbauten als auch von unüberbauten Grundstücken und folgt dem Prinzip, dass das Land nur so viel Wert aufweist, wie es an wirtschaftlicher Nutzung erbringen kann. Die Lageklasse wird aufgrund eines Bewertungsschlüssels festgesetzt. Etabliert hat sich eine Lageklassentabelle mit Klassen von 1 bis 10. Dabei werden die fünf Hauptkriterien Standort, Nutzung, Lage, Erschliessung

und Marktverhältnisse beurteilt. Die Lageklasse entspricht der Durchschnittszahl der fünf Hauptkriterien (Schätzerhandbuch, S. 134 f. sowie für die Lageklassentabellen Anhang V, Ziffer 1.5.1, S. 310).

7.3 Hinsichtlich des vorliegend zunächst strittigen Kriteriums «Standort» verortet die Vorinstanz die Gemeinde A als «Dorf in wichtiger Region» gemäss dem erwähnten Lageklassenschlüssel. Die Kategorie «Dorf in wichtiger Region» weist gemäss Lageklassentabelle eine Bandbreite, d.h. Lageklassen (LK) von 4,0 bis 5,9 auf. Die Vorinstanz stuft das streitbetroffene Grundstück hinsichtlich dieses Kriteriums in der LK 4,5 ein. Diese Einschätzung ist durchaus vertretbar. So beschreibt der regionale Richtplan X unter «Charaktere und Funktionen» das Siedlungsgebiet um A, B, C und D mit «Wohnen und Arbeiten an den S-Bahnstationen». Es wird zudem festgehalten, dass sich um die S-Bahnstationen Wohn- und Arbeitsschwerpunkte gebildet haben. Als belebte, vielfältig genutzte und eher urban gestaltete Ankunftsorte bilden diese einen gewissen Kontrast zu den Dorfkernen, die mit der noch teilweise vorhandenen wertvollen älteren Bausubstanz als kulturelle und gesellschaftliche Treffpunkte dienen und zur lokalen Identität beitragen. Im weiteren Umfeld dieser S-Bahnstationen besteht ein vielfältiges Angebot an eher dichten Wohnformen. Zudem wird A als Arbeitsplatzgebiet mit regionaler Bedeutung eingestuft. Es ist mithin sachgerecht, A als «Dorf in wichtiger Region» zu klassieren. Das rekurrentische Grundstück liegt zudem im Dorfkern von A, weshalb der vorinstanzlichen Festlegung der LK 4,5, welche in der Hälfte der Unterkategorie «Dorfkern» gemäss Lageklassentabelle liegt, nichts entgegenzuhalten ist. Die gegenteiligen Vorbringen des Rekurrenten vermögen demgegenüber nicht zu überzeugen. Unzutreffend ist dessen Auffassung, wonach die LK von 4,5 Grossstädten bzw. Ballungszentren oder Gemeinden mit Steuervorteilen entspreche. Der Rekurrent stützt sich dabei wohl auf die für die Industrie geltenden Lageklassen. Selbstredend lässt sich daraus nichts hinsichtlich des vorliegend zu beurteilenden, zerstörten Wohnhauses ableiten.

7.4 Die Vorinstanz hat für das Kriterium «Erschliessung» eine LK von 4,0 eingesetzt. Die vom Rekurrenten geforderte Einstufung dieses Kriteriums als LK 2,0 erweist sich demgegenüber nicht als sachgerecht. Von vornherein unzutreffend ist seine Auffassung, dass das Grundstück nicht an einer Hauptachse liege. Gemäss kantonalem Richtplan ist die unmittelbar an A vorbeiführende Staatsstrasse eine Hauptverkehrsstrasse, welche das Gebiet X mit den Zentren Zürich und Zug verbindet. Auch der Umstand, dass das Baugrundstück die ÖV-Güteklasse E aufweist, was der zweitschlechtesten Güteklasse gemäss dieser Klassierung entspricht, rechtfertigt nicht die Einstufung des streitbetroffenen Grundstücks in die LK 2,0. Dies entspräche Situationen mit schlechten Frequenzen. Davon kann mit Bezug auf das rekurrentische Grundstück indes nicht gesprochen werden. A ist an der S-Bahnlinie angeschlossen. Der Bahnhof ist rund 550 m (Luftlinie) vom rekurrentischen Grundstück entfernt. Die S-Bahn verkehrt im Halbstundentakt. Eine LK von 4,0 für das streitbetroffene Grundstück entspricht der Einstufung «mittlere Frequenz» in «mittlerer Entfernung» und liegt im untersten Anwendungsbereich der für das Unterkriterium «Öffentlicher Verkehr» von 4,0 bis 5,9 reichenden Bandbreite. Dies ist sachgerecht. Sodann ist festzuhalten, dass das Kriterium «Erschliessung» nicht nur das Unterkriterium «Öffentlicher

Verkehr» umfasst, sondern auch «Öffentliche Dienste, Einkauf und Kultur usw.». Damit setzt sich der Rekurrent indes nicht auseinander. Diesbezüglich ist denn auch nichts ersichtlich, das unter dem Strich eine Klassierung des Hauptkriteriums «Erschliessung» von 2,0, wie der Rekurrent verlangt, nach sich ziehen würde.

7.5 Was die ebenfalls beanstandete Einstufung der realisierbaren Ausnützung gemäss Lageklassenmodell anbelangt, ist festzuhalten, dass das zerstörte Gebäude wie erwähnt mit einem Bauveränderungs- bzw. Abbruchverbot belegt war. Der Rekurrent kann mithin mit seinem Vorbringen, wonach eine «Bebauungsziffer» von 30 Prozent gering sei, von vornherein nicht gehört werden. Nichtsdestotrotz ist zu konstatieren, dass die Ausnützung aufgrund der Schutzanordnung nicht besonders hoch einzustufen ist. Bei einem umbauten Raum des zerstörten Gebäudes von 1'893 m<sup>3</sup> und einer Grundstücksfläche von 1'261 m<sup>2</sup> ergibt sich etwa eine Baumassenziffer von 1,5, wobei darin auch die umbauten Kellerräume enthalten sind. Daraus würde etwa eine LK von 2,0 bis 2,9 resultieren. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Kriterium «Nutzung» auch Unterkriterien enthält, welche zu berücksichtigen sind. Das Grundstück liegt etwa in der Kernzone, welcher Umstand eine LK von 7,0 bis 8,9 ergibt. Damit wird die Lageklasse für die Ausnützung wieder relativiert. Eine LK von 4,0, wie ihn die Vorinstanz annahm, erscheint daher im Rahmen des Vertretbaren. (...)

2.1 Der Rekurrent beanstandet die vorinstanzliche Ermittlung des Ertragswertes. (...)

8.3 Der effektive Unterhaltszustand des zerstörten Gebäudes lässt sich den Akten nicht direkt (etwa anhand von aktuellen Plänen oder Fotografien) entnehmen. Indes sind für das im Jahr 1250 erstellte Gebäude auch keine erfolgten Umbauten oder Renovationsmassnahmen aktenkundig, welche auf einen zeitgemässen Ausbaustandard bzw. Wohnkomfort schliessen lassen. Aus den Akten ergibt sich, dass das Gebäude offenbar in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre teilweise saniert wurde. Alsdann erfolgten Renovationen in denkmalpflegerischer Hinsicht. Dem Schätzungsprotokoll vom 3. August 2009 ist schliesslich eine Änderung hinsichtlich des Heizsystems zu entnehmen. Darin werden zudem Sanitäranlagen und Küche als «einfach» bezeichnet. Der Ausbau wird als «historisch» bezeichnet. Gestützt hierauf lässt sich festhalten, dass beim zerstörten Gebäude nicht von einem periodisch unterhaltenen oder gar zeitgemässen Ausbau auszugehen ist. Mit Ausnahme der Heizung ist im Wesentlichen von einem über 40-jährigen Ausbaustandard auszugehen. Der Rekurrent bringt denn auch nichts vor, was diese Einschätzung in Zweifel zu ziehen vermag (etwa durch Vorlage von Baukostenabrechnungen oder geltend gemachte steuerliche Abzüge für den Unterhalt und die Verwaltung seiner Liegenschaft).

Die von der Vorinstanz ermittelten, potentiellen und vom Rekurrenten beanstandeten Mieterträge in der Höhe von total Fr. 1'700.-- für die Vier- und Viereinhalbzimmerwohnungen erscheinen vor diesem Hintergrund als im Rahmen des Vertretbaren. Entgegen der Auffassung des Rekurrenten ist nicht sachgerecht, für die Bestimmung des Ertragswertes bzw. des potentiellen

Mietertrages den steuerlichen Eigenmietwert der Liegenschaft heranzuziehen. Den Akten liegt die steuerliche Berechnung des Eigenmietwertes des zerstörten Gebäudes aus dem Jahr 2009 bei. Dabei wurde die gemäss regierungsrätlicher Weisung für Einfamilienhäuser vorgesehene Berechnungsmethode angewandt, welcher eine gewisse Starrheit anhaftet, ergibt sich der Eigenmietwert doch grundsätzlich aus dem Vermögenssteuerwert multipliziert mit einem gewissen Prozentsatz (s. Ziffer 59 der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 12. August 2009 [Weisung 2009]). Es ist zudem nicht bekannt, ob der Rekurrent die auf sein Verlangen hin allfällig vorzunehmenden Korrekturen der Eigenmietwertberechnung gemäss Ziffer 61 und 62 der Weisung 2009 beansprucht hat. So kann vom geschätzten Eigenmietwert einer Liegenschaft nicht ohne Weiteres auf den aktuellen für die im Rahmen der Verkehrswertberechnung gemäss Gebäudeversicherungsgesetz relevanten Marktmietwert geschlossen werden. Überdies könnte ein steuerlicher Eigenmietwert von Fr. 3'317.-- pro Monat für Wohnungen sowie Garage und Schopf ohnehin nicht übernommen werden. Darin enthalten ist auch der Eigenmietwert für das Land von Fr. 9'256.-- jährlich bzw. Fr. 771.-- monatlich, welcher für die Ermittlung des Ertragswertes des zerstörten Gebäudes indes nicht zu berücksichtigen wäre.

Schliesslich ist festzuhalten, dass in der vom Rekurrenten eingeholten Verkehrswertschätzung der Ertragswert in der Höhe Fr. 787'000.-- aus der von der Vorinstanz eingeholten Schätzung vom 21. August 2017 übernommen wurde. Da die Differenz zwischen diesem Betrag und dem in der Schätzung vom 20./28. Februar 2018 ermittelten Ertragswert darauf zurückzuführen ist, dass in dieser Schätzung im Unterschied zur ersten Schätzung der Vorinstanz der effektive Unterhaltszustand des zerstörten Gebäudes berücksichtigt wurde, erübrigen sich weitere Ausführungen hierzu.

8.4 Der Rekurrent ist der Auffassung, dass auch für die potentielle Nutzung der Dachgeschossflächen ein Mietwert für die Berechnung des Ertragswertes zu berücksichtigen sei, weil es sich beim abgebrannten Gebäude um ein Schutzobjekt gehandelt habe und es deshalb ein Umbau- und Renovationsobjekt gewesen sei.

Umbau- und Renovationsobjekte sind Bauten, die selbst bei kurzer Restnutzungsdauer aus zwingenden Gründen, z.B. wegen Auflagen des Denkmalschutzes oder der Raumplanung nicht abgebrochen werden können. In diesen Fällen kann der Fortbestand und damit die Nachhaltigkeit erzielbarer Erträge nur mittels Umbau- und Renovationsmassnahmen sichergestellt werden. Um den Marktwert von Umbau- und Renovationsobjekten zu ermitteln, muss zuerst der Marktwert im umgebauten oder renovierten Zustand festgestellt werden. Die zukünftig nachhaltig erzielbaren Mietwerte des Objektes im umgebauten oder renovierten Zustand werden unabhängig von den Kosten für Umbau- und Renovation allein aufgrund der Marktverhältnisse ermittelt. In einem zweiten Schritt werden vom Marktwert des umgebauten oder renovierten Objektes die gesamten zu erwartenden Kosten für die Realisierung des Projekts abgezogen, wodurch der Marktwert vor den baulichen Massnahmen feststeht. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Ausführung

von Sanierungsmassnahmen und wertvermehrenden Investitionen nicht in jedem Fall einen entsprechenden Anstieg des Mietwertes bedeutet. Dies deshalb, weil der Markt und vor allem die rechtlichen Grundlagen den Mietwert stärker beeinflussen als die effektiven Kosten für Instandsetzung (s. zum Ganzen Schätzerhandbuch S. 84 und S. 127).

Es ist mithin im Falle einer Renovation bzw. eines Umbaus eines solchen Objekts nicht in jedem Fall von einem höheren Marktwert auszugehen. Die pauschalen Verweise des Rekurrenten auf die vorstehend dargelegte Methode für die Berechnung der Marktwerte von Umbau- und Renovationsobjekten lassen nicht per se auf höhere Marktwerte im renovierten bzw. umgebauten Zustand schliessen. Vielmehr unterlässt es der Rekurrent darzulegen, dass die Berücksichtigung von Renovations- und Umbaumassnahmen tatsächlich zu einem Anstieg des Ertragswertes führen würde. Der Rekurrent vermag auch nichts aus seinen Vorbringen in der Triplik abzuleiten, wonach für ein Gebäude mit einer defekten Heizung auch nicht der Mietzins im Zustand ohne Heizung eingesetzt würde. Beim Ersatz einer defekten Heizung handelt es sich um eine Investition, die für die Fortführung des zum Objekt gehörenden Betriebes zwingende Voraussetzung ist und deshalb unaufschiebbar sofort zu tätigen ist (s. Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 128). Damit unterscheiden sich solche Investition von denjenigen für Umbau- und Renovationsmassnahmen. Das Vorgehen der Vorinstanz erweist sich damit nicht als den anerkannten Bewertungsgrundsätzen widersprechend, wenn sie im vorliegenden Fall von den Mieterträgen ausgeht, die ohne Umbaumassnahmen zu erwarten sind. (...)

3.1 Der Rekurrent moniert, die von der Vorinstanz bei Anwendung der Mischwertmethode vorzunehmende Gewichtung von Real- und Ertragswert sei nicht korrekt erfolgt. Er bringt vor, es sei praxisfremd, dass der Verkehrswert mehr mit Fokus auf den tatsächlichen Schaden und weniger mit Fokus auf die Bausubstanz bestimmt werden müsse. (...)

9.3 Die Gewichtung von Real- und Ertragswert im Rahmen der Mischwertberechnung hängt vom Einzelfall ab; bei Renditeobjekten hat der Ertragswert mehr Gewicht, während bei Grundstücken, die in erster Linie der Eigennutzung dienen, der Real- oder Sachwert eine grössere Rolle spielt (s. zum Ganzen Schätzerhandbuch, S. 116 ff. und 123 f.).

Die Vorinstanz hat beide Werte gleich gewichtet. Der Rekurrent ist demgegenüber der Auffassung, dass der Realwert vorliegend mehr ins Gewicht fallen und mindestens das Zweifache des Ertragswertes ausmachen müsse. Für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen nimmt die Schätzungslehre einen Gewichtungskoeffizienten von 0 bis 0,5 für den Ertragswert an. Vorliegend lässt sich das zerstörte Gebäude jedoch nicht ohne Weiteres in diese Kategorie einordnen. Es weist mehr als eine Wohneinheit auf und ist somit eine nur teilweise selbstbewohnte Liegenschaft. Insbesondere kann deshalb nicht von einem vordergründig konsumtiven Nutzen für den Eigentümer ausgegangen werden. Dies führt zu einer stärkeren Gewichtung des Ertragswertes. Dies auch deshalb, weil der Interessentenkreis für solche Liegenschaften nicht besonders hoch ist. Kaufinteressen müssen in solchen Fällen genau abwägen, ob sich eine Investition lohnt, um nachhaltig erzielbare

Erträge zu erwirtschaften. Dies muss einen entsprechenden Niederschlag im Verkehrswert über einen stärker zu berücksichtigenden Ertragswert finden. Indes ist nicht zu verkennen, dass es sich auch um ein sog. Liebhaberobjekt handelt, bei welchem die Rendite für den Käufer regelmässig nur eine untergeordnete Rolle spielen kann, was wiederum für eine stärkere Gewichtung des Realwertes spricht. Unter dem Strich kann nicht von einem Übergewicht des Real- oder Ertragswertes ausgegangen werden. Es erweist sich damit als vertretbar, wenn die Vorinstanz von einer gleichen Gewichtung von Ertrags- und Realwert ausgeht.

4.1 Schliesslich macht der Rekurrent geltend, dass die in der Schätzung vom 20./28. Februar 2018 vorgenommenen Abzüge vom Verkehrswert fehlerhaft seien. Bauneben- und Umgebungskosten seien teilweise doppelt von der Mischwertberechnung (Verkehrswertermittlung) abgezogen worden. Diese seien bereits im Landwert im Umfang des errechneten Landwertanteils berücksichtigt worden. Entsprechend seien die Abzüge vornweg um den Wert der Doppelrechnung zu reduzieren. Zu hoch sei zudem der Betrag von Fr. 74'770.-- für Baunebenkosten. Zu beachten sei, dass Anschluss- und weitere Gebühren in der Gemeinde A tief seien. Baunebenkosten unterlägen ausserdem teilweise der Entwertung, da sie bei einer zukünftigen Erneuerung des Gebäudes erneut angefallen wären. Entsprechend seien zwei Drittel der effektiven Baunebenkosten altersbedingt abzuschreiben. Im ersten Gutachten sei die Umgebung mit Fr. 110'000.-- bewertet worden. Im Zweiten Gutachten dagegen mit Fr. 140'400.--. Es sei generell von einem Abzug für die Umgebung abzusehen, da die Umgebung weitgehend aus einfach befestigten Flächen im Umfang von lediglich ca. 80 m<sup>2</sup> und im Übrigen aus Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern bestanden habe. Auch die Umgebung unterliege zudem der Altersentwertung, sodass nicht vom ursprünglichen Betrag auszugehen bzw. dieser entsprechend der errechneten Altersentwertung beim Gebäude von 26 Prozent zu reduzieren sei. (...)

10.3 Wie erwähnt setzt sich der Realwert zusammen aus dem Zeitwert aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (vgl. vorstehend Ziffer 6). Kosten für Umgebungsarbeiten sind etwa Aufwendungen für Werkleitungen, Umgebungs-, Verkehrsanlagen und dergleichen innerhalb des Grundstücks. Unter Baunebenkosten fallen Kosten, welche nicht mit eigentlichen Bauleistungen verbunden sind, wie Gebühren, Finanzierungskosten, Baukreditzinsen, Abgeltungen, Stockwerkbegründungs-, Erstvermietungs-/Verkaufskosten und dergleichen (Schätzerhandbuch, S. 70 f.). Dabei unterliegen sowohl die Kosten für Umgebungsarbeiten als auch – zumindest teilweise – die Baunebenkosten der Entwertung (Schätzerhandbuch S. 77 f.; s. auch Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, Hrsg. Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV, 2009, S. 310).

Die Vorinstanz stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass weder die Umgebung noch die Baunebenkosten zum versicherten Gebäudewert gehörten, weshalb es sachfremd sei, diese altersbedingt abzuschreiben. Dem kann nicht gefolgt werden. Der Verkehrswert ist nicht mit dem Versicherungswert gleichzusetzen. Es handelt sich dabei vielmehr um einen

bloss subsidiären Versicherungswert, welcher bei Nichtwiederaufbau eines zerstörten Gebäudes an die Stelle des Versicherungswertes tritt (Andreas Rüegg, in: Kommentar Gebäudeversicherung, 2009, Rz. 4.2.57). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes geht es mithin nicht um die Bestimmung des Versicherungswertes.

Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungslehre zu ermitteln. Dabei ist die Altersentwertung, wie dargelegt, auch für die Kosten für Umgebungsarbeiten und – zumindest teilweise – für die Baunebenkosten zu berücksichtigen. Es ist entgegen der Auffassung der Vorinstanz mithin nicht sachgerecht, von einem Altersabzug für Umgebungs- und Baunebenkosten abzusehen. Dass die Umgebungs- und Baunebenkosten nicht zum Versicherungswert gehören, darf nicht in die Verkehrswertberechnung der Gesamtliegenschaft einfließen. Demgegenüber ist mit der Vorinstanz darin einig zu gehen, dass diese Kosten aufgrund dieses Umstandes im Schadensfall nicht zu vergüten sind. Diesem Umstand wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung bei Nichtwiederaufbau indes dadurch Rechnung getragen, dass die – der Altersentwertung entsprechend reduzierten – Umgebungs- und Baunebenkosten nach Ermittlung des Verkehrswertes der gesamten Liegenschaft wieder in Abzug gebracht werden. Damit erweist sich die Berechnung des Verkehrswertes des Gebäudes insofern als fehlerhaft, als dass die Umgebungs- und Baunebenkosten ohne Berücksichtigung der Altersentwertung zum Realwert des Gebäudes geschlagen und hernach ebenfalls zum vollen Wert vom Mischwert in Abzug gebracht wurden.

10.4 Zu beachten ist indes, dass Umgebungs- und Baunebenkosten bei der Ermittlung des relativen Landwertes als Teil des Realwertes der gesamten Liegenschaft (d.h. Gebäude- und Landwert) demgegenüber im vollen Umfang, d.h. ohne Altersabzug, zu berücksichtigen sind. Der relative Landwert ist abhängig von der Nutzung des Grundstücks, dem darauf erstellten Gebäude sowie der Standortqualität und steht in Relation zum Neuwert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung oder zum Ertragswert derselben Nutzung. Mithin basiert die Ermittlung des relativen Landwertes immer auf dem Neuwert ohne Wertverminderung (Schätzerhandbuch, S. 73). Der relative Landwert beruht auf dem Gedanken, dass der Landwertanteil in einem bestimmten Verhältnis zum Gesamtanlagewert der Liegenschaft steht. Würde vom Zeitwert der Bebauung, der Baunebenkosten und der Umgebungskosten ausgegangen, hätte dies (auch) eine Entwertung des Landes zur Folge, was indes nicht der Realität entspricht. Das Alter und der Zustand der Gebäude dürfen den relativen Landwert nicht beeinflussen (s. Schätzerhandbuch, S. 135). Mithin hat die Vorinstanz im Rahmen der Ermittlung des relativen Landwertes bei den Umgebungs- und Baunebenkosten zu Recht keine Altersentwertung berücksichtigt.

10.5 Dem Rekurrenten kann sodann nicht gefolgt werden, soweit dieser geltend macht, dass Bauneben- und Umgebungskosten teilweise doppelt von der Mischwertberechnung abgezogen worden seien, da diese bereits im Landwert im Umfang des errechneten Landwertanteils berücksichtigt worden seien. Wie erwähnt steht der Landwertanteil in Relation zum Gesamtanlagewert der Liegenschaft und damit auch zur Umgebung und zu den Baunebenkosten.

Insofern fließen diese Werte auch in den Landwert ein. Zudem gehören sie zum Realwert einer Liegenschaft. Da sie indes nicht zum versicherten Gebäudewert gehören, sind sie wieder in Abzug zu bringen. Es ist dabei sachlogisch, dass die Umgebungs- und Baunebenkosten erst nach Ermittlung des Verkehrswertes wieder in Abzug gebracht werden – und nicht vornweg –, zumal die gesamten Realwerte, d.h. inklusive Umgebungs- sowie die Baunebenkosten, in der Mischwertberechnung miteinzubeziehen sind.