

Vorliegend plante der Eigentümer eines nach einem Brandfall beschädigten Gebäudes, dieses nicht wieder dem Vorbestand entsprechend aufzubauen, sondern ein bereits vor dem Brandvorfall geplantes Neubauprojekt zu realisieren. Die Gebäudeversicherung (GVZ) hatte somit zu prüfen, ob der geplante Neubau gebäudeversicherungstechnisch eine Wiederherstellung darstellte bzw. wie im Falle des Verzichts auf die Wiederherstellung der anteilmässige Verkehrswert zu berechnen sei.

Aus den Erwägungen:

2. Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit Ladenlokal und Anbau aus dem Jahr 1906. Anlässlich der Revisionsschätzung vom 4. September 2007 wurde die Versicherungssumme auf Fr. 1'050'000.-- festgesetzt (Versicherung zum Neuwert). Gemäss Versicherungs-Nachweis vom 16. Januar 2014 und dem damals aktuellen GVZ-Index betrug die Versicherungssumme Fr. 1'195'800.--. Im Jahr 2011 erwarb der Rekurrent das Gebäude zum Preis von Fr. 475'000.--. Im Kaufvertrag ist festgehalten, dass der Erwerber den Rückbau der bestehenden Gebäulichkeiten mit anschliessender Neuüberbauung des Grundstückes beabsichtige. Gegen die Baubewilligungen für ein Mehrfamilienhaus vom 8. Mai 2013 und 14. Mai 2014 (geändertes Projekt) sind beim Baurekursgericht derzeit zwei Rekurse hängig. Mit Beschluss vom 11. Januar 2017 erteilte der Gemeinderat X die Baubewilligung für ein geändertes Alternativprojekt. Dieser Beschluss blieb unangefochten.

3. Im Entscheid vom 8. Februar 2017 (VB.2016.00629) kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass das Gebäude nicht zum Abbruchwert, sondern zum Neuwert versichert sei. Im Falle einer Wiederherstellung sei deshalb eine Neuwertvergütung geschuldet (E. 2.3 und 3.3; §§ 52 f. GebVG). Demgegenüber bemesse sich die Entschädigung bei Verzicht auf einen Wiederaufbau im Sinn von § 63 in Verbindung mit § 61 Abs. 1 GebVG nach dem Verkehrswert der zerstörten Gebäudeteile. Da bis anhin keine Schätzung über den Verkehrswert der beschädigten Gebäudeteile vorliege, werde die GVZ dies noch nachzuholen haben (E. 3.6). Dementsprechend setzte die GVZ den Verkehrswert des beschädigten Gebäudes bzw. den Verkehrswertanteil mit Verfügung vom 29. März 2017 fest.

4. Mit dem vorliegend angefochtenen Einspracheentscheid vom 13. Juni 2017 hielt die GVZ nicht nur am Verkehrswertanteil fest, der bei Abbruch mit Neubau oder bei Nichtwiederherstellung geschuldet ist. Sie verfügte darüber hinaus, der Verkehrswertanteil werde im Falle eines Neubaus nach Abbruch des bestehenden Gebäudes vergütet oder bei Nichtwiederherstellung, wenn der Schadenplatz geräumt sei. Aus den Erwägungen ergibt sich, dass dies auch bei Realisierung des Bauvorhabens gemäss Baubewilligung vom 11. Januar 2017 gilt, welches den Abbruch des brandgeschädigten Gebäudes und einen Neubau vorsieht. Diesfalls sei nur der Verkehrswertanteil geschuldet und nicht der Betrag von Fr. 675'000.-- gemäss Schadenanerkennung vom 16. Dezember 2014.

5.1 Der Rekurrent ist der Auffassung, das mit Beschluss vom 11. Januar 2017 bewilligte Projekt stelle einen veränderten Wiederaufbau im Sinne der Schadenanerkennung vom 16. Dezember 2014 dar. Im Entscheid vom 8. Februar 2017 (VB.2016.00629, E. 3.3.) habe das Verwaltungsgericht im Sinne eines obiter dictum festgehalten, eine Wiederherstellung im Sinn von § 61 Abs. 1 GebVG liege vor, wenn ein Gebäude von gleicher Art, gleichem Umfang und gleicher Zweckbestimmung erstellt werde. Eine Neuwertvergütung sei nur geschuldet, wenn das wiederaufgebaute Gebäude eine ähnliche Grösse und Raumeinteilung aufweise wie das zerstörte und es dem gleichen Zweck diene. Werde das Gebäude in diesem Sinn wiederhergestellt und im Rahmen des Zulässigen modernisiert, liege ein veränderter Wiederaufbau vor und werde die Abschätzung gemäss § 28 Abs. 1 der Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung (VGebVG) pauschal festgelegt. Das Verwaltungsgericht habe sich dabei aber nicht mit seinem Entscheid vom 28. April 1999 (RB 1999 Nr. 94) auseinandergesetzt. Dort habe es erwogen, es könne nicht Sinn und Zweck der §§ 61 und 63 GebVG entsprechen, die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer auf diese Weise zu hemmen, dass bloss für den Fall einer genau gleichen Instandstellung des Gebäudes der Versicherungswert vergütet werde. § 37 der Gebäudeversicherungsverordnung (Anmerkung: Verordnung über die Gebäudeversicherung vom 21. Mai 1975, aufgehoben auf den 31. Dezember 1999) bestimme daher, dass bei einem teilweise beschädigten Gebäude, das nicht mehr gleich wie bisher aufgebaut werde, eine pauschale Entschädigung festgesetzt werden könne. Der Grund dafür liege darin, dass sich eine exakte Schätzung in solchen Fällen häufig nicht lohne. § 37 der Gebäudeversicherungsverordnung regle somit auch die Frage, wie die Höhe der Entschädigung zu bestimmen sei, wenn anstelle der Schadenbehebung ein Neubau errichtet werde. Der Rekurrent ist der Ansicht, am möglichst unveränderten Wiederaufbau von Gebäuden, die dekommodiert seien und das nach BZO Zulässige nicht ausschöpfen, bestehe kein öffentliches Interesse.

5.2 Die Rekursgegnerin führt aus, das Bauvorhaben gemäss Baubewilligung vom 11. Januar 2017 sehe den Abbruch des bestehenden Gebäudes und einen Neubau vor. Gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid vom 8. Februar 2017 könne dies nicht als Wiederaufbau im Sinne des GebVG gelten. Es bestehe keine abweichende Praxis für vergleichbare Fälle. Gemäss § 36 GebVG in Verbindung mit § 59 Abs. 4 GebVG dürfe in vergleichbaren Fällen keine Entschädigung zum Neuwert erfolgen. Der Gebäudeeigentümer würde ansonsten ungerechtfertigt bereichert und stünde finanziell besser da, als wenn das Gebäude nicht gebrannt hätte. Der Neuwertanteil sei nur dann zu entschädigen, wenn das beschädigte Gebäude wiederhergestellt werde. Andernfalls sei der Gebäudeeigentümer so zu entschädigen, dass ihm durch den Brandfall kein Schaden aber auch kein Gewinn entstehe. Er sei finanziell so zu stellen, wie wenn es nicht gebrannt hätte.

5.3.1 Eine Wiederherstellung im Sinn von § 61 Abs. 1 GebVG liegt vor, wenn ein Gebäude von gleicher Art, gleichem Umfang und gleicher Zweckbestimmung erstellt wird. Dabei wird nicht eine genaue Wiederherstellung des Zustands verlangt und ist etwa eine unumgängliche Sanierung und Modernisierung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig; bei solchen zeitbedingten Anpassungen muss es indes sein Bewenden haben, weil

andernfalls der Zweck der Neuwertversicherung – die Wiederherstellung des beschädigten Gebäudes – unterlaufen würde. Eine Neuwertvergütung ist deshalb nur geschuldet, wenn das wiederaufgebaute Gebäude eine ähnliche Grösse und Raumeinteilung aufweist wie das zerstörte und es dem gleichen Zweck dient (zum Ganzen RB 1972 Nr. 112; zur Weitergeltung dieser Praxis unter dem neuen Gesetz ABI 1974, 937 ff., 967 f.). Wird das Gebäude in diesem Sinn wiederhergestellt und im Rahmen des Zulässigen modernisiert, liegt ein veränderter Wiederaufbau vor und wird die Abschätzung gemäss § 28 Abs. 1 VGebVG für die Gebäudeversicherung pauschal festgelegt. Gemäss § 63 Abs. 1 GebVG gelten die Vorschriften über Totalschäden bei Teilschäden sinngemäss. Ein Gebäude gilt dabei als wiederhergestellt, wenn alle Schäden behoben sind (§ 63 Abs. 2 GebVG). Auch diesbezüglich gilt jedoch, dass im oben beschriebenen Rahmen Modernisierungen zulässig sind (RB 1999 Nr. 94 E. 3b). Mithin liegt eine Wiederherstellung und kein (teilweiser) Neubau vor, wenn der wiederaufgebaute Gebäudeteil eine ähnliche Grösse und Raumeinteilung aufweist sowie dem gleichen Zweck dient wie der zerstörte Gebäudeteil (VB.2016.00629, E. 3.3. f.; vgl. auch ZBI 74/1973 S. 200, 204 = ZR 72/1973 S. 244, sowie Urs Glaus, in: Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar, 2009, S. 266 f.).

Der vom Rekurrenten erwähnte Entscheid des Verwaltungsgerichts von 1999 (RB 1999 Nr. 94) steht nicht im Widerspruch zu diesen Ausführungen. Er befasst sich nicht mit der Frage, was als Wiederherstellung oder als veränderte Wiederherstellung im Sinne von § 60 GebVG und § 28 Abs. 1 VGebVG gilt. Vielmehr geht aus dem Entscheid hervor, dass in den Vorschriften bei Totalschäden von Wiederherstellung und bei Teilschäden von Schadensbehebung gesprochen wird. Die Schadenbehebung bei Teilschäden muss ebenso wenig wie die Wiederherstellung bei Totalschäden eine genau gleiche Wiederinstandsetzung bedeuten. Sodann kann grundsätzlich auch die Behebung eines Teilschadens durch einen Neubau – unter Abbruch auch der unbeschädigten Gebäudeteile – als «veränderte Wiederherstellung» gemäss § 28 Abs. 1 VGebVG gelten. Dabei versteht es sich von selbst, dass ein solcher Neubau ebenso wenig wie bei der Wiederherstellung eines total zerstörten Gebäudes beliebig vom Vorgängerbau abweichen darf (§ 61 Abs. 1 i.V.m § 63 Abs. 1 GebVG), um noch als Wiederherstellung im Sinne von § 60 ff. GebVG zu gelten.

5.3.2 Das bestehende, brandgeschädigte Gebäude ist ein Wohnhaus mit einer 7 Zimmer-Wohnung und einem Ladenlokal (ehemalige Bäckerei). Dazu gehört ein Anbau (Garage/Magazin) und ein Schopf. Das Haus umfasst zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf einer Gebäudegrundfläche von 183 m².

Das am 11. Januar 2017 bewilligte Vorhaben sieht den vollständigen Abbruch des Altbaus und die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage vor. Der Neubau weist drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss sowie eine Gebäudegrundfläche von 267 m² auf. Damit weicht der Neubau in seiner Art und vor allem in seiner Grösse und Raumaufteilung vom brandgeschädigten Gebäude sehr erheblich ab. Von einem Neubau mit bloss zeitgemässen Anpassungen kann nicht gesprochen

werden. Es handelt sich somit offensichtlich nicht um eine veränderte Wiederherstellung im oben genannten Sinn. Dass das Bauprojekt auch nicht als solche gedacht ist, ergibt sich aus dessen Vorgeschichte, wurde doch eine erste Projektvariante mit acht Wohnungen schon vor dem Brandfall bewilligt und liegt der Grund für die Eingabe des am 11. Januar 2017 bewilligten Alternativprojekts nicht im Schadenfall, sondern in der in einem Rekursverfahren in Frage gestellten Bewilligungsfähigkeit des ersten Projekts. (...)

12.1 Schliesslich verlangt der Rekurrent für den Fall, dass er auf den Wiederaufbau verzichte, die Vergütung eines anteilmässigen Verkehrswerts von Fr. 350'000.--. Die GVZ habe bei ihrer Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt, dass er die Liegenschaft nach einer Zwangsversteigerung zum sehr günstigen Preis von Fr. 475'000.-- erworben habe und die Preise nach Dezember 2011 bis zum Schadenfall im Oktober 2014 weiter angestiegen seien. Die E. GmbH habe die Liegenschaft im März 2008 auf Fr. 500'000.-- bis 550'000.-- geschätzt. Der Gebäudewert sei unter Berücksichtigung einer Altersentwertung von 60 Prozent mit Fr. 350'000.-- angesetzt worden. Ein lokaler Architekt habe den Baulandwert vor dem Erwerb im Dezember 2011 auf Fr. 150'000.-- geschätzt. Es sei somit von einem Verkehrswert des Gebäudes im Zeitpunkt des Schadens von mindestens Fr. 350'000.-- auszugehen. Im angefochtenen Einspracheentscheid stelle die GVZ zu Unrecht auf die Schadensabschätzung vom 16. Dezember 2014 ab. Diese sei mit Blick auf die Realisierung eines Ersatzneubaus erfolgt und berücksichtige den dadurch entstehenden Mehrwert. Die Kosten für einen unveränderten Wiederaufbau dürften gemäss den Auskünften der zuständigen Kreisschätzer schon im Dezember 1994 rund einen Drittel über der pauschalen Schadensabschätzung von Fr. 675'000.-- gelegen haben. Entsprechend sei, so der Rekurrent, von einem Totalschaden auszugehen. Deshalb sei ihm der volle Verkehrswert von Fr. 350'000.-- zu vergüten. (...)

12.3.1 Im Entscheid vom 8. Februar 2017 hielt das Verwaltungsgericht fest, dass sich bei einem Verzicht auf einen Wiederaufbau die Entschädigung im Sinn von § 63 in Verbindung mit § 61 Abs. 1 GebVG nach dem Verkehrswert der zerstörten Gebäudeteile bemesse. Dabei sei mit Blick auf § 59 Abs. 4 GebVG insbesondere dem vom Rekurrenten für das Land mit Gebäude bezahlten Kaufpreis von Fr. 475'000.-- angemessen Rechnung zu tragen (VB.2016.00629, E. 3.6).

Bei der Festlegung des Verkehrswerts ging die GVZ von einem Landpreis von Fr. 300.--/m² aus. Dabei habe sie sich an der vom Kanton Zürich veröffentlichten Zürcher Handänderungsstatistik orientiert. Bei der Fläche des Grundstückes von 836 m² ergebe sich ein geschätzter Landwert von Fr. 250'800.-- bzw. ein Verkehrswert des beschädigten Gebäudes von Fr. 224'200.--.

12.3.2 Wie das Verwaltungsgericht bereits ausgeführt hat, ist dem bezahlten Kaufpreis von Fr. 475'000.-- angemessen Rechnung zu tragen. Mit Blick auf das Bereicherungsverbot (§ 59 Abs. 4 GebVG) ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von dem vom Rekurrenten bezahlten Kaufpreis ausging und davon den geschätzten Landwert in Abzug brachte. Die

vom Rekurrenten ins Feld geführte Verkehrswertschätzung berücksichtigt den tatsächlich bezahlten Kaufpreis naturgemäss nicht. Der Kaufvertrag datiert vom 20. Dezember 2011. Bis zum Schadenereignis am 11. Oktober 2014 ist keine Preiserhöhung eingetreten, die in Anbetracht der Unsicherheiten, die Schätzungen naturgemäss anhaften, ins Gewicht fallen würde. Ein Anhaltspunkt dafür bietet der Wohnflächenpreis in der Region Zürcher Oberland, der sich von 2012 bis 2016 nur um 5 Prozent erhöhte (Kanton Zürich, Statistisches Amt, statistik.info 2017/07, Zürcher Immobilienpreise, Grafik 6, www.zh.ch). Der Rekurrent vermag die behauptete Preissteigerung nicht weiter zu begründen oder zu belegen. Gleiches gilt auch für den Landwert. Der Landwert, der der Verkehrswertschätzung aus dem Jahr 2008 von E. GmbH zugrunde gelegt wurde (Fr. 200.--/m²), und derjenige der nicht belegten Schätzung des lokalen Architekten aus dem Jahr 2011 (rund Fr. 180.--/m²) liegen weit unter den im Zeitraum des Brandfalls in X effektiv bezahlten Preisen gemäss der Zürcher Handänderungsstatistik (www.statistik.zh.ch). Die Annahme der GVZ von Fr. 300.--/m² liegt demgegenüber im unteren Bereich der in der genannten Statistik ausgewiesenen Preisspanne. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Festsetzung des Verkehrswerts des beschädigten Gebäudes auf Fr. 224'200.-- nicht zu beanstanden ist.