

## GR\_GERICHTE U 2009 95 vom 29. Juni 2010

GR Gerichte, 2010-06-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_U\\_2009\\_95](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2009_95)

FR: GR\_GERICHTE U 2009 95 du 29 juin 2010

IT: GR\_GERICHTE U 2009 95 del 29 giugno 2010

### Regeste

Brandschaden-Entschädigung | Gebäude- und Elementarschäden

### Volltext

U 09 95 5. Kammer URTEIL vom 29. Juni 2010 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache betreffend Brandschaden-Entschädigung 1. Am 14. Februar 2009 brannte das im Eigentum von ... stehende Hotel ... in ... (Assek-Nr. 139) infolge eines durch einen über eine Ständerlampe gelegten Pullovers und dadurch verursachten Zimmerbrandes im zweiten Stockwerk teilweise ab. In der Folge wurden Abbruch -und Räumungsarbeiten durchgeführt und der Schaden ermittelt. Am 19. Juni 2009 schrieb die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) dem Versicherten, sie entschädige den Schaden wie folgt: Neuwert Fr. 4'636'200.-- abzüglich brauchbare Überreste gemäss Zusammenstellung, Fr. 1'295'000.--, Guthaben Fr. 3'343'200.-- zuzüglich Nebenleistungen (Abbruch- und Räumungskosten sowie Bauleitung). Mit den Nebenleistungen ergebe sich ein Guthaben von Fr. 3'515'576.95. Dagegen erhob ... am 10. Juli 2009 Einsprache und beantragte, der Totalschaden am Hotel ... sei mit einem Betrag von Fr. 4'636'200.-- ohne Abzug brauchbarer Überreste zu entschädigen. Eventualiter sei die definitive Festsetzung der Entschädigung aufzuschieben, bis die weiteren Abklärungen durch den Einsprecher abgeschlossen werden könnten. Anschliessend sei die Bewertung der brauchbaren Überreste von einem unabhängigen Experten zu überprüfen und gestützt auf diese Expertise neu festzusetzen. Am 1. Oktober 2009 wies die GVG die Einsprache im Sinne der Erwägungen im Grundsatz ab, akzeptierte jedoch für die Bewertung der Überreste die Summe von Fr. 1'185'713.30, womit sich die Entschädigung um Fr. 109'286.70 gegenüber der Abrechnung vom 19. Juni 2009 erhöhte. Es sei unbestritten, dass nicht zerstörte Bausubstanz vorhanden sei. Es handle sich somit um einen Teilschaden. Es könne nur einen Verlust vorbestandener Substanz als Schaden anerkannt

werden. Zukünftige Veränderungen seien kein Schaden, auch wenn sie anfielen. Für die wiederverwertbaren Teile werde keine Vergütung geleistet. Die Bewertung der Überreste erfolge als materielle Beurteilung verbliebener Bausubstanz. Die Versicherungsleistungen dürften keinesfalls die wirklichen Kosten der Wiederherstellung übersteigen (Art. 28 GVG). Wie die Überreste verwendet würden, sei Sache des Versicherten. Für die Bewertung entscheidend sei die objektive Verwertbarkeit. 2. Dagegen erhob ... am 2. November 2009 Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit dem Antrag, die GVG sei zu verpflichten, den Brandschaden am Hotel ... mit einem Betrag von Fr. 4'636'200.-- zu entschädigen. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Anpassungskosten bezüglich der beschädigten Gebäudeteile an die heute geltenden baupolizeilichen Vorschriften gemäss Auflagen der Gemeinde zusätzlich vom Wert der Überreste in Abzug zu bringen seien. Es sei eine Expertise bezüglich der Kosten der notwendigen Anpassungen einzuholen.

Bestritten werde lediglich die Feststellung der GVG, dass die in der Einsprache zusätzlich geltend gemachten Aufwendungen für die Anpassung an die heutigen Feuer- und baupolizeilichen Vorschriften etc. bei der Bestimmung des Wertes der Überreste nicht zu berücksichtigen seien. Dabei sei unbestritten, dass nicht zerstörte Bausubstanz vorhanden sei. Deren Bewertung (reine Wiederinstandstellungskosten aufgrund der Beschädigung) gemäss Einspracheentscheid sei korrekt. Es sei auch unbestritten, dass es sich um einen Teilschaden handle. Die Gemeinde gehe gemäss Stellungnahme vom 14. September 2009 davon aus, dass der Wiederaufbau eine wesentliche Erweiterung des Gebäudes wäre. Dies unterstünde der Planungszone, weshalb der Minergiestandard 2009 erfüllt werden müsste. Dies führte zu zusätzlichen Kosten von zirka Fr. 1 Million. Lebensmittel- und feuerpolizeiliche Anpassungen würden zu Mehrkosten von zirka Fr. 110'000.-- führen. Zudem müssten 10 Parkplätze eingekauft werden (Mehrkosten von zirka Fr. 420'000.--). Die Anpassungskosten wögen den Erwerb der Überreste praktisch auf. Somit betrage der Wert der Überreste hier praktisch null. Objektive Verwertbarkeit der Überreste setze voraus, dass diese ohne Anpassungen bei einem Wiederaufbau verwendet werden könnten. Dazu

müssten auch zwingende baupolizeiliche Vorschriften herbeigezogen werden. Diese müssten ohne Entscheidungsfreiheit des Versicherten berücksichtigt werden. Der Versicherte müsse ein gleichartiges Gebäude ohne Zuschuss eigener Mittel aufbauen können. Wenn er sich dabei an die heute geltenden Normen anpassen müsste, müssten diese Kosten vom Wert der verwertbaren Überreste abgezogen werden. Er habe Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Erstellung einer gleichwertigen Baute zu heutigen Baukosten. 3. In einem zweiten Schriftenwechsel hielten die Parteien an ihren Standpunkten fest, ohne wesentliche neue Gesichtspunkte aufzuzeigen. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Anpassungskosten bezüglich der beschädigten Gebäudeteile an die heute geltenden baupolizeilichen Vorschriften gemäss Auflagen der Gemeinde zusätzlich vom Wert der Überreste in Abzug zu bringen seien. Es sei eine Expertise bezüglich der Kosten der notwendigen Anpassungen einzuholen. Bestritten werde lediglich die Feststellung der GVG, dass die in der Einsprache zusätzlich geltend gemachten Aufwendungen für die Anpassung an die heutigen Feuer- und baupolizeilichen Vorschriften etc. bei der Bestimmung des Wertes der Überreste nicht zu berücksichtigen seien. Dabei sei unbestritten, dass nicht zerstörte Bausubstanz vorhanden sei. Deren Bewertung (reine Wiederinstandstellungskosten aufgrund der Beschädigung) gemäss Einspracheentscheid sei korrekt. Es sei auch unbestritten, dass es sich um einen Teilschaden handle. Streitig und zu prüfen ist demnach einzig, ob die Anpassungskosten, die wegen neuer baupolizeilicher Vorschriften entstehen, vom Wert der Überreste abzuziehen sind.

2. Zu entscheiden ist damit, ob Rechtsänderungen, die bei der Wiederherstellung eines zerstörten Gebäudes Mehrkosten verursachen, zum versicherten Schaden gehören. Dies ist zu verneinen. Die Neuwertversicherung (Art. 10 GVG) versichert das Gebäude zum Wert, der im Schätzungsverfahren ermittelt wurde (Art. 13 Abs. 1 GVG) und deckt die Kosten, die dem Eigentümer für die Wiederherstellung des gleichen Gebäudes (Art. 33 Abs. 1 GVG) entstehen. Ein Gebäude ist dann gleich wiederhergestellt, wenn es zu gleichem Zweck und in gleicher Gestaltung (Art. 27 RAB) und am gleichem Ort (Art. 28 RAB) wieder hergestellt wird. Aus den Bestimmungen des Gebäudeversicherungsrechts ergibt

sich, wie die Vorinstanz zu Recht vorbringt, demnach durchaus eine Antwort auf die Frage, ob die Mehrkosten infolge von geänderten Bauvorschriften und behördlichen Auflagen versichert seien: Diese Kosten sind nicht versichert und beeinflussen die Bewertung der verwertbaren Überreste deshalb nicht, weil der durch Schätzung festgelegte Neuwert und die Bestimmungen über die Wiederherstellung des beschädigten oder zerstörten Gebäudes klar davon ausgehen, dass die Kosten für das konkrete, in bestimmter Art erstellte Gebäude versichert sind und die Wiederherstellungskosten des durch die Schätzung individualisierten und versicherten Gebäudes in gleicher Art entschädigt werden. Kurz: Ein beschädigtes Gebäude soll so wiederhergestellt werden können, dass der Gebäudeeigentümer nach dem versicherten Ereignis das gleiche Gebäude hat wie zuvor. Daran ändert auch Art. 12 der Verordnung über die Schadensschätzung nichts, wie schon die folgende einfache Überlegung zeigt. Wenn es hier einen Totalschaden gegeben hätte, hätte die GVG (unter den üblichen Voraussetzungen, insbesondere den Wiederaufbau) den vollen Neuwert, nämlich Fr. 4'636'200.-, ersetzt, aber ohne Einbezug der Kosten von Anpassungen an neue Vorschriften. Denn nach Art. 28 GVG vergütet die GVG einen Gebäudeschaden aufgrund der letzten Schätzung nach den Grundsätzen der Neuwertberechnung. Diese gilt sowohl für Totalschäden als auch für Teilschäden. Klar ist demnach auch, dass die Bewertung der objektiv technisch (im Sinne der Argumentation der GVG) noch verwertbaren Überreste nach den genau gleichen Prinzipien zu erfolgen hat wie die

Festlegung der Entschädigung für einen Totalschaden. Ein Mehrwert für den Versicherten kann sich nur aus „neu statt alt“ und nicht aus „(neu und) anders als alt“ ergeben, d.h. die Entschädigung ist zwar an die Bauteuerung anzupassen (Art. 28 Abs. 1; Art. 14 GVG), nicht aber an die Mehrkosten aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Einhaltung allfälliger neuer gesetzlicher und behördlicher Vorschriften und Anordnungen. Somit sind die noch verwertbaren Überreste, wie es die GVG richtig darstellt, nach ihrer Verwendbarkeit für den Wiederaufbau eines mit dem teilweise zerstörten Hotel gleichartigen Gebäudes zu bewerten, also ohne Anpassung an neue Vorschriften und Anordnungen. Mehr ist nicht versichert: Versichert ist der Neuwert (Art. 28 GVG). Der Neuwert entspricht dem Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist (Art. 15 RAB). Dieser Kostenaufwand ist der Neuwert, ohne den Wert der für die Wiederherstellung verwertbaren Gebäudeteile (Art. 27 Abs. 1 lit. b GVG). Begrenzt in der Höhe wird die Entschädigung allenfalls noch durch das in Art. 28 Abs. 2 GVG statuierte Bereicherungsverbot. Ein Schaden, der einem Eigentümer durch die notwendige Anpassung an neue Vorschriften entsteht, kann auch nicht als ein durch das versicherte Ereignis (hier Brand) ursächlich herbeigeführter Schaden qualifiziert werden. Es handelt sich hierbei vielmehr um einen mittelbaren Schaden, der mit dem versicherten Ereignis in keinem kausalen Zusammenhang steht, gewissermassen um einen Kollateralschaden. Auch derjenige, der sein Gebäude freiwillig abreisst und wiederaufbaut, hat sich nach den Vorschriften über den Besitzstand und das Hofstattrecht an gewisse neue feuer- oder baupolizeiliche Bestimmungen zu halten (vgl. etwa Art. 81 Abs. 4 KRG) und muss damit erhöhte Baukosten in Kauf nehmen. Auch dies zeigt deutlich, dass Rechtsänderungen nicht zu den versicherten Schadensereignissen in der Gebäudeversicherung gehören. Zudem würde die vom Beschwerdeführer propagierte Lösung zu einer ungerechtfertigten Besserstellung in der Entschädigung für Teilschäden gegenüber Totalschäden führen, da unter Umständen dann selbst bei einem Teilschaden der volle Neuwert vergütet werden

müsste, wie gerade der vorliegende Fall zeigt. Schliesslich bedürfte die vom Beschwerdeführer verlangte Entschädigungsart einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage, die

offensichtlich nach dem Gesagten nicht vorhanden ist. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. 3. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten des Beschwerdeführers. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 176.-- zusammen Fr. 5'176.-- gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. Die dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht am 21. Juni 2011 abgewiesen (2C\_702/2010)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.