

LU_GERICHTE V 91 11 vom 21. September 1992

LU Gerichte, 1992-09-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_91_11

FR: LU_GERICHTE V 91 11 du 21 septembre 1992

IT: LU_GERICHTE V 91 11 del 21 settembre 1992

Regeste

§ 26 Abs. 1 und 3 GVG. Bei Nichtwiederherstellung eines abgebrannten Gebäudes ist der Verkehrswert zu entschädigen. Dieser entspricht dem Neuwert, d. h. jenen Kosten, die für die Erstellung eines Gebäudes von gleicher Art, Grösse und Ausbau erforderlich wäre. Unbeachtlich ist die Frage, welcher Preis für die Beschaffung eines gleichwertigen Ersatzobjektes an anderer Stelle zu bezahlen wäre. Der Verkehrswert ist auf den Schadenszeitpunkt zu berechnen. Die Ermittlung des Verkehrswertes eines landwirtschaftlichen Gebäudes aus Real- und Ertragswert ist zulässig. § 27 Abs. 2 GVG. Wieder verwertbare Teile müssen nicht entschädigt werden, selbst wenn auf einen Wiederaufbau verzichtet wird. § 34 GVG; § 27 GVV. Auch beim Wiederaufbau ist ausser der Verzinsung der Kostenvorschüsse des Bauherrn kein Schadenszins zu bezahlen. Hingegen ist nach der Fälligkeit ein Verzugszins von 5% zu leisten. Die Einreichung eines Rechtsmittels ändert nichts am Verzug. | Gebäudeversicherung

Erwägungen

E. 1

Gegen Entscheide der Gebäudeversicherung, welche die Versicherungswerte, die Prämien und die Ermittlung von Schäden betreffen, ist die Einsprache und gegen den Einspracheentscheid die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. In diesen Beschwerdefällen steht dem Verwaltungsgericht auch die Ermessenskontrolle zu (§ 8 Abs. 2 GVG und § 156 VRG). Diese Ausweitung der Kognitionsbefugnis bedeutet nicht, dass der Richter zu einer Art verwaltungsinterner Oberbehörde wird und sein richterliches Ermessen anstelle des Verwaltungsermessens zu setzen hätte. Er hat sich auf seine Aufgabe als Prüfungsinstanz zu beschränken. Dies hat zur Folge, dass das Gericht zumindest dann nicht eingreifen kann, wenn die angefochtene Verfügung auch richtig ist (im Ermessensbereich gibt es oft mehrere in gleicher Weise richtige Entscheidungen). Ziel der Prüfungsinstanz ist lediglich die Eliminierung falscher Entscheidungen. Dieselben Grenzen gelten auch für die richterliche Pflicht zur reformatio in peius (vgl. LGVE 1980 II Nr. 46, S. 164 mit Hinweisen).

E. 2

a) Streitig ist die Festsetzung des Verkehrswertes im Sinne von § 26 Abs. 3 GVG. Die Gebäudeversicherung hat die Verkehrswertentschädigung auf Fr. 440 000.- festgesetzt. Sie ist dabei von einem per Schadenszeitpunkt indexierten Realwert von Fr. 566 000.- und von einem Ertragswert von Fr. 91 000.-, gewichtet im Verhältnis 2,5 : 1, ausgegangen. Der Beschwerdeführer macht einen Vollschaden gemäss § 26 Abs. 3 GVG geltend. Da die Scheune bis auf die Grundmauern niedergebrannt sei, sei ein Totalschaden entstanden. Wenn kein Wiederaufbau erfolge, hätten auch allfällige Brandüberreste für den Betroffenen keinerlei Wert mehr und § 27 Abs. 2 GVG sei nicht anwendbar. Demgegenüber geht die

Gebäudeversicherung von einem Teilschaden im Sinne von § 27 GVG aus. Da bei der Jauchegrube und beim Jauchesammler wiederverwendbare Brandüberreste festgestellt worden seien, handle es sich nicht um einen Vollschaden im Sinne des Gesetzes. Auch bezüglich § 26 Abs. 2 GVG gelte, dass die zur Wiederherstellung verwendbaren Gebäudeteile nicht zu entschädigen seien. Dass im konkreten Fall Brandüberreste nicht mehr verwendet werden könnten, habe nichts mit dem Schadenereignis zu tun, sondern einzig mit dem Entschluss des Beschwerdeführers, das abgebrannte Gebäude nicht wieder aufzurichten. Gemäss § 27 Abs. 2 GVG könnten die zur Wiederherstellung verwendbaren Gebäudeteile - gleichgültig ob es zur Wiederherstellung komme oder nicht - nicht entschädigt werden. b) Wird ein Gebäude ganz zerstört und wiederhergestellt, vergütet die Gebäudeversicherung die Neuwertsumme, welche nach § 13 GVG ermittelt und nach § 14 GVG den Baukosten bis zum Zeitpunkt des Schadens angepasst wurde (§ 26 Abs. 1 GVG). Wird demgegenüber das Gebäude nicht wiederhergestellt, ist bei Vollschaden der Verkehrswert des Gebäudes zu vergüten. Die Entschädigung bei Nichtwiederherstellung darf diejenige gemäss § 26 Abs. 1 GVG nicht übersteigen (§ 26 Abs. 3 GVG). Bei einem sogenannten «Teilschaden» gilt § 26 GVG sinngemäss, wobei die zur Wiederherstellung verwendbaren Gebäudeteile nicht zu entschädigen sind (§ 27 Abs. 1 und 2 GVG). Mit Verfügung vom 7. September 1987 hat die Gebäudeversicherung die Versicherungsleistungen bei Wiederherstellung festgelegt und dabei ausdrücklich auf § 27 GVG (Teilschaden) verwiesen. Aus dem Abschätzungsprotokoll vom 21. August 1987 geht hervor, dass die als wiederverwendbar erachteten Gebäudeteile bei der Jauchegrube und beim Jauchesammler mit rund Fr. 23 000.- beziffert wurden. Die Versicherungsleistungen wurden im Sinne von § 27 Abs. 2 GVG um diesen Betrag gekürzt. Bei der Festsetzung des Verkehrswertes gemäss § 26 Abs. 2 GVG hat die Gebäudeversicherung die wiederverwendbaren Brandüberreste zum Zeitwert vom Realwert abgezogen. Der Beschwerdeführer bestreitet den Wert der wiederverwendbaren Brandüberreste an sich nicht mehr, er macht jedoch geltend, diese seien dann von der Gebäudeversicherung zu entschädigen, falls - wie im vorliegenden Fall - von einem Wiederaufbau abgesehen werde. Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Nach dem Wortlaut von § 27 Abs. 2 GVG werden jene Gebäudeteile nicht entschädigt, die zur Wiederherstellung verwendbar sind. Massgebend ist hierbei die objektive Wiederverwendbarkeit. Demgegenüber ist unerheblich, ob die fraglichen Gebäudeteile, welche in objektiver Hinsicht verwendbar sind, auch tatsächlich Verwendung finden. Dieser Grundsatz gilt selbst dann, wenn der Geschädigte sich entschliesst, von einem Wiederaufbau abzusehen. Die Gebäudeversicherung hat in diesem Fall den Teilschaden gemäss § 26 Abs. 3 GVG in Verbindung mit § 27 Abs. 1 und 2 GVG zu vergüten, d. h. sie entschädigt die zerstörten Gebäudeteile nach dem Verkehrswert, wobei für die als wiederverwendbar geltenden Brandüberreste keine Vergütung geleistet wird. Würden die wiederverwendbaren Gebäudeteile bei Nichtwiederaufbau von der Gebäudeversicherung entschädigt, würde der Versicherte durch den erlittenen Teilschaden ungerechtfertigt bereichert. Dies würde dem in § 31 GVG enthaltenen Grundsatz des Schadensausgleichs widersprechen, denn die Entschädigung darf zu keinem Gewinn führen, soweit dieser nicht in der Neuwertversicherung selbst begründet ist. Soweit die Gebäudeversicherung die bei der Jauchegrube und beim Jauchesammler objektiv wiederverwendbaren Brandüberreste nicht entschädigt hat, handelte sie nach dem Gesagten rechtens.

E. 3

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Gebäudeversicherung habe § 26 Abs. 3 GVG unrichtig ausgelegt und angewendet. Auszugehen sei vom Wortlaut und Sinn und Zweck dieser Bestimmung. Danach seien die Versicherungsleistungen nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers so hoch bemessen, dass sich der Versicherte ohne wirtschaftliche Vermögenseinbusse einen gleichwertigen Ersatz für das zerstörte Gebäude erstellen oder beschaffen könne. Daher werde im Falle eines Wiederaufbaus eines Gebäudes die Neuwertsumme und nicht bloss der Zeitwert vergütet. Beim Nichtwiederaufbau werde gemäss § 26 Abs. 3 GVG aus diesem Grund der Verkehrswert entschädigt. Das GVG verwende bewusst den Begriff «Verkehrswert» unter klarer Abgrenzung gegen den blossen Zeitwert des zerstörten Objekts. Obwohl im Verhandlungsprotokoll des Grossen Rates die Antwort des Regierungsrates auf eine entsprechende Anfrage von Dr. Boss nicht enthalten sei, sei der Begriff «Verkehrswert» klar; dem Geschädigten sei jener Betrag zu vergüten, den er im Verkehr, d.h. auf dem Markt aufwenden müsste, um ein dem zerstörten Objekt gleichwertiges Ersatzobjekt zu erwerben. Nach Naegeli/Hungerbühler, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, verstehe man in der Landwirtschaft unter Verkehrswert die im freien Handel mit landwirtschaftlichen Liegenschaften bezahlten Preise. Demzufolge lägen § 26 GVG zwei Varianten zugrunde: Entweder werde das Gebäude wiederhergestellt; diesfalls würden die Wiederherstellungskosten, d.h. die Neuwertsumme, vergütet, oder es erfolge statt eines Wiederaufbaus eine Wiederbeschaffung durch Kauf eines gleichwertigen Objekts auf dem Markt. Bei dieser Variante seien nach § 26 Abs. 3 GVG die Wiederbeschaffungskosten zu ersetzen, und zwar zu einem Preis, den ein Käufer im freien Handel bezahlen müsste, wenn er ein gleichwertiges Ersatzobjekt beschaffen wolle. Gemäss vorstehender Definition handle es sich dabei um den Verkehrswert. Leitender Gesichtspunkt für die Festsetzung des dem Geschädigten zu vergütenden Verkehrswerts sei somit die Frage, welchen Betrag dieser im Zeitpunkt der Entschädigungsleistung aufwenden müsste, um sich ein gleichwertiges Objekt auf dem Markt zu beschaffen. Dieser Betrag sei ihm als Verkehrswert im Sinne von § 26 Abs. 3 GVG zu erstatten. Starre theoretische Berechnungsformeln seien nur als Hilfsmittel für die Entschädigungsberechnung anzuwenden. Aus § 26 Abs. 3 GVG folge auch der massgebende Zeitpunkt für die Berechnung der zu leistenden Verkehrswertentschädigung. Abzustellen sei auf den Zeitpunkt der Entschädigungszahlung. Nur wenn die Entschädigung auf diesen Zeitpunkt hin berechnet werde, erhalte der Geschädigte, was ihm nach dem Willen des Gesetzgebers zustehe. Die Gebäudeversicherung führt dazu aus, der Gesetzgeber habe eine grundsätzliche Unterscheidung zwischen dem Wiederherstellungs- und dem Nichtwiederherstellungsfall getroffen. Während im Fall des Wiederaufbaus mit der Ausrichtung der Neuwertsumme dem Versicherten die Erstellung eines Ersatzobjektes ermöglicht werde, sei ihm, falls er von einem Wiederaufbau absehe, der «tatsächlich erlittene wirtschaftliche Verlust» zu vergüten. Mit dieser Differenzierung werde bezweckt, dass die Versicherungsentschädigung nicht zweckentfremdet werde und die Wiederaufbauklausel den Eigentümer von der Versuchung abhalte, durch unredliche Machenschaften die Gebäudeversicherung zu schädigen. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers gehe es im Falle des Nichtwiederaufbaus gerade nicht um den Ersatz der Wiederbeschaffungskosten. Ansonsten hätte der Gesetzgeber keine differenzierte Entschädigungsregelung treffen müssen, sondern auch für den Fall der Nichtwiederherstellung die Vergütung der Neuwertsumme vorsehen können. Für die Wiederbeschaffung eines Ersatzobjekts an einem andern Standort sehe § 24 GVV im übrigen eine spezielle Regelung vor. Wohl habe sich der Beschwerdeführer ursprünglich

mit dem Gedanken getragen, einen Wiederaufbau an einem andern Standort zu realisieren, schliesslich habe er jedoch ausdrücklich darauf verzichtet. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 26 Abs. 3 GVG gehe es nicht um die Beschaffung eines Ersatzobjektes. Zu vergüten sei diesfalls der tatsächlich erlittene wirtschaftliche Verlust. Nach welcher Methode der Verkehrswert zu schätzen sei, habe weder der Gesetz- noch der Verordnungsgeber näher ausgeführt; deshalb sei nach bewährter Schätzungspraxis vorzugehen. In der auch vom Beschwerdeführer als massgebend erachteten Literatur werde die Methode des Preisvergleichs für die Verkehrswertschätzung landwirtschaftlicher Gebäude abgelehnt; auszugehen sei vom Zustands- oder Ertragswert. Was den Zeitpunkt der Schätzungsberechnung betreffe, könne es sich logischerweise nur um denjenigen des Schadenereignisses handeln. Es sei nicht einzusehen, weshalb nicht gleich wie im Fall des Wiederaufbaus auf den Schadenszeitpunkt abzustellen sei. Dass sich der Beschwerdeführer erst mehr als zweieinhalb Jahre nach dem Schadenereignis für den Nichtwiederaufbau entschieden habe, ändere daran nichts. a) Wird ein Gebäude ganz zerstört und wiederhergestellt, vergütet die Gebäudeversicherung die Neuwertsumme, welche nach § 13 GVG ermittelt und nach § 14 GVG den Baukosten bis zum Zeitpunkt des Schadens angepasst wurde (§ 26 Abs. 1 GVG). Wird das Gebäude nicht wiederhergestellt, ist bei Vollschaden der Verkehrswert des Gebäudes zu vergüten. Die Entschädigung bei Nichtwiederherstellung darf diejenige gemäss Absatz 1 nicht übersteigen (§ 26 Abs. 3 GVG). Bei Teilschaden gilt § 26 sinngemäss (§ 27 Abs. 1 GVG). In seiner Botschaft zum Entwurf des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 9. Februar 1976 hat der Regierungsrat ausgeführt, sowohl in der öffentlichen wie auch in der privaten Feuerversicherung sei es üblich, dass eine volle Entschädigung nur ausgerichtet werde, wenn für das zerstörte Gebäude ein entsprechendes Ersatzobjekt erstellt werde (Verhandlungen des Grossen Rates 1976, S. 249). Dementsprechend werden die Gebäude zum Neuwert versichert (§ 13 Abs. 1 GVG). Als Neuwert gelten jene Kosten, die für die Erstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich sind (§ 9 GVV). Dem Versicherten wird im Schadenfall der Schaden auf der Basis des Neuwertes vergütet (vgl. § 26 Abs. 1 GVG; Urteil Z. vom 4.11.1982). Auch der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass bei Wiederherstellung des zerstörten Gebäudes die Neuwertsumme vergütet wird. In diesem Fall wird der Versicherte voll entschädigt. Der Gesetzgeber hat die Schadensabwicklung differenziert geregelt und Fälle unterschieden, bei denen der Versicherte das zerstörte Gebäude einerseits wieder aufbaut oder andererseits auf einen Wiederaufbau verzichtet. Während beim Wiederaufbau die höchst mögliche Versicherungsleistung, nämlich der Neuwert, vergütet wird, spricht der Gesetzgeber im andern Fall von der Ausrichtung des Verkehrswertes, der die Neuwertsumme nicht übersteigen dürfe (vgl. § 26 Abs. 3 GVG). Laut Botschaft des Regierungsrates erhält der Versicherte, sieht er von einem Wiederaufbau ab, den Verkehrswert des Gebäudes, d.h. den tatsächlich erlittenen wirtschaftlichen Verlust (Verhandlungen des Grossen Rates 1976, S. 249). Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, unter Verkehrswert sei nach dem Willen des Gesetzgebers jener Wert zu verstehen, den der Geschädigte im freien Handel aufwenden müsste, um ein gleichwertiges Ersatzobjekt zu erwerben. Den Grund für diese Auslegung sieht er darin, dass das Gebäudeversicherungsgesetz den Begriff Verkehrswert verwende und diesen gegen den blossen Zeitwert des zerstörten Objekts abgrenze. Bei der Gesetzesberatung sei Auskunft über den Unterschied zwischen Verkehrswert und Zeitwert verlangt worden; die regierungsrätliche Antwort sei indessen nicht protokolliert. Der Beschwerdeführer vermag nichts aus den Materialien anzuführen, was seine Überlegungen stützen könnte. Wohl hat

bei der Gesetzesberatung ein Grossrat Auskunft über die Begriffe Verkehrswert und Zeitwert verlangt. Der Grund dafür lag wohl darin, dass in § 26 Abs. 2 GVG (im Entwurf § 25 Abs. 2) der Begriff Zeitwert vorkam (Verhandlungen des Grossen Rates 1976, S. 275). Dass die beiden Begriffe nicht identisch sind, ist unbestritten. Als Zeitwert gilt gemäss § 10 GVV der Neuwert abzüglich der Wertverminderung, die seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters und Abnutzung eingetreten ist. Unter Verkehrswert ist der Verkaufswert zu verstehen, den eine Liegenschaft, bzw. ein Gebäude im normalen Geschäftsverkehr besitzt (Naegeli/Hungerbühler, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, 3. Aufl., 1988, S. 350). Das Verwaltungsgericht bezeichnet als Verkehrswert jenen Preis, den der Eigentümer bei freihändigem Verkauf erzielen würde (LGVE 1976 II Nr. 11). Massgebend für diesen Verkaufserlös sind u. a. Lage und Beschaffenheit des Grundstückes und der Zustand der Gebäude. Dieser Wert dürfte in den meisten Fällen unter der Neuwertentschädigung liegen, welche bei Wiederherstellung vergütet wird. Danach ist nur dann die volle Entschädigung auszurichten, wenn ein entsprechendes Ersatzobjekt neu erstellt wird. Für die volle Entschädigung besteht somit eine klare Bedingung, die auch anlässlich der Totalrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes von 1976 dem Grundsatz nach beibehalten worden ist. Die Wiederaufbaubedingungen wurden lediglich hinsichtlich des Aspektes des Standortes gelockert (vgl. § 24 GVV). Mit dieser strengen Leistungsvoraussetzung soll verhindert werden, dass die Versicherungsentschädigung zweckentfremdet wird. Im weitern soll die Wiederaufbauklausel den Eigentümer von der Versuchung abhalten, durch unredliche - konkret betrügerische - Machenschaften die Gebäudeversicherung zu schädigen (Verhandlungen des Grossen Rates 1976, a.a.O., S. 241 und 249). Der Gesetzgeber hat somit die Neuwertentschädigung in § 26 GVG ausdrücklich davon abhängig gemacht, dass das zerstörte Gebäude wiederhergestellt, d.h. wieder aufgebaut wird. Dies entspricht auch dem Zweck des Versicherungsschutzes in der Gebäudeversicherung. Für die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach die Neuwertentschädigung generell bei jeder Wiederbeschaffung, z.B. auch durch Kauf, ausgerichtet werde, bestehen weder vom Wortlaut noch vom Sinn und Zweck der einschlägigen Bestimmungen her Anhaltspunkte. Ebenso wenig kann der Begriff Verkehrswert mit Wiederbeschaffungswert gleichgesetzt werden. Zum Verkehrswert im Enteignungsrecht hält das Bundesgericht fest, dem Enteigneten werde grundsätzlich jene Summe zugesprochen, die dieser beim Verkauf seiner Liegenschaft vom Käufer erhalten hätte. Keine Rolle spiele dagegen, welchen Betrag der Enteignete bezahlen müsste, um sich ein neues Grundstück zu beschaffen (BGE 113 Ib 41). Wenn der Beschwerdeführer schliesslich so sehr an einer Wiederbeschaffung der zerstörten Scheune interessiert wäre, hätte er nicht die Verkehrswertentschädigung, sondern die Neuwertsumme bei Wiederaufbau gemäss § 26 Abs. 1 GVG beanspruchen müssen. b) Streitig ist im weitern der massgebende Zeitpunkt für die Berechnung der Verkehrswertentschädigung. Die Neuwertentschädigung beim Wiederaufbau gemäss § 26 Abs. 1 GVG wird auf den Zeitpunkt des Schadens hin berechnet. Über den für den Verkehrswert geltenden Berechnungszeitpunkt wird in Abs. 1 der fraglichen Bestimmung nichts ausgesagt. Wenn die Gebäudeversicherung demnach analog Abs. 1 vom Schadenszeitpunkt ausgegangen ist, erscheint dies durchaus folgerichtig und rechtmässig. Eine diesbezügliche Besserstellung des Geschädigten bei Nichtwiederherstellung liesse sich auch vom Sinn und Zweck des Gesetzes her nicht begründen. Die Ausführungen des Beschwerdeführers in diesem Punkt erweisen sich als unbehelflich.

E. 4

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Berechnung der Schatzungskommission des Amtes Sursee vom 10. Mai 1990, auf die sich der angefochtene Entscheid stütze und die den Verkehrswert aufgrund von Real- und Ertragswert ermittle, führe zu einer unhaltbaren Benachteiligung des Geschädigten. § 26 Abs. 3 GVG werde dadurch massiv verletzt. Obwohl der Gesetzgeber dem Geschädigten klar den Verkehrswert, d. h. den Wiederbeschaffungswert eines gleichwertigen Objekts zugesprochen und diesen ausdrücklich gegen den blossen Zeitwert begrenzt habe, sei der sogenannte Realwert, von dem die Berechnung ausgehe, in Wahrheit nichts anderes als der blosse Zeitwert der zerstörten Gebäudeteile. Dieser Zeitwert betrage nach der erwähnten Berechnung Fr. 556 000.-. Indem der Ertragswert miteinbezogen werde, werde mit Fr. 440 000.- nicht einmal der reine Gebäudezeitwert entschädigt. Im weitern sei klar, dass für diese durch Brand zerstörte Scheune weder zum Zeitwert noch gar zum Ertragswert auf dem Markt ein gleichwertiges Objekt beschafft werden könne. Auf dem freien Markt sei ein Ersatzobjekt nur zu einem Preis erhältlich, welcher massiv über der zugesprochenen Entschädigung läge. Für entsprechende landwirtschaftliche Objekte würden Preise bezahlt, die dem 26fachen (in Zukunft bis zum 44fachen) Ertragswert entsprechen würden. Gehe man vom Ertragswert von bloss Fr. 91 000.- aus, läge der Verkehrswertpreis bei Fr. 2 366 000.-. Dies zeige, wie unhaltbar im Ergebnis die Berechnungsmethode der Gebäudeversicherung sei. Die angewandte Methode sei demnach untauglich. Nach Auffassung von Schätzungsexperten mache der Einbezug des Ertragswertes nur dann Sinn, wenn ein Objekt als Gesamtheit, d.h. inklusive Boden und Nebenkosten, geschätzt werde. Anhaltspunkte für eine taugliche Berechnung könnte allenfalls die Schätzungspraxis 1980 («Amtliche Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Luzern») bieten. Diese Anleitung zur Berechnung der Katasterschätzung sei hier beachtlich, weil auch die Katasterschätzung auf dem Verkehrswert basiere. Daraus folge, dass dort, wo sich der Ertragswert nicht zuverlässig ermitteln lasse oder dessen Einbezug den besonderen Verhältnissen nicht gerecht werde, allein der Realwert massgebend sei. Der Ertragswert sei nur bei Gebäuden miteinzubeziehen, welche zwecks Erzielung einer Rendite erstellt worden seien. Die multifunktionale Scheune sei durchaus mit jenen Gebäuden vergleichbar, die dem Eigentümer persönlich dienen und nicht zwecks Erzielung einer Rendite erstellt worden seien. Da der Boden und die Nebenkosten nicht zu berücksichtigen seien, sei der Verkehrswert des Gebäudes am ehesten über den Bauwert abzüglich Entwertung durch Mängel und Alter zu suchen, ohne Einbezug des Ertragswertes. Zu diesen Vorbringen hält die Gebäudeversicherung fest, sowohl die Schatzungskommission des Amtes Sursee als auch die Schätzungsabteilung des Schweizerischen Bauernsekretariats und der Landwirtschaftsexperte des Schatzungsamtes hätten sich für eine Berechnung aufgrund des Real- und Ertragswertes ausgesprochen. Bezüglich Gewichtung sei man von der für den Beschwerdeführer günstigsten Variante von 2,5 : 1 ausgegangen, wie sie vom Landwirtschaftsexperten des Schatzungsamtes vorgeschlagen worden sei. In der Literatur werde für ältere Objekte auch eine Berechnung lediglich aufgrund des Ertragswertes propagiert (Naegeli/Hungerbühler, a.a.O., S. 155). Wie der Experte des Bauernsekretariats zutreffend ausgeführt habe, würde der erzielbare Preis bei älteren Liegenschaften in der Regel aus verschiedensten Gründen tiefer liegen als der Realwert. Die Diskrepanz zwischen Ertrags- und Verkehrswert bei landwirtschaftlichen Heimwesen habe ihre Ursache in den gestiegenen Landpreisen. Im konkreten Fall stehe jedoch der Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Gebäudes ohne Boden zur Diskussion. Bei der vom Beschwerdeführer angeführten Verhältniszahl von 26 seien Zweifel angebracht. Zudem könnten

Verhältniszahlen Ertragswert/Verkehrswert für ganze landwirtschaftliche Heimwesen nicht einfach für die Berechnung des Verkehrswertes eines einzelnen Gebäudes herangezogen werden. Zur Ansicht des Beschwerdeführers, es sei die Schätzungspraxis 1980 beizuziehen, hält die Gebäudeversicherung fest, diese würde sich auf die amtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke beziehen. Zudem lasse sich gerade im vorliegenden Fall der Ertragswert zuverlässig ermitteln. Wäre dies nicht möglich, sei nicht etwa vom Realwert, sondern lediglich von 50-80% des Realwertes auszugehen. Überdies sei bezüglich Rendite der Vergleich Einfamilienhaus - Scheune nicht stichhaltig. Beim Scheunenbau könne nicht ernsthaft bestritten werden, dass dieser der Erzielung einer Rendite diene. Es könne deshalb nicht gesagt werden, der Ertragswert sei für derartige Bauten ohne Belang. Jedenfalls erweise sich der vorgenommene Einbezug sowohl des Real- wie des Ertragswertes als sachgerecht. b) Den Ausführungen der Gebäudeversicherung ist zuzustimmen. Die Ermittlung des Verkehrswertes aus Real- und Ertragswert kann nicht als sachfremd oder falsch erachtet werden. Dies geht auch deutlich aus der im Einspracheverfahren eingeholten Stellungnahme des Schweizerischen Bauernsekretariats Brugg sowie aus dem Amtsbericht des Schätzungsamtes des Kantons Luzern hervor. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers verstösst die von der Gebäudeversicherung angewandte Schätzungsmethode auch nicht gegen § 26 Abs. 3 GVG. Wie bereits unter Erwägung 3a dargelegt, beinhaltet die fragliche Bestimmung keineswegs eine Vergütung der Wiederbeschaffungskosten. . . .

E. 6

Der Beschwerdeführer verlangt eine Entschädigungsberechnung auf den Zeitpunkt der Auszahlung, eventuell eine Berechnung auf den Schadenszeitpunkt mit anschliessender Verzinsung zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 6 %. Unter Erwägung 3b wurde ausgeführt, weshalb die Berechnung des Verkehrswertes auf den Zeitpunkt des Schadensereignisses zu erfolgen hat. Es stellt sich mithin noch die Frage der Verzinsung. a) Bei der Verzinsung ist zu unterscheiden zwischen dem Schadenszins und dem Verzugszins. Als Schadenszins gilt die Verzinsung des Schadens vom Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses bis zum Zeitpunkt, in dem die Zahlungspflicht fällig wird bzw. in dem der Zahlungspflichtige in Verzug gerät. Vom Zeitpunkt des Verzuges an gerechnet ist die Frage des Verzugszinses zu prüfen (BGE 97 II 134 Erw. 9; Pra 60 S. 673 f. Erw. 9; Gauch/Schluep, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, N 1659 b). b) Ob ein Schadenszins zu leisten ist, kann im öffentlichen Recht in der Regel den gesetzlichen Bestimmungen entnommen werden, während die Frage des Verzugszinses meist gesetzlich nicht erfasst ist. Dementsprechend befasst sich auch das GVG nur mit der Frage des Schadenszinses. Der Gesetzgeber ging offenbar davon aus, dass die Auszahlung der Entschädigung rasch erfolgen könne, jedenfalls dann, wenn der Beschädigte seine Entscheidungen über das weitere Schicksal der Baute rasch fällt. So bestimmt § 41 Abs. 1 GVG, dass die Zahlung der Entschädigung nach Behebung des Schadens zu erfolgen habe, bei Nichtwiederherstellung nach Räumung des Schadenplatzes. Bei Nichtwiederherstellung kann der Geschädigte somit die Auszahlung bzw. die Fälligkeit der Schadenssumme innert kurzer Frist bewirken, nämlich dann, wenn er den Schadenplatz kurzfristig räumen lässt und sich für die Nichtwiederherstellung entscheidet. Damit kommt, wenn der Geschädigte rasch handelt, der Frage des Schadenszinses für diesen Fall völlig untergeordnete Bedeutung zu. Verzögerungen der Schadensauszahlung hat daher der Geschädigte zu verantworten. Ausgehend von dieser Tatsache hat offenbar der Gesetzgeber auf eine generelle Verpflichtung zur Leistung eines Schadenszinses verzichtet, dies im Unterschied zum alten

Gesetz über die Brandversicherungsanstalt vom 17. Juli 1922 (G X S. 368 ff., insbesondere S. 382). § 31 Abs. 2 dieses alten Gesetzes sah eine Verzinsung nach einem Monat nach dem Brandfall vor, wenn sich die Auszahlung ohne Verschulden des Entschädigungsberechtigten verzögerte. Anders stellt sich die Frage beim Wiederaufbau. Hier vergeht zufolge Planung und Bauvorgang auch bei raschem Handeln des Geschädigten eine gewisse Zeit. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen kann einerseits die Gebäudeversicherung im Rahmen des Baufortschrittes Teilzahlungen leisten (§ 41 Abs. 2 GVG) und ist andererseits die Verzinsung in Gesetz und Verordnung geregelt. Die Verzinsung im Sinne eines Schadenszinses ist Teil der Versicherungsleistungen und dementsprechend im GVG auch unter diesem Kapitel geregelt. Die der Formulierung nach abschliessende Regelung in § 34 GVG delegiert die Kompetenz, eine Verzinsung der Versicherungsleistungen und damit einen Schadenszins vorzusehen, dem Regierungsrat. Der Regierungsrat hat denn auch in seiner Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz vom 10. September 1976 die Verzinsung wiederum unter dem Kapitel Versicherungsleistungen geregelt. Dabei wird die Verzinsung auf die durch den Bauherrn geleisteten Kostenvorschüsse der Wiederaufbaukosten beschränkt (vgl. § 27 GVV). Diese Regelung der Verzinsung in der Verordnung lag bereits bei Erscheinen der Botschaft zum GVG im Entwurf vor und war im Anhang zur Botschaft sogar enthalten (Verhandlungen des Grossen Rates 1976, S. 271). Der Gesetzgeber hatte somit Kenntnis von dieser eingeschränkten Verzinsungsregelung und hat sich denn auch damit befasst, indem er eine Verlängerung dieser Verzinsung von einem auf drei Jahre verlangt hat (Protokoll der vorberatenden Kommission des Grossen Rates vom 1.6.1976, S. 10). Dass diese eingeschränkte Zinspflicht als Ersatz für die generelle Regelung des Schadenszinses im alten Gesetz über die Brandversicherungsanstalt gemeint war, ergibt sich auch aus der Botschaft zum GVG (Verhandlungen des Grossen Rates 1976, S. 251/252 zu § 33 des Gesetzesentwurfes). Damit steht fest, dass der Gesetzgeber eine abschliessende Regelung des Schadenszinses getroffen und eine Verzinsung der Entschädigung bei Nichtwiederherstellung ausgeschlossen hat. Da somit keine Gesetzeslücke besteht, bleibt für eine Lückenfüllung, wie sie der Beschwerdeführer verlangt, kein Raum. Offen bleibt somit noch die Frage, ob allenfalls ein Verzug der Gebäudeversicherung vorliegt und ein Verzugszins zu leisten ist. c) Ob beim Vorliegen der Voraussetzungen ein Verzugszins zu leisten ist, wird im Gesetz nicht geregelt. Da das GVG, wie dargelegt, eine abschliessende Regelung des Schadenszinses enthält, kann ihm auch nicht ein Ausschluss des Verzugszinses entnommen werden. Dies wäre auch mit den allgemeinen Rechtsgrundsätzen kaum vereinbar. Der Grundsatz, wonach der Schuldner Verzugszinsen zu bezahlen hat, wenn er sich mit seinen Leistungen im Verzug befindet, gilt nach anerkannter Lehre und Rechtsprechung auch im öffentlichen Recht (Knapp, Grundlagen des Verwaltungsrechts, Bd. I, Basel 1992, N 760 ff., S. 173 f. mit Hinweisen). In Verzug gerät der Schuldner, wenn die Leistung fällig und eine Mahnung durch den Gläubiger erfolgt ist (Knapp, a. a. O.; BGE 93 I 389). Wie erwähnt, legt das GVG die Zahlungspflicht der Gebäudeversicherung für den Fall der Nichtwiederherstellung auf den Zeitpunkt fest, in dem der Schadenplatz geräumt ist. Damit werden für die Fälligkeit der Entschädigung zwei Voraussetzungen gesetzt, nämlich, dass der Schadenplatz geräumt ist und, dass der Geschädigte sich entschieden hat, das Gebäude nicht wieder herzustellen. Vor diesem Zeitpunkt ist die Gebäudeversicherung nicht in der Lage, die Entschädigung zu beziffern, weshalb die Fälligkeit nicht eintreten kann. Im vorliegenden Fall wurde der Schadenplatz bereits im Jahr 1987 geräumt. Der Beschwerdeführer hat jedoch erst mit seinem Gesuch vom 28. März

1990 der Gebäudeversicherung mitgeteilt, dass er auf die Wiederherstellung verzichte. Erst in diesem Zeitpunkt wurde damit die Entschädigung grundsätzlich fällig. An die Mahnung werden im öffentlichen Recht keine allzu hohen Anforderungen gestellt. Eine Zahlungsaufforderung genügt als Mahnung, allerdings nur, wenn die beantragte Verfügung keiner langen und komplizierten Abklärung bedarf (Knapp, a. a. O., N 762, S. 174; Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden 1978, Nr. 99; BGE 93 I 389). Der Beschwerdeführer hat mit dem Gesuch vom März die Gebäudeversicherung zur Zahlung aufgefordert. Diese Aufforderung muss als genügende Mahnung gelten und hat damit grundsätzlich die Verzugsfolgen ausgelöst. Allerdings wendet die Gebäudeversicherung ein, sie habe erst in diesem Zeitpunkt Veranlassung gehabt, den Verkehrswert zu ermitteln. Dafür habe ihr genügend Zeit eingeräumt werden müssen. Diesem Einwand ist zuzustimmen. Verzugsfolgen können dem Sinn nach erst eintreten, wenn der Schuldner überhaupt in der Lage war zu leisten. Die Gebäudeversicherung hat die erforderlichen Abklärungen sofort an die Hand genommen und mit Verfügung vom Mai den ihrer Auffassung nach zu leistenden Verkehrswert festgesetzt. Erst mit diesem Datum traten somit die Verzugsfolgen ein. Die Gebäudeversicherung wendet dagegen ein, der Beschwerdeführer habe die Verzögerung der Auszahlung mit der Einreichung einer Einsprache und einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde selber verschuldet. Er hätte für den unbestrittenen Teil die Aufhebung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde beantragen können. Dieser Einwand ist unbehelflich. Die aufschiebende Wirkung einer Beschwerde betrifft nur die Vollstreckung. Wenn und soweit die Zahlungspflicht besteht, sei es, dass sie unbestritten ist, sei es, dass sie im Urteil festgestellt wird, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Fälligkeit bzw. des Verzuges zurück (vgl. dazu Knapp, a.a.O., N 763, S. 174; LGVE 1974 II Nr. 73). Eine andere Auslegung würde Sinn und Zweck des Rechtsmittelverfahrens in Frage stellen und zu einer unrechtmässigen Bereicherung der Gebäudeversicherung führen. Im Sinne dieser Ausführungen verbietet denn auch das hier zwar nicht anwendbare Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag (VVG) in Art. 41 Abs. 2 eine Vertragsabrede, wonach der Versicherungsanspruch erst nach Anerkennung durch den Versicherer oder nach rechtskräftiger Verurteilung des Versicherers fällig werde. Ohne diese Klausel hätte es der Versicherer in der Hand, die Fälligkeit weitgehend von seinem Willen abhängig zu machen (Maurer, Schweizerisches Privatversicherungsrecht, 2. Aufl., 1986, S. 368). Ebenso unbehelflich ist der Einwand der Gebäudeversicherung, der Beschwerdeführer habe vor der Zahlung einen Grundbuchauszug zuzustellen. Zwar darf nach § 41 GVG im Zusammenhang mit Art. 822 ZGB der Versicherer eine fällig gewordene Versicherungssumme nur mit Zustimmung aller Grundpfandgläubiger an den Grundeigentümer ausbezahlen. Darüber, ob solche Pfandrechte am versicherten Grundstück bestehen, hat sich der Versicherer selber beim zuständigen Grundbuchamt zu erkundigen. Der Grundsatz der Öffentlichkeit des Grundbuches gilt hier auch gegenüber dem Versicherer (Leemann, Berner Kommentar zum ZGB, Art. 822). Dass der Beschwerdeführer diesen Grundbuchauszug noch nicht beigebracht hat, kann somit keinen Gläubigerverzug bewirken. Damit steht fest, dass die Gebäudeversicherung den festgelegten Verkehrswert ab dem 18. Mai 1990 zu verzinsen hat. Offen ist noch die Frage, welcher Zinsfuß anzuwenden ist. d) Nach Auffassung des Beschwerdeführers ist § 27 Abs. 2 GVV anwendbar, wonach die Verzinsung von Kostenvorschüssen des Eigentümers zum Zinssatz für erste Hypotheken der Luzerner Kantonalbank zu erfolgen hat. Er verlangt daher einen mittleren Zinssatz von 6 %. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Wie bereits dargelegt, regelt das GVG nur den Schadenszins. Der erwähnte Zinssatz bezieht sich

daher auch nur auf diese Zinsart. Die Verzugszinspflicht wird jedoch aus den allgemeinen Rechtsgrundsätzen abgeleitet, weshalb die erwähnte Zinsregelung gemäss § 27 Abs 2 GVV nicht herangezogen werden kann. Vielmehr ist auch bezüglich der Zinshöhe der in Literatur und Praxis anerkannte Verzugszinsfuss von 5% anzuwenden (BGE 101 Ib 529; Knapp, a. a. O., N 761, S. 174). Die gegen dieses Urteil eingereichte staatsrechtliche Beschwerde wurde vom Bundesgericht abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

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