

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00434 vom 3. September 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-09-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00434

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00434 du 3 septembre 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00434 del 3 settembre 2003

Regeste

Ersatzpflicht für Gebäudeschaden | Deckungsausschluss für Hagelschäden an einer Flachdachfolie wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Dachdeckers bei der Sanierung? Formelle Anforderungen an die Verwertung behördeninternen Fachwissens. Die Rekurskommission der Gebäudeversicherung ist kein unabhängiges Gericht (E. 1.3). Verletzung des rechtlichen Gehörs im konkreten Fall (E. 2). Der Beizug externer Sachverständiger kommt nur in Betracht, wenn die Behörde nicht selber über das nötige Fachwissen verfügt (E. 3.2). Stützt sich die Behörde auf die Voten ihrer fachkundigen Mitglieder ab, sind diese Äusserungen zu protokollieren und ist den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme dazu einzuräumen (E. 3.3 und 3.4). Keine Heilung der Gehörsverletzung im konkreten Fall (E. 3.5). Die Vorinstanz hat den Sachverhalt unvollständig abgeklärt und womöglich nicht unter die relevante Rechtsfrage subsumiert: Eine Sorgfaltspflichtverletzung des Dachdeckers ist nur anzunehmen, wenn dieser jene Schutzmassnahmen unterlassen hat, die nach einem objektivierten Massstab unter Berücksichtigung der berufüblichen Sorgfaltspflichten von ihm erwartet werden durften (E. 4.2). Keine Überalterung der Dachfolie im vorliegenden Fall (E. 4.3). Rückweisung zum Neuentscheid nach ergänzender Sachverhaltsabklärung.

Erwägungen

E. 4

Ohnehin kann – unter anderm als Folge der Verletzungen des rechtlichen Gehörs – der Sachverhalt nicht als genügend erstellt gelten. Erstellt – und mittlerweile unumstritten – ist immerhin, dass nur nicht reparierte Stellen der älteren Dachfolie beschädigt wurden und dass dies nur dort geschah, wo keine schützende Kiesschicht vorhanden war. Ferner steht fest, dass der Kies zumindest teilweise bewusst vom Dachdecker entfernt worden war, um Sanierungsarbeiten ausführen zu können.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer macht nach wie vor geltend, dass der Kies teilweise vom Sturmwind verweht wurde. Diese Ansicht äusserte auch der Sachexperte der Sarnafil AG am Augenschein. Die Vorinstanz folgte dieser Ansicht nicht, wobei sie sich "auf ihre Erfahrung", auf die bei den Akten liegenden Fotografien und auf die Tatsache stützte, dass für die Sanierungsarbeiten der Kies stellenweise entfernt worden war. Kiesverwehungen können jedenfalls grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (vgl. auch Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks [Hrsg.], Deutsches Dachdeckerhandwerk, Regeln für Dächer mit Abdichtungen, Köln 2001, S. 25; anders anscheinend die Beschwerdegegnerin). Die nach dem Schadenereignis aufgenommenen Fotografien zeigen die vom

Beschwerdeführer eingeräumten Freilegungen im Bereich dreier Lichtkuppeln und des Dachrands sowie dazwischen weitere freiliegende Bahnen mit unregelmässigen Formen, die allerdings weitestgehend parallel oder rechtwinklig zum Dachrand verlaufen. Solche freigelegten Flächen sind auf dem Rest des Daches – soweit dieses abgebildet wurde – nicht sichtbar. Zwar scheint daher ein Zusammenhang mit den Abdeckungen, die für die Sanierungsarbeiten erfolgt waren, nahe liegend, doch können zumindest aus Laiensicht Einwirkungen durch den Sturmwind nicht ausgeschlossen werden. Zu berücksichtigen ist sodann die Behauptung des Beschwerdeführers, dass die Fotografien gemacht wurden, nachdem der Kies zur Schadenfeststellung auf die Seite geschoben worden war. Die Auseinandersetzung der Vorinstanz mit dieser Frage erscheint jedenfalls insofern nicht klar und vollständig, als die Möglichkeit einer teilweisen Verwehung des Kieses durch den Sturmwind im Bereich der bereits vorhandenen Abdeckungen nicht berücksichtigt wurde. Rätselhaft ist im Übrigen ihr Hinweis, auch der Augenschein habe gezeigt, dass der Kies geordnet angehäuft worden sei, ergibt sich doch aus den am Augenschein gemachten Fotografien, dass der Kies zu jenem Zeitpunkt wieder gleichmässig über die Dachfläche verteilt war.

E. 4.2

Die Vorinstanz nimmt mit folgenden Gründen eine Sorgfaltspflichtverletzung des Dachdeckers an: Die Arbeiten hätten in weniger als 4-5 Wochen erledigt werden können; der Dachdecker hätte etappenweise vorgehen können, indem er nur jene Folienflächen freigelegt hätte, die gerade zu bearbeiten gewesen wären; im Dachrandbereich hätte die Folie nach Ablauf des Wassers wieder zugedeckt werden können; wo eine Abdeckung der Folie gleichwohl unumgänglich gewesen wäre, hätten die freiliegenden Flächen durch geeignete Massnahmen, etwa durch das Auslegen gesicherter Verschalungsbretter, geschützt werden können. Der Beschwerdeführer bestreitet dies im Wesentlichen mit dem Argument, ein derartiges Vorgehen wäre absolut branchenunüblich gewesen. In der Einsprache hatte er zudem ausgeführt, es sei üblich, einige Tage abzuwarten, bevor die Kies-Schutzschicht wieder ausgebracht werde, unter anderm um die Dichtigkeit des Dachs zu prüfen.

E. 4.2.1

Diese Ausführungen betreffen die Frage, ob ein Ausschluss der Versicherungsdeckung nach § 20 Ziff. 3 GebäudeversG anzunehmen ist, wonach es sich bei Schäden, die voraussehbar waren und die durch zumutbare Massnahmen hätten verhindert werden können, nicht um versicherte Elementarschäden handelt. Gemäss einer jüngst erfolgten Präzisierung der Rechtsprechung durch das Verwaltungsgericht sind Voraussehbarkeit und Vermeidbarkeit kumulative, miteinander verbundene Voraussetzungen des Deckungsausschlusses. § 20 Ziff. 3 GebäudeversG sieht demnach – entsprechend der Interpretation durch das Bundesgericht – eine Vergütung vor, "wenn der Eigentümer bzw. Bauunternehmer im Hinblick auf ein Elementarereignis, mit dem zu rechnen war, die Vorsichtsmassregeln getroffen hat, die von einem sorgfältigen Eigentümer und Unternehmer zu erwarten und ihm zuzumuten sind" (BGE 100 Ia 32 E. 3c S. 36). Voraussehbarkeit meint Voraussehbarkeit des schadenstiftenden Ereignisses und gegebenenfalls seines Ausmasses wie auch Voraussehbarkeit des eingetretenen Schadens als Folge dieses Ereignisses (VGr, 5. November 2003, VB.2003.00279, E. 2b/aa; 3. September 2003, VB.2003.00134, E. 6b/dd [beide Entscheide unter www.vgrzh.ch]).

E. 4.2.2

Aus der Begründung der Vorinstanz ist nicht ersichtlich, ob sie sich überhaupt mit der rechtlich relevanten Fragestellung auseinandergesetzt und geprüft hat, ob der vom Beschwerdeführer beauftragte Dachdecker im Hinblick auf ein Elementarereignis, mit dem zu rechnen war, die zu erwartenden und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen getroffen hat. Die Erwägungen der Vorinstanz könnten auch so interpretiert werden, dass ex post geprüft wurde, ob der Schaden überhaupt vermeidbar gewesen sei. Darauf scheint jedenfalls der Satz hinzudeuten, dass die wegen der Schutzmassnahmen "anfallenden Mehrarbeiten bzw. Mehrkosten ... durchaus verhältnismässig und vertretbar gewesen [wären] im Vergleich zu jenen Kosten, die nun im Schadenfall aufgetreten sind". Dieser Satz ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, falls die Vorinstanz hat aussagen wollen, dass angesichts der auf dem Spiel stehenden Vermögenswerte besondere Schutzmassnahmen angebracht gewesen wären. Er wäre allerdings Ausdruck einer unzutreffenden Fragestellung, falls die Vorinstanz rückblickend aus dem Schadenseintritt die Zumutbarkeit der Vorsichtsmassnahmen hätte ableiten wollen. Die relevante Frage lautet also nicht, ob der Schaden durch irgendwelche, theoretisch möglichen Massnahmen hätte vermieden werden können, sondern ob der Dachdecker jene bestimmten Schutzmassnahmen unterlassen hat, die nach einem objektivierten Massstab von ihm erwartet werden durften. Die Einhaltung der berufsblichen Sorgfaltspflichten stellt ein wichtiges Indiz zur Beantwortung dieser Frage dar (vgl. BGE 100 Ia 32 E. 3c; VGr, 20. Mai 1966, ZBl 67/1966 S. 405, 407; allgemein Peter Gauch et al., Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. II, 7. A., Zürich 1998, Nrn. 2753 ff.). Dabei ist der von der Vorinstanz herangezogene Gesichtspunkt, dass die Folie am Ende ihrer Lebensdauer angelangt war, durchaus beachtlich; daraus können sich erhöhte Anforderungen an die Sorgfaltspflicht ergeben. Es wird nicht ersichtlich, dass die Vorinstanz bei ihrer Entscheidung die berufsblichen Sorgfaltspflichten mitberücksichtigt hätte. Wenn sie zum Beispiel "gestützt auf ihr Fachwissen" die Auffassung vertritt, "dass es nicht nötig war, das Kies während so langer Zeit wegeräumt zu lassen", so wird nicht klar, ob ihr die entscheidende Fragestellung bewusst war: Zu prüfen war nicht, ob die Arbeiten so schnell wie nur irgend möglich vorangetrieben worden waren; zu prüfen war vielmehr, ob eine allfällige Verzögerung bei den Arbeiten als so gewichtig anzusehen wäre, dass sie den Kausalzusammenhang zwischen dem Hagelgewitter und dem Schaden unterbrochen hätte und selber als adäquate Ursache des Schadens zu betrachten wäre (VGr, 20. Mai 1966, ZBl 67/1966 S. 405, 407).

E. 4.2.3

Im Übrigen erscheint auch in diesem Zusammenhang der Sachverhalt ungenügend abgeklärt. Dies betrifft zum einen den Vorwurf der Vorinstanz, der Dachdecker habe die Sanierungsarbeiten nicht etappenweise vorgenommen. Zwar räumt der Beschwerdeführer ein, dass der Dachdecker nicht nur jene Folienflächen freigelegt hatte, die gerade zu bearbeiten waren. Doch dokumentieren die nach dem Schadenereignis aufgenommenen Fotografien – die allerdings nicht das ganze Dach zeigen – eine Entfernung des Kieses im Bereich von nur drei Lichtkuppeln, während in der Rekurschrift von der Erstellung neuer Folien bei 12 Lichtkuppeln die Rede ist. Den Akten lässt sich nicht entnehmen, auf welcher Fläche die Dachfolie im Juni 2002 hätte repariert werden sollen und welche Fläche im Zeitpunkt des Hagelschlags tatsächlich unbedeckt war. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass am 24. Juni 2002 nur ein Teil der insgesamt zu reparierenden Fläche nicht mit Kies bedeckt war und dass der Dachdecker tatsächlich die Sanierungsarbeiten – möglicherweise in ungenügendem Mass – etappiert hatte. Der Sachverhalt ist demnach nicht genügend abgeklärt, und der Vorwurf, der Dachdecker sei die Arbeiten zu Unrecht nicht etap-

penweise angegangen, kann zumindest nach dem derzeitigen Wissensstand nicht aufrechterhalten werden.

E. 4.2.4

Der Sachverhalt ist auch insofern nicht genügend erstellt, als nicht klar ist, wie die Gefahr von Hagelschäden am 23. Juni 2003 eingeschätzt werden musste. Unbestrittenermassen hat der Dachdecker keine besonderen Massnahmen zum Schutz der gerade freiliegenden Folienflächen getroffen. Eine Sorgfaltspflichtverletzung könnte jedoch nur angenommen werden, wenn vorauszusehen gewesen wäre, dass entweder die abgedeckte Dachfolie auch einer durchschnittlichen Hagelbelastung nicht standhalten würde oder dass ein besonders starkes Hagelgewitter drohte. Erst hieraus hätte sich eine Verpflichtung ergeben können, besondere Schutzmassnahmen zu ergreifen. Selbst die Beschwerdegegnerin anerkennt in ihrem Einspracheentscheid, dass nicht mehr als eine "durchschnittliche Hagelbeständigkeit" der Dachfolie erwartet werden darf. Der Beschwerdeführer behauptet, dass das Hagelgewitter vom 24. Juni 2002 besonders stark gewesen sei; die zum Teil tennisballgrossen Hagelkörner hätten sogar Autodächer durchschlagen. Demgegenüber bestreitet die Beschwerdegegnerin zwar nicht die Heftigkeit des Hagels, aber die Grösse der Hagelkörner. Die Vorinstanz hat das Ausmass des Hagelgewitters vom 24. Juni 2002 und dessen Voraussehbarkeit anscheinend nicht näher abgeklärt. Wenn offen bleibt, ob das betreffende Hagelgewitter überdurchschnittlich stark war, so ist erst recht ungeklärt, ob die freigelegte, ältere Dachfolie durchschnittlichem Hagelschlag standgehalten hätte und ob damit gerechnet werden durfte. Die Vorinstanz erwähnt nur in anderm Zusammenhang, dass die alte Folie bei vorschriftsgemässer Abdeckung mit Kies dem Hagelschlag vom 24. Juni 2002 hätte standhalten können.

E. 4.2.5

Immerhin kann vorweggenommen werden, dass die Behauptung des Beschwerdeführers, im Frühsommer sei nicht mit Sommergewittern zu rechnen, jedenfalls auf die konkreten Verhältnisse im Juni 2002 nicht zutrifft. Im Juni 2002 herrschte in der Schweiz, bedingt durch ein aussergewöhnlich stabiles Hochdruckgebiet, eine eigentliche Hitzewelle, wobei vom 14. bis zum 23. Juni hochsommerliche Temperaturen mit Tageshöchstwerten von über 30 Grad erreicht wurden (Stephan Bader/Eugen Müller, Extreme Temperaturen im Juni 2002, www.meteoschweiz.ch/de/Wissen/Rekorde/tempMaxJuni02.shtml). Unter diesen Umständen musste grundsätzlich ebenso mit Gewittern gerechnet werden wie normalerweise im Hochsommer.

E. 4.2.6

Nicht ausreichend belegt erscheint schliesslich die Annahme der Vorinstanz, eine Sorgfaltspflichtverletzung liege auch deswegen vor, weil die Folie im Dachrandbereich nach Ablauf des Wassers nicht wieder zugedeckt wurde. Der Beschwerdeführer macht demgegenüber geltend, es wäre dem Dachdecker nicht zuzumuten gewesen, den Kies jedes Mal von neuem zu entfernen, wenn sich Wasser gestaut hätte. Zudem sei die Folie im Dachrandbereich gar nicht beschädigt worden. Allerdings erscheint diese letztere Behauptung zweifelhaft, sind doch auf den nach dem Schadenereignis aufgenommenen Fotografien vermutlich Schäden auf einer freigelegten Fläche im Bereich des Dachrands zu erkennen.

E. 4.2.7

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Vorwurf der Sorgfaltspflichtverletzung gegenüber dem Dachdecker in dieser Form nicht haltbar ist, da der Sachverhalt ungenügend

festgestellt wurde und die rechtliche Beurteilung durch die Vorinstanz möglicherweise auf einer unzutreffenden rechtlichen Fragestellung beruht.

E. 4.3

Die Vorinstanz hat verneint, dass die Nichtersetzung der Dachfolie als mangelhafter Gebäudeunterhalt einzustufen sei. Die Beschwerdegegnerin hält an dieser Ansicht fest.

E. 4.3.1

Die Dachfolie war im Zeitpunkt des Schadenseintritts rund 18 Jahre alt. Die Vorinstanz ging bei ihren Erwägungen davon aus, dass die durchschnittliche Lebensdauer eines Foliendachdachs bei rund 20 Jahren liege, wobei Verkürzungen um mehrere Jahre möglich seien. Da die Dachfolie im vorliegenden Fall dem Ende der durchschnittlichen Lebensdauer nahe gewesen sei, sei ihr konkreter Zustand zu prüfen. Abgestützt auf den Augenschein und unter Beachtung der vorgenommenen Sanierungsmassnahmen, die das Hinausschieben einer Gesamtanierung gerechtfertigt hätten, kommt die Vorinstanz zu ihrem Schluss, dass kein mangelhafter Gebäudeunterhalt anzunehmen sei. Mit der Zurückhaltung, die das Verwaltungsgericht bei der Überprüfung technischer Fragen übt, ist festzuhalten, dass die Ausführungen der Vorinstanz insoweit klar, widerspruchsfrei und nachvollziehbar sind.

E. 4.3.2

Auf ihr Fachwissen beruft sich die Rekurskommission in diesem Zusammenhang nur bei der Aussage über die durchschnittliche Lebensdauer von Flachdachfolien. Während die Beschwerdegegnerin, die ebenfalls davon ausgeht, dass die Folie "am Ende ihrer technischen Lebensdauer angelangt war", nicht mehr zu bestreiten scheint, dass die durchschnittliche Lebensdauer einer Dachfolie rund 20 Jahre beträgt, macht der Beschwerdeführer nach wie vor geltend, die durchschnittliche Lebensdauer betrage 25 bis 30 Jahre. Zwar hat die Vorinstanz auch hier die ihrer Annahme zugrunde liegende Aussage nicht im Sinn von § 145 Abs. 2 GVG protokolliert, doch stützt sie sich für ihre Feststellung auf die Akten ab (vgl. Basler & Hofmann, Alterungsprobleme und Verbesserungsmassnahmen bei PVC-P-Dachbahnen, Kurzbericht, März 1998, S. 1). Die Berufung auf ihr Fachwissen ist insofern überflüssig, weshalb die Nichtbeachtung der einschlägigen Verfahrensvorschriften irrelevant ist.

E. 4.3.3

Somit kann nach den Ausführungen der Vorinstanz als erstellt gelten, dass die Dachfolie am Ende ihrer Lebensdauer angelangt war, diese jedoch noch nicht überschritten hatte. Der Beschwerdeführer übersieht bei seinem Einwand, durch die Sanierungsmassnahmen sei eine Verlängerung der Nutzungsdauer erzielt worden, dass diese Massnahmen gerade empfohlen wurden, um eine Verkürzung der Nutzungsdauer wegen vorzeitiger Alterung auszugleichen (vgl. Basler & Hofmann, S. 1+7). Abstrakte Berechnungen der potenziellen Lebensdauer einer Dachfolie könnten ohnehin die Überprüfung des konkreten Zustands der Folie durch die Rekurskommission grundsätzlich nicht in Frage stellen. Die Beschwerdegegnerin stösst umgekehrt ins Leere mit ihrem Vorbringen, das Nichtersetzen einer überalterten Flachdachfolie habe als mangelhafter Gebäudeunterhalt zu gelten (vgl. VGr, 5. Februar 2003, VB.2002.00345, E. 3b); sie übersieht dabei, dass die Folie im vorliegenden Fall zwar am Ende ihrer Lebensdauer angelangt, jedoch noch nicht überaltert war. Es kann demnach als erstellt gelten, dass die Flachdachfolie beim Eintreten des Schadenereignisses noch in akzeptablem Zustand war.

E. 5

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Beschwerdegegnerin ihn anlässlich der Revisionschätzung im Jahr 1997 auf die Notwendigkeit von Unterhaltsarbeiten und den neuesten Stand der Materialentwicklung hätte aufmerksam machen müssen. Da ein Deckungsausschluss jedenfalls nicht wegen mangelhaften Gebäudeunterhalts, sondern gegebenenfalls wegen einer Sorgfaltspflichtverletzung des Dachdeckers anzunehmen wäre, ist das Unterbleiben einer derartigen Aufklärung vorliegend allerdings nicht relevant. Zudem war der Beschwerdeführer über den Zustand der Dachfolie auch ohne Information durch die Beschwerdegegnerin im Bild, liess er doch jeweils die notwendigen Unterhaltsarbeiten vornehmen (für eine Übersicht über die begrenzten Informationspflichten der Gebäudeversicherung vgl. VGr, 5. November 2003, VB.2003.00279, E. 2b/cc; 3. September 2003, VB.2003.00134, E. 6d/aa [je mit weiteren Hinweisen und unter www.vgrzh.ch]).

E. 6

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt hat, indem sie sich nicht zum Vorbringen geäußert hat, das Hagelgewitter vom 24. Juni 2002 sei besonders stark gewesen, und indem sie die Äusserungen ihrer sachkundigen Mitglieder nicht analog § 145 Abs. 2 GVG protokolliert und dieses Protokoll den Beteiligten zur Stellungnahme vorgelegt hat. Der massgebliche Sachverhalt wurde in verschiedenen Punkten unvollständig festgestellt: So wurde nicht abgeklärt, ob und in welchem Ausmass die Sanierungsarbeiten etappiert worden waren; weiter wurden namentlich die Intensität des Hagelgewitters und deren Vorhersehbarkeit nicht abgeklärt; sodann wurde nicht geprüft, ob der Kies an den Stellen, wo Sanierungsarbeiten stattfanden, teilweise vom Sturmwind verweht wurde; auch blieb ungeklärt, ob die Dachfolie in freigelegtem Zustand einem durchschnittlichen Hagelschlag nicht standgehalten hätte. Schliesslich wird nicht klar, ob die Vorinstanz den Sachverhalt unter die richtige Rechtsfrage subsumiert und danach gefragt hat, ob der Dachdecker jene spezifischen Schutzmassnahmen unterlassen hat, die nach einem objektivierten Massstab unter Beachtung der berufsmässigen Sorgfalt von ihm erwartet werden durften. Der angefochtene Entscheid ist demnach wegen Verletzung von § 50 Abs. 2 lit. a, b und d sowie § 51 VRG aufzuheben, und die Angelegenheit ist nach § 64 Abs. 1 VRG an die Vorinstanz zum Neuentscheid nach ergänzender Sachverhaltsabklärung zurückzuweisen. Der Beizug externer Sachverständiger ist dabei nicht erforderlich (vorn 3.2). Ob eine zusätzliche Befragung des Dachdeckers als Auskunftsperson angezeigt ist, kann grundsätzlich dem Ermessen der Rekurskommission anheim gestellt werden; die Frage, welche Dachfläche im Juni 2002 insgesamt überarbeitet werden sollte und welche Fläche am 24. Juni 2002 tatsächlich unbedeckt war, dürfte allerdings am einfachsten durch eine Befragung des Dachdeckers zu klären sein. Jedenfalls sind – sinnvollerweise von MeteoSchweiz, allenfalls von der Beschwerdegegnerin – Informationen über die Stärke des Hagelgewitters vom 24. Juni 2002 und über die Wetterprognosen in den vorangegangenen Tagen einzuholen. Zu beachten ist die Regelung der Beweislast: Während der Beschwerdeführer als Versicherungsnehmer die Beweislast für das Eintreten des Schadenereignisses und des Schadens trägt, liegt die Beweislast für das Vorliegen der behaupteten Ausschlüsse bei der Beschwerdegegnerin als der Versicherung (vgl. VGr, 3. September 2003, VB.2003.00134, E. 6b/ee, www.vgrzh.ch; RB 1983 Nr. 117). Gegebenenfalls ist zu beachten, dass die Beschwerdegegnerin nach wie vor die Schadenhöhe bestreitet – ungeachtet der Korrektur der Offerte und in der Folge des Hauptantrags im Beschwerdeverfahren gegenüber jenem

im Rekursverfahren.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Entsprechend hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG; vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 32). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Beschluss der Rekurskommission der Gebäudeversicherung vom 22. September 2003 wird aufgehoben, und die Sache wird zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 10'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 10'060.-- Total der Kosten. 3. Die Kosten werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt. 4. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen. 5. ...

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