

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00847 vom 19. Mai 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-05-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00847

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00847 du 19 mai 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00847 del 19 maggio 2022

Regeste

Revisionsschätzung | [Reduktion der von der Gebäudeversicherung festgelegten Versicherungssumme eines Wohnhauses mit Scheune und eines Schopfs.] Der Beschwerdeführer kann jederzeit eine Neuschätzung seiner Gebäude auf eigene Kosten verlangen. Sofern er für sein Wohnhaus mit Scheune ein entsprechendes Gesuch gestellt hat, ist eine Neuschätzung vorzunehmen. Rückweisung bezüglich des Wohnhauses mit Scheune (E. 2). Der Schopf unterliegt der Versicherungspflicht (E. 3) und ist zum Neuwert zu versichern (E. 4). Er ist jedoch nicht mit einem Pavillon mit höherer Ausstattung vergleichbar. Die Vorinstanz übte ihr Ermessen rechtsverletzend aus; es ist von einem tieferen Kubikmeterpreis auszugehen (E. 5). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 4

Abteilung VB.2021.00847 Urteil der 4. Kammer vom 19. Mai 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Tamara Nüssle (Vorsitz), Verwaltungsrichter Marco Donatsch, Verwaltungsrichter Martin Bertschi, Gerichtsschreiberin Selina Sigerist. In Sachen A, vertreten durch RA B und/oder RA C, Beschwerdeführer, gegen Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, Beschwerdegegnerin, betreffend Revisionsschätzung, hat sich ergeben: I. A ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 02 bzw. 03 in E. Am 7. September 2020 nahm die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) eine Neuschätzung des auf dem Grundstück befindlichen Schopfs mit der GVZ-Nr. 04 vor. In der Verfügung vom 10. September 2020 führte die GVZ für das Wohnhaus mit Scheune mit GVZ-Nr. 05, welches sich ebenfalls auf dem Grundstück befindet, eine Versicherungssumme von Fr. 859'980.- auf und setzte die Versicherungssumme des Schopfs neu auf Fr. 56'700.- fest. Gegen diese Verfügung erhob A am 25. September 2020 Einsprache und beantragte für sämtliche Gebäude eine Reduktion der festgesetzten Versicherungssumme. Die GVZ trat mit Entscheid vom 22. März 2021 nicht auf die Einsprache ein, soweit sie das Wohnhaus mit Scheune betraf, und wies die Einsprache bezüglich des Schopfs ab. II. A rekurrierte dagegen an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Er beantragte sinngemäss eine Befreiung des Schopfs von der Versicherungspflicht sowie eine Reduktion der Versicherungssumme des Wohnhauses mit Scheune um 50 %. Mit Entscheid vom 18. November 2021 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut und reduzierte die Versicherungssumme für den Schopf auf Fr. 44'550.-; im Übrigen wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat (Dispositiv-Ziff. I). Die Kosten des Rekursverfahrens in der Höhe von Fr. 4'545.- auferlegte es zu 3/5 A und zu 2/5 der GVZ (Dispositiv-Ziff. II), Umtriebsentschädigungen sprach es keine zu (Dispositiv-Ziff. III). III. Gegen diesen Entscheid erhob A am 20. Dezember 2021

Beschwerde. Er beantragt die Befreiung des Schopfs von der Versicherungspflicht sowie die Reduktion "beider Liegenschaftswerte" um 50 %. Am 21. Januar 2022 reichte A ein ergänzendes Schreiben ein. Das Baurekursgericht beantragte am 18. Januar 2021 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die GVZ beantragte mit Beschwerdeantwort vom 28. Januar 2022 die Abweisung der Beschwerde unter Entschädigungsfolge zulasten von A. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist für Beschwerden gegen Rekursentscheide des Baurekursgerichts über Anordnungen der GVZ im Versicherungsbereich nach §§ 41 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) in Verbindung mit § 76 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975 (GebVG, LS 862.1) zuständig.
- 1.2 Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist zunächst die Frage, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht nicht auf den Antrag des Beschwerdeführers um Reduktion der Versicherungssumme des Wohnhauses mit Scheune an der D-Strasse 02 in E eingetreten ist. Zudem ist die Festlegung der Versicherungssumme des Schopfs des Beschwerdeführers an der D-Strasse 03 in E zu überprüfen.
- 1.3 Die Prozessvoraussetzungen sind erfüllt, auf die Beschwerde ist einzutreten.
2. 2.1 Die Versicherungssumme des Wohnhauses mit Scheune an der D-Strasse 02 in E wurde am 14. Juni 2018 im Rahmen einer Revisionsschätzung überprüft. Die Vorinstanzen sind der Ansicht, eine Überprüfung dieser Schätzung sei nicht möglich, da die Schätzungsverfügung vom 19. Juli 2018 rechtskräftig geworden sei.
- 2.2 Gemäss § 23 Abs. 3 GebVG kann die Gebäudeeigentümerin bzw. der Gebäudeeigentümer jederzeit ein Gesuch um (erneute) Schätzung seiner Gebäude stellen. Es besteht kein Grund, ein Gesuch um neue Schätzung entgegen dem klaren Gesetzeswortlaut nur bei einer Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse zuzulassen (anderer Meinung: Roland Schaer in: Urs Glaus/Heinrich Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar, Basel 2009, S. 179, unter Hinweis auf die Oberschätzungsbehörde nach Versicherungsgesetz des Kantons Aargau, 23. Mai 2002, AGVE 2002, 567 ff.). Da die Gebäudeeigentümerin oder der Gebäudeeigentümer die Kosten der Schätzung selber zu tragen hat, wenn sie oder er ein Gesuch um neue Schätzung eines Gebäudes stellt (vgl. § 32 Abs. 1 GebVG), verursacht die Möglichkeit, jederzeit ein Gesuch um eine neue Schätzung einreichen zu können, wohl auch kaum praktische Probleme.
- 2.3 Aus den Akten ergibt sich nicht eindeutig, ob der Beschwerdeführer bei der Beschwerdegegnerin ein Gesuch um kostenpflichtige Neuschätzung der Versicherungssumme des Wohnhauses mit Scheune im Sinn von § 23 Abs. 3 GebVG gestellt hat. Die Ausführungen des Beschwerdeführers in seiner Einsprache vom 25. September 2020 deuten jedoch auf ein entsprechendes Gesuch seinerseits hin, schreibt er doch: "Statt wie gewünscht, Haus und Scheune würden nochmals geschätzt, wurde nur der 'Schopf' angeschaut." Die Beschwerdegegnerin wäre daher verpflichtet gewesen, vor Erlass des Nichteintretensentscheids abzuklären, ob der Beschwerdeführer ein Gesuch um eine neue Schätzung im Sinn von § 23 Abs. 3 GebVG gestellt hat, und ob er an einem allfälligen Gesuch auch bei Kenntnis der Kostentragungspflicht gemäss § 32 Abs. 1 GebVG festhält. Sofern er ein solches Gesuch gestellt hat, hätte die Beschwerdegegnerin diesem entsprechen müssen.
- 2.4 Kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, eine Vorinstanz sei auf ein Begehren zu Unrecht nicht eingetreten, weist es die Angelegenheit in der Regel zurück (§ 64 Abs. 1 VRG; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 63 N. 18, § 64 N. 7). Die Sache ist dementsprechend, soweit sie die Schätzung des Wohnhauses und der Scheune an der D-Strasse 02 in E betrifft, an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, zwecks Abklärung, ob der Beschwerdeführer ein

Gesuch um eine neue Schätzung gestellt hat und weiterhin an diesem festhält, sowie zur neuen Entscheidung. 3. 3.1 Der Beschwerdeführer beantragt die Befreiung des Schopfs an der D-Strasse 03 in E von der Versicherungspflicht. 3.2 Gemäss § 10 GebVG sind sämtliche im Kanton Zürich gelegene Gebäude bei der GVZ zu versichern. Nicht in die Versicherung aufgenommen werden Gebäude mit einem Versicherungswert von unter Fr. 5'000.- (§ 11 Ziff. 1 GebVG in Verbindung mit § 9 der Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung vom 1. Oktober 1999 [LS 862.11]) sowie Gebäude, die nicht als Dauereinrichtungen erstellt wurden (§ 11 Ziff. 2 GebVG). Zudem werden Gebäude, die einer besonderen Gefährdung durch Feuer, Explosionen oder Elementarereignisse ausgesetzt sind, von der Versicherung ausgeschlossen (§ 12 Abs. 1 GebVG). 3.3 Der Schopf des Beschwerdeführers an der D-Strasse 03 in E wurde als Dauereinrichtung erstellt und ist keiner besonderen Gefährdung im Sinn von § 12 Abs. 1 GebVG ausgesetzt. Zudem übersteigt der Versicherungswert des Schopfs, wie nachfolgend festgestellt wird, die Grenze von Fr. 5'000.-. Folglich unterliegt der Schopf der Versicherungspflicht.

E. 4.1

Gemäss § 34 GebVG werden die Gebäude in der Regel zum Neuwert versichert. Der Neuwert entspricht dem Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am Tag der Schätzung erforderlich ist (§ 25 Abs. 2 GebVG). Wenn bau- oder feuerpolizeiliche Gründe gegen eine Versicherung zum Neuwert sprechen, erfolgt die Versicherung zum Zeitwert (§ 35 GebVG). Der Zeitwert entspricht dem Neuwert abzüglich der Wertverminderungen, die infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten sind (§ 25 Abs. 3 GebVG). Schliesslich gibt es Gebäude, welche nur noch zum Abbruchwert versichert werden (§ 36 GebVG). Der Abbruchwert ist der Verkaufswert des Baumaterials des Abbruchobjekts (§ 25 Abs. 4 GebVG). Eine Versicherung zum Abbruchwert kommt in Betracht, wenn ein Gebäude zum Abbruch bestimmt ist (subjektiver Grund) oder wegen Zerfalls nicht mehr benutzbar ist (objektiver Grund; GebVG § 36; Dieter Gerspach in: Urs Glaus/Heinrich Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar, Basel 2009, S. 278, m.H.). Die Bestimmung von § 36 GebVG räumt den Versicherungsnehmenden folglich das Recht ein, ein Gebäude, dessen Abbruch sie beabsichtigen, unabhängig von seinem Zustand nur noch zum Abbruchwert versichern zu lassen (VGr, 8. Februar 2017, VB.2016.00629, E. 2.2).

E. 4.2

Der Schopf des Beschwerdeführers wird derzeit als Lagerraum für Gartengeräte und Marroni genutzt. Er ist nicht infolge Zerfalls unbenutzbar geworden. Objektive Gründe für eine Versicherung des Schopfs zum Abbruchwert liegen folglich keine vor. Der Beschwerdeführer macht zwar mehrfach geltend, dass er den Schopf als nutzlos erachte. Dass er beabsichtige diesen abzureissen, bringt er hingegen nicht vor. Daher sind auch subjektive Gründe dafür, den Schopf zum Abbruchwert zu versichern, zu verneinen. Die Versicherung eines Gebäudes zum Abbruchwert wäre erst möglich, wenn der Beschwerdeführer die Nutzung des Gebäudes endgültig aufgegeben und den Entschluss gefasst hätte, das Gebäude abzureissen (Dieter Gerspach in: Urs Glaus/Heinrich Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar, Basel 2009, S. 278), was vorliegend nicht der Fall ist. Bestünde die Möglichkeit, ein Gebäude nach Belieben nur zum Abbruchwert zu versichern, auch wenn keine wirkliche Absicht besteht, das Gebäude abzureissen, würde das Versicherungsobligatorium ausgehöhlt. Eine Versicherung zum Abbruchwert kommt folglich vorliegend nicht in Betracht.

E. 4.3

Es bestehen keine Hinweise auf bau- oder feuerpolizeiliche Gründe, die im Sinn von § 35 GebVG gegen eine Versicherung zum Neuwert sprechen. Auch sonst sind keine wichtigen Gründe ersichtlich, die eine Abweichung vom Neuwertprinzip rechtfertigen würden (vgl. Andreas Rüegg in: Urs Glaus/Heinrich Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar, Basel 2009, S. 157). Eine erhebliche Verminderung des Gebäudewerts infolge Teilabbruchs oder Teilschadens liegt ebenfalls nicht vor (vgl. § 26 GebVG). Der Schopf des Beschwerdeführers ist daher nicht zum Zeitwert zu versichern.

E. 4.4

Nach dem Gesagten ist der Schopf des Beschwerdeführers, wie von der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz richtig festgestellt, zum Neuwert zu versichern.

E. 5.1

Die Beschwerdegegnerin setzte die Versicherungssumme des Schopfs des Beschwerdeführers auf Fr. 56'700.- fest. Sie bestimmte die Höhe der Versicherungssumme, indem sie das Volumen des Schopfs von 81 m³ mit einem Kubikmeterpreis von Fr. 700.-/m³ multiplizierte. Im Übrigen brachte die Beschwerdegegnerin zur Begründung der festgesetzten Höhe der Versicherungssumme lediglich vor, die Überprüfung der Revisionsschätzung am 23. Februar 2021 habe ergeben, dass das Gebäude korrekt geschätzt worden sei. Woraus sich ein Neubauwert Fr. 700.-/m³ ergibt bzw. worauf sie ihre Annahme stützt, dieser Wert entspreche den ortsüblichen Baupreisen für ein derartiges Gebäude, legte die Beschwerdegegnerin nicht dar.

E. 5.2

Die Vorinstanz kam zum Schluss, der Kubikmeterpreis sei auf Fr. 550.-/m³ zu reduzieren, weshalb die Versicherungssumme lediglich Fr. 44'550.- betrage. Sie führte aus, dass die Neuerstellungskosten typischer Erdgeschossbauten gemäss dem Buch "Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften" von Kaspar Fierz Fr. 50.-/m³ bis Fr. 600.-/m³ betragen würden (Kaspar Fierz, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. A., Zürich etc. 2011, Anhang III, S. 735). Der strittige Schopf sei von den im Buch genannten Kategorien am ehesten mit den Pavillonbauten mit niedriger Ausstattung wie bspw. Büropavillons vergleichbar, welche mit Fr. 350.-/m³ bis Fr. 380.-/m³ veranschlagt würden. Da der Schopf jedoch aus zwei zusammengebauten Gebäuden aus Mauerwerk und Holz bestehe sowie über Fenster und ein Ziegeldach verfüge, sei er – trotz fehlender eigentlicher höherer Ausstattung – eher unter die Pavillons mit höherer Ausstattung zu subsumieren. Für diese werde mit einem Kubikmeterpreis von Fr. 480.-/m³ bis Fr. 550.-/m³ gerechnet.

E. 5.3

Bei der Schätzung des Versicherungswerts eines Gebäudes bzw. der Festlegung des Kubikmeterpreises handelt es sich um Ermessensentscheide (vgl. BRG, 20. Februar 2014, BRGE IV Nr. 0012/2014, E. 3.3.3 = BEZ 2014 Nr. 25). Das Verwaltungsgericht kann diese folglich nur auf das Überschreiten, Unterschreiten oder den Missbrauch des Ermessens überprüfen, hingegen nicht auf ihre Angemessenheit (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG).

E. 5.4

Die Vorinstanz setzte den Kubikmeterpreis unter Verweis auf das Buch "Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften" von Kaspar Fierz fest. In diesem Buch werden die Neuerstellungskosten typischer Bauten angegeben, wobei für Erdgeschossbauten zwischen sieben Gebäudekategorien unterschieden wird (vgl. Kaspar Fierz, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. A., Zürich etc. 2011, Anhang III, S. 735). Da keine der Beschreibungen dieser sieben Gebäudekategorien auf den Schopf des Beschwerdeführers zutrifft und das Buch bereits elf Jahre alt ist, ist der von der Vorinstanz festgesetzte Kubikmeterpreis anhand des Schweizerischen Schätzerhandbuchs der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten aus dem Jahr 2019 zu überprüfen (Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. A., Aarau 2019).

E. 5.5

Gemäss dem Schweizerischen Schätzerhandbuch beträgt der Kubikmeterpreis für ein ein- oder mehrgeschossiges Lagerhaus in massiver Konstruktion ohne besonderen Ausbau, ungeheizt oder temperiert, Fr. 175.-/m³ bis Fr. 300.-/m³. Derjenige für ein ein- oder mehrgeschossiges Werkstattgebäude in massiver Konstruktion, beheizt, mit Wasser- und Elektroanschlüssen für einen Maschinenpark, beläuft sich auf Fr. 250.-/m³ bis Fr. 400.-/m³. Der Neubaupreis für ein Werkstattgebäude mit umfangreicheren technischen Anlagen liegt bei Fr. 325.-/m³ bis Fr. 450.-/m³ (Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. A., Aarau 2019, S. 399).

E. 5.6

Der Schopf des Beschwerdeführers ist weder geheizt noch isoliert (vgl. 8/1 S. 11 ff.) und weist keine besondere Ausstattung auf. Er verfügt jedoch über festes Mauerwerk, weshalb die Bauweise als massive Konstruktion und nicht als Leichtbauweise zu bezeichnen ist. Entsprechend liesse er sich allenfalls unter die vorgenannte Kategorie der ein- oder mehrgeschossigen Lagerhäuser in massiver Konstruktion ohne besonderen Ausbau subsumieren. Das Gebäudevolumen des Schopfs ist jedoch eher klein, was sich – wie die Vorinstanz richtig feststellt – erhöhend auf den Kubikmeterpreis auswirkt. Entsprechend kann der Schopf auch nicht unbedingt als "Lagerhaus" bezeichnet werden. Zudem ist eine vorsichtige Schätzung angezeigt, um im Schadensfall eine Unterdeckung zu vermeiden (BRG, 20. Februar 2014, BRGE IV Nr. 0012/2014, E. 3.3.3 = BEZ 2014 Nr. 25). Daher scheint es gerechtfertigt, für den Schopf von vergleichbaren Neubaukosten wie für ein ein- oder mehrgeschossiges beheiztes Werkstattgebäude in massiver Konstruktion auszugehen, obschon er nicht beheizt ist. Diese Kosten betragen Fr. 250.-/m³ bis Fr. 400.-/m³.

E. 5.7

Die Vorinstanz setzte den Schopf mit einem Pavillon mit höherer Ausstattung gleich und ging von einem Kubikmeterpreis von Fr. 550.-/m³ aus. Damit legte sie den Kubikmeterpreis am oberen Ende der Preisspanne für Pavillons mit höherer Ausstattung fest. Angesichts des Umstands, dass der Schopf über keine höhere Ausstattung verfügt und mit einem Werkstattgebäude in massiver Konstruktion vergleichbar ist, dessen Kubikmeterpreis gemäss dem Schweizerischen Schätzerhandbuch Fr. 250.-/m³ bis Fr. 400.-/m³ beträgt, ist der Entscheid der Vorinstanz als ausserhalb des ihr zustehenden Ermessensbereichs zu qualifizieren. Der Entscheid erweist sich demnach als

rechtsverletzend.

E. 5.8

Zumal die Vorinstanz ihr Ermessen rechtsverletzend ausgeübt hat, ist die von ihr vorgenommene Festsetzung der Versicherungssumme aufzuheben. Hebt das Verwaltungsgericht eine angefochtene Anordnung auf, so kann es nach § 63 Abs. 1 VRG selbst entscheiden. Dabei steht dem Verwaltungsgericht zu, bei Aufhebung eines Ermessensentscheids seinerseits einen Ermessensentscheid zu fällen (Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 63 N. 18; BGr, 15. März 2013, 1C_207/2012, E. 3.4.1). Wie bereits dargelegt ist für den Schopf des Beschwerdeführers von einem Neubaupreis von Fr. 250.-/m³ bis Fr. 400.-/m³ auszugehen. Da das kleine Gebäudevolumen und die massive Bauweise sich bereits auf die Wahl der Gebäudekategorie ausgewirkt haben (vgl. E. 4.5), ist innerhalb dieses Rahmens von einem mittleren Preis auszugehen. Folglich resultieren Neubaukosten von Fr. 325.-/m³. Bei einem Gebäudevolumen von 81 m³ ergibt sich somit eine Versicherungssumme von Fr. 26'325.-.

E. 6

Demzufolge ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der Einspracheentscheid vom 22. März 2021 sowie Dispositiv-Ziff. I des Rekursentscheids vom 18. November 2021 sind aufzuheben. Die Versicherungssumme des Schopfs mit der GVZ-Nr. 04 an der D-Strasse 03 in E ist in Abänderung der Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 10. September 2020 auf Fr. 26'325.- festzusetzen. Bezüglich des Wohnhauses mit Scheune mit der GVZ-Nr. 05 an der D-Strasse 02 in E ist die Sache zur Abklärung, ob ein Gesuch um Neuschätzung vorliegt, sowie zur neuen Entscheidung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

E. 7.1

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu 1/4 dem Beschwerdeführer und zu 3/4 der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Die Kosten des Rekursverfahrens sind in Abänderung von Dispositiv-Ziff. II des vorinstanzlichen Entscheids vom 18. November 2021 ebenfalls zu 1/4 dem Beschwerdeführer und zu 3/4 der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

E. 7.2

Mangels mehrheitlichen Obsiegens ist der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Zudem kommt dem Gemeinwesen in einer Konstellation wie der vorliegenden grundsätzlich ohnehin kein Anspruch auf eine Parteientschädigung zu, weil das Erheben und Beantworten von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben gehört (vgl. VGr, 25. November 2021, VB.2021.00543, E. 9.2).

E. 8

Zur Rechtsmittelbelehrung des nachstehenden Dispositivs ist Folgendes zu erläutern: Soweit sich das vorliegende Urteil auf das Wohnhaus mit Scheune bezieht, handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid, der als Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (SR 173.110) zu qualifizieren ist. Das Bundesgericht lässt sich daher diesbezüglich nur anrufen, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil droht oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen könnte und so einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder

Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde.

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