

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00504 vom 14. Juni 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-06-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00504

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00504 du 14 juin 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00504 del 14 giugno 2005

Regeste

Verweigerung von Versicherungsleistungen | [Verjährung von Geldforderungen gegenüber der Gebäudeversicherung bei einem 2005 abgebrannten Stallgebäude.] Die zweijährige Wiederherstellungsfrist gemäss § 61 Abs. 1 GebVG für das am 14. Juni 2005 abgebrannte Gebäude wurde am 16. März 2007 um zwei Jahre verlängert (§ 61 Abs. 3 GebVG) und lief am 14. Juni 2009 ab (E. 3.3). Die Verantwortung dafür, dass eine Wiederherstellung nicht innerhalb der Frist erfolgte, lag nicht bei den Behörden, sondern bei den anspruchsberechtigten Privaten, die sich nicht über die Zuteilung und den Wiederaufbau einigen konnten und deswegen nicht rechtzeitig ein Feststellungsbegehren betreffend das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes beim ALN stellten. Damit liegen keine öffentlich-rechtlichen Wiederherstellungshindernisse im Sinn von § 61 Abs. 2 GebVG vor und lief die Wiederherstellungsfrist (als Verwirkungsfrist) am 14. Juni 2009 ab (E. 3.3.3). Die Frist zur Geltendmachung des (niedrigeren) Verkehrswerts ist eine Verjährungsfrist (E. 4.2). Sie beginnt mit dem Eintritt des Schadens (E. 4.4.1) und beträgt 10 Jahre (E. 4.4.2). Die Verjährung wurde vorliegend durch mehrere Schuldanerkenntnisse der Beschwerdegegnerin unterbrochen, womit die Verjährungsfrist noch nicht abgelaufen ist (E. 5.7). Neuverlegung der Rekurskosten aufgrund einer schweren Gehörsverletzung durch die Beschwerdegegnerin im Ausgangsverfahren (E. 6.2). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 4

Abteilung/4. Kammer Weiterzug: Eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist am Bundesgericht noch hängig. Rechtsgebiet: Übriges
Verwaltungsrecht
Betreff: Verweigerung von Versicherungsleistungen [Verjährung von Geldforderungen gegenüber der Gebäudeversicherung bei einem 2005 abgebrannten Stallgebäude.] Die zweijährige Wiederherstellungsfrist gemäss § 61 Abs. 1 GebVG für das am 14. Juni 2005 abgebrannte Gebäude wurde am 16. März 2007 um zwei Jahre verlängert (§ 61 Abs. 3 GebVG) und lief am 14. Juni 2009 ab (E. 3.3). Die Verantwortung dafür, dass eine Wiederherstellung nicht innerhalb der Frist erfolgte, lag nicht bei den Behörden, sondern bei den anspruchsberechtigten Privaten, die sich nicht über die Zuteilung und den Wiederaufbau einigen konnten und deswegen nicht rechtzeitig ein Feststellungsbegehren betreffend das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes beim ALN stellten. Damit liegen keine öffentlich-rechtlichen Wiederherstellungshindernisse im Sinn von § 61 Abs. 2 GebVG vor und lief die Wiederherstellungsfrist (als Verwirkungsfrist) am 14. Juni 2009 ab (E. 3.3.3). Die Frist zur Geltendmachung des (niedrigeren) Verkehrswerts ist eine Verjährungsfrist (E. 4.2). Sie beginnt mit dem Eintritt des Schadens (E. 4.4.1) und beträgt 10 Jahre (E. 4.4.2). Die Verjährung wurde vorliegend durch mehrere Schuldanerkenntnisse

der Beschwerdegegnerin unterbrochen, womit die Verjährungsfrist noch nicht abgelaufen ist (E. 5.7). Neuverlegung der Rekurskosten aufgrund einer schweren Gehörsverletzung durch die Beschwerdegegnerin im Ausgangsverfahren (E. 6.2). Teilweise Guttheissung.

Stichworte: FEUERPOLIZEI UND GEBÄUDEVERSICHERUNG
GEBÄUDEVERSICHERUNG SCHULDANERKENNUNG VERJÄHRUNG
VERJÄHRUNGSUNTERBRECHUNG VERTRAUENSSCHUTZ VERWIRKUNG

Rechtsnormen: Art. 7 BGGB Art. 29 Abs. 2 BV § 61 Abs. 1 GebäuderversG § 61 Abs. 2 GebäuderversG § 61 Abs. 3 GebäuderversG Art. 127 OR Publikationen: - keine -

Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 4. Abteilung VB.2024.00504 Urteil der 4. Kammer vom 25. September 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Tamara Nüssle (Vorsitz), Verwaltungsrichter Marco Donatsch, Verwaltungsrichter Martin Bertschi, Gerichtsschreiber Dumenig Stiffler. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführer, gegen GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Beschwerdegegnerin, und 1. D, 2. E, vertreten durch RA F, 3. G, 4. H, Mitbeteiligte, betreffend Verweigerung von Versicherungsleistungen, hat sich ergeben: I. A. Am 14. Juni 2005 wurden die Gebäude Nrn. 01 und 02 am I-Steig in J durch einen Brand zerstört. Es handelte sich um ein zweiteiliges Stallgebäude, dessen einer Teil (Nr. 01) sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 (im Eigentum von A) und dessen anderer Teil (Nr. 02) sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 (im Eigentum der Erbengemeinschaft K [des Vaters von A]) befand. Mit zwei Schreiben vom 15. Juli 2005 anerkannte die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich den Schaden bei Wiederherstellung des Gebäudes ("Wiederaufbau") in der Höhe von Fr. 478'000.- bzw. 429'000.- sowie bei Nichtwiederherstellung in der Höhe von Fr. 143'000.- bzw. 153'000.-. Am 2. November 2005 bzw. am 8. Juni 2007 leistete die GVZ je eine kleinere Zahlung. Am 16. Mai 2007 erstreckte sie die Frist für die Wiederherstellung um zwei Jahre; am 27. Mai 2009 teilte sie mit, dass die Wiederherstellungsfrist noch nicht zu laufen begonnen habe und daher auch nicht erstreckt werden könne. B. Mit Urteil vom 29. Februar 2012 wies das Bezirksgericht L sowohl das Begehren von A, seiner Mutter M und seines Bruders D auf Zuweisung des landwirtschaftlichen Betriebs im Nachlass von K an den Erstgenannten als auch das Begehren seiner Schwester E auf Zuweisung der im Nachlass befindlichen landwirtschaftlichen Grundstücke an sie selber ab. Eine Berufung von E gegen dieses Urteil wies das Obergericht am 14. September 2012 ab, die dagegen gerichtete Beschwerde wies das Bundesgericht am 20. November 2012 ab, soweit es darauf eintrat. Bezüglich der Abweisung der Klage auf Zuteilung des landwirtschaftlichen Betriebs an A erwuchs das Bezirksgerichtsurteil in Rechtskraft. C. Mit Klage vom 30. Juli 2019 beantragte E beim Bezirksgericht L unter anderem die Teilung des Nachlasses der 2018 verstorbenen M und die Zuweisung der landwirtschaftlichen Grundstücke im Nachlass von K an sie. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2021 sistierte das Bezirksgericht dieses Verfahren, bis in einem Verwaltungsverfahren ein Feststellungsentscheid über die Frage der Gewerbequalität der landwirtschaftlichen Grundstücke im Nachlass von K ergangen sei. Am 12. April 2022 ersuchten A und sein Sohn B (neben anderen Beklagten im genannten Erbteilungsverfahren) das Amt für Landschaft und Natur (ALN) um Gewerbebestimmung für den Landwirtschaftsbetrieb bzw. dessen landwirtschaftliche Grundstücke. Mit Schreiben vom 14. Juni 2022 verlangte das ALN unter anderem eine aktualisierte Stellungnahme der GVZ. Am 24. März 2023 ersuchten A und B erstmals um Mitteilung, ob die Versicherungssummen für die Gebäude Nrn. 01 und 02 nach wie vor beansprucht werden könnten, worauf die GVZ verneinend antwortete; die Verweigerung eines formellen

Entscheid wurde vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 12. Oktober 2023 geschützt. D. In der Folge forderten A und B die GVZ auf, in einer anfechtbaren Verfügung festzustellen, ob die Versicherungssummen für die Gebäude Nrn. 01 und 02 noch immer beansprucht werden könnten. Mit Verfügung vom 21. November 2023 stellte hierauf die GVZ fest, dass die Ansprüche auf Versicherungsleistung betreffend das Gebäude Nr. 01 verjährt seien und nicht mehr beansprucht werden könnten. Bezüglich des Gebäudes Nr. 02 hielt sie in den Erwägungen fest, dass die Gesuchsteller keine Feststellung verlangen könnten, weil es nicht in ihrem Eigentum stehe. II. Hiergegen erhoben A und B am 22. Dezember 2023 Rekurs an das Baurekursgericht. Dieses bezog die weiteren Mitglieder der Erbgemeinschaften, nämlich D, E und N, als Mitbeteiligte in das Verfahren ein. Mit Entscheid vom 27. Juni 2024 wies es den Rekurs ab, belastete A und B zu 4/5 sowie die GVZ zu 1/5 mit den Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 20'235.- (Dispositiv-Ziff. II) und verpflichtete A und B zur Bezahlung einer Umtriebsentschädigung an E (Dispositiv-Ziff. III). Es begründete dies im Wesentlichen wie folgt: Aufgrund des Vertrauens in die Auskunft der GVZ vom 27. Mai 2009 habe die Wiederherstellungsfrist erst mit dem Bundesgerichtsentscheid vom 20. November 2012 zu laufen begonnen und sei somit am 20. November 2014 ungenutzt verstrichen. Für die niedrigere Vergütung zum Verkehrswert habe eine fünfjährige Verjährungsfrist ebenfalls am 20. November 2012 begonnen. Diese sei am 20. November 2017 abgelaufen. Der GVZ wurde ein Fünftel der Kosten auferlegt, weil sie mit der Weigerung, über die Ansprüche bezüglich des Gebäudes Nr. 02 förmlich zu entscheiden, eine Rechtsverweigerung begangen habe. III. Hiergegen erhoben A und B am 30. August 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragten, es sei unter Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide sowie unter Entschädigungsfolge zulasten des Kantons Zürich, der GVZ sowie von E festzustellen, dass die Versicherungsansprüche aus dem Brandfall (in der Höhe von Fr. 463'000.- und 396'000.- bei Wiederherstellung bzw. Fr. 153'000.- und 143'000.- bei Nichtwiederherstellung) noch bestünden und noch nicht verjährt seien und dass die Versicherungssummen unter Berücksichtigung des neuen Stallkonzepts sowie des neuen Standortes für den Wiederaufbau der abgebrannten Gebäude Nrn. 01 und 02 beansprucht werden könnten. Für den Fall der Beschwerdeabweisung seien die Rekurskosten der GVZ, eventuell dem Kanton Zürich und E aufzuerlegen. Das Baurekursgericht beantragte in seiner Stellungnahme vom 24. September 2024 Abweisung der Beschwerde. Die GVZ beantragte in der Beschwerdeantwort vom 3. Oktober 2024 Abweisung der Beschwerde unter Entschädigungsfolge. Dasselbe beantragte E (Mitbeteiligte 2) in ihrer Stellungnahme vom 24. September 2024. In der Replik vom 18. November 2024, der Duplik vom 4. Dezember 2024 und der Triplik vom 21. Januar 2025 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Ebenso hielt E in einer Stellungnahme vom 3. Dezember 2024 zur Replik an ihren Anträgen fest. Nach dem Tod von N (Mitbeteiligter 3) wurden dessen Erbe G und dessen Erbin H mit Präsidialverfügung vom 31. Dezember 2024 als Mitbeteiligte 3 und 4 in das Verfahren aufgenommen. Mit Präsidialverfügung vom 5. Juni 2025 setzte das Verwaltungsgericht der Beschwerdegegnerin Frist, um nicht bei den Akten liegende Korrespondenz nachzureichen, die im Bericht des Willensvollstreckers von M vom 25. Januar 2021 erwähnt wird. Am 19. Juni 2025 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Suche danach aufgefundene Unterlagen – einzelne der im Bericht erwähnten Schreiben sowie eine zusätzliche E-Mail-Korrespondenz – ein. Am 26. Juni 2025 ersuchten die Beschwerdeführer darum, die fehlenden Akten vom Willensvollstrecker edieren zu lassen. Am 18. Juli 2025 reichten sie selber Teile der betreffenden Unterlagen ein. Hierzu äusserte sich die Mitbeteiligte 2 am

5. August 2025 und dazu liessen sich wiederum die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 10. August 2025 vernehmen. Zu dieser Eingabe nahmen die Beschwerdegegnerin am 15. August 2025 und die Mitbeteiligte 2 am 25. August 2025 Stellung. Zur letztgenannten Eingabe äusserten sich die Beschwerdeführer am 27. August 2025. Die Genannten hielten dabei jeweils ausdrücklich oder sinngemäss an ihren Anträgen fest. Im Übrigen verzichteten die Parteien und Mitbeteiligten ausdrücklich oder stillschweigend auf Vernehmlassungen. Insbesondere liessen sich die weiteren Mitbeteiligten nicht vernehmen. 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 Die Beschwerdegegnerin beanstandet, dass die Beschwerdeführer ihre Begehren im Vergleich zum Rekursverfahren ausgeweitet hätten, indem damit nun auch die Feststellung beantragt werde, dass die Versicherungssummen unter Berücksichtigung des neuen Stallkonzepts und des neuen Standorts für den Wiederaufbau beansprucht werden könnten. Es handelt sich um einen vom ALN gewünschten Bestandteil der Feststellung, der vom Beschwerdegegner in seinem Entscheid vom 23. November 2023 erwähnt wird. Dass die Beschwerdeführer ihn in den Rekursanträgen – anders als in der Rekursbegründung – nicht explizit erwähnten, kann nicht als Verzicht auf einen Teil der gemäss ALN notwendigen Feststellung aufgefasst werden. Daher liegt keine unzulässige Erweiterung des Streitgegenstands vor.
- 1.3 1.3.1 Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG) ist gegeben: Die Beschwerdeführer wurden vom ALN aufgefordert, eine aktualisierte Stellungnahme der Beschwerdegegnerin beizubringen, ob die Versicherungssumme für die Gebäude Nrn. 01 und 02 beansprucht werden kann. Unter anderem davon hängt ab, ob der von ihnen in Generationengemeinschaft geführte Landwirtschaftsbetrieb als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) gilt. Dies wird wiederum massgeblich sein für den Entscheid über die Zuweisung der Grundstücke im hängigen Erbteilungsprozess, der sistiert wurde, um die Entscheidung über die Anerkennung als landwirtschaftliches Gewerbe in einem vom Beschwerdeführer 2 einzuleitenden Verfahren abzuwarten. Aus diesem Grund verfügen die Beschwerdeführer namentlich auch insofern über die Beschwerdebefugnis im eigenen Namen, als das Grundstück Kat.-Nr. 03 betroffen ist, das im Eigentum der Erbengemeinschaft K steht. Das Feststellungsinteresse der Beschwerdeführer ist damit ausgewiesen. Ob sie auch als Angehörige der Erbengemeinschaft handeln könnten, kann offenbleiben.
- 1.3.2 Weil die Beschwerdeführer den Landwirtschaftsbetrieb in Generationengemeinschaft führen und der Beschwerdeführer 1 bezüglich der betroffenen Grundstücke Eigentümer bzw. Gesamthandschafter ist, besteht schliesslich die Legitimation des Beschwerdeführers 1 unabhängig davon, dass er seinen Versicherungsanspruch bezüglich des Gebäudes Nr. 01 vertraglich dem Beschwerdeführer 2 abgetreten hat. Schliesslich ist entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin unerheblich, wann das Feststellungsinteresse entstand; entscheidend ist nur, dass es bei der Verfahrenseröffnung vorlag und im Zeitpunkt des Entscheids noch besteht (vgl. Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 24).
- 1.4 Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, womit auf die Beschwerde einzutreten ist.
2. 2.1 Die Beschwerdeführer werfen den

Vorinstanzen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV, SR 101]) vor. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt von der Behörde, dass sie die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hört, ernsthaft prüft und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid sachgerecht angefochten werden kann (BGE 149 V 156 E. 6.1 mit weiteren Hinweisen). Auf die zentralen Argumente ist in der Regel explizit einzugehen (BGr, 24. April 2025, 1C_24/2025, E. 3.4).

2.2 Der Vorinstanz werfen die Beschwerdeführer vor, sie habe die mangelhafte Begründung der erstinstanzlichen Verfügung geschützt und sich nicht genügend mit den Rekursvorbringen, namentlich dem Vorwurf der Willkür an die Beschwerdegegnerin, auseinandergesetzt. Sie stellen allerdings keinen Rückweisungsantrag. Die Begründung des Rekursentscheids hält vor dem Anspruch auf rechtliches Gehör ohne Weiteres stand.

2.3 Der Beschwerdegegnerin werfen die Beschwerdeführer vor, nicht auf ihre Vorbringen eingegangen zu sein. Dies trifft zu: Aus dem vorangegangenen Verfahren war der Beschwerdegegnerin bekannt, dass die Beschwerdeführer sich einerseits darauf beriefen, dass die Fristen wegen eines öffentlich-rechtlichen Wiederherstellungshindernisses noch nicht zu laufen begonnen hätten, und andererseits darauf, dass wegen des Schreibens der GVZ vom 27. Mai 2009 der Vertrauensschutz greife und die Wiederherstellungsfrist zumindest deswegen noch nicht zu laufen begonnen habe. Dieses Verfahren hatte die Beschwerdegegnerin zu berücksichtigen, weil es um denselben Gegenstand ging. Eine materielle Beurteilung hatte im ersten Verfahren gemäss dem Entscheid des Baurekursgerichts vom 12. Oktober 2023 nur deshalb unterbleiben dürfen, weil die Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin noch nicht "bedingungslos zum Entscheid über die strittige materielle Rechtsfrage bzw. zum Erlass der entsprechenden Verfügung" aufgefordert hatten; das entsprechende Ersuchen, welches das vorliegende Verfahren auslöste, richteten die Beschwerdeführer in der Folge – unter Hinweis auf den Entscheid des Baurekursgerichts und auf das Schreiben vom 27. Mai 2009 – an die Beschwerdegegnerin. Bei der Frage nach der Rechtswirkung des Schreibens vom 27. Mai 2009 handelt es sich um ein ernstzunehmendes Vorbringen und um eines der beiden zentralen, im vorangegangenen Verfahren ausführlich begründeten Argumente der Beschwerdeführer. Dennoch ging die Beschwerdegegnerin in ihrer Verfügung mit keinem Wort darauf ein, sondern beschränkte sich darauf, die Verjährung anzurufen und implizit das erste Begründungselement der Beschwerdeführer zurückzuweisen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz genügte dies jedoch nicht, weil damit die Frage des Vertrauensschutzes nicht beantwortet wurde. Die Beschwerdeführer waren somit zur erneuten Rekurseregreifung gezwungen, wenn sie erreichen wollten, dass sich eine Behörde mit einer der beiden entscheidenden Rechtsfragen auseinandersetzt. Somit hat die Beschwerdegegnerin den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör verletzt. Zwar wurde die Gehörsverletzung im Verfahren vor der Vorinstanz, welche über die gleiche Kognition verfügt wie die Beschwerdegegnerin (§ 20 VRG), geheilt. Doch ist sie bei der Verteilung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen.

3. 3.1 In materieller Hinsicht ist zunächst festzuhalten, dass die Gebäude bzw. Gebäudeteile Nrn. 01 und 02 in Bezug auf den Streitgegenstand eine Einheit bilden, unabhängig davon, dass die jeweiligen Grundstücke verschiedenen Eigentümerschaften gehören. Dies ergibt sich daraus, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe der Beschwerdeführer nur beim Einbezug der Grundstücke im Eigentum der Erbgemeinschaft K vorliegen kann. Im Folgenden wird deshalb nicht

mehr auf die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse Bezug genommen. 3.2 Der Streit dreht sich zunächst um die Wiederherstellungsfrist gemäss § 61 GebVG. Bei Wiederherstellung eines total zerstörten Gebäudes vergütet die Beschwerdegegnerin den Versicherungswert (§ 60 GebVG). Ist ein total zerstörtes Gebäude innert zweier Jahre seit Eintritt des Schadens nicht ungefähr am gleichen Standort und mit derselben Zweckbestimmung mindestens im Rohbau wiederhergestellt worden, so wird nur der Verkehrswert vergütet, sofern dieser niedriger ist als der Versicherungswert (§ 61 Abs. 1 GebVG). Wird die Wiederherstellung aus öffentlich-rechtlichen Gründen verzögert, beginnt die Wiederherstellungsfrist erst nach deren Wegfall zu laufen (§ 61 Abs. 2 GebVG). In begründeten Fällen kann die Beschwerdegegnerin die Wiederherstellungsfrist um höchstens zwei Jahre verlängern (§ 61 Abs. 3 GebVG). Aus dem Wortlaut (namentlich dem Adverb "höchstens") von § 61 Abs. 3 GebVG ergibt sich, dass die Wiederherstellungsfrist als Verwirkungsfrist ausgestaltet ist. 3.3 Die Wiederherstellungsfrist lief grundsätzlich ab dem Brand am 14. Juni 2005 und wurde von der Beschwerdegegnerin am 16. Mai 2007 um zwei Jahre verlängert, womit sie am 14. Juni 2009 endete. Fraglich ist allerdings, ob sie aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Wiederherstellungshindernisses im Sinn von § 61 Abs. 2 GebVG verzögert wurde bzw. wird. 3.3.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Wiederherstellungsfrist noch gar nicht zu laufen begonnen habe, weil offen sei, ob ein Ersatzgebäude bewilligungsfähig sei. Dies hängt davon ab, ob der Landwirtschaftsbetrieb der Beschwerdeführer ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGG darstellt. Die entsprechende Feststellungsverfügung ist noch nicht ergangen. Insofern fehlt eine öffentlich-rechtliche Voraussetzung für die Wiederherstellung. 3.3.2 Mit dem Urteil des Bezirksgerichts L vom 29. Februar 2012 bzw. dem Urteil des Bundesgerichts vom 20. November 2012 hat sich dies nicht geändert. Zwar wurden die damaligen Zuweisungsbegehren des Beschwerdeführers 1 und der Mitbeteiligten 2 nicht nur aus privatrechtlichen Gründen im Sinn von Art. 11 bzw. Art. 21 BGG abgewiesen. Das Bezirksgericht verneinte vielmehr auch in Anwendung von Art. 7 BGG, dass der Beschwerdeführer 1 ein landwirtschaftliches Gewerbe führe. Diese öffentlich-rechtliche Frage konnte es allerdings nur vorfrageweise prüfen, war zu ihrer Beantwortung doch das ALN zuständig (§ 1 lit. f der Verordnung über den Vollzug des bäuerlichen Bodenrechts vom 8. Dezember 1993 [OS 52, 598], ausser Kraft getreten auf den 1. Januar 2020; vgl. heute § 1 der Landwirtschaftsverordnung vom 23. Oktober 2019 [LS 910.11]). 3.3.3 Doch nimmt die Vorinstanz zutreffend an, dass das Ausstehen der Feststellungsverfügung über das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht massgeblich ist: Die Verantwortung dafür, dass die Wiederherstellung nicht innerhalb der Fristen von § 61 Abs. 1 und 3 GebVG erfolgte, lag nicht bei den Behörden, sondern bei den anspruchsberechtigten Privaten, die sich nicht über die Zuteilung und den Wiederaufbau einigen konnten und deswegen nicht rechtzeitig ein Feststellungsbegehren stellten. Gemäss dem Willen des Gesetzgebers soll Verzögerungen, an denen die Versicherten keine Schuld trifft, zeitlich befristet Rechnung getragen werden (Prot. KR 1971–1975, S. 8373 [Kommissionspräsident Dünki]). Wie sich auch dem Wortlaut des entsprechenden § 61 Abs. 2 GebVG und der Systematik der gesamten Norm entnehmen lässt, genügt es für den Aufschub der Wiederherstellungsfrist nicht, wenn eine öffentlich-rechtliche Voraussetzung – etwa eine Baubewilligung – fehlt; vielmehr müssen die Gründe für die Verzögerung öffentlich-rechtlich sein. Dies ist hier nicht der Fall. Die Wiederherstellungsfrist wurde demnach nicht verzögert und lief nach einmaliger Verlängerung am 14. Juni 2009 ab. Der Klarheit halber ist anzumerken, dass die Frist zur Vergütung des Versicherungswerts

gemäss § 60 GebVG im Fall des Wiederaufbaus nicht mit der Frist zur Wiederherstellung des Gebäudes nach § 61 GebVG gleichzusetzen ist.

E. 4.1

Damit ist zu prüfen, wann die Frist zur Geltendmachung des niedrigeren Verkehrswerts gemäss § 61 Abs. 1 GebVG zu laufen begann und wie lange sie lief bzw. läuft.

E. 4.2

Im Gegensatz zur Wiederherstellungsfrist ist die Frist zur Vergütung des Verkehrswerts nicht als Verwirkungsfrist ausgestaltet. Die Beschwerdegegnerin beruft sich jedoch auf die Verjährung. Die Verjährung ist ein allgemeiner Rechtsgrundsatz des öffentlichen Rechts, weshalb öffentlich-rechtliche Ansprüche selbst bei Fehlen einer ausdrücklichen Gesetzesbestimmung verjähren (BGE 140 II 384 E. 4.2; VGr, 9. Juli 2020, VB.2019.00355, E. 5.4.1 mit Hinweis). Fehlen Vorschriften zur Verjährung, sind vorab die Regeln zu beachten, die der Gesetzgeber im öffentlichen Recht für verwandte Tatbestände aufgestellt hat; mangels entsprechender Regelungen sind die allgemeinen (zivilrechtlichen) Grundsätze über die Verjährung heranzuziehen, wonach für einmalige Leistungen eine zehnjährige, für periodische eine fünfjährige Frist gilt (BGE 140 II 384 E. 4.2; vgl. auch Tobias Jaag, Kommentar VRG, § 29a N. 9).

E. 4.3

Gemäss der Vorinstanz beginnt die Verjährung mit der Fälligkeit der Forderung (Art. 130 Abs. 1 des Obligationenrechts [OR, SR 220]). Die Fälligkeit richte sich nach § 32 Abs. 3 der Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung vom 1. Oktober 1999 (LS 862.11), wonach die Zahlung bei Nichtwiederherstellung erfolgt, wenn der Schadenplatz geräumt ist. Was die Dauer der Verjährungsfrist anbelangt, geht die Vorinstanz von fünf Jahren aus. Dabei orientiert sie sich an Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2000 über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG, SR 830.1) bezüglich des Erlöschens des Anspruchs auf ausstehende Leistungen oder Beiträge sowie an Art. 46 Abs. 1 des Versicherungsvertragsgesetzes vom 2. April 1908 (VVG, SR 221.229.1) bezüglich der Verjährung der Forderungen aus dem Versicherungsvertrag. Die Beschwerdegegnerin verweist dagegen auf ihre gängige Praxis, wonach die Verjährungsfrist für Versicherungsansprüche gegen sie mit dem Ereignis, das die Leistungspflicht auslöst, zu laufen beginnt (vgl. Art. 46 Abs. 1 VVG) und die Verjährung nach zehn Jahren, entsprechend der Frist von Art. 127 OR, eintritt.

E. 4.4.1

In Bezug auf den Fristbeginn ist dem (den Vollzugsbestimmungen vorgehenden) Gesetz eine Lösung zu entnehmen: Nach § 61 Abs. 1 GebVG beginnt die Wiederherstellungsfrist mit dem Eintritt des Schadens. Weil die Frist für die Vergütung des Verkehrswerts gemäss dem gesetzlichen Konzept von der Wiederherstellungsfrist abhängt, ist als ihr Auslöser ebenfalls der Schadenseintritt anzusehen. Gemäss der Beschwerdegegnerin entspricht dies ihrer "gängigen Praxis". Diese steht wiederum im Einklang mit der üblichen Regelung in der Sachversicherung (vgl. Christoph K. Graber, Basler Kommentar, 2023, Art. 46 VVG N. 21 ff.). Es besteht keine Veranlassung, von dieser Regelung abzuweichen. Damit ist auch gesagt, dass die Wiederherstellungsfrist und die Frist für die Verkehrswertvergütung gemeinsam zu laufen beginnen und nicht etwa letztere erst nach dem Ablauf der ersteren einsetzt.

E. 4.4.2

Was die Verjährungsdauer betrifft, enthält das Gesetz mit § 73 Abs. 2 GebVG nur eine Regelung zur Rückforderung durch die Beschwerdegegnerin. Diese Norm ist allerdings aufgrund ihres Inhalts und ihrer Systematik hier nicht analog anwendbar. Wenn die Vorinstanz eine fünfjährige Verjährungsfrist mit der Analogie zu Art. 24 Abs. 1 ATSG und Art. 46 Abs. 1 VVG begründet, so ist jedoch anzumerken, dass die erstere Bestimmung namentlich auch periodische Leistungen betrifft und die letztere keine öffentlich-rechtliche Regelung. Ihre analoge Anwendung entspricht also nicht den Regeln zur Festlegung öffentlich-rechtlicher Verjährungsfristen und drängt sich nicht auf. Mangels einer öffentlich-rechtlichen Regelung für verwandte Tatbestände ist die allgemeine Norm von Art. 127 OR heranzuziehen, womit von einer zehnjährigen Verjährungsfrist auszugehen ist. Im Übrigen entspricht die Annahme einer zehnjährigen Verjährungsfrist der offenbar gefestigten Praxis der Beschwerdegegnerin und dient damit der Rechtssicherheit.

E. 4.4.3

Die Frist zur Vergütung des Verkehrswerts wäre demnach durch den Brandfall vom 14. Juni 2005 ausgelöst worden und wäre grundsätzlich seit dem 14. Juni 2015 verjährt.

E. 5.1

Damit ist zu prüfen, ob die Beschwerdeführer aus der Mitteilung der Beschwerdegegnerin vom 27. Mai 2009 etwas zu ihren Gunsten ableiten können, wovon sie und auch die Vorinstanz ausgehen. Die Beschwerdegegnerin teilte in diesem Schreiben Rechtsanwalt O, dem Rechtsvertreter von M und/oder des Beschwerdeführers 1, mit Kopie an letzteren mit, dass die Wiederherstellungsfrist "aufgrund der speziellen Situation" noch nicht zu laufen begonnen habe und folglich auch nicht erstreckt werden könne. Der Brief fährt wie folgt fort: "Unseres Erachtens beginnt diese Frist vorliegend erst zu laufen, wenn über die Eigentumsverhältnisse am Gebäude Nr. 01/02 rechtskräftig entschieden ist. Wir gehen davon aus, dass die entsprechende Zivilklage zwischenzeitlich beim hierfür zuständigen Bezirksgericht anhängig gemacht worden ist. Dieser Entscheid ist unter dem Gesichtspunkt des bürgerlichen Bodenrechts entscheidend für die Frage, ob das [...] zerstörte Gebäude überhaupt je wieder aufgebaut werden kann, da nach Auskunft der Abteilung Landwirtschaft des Kantons Zürich die erforderliche Grösse eines landwirtschaftlichen Betriebes nur zusammen mit dem Grundstück Kataster-Nr. 03 erreicht werden kann. Ein entsprechendes Baugesuch sei aber infolge des schwelenden Erbschaftsstreites wieder zurückgezogen worden. Aus diesem Grund kann die Entscheidung, ob der Wiederaufbauwert oder der im Sinne von § 61 Abs. 2 [GebVG] geschuldete Verkehrswert auszurichten ist, aufgrund öffentlich-rechtlicher Gründe im jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Somit ist im heutigen Zeitpunkt gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung vorzugehen." Diese Auskunft war nach den obigen Erwägungen (E. 3.3) unrichtig, womit sich die Frage stellt, ob das Vertrauen in eine unzutreffende Auskunft zu schützen ist und was sich hieraus ergibt.

E. 5.2

Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen (ebenso wie in sonstiges bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden) unter folgenden Voraussetzungen: Es handelt sich um eine vorbehaltlose Auskunft im konkreten Fall, auf die sich die betroffene

Person berechtigterweise verlassen durfte und deren Unrichtigkeit sie nicht ohne Weiteres erkennen konnte; die Behörde ist zuständig oder durfte für zuständig gehalten werden; die betroffene Person hat gestützt auf die Vertrauensgrundlage nachteilige Dispositionen getroffen, welche sich nicht mehr ohne Nachteil rückgängig machen lassen; die massgebliche gesetzliche Ordnung hat seit dem behördlichen Handeln nicht geändert; es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen (statt vieler BGE 143 V 95 E. 3.6.2; VGr, 5. Februar 2020, VB.2019.00042, E. 5.2 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch BGE 150 I 1 E. 4.1).

E. 5.3

Fraglich ist, ob der durch einen Rechtsanwalt vertretene Adressat die Unrichtigkeit der Auskunft aufgrund von deren mangelnden Stringenz hätte erkennen müssen: Die Beschwerdegegnerin stellte sich in dem Schreiben auf den Standpunkt, dass die Wiederherstellungsfrist zu laufen beginne, wenn rechtskräftig über die Eigentumsverhältnisse an den Gebäuden Nrn. 01 und 02 entschieden sei, und dass der Entscheid im vermutlich anhängig gemachten Zivilprozess hierfür massgeblich sei. Zugleich führte sie aus, wegen des Erbschaftsstreits sei ein Baugesuch zurückgezogen worden, weshalb die Wiederherstellung aus öffentlich-rechtlichen Gründen gemäss § 61 Abs. 2 GebVG vorerst verzögert werde. Indem sie davon ausging, dass ein öffentlich-rechtliches Wiederherstellungshindernis in den Eigentumsverhältnissen liege und in einem Zivilprozess behoben würde, erteilte sie eine in sich widersprüchliche oder zumindest erklärungsbedürftige Auskunft. Allerdings ging es um eine spezifische, im Gesetz nicht klar geregelte (und auch in der Rechtsprechung nicht behandelte) Rechtsfrage. Selbst für einen Rechtsanwalt war daher die komplexe Auskunft nicht ohne Weiteres als unrichtig erkennbar.

E. 5.4

Sodann ist davon auszugehen, dass die Berechtigten wegen dieses Schreibens auf weitere Handlungen zur Geltendmachung des Versicherungsanspruchs verzichteten: Nachdem der Beschwerdeführer 1 am 16. Mai 2007, vor Ablauf der zweijährigen Frist gemäss § 61 Abs. 1 GebVG, Fristverlängerungen im Sinn von § 61 Abs. 3 GebVG beantragt und erhalten hatte, ersuchte Rechtsanwalt O anscheinend zwei Jahre später, vor Ablauf der vierjährigen Frist, um eine Auskunft mit Blick auf das weitere Vorgehen. Aufgrund der Mitteilung, dass die Frist noch nicht zu laufen begonnen habe und dass der Entscheid im vermutlich hängigen Zivilprozess massgeblich sein werde, mussten und durften die Anspruchsberechtigten bzw. ihr Rechtsvertreter davon ausgehen, dass die Geltendmachung des Anspruchs vorerst unterbleiben könne. Das Unterlassen entsprechender Schritte ist als nachteilige und nicht rückgängig zu machende Disposition zu bewerten. Die übrigen Voraussetzungen des Vertrauensschutzes sind ebenfalls erfüllt.

E. 5.5

Damit ist der Inhalt der Vertrauensgrundlage bzw. der Umfang des Vertrauensschutzes zu prüfen. Wie erwähnt (E. 5.3), ist die Argumentation der Beschwerdegegnerin nicht stringent. Zudem wird aus ihrem Schreiben nicht klar, was sie unter dem rechtskräftigen Entscheid über die Eigentumsverhältnisse verstand, der für die Zulässigkeit eines Wiederaufbaus massgeblich sei. Zwar könnte damit die vollständige Erbteilung oder die Zuteilung des Grundstücks Kat.-Nr. 03 an ein einzelnes Mitglied bzw. bestimmte Mitglieder der Erbengemeinschaft gemeint sein. Doch wird dies nicht ausdrücklich gesagt

und verweist die Beschwerdegegnerin auf den damals hängigen oder zumindest anstehenden Zivilprozess, welcher die Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes ("in Anrechnung an den Erbteil") bzw. der landwirtschaftlichen Grundstücke und damit eine partielle Erbteilung zum Gegenstand hatte. Die Auskunft, auf welche der Beschwerdeführer 1 vertrauen durfte, besagt also mit Sicherheit nur, dass die zweijährige Wiederherstellungsfrist gemäss § 61 Abs. 1 GebVG erst mit dem rechtskräftigen Entscheid in diesem Zivilprozess beginne. Daher durfte der Beschwerdeführer 1 nach dem rechtskräftigen Abschluss dieses Prozesses nicht einfach die für ihn günstigste Auslegung des Schreibens vom 27. Mai 2009 für zutreffend halten, nämlich dass die Wiederherstellungsfrist – ganz unabhängig vom Zeitablauf – erst mit der Rechtskraft der vollständigen Erbteilung oder allenfalls der Zuteilung des Grundstücks Kat.-Nr. 03 oder der Feststellung des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Gewerbes durch die zuständige Behörde zu laufen beginnen würde und er bis zu diesem Zeitpunkt untätig bleiben dürfe. Vielmehr wäre er bzw. wären die Beschwerdeführer gehalten gewesen, sich innerhalb der zweijährigen Frist von § 61 Abs. 2 GVG ab Rechtskraft des Bundesgerichtsurteils vom 20. November 2012 an die Beschwerdegegnerin zu wenden, zumindest mit einem Ersuchen um eine weiterführende Auskunft. Da Entscheide des Bundesgerichts am Tag ihrer Ausfällung in Rechtskraft erwachsen (Art. 61 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [SR 173.110]), hätte dies bis zum 20. November 2014 geschehen müssen. Umgekehrt war die Beschwerdegegnerin nicht gehalten, sich mit einer Warnung vor der Möglichkeit eines Rechtsverlusts an die Versicherungsnehmenden zu wenden.

E. 5.6

Nach § 61 Abs. 3 GebVG kann die Wiederherstellungsfrist um höchstens zwei Jahre verlängert werden. Diese Verwirkungsfrist ist jedenfalls abgelaufen. Daran ändert auch nichts, dass sich ein Vertreter (auch) der Beschwerdeführer vermutlich Anfang 2015 telefonisch und am 8. Januar 2015 per E-Mail sowie im Jahr 2017 bei der Beschwerdegegnerin meldete. Ebenso wenig ist von Belang, dass die Mitteilung der Beschwerdegegnerin vom 5. Juni 2018 (bzw. die entsprechende Korrespondenz), die im Bericht des Willensvollstreckers von M erwähnt wird, nicht vorliegt. Dies gilt auch unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes: Als Vertrauensgrundlage kommen all diese Kontakte (wie auch die späteren) von vornherein nicht in Frage, weil die Beschwerdeführer sich insoweit niemals auf sie berufen haben und das Vertrauen als subjektive Voraussetzung des Vertrauensschutzes nicht von Amtes wegen angenommen werden kann, wenn es nicht zumindest implizit geltend gemacht wird.

E. 5.7.1

Damit ist zu prüfen, ob die Frist für die Vergütung des Verkehrswerts infolge des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 27. Mai 2009 und der späteren Korrespondenz erneut zu laufen begann bzw. sich verlängerte. Das genannte Schreiben erwähnt, dass die Entscheidung zwischen dem Wiederaufbauwert und dem Verkehrswert noch nicht getroffen werden könne. Die Beschwerdegegnerin ging demnach davon aus, dass unter diesen Umständen auch die Frist für die Vergütung des Verkehrswerts noch nicht ablaufe. Die Beschwerdeführer wären daher in ihrem Vertrauen darauf zu schützen gewesen, dass die Geltendmachung der Versicherungsansprüche nicht durch die Verjährung dieser Frist beeinträchtigt würde, solange die Wiederherstellungsfrist gehemmt war bzw. lief. Daraus ist mit der Vorinstanz abzuleiten, dass die Verjährungsfrist für die Verkehrswertvergütung mit der Wiederherstellungsfrist am 20. November 2012 – als das Bundesgerichtsurteil vom

gleichen Tag rechtskräftig wurde – erneut und uneingeschränkt zu laufen begann, was allerdings nicht entscheidend ist, wie sich aus dem Folgenden ergibt.

E. 5.7.2

Unter Vorbehalt einer abweichenden gesetzlichen Regelung kann die Verjährung durch alle Handlungen, mit denen die Forderung in geeigneter Weise beim Schuldner geltend gemacht wird, unterbrochen werden (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich 2020, Rz. 765). Eine an die verpflichtete Person gerichtete Forderungserklärung reicht aus. Allzu hohe Anforderungen an den Inhalt der Erklärung werden im öffentlichen Recht nicht gestellt. Aus der Erklärung muss immerhin unmissverständlich hervorgehen, dass ein Anspruch geltend gemacht wird (BGr, 13. August 2010, 1C_98/2010, E. 3.2; BGE 133 V 579 E. 4.3.1 mit Hinweisen; René Wiederkehr/Paul Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, Rz. 707). In der Literatur wird gefordert, dass – bei Fehlen einer gesetzlichen Regelung – die Eingabe einer Privatperson gegenüber der zuständigen Behörde dann genügt, wenn sie so vorgetragen wird, dass ein Erledigungsanspruch entsteht (Thomas Meier, Verjährung und Verwirkung öffentlich-rechtlicher Forderungen, Zürich etc. 2013, S. 243 f.). Die Schriftform ist nicht zwingend erforderlich (vgl. Meier, S. 227 f. und 244 Fn. 1166; Wiederkehr/Richli, Rz. 707; BGer, 13. August 2010, 1C_98/2010, E. 3.2, und 25. August 1997, ZBl 99/1998 S. 489 ff., E. 3). Auch die Anerkennung durch den Schuldner unterbricht die Verjährung, wobei jedes Verhalten des Schuldners genügt, das vom Gläubiger nach Treu und Glauben als Bestätigung der rechtlichen Verpflichtung aufgefasst werden darf. Im Allgemeinen genügt es, dass der Schuldner ausdrücklich oder konkludent seine Meinung kundtut, dass die Schuld noch besteht (so zum Privatrecht: Robert K. Däppen, Basler Kommentar, 2020, Art. 135 OR N. 2). Mit der Unterbrechung beginnt die Verjährung von Neuem (BGE 135 V 74 E. 4.2.1 mit Hinweis auf Art. 137 Abs. 1 OR), wobei die neue Verjährungsfrist grundsätzlich von gleicher Dauer ist wie die unterbrochene Frist (VGr, 2. September 2015, VB.2015.00132, E. 3.2.1; Meier, S. 251 f.).

E. 5.7.3

Das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 27. Mai 2009 unterbricht als Schuldanererkennung die Verjährung. Eine nächste Verjährungsunterbrechung stellt der E-Mail-Verkehr vom 8. Januar 2015 dar, in dem sich P vom Zürcher Bauernverband im Namen der "Familie Q" – unter Bezug auf ein Telefongespräch und das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 27. Mai 2009 – mit der Frage nach der Höhe des Wiederaufbauwerts an die Beschwerdegegnerin wandte, worauf letztere vorbehaltlos die erwünschte Auskunft erteilte. Ob die Verjährung auch durch den E-Mail-Verkehr, den P – als Vertreter des Beschwerdeführers 1 in einem später offenbar abgeschriebenen Baubewilligungsverfahren betreffend den Neubau der Stallscheune – und die Beschwerdegegnerin zwischen dem 22. Juni und dem 6. Juli 2017 führten, kann offenbleiben.

E. 5.7.4

P handelte als Vertreter (auch) des Beschwerdeführers 1 und bezeichnete sich auch als solchen, obwohl er keine explizite Vollmacht einreichte. Eine schriftliche Erklärung (auf Papier) wird für eine Verjährungsunterbrechung nicht zwingend vorausgesetzt. Somit wurde mit den erwähnten E-Mails vom 8. Januar 2015 die Frist für die Vergütung des Verkehrswerts erneut unterbrochen.

E. 5.7.5

Die nächste Fristunterbrechung erfolgte spätestens mit der ersten Rekurerhebung vom 8. Mai 2023. Aufgrund dieser Unterbrechungen, die jeweils während der zehnjährigen Frist erfolgten, ist die Frist für die Vergütung des Verkehrswerts nach § 61 Abs. 1 GebVG noch nicht abgelaufen. Die Beschwerde ist entsprechend teilweise gutzuheissen.

E. 5.8

Das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 5. Juni 2018 – das zwar im Bericht des Willensvollstreckers von M ebenfalls erwähnt wird, aber dem Verwaltungsgericht nicht vorliegt – ist nach den obigen Erwägungen nicht relevant: Als Vertrauensgrundlage kommt es nicht in Betracht, am Ablauf der Verwirkungsfrist für die Wiederherstellung gemäss § 61 Abs. 1 und 3 GebVG vermöchte es ohnehin nichts zu ändern, und die Frist für die Vergütung des Verkehrswerts läuft unabhängig von seinem Inhalt. Auf die Edition dieses Schreibens und der dazugehörigen Korrespondenz beim Willensvollstreckers kann somit verzichtet werden. Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführer wird abgewiesen, soweit er nicht durch die am 18. Juli 2025 nachgereichten Akten ohnehin gegenstandslos geworden ist.

E. 6.1

§ 13 Abs. 2 VRG sieht für die Verteilung der Verfahrenskosten grundsätzlich das Unterliegerprinzip vor (Satz 1). Kosten, die ein Beteiligter etwa durch Verletzung von Verfahrensvorschriften verursacht, sind ihm nach dem Verursacherprinzip ohne Rücksicht auf den Verfahrensausgang zu überbinden (Satz 2). Einem Gemeinwesen bzw. einer Vorinstanz können Verfahrenskosten nach dem Verursacherprinzip auferlegt werden, wenn z. B. die Vorinstanz das rechtliche Gehör verletzte und es im Anfechtungsverfahren lediglich dank einer Heilung der Gehörsverletzung nicht zu einer Gutheissung des Rechtsmittels kam (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 59). Auch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfrage dem Umstand angemessen Rechnung zu tragen, dass eine Partei nur deshalb unterliegt, weil ein Verfahrensfehler von der Rechtsmittelinstanz geheilt worden ist (BGr, 2. November 2023, 1C_221/2023, E. 7; VGr, 24. Oktober 2024, VB.2024.00096, E. 8.1 mit zahlreichen Hinweisen). Ein vollständiges Absehen vom Unterliegerprinzip ist jedoch nicht zwingend. Dies gilt namentlich dann, wenn sich die beschwerdeführende Partei nicht darauf beschränkt, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu beantragen, sondern wenn sie einen Antrag in der Sache stellt, der eine Heilung des Verfahrensmangels und eine darüber hinausgehende Prüfung erfordert (BGr, 2. November 2023, 1C_221/2023, E. 7).

E. 6.2

Die Beschwerdeführer beantragen, die Kosten des Rekursverfahrens seien unabhängig vom Verfahrensausgang der Beschwerdegegnerin, eventuell dem Kanton Zürich und der Mitbeteiligten 2 aufzuerlegen. Sie begründen dies mit den angeblichen "massive[n] Rechtswidrigkeiten" der Beschwerdegegnerin. Die Vorinstanz hat der Beschwerdegegnerin einen Fünftel der Rekurskosten auferlegt, weil diese eine Rechtsverletzung beging, indem sie einen förmlichen Entscheid bezüglich des Gebäudes Nr. 02 verweigerte. Weil die Beschwerdegegnerin zugleich materiell über die Forderung bezüglich des Gebäudes Nr. 01 entschied und die Begründung dafür ohne Weiteres auf die andere Forderung übertragen werden konnte, erlitten die Beschwerdeführer dadurch im Ergebnis allerdings keinen

Nachteil. Insoweit ist die Auferlegung eines Fünftels der Rekurskosten angemessen. Die Vorinstanz hat jedoch nicht berücksichtigt, dass die Beschwerdegegnerin eine Gehörsverletzung beging, indem sie auf die zentrale Frage, ob sich die Wiederherstellungsfrist aufgrund des Vertrauensschutzes (infolge des Schreibens vom 27. Mai 2009) verlängerte, mit keinem Wort einging. Diese Gehörsverletzung wurde zwar im Rekursentscheid sinngemäss geheilt, indem die Vorinstanz die ausstehenden Begründungselemente nachlieferte. Doch sind die Rekurskosten unter Berücksichtigung auch dieses Verfahrensfehlers sowie seiner Schwere nach dem Verursacherprinzip der Beschwerdegegnerin ganz aufzuerlegen.

E. 6.3

Demnach ist der Eventualantrag der Beschwerde bezüglich der Kostenfolgen des Rekursverfahrens gutzuheissen und sind der Beschwerdegegnerin die Rekurskosten aufzuerlegen.

E. 6.4

Auf die Parteientschädigung zugunsten der Mitbeteiligten 2 wirkt sich die Neuverlegung der Rekurskosten nicht aus, doch ist diese aufgrund des Verfahrensausgangs zu reduzieren, weil die Mitbeteiligte 2 nur teilweise obsiegt.

E. 7.1

Die Gerichtskosten richten sich grundsätzlich nach dem im Hintergrund relevanten Streitwert. Die Beschwerdeführer beziffern die beanspruchte Versicherungszahlung – unter Berücksichtigung einerseits der bereits erfolgten Zahlungen und andererseits von Aufrechnungen für die Baureste – auf Fr. 904'300.-. Ausgehend vom Gebührenrahmen gemäss § 3 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 (GebV VGr, LS 175.252) und unter Beachtung der Kriterien gemäss § 2 GebV VGr (Zeitaufwand, Schwierigkeit des Falls sowie Streitwert bzw. tatsächliches Streitinteresse) ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 19'000.- festzusetzen. Zu Unrecht machen die Beschwerdeführer in Bezug auf die vorinstanzliche Gerichtsgebühr geltend, die streitige Versicherungssumme dürfe nicht (ohne Weiteres) als Streitwert herangezogen werden, weil sie nicht die Auszahlung der Versicherungssumme verlangt hätten, sondern nur die Feststellung, dass die Versicherungsansprüche noch bestünden: Auch einem Feststellungsbegehren kann ein bestimmter Streitwert zukommen, wobei der Wert des Rechts oder Rechtsverhältnisses massgeblich ist, das – oder dessen Nichtbestand – festgestellt werden soll (Plüss, § 65a N. 13 mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall war die Feststellung einer vermögenswerten Forderung Streitgegenstand, womit ohne Weiteres von einem Streitwert in der Höhe dieser Forderung auszugehen ist. Eine Verringerung der Gerichtsgebühr ist nicht bereits deswegen angezeigt, weil über ein Feststellungsbegehren zu entscheiden ist, sondern nur dann, wenn sich dies in einem geringeren Zeitaufwand niederschlägt. Insoweit ist hier zu berücksichtigen, dass das konkrete Stallprojekt nicht zu beurteilen ist, weil die Verwirkung der Wiederherstellungsfrist bejaht wird.

E. 7.2

Die Beschwerdeführer unterliegen mit ihrem Hauptantrag zu rund zwei Dritteln. Die Gutheissung ihres Eventualantrags bezüglich der Auferlegung der vorinstanzlichen Gerichtskosten ist unter Beachtung der jeweiligen Streitsumme und des Aufwands für die Verteilung der Gerichtskosten vor Verwaltungsgericht nicht beachtlich. Damit sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern zu zwei Dritteln, unter solidarischer Haftung

füreinander, und der Beschwerdegegnerin zu einem Drittel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 VRG und § 14 VRG).

E. 7.3

Der Beschwerdegegnerin kommt von vornherein kein Anspruch auf eine Parteientschädigung zu, weil das Erheben und Beantworten von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben gehört (VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00847, E. 7.2). Dagegen sind die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung zu verpflichten, der Mitbeteiligten 2 eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) auszurichten (§ 17 Abs. 2 f. VRG).

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