



Fall-Nr.: B 2022/63
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 21.09.2022
Entscheiddatum: 23.08.2022

Entscheid Verwaltungsgericht, 23.08.2022

Gebäudeversicherungsrecht, Nebenleistungen, Art. 37 und Art. 41 GVG (sGS 873.1). Die Gebäudeversicherung hat die der zum Schadenzeitpunkt versicherten Person zugesprochenen Kosten für die Abbruch- und Aufräumarbeiten auch dann vollumfänglich zu vergüten, wenn diese das Grundstück noch vor der vollständigen Räumung des Schadenplatzes verkauft (Verwaltungsgericht, B 2022/63).

Entscheid vom 23. August 2022

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; a.o. Gerichtsschreiberin Schatzmayer

Verfahrensbeteiligte

A. AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. HSG Debora Bilgeri, AMPARO Anwälte und Notare, Neugasse 26, Postfach 148, 9001 St. Gallen,

gegen

Gebäudeversicherung St. Gallen, Verwaltungsrat, Davidstrasse 37, Postfach, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



Gegenstand

Brandschaden vom xx.xx.20xx; Versicherungsleistungen

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Am xx.xx.20xx brannte das H.A.___ an der C.___strasse 10 in B.___. Die H.A.___ AG war zu diesem Zeitpunkt die Eigentümerin des Grundstücks. Mit Verfügung vom 15. Mai 2020 anerkannte die Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen (GVA; seit 1. Januar 2021 Gebäudeversicherung St. Gallen, GVSG; nachfolgend: Vorinstanz) einen Gebäudeschaden von CHF 1'554'100 (Nennwert), zuzüglich Nebenleistungen von CHF 108'519.20, abzüglich Pflichtselbstbehalt von CHF 200. Ausbezahlt wurde eine Verkehrswertentschädigung, abzüglich Selbstbehalt und inkl. Zins, von CHF 712'270. Mit Nachtragsverfügung vom 14. Juli 2020 zur Verfügung über die Schadenanerkennung vom 15. Mai 2020 anerkannte die Vorinstanz weitere Nebenleistungen in der Höhe von CHF 55'000. Mit Kaufvertrag vom 18. August 2020 ging das Grundeigentum – während der laufenden Aufräumungs- und Abbrucharbeiten – auf die D.___ AG über. Die Parteien hielten vertraglich fest, dass die Verkäuferin die Kosten für die vollständige Räumung des Grundstücks trägt. Daraufhin informierte die Vorinstanz die H.A.___ AG am 14. September 2020, dass sie aufgrund des Eigentümerwechsels den Schadenfall abschliessen und die Kosten für die Aufräumungs- und Abbrucharbeiten ab dem 18. August 2020 nicht übernehmen werde. Am 15. November 2020 stellte die am 15. September 2020 umfirmierte A.___ AG der Vorinstanz die Schlussrechnung des Abbruchunternehmens zu. Die Vorinstanz verfügte schliesslich am 4. Januar 2021 unter Berücksichtigung von bereits entschädigten Nebenleistungen eine Schlusszahlung in der Höhe von CHF 23'975. Damit zahlte sie Nebenleistungen in der Höhe von insgesamt CHF 46'389.15 aus. Die Rechnungsbeträge im Umfang von CHF 117'177.60 für diejenigen Arbeiten, die erst nach der Handänderung vom 18. August 2020 ausgeführt worden waren, übernahm sie hingegen nicht.

B.

Gegen diese Verfügung erhob die A.___ AG, vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. HSG Debora Bilgeri, St. Gallen, am 2. Februar 2021 Einsprache und beantragte die Aufhebung der Verfügung vom 4. Januar 2021 und die Zahlung der vollständigen



St.Galler Gerichte

Nebenleistungen im Betrag von zusätzlich CHF 117'177.60 zuzüglich 5% Verzugszins seit dem 1. Dezember 2020 unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer. Sie machte geltend, für die Verweigerung der Vergütung der Nebenleistungen bestehe keine gesetzliche Grundlage und nur die Entschädigung des vollen Schadens sei mit dem Gesetz und den anerkannten Grundsätzen der Sachversicherung sowie der Bundesverfassung vereinbar. Die Vorinstanz wies die Einsprache mit Entscheid vom 3. März 2021 ab und bestätigte die Auszahlungssumme gemäss der angefochtenen Verfügung mit der Begründung, mit dem Verkauf des Grundstücks noch vor der vollständigen Räumung des Schadenplatzes sei das Versicherungsverhältnis beendet worden. Damit habe der Verkäufer auf seine Versichertenstellung verzichtet und ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung keinen Leistungsanspruch mehr. Gemäss dem klaren Wortlaut von Art. 37 und Art. 41 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1; GVG) würden die Versicherungsleistungen nur an den Versicherten entschädigt. Versicherter sei jeweils der Gebäudeeigentümer, unabhängig davon, ob es sich um die Hauptleistung (Gebäudeschaden) oder um die Nebenleistungen (Abbruch- und Aufräumarbeiten) handle.

C.

Gegen diesen Entscheid erhob die A.___ AG mit Eingabe vom 17. März 2021 Rekurs beim Verwaltungsrat der GVSG und beantragte, der Einspracheentscheid der Vorinstanz sei aufzuheben und sie sei zu verpflichten, ihr zusätzlich CHF 117'177.60 zuzüglich Verzugszins seit 15. Dezember 2020 zu bezahlen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer. Sie führte im Wesentlichen aus, da die Nebenleistungen akzessorisch zur Hauptleistung (Gebäudeschaden) seien, sei bei deren Vergütung auf den Eigentümer zum Zeitpunkt des Schadens abzustellen. Es ergebe sich aus der Systematik, dass Art. 37 GVG keine Regelung für Nebenleistungen enthalte, sondern dass diese erst im 3. Kapitel des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, in Art. 41 GVG, geregelt seien. Der Verwaltungsrat wies den Rekurs mit Entscheid vom 9. März 2022 ab mit der Begründung, zwar seien die Nebenleistungen nach Art. 41 GVG unter einem anderen Titel als Art. 37 GVG aufgeführt und würden zusätzlich zur Versicherungsleistung erbracht. Jedoch seien sowohl Haupt- als auch Nebenleistungen im selben Kapitel "IV. Versicherungsleistungen" untergebracht, woraus sich nicht ableiten lasse, dass die A.___ AG trotz Auflösen des Versicherungsverhältnisses infolge Grundstücksverkaufs Versicherte bleibe.

D.

Am 24. März 2022 erhob Rechtsanwältin lic. iur. HSG Debora Bilgeri, als Vertreterin der



A. __ AG (Beschwerdeführerin), Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsrats der GVSG (Vorinstanz). Sie stellte die Rechtsbegehren, der Rekursentscheid vom 9. März 2022 sei aufzuheben und die Vorinstanz zu verpflichten, der Beschwerdeführerin CHF 117'177.60 zuzüglich 5% Verzugszins seit 15. Dezember 2020 zu bezahlen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Vorinstanz.

In der Vernehmlassung vom 25. April 2022 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Erwägungen im Entscheid vom 9. März 2022 und äusserte sich ergänzend zur Beschwerde.

Mit Eingabe vom 17. Mai 2022 bestätigte die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt. Die Vorinstanz liess sich mit Schreiben vom 30. Mai 2022 ergänzend zu den bisherigen Ausführungen vernehmen und äusserte sich zu einzelnen Punkten in der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 17. Mai 2022.

Auf die Ausführungen der Beteiligten zur Begründung ihrer Anträge und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 56 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, sGS 873.1, GVG, in Verbindung mit Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerde berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Im Weiteren erfüllt die Beschwerdeeingabe vom 24. März 2022 zeitlich, formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1.

Einleitend ist in allgemeiner Hinsicht festzuhalten, dass Gegenstand einer Versicherung immer ein Risiko oder eine Gefahr ist, also ein Ereignis, dessen Eintritt zukünftig möglich, aber ungewiss ist. Das Risiko bzw. dessen finanzielle Folgen werden von der versicherten Person auf den Versicherer verlagert (m.w.H. D. Mösch, Ist der



Versicherungsbegriff noch zeitgemäss?, in: Fuhrer/Kieser/Weber [Hrsg.], Mehrspuriger Schadenausgleich, 2022, S. 662). Die versicherte Person hat dem Versicherer eine Prämie zu entrichten, deren Äquivalent die Leistung des Versicherers bildet (Mösch, a.a.O., S 672). Versicherungsdeckung besteht in zeitlicher Hinsicht grundsätzlich dann, wenn das Versicherungsverhältnis bei Eintritt des Schadenereignisses bestanden hat (zu verschiedenen Zurechnungsvarianten ausführlich R. Schaer, Modernes Versicherungsrecht, 2007, § 16 Rz. 27 ff.).

2.2.

Ein Anspruch auf Versicherungsleistungen besteht nach Art. 45 der Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.11; VzGVG), wenn ein versichertes Ereignis vorliegt, ein Gebäudeschaden entstanden ist, der unmittelbar auf das versicherte Ereignis zurückgeführt werden kann, und die Ereigniseinwirkung nicht bestimmungsgemäss (im Sinn von Art. 48 VzGVG) war. Die Gebäudeversicherung vergütet die vom Versicherten nachgewiesenen Kosten der notwendigen Abbruch- und Aufräumarbeiten, sofern sie unmittelbar durch ein Schadenereignis bedingt sind (Art. 41 Abs. 1 Ziff. 2 GVG, Art. 61 Abs. 2 VzGVG *e contrario*). Vorliegend ist der Eintritt eines Versicherungsereignisses (Brand vom xx.xx.20xx) anerkannt. Ebenfalls anerkannt sind die Hauptleistung sowie die Nebenleistungen bis zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels. Streitig ist die Entschädigung der Kosten für Nebenleistungen, die nach dem am 18. August 2020 erfolgten Grundstückverkauf angefallen sind bzw. erbracht wurden.

2.3.

Die Vorinstanz argumentiert, aus dem klaren Wortlaut von Art. 37 GVG sowie von Art. 41 GVG gehe eindeutig hervor, dass einzig der Versicherte Anspruch sowohl auf die Hauptleistung als auch auf die Nebenleistungen habe. Versicherter und damit Anspruchsberechtigter sei der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Schadenfalls und dies nur solange das Versicherungsverhältnis bestehe, also ausschliesslich während der Eigentumsdauer. Zeitlich darüberhinausgehende Zahlungen würden daher von der Vorinstanz, trotz vorangehender rechtskräftiger Kostengutsprache, nicht geleistet. Die Beschwerdeführerin hält dagegen, der Verweis der Vorinstanz auf Art. 37 GVG gehe fehl. Aus der Gesetzessystematik lasse sich schliessen, dass der im Kapitel 2 des GVG "Bemessung der Leistungen" untergebrachte Art. 37 GVG ausschliesslich die Versicherungssumme für den Gebäudeschaden regle. Der Art. 41 GVG sei dagegen im Kapitel 3 "Nebenleistungen" untergebracht, weshalb diese eben unabhängig von den Art. 37 und Art. 39^{bis} GVG zu beurteilen seien. Art. 41 GVG regle für die Nebenleistungen ausdrücklich, dass die vom Versicherten nachgewiesenen Abbruch-



und Aufräumungsarbeiten entschädigt würden, sofern sie im Zusammenhang mit einem Versicherungsfall stehen. Die Regelung enthalte keine Voraussetzung, dass der Anspruchsberechtigte zum Auszahlungszeitpunkt Grundeigentümer sein müsse. Bezogen auf ein versichertes Schadenereignis bleibe die versicherte Person auch nach einer Handänderung "Versicherte". Da auch für die Nebenleistungen der Brand vom xx.xx.20xx als Schadenereignis gelte, bleibe die Beschwerdeführerin als Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls für die gestützt auf diesen Versicherungsfall geschuldeten Versicherungsleistungen anspruchsberechtigte Versicherte und Leistungsempfängerin. Das von der Vorinstanz geforderte Grundeigentum zum Auszahlungszeitpunkt gehe weder aus dem Gesetz noch aus den rechtskräftigen Verfügungen hervor. Art. 48 GVG sehe für den Fall ohne Wiederherstellung des Gebäudes als einzige Voraussetzung für die Auszahlung der rechtskräftig festgesetzten Versicherungsleistung die Räumung des Schadenplatzes vor. Eine anderweitige Regelung würde die Verfügungsfreiheit des Eigentümers über sein Eigentum und damit die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit von Art. 26 und Art. 27 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) beschränken.

2.4.

Der Zweck der öffentlich-rechtlichen Gebäudeversicherungen ist die ungeschmälerte Substanzerhaltung bzw. -wiederherstellung nach einem Schadenfall. Dieser Zweck muss auch die Leitlinie für die Bemessung der Versicherungswerte bilden (A. Rüegg, in: Glaus/Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar, Basel 2009, N 4.2.2). Versicherungen, wie auch die Gebäudeversicherung, nehmen den Versicherten das Schadenrisiko ab, wofür sie im Gegenzug eine Prämie verrechnen (ABI 2015 374). Die Vorinstanz versichert aus gesetzlichem Auftrag alle Gebäude im Kanton. Der Versicherungsschutz besteht ab Baubeginn eines Gebäudes und endet mit dessen Abbruch (Leitfaden zu Ihrer Gebäudeversicherung, Ausgabe 2016, <https://www.gvsg.ch/fileadmin/downloadcenter/web/versichern/Leitfaden-zu-Ihrer-Gebaeudeversicherung-Ausgabe-2016.pdf>, abgerufen am 14. Juli 2022). Ausschlüsse aus der Gebäudeversicherung sind lediglich bei ausserordentlichen Gefährdungen des versicherten Objektes zulässig oder wenn dieses zum Abbruch bestimmt ist, wobei sich der Ausschluss auf bestimmte Gefahren oder Ereignisse beschränken kann (Art. 10 Abs. 1 und Abs. 1^{bis} GVG). Aus anderen, nicht in Art. 10 Abs. 1 und Abs. 1^{bis} GVG genannten Gründen darf kein Ausschluss erfolgen (Art. 10 Abs. 2 GVG). Dies ist Folge aus dem Obligatorium, das zur Versicherung jedes Gebäudes verpflichtet. Es hat zum Ziel, die Eigentümer vor den Folgen zu schützen, die mit den Schäden an ihren Gebäuden verbunden sind (Müller, in: Glaus/Honsell [Hrsg.], a.a.O., N 1.4.2).



2.5.

Liegt ein versichertes Ereignis vor und ist ein Gebäudeschaden entstanden, der sich unmittelbar darauf zurückführen lässt, hat der Eigentümer oder die Eigentümerin Anspruch auf Vergütung des entstandenen Schadens (Art. 45 Abs. 1 VzGVG). Ausgegangen wird primär von der Entschädigung des Neuwertes (U. Glaus, in: Glaus/Honsell [Hrsg.], a.a.O., N 6.3.1.7), da – dem Zweck der Substanzerhaltung folgend – Gebäude grundsätzlich wiederaufgebaut werden sollten. Der Art. 37 Abs. 1 GVG regelt als Ausnahmebestimmung, unter welcher Voraussetzung die Gebäudeversicherung nur den Verkehrswert anstelle des Neuwertes vergütet. Die Bestimmung ist Ausfluss des Bereicherungsverbots (Glaus, a.a.O., N 6.3.2.9). Bei einem Wiederaufbau des Gebäudes entstehen Kosten, die für gewöhnlich den eigentlichen Wert des Gebäudes übersteigen. Diese Kosten werden von der Gebäudeversicherung vergütet, sofern der Wiederaufbau des Gebäudes vom Versicherten oder ihm gleichgestellten Personen zum bisherigen Zweck erfolgt. Bei einem Nichtwiederaufbau entstehen diese zusätzlichen Kosten nicht. Deshalb wird dann kein Kostenersatz auf Basis des Neuwertes geleistet, sondern ein Wertersatz des Gebäudes, der auf dem Verkehrswert beruht. Der Versicherte würde im andern Fall eine Vergütung für Kosten erhalten, die ihm gar nie entstanden sind. Eine Neuwertentschädigung, im Sinne eines Kostenersatzes, wäre im Fall des Nichtwiederaufbaus auch wirtschaftlich unsinnig, weil es dem Eigentümer selbst am wirtschaftlichen Interesse an der Wiederherstellung gerade des konkreten Gebäudes fehlt (Glaus, a.a.O., N 6.3.1.7).

Der Art. 37 Abs. 1 GVG definiert die Auswirkungen auf den Versicherungsanspruch im Falle des Nichtwiederaufbaus des Gebäudes innert dreier Jahre und schränkt gleichzeitig den Personenkreis ein, der auf eine Neuwertentschädigung im Falle des Wiederaufbaus Anspruch hat (zur grundsätzlichen Kritik am Erfordernis der Identität des Eigentümers vgl. m.w.H. Glaus, a.a.O., N 6.3.2.22). Nicht hervor geht aus dieser Bestimmung jedoch, dass – wie die Vorinstanz behauptet – die Nebenleistungen einzig an diejenige Person erbracht werden dürfen, die zum Zeitpunkt der Auszahlung Eigentümerin ist. Die Eigentumsverhältnisse haben gemäss dieser Bestimmung lediglich darauf Einfluss, ob die Hauptleistung in Form des Neu- oder des Verkehrswertes ausbezahlt wird; es geht in dieser Bestimmung also grundsätzlich um die Entschädigungshöhe und nicht um den Leistungsanspruch als solchen oder um die Versicherteneigenschaft. Diese Vorschrift wurde aufgestellt, damit der Versicherte oder irgendein Dritter aus dem Versicherungsfall nicht unangebrachte Vorteile ziehen kann (vgl. ABI 1959 1031). Damit sollte also – einzig – dem oben erwähnten Bereicherungsverbot zum Durchbruch verholfen werden (die versicherte Person soll durch die Versicherungsleistung keinen wirtschaftlichen Vorteil aus dem



Versicherungsfall ziehen dürfen; vgl. Glaus, a.a.O., N 6.3.1.4). Der Beschwerdeführerin entstanden nachweislich Kosten für die Abbruch- und Räumungsarbeiten. Eine entsprechende Entschädigung bringt ihr keine unangebrachten Vorteile, sondern deckt bloss den ihr entstandenen Schaden. Eine Berücksichtigung des Minderwerts des Grundstücks im Kaufvertrag aufgrund des nicht geräumten Schadenplatzes, wie es die Vorinstanz vorschlägt, läuft auf dasselbe hinaus – durch einen tieferen Kaufpreis wäre der Beschwerdeführerin ein (zu Unrecht ungedeckter) Schaden entstanden. Bei den Nebenleistungen gemäss Art. 41 Abs. 1 GVG handelt es sich dem Wortlaut nach ausdrücklich um einen Kostenersatz und nicht um einen Wertersatz, wie dies bei einem Nichtwiederaufbau mit der Beschränkung der Hauptleistung auf den Verkehrswert gemäss Art. 37 GVG der Fall ist. Mit Ausnahme von zeitwertversicherten Gebäuden (vgl. Art. 41 Abs. 1 Ziff. 2 GVG) sind dann jeweils die nachgewiesenen Kosten zu vergüten. Im Umkehrschluss ist im Übrigen davon auszugehen, dass verkehrswertversicherte Gebäude davon eben nicht ausgenommen sind.

2.6.

Würde man dem genauen Wortlaut des Art. 37 GVG – sowie der Argumentation der Vorinstanz – konsequent folgen, würde dies bedeuten, dass im Falle des Nichtwiederaufbaus prinzipiell keine weiteren Leistungen als der Verkehrswert an den Versicherten ausbezahlt würden. Art. 41 Abs. 1 Ziff. 2 GVG bestimmt jedoch explizit, dass die Gebäudeversicherung die vom Versicherten nachgewiesenen Kosten von notwendigen Abbruch- und Aufräumungsarbeiten vergütet, sofern sie im Zusammenhang mit einem Versicherungsfall stehen. Eine ausschliesslich grammatikalische Auslegung in Bezug auf die Verkehrswertbeschränkung schliege fehl, denn sie würde dazu führen, dass Abbruch- und Aufräumungskosten nur im Falle eines Wiederaufbaus des Gebäudes vergütet würden. Dies würde im Ergebnis Art. 41 GVG widersprechen, stellt dieser doch als einzige Bedingung für die Vergütung der nachgewiesenen Kosten den Zusammenhang mit einem Versicherungsfall auf. Die Interpretation der Vorinstanz überzeugt demnach nicht. Im Übrigen hat die Gebäudeversicherung selbst Kostengutsprache für die Nebenleistungen in den Verfügungen vom 15. Mai 2020 und vom 14. Juli 2020 erteilt, und zwar unabhängig von einem allfälligen Wiederaufbau. Würde sich – wie die Vorinstanz argumentiert – die Versicherungsleistung bei einem Nichtwiederaufbau ausschliesslich auf den Verkehrswert beschränken und würden damit keine Nebenleistungen ausbezahlt, hätte die Vorinstanz konsequenterweise die bereits geleisteten Zahlungen zur Kostenvergütung der Abbruch- und Aufräumungsarbeiten zurückfordern müssen. Dies tat sie aber nicht. Daraus lässt sich schliessen, dass sowohl das GVG als auch die Praxis vorsehen, dass die anfallenden Nebenleistungen, vorliegend die Abbruch- und



Aufräumungskosten, unabhängig davon vergütet werden, ob ein Gebäude wiederaufgebaut wird oder nicht. Im Unterschied zu einem Wiederaufbau muss eine Räumung des Schadenplatzes erfolgen, da dies ansonsten eine Wertminderung des Grundstücks herbeiführt, das Entschädigungsprinzip (vgl. dazu Glaus, a.a.O., 6.3.1.3) folglich verletzt würde.

2.7.

Auch bei systematischer Interpretation der gesetzlichen Grundlagen gelangt man nicht zum Ergebnis der Vorinstanz. Die Aufteilung der Versicherungsleistung in Hauptleistung und Nebenleistungen erfolgt im Gebäudeversicherungsgesetz selbst. Die Hauptleistung stellt auf den Schaden am Gebäude ab. Für die Bestimmung des Umfangs der Hauptleistung werden im Rahmen des gesetzlich geregelten Schätzungsverfahrens der Neuwert, der Zeitwert, der Verkehrswert und allenfalls der Abbruchwert des Gebäudes festgelegt (Art. 14 Abs. 1 GVG). Die Nebenleistungen hingegen rühren nicht direkt von der versicherten Sache her. Sie umfassen die ausgewiesenen, tatsächlichen Kosten von mittelbaren Schäden und werden *zusätzlich* zum Gebäudeschaden vergütet (D. Anthenien, in: Glaus/Honsell [Hrsg.], a.a.O., N 6.3.5.2), sofern sie im Zusammenhang mit dem Versicherungsfall stehen (Art. 41 Abs. 1 GVG). Darunter fallen die Abbruch- und Aufräumungskosten. Umstritten ist vorliegend, ob die Bestimmungen von Art. 37 GVG i.V.m. Art. 39^{bis} GVG auf die Nebenleistungen anwendbar sind, d.h. ob der Anspruch auf vollständige Vergütung der nachgewiesenen Kosten nur besteht, solange derjenige, der ihn geltend macht, bis zum Abschluss der Abbruch- und Aufräumarbeiten Eigentümer bleibt.

2.8.

Im Gebäudeversicherungsgesetz sind die Abbruch- und Aufräumungskosten systematisch im zweiten Kapitel und dort im dritten Titel "Nebenleistungen" geregelt. Da die Nebenleistungen anders bemessen werden als die Hauptleistung, sie unabhängig von der Hauptleistung sind (jedoch akzessorisch zum Schadenereignis) und zusätzlich zur dieser vergütet werden, ist die Unterbringung in einem von der Hauptleistung getrennten Titel auch logisch und sinnvoll.

Die Beschwerdeführerin leitet aus dieser Trennung keine Anwendbarkeit der beiden Artikel (Art. 37 GVG und Art. 39^{bis} GVG) auf die Nebenleistungen ab. Dagegen hält die Vorinstanz, dass die Bestimmungen über die Haupt- und die Nebenleistungen zwar in unterschiedlichen Titeln geregelt seien, jedoch seien beide Titel im zweiten Kapitel "IV. Versicherungsleistungen" des Gebäudeversicherungsgesetzes aufgeführt, weshalb die Anwendbarkeit gegeben sei.



Da sowohl Haupt- als auch Nebenleistungen Versicherungsleistungen sind, macht es systematisch Sinn, dass beide Leistungsarten – trotz unterschiedlicher Bemessungsgrundlage und Auszahlungszeitpunkte – im selben Kapitel "IV. Versicherungsleistungen" untergebracht sind. Dieses Kapitel wurde in fünf Titel unterteilt. Es sind dies *1. Voraussetzungen, 2. Bemessung der Leistungen, 3. Nebenleistungen, 4. Verfahren im Versicherungsfall* und *5. Rückgriff und Rückforderung*. Der zweite Titel *Bemessung der Leistungen*, unter dem die Artikel 37 und 39^{bis} GVG aufgeführt sind, könnte zwar auf den ersten Blick vermuten lassen, dass sich die "Bemessung" auf alle Versicherungsleistungen, also sowohl auf die Haupt- als auch auf die Nebenleistungen bezieht. Allerdings sind die Nebenleistungen im nachfolgenden Titel separat aufgeführt, mit der ausdrücklichen Bestimmung in Art. 41 Abs. 1 GVG, nach der die Gebäudeversicherung die vom Versicherten *nachgewiesenen Kosten* vergütet, sofern sie im Zusammenhang mit einem Versicherungsfall stehen, mithin also für die Nebenleistungen eine eigene, unabhängige Bemessungsgrundlage gegeben ist. Im Übrigen kennt der Kanton St. Gallen für die Höhe der zu übernehmenden Abbruch- und Räumungskosten (mit Ausnahme von zeitwertversicherten Gebäuden, Art. 41 Abs. 1 Ziff. 2 GVG) keine Begrenzung. Nebenleistungen sollen selbst dann voll übernommen werden, wenn sie die Versicherungssumme übersteigen (ABI 1959 1032). Dies macht die Trennung von Haupt- und Nebenleistung deutlich und ordnet damit die Artikel 37 und 39^{bis} GVG klar ausschliesslich der Hauptleistung zu. Somit ist der Argumentation der Beschwerdeführerin zu folgen, wonach die Nebenleistungen unabhängig von der Hauptleistung im dritten Titel in den Artikeln 40 und 41 GVG geregelt sind und Art. 37 GVG i.V.m. Art. 39^{bis} GVG nicht auf die Abbruch- und Aufräumungsarbeiten anwendbar sind. Darüber hinaus erschliesst sich nicht, mit welcher Begründung die Vorinstanz aus Art. 37 Abs. 1 GVG Auszahlungsformalitäten für Nebenleistungen ableitet, mithin wer wann eine bereits zugesprochene Versicherungsleistung ausbezahlt erhält.

2.9.

Die Auszahlung der Nebenleistungen erfolgte vorliegend etappenweise mit Fortschreiten der Abbruch- und Aufräumarbeiten und wurde mit der Schlussrechnung nach Abschluss der Arbeiten definitiv abgerechnet (wobei schliesslich nur die Kosten bis zum Eigentumswechsel vergütet wurden). Dieses Vorgehen drängt sich auf, da nur die effektiv anfallenden Kosten vergütet werden. Die zeitliche Differenz zwischen Schadenereignis und Schlussrechnung beträgt in diesem Fall vom Datum des Schadenereignisses am xx.xx.20xx bis zur Verfügung über die Schlusszahlung am 4. Januar 2021 etwas mehr als acht Monate. Die Argumentation der Vorinstanz, die



Vergütung der Abbruch- und Aufräumarbeiten erfolge ausschliesslich an den Eigentümer im Zeitpunkt der Schlussrechnung und im Falle eines Eigentümerwechsels würden keine Leistungen mehr vergütet, führt dazu, dass ein Eigentümer sein Grundstück in diesem Zeitraum nicht veräussern kann, ohne der vom Versicherer dem Grundsatz nach bereits rechtskräftig zugesprochenen Leistung verlustig zu gehen.

2.10.

Die Verfügung vom 15. Mai 2020 und der Nachtrag dazu vom 14. Juli 2020 sind in Rechtskraft erwachsen. Daraus war für die Beschwerdeführerin immerhin klar ersichtlich, dass auch Nebenleistungen erbracht würden; konkret wurden Abbrucharbeiten erwähnt. In allgemeiner Weise findet sich im Nachtrag zudem die Zusicherung, dass die Auszahlung der Versicherungsleistungen "nur an den Eigentümer zum Zeitpunkt des Schadenereignisses" erfolge (vgl. Rekursakten, act. 1b/7 unten). Vor diesem Hintergrund erscheint es zumindest treuwidrig, dass die Vorinstanz sich später auf den Standpunkt stellte, nicht die Eigentumsverhältnisse bei Eintritt des Schadens (am Branddatum) seien massgebend, sondern jene im Zeitpunkt der Auszahlung.

2.11.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes: Die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin mit dem Verkauf des Grundstücks aus dem Kreis der – ab diesem Zeitpunkt weiterhin – aktiv Versicherten der Vorinstanz ausgeschieden ist, lässt mangels entsprechender gesetzlicher Grundlage nicht den Schluss zu, dass ihr nach dem Verkaufsdatum angefallene Nebenleistungen in Form von Kosten für Abbruch- und Aufräumarbeiten nicht mehr zu erstatten wären. Das versicherte Schadenereignis, der Hausbrand, trat zu einem Zeitpunkt auf, an dem die Beschwerdeführerin noch zum Versichertenkollektiv gezählt hatte, und löste neben dem Hauptanspruch den akzessorischen Anspruch auf die Nebenleistungen aus. Dass die Leistungen (mit Blick auf Art. 48 Abs. 1 GVG) erst zur Auszahlung fällig wurden, als die Beschwerdeführerin bereits aus dem Kreis der Versicherten ausgeschieden war, vermag an diesem Ergebnis nichts zu ändern. Solche Konstellationen sind im Versicherungsrecht im Übrigen häufig. Zu denken ist etwa an einen Autoschaden zwei Tage vor Ablauf einer Vollkasko-Versicherungsdeckung, dessen Reparatur erst im Folgemonat vorgenommen wird, oder aus der Personenversicherung an die weitere Auszahlung von Krankentaggeldern oder Leistungen aus beruflicher Vorsorge, nachdem die versicherte Person das Arbeitsverhältnis, das sie bei Eintritt des versicherten Schadens innehatte, längst aufgegeben hat und damit aus dem Kreis der aktiv Versicherten ausgeschieden ist.



3.

3.1.

Die Beschwerde ist gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Die Gebäudeversicherung St. Gallen hat der Beschwerdeführerin die ihr entstandenen Kosten für die Abbruch- und Aufräumungsarbeiten auch nach der Handänderung in der beschwerdeweise beantragten und mit dem eingereichten Kontokorrent-Auszug (act. 3) übereinstimmenden Höhe von CHF 117'177.60 zu vergüten. Gemäss Art. 49 Abs. 2 GVG werden Nebenleistungen nicht verzinst, weshalb kein Zins zuzusprechen ist. Da das Gericht nicht über die Begehren der Beschwerdeführerin hinausgehen darf (vgl. Art. 63 VRP), ist die Erstattung später noch eingegangener Rechnungen (Rekursakten, act. 83) in diesem Verfahren nicht anzuordnen.

3.2.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die amtlichen Kosten der Vorinstanz aufzuerlegen. Eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 erscheint angemessen. Sie ist der unterliegenden Vorinstanz aufzuerlegen, die als selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt nicht als Gemeinwesen im Sinn von Art. 95 Abs. 3 VRP gilt (vgl. PK VRP/SG-von Rappard-Hirt, N 12 zu Art. 95). Der Beschwerdeführerin ist der geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'000 zurückzuerstatten.

3.3.

Entsprechend der Verlegung der amtlichen Kosten hat die Vorinstanz die Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Ihre Rechtsvertreterin hat keine Kostennote eingereicht. In der Verwaltungsrechtspflege ist die Honorarpauschale innerhalb des von Art. 22 Abs. 1 Ingress der Honorarordnung (sGS 963.75, HonO) festgelegten Rahmens vor Verwaltungsgericht zwischen CHF 1'500 und CHF 15'000 (lit. b) festzulegen. Innerhalb dieses Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten bemessen (Art. 19 HonO sowie Art. 31 Abs. 1 und 2 des Anwaltsgesetzes, sGS 963.70, AnwG). Für das vorliegende Beschwerdeverfahren erscheint eine Entschädigung von pauschal CHF 2'500 zuzüglich CHF 100 pauschale Barauslagen angemessen. Bei der Beschwerdeführerin handelt es sich zwar um eine Aktiengesellschaft. Sie ist jedoch gemäss UID-Register nicht mehrwertsteuerpflichtig (Internet-Information vom 21. Juli 2022), weshalb sie entsprechend ihrem Antrag auch Anspruch auf Entschädigung der ihr von der Rechtsvertreterin in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer hat (CHF 200.20 entsprechend 7.7% von CHF 2'600; Art. 29 HonO).



3.4.

Die Sache ist zur Verlegung der Kosten des Rekursverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Vorinstanz vom 9. März 2022 wird aufgehoben.

2.

Die Vorinstanz wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für Abbruch- und Aufräumarbeiten CHF 117'177.60 zu bezahlen.

3.

Die Vorinstanz bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000. Der Beschwerdeführerin wird der geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'000 zurückerstattet.

4.

Die Vorinstanz entschädigt die Beschwerdeführerin ausseramtlich für das Beschwerdeverfahren mit CHF 2'600 zuzüglich CHF 200.20 Mehrwertsteuer.

5.

Die Sache wird zur Verlegung der amtlichen und ausseramtlichen Kosten des Rekursverfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.