

In casu wurde ein Gebäude mit einer Versicherungssumme von Fr. 785'000.-- bewertet. Die Rekurrierenden verlangten rekursweise eine Bewertung mit Fr. 738 200.--.

Aus den Erwägungen:

2. Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich um ein im Jahr 1996 erstelltes, einseitig angebautes Einfamilienhaus mit Garage. Es wurde am 10. Dezember 1996 erstmals geschätzt und mit Fr. 537 600.-- versichert (Stand Versicherungsindex 840 Punkte). Nach dem Einbau einer Dusche mit WC im Dachgeschoss wurde das Gebäude am 25. Februar 2002 neu eingeschätzt und mit Fr. 594 000.-- versichert (Indexstand 900 Punkte). Anfangs 2013 verlangten die Rekurrierenden im Hinblick auf eine geplante bauliche Erweiterung eine Neubewertung, worauf das Gebäude am 8. Februar 2013 neu eingeschätzt und mit einer Versicherungssumme von Fr. 853 000.-- bewertet wurde (Indexstand 1025 Punkte). Aufgrund der dagegen erhobenen Einsprache erfolgte am 29. Mai 2013 eine nochmalige Schätzung und die Versicherungssumme wurde mit Fr. 810 000.-- festgelegt. Auch hiergegen erhoben die Rekurrierenden Einsprache, worauf am 20. August 2013 die Schätzung überprüft und das Gebäude mit einer Versicherungssumme von Fr. 785 000.-- bewertet wurde, was den Rekurrierenden mit dem vorliegend angefochtenen Einspracheentscheid vom 30. August 2013 eröffnet wurde.

3.1 Die Rekurrierenden begründen die von ihnen verlangte Versicherungssumme von Fr. 738 200.-- wie folgt: Auszugehen sei von der Versicherungssumme von Fr. 674 200.-- im Jahr 2009 (Indexstand 1025 Punkte). Sodann seien die im April 2013 getätigten Investitionen von Fr. 40 000.-- für den Einbau von zwei Dachgauben und Fr. 10 000.-- für den Anbau eines Balkons zu addieren. Vom Jahr 2008 zum Jahr 2009 sei der Versicherungsindex um 55 Punkte angepasst worden. Der Baukostenindex habe sich in diesem Zeitraum um 0,5 % erhöht. Somit sei die Teuerung von 2009 bis 2013 in den 55 Indexpunkten bereits enthalten. Die Vorinstanz habe indes eine nochmalige Bauteuerung von rund 6,3 % resp. Fr. 46 800.-- hochgerechnet und somit die Bauteuerung zweimal berücksichtigt. Die Versicherungssumme von Fr. 738 200.-- entspreche im Gegensatz zu der von der Vorinstanz berechneten Summe einem orts- und marktüblichen Baupreis von Fr. 639.--/m³.

3.2 Die Vorinstanz führt aus, mit den Schätzungen müsse sichergestellt werden, dass ein Gebäude gegebenenfalls so, wie es bestanden habe, von Grund auf wieder aufgebaut werden könne. Dazu seien die Kosten zu ermitteln, die für die Erstellung eines gleichen Gebäudes am Tag der Schätzung

erforderlich seien (§ 25 Abs. 2 GebVG). Mit den ca. alle 15 Jahre erfolgenden Revisionsschätzungen (§ 24 Abs. 1 GebVG) soll sichergestellt werden, dass dieser Versicherungsschutz für alle Gebäude über die Zeit gewahrt bleibe. Über die allgemeinen Anpassungen der Versicherungssummen anhand des Baukostenindex könne dies nicht für alle Gebäude sichergestellt werden. Bei Revisionsschätzungen seien deshalb – sofern nötig auch ohne dass bauliche Veränderungen stattgefunden hätten – objektbezogene Anpassungen an die Entwicklung der Baukosten vorzunehmen, welche durch den generalisierten Modus per Festsetzung des Baukostenindex unberücksichtigt geblieben seien. Solche Anpassungen seien insbesondere bei Einfamilienhäusern sowie Industrie- und Bürobauten nötig, denn der Baukostenindex bestimme sich anhand eines Wohnblocks mit 23 Wohnungen, bei dem die durchschnittliche Bauteuerung auf Grund anderer Kostenstruktur höher oder tiefer ausfalle. Vorliegend könne somit nicht auf die vorbestehende Schätzung von 2002 abgestellt und diese einzig um ausgewiesene Kosten für die bauliche Wertvermehrung erhöht werden. Vielmehr müsse die neue Schätzung unabhängig und autonom erfolgen.

Ein mit dem infrage stehenden Gebäude vergleichbares, freistehendes Wohnhaus sei aufgrund der Erfahrungen des Schätzers mit ca. Fr. 750.--/m³ zu versichern. Gemäss Statistik der GVZ (Stand Juli 2010) seien die Wohnhäuser im Bezirk Affoltern mit einem Volumen von 900-1099 m³ durchschnittlich mit Fr. 800.--/m³ versichert. Im ganzen Kanton seien es Fr. 825.--/m³. Bei der Schätzung vom 20. August 2013 sei für das einseitig angebaute Gebäude ein spezifisches Einsparungspotential von Fr. 63 000.-- gegenüber einer Erstellung als freistehendes Gebäude ermittelt worden (ca. Fr. 62.--/m³ Gebäudevolumen). Diese Einsparung beinhalte eine zweite Mauerwerkschale, Wärmedämmung, Verputz, Fensteröffnungen und Fenster mit Rollläden für die angebaute Längsmauer. Unter dem Wert von Fr. 785 000.-- könne das Gebäude nicht versichert werden, ansonsten sei der Wiederaufbau im Totalschadenfall nicht gesetzeskonform sichergestellt. Die Differenz von Fr. 46 800.-- zu der von den Rekurrierenden beantragten Versicherungssumme ergebe sich aus der erläuterten objektbezogenen Anpassung an die Entwicklung der Bauteuerung für die Zeitspanne seit der letzten Schätzung vom 25. Februar 2002.

3.3.1 Im Schätzungsverfahren sind der Neuwert und der Zeitwert des versicherten Gebäudes aufgrund der ortsüblichen Baupreise festzustellen (§ 25 Abs. 1 GebVG). Der Neuwert ist der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaues am Tag der Schätzung erforderlich ist (Abs. 2). Der Zeitwert ist der Neuwert abzüglich Wertvermindierungen, die infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten sind (Abs. 3). Die Gebäude werden in der Regel zum Neuwert versichert; in bestimmten Fällen erfolgt die Versicherung zum Zeitwert (§§ 35 f. GebVG). Ändern sich die Baukosten erheblich, passt die Anstalt die Versicherungswerte ohne neue Schätzung für alle Gebäude dem neuen Stand der Baukosten an (§ 27 GebVG). Diese allgemeinen Anpassungen erfolgen durch eine Indexierung der Versicherungswerte und dienen dazu, bei starker Bauteuerung eine Unterversicherung zu verhindern. Eine Anpassung erfolgt, wenn sich der Baukostenindex gegenüber der letzten Anpassung um über 5% verändert hat (§ 19 Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung). Der

Versicherungsindex der GVZ basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise, der anhand eines bestimmten Mehrfamilienhauses mit 23 Wohnungen in Zürich-Schwamendingen («Indexhaus») ermittelt wird.

Von den allgemeinen, teuerungsbedingten und indexbasierten Anpassungen der Versicherungswerte sind die einzelfallbezogenen Revisionsschätzungen zu unterscheiden. Diese werden auf Verlangen des Gebäudeeigentümers durchgeführt – z.B. bei Änderung an bestehenden Bauten – oder von Amtes wegen, in der Regel alle 15 Jahre oder wenn eine Unter- oder Überversicherung vermutet wird (§§ 23 f. GebVG). Die Revisionsschätzung hat somit auch zur Aufgabe, eine frühere Schätzung anzupassen, wenn sie sich, ohne dass eine bauliche Veränderung erfolgt ist, als unzutreffend herausstellt, sei es, dass frühere Schätzungen falsch waren oder gewisse Bauteile vom Index nicht oder ungenügend erfasst worden sind. Es handelt sich um Einzelschätzungen des jeweiligen Gebäudes, unabhängig vom zuletzt geltenden Versicherungswert.

3.3.2 Vorliegend wurde auf Veranlassung der Rekurrierenden richtigerweise eine Revisionsschätzung vorgenommen. Die Rekurrierenden verkennen, dass diese nicht auf dem bisherigen Versicherungswert basieren muss, sondern eine autonome Schätzung darstellt. Der Versicherungswert lässt sich nicht auf die von den Rekurrierenden propagierte Weise herleiten. Es genügt nicht, den bisherigen Basiswert aufzuindexieren und die Investitionen zu addieren. Abgesehen davon übersehen die Rekurrierenden, dass seit der letzten Anpassung des GVZ-Indexes im Jahre 2009 der Index der Wohnbaupreise von 1030,7 (1. April 2009) auf 1060,9 (1. April 2013) gestiegen ist (+ 2,9 %), wobei damit die Teuerung für ein grösseres Mehrfamilienhaus (Indexhaus) und nicht für ein einseitig angebautes Einfamilienhaus wie dasjenige der Rekurrierenden reflektiert wird.

3.3.3 Schätzungen, z.B. betreffend den Verkehrswert von Liegenschaften, sind eine besondere Art der Sachverhaltsermittlung. Bei der Überprüfung von Schätzungen im Rekursverfahren ist trotz der grundsätzlich vollen Kognition bei der Überprüfung der Sachverhaltsfeststellung (§ 20 Abs. 1 lit. b VRG) Zurückhaltung geboten, sofern die Schätzungen auf Fachwissen und einer anerkannten Methode beruhen. Das gilt in ausgeprägtem Mass dort, wo sich Schätzungen auf ein Gutachten stützen (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 20 Rz. 14; vgl. auch: BGr, 7. Oktober 2009, 2C_421/2008, E. 2.2.2., mit Hinweisen; Alfred Kölz/Isabelle Häner, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 2. A., 1998, Rz. 644 f.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., 2010, 473 f. mit Hinweisen; BGE 133 II 35, E. 3; BGE 130 II 449, E. 4.1, mit Hinweisen).

Die Gebäudeversicherung verfügt in Sachen Gebäudeschätzungen über spezielle Fachkenntnisse. Ihr steht diesbezüglich ein besonderes Ermessen zu und das Baurekursgericht soll sich auf die Beurteilung der aus Fachleuten zusammengesetzten Schätzungsorgane (§ 29 GebVG) abstützen können. Ausserdem sind Schätzwerte keine exakten Werte, zumal praxisgemäss eine schematische Berechnungsmethode aufgrund von Kubikmeterpreisen für

vergleichbare Objekte zur Anwendung gelangt. Sodann ist eine vorsichtige Schätzung angezeigt, um im Schadensfall eine Unterdeckung zu vermeiden. Dementsprechend auferlegt sich das Baurekursgericht in eigentlichen Schätzungsfragen Zurückhaltung. Es greift nur dann ein, wenn das Ergebnis einer Gebäudeschätzung ausserhalb eines gewissen, der Gebäudeversicherung zuzugestehenden Toleranzbereiches liegt.

3.3.4 Das streitbetroffene Gebäude wurde durch den Hauptschätzer des Bezirkes Horgen geschätzt. Der daraufhin festgesetzte Versicherungswert weicht um lediglich ca. 6 % vom beantragten Wert ab. Der Kubikmeterpreis liegt mit ca. Fr. 680.--/m³ im Bereich der Bandbreite der von den Rekurrierenden eingereichten «Richtwerte für die Bestimmung des Neuwertes». Gemäss Gebäudedaten ist beim rekurrentischen Gebäude von einem dem heutigen Standard entsprechenden Ausbau und dementsprechend von der Bauklasse IV gemäss Richtwerttabelle auszugehen. Dafür werden – Stand 2003 – Baukosten von Fr. 575-700.--/m³ veranschlagt. Von 2003 bis 2013 ist der Wohnbaupreisindex um 18 % angestiegen. Ausserdem liegt den Richtwerten von 2003 noch die Kubaturberechnung nach SIA-Norm 116 zugrunde, die inzwischen durch die SIA-Norm 416 abgelöst wurde. Die nach SIA-Norm 416 resultierenden kleineren Gebäudevolumen führen zu 10-12 % höheren Kubikmeterpreisen. Unter Berücksichtigung der seit 2003 angefallenen Teuerung und der von der SIA-Norm 116 abweichenden, der SIA-Norm 416 entsprechenden Kubaturberechnung der Gebäudeversicherung resultieren aktuell höhere Richtwerte, so dass ein Preis von 680.--/m³ heute am unteren Ende der Bandbreite liegen dürfte.

Vergleichsweise kann auch der Kubikmeterpreis gemäss Zürcher Wohnbaupreisindex herangezogen werden. Dieser betrug im April 2013 für Mehrfamilienhäuser Fr. 731.72/m³. Die Baukosten von Einfamilienhäusern liegen darüber. In der Literatur findet sich sodann für Einfamilienhäuser des untersten Qualitätsniveaus ein Kubikmeterpreis von Fr. 600.--/m³ und für Gebäude mit normalem Standard ein solcher von Fr. 800-1000.--/m³ (Preisbasis 2009, Kubatur gemäss SIA-Norm 416; Kaspar Fierz, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 2011, Anhang III, S. 734).

Somit erweist sich der von der Rekursgegnerin ermittelte Versicherungswert als nachvollziehbar und plausibel. Die von den Rekurrierenden angestellte Berechnung ist aus den oben genannten Gründen nicht geeignet, diesen Versicherungswert in Frage zu stellen. Über die unzulängliche Herleitung des Versicherungswertes hinaus vermögen sie auch nicht substantiiert darzulegen, weshalb ein orts- und marktüblicher Baupreis von Fr. 639.--/m³ gelten soll. Die von der Rekursgegnerin festgesetzte Versicherungssumme von Fr. 785 000.-- ist somit nicht zu beanstanden.