



G.-Nr. R4.2018.00118
BRGE IV Nr. 0036/2019

Entscheid vom 11. April 2019

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Urs Hany, Baurichter Andreas Madianos, Gerichtsschreiber Christoph Forster

in Sachen **Rekurrent**
A. L. [...]

gegen **Rekursgegnerin**
Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Thurgauerstrasse 56, Postfach,
8050 Zürich

betreffend Einspracheentscheid vom 5. Juli 2018; Brandschaden an Wohnhaus

hat sich ergeben:

A.

Am 20. Juli 2017 wurde das Gebäude Vers.-Nr. Y an der A-Strasse in X durch einen Brand fast vollständig zerstört.

Mit Verfügung vom 31. August 2017 anerkannte die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) die Abschätzung des Schadens bei Wiederaufbau in der Höhe von Fr. 1'422'750.-- sowie diejenige bei Nichtwiederaufbau in der Höhe von Fr. 580'000.--.

Die dagegen von A. L. erhobene Einsprache vom 4. Oktober 2017 wies die GVZ mit Einspracheentscheid vom 5. Juli 2018 ab, soweit sie nicht ein neues Abschätzungsergebnis bei Nichtwiederaufbau von Fr. 588'000.-- anerkannte.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob A. L. mit Eingabe vom 8. August 2018 rechtzeitig Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides und die Verpflichtung der Vorinstanz, dem Rekurrenten Fr. 738'600.-- für den Verkehrswert sowie Fr. 75'000.-- für Not- und Sofortmassnahmen, Fr. 99'000.-- für Abbruch und Aufräumungskosten sowie Fr. 27'000.-- für Planie, d.h. total Fr. 939'600 (statt Fr. 588'000.--) zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung an die Rekursgegnerin zurückzuweisen. All dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Mehrwertsteuer zulasten der Vorinstanz.

C.

Mit Verfügung vom 10. August 2018 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 31. August 2018 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses.

E.

Mit Replik vom 26. September 2018 hielt der Rekurrent an seinem auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids lautenden Rechtsbegehren fest und präziserte dieses dahingehend, dass der mit Rekurs geforderte Betrag von Fr. 939'600.-- abzüglich des bereits an ihn ausbezahlten Teilbetrages von Fr. 137'885.-- zu bezahlen sei. Sodann beantragte er eventualiter, die Rekursgegnerin sei zu verpflichten, eine Schadensvergütung im vorerwähnten Umfang (d.h. Fr. 939'600.-- abzüglich des bereits bezahlten Teilbetrages von Fr. 137'885.--) *anzuerkennen*.

F.

Mit Duplik vom 19. September 2018 hielt die Vorinstanz an ihren Anträgen fest.

G.

Mit Eingabe vom 2. November 2018 erstattete der Rekurrent seine Triplik.

Es kommt in Betracht:

1.

Als Eigentümer des zerstörten Gebäudes und als Adressat des abschlägigen Einspracheentscheids ist der Rekurrent ohne Weiteres zum Rekurs legitimiert (§ 76 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung [GebVG] i.V.m. § 21 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen (§§ 22 ff. VRG) sind erfüllt. Auf den Rekurs ist daher einzutreten.

2.

Das ehemalige Gebäude des Rekurrenten wurde durch den Brand am 20. Juli 2017 zu 95 % zerstört, womit unbestrittenermassen ein Totalscha-

den im Sinne von § 51 GebVG vorliegt. Beim Gebäude handelte es sich um ein freistehendes zweigeschossiges Wohnhaus mit Scheune unter gemeinsamem Satteldach mit Baujahr 1250 auf dem der Kernzone KD gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) zugewiesenen Grundstück Kat.-Nr. Y. Es war im Zeitpunkt des Brandes im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. In diesem Zusammenhang war im Grundbuch ein Bauveränderungs- und Abbruchverbot zugunsten des Kantons Zürich als Personaldienstbarkeit eingetragen. Es bestand eine Schutzanordnung in Form einer Personaldienstbarkeit zu Gunsten des Kantons Zürich.

Das zerstörte Gebäude soll nicht wiederaufgebaut werden. Die Vorinstanz hat deshalb den Verkehrswert zur Festlegung der Vergütung bei Nichtwiederherstellung ermittelt und hat dabei mit dem angefochtenen Einspracheentscheid eine Schadenabschätzung in der Höhe von Fr. 588'000.-- anerkannt.

3.-7.

[....]

8.1.

Der Rekurrent beanstandet die vorinstanzliche Ermittlung des Ertragswertes. Er bringt vor, dass für die Wohnung im Erdgeschoss und die Wohnung im Obergeschoss lediglich monatliche Mieterträge von gesamthaft Fr. 1'925.-- berücksichtigt worden seien. Dies im Gegensatz zur ersten Schätzung der Vorinstanz vom 21. August 2017, worin von einem Mietertrag von insgesamt Fr. 3'200.-- für beide Wohnungen ausgegangen worden sei. Letzter Wert entspreche auch der Grössenordnung des zuletzt veranlagten steuerlichen Eigenmietwertes für die beiden Wohnungen samt den zum zerstörten Gebäude gehörenden Garage und Schopf von Fr. 3'317.-- pro Monat. Bei der Schätzung des Ertragswertes seien daher mindestens die Mieterträge gemäss der ersten Schätzung vom 21. August 2017 von Fr. 3'317.-- zzgl. des Mietertrages für das Dachgeschoss (nach Abzug der Umbaukosten) zu berücksichtigen.

Falsch sei die Auffassung der Vorinstanz, dass kein Mietwert für die potentielle Nutzung in den Dachgeschossflächen zu berücksichtigen sei, da nur der Verkehrswert des zerstörten Gebäudes massgebend sein soll. Da es sich beim zerstörten Gebäude um ein Schutzobjekt gehandelt habe, sei es ein Umbau- und Renovationsobjekt. Dessen Fortbestand und damit die Nachhaltigkeit erzielbarer Erträge seien mittels Umbau- und Renovationsmassnahmen sicherzustellen. Entsprechend sei der Mietwert des ausgebauten Dachgeschosses bei der Ertragswertmethode zu berücksichtigen. Es sei daher zur Bestimmung des Verkehrswertes von Umbau- und Renovationsobjekten praxisgemäss zunächst der Marktwert im umgebauten oder renovierten Zustand zu ermitteln. Die Aufwendungen des Umbaus seien in der Folge bei der Bewertung des Gebäudes abzuziehen, wodurch der Marktwert vor der baulichen Realisierung berechnet werden könne.

8.2.

Die Vorinstanz bringt vernehmlassungsweise vor, dass die zweite Schätzung im Gegensatz zur ersten den effektiven Unterhaltszustand des Gebäudes berücksichtige. Sodann sei der Eigenmietwert keine geeignete Grösse für eine Ertragswertberechnung. Es sei ein abstrakt, rein formell ermittelter Wert. Es handle sich beim rekursbetroffenen Gebäude nicht um ein Umbau- und Renovationsobjekt. Die erzielbaren Erträge seien nachhaltig genug und es habe keiner Umbau- oder Renovationsmassnahmen bedurft, welche in der Verkehrswertberechnung zu berücksichtigen wären. Für Ausbaumassnahmen sei dies sowieso ausgeschlossen. Es seien in der Verkehrswertschätzung keine Massnahmen für nicht bestehende, nicht bereits realisierte Nutzungen zu berücksichtigen. Im Weiteren wäre eine Verkehrswertberechnung des Gebäudes mit einem Ausbau des Dachgeschosses wohl auch nicht wertsteigernd. Der Abzug der Aufwendungen dafür würde den Mehrertrag wieder aufheben.

8.3.

Der effektive Unterhaltszustand des zerstörten Gebäudes lässt sich den Akten nicht direkt (etwa anhand von aktuellen Plänen oder Fotografien) entnehmen. Indes sind für das im Jahr 1250 erstellte Gebäude auch keine erfolgten Umbauten oder Renovationsmassnahmen aktenkundig, welche auf einen zeitgemässen Ausbaustandard bzw. Wohnkomfort schliessen lassen. Aus den Akten ergibt sich, dass das Gebäude offenbar in der zweiten Hälfte der 1970er-Jahre teilweise saniert wurde (s. act. 9.5.2). Alsdann

erfolgten Renovationen in denkmalpflegerischer Hinsicht (s. act. 5.4). Dem Schätzungsprotokoll vom 3. August 2009 ist schliesslich eine Änderung hinsichtlich des Heizsystems zu entnehmen (s. act. 9.2.1). Darin werden zudem Sanitäranlagen und Küche als "einfach" bezeichnet. Der Ausbau wird als "historisch" bezeichnet. Gestützt hierauf lässt sich festhalten, dass beim zerstörten Gebäude nicht von einem periodisch unterhaltenen oder gar zeitgemässen Ausbau auszugehen ist. Mit Ausnahme der Heizung ist im Wesentlichen von einem über 40-jährigen Ausbaustandard auszugehen. Der Rekurrent bringt denn auch nichts vor, das diese Einschätzung in Zweifel zu ziehen vermag (etwa durch Vorlage von Baukostenabrechnungen oder geltend gemachte steuerliche Abzüge für den Unterhalt und die Verwaltung seiner Liegenschaft).

Die von der Vorinstanz ermittelten, potentiellen und vom Rekurrenten beanstandeten Mieterträge in der Höhe von total Fr. 1'700.-- für die Vier- und Viereinhalbzimmerwohnungen erscheinen vor diesem Hintergrund als im Rahmen des Vertretbaren. Entgegen der Auffassung des Rekurrenten ist nicht sachgerecht, für die Bestimmung des Ertragswertes bzw. des potentiellen Mietertrages den steuerlichen Eigenmietwert der Liegenschaft heranzuziehen. Den Akten liegt die steuerliche Berechnung des Eigenmietwertes des zerstörten Gebäudes aus dem Jahr 2009 bei. Dabei wurde die gemäss regierungsrätlicher Weisung für Einfamilienhäuser vorgesehene Berechnungsmethode angewandt, welcher eine gewisse Starrheit anhaftet, ergibt sich der Eigenmietwert doch grundsätzlich aus dem Vermögenssteuerwert multipliziert mit einem gewissen Prozentsatz (s. Ziffer 59 der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 12. August 2009 [Weisung 2009]). Es ist zudem nicht bekannt, ob der Rekurrent die auf sein Verlangen hin allfällig vorzunehmenden Korrekturen der Eigenmietwertberechnung gemäss Ziffer 61 und 62 der Weisung 2009 beansprucht hat. So kann vom geschätzten Eigenmietwert einer Liegenschaft nicht ohne Weiteres auf den aktuellen für die im Rahmen der Verkehrswertberechnung gemäss Gebäudeversicherungsgesetz relevanten Marktmietwert geschlossen werden. Überdies könnte ein steuerlicher Eigenmietwert von Fr. 3'317.-- pro Monat für Wohnungen sowie Garage und Schopf ohnehin nicht übernommen werden. Darin enthalten ist auch der Eigenmietwert für das Land von Fr. 9'256.-- jährlich bzw. Fr. 771.-- monatlich (s. act. 5.8), welcher für die Ermittlung des Ertragswertes des zerstörten Gebäudes indes nicht zu berücksichtigen wäre.

Schliesslich ist festzuhalten, dass in der vom Rekurrenten bzw. von dessen Beistand im erstinstanzlichen Verfahren bei der N. AG eingeholten Verkehrswertschätzung der Ertragswert in der Höhe Fr. 787'000.-- aus der von der Vorinstanz eingeholten Schätzung vom 21. August 2017 übernommen wurde. Da die Differenz zwischen diesem Betrag und dem in der Schätzung vom 20./28. Februar 2018 ermittelten Ertragswert darauf zurückzuführen ist, dass in dieser Schätzung im Unterschied zur ersten Schätzung der Vorinstanz der effektive Unterhaltszustand des zerstörten Gebäudes berücksichtigt wurde, erübrigen sich weitere Ausführungen hierzu.

8.4.

Der Rekurrent ist der Auffassung, dass auch für die potentielle Nutzung der Dachgeschossflächen ein Mietwert für die Berechnung des Ertragswertes zu berücksichtigen sei, weil es sich beim abgebrannten Gebäude um ein Schutzobjekt gehandelt habe und es deshalb ein Umbau- und Renovationsobjekt gewesen sei.

Umbau- und Renovationsobjekte sind Bauten, die selbst bei kurzer Restnutzungsdauer aus zwingenden Gründen, z.B. wegen Auflagen des Denkmalschutzes oder der Raumplanung nicht abgebrochen werden können. In diesen Fällen kann der Fortbestand und damit die Nachhaltigkeit erzielbarer Erträge nur mittels Umbau- und Renovationsmassnahmen sichergestellt werden. Um den Marktwert von Umbau- und Renovationsobjekten zu ermitteln, muss zuerst der Marktwert im umgebauten oder renovierten Zustand festgestellt werden. Die zukünftig nachhaltig erzielbaren Mietwerte des Objektes im umgebauten oder renovierten Zustand werden unabhängig von den Kosten für Umbau- und Renovation allein aufgrund der Marktverhältnisse ermittelt. In einem zweiten Schritt werden vom Marktwert des umgebauten oder renovierten Objektes die gesamten zu erwartenden Kosten für die Realisierung des Projekts abgezogen, wodurch der Marktwert vor den baulichen Massnahmen feststeht. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Ausführung von Sanierungsmassnahmen und wertvermehrenden Investitionen nicht in jedem Fall einen entsprechenden Anstieg des Mietwertes bedeutet. Dies deshalb, weil der Markt und vor allem die rechtlichen Grundlagen den Mietwert stärker beeinflussen als die effektiven Kosten für Instandsetzung (s. zum Ganzen Schätzerhandbuch S. 84 und S. 127).

Es ist mithin im Falle einer Renovation bzw. eines Umbaus eines solchen Objekts nicht in jedem Fall von einem höheren Marktwert auszugehen. Die

pauschalen Verweise des Rekurrenten auf die vorstehend dargelegte Methode für die Berechnung der Marktwerte von Umbau- und Renovationsobjekten lassen nicht per se auf höhere Marktwerte im renovierten bzw. umgebauten Zustand schliessen. Vielmehr unterlässt es der Rekurrent darzulegen, dass die Berücksichtigung von Renovations- und Umbaumaassnahmen tatsächlich zu einem Anstieg des Ertragswertes führen würde. Der Rekurrent vermag auch nichts aus seinen Vorbringen in der Triplik abzuleiten, wonach für ein Gebäude mit einer defekten Heizung auch nicht der Mietzins im Zustand ohne Heizung eingesetzt würde. Beim Ersatz einer defekten Heizung handelt es sich um eine Investition, die für die Fortführung des zum Objekt gehörenden Betriebes zwingende Voraussetzung ist und deshalb unaufschiebbar sofort zu tätigen ist (s. Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 128). Damit unterscheiden sich solche Investition von denjenigen für Umbau- und Renovationsmassnahmen. Das Vorgehen der Vorinstanz erweist sich damit nicht als den anerkannten Bewertungsgrundsätzen widersprechend, wenn sie im vorliegenden Fall von den Mieterträgen ausgeht, die ohne Umbaumaassnahmen zu erwarten sind.

8.5.

Zusammengefasst erweisen sich die Beanstandungen des Rekurrenten hinsichtlich der vorinstanzlichen Ermittlung des Ertragswertes als unbegründet.

9.1.

Der Rekurrent moniert, die von der Vorinstanz bei Anwendung der Mischwertmethode vorzunehmende Gewichtung von Real- und Ertragswert sei nicht korrekt erfolgt. Er bringt vor, es sei praxisfremd, dass der Verkehrswert mehr mit Fokus auf den tatsächlichen Schaden und weniger mit Fokus auf die Bausubstanz bestimmt werden müsse. Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude mit Baujahr 1250 handle es sich offenkundig um ein historisch wertvolles, sachwertorientiertes Gebäude, bei welchem der Renditeanspruch sekundär gewesen sei und welches dem Eigentümer in erster Linie einen konsumtiven Nutzen gebracht habe. Im Vordergrund stünden bei solchen Gebäuden subjektive Beweggründe einer allfälligen Käuferschaft, weshalb der Verkehrswert massgeblich durch den Realwert beeinflusst werde. Entsprechend sei eine stärkere Berücksichtigung

des Realwertes im Verhältnis zum Ertragswert angezeigt. Es rechtfertigt sich ein Verhältnis von mindestens 2:1.

9.2.

Die Vorinstanz führt dazu aus, dass bei der Bestimmung der Vergütung bei Nichtwiederherstellung eines Gebäudes anstelle des versicherten Neubauwertes der Verkehrswert zu vergüten sei. Dies deshalb, weil die Entschädigung zweckgebunden sei und dem versicherten Gebäudeeigentümer, der das Gebäude nicht wiederherstellen möchte, kein Gewinn aus der Vergütung erwachsen solle. Daraus folge schon prinzipiell, dass die Entschädigung bzw. der Verkehrswert "mehr mit Fokus auf den tatsächlichen Schaden und weniger mit Fokus auf die Bausubstanz" bestimmt werden müsse. Der Verkehrswert sei der Marktwert des Gebäudes und dieser entspreche auch bei älteren, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden keinesfalls dem Realwert bzw. dem Neubauwert des Gebäudes abzüglich eines tabellarischen Altersabzuges. Ein solcher Preis sei am Markt regelmässig nicht erzielbar, weil ein Käufer sich auch bei solchen Gebäuden mehr am möglichen, wirtschaftlichen Ertragswert orientieren werde und nicht oder nur sehr beschränkt bereit sei, darüber hinaus viel mehr auszugeben bzw. zu investieren. Eine Berücksichtigung des Realwertes mit 2:1 zum Ertragswert sei deshalb nicht angezeigt.

9.3.

Die Gewichtung von Real- und Ertragswert im Rahmen der Mischwertberechnung hängt vom Einzelfall ab; bei Renditeobjekten hat der Ertragswert mehr Gewicht, während bei Grundstücken, die in erster Linie der Eigennutzung dienen, der Real- oder Sachwert eine grössere Rolle spielt (s. zum Ganzen Schätzerhandbuch, S. 116 ff. und 123 f.).

Die Vorinstanz hat beide Werte gleich gewichtet. Der Rekurrent ist demgegenüber der Auffassung, dass der Realwert vorliegend mehr ins Gewicht fallen und mindestens das Zweifache des Ertragswertes ausmachen müsse. Für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen nimmt die Schätzungslehre einen Gewichtungskoeffizienten von 0 bis 0,5 für den Ertragswert an. Vorliegend lässt sich das zerstörte Gebäude jedoch nicht ohne Weiteres in diese Kategorie einordnen. Es weist mehr als eine Wohneinheit auf und ist somit eine nur teilweise selbstbewohnte Liegenschaft. Insbesondere kann deshalb nicht von einem vordergründig konsumtiven Nutzen für den Eigentümer ausgegangen werden. Dies führt zu

einer stärkeren Gewichtung des Ertragswertes. Dies auch deshalb, weil der Interessentenkreis für solche Liegenschaften nicht besonders hoch ist. Kaufinteressen müssen in solchen Fällen genau abwägen, ob sich eine Investition lohnt, um nachhaltig erzielbare Erträge zu erwirtschaften. Dies muss einen entsprechenden Niederschlag im Verkehrswert über einen stärker zu berücksichtigenden Ertragswert finden. Indes ist nicht zu verkennen, dass es sich auch um ein sog. Liebhaberobjekt handelt, bei welchem die Rendite für den Käufer regelmässig nur eine untergeordnete Rolle spielen kann, was wiederum für eine stärkere Gewichtung des Realwertes spricht. Unter dem Strich kann nicht von einem Übergewicht des Real- oder Ertragswertes ausgegangen werden. Es erweist sich damit als vertretbar, wenn die Vorinstanz von einer gleichen Gewichtung von Ertrags- und Realwert ausgeht.

10.1.

Schliesslich macht der Rekurrent geltend, dass die in der Schätzung vom 20./28. Februar 2018 vorgenommenen Abzüge vom Verkehrswert fehlerhaft seien. Bauneben- und Umgebungskosten seien teilweise doppelt von der Mischwertberechnung (Verkehrswertermittlung) abgezogen worden. Diese seien bereits im Landwert im Umfang des errechneten Landwertanteils berücksichtigt worden. Entsprechend seien die Abzüge vornweg um den Wert der Doppelrechnung zu reduzieren. Zu hoch sei zudem der Betrag von Fr. 74'770.-- für Baunebenkosten. Zu beachten sei, dass Anschluss- und weitere Gebühren in der Gemeinde X. tief seien. Baunebenkosten unterlägen ausserdem teilweise der Entwertung, da sie bei einer zukünftigen Erneuerung des Gebäudes erneut angefallen wären. Entsprechend seien zwei Drittel der effektiven Baunebenkosten altersbedingt abzuschreiben. Im ersten Gutachten sei die Umgebung mit Fr. 110'000.-- bewertet worden. Im Zweiten Gutachten dagegen mit Fr. 140'400.--. Es sei generell von einem Abzug für die Umgebung abzusehen, da die Umgebung weitgehend aus einfach befestigten Flächen im Umfang von lediglich ca. 80 m² und im Übrigen aus Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern bestanden habe. Auch die Umgebung unterliege zudem der Altersentwertung, sodass nicht vom ursprünglichen Betrag auszugehen bzw. dieser entsprechend der errechneten Altersentwertung beim Gebäude von 26 % zu reduzieren sei.

10.2.

Die Vorinstanz führt vernehmlassungsweise aus, dass es sich bei Baunebenkosten und Kosten für die Umgebung um Werte handle, die bei der Bewertung von Baugrundstücken stets zu berücksichtigen seien. Sie seien objektiv wertbestimmend und marktrelevant, egal ob vorhanden und/oder amortisiert. Der relative Landwert stehe im Verhältnis zu allen anderen Werten einer Liegenschaft. Bei der Bestimmung des effektiven Landwertes seien neben dem Gebäudewert deshalb auch die Werte für Baunebenkosten und Umgebung einzubeziehen. Da Baunebenkosten und die Umgebung nicht zum versicherten Gebäudewert gehörten, sei sachfremd, diese Kosten altersbedingt abzuschreiben. Mit 5 % des Gebäudewertes seien die Baunebenkosten angemessen bewertet.

10.3.

Wie erwähnt setzt sich der Realwert zusammen aus dem Zeitwert aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (vgl. vorstehend Ziffer 6). Kosten für Umgebungsarbeiten sind etwa Aufwendungen für Werkleitungen, Umgebungs-, Verkehrsanlagen und dergleichen innerhalb des Grundstücks. Unter Baunebenkosten fallen Kosten, welche nicht mit eigentlichen Bauleistungen verbunden sind, wie Gebühren, Finanzierungskosten, Baukreditzinsen, Abgeltungen, Stockwerkbegründungs-, Erstvermietungs-/Verkaufskosten und dergleichen (Schätzerhandbuch, S. 70 f.). Dabei unterliegen sowohl die Kosten für Umgebungsarbeiten als auch – zumindest teilweise – die Baunebenkosten der Entwertung (Schätzerhandbuch S. 77 f.; s. auch Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, Hrsg. Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV, 2009, S. 310).

Die Vorinstanz stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass weder die Umgebung noch die Baunebenkosten zum versicherten Gebäudewert gehörten, weshalb es sachfremd sei, diese altersbedingt abzuschreiben. Dem kann nicht gefolgt werden. Der Verkehrswert ist nicht mit dem Versicherungswert gleichzusetzen. Es handelt sich dabei vielmehr um einen bloss subsidiären Versicherungswert, welcher bei Nichtwiederaufbau eines zerstörten Gebäudes an die Stelle des Versicherungswertes tritt (Andreas Rüegg, in: Kommentar Gebäudeversicherung, Basel 2009, Rz. 4.2.57). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes geht es mithin nicht um die Bestimmung des Versicherungswertes.

Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungslehre zu ermitteln. Dabei ist die Altersentwertung, wie dargelegt, auch für die Kosten für Umgebungsarbeiten und – zumindest teilweise – für die Baunebenkosten zu berücksichtigen. Es ist entgegen der Auffassung der Vorinstanz mithin nicht sachgerecht, von einem Altersabzug für Umgebungs- und Baunebenkosten abzusehen. Dass die Umgebungs- und Baunebenkosten nicht zum Versicherungswert gehören, darf nicht in die Verkehrswertberechnung der Gesamtliegenschaft einfließen. Demgegenüber ist mit der Vorinstanz darin einig zu gehen, dass diese Kosten aufgrund dieses Umstandes im Schadensfall nicht zu vergüten sind. Diesem Umstand wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung bei Nichtwiederaufbau indes dadurch Rechnung getragen, dass die – der Altersentwertung entsprechend reduzierten – Umgebungs- und Baunebenkosten nach Ermittlung des Verkehrswertes der gesamten Liegenschaft wieder in Abzug gebracht werden. Damit erweist sich die Berechnung des Verkehrswertes des Gebäudes insofern als fehlerhaft, als dass die Umgebungs- und Baunebenkosten ohne Berücksichtigung der Altersentwertung zum Realwert des Gebäudes geschlagen und hernach ebenfalls zum vollen Wert vom Mischwert in Abzug gebracht wurden.

10.4.

Zu beachten ist indes, dass Umgebungs- und Baunebenkosten bei der Ermittlung des *relativen Landwertes* als Teil des Realwertes der gesamten Liegenschaft (d.h. Gebäude- und Landwert) demgegenüber im vollen Umfang, d.h. ohne Altersabzug, zu berücksichtigen sind. Der relative Landwert ist abhängig von der Nutzung des Grundstücks, dem darauf erstellten Gebäude sowie der Standortqualität und steht in Relation *zum Neuwert* einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung oder zum Ertragswert derselben Nutzung. Mithin basiert die Ermittlung des relativen Landwertes immer auf dem Neuwert ohne Wertverminderung (Schätzerhandbuch, S. 73). Der relative Landwert beruht auf dem Gedanken, dass der Landwertanteil in einem bestimmten Verhältnis zum Gesamtanlagewert der Liegenschaft steht. Würde vom Zeitwert der Bebauung, der Baunebenkosten und der Umgebungskosten ausgegangen, hätte dies (auch) eine Entwertung des Landes zur Folge, was indes nicht der Realität entspricht. Das Alter und der Zustand der Gebäude dürfen den relativen Landwert nicht beeinflussen (s. Schätzerhandbuch, S. 135). Mithin hat die Vorinstanz im Rahmen der Er-

mittlung des relativen Landwertes bei den Umgebungs- und Baunebenkosten zu Recht keine Altersentwertung berücksichtigt.

10.5.

Dem Rekurrenten kann sodann nicht gefolgt werden, soweit dieser geltend macht, dass Bauneben- und Umgebungskosten teilweise doppelt von der Mischwertberechnung abgezogen worden seien, da diese bereits im Landwert im Umfang des errechneten Landwertanteils berücksichtigt worden seien. Wie erwähnt steht der Landwertanteil in Relation zum Gesamtanlagewert der Liegenschaft und damit auch zur Umgebung und zu den Baunebenkosten. Insofern fliessen diese Wert auch in den Landwert ein. Zudem gehören sie zum Realwert einer Liegenschaft. Da sie indes nicht zum versicherten Gebäudewert gehören, sind sie wieder in Abzug zu bringen. Es ist dabei sachlogisch, dass die Umgebungs- und Baunebenkosten erst nach Ermittlung des Verkehrswertes wieder in Abzug gebracht werden – und nicht vornweg –, zumal die gesamten Realwerte, d.h. inklusive Umgebungs- sowie die Baunebenkosten, in der Mischwertberechnung miteinzubeziehen sind.

10.6.

Damit ist festzuhalten, dass die Vorinstanz unter teilweiser Rückweisung der Streitsache die Bauneben- und Umgebungskosten unter Berücksichtigung der Altersentwertung (ausser bei der Ermittlung des relativen Landwertes) neu festzulegen und sie den Real- und damit den Verkehrswert des Gebäudes neu zu ermitteln hat.

11.

Zusammengefasst ist der Rekurs teilweise gutzuheissen. Der Einspracheentscheid vom 5. Juli 2018 ist aufzuheben und die Streitsache ist zur neuen Berechnung des Verkehrswertes des zerstörten Gebäudes im Sinne der Erwägungen und zum neuen Entscheid über das Abschätzungsergebnis bei Nichtwiederaufbau an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Damit erübrigt sich, auf die Vorbringen der Vorinstanz einzugehen, wonach keine Zahlung an den Rekurrenten zulässig bzw. möglich sei, da gegen diesen ein Verwaltungsverfahren im Sinne von Art. 99 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes (SchKG) laufe, und wonach dem Rekurrenten die Kosten für Not- und Sofortmassnahmen, Abbruch und Aufräumung im

Betrag von Fr. 137'885.-- bereits vergütet worden seien. Dies zumal im vorliegenden Verfahren das Abschätzungsergebnis bei Nichtwiederaufbau einzig in Bezug auf den Verkehrswert des Gebäudes strittig ist.

12.

Die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu erneuter Abklärung gilt kosten- und entschädigungsmässig als volles Obsiegen (BGr 1C_63/2016 vom 25. August 2016, E. 5.5.). Demgemäss sind die Verfahrenskosten der Vorinstanz aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren mit bestimmbarem Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 1 GebV VGr).

Der vorliegende Streitwert von Fr. 351'600.-- (Verkehrswert Fr. 738'600.-- gemäss Rekursantrag abzüglich Fr. 387'000.-- Verkehrswert gemäss angefochtener Verfügung) hält sich innerhalb des Streitwertrahmens von Fr. 250'000.-- bis Fr. 500'000.--, womit der massgebliche Gebührenrahmen Fr. 10'000.-- bis Fr. 15'000.-- beträgt. Demzufolge sowie mit Blick auf die Schwierigkeit des Falls und den Zeitaufwand des Gerichts ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 14'000.-- festzusetzen.

13.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom

16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend dem Rekurrenten zulasten der Vorinstanz eine dem Obsiegen entsprechende Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'500.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

14.

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor, der als Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zu qualifizieren ist. Dessen Anfechtbarkeit richtet sich nach § 19a Abs. 2 VRG.

[...]