



G.-Nr. R4.2016.00045  
BRGE IV Nr. 0112/2016

**Entscheid vom 15. September 2016**

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Ersatzrichter Claude Reinhardt, Baurichter Urs Hany, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrent**  
T. N., [...]

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

betreffend Einspracheentscheid vom 7. März 2016; Schaden-Nr. 14-1-1135, Brandfall  
vom 11. Oktober 2014

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Am 11. Oktober 2014 wurde das Gebäude Nr. 1071 an der Z-Strasse 2 in X durch einen Brand beschädigt (Schaden-Nr. 14-1-1135). Mit Verfügung vom 16. Dezember 2014 anerkannte die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) den Schaden im Umfang von Fr. 675'000.--.

Mit Verfügung vom 11. Juni 2015 widerrief die GVZ die Schadenanerkennung vom 16. Dezember 2014 und anerkannte den Gebäudeschaden neu nur noch zum Abbruchwert im Umfang von pauschal Fr. 65'000.--.

Die dagegen von T. N. erhobene Einsprache vom 13. Juli 2015 wies die GVZ mit Einspracheentscheid vom 7. März 2016 ab.

**B.**

Gegen diesen Entscheid erhob T. N. mit Eingabe vom 5. April 2016 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu lasten der Vorinstanz. Die Schadenanerkennung vom 16. Dezember 2014 sei zu bestätigen.

**C.**

Mit Verfügung vom 6. April 2016 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Mit Eingabe vom 6. Mai 2016 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses.

**E.**

Mit Replik vom 30. Mai 2016 bzw. Duplik vom 20. Juni 2016 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

**F.**

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

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

### **2.**

Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit Ladenlokal und Anbau aus dem Jahr 1906. Anlässlich der Revisionsschätzung vom 4. September 2007 wurde die Versicherungssumme auf Fr. 1'050'000.-- festgesetzt (Versicherung zum Neuwert, s. Versicherungs-Police, act. 9.4). Gemäss Versicherungs-Nachweis vom 16. Januar 2014 (act. 5.6) und dem damals aktuellen GVZ-Index betrug die Versicherungssumme Fr. 1'195'800.--.

Im Jahr 2011 erwarb der Rekurrent das Gebäude zum Preis von Fr. 475'000.-- (s. Kaufvertrag, act. 9.6). Es war bis Ende März 2012 bewohnt. Im Kaufvertrag ist festgehalten, dass der Erwerber den Rückbau der bestehenden Gebäulichkeiten mit anschliessender Neuüberbauung des Grundstückes beabsichtige. Gegen die Baubewilligungen für ein Mehrfamilienhaus vom 8. Mai 2013 und 14. Mai 2014 (geändertes Projekt) sind beim Baurekursgericht derzeit zwei Rekurse hängig.

### **3.1.**

Den Widerruf der Schadenanerkennung und die neue Schadenvergütung zum Abbruchwert begründet die GVZ damit, dass der Rekurrent schon im Zeitpunkt des Brandes den Abbruch der Liegenschaft geplant und eine angefochtene Baubewilligung vorgelegen habe. Das Gebäude sei schon im Jahr 2008 stark renovationsbedürftig und seit dem Kauf durch den Rekurrenten unbewohnt, unbeheizt und somit zum Zeitpunkt des Brandes zufolge Zerfalls wirtschaftlich wertlos und unbewohnbar gewesen. Somit handle es

sich in subjektiver und objektiver Hinsicht um ein Abbruchobjekt, welches gemäss § 36 GebVG nur zum Abbruchwert versichert sei. Die Regelung von § 36 GebVG gelte unabhängig davon, zu welchem Wert ein Gebäude im Zeitpunkt des Schadens effektiv versichert sei. Dadurch solle eine unge-rechtfertigte Bereicherung des Versicherten durch Entschädigung zum Neuwert verhindert werden (§ 59 Abs. 4 GebVG). Da die Liegenschaft zum Preis von Fr. 475'000.-- erworben worden sei, resultiere bei einer Vergütung von Fr. 675'000.-- für den Wiederaufbau ein Gewinn. Ein Versicherungs-Nachweis könne jederzeit widerrufen werden, wenn sich die ausgewiesene Versicherungssumme, wie im vorliegenden Fall, als falsch herausstelle. Die Schadenabschätzung anhand der Schätzung vom 4. September 2007 führe zu einem Verstoss gegen § 59 Abs. 4 GebVG.

### **3.2.**

Der Rekurrent macht geltend, das Gebäude sei zum Neuwert versichert und die letzte Revisionsschätzung datiere vom 4. September 2007. Nach dem Brand hätten die Schätzer der GVZ einen Teilschaden von 56 % der Neuwert-Versicherungssumme festgestellt (Fr. 675'000.--). Die Schätzer hätten vom Neubauprojekt Kenntnis gehabt. Der Umstand, dass im Zeitpunkt des Brandfalls bereits ein Neubau geplant gewesen sei, mache das Gebäude nicht zum Abbruchobjekt und ändere nichts am Weiterbestand der Neuwertversicherung. Es sei unhaltbar, dem Grundeigentümer erst im Schadenfall zu eröffnen, seine Liegenschaft sei entgegen dem Versicherungs-Nachweis nach erfolgter Neubaueingabe nur noch zum Abbruchwert versichert gewesen und nicht zum Neuwert. Umgekehrt könne der Versicherte, dessen Gebäude zum Abbruchwert versichert sei, auch nicht geltend machen, im Zeitpunkt des Schadens sei das betroffene Gebäude nicht mehr zum Abbruch bestimmt und benützbar gewesen, weshalb der Neuwert zu vergüten sei. Er (der Rekurrent) habe auch keine Anzeigepflichten verletzt: Anders als für Gefahrenerhöhungen (§ 38 GebVG) gebe es keine Bestimmung, wonach die Planung eines Neubaus zu melden sei. Ebenso wenig sei bei Eingabe eines Neubauprojekts die automatische Umwandlung der Neuwertversicherung in eine Abbruchwertversicherung vorgesehen. Die Argumentation der GVZ, wonach dem Versicherten aus der Vergütung kein Gewinn erwachsen dürfe (§ 59 Abs. 4 GebVG), sei nicht stichhaltig. Der Versicherer nehme mit der Neuwertversicherung in Kauf, dass der Versicherungsnehmer im Schadenfall einen Mehrwert erhalte. Dies sei versicherungsrechtlich nicht unzulässig. Sodann treffe es nicht zu, dass das

Gebäude schon im Zeitpunkt des Kaufvertrags unbewohnbar gewesen sei und gemäss Schadenabschätzungsbericht sei selbst nach dem Brandfall nicht von einem Totalschaden auszugehen. Gemäss diesem Bericht sei das Untergeschoss vom Brand nicht betroffen und könnten die Aussenmauern und die Geschossdecken im Erd- und Obergeschoss nach einer Brandreinigung weiter verwendet werden. Vom Neubau verspreche er sich eine bessere Rendite; der bauliche Zustand erlaube aber auch einen Umbau oder eine Modernisierung. Angesichts der bestehenden baurechtlichen Schwierigkeiten stehe zurzeit offen, ob das Neubauvorhaben weiter verfolgt werde.

### **3.3.1.**

Bei Wiederherstellung eines total zerstörten Gebäudes vergütet die Anstalt die Wiederherstellungskosten, maximal aber den Versicherungswert des Gebäudes (§ 60 GebVG i.V.m. § 31 f. Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung). Ist ein total zerstörtes Gebäude innert zwei Jahren, 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). Bei Teilschäden – wie im vorliegenden Fall – gelten die Vorschriften über Totalschäden sinngemäss (§ 63 Abs. 1 GebVG).

Für das vorliegend streitbetroffene Gebäude besteht eine Neuwertversicherung (s. Versicherungs-Police vom 13. September 2007, act. 9.4). Die Versicherungssumme basiert auf der Revisionsschätzung vom 4. September 2007 (act. 9.3) und betrug seit 1. Januar 2014 (GVZ-Index 1025) Fr. 1'195'800.-- (s. Versicherungs-Nachweis vom 16. Januar 2014, act. 5.6). Der angefochtene Entscheid, wonach der Gebäudeschaden nur zum Abbruchwert anerkannt wird, steht im Widerspruch zu den Bestimmungen von § 60 in Verbindung mit § 63 Abs. 1 GebVG und damit im Widerspruch zum Primat der Versicherungssumme als Grundlage für die Entschädigungsberechnung. Die Vorinstanz begründet dies mit dem Zustand des Gebäudes und den Abbruchplänen des Eigentümers im Zeitpunkt des Schadenseintritts.

Das Primat des Versicherungswertes gilt nicht absolut. Es wird begrenzt durch das in der Schadenversicherung geltende Verbot der Überentschädigung. Die meisten Gebäudeversicherungsgesetze statuieren ein entspre-

chendes Gewinnverbot, soweit die Bereicherung nicht im Prinzip der Neuwertversicherung begründet liegt. Sodann sind Konstellationen denkbar, wo die Anwendung des bestehenden Versicherungswertes stossend oder systemwidrig wäre. Wird beispielsweise ein neuwertversichertes Gebäude nicht wieder aufgebaut, entfällt der Normzweck der baulichen Substanzerhaltung, so dass eine Entschädigung nach dem Neuwertprinzip ausser Betracht fallen muss. Als weitere Beispiele sind zu nennen, wenn ein Gebäude im Zeitpunkt unmittelbar vor dem Schadenfall bereits übermässig entwertet (die Grenze liegt in der Regel bei 50 Prozent) oder gar zum Abbruch bestimmt ist. Für diese und weitere Fälle sehen die Gebäudeversicherungsgesetze unabhängig vom geltenden Versicherungswert eine andere Berechnungsweise vor, welche den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Schadenfalles entsprechend Rechnung tragen soll (z.B. Beschränkung auf den doppelten Zeitwert, den Abbruchwert oder den Verkehrswert. s. Andreas Rüegg, in: Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar, St. Gallen/Zürich 2009, Rz. 4.2.5, 4.2.45 und 4.2.54).

### **3.3.2.**

Das Gebäudeversicherungsgesetz im Kanton Zürich sieht vor, dass bei Totalschäden im Falle der Nichtwiederherstellung nur der Verkehrswert vergütet wird, sofern dieser niedriger ist als der Versicherungswert (§ 61 Abs. 1 GebVG). Deshalb wird bei der Schadenabschätzung zusätzlich der Verkehrswert ermittelt (§ 51 Abs. 2 GebVG). Bei Teilschäden gelten die Vorschriften über Totalschäden sinngemäss (§ 63 Abs. 1 GebVG), wobei hier die Nichtwiederherstellung die Ausnahme darstellen dürfte. Der Verkehrswert ist der mutmassliche Verkaufspreis des Gebäudes mit Einschluss der versicherten Einrichtungen (§ 51 Abs. 3 GebVG). Er trägt der Entwertung des Gebäudes Rechnung, so dass der Versicherte keinen Gewinn erzielt, wenn er auf den Wiederaufbau verzichtet und ihm der Verkehrswert des zerstörten Gebäudes vergütet wird.

Für den Regelfall der Wiederherstellung enthält das Gebäudeversicherungsgesetz keine Bestimmungen, wonach die Entwertung des Gebäudes im Zeitpunkt des Schadens zu berücksichtigen wäre und sich die Maximalleistung der Gebäudeversicherung entgegen § 60 GebVG nicht nach dem Versicherungswert richten soll. Insbesondere ist nicht vorgesehen, dass im Schadenfall anstelle der Versicherung zum Neuwert (§ 34 GebVG) gegebenenfalls die Versicherung zum Abbruchwert (§ 36 GebVG) treten kann. Dies lässt sich weder aus § 36 noch aus § 59 Abs. 4 GebVG ableiten. Die

Bestimmung von § 36 GebVG betrifft die Ermittlung des Versicherungswertes und nicht die Ermittlung der Schadensvergütung. Sie befindet sich dementsprechend im Kapitel V "Schätzung und Versicherungswerte" des Gesetzes unter der Marginalie "[Versicherung] c. Zum Abbruchwert" und nach den §§ 34 ([Versicherung] "a. Zum Neuwert") und 35 ([Versicherung] "b. Zum Zeitwert"). Die Versicherungsleistungen im Schadenfall sind demgegenüber in Kapitel VIII "Vergütung des Schadens" (§§ 59 ff.) geregelt. Weder der Wortlaut von § 36 GebVG noch dessen systematische Eingliederung im Gesetz lassen darauf schliessen, dass die Versicherung die Entschädigung von zum Neuwert versicherten Gebäuden im Schadenfall auf den Abbruchwert beschränken kann, dies in Abweichung zu einer rechtskräftigen Schätzungsverfügung. Auch aus § 59 Abs. 4 GebVG ergibt sich dies nicht. Diese Bestimmung enthält den Grundsatz, demzufolge dem Versicherten aus der Vergütung kein Gewinn erwachsen darf. Wie oben ausgeführt, ist bei Verzicht auf Wiederherstellung des Gebäudes ein unzulässiger Gewinn dadurch ausgeschlossen, dass nur der Verkehrswert im Zeitpunkt des Schadens vergütet wird. Wird das Gebäude wieder hergestellt, werden die effektiven Wiederherstellungskosten gemäss Kostennachweis vergütet (§ 60 und 63 GebVG, § 31 ff. Vollzugsbestimmungen. Möglich ist auch eine pauschale Entschädigung, s. § 28 Abs. 2 Vollzugsbestimmungen). Die obere Grenze der Entschädigung bildet die Versicherungssumme, die bei der Neuwertversicherung den Kostenaufwand abdecken soll, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaues am Tag der Schätzung erforderlich ist (§ 25 Abs. 2 GebVG). Auch in diesem Fall erzielt der Versicherte keinen Gewinn, weil ihm nur die tatsächlich entstandenen Wiederaufbaukosten "für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaues am Tag der Schätzung" ausbezahlt werden. Eine gewisse Bereicherung liegt indes im Prinzip der Neuwertversicherung begründet und ist zulässig. Der Geschädigte muss die Möglichkeit erhalten, ein Gebäude von gleicher Art, gleichem Umfang und gleicher Zweckbestimmung zu erstellen. Dass es sich dabei nicht um die genaue Wiederherstellung des alten Zustandes handeln kann, liegt auf der Hand; das Versicherungsrecht will nicht die unumgängliche Sanierung und Modernisierung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindern, auch wenn damit ein gewisser finanzieller Vorteil für den Geschädigten verbunden sein kann. Um mehr als solche zeitbedingten Anpassungen darf es aber nicht gehen (vgl. Rüegg, Rz. 4.2.5, und

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. Dezember 1972, E. 9, in ZR 72/1973 S. 244 = ZBI 74/1973 S. 200 = RB 1972 Nr. 112).

Um übermässige Vorteile zu verhindern, werden Gebäude gegebenenfalls zum Zeitwert oder zum Abbruchwert versichert. Die Versicherung erfolgt zum Zeitwert, "wenn bau- oder feuerpolizeiliche Gründe gegen die Neuwertversicherung sprechen" (§ 35 GebVG). Gemäss Praxis der GVZ wird zum Zeitwert versichert, wenn dieser weniger als zwei Drittel des Neuwerts beträgt (s. [www.gvz.ch](http://www.gvz.ch)). Abbruchobjekte sind Gebäude, welche zum Abbruch bestimmt oder wegen Zerfalls nicht mehr benützbar sind (§ 36 GebVG). Der Zeitwert ist der Neuwert abzüglich Wertverminderungen, die infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten sind (§ 25 Abs. 3 GebVG), der Abbruchwert ist der Verkaufswert des Baumaterials des Abbruchobjektes (Abs. 4).

### **3.3.3.**

Die Feststellung und regelmässige Anpassung (Revision) der Versicherungswerte ist Aufgabe der Gebäudeversicherung bzw. ihrer Kreisschätzer (§§ 24 ff. GebVG). Die Bestimmung von § 59 Abs. 4 GebVG bietet keine gesetzliche Grundlage, um über diese Regelungen hinaus den rechtskräftig verfügbaren Versicherungswert (§ 31 GebVG) nach einem Schadenereignis nach unten zu korrigieren, noch dazu vom Neuwert zum blossen Abbruchwert. Die Möglichkeit einer derart weit gehenden Abweichung vom Grundsatz der Neuwertversicherung und Wiederherstellung des Gebäudes hätte der Gesetzgeber explizit regeln müssen. Im Übrigen sieht das Gesetz im Fall einer Unterversicherung auch keine Anpassung nach oben vor. Im Sinne der Rechtssicherheit muss sich der Versicherungsnehmer darauf verlassen können, dass sein Gebäude entsprechend der Versicherungspflicht (§ 10 GebVG) und gemäss den Festlegungen in der Versicherungs-Police versichert ist.

Es stellt sich die Frage, welcher normative Gehalt § 59 Abs. 4 GebVG überhaupt zukommt. In das Gebäudeversicherungsgesetz des Kantons Aargau vom 19. September 2006 wurde das vormals statuierte Bereicherungsverbot nicht mehr aufgenommen. Gemäss Expertenkommission seien ausser den im Gesetz ausdrücklich getroffenen Regelungen keine weiteren Fälle ersichtlich, welche eine ungewollte Bereicherung eintreten lassen könnten. In der Literatur wird die Meinung vertreten, diese Überlegung sei zwar nicht von der Hand zu weisen, wenn man direkt eine Rechtsfolge aus

dem Bereicherungsverbot ableiten wolle. Als allgemeiner Rechtsgrundsatz jedoch sei das Bereicherungsverbot für die Auslegung einzelner Bestimmungen durchaus von Bedeutung (etwa die Auslegung der Wiederherstellungsklausel oder der Abbruchklausel. s. Urs Glaus, in: Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar, St. Gallen/Zürich 2009, Rz. 6.3.1.4). Wie bereits ausgeführt, lässt die Auslegung der vorliegend massgebenden Gesetzesbestimmungen, namentlich §§ 34-36 und 60 GebVG, keinen Raum für die Abweichung vom rechtskräftig verfügten Versicherungswert nach einem Schadenseintritt.

Selbstredend kann ausgeschlossen werden, dass allein das Bekanntwerden der subjektiven Absichten des Versicherten, sein Gebäude abreißen zu wollen, rechtswirksam eine Verminderung der Versicherungssumme bewirkt, die ansonsten in Form einer Verfügung schriftlich zu eröffnen ist (§ 31 GebVG). Erst wenn ein Gebäude tatsächlich abgebrochen wird, erlöscht die Versicherung (§ 17 GebVG). Versichert ist ohnehin nicht das subjektive, wirtschaftliche Interesse des Versicherungsnehmers am Gebäude, sondern der (objektive) Kostenaufwand für die Wiederherstellung (bei der Zeitwertversicherung abzüglich Wertvermindierungen) bzw. der (objektive) Verkaufswert des Baumaterials des Abbruchobjekts bzw. – im Falle der Nichtwiederherstellung – der (objektive) Verkehrswert (eine Ausnahme liegt dann vor, wenn sich der Versicherungsnehmer für den Abbruch eines nutzbaren Gebäudes entschlossen hat und dieses nur noch zum Abbruchwert versichern lassen *will*, womit dem subjektiven Interesse des Eigentümers Rechnung getragen wird). Deshalb kann der Auffassung nicht gefolgt werden, der zufolge die Bestimmung eines Gebäudes zum Abbruch – verbunden mit dem Verlust des wirtschaftlichen Interesses am Gebäude – zu einer dermassen grossen Differenz zwischen Versicherungs- und *Interessenwert* führen soll, dass sie die Abweichung von der Schätzungsverfügung selbst dann rechtfertige, wenn die Bestimmung des versicherten Gebäudes zum Abbruch erst nach Eintritt des Schadenfalles erkennbar werde (s. Glaus, Rz. 6.3.1.14). Auf welche Rechtsgrundlage sich eine solche Abweichung von der Schätzungsverfügung im Fall der Gebäudeversicherung im Kanton Zürich stützen liesse, ist nicht ersichtlich, und soweit Glaus auf § 36 GebVG hinweist, kann auf obige Ausführungen (Ziff. 3.3.2.) verwiesen werden.

### 3.3.4.

Beim vorliegend streitbetroffenen Gebäude verfügte die GVZ auf Grundlage der Revisionsschätzung vom 4. September 2007 die Versicherung zum Neuwert (s. Versicherungs-Police vom 13. September 2007, act. 9.4). Darauf ist die GVZ zu behaften. Der Entschädigungsanspruch des Rekurrenten richtet sich im Falle der Wiederherstellung des Gebäudes nach der darin festgelegten Versicherungssumme, angepasst gemäss aktuellem GVZ-Index. Es ist ihm unbenommen, die Schäden an seinem Gebäude zu beheben und die Kosten dafür bei der GVZ geltend zu machen bzw. einen veränderten Wiederaufbau vorzunehmen und den mit Verfügung vom 16. Dezember 2014 anerkannten Pauschalbetrag (vgl. § 28 Abs. 1 Vollzugsbestimmungen) einzufordern. Dies ungeachtet seiner früheren Pläne, das Gebäude abzureissen und durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen, zumal weder im Zeitpunkt des Schadenfalles noch danach irgendwelche objektiven Gründe gegen die Möglichkeit sprachen, jene Pläne aufzugeben und das Gebäude weiterhin zu nutzen. Dies ergibt sich insbesondere aus dem Schadenabschätzungsbericht (act. 9.1), demgemäss die Schätzer nur einen Teilschaden feststellten und die Wiederherstellung des Gebäudes für möglich hielten. Nichts anderes geht aus der Verkehrswertabschätzung vom 18. März 2008 hervor, die der ursprüngliche Eigentümer und damals Bewohner des fraglichen Gebäudes erstellen liess (act. 5.5 und 9.12.2). Ausgehend von einem Neuwert des Hauses von Fr. 880'000.--, einem Pauschalabzug von 60 % für die Altersentwertung und einem Landwert von Fr. 200.--/m<sup>2</sup> (826 m<sup>2</sup>) resultierte ein Verkehrswert von ca. Fr. 500'000.-- bis ca. Fr. 550'000.--. Das Gebäude wurde als stark renovationsbedürftig, die Haustechnik als alt bezeichnet. Es war aber offensichtlich noch nutzbar und bis ins Jahr 2012 auch bewohnt. Es gibt keine Anhaltspunkte, wonach sich der Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt des Schadenfalls wesentlich schlechter präsentiert hätte. Bei diesen Gegebenheiten ist ohnehin nicht von einem Abbruchobjekt im Sinne von § 36 GebVG auszugehen: Weder war es gemäss dem Wortlaut dieser Bestimmung "wegen Zerfalls nicht mehr benützbar", noch "zum Abbruch bestimmt". Letzteres deshalb nicht, weil der Rekurrent bezüglich des Abbruchs keinen endgültigen Entschluss gefasst hat. Fraglich ist höchstens, ob das Gebäude nicht hätte zum Zeitwert versichert werden müssen, was aber dahingestellt bleiben kann.

Damit wird auch klar, dass die Vergütung der Wiederherstellungskosten für das nutzbare Gebäude grundsätzlich nicht im Widerspruch steht zum Grundsatz des Bereicherungsverbots, wiewohl mit der Wiederherstellung,

bedingt durch das System der Neuwertversicherung, eine erhebliche Wertsteigerung einher geht. Selbst wenn diese als unangemessene Bereicherung im Sinne von § 59 Abs. 4 GebVG zu erachten wäre, änderte dies aus den oben ausgeführten Gründen nichts am Entschädigungsanspruch des Versicherten auf Basis der Neuwertversicherung. Die GVZ hätte es sich selbst zuzuschreiben, den Versicherungswert zu hoch angesetzt zu haben.

Der angefochtene Einspracheentscheid erweist sich somit als unrechtmässig, was zur Guttheissung des Rekurses führt.

Auf die weitere Rüge des Rekurrenten, der Widerruf der angefochtenen Verfügung sei als solches unzulässig, muss nicht mehr eingegangen werden.

#### **4.**

Zusammengefasst ist der Rekurs gutzuheissen.

[....]