

B. Gebäudeversicherungsrecht

81 Legitimation

Nach dem Verkauf einer brandgeschädigten Liegenschaft ist der Verkäufer nicht mehr legitimiert, bezüglich des abgestossenen Grundstücks bei der Gebäudeversicherung Anträge zu stellen.

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 12. März 2014 in Sachen T. AG gegen AGV (6-SV.2013.1).

Sachverhalt

Die T. AG verkaufte am 20. Juni 2011 ihr Grundstück in E. mit den von einem Brand geschädigten Bauten. Am 25. Juni 2012 beantragte sie bei der AGV eine Verlängerung der Wiederaufbaufrist sowie eine Nutzungsänderung für die von der Käuferin geplanten Ersatzbauten.

Aus den Erwägungen

4.1.

(... [Ausführungen zum Gebäudeversicherungsobligatorium und zum automatischen Versicherungsübergang bei einem Handwechsel])

4.2.

Tritt ein Schadenfall ein, ist die Eigentümerin oder der Eigentümer im Zeitpunkt des Schadenereignisses entschädigungsberechtigt – unter Berücksichtigung der Interessen der Grundpfandgläubiger (§ 28 Abs. 1 GebVG; § 16 Abs. 1 GebVV).

(...)

Der Entschädigungsanspruch gliedert sich in zwei Teile, die Entschädigung des Zeitwerts und die Entschädigung der Neuwertdifferenz. Wird ein vollständig zerstörtes Gebäude nicht wiederaufgebaut, wird der Zeitwert entschädigt. Bei einem teilweise zerstörten Gebäude wird in diesem Fall der auf den nicht wiederhergestellten Teil entfallende Zeitwert vergütet (§ 26 Abs. 1 GebVG). Auf diesen Teil des Versicherungsanspruchs besteht ein unbedingter Anspruch.

Wird das beschädigte Gebäude wiederhergestellt, wird der Versicherungswert (Neuwert) entschädigt (vgl. § 24 Abs. 1 und 2 GebVG in Verbindung mit § 15 Abs. 1 GebVG). Zusätzlich zum Zeitwert wird also die Neuwertdifferenz ersetzt. Diese Entschädigung steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass das vollständig oder teilweise zerstörte Gebäude innert dreier Jahre am selben Ort und mit gleichartiger Nutzung wiederhergestellt wird (§ 26 Abs. 1 und 2 GebVG). Dieser Teil des Anspruchs ist also mehrfach auflösend bedingt. Es liegt am Versicherungsnehmer, die Bedingungen zeitgerecht zu erfüllen und damit den Anspruch definitiv zu erwerben. Bei Nicht- oder nicht zeitgerechter Erfüllung geht der Anspruch unter.

4.3.

Für alle drei Bedingungen sieht das Gesetz Abweichungen vor. Aus wichtigen Gründen kann die Versicherung die Frist erstrecken. Als wichtige Gründe gelten objektive Hinderungsgründe wie z.B. die Dauer öffentlich-rechtlicher Verfahren (§ 23 GebVV). Die Versicherung kann zudem den Aufbau an einem anderen Standort oder mit einer anderen Nutzung genehmigen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen (§ 26 Abs. 3 GebVG). "Besondere Verhältnisse liegen namentlich dann vor, wenn der Aufbau oder die bisherige Nutzung am alten Ort aus öffentlich-rechtlichen Gründen unzulässig sind" (§ 14 GebVV).

Alle drei Ausnahmen setzen demnach eine Bewilligung durch die AGV voraus, welche Gültigkeitsvoraussetzung für die Abweichung ist.

4.4.

Umstritten ist, ob die Eigentümerin im Zeitpunkt des Schadens nach dem Verkauf der Liegenschaft noch ein Gesuch um Nutzungs-

änderung stellen kann. Die Antwort darauf ist durch Gesetzesauslegung zu ermitteln.

4.5.

(...)

Die klassischen Auslegungsmethoden führen zu keiner eindeutigen Antwort auf die Legitimationsfrage.

4.6.

Rein sachlogisch ist eine Ausnahmegewilligung einzuholen, bevor die Ausnahme in Anspruch genommen wird. Ein Fristerstreckungsgesuch ist vor Ablauf der Frist zu stellen, das Nutzungsänderungsgesuch vor dem Bau eines anders genutzten Gebäudes, das Standortverschiebungsgesuch vor dem Aufbau an einem anderen Ort. In den beiden letzten Fällen ist dieses Gesuch zudem vor einer allfälligen Veräusserung der "Trägerparzelle" zu stellen.

Der Anspruch auf die Neuwertdifferenz bleibt zwischen Schadenseintritt und Erfüllung der Bedingungen gemäss § 26 GebVG in der Schwebe. Das Gesetz sieht – anders als beim Versicherungsschutz – keinen automatischen Übergang des Versicherungsanspruchs auf einen allfälligen Rechtsnachfolger vor. Der Versicherungsnehmer hat im Schadenfall verschiedene Handlungsmöglichkeiten: Er kann wiederaufbauen, d.h. die Bedingungen erfüllen, und dadurch den Anspruch auf die Neuwertdifferenz einlösen. Das gilt auch, wenn er mit vorgängiger Bewilligung etwas Abweichendes baut. Er kann sodann auf den Wiederaufbau und damit auf die Neuwertdifferenz verzichten. Weiter kann er die Schadensliegenschaft veräussern und den Versicherungsanspruch an den Käufer abtreten. Der Preis wird sich nach dem Zustand der Brandruine und der zu erwartenden Versicherungsleistung bestimmen. (...). In diesem Fall – Verkauf mit Übertragung des Versicherungsanspruchs – ist die Leistung von Zeitwert plus Neuwertdifferenz gerechtfertigt, weil die Wiederaufbaubedingungen erfüllt und das Ziel, den Gebäudebestand zu erhalten und Spekulationsgewinne zu vermeiden, gewahrt wird. Das Eigentum am Gebäude und der Ersatzanspruch bleiben zusammen. Verzichtet der Verkäufer aber auf die Übertragung des Entschädigungsanspruchs, steht ihm nur der Zeitwert zu, weil er die Wiederaufbaubedingungen nicht mehr erfüllen kann.

Etwas anderes würde nur gelten, wenn die Transaktion von Anfang an auf einen Ersatzbau an einem neuen Standort ausgerichtet war, was aber voraussetzt, dass vorgängig bei der AGV eine Ausnahmebewilligung für eine Standortverschiebung eingeholt wurde. Ohne diese besteht aus Sicht von Gesetz und Versicherung keine ausreichende Gewähr, dass die eng gehaltenen Voraussetzungen für die Leistung der Neuwertdifferenz eingehalten werden. Auch für eine geplante Umnutzung muss die Zustimmung der AGV vorliegen, bevor der entsprechende Anspruch auf einen Käufer übertragen werden kann. Nach dem Verkauf ist der Verkäufer nicht mehr legitimiert, bezüglich des abgestossenen Grundstücks Anträge zu stellen – insbesondere auch dann, wenn er den Versicherungsanspruch übertragen hat.

Ein nachträgliches Umnutzungsgesuch missachtet sowohl die erwähnte Sachlogik des Verfahrensablaufs als auch die Bedeutung der Bewilligung und die materiell hohen Hürden für eine Abweichung von der regulären Wiederherstellung.

Der Neuwertdifferenz-Anteil ist keine reine Summenversicherung, dessen Verwendung im Belieben des Versicherungsnehmers steht. Dieser kann deshalb auch nicht mit den Refinanzierungsbedürfnissen einer beliebigen Ersatzimmobilie argumentieren. Hätte der Gesetzgeber diese Möglichkeit öffnen wollen, hätte er keine Neuwertdifferenz mit besonderen Voraussetzungen zu definieren brauchen.

4.7.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Anspruch auf die Neuwertdifferenz während der "Schwebephase" untrennbar mit dem Eigentum am beschädigten Gebäude verbunden ist, ausser die AGV hat dem Anspruchsberechtigten eine Ausnahmebewilligung erteilt. Entsprechend kann der Neuwertdifferenzanspruch – anders als der unbedingte Anspruch auf Ersatz des Zeitwerts – nicht beliebig übertragen werden. Der Gesetzgeber hat offensichtlich gewollt, dass der Neuwertdifferenz-Anteil der Versicherungsleistung verfällt, wenn das Geld nicht für eine eng definierte Wiederherstellung eingesetzt wird. Er fällt der Versicherung bzw. der Gesamtheit der Versicherten zu. Abweichungen von diesem Grundsatz sind nur in Ausnahmefäl-

len vorgesehen, wobei der AGV mit den vorgeschriebenen Bewilligungen ein entscheidendes Mitwirkungsrecht zukommt. Dem Versicherungsnehmer muss bewusst sein, dass er den Anspruch auf Neuwertdifferenz verliert, wenn er die Vorgaben nicht einhält.

All diese Überlegungen müssen bei einem Teilschaden (...) in noch höherem Mass gelten als bei einem Totalschaden, weil hier ein weiterverwertbarer Anteil am alten Standort von vornherein gegeben ist. So gesehen müssen allfällige Nutzungsänderungs- oder Standortverschiebungsgründe umso gewichtiger sein (...).

4.8.

Die T. AG hat das Grundstück in E. mit den beschädigten Bauten abgestossen, bevor sie eine Umnutzungsbewilligung von der AGV in Händen hielt. Aus den dargelegten Gründen kann sie die Bewilligung nach dem Verkauf der Liegenschaft nicht mehr einholen.

Anwaltskommission

I. Anwaltsrecht

82 Art. 12 lit. c BGFA

Interessenkollision. Ein verbotener Interessenkonflikt liegt dann vor, wenn eine Anwältin die Wahrung von Interessen einer Klientin übernommen und dabei Entscheidungen zu treffen hat, mit denen sie sich potentiell in Konflikt zu eigenen oder anderen ihr zur Wahrung übertragenen Interessen begibt.

Entscheid der Anwaltskommission vom 27. Mai 2014 (AVV.2013.46).

Aus den Erwägungen

[...]

2.

2.1.

Der beanzeigten Anwältin wird vorgeworfen, sie habe die Berufsregel von Art. 12 lit. c BGFA verletzt, indem sie im Rahmen eines Strafverfahrens wegen sexuellen Handlungen die Tochter E des Anzeigers sowie die Mutter von E, V, in einem Verfahren betreffend Abänderung des Scheidungsurteils vertrete. Der Anzeiger führt aus, dass die beanzeigte Anwältin nicht beide Interessen vertreten könne.

2.2.

Art. 12 lit. c BGFA auferlegt dem Anwalt kraft öffentlichen Rechts eine besondere Treuepflicht. Er hat jeden Konflikt zwischen den Interessen seiner Klientschaft und den Personen, mit denen er geschäftlich oder privat in Beziehungen steht, zu meiden (Walter Fellmann in: Walter Fellmann/Gaudenz G. Zindel [Hrsg.], Kommentar zum Anwaltsgesetz, 2. Auflage, Zürich 2011, N 84 zu Art. 12 [zit. Name, BGFA-Kommentar]). Nach Auffassung des Bundesgerichts liegt allerdings nur dann eine unzulässige Interessenkollision vor, wenn ein konkreter Interessenkonflikt besteht. Die blosse abstrakte