

**316. Brandschadenvergütung.** Am 2. August 1911 ist das Haus des Heinrich Schmidli in Wülflingen an der Hauptstraße nach Winterthur, I. Kl., Nr. 1, bis auf das Erd- und Keller-geschoß niedergebrannt. Das Haus ist von der Baulinie bis auf 7 m Tiefe angeschnitten, es steht 2,4 m von der Straßengrenze zurück. Mit Zuschrift vom 7. August 1911 an die Baudirektion ersucht der Geschädigte um die Bewilligung für den Wiederaufbau des abgebrannten Hauses. Die Baudirektion überwies das Gesuch am 14. August 1911 an die Direktion des Innern zur Erledigung der Brandschadenvergütung mit dem Bemerkten, das Haus dürfe nicht mehr auf den alten Grundmauern aufgebaut, sondern es müsse die Beseitigung der Überreste verlangt werden.

Da in Wülflingen das Baugesetz im vollen Umfange gilt und speziell das abgebrannte Haus im Baurayon steht, kommt § 58 bis des Gesetzes betreffend Abänderung und Ergänzung des Gesetzes betreffend die Brandversicherungsanstalt für die Gebäude im Kanton Zürich vom 29. Januar 1911 zur Anwendung. Danach ist für teilweise zerstörte Gebäude, die wegen baupolizeilicher Vorschriften nicht mehr aufgebaut werden dürfen, volle Entschädigung zu leisten. Nach dem zweiten Absatz der Vorschrift ist die Entschädigung von der Brandassekuranzanstalt zu leisten und es hat (in diesem Falle) der Staat der Brandassekuranzanstalt die Hälfte der Differenz



zwischen dem ermittelten Brandschaden und der Entschädigungssumme zu vergüten. Der Schlußsatz von Absatz 2 der Vorschrift, wonach von den Eigentümern der umliegenden Grundstücke Mehrwertsbeiträge gefordert werden können, kommt hier nicht zur Anwendung, da Vorteile aus der Beseitigung des Gebäudes nur dem Staate und der Gemeinde erwachsen. Dagegen werden die Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 dann Anwendung finden, wenn der Gebietsstreifen zwischen der Straßengrenze und der Baulinie, der bis zur Enteignung Vorgarten bleibt, enteignet wird. Der volle Versicherungswert des Hauses Schmidli betrug Fr. 12,000, der geschätzte Brandschaden Fr. 11,295, somit der Wert der Überreste Fr. 705. Versteht man unter dem Ausdruck „volle Entschädigung“ nur die volle Versicherungssumme, so hätte die Baudirektion der Brandversicherungsanstalt Fr. 352.50 zurückzuerstatten, ersterer kommen alsdann die Überreste des Hauses zu. Schmidli verlangt jedoch als volle Entschädigung eine weit höhere Summe. Er fordert über den Brandschaden hinaus noch eine Summe von Fr. 9391.20 gleich den Kosten der Neuerstellung der nicht abgebrannten Hausteile (Parterre und Kellergeschoß) an anderer Stelle seines Grundstückes. Nimmt man an, daß diese Forderung begründet wäre, so hätte die Brandversicherungsanstalt einmal den Brandschaden von Fr. 11,295 zu tragen, sodann müßte sie die Hälfte von Fr. 9391.20 = Fr. 4695.60 vergüten; ebenso hätte der Staat den zuletzt genannten Betrag zu bezahlen, wofür ihm die Überreste zufielen.

Über die Auslegung des Begriffes „volle Entschädigung“ in § 58 bis der Novelle zum Brandassekuranzgesetz ist zu sagen: Im Gesetzesentwurf des Regierungsrates betreffend Abänderung der §§ 8, 47 und 69 des Brandassekuranzgesetzes war keine Bestimmung über die Entschädigung abgebrannter Gebäude, die aus baupolizeilichen Gründen nicht mehr aufgebaut werden dürfen, enthalten. Dem Regierungsrate hatte wohl ein Vorschlag der Direktion des Innern vorgelegen, wonach in solchen Fällen der „volle Versicherungswert“ zu entschädigen gewesen wäre, er hielt jedoch dafür, daß die Regelung der Frage im Baugesetz zu erfolgen habe. Bei der Beratung des Gesetzesentwurfes im Kantonsrat am 4. Juli 1910 stellte Rechtsanwalt Dr. Albert Keller folgenden Zusatzantrag: „Für Gebäudeteile, die vom Feuer verschont geblieben sind, die aber wegen gesetzlicher Baubeschränkung (Baulinien) beim Wiederaufbau nicht verwendet werden können, darf von der Versicherungssumme ein Abzug nicht gemacht werden.“ Der Antrag wurde nach längerer Diskussion an die Kommission gewiesen, der die Direktion des Innern unterm 27. September 1910 einen neuen Vorschlag mit folgendem Wortlaut unterbreitete:

§ 58 bis. „Für teilweise zerstörte Gebäude oder Gebäudeteile, welche wegen baupolizeilicher Vorschriften nicht mehr ausgebaut werden dürfen, ist volle Entschädigung zu leisten.“ (Der zweite Satz des Vorschlages bezieht sich auf die Beteiligung der Gemeinde an den Kosten).

Diese Fassung ist sodann in den endgültigen Gesetzesvorschlag übergegangen.

Der beleuchtende Bericht des Regierungsrates an das Volk sagt über die Höhe der Entschädigung folgendes: „Darnach soll für teilweise zerstörte Gebäude, welche wegen baupolizeilicher Vorschriften nicht mehr aufgebaut werden dürfen, „volle Entschädigung“ geleistet werden, mit andern Worten, es ist auch der dem Betroffenen aus der Verweigerung des Wiederaufbaues erwachsende Schaden zu ersetzen. Bisher hatte der Staat bei Staatsstraßen den Geschädigten von sich aus voll entschädigt. Durch die vorgesehene Abänderung des Brandassekuranzgesetzes soll gegenüber den Versicherten eine Härte der bisherigen Gesetzgebung gemildert werden.“

Zwischen der ersten Fassung des Gesetzesvorschlages und der endgültigen Redaktion besteht ein Unterschied. Die beiden ersten Formulierungen begrenzen den Schadenersatz auf die Höhe der Versicherungssumme des Gebäudes. Der Wortlaut „volle Entschädigung“ dagegen ist unbestimmt, der beleuchtende Bericht an das Volk läßt jedoch die Auslegung zu, daß auch ein über die Assekuranzsumme hinausgehendes Plus des Schadens zu vergüten sei.

Die Direktion des Innern hat sich im Oktober 1911 vom Rechtskonsulenten der Stadt Zürich ein Gutachten über die Auslegung des § 58 bis des erwähnten Gesetzes erstatten lassen. Der Verfasser des Gutachtens kommt zu dem Schlusse, der Ausdruck „volle Entschädigung“ könne nur die volle Höhe



der Brandversicherung bedeuten, dafür spreche schon der ganze Inhalt des Gesetzes, das ja nur ein Versicherungsgesetz sei. Der Kantonsrat habe aber auch keine andere Meinung gehabt, als er den Gesetzesvorschlag beraten habe und für diese Auslegung spreche auch die logische Interpretation. Das Gesetz spreche nur von Häusern, die „teilweise zerstört“ werden; wenn also für diese die volle Entschädigung im Sinne des Expropriationsgesetzes bezahlt werden müßte, wären die Eigentümer von Gebäuden, die gänzlich zerstört werden, schlechter gestellt, weil sie nur die volle Versicherungssumme und nicht den vollen Schaden zu beanspruchen hätten, der ihnen z. B. aus dem Zwang zur Errichtung ihres Neubaus im gesetzlichen Abstand von der Straße entstünde. Diese Ansicht wird im Gutachten in ausführlicher Darstellung belegt. Es steht ihr aber immerhin der beleuchtende Bericht ans Volk und die Meinung namentlich der ländlichen Mitglieder des Kantonsrates entgegen. Die Vertreter der Landgemeinden sind der Ansicht, man habe die Entschädigung für die Zurücksetzung von teilweise abgebrannten Gebäuden analog dem § 32 des Straßengesetzes regeln wollen, wonach dann, wenn ein Gebäude in seinen Hauptbestandteilen zerstört wird, das nicht den im Straßengesetz vorgeschriebenen Abstand von der Straßengrenze hat, ein an die Stelle des zerstörten Gebäudes tretender Neubau auf die gesetzliche Entfernung zurückgesetzt werden muß. „Wird die Neubaute innerhalb fünf Jahren ausgeführt, so ist der Eigentümer für die Baubeschränkung angemessen zu entschädigen.“ Diese Entschädigung umfaßt nicht nur die Versicherungssumme, sondern auch den weitergehenden Schaden, z. B. für Zukauf von Land und dergleichen. Der Verfasser des Gutachtens hat ferner selbst darauf hingewiesen, daß auch unter der Herrschaft des neuen § 58 bis des Brandassekuranzgesetzes der Eigentümer eines Gebäudes, das gänzlich abbrenne, anders behandelt werden müsse als der Eigentümer, dessen Gebäude nur teilweise abbrenne, weil im letztern Fall der § 58 bis des Brandassekuranzgesetzes, im erstern aber nur § 32 des Straßengesetzes zur Anwendung komme. Der Sekretär für Rechtssachen der Baudirektion hat gestützt auf den Wortlaut des abgeänderten Brandassekuranzgesetzes sowie auf die Tatsache, daß dieses Gesetz selbst auf das Straßengesetz und das Expropriationsgesetz verweist und endlich gestützt auf den beleuchtenden Bericht an das Volk, die Ansicht vertreten, daß die „volle Entschädigung“ nach Analogie des § 32 des Straßengesetzes zu bemessen sei, also nicht nur die volle Brandversicherung, sondern auch weitergehende Schadensansprüche umfasse.

Wegen dieser Schwierigkeiten prüfte die Baudirektion die Frage, ob nicht die Wiederherstellung des Gebäudes auf den bestehenden Mauern zu gestatten sei. Dabei ergab sich jedoch, daß die Vertretung der Gemeinde Wülflingen die Zurücksetzung des Gebäudes angelegentlich wünsche, weil die Tramverbindung Winterthur-Wülflingen in Aussicht steht. Mit Recht wurde auch darauf hingewiesen, daß das Haus Schmidli nebst einem kleinen Nachbargebäude auf eine lange Strecke allein stehe, daß also für die Möglichkeit einer Erweiterung der verkehrsreichen Straße jetzt am besten gesorgt werden könnte. Der Gemeinderat stellte in der Folge einen Beitrag der Gemeinde an die Kosten der Beseitigung der Baureste in Aussicht. Schmidli anerkennend, um eine Lösung ohne Prozeß zu ermöglichen, seine Forderung für die Beseitigung der Baute in der Weise zu ermäßigen, daß er nur auf den Wert abstellen wollte, den das Haus beim Brande tatsächlich gehabt habe. Er behauptete, die Brandversicherung sei unverhältnismäßig niedrig, er habe seit Jahren neue Einrichtungen getroffen und gebaut, ohne daß die Schätzung je revidiert worden sei. Die Direktion des Innern ließ durch die Kreisschätzer den Wert des Gebäudes nach den Belegen des Eigentümers und entsprechend den noch wahrzunehmenden Verbesserungen neu schätzen. Die Schätzer anerkannten, daß die Summe von Fr. 12,000 für das Haus des H. Schmidli nicht mehr dem wirklichen Gebäudewerte entsprochen habe, daß der Wert vielmehr hätte auf Fr. 16,000 erhöht werden müssen, wenn Schmidli vor dem Brande eine neue Schätzung verlangt hätte. Die Direktionen des Innern und der öffentlichen Bauten ließen, um den außergewöhnlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen und um einen Prozeß zu vermeiden, gegenüber dem Eigentümer des Hauses erklären, daß sie geneigt seien, dem Regierungsrate die Auszahlung dieser Summe zu beantragen, daß sie aber jede weitergehende Forderung ablehnen müssen. Daraufhin schloß der Sekretär für Rechtssachen der Baudirektion mit Schmidli die folgende Vereinbarung ab:



„Der Staat bezahlt dem Schmidli als Entschädigung für das Gebäude Assekuranz-Nr. 748, das am 2. August 1911, morgens 2<sup>3</sup>/<sub>4</sub> Uhr abgebrannt ist, die Summe von Fr. 16,000. Schmidli verpflichtet sich, das Haus auf die Baulinie zurückzusetzen und erklärt, daß er nach Bezahlung der erwähnten Entschädigung keinerlei Ansprüche an den Staat, an die Brandassekuranzanstalt oder an die Baudirektion wegen der Zurücksetzung des Neubaus auf den durch die Baulinie festgesetzten Abstand von der Straße zu stellen hat und zwar weder aus § 58 des revidierten Brandassekuranzgesetzes, noch aus § 32 des Straßengesetzes. Die Brandreste verbleiben dem Schmidli.

Der Vertreter des Staates behält sich die Genehmigung der Vereinbarung durch die Baudirektion vor.“

Die Gemeindeversammlung von Wülflingen hat, wie der Gemeinderat mit Schreiben vom 22. Januar 1912 berichtet, am 21. Januar 1912 die Gewährung eines Beitrages von Fr. 700 an die dem Schmidli auszurichtende Entschädigung beschlossen unter der Bedingung, daß Schmidli den Bau innert fünf Jahren beginne.

Die Direktion des Innern und die Baudirektion empfehlen nun die Genehmigung der Vereinbarung vom 9. November 1911 mit Schmidli unter dem Vorbehalte, daß die den Betrag von Fr. 11,295 übersteigende Summe erst ausbezahlt werde, wenn Schmidli den auf die Baulinie zurückzusetzenden Neubau im Rohbau vollendet hat.

Auf Antrag der Direktion des Innern und der Baudirektion

b e s c h l i e ß t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Dem H. Schmidli in Wülflingen wird die Auszahlung der vollen revidierten Versicherungssumme für sein abgebranntes Gebäude an der Straße I. Klasse Nr. 1 in Wülflingen im Betrage von Fr. 16,000 unter Vorbehalt der in der Vereinbarung vom 9. November 1911 genannten Bedingungen zugesichert für den Fall, daß er das Haus binnen fünf Jahren auf die Baulinie zurücksetzt.

Der Betrag wird, soweit er die bereits ausbezahlte Summe von Fr. 11,295 übersteigt, zur Zahlung angewiesen, sobald Schmidli sich darüber ausweist, daß der Rohbau des neuen Gebäudes gemäß der Vereinbarung vom 9. November 1911 erstellt ist.

II. Die Gemeinde Wülflingen wird bei ihrer Offerte, an die Entschädigung Fr. 700 auf den Zeitpunkt der Vollendung des Rohbaues beizutragen, behaftet und eingeladen, ihren Beitrag alsdann der Baudirektion einzuzahlen.

III. Mitteilung an H. Schmidli in Wülflingen, an den Gemeinderat Wülflingen, die Direktion des Innern und an die Baudirektion.