

4-SV.2015.2

Urteil vom 23. August 2016

Besetzung Präsident i.V. Heuscher
 Richterin B. Bärtschi
 Richter A. Baumgartner
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Beschwerde- **A.** _____
führer 1
Beschwerde- **B.** _____
führerin 2 vertreten durch den Ehemann A. _____

Beschwerde- **Aargauische Gebäudeversicherung**
gegnerin

Gegenstand Gebäudeschätzung (Nr. aaa in Q. _____)

Das Gericht entnimmt den Akten:

I.

1.

Im Jahr 1999 erwarben A. und B. die Liegenschaft an der X-Strasse 77 in Q.. Das Gebäude Nr. aaa war 1989 gebaut und am 27. März 1990 von der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV; damals noch Aargauisches Versicherungsamt) auf CHF 1'256'000.00 geschätzt worden (vgl. Police Nr. bbb vom 30. September 1999 [AGV act. 7]). In der Beilage zur Police wurden die im Versicherungswert enthaltenen Einrichtungen und die mitversicherte Umgebung aufgeführt (AGV, act. 8).

2.

2.1.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Estrichs wurde das Gebäude Nr. aaa am 14. Dezember 2001 auf Ersuchen von A. und B. neu geschätzt. Im Schätzprotokoll wurde das mitversicherte Bassin neu als "Bassin, ohne Abdeckung" aufgeführt (Protokoll der Schätzung vom 14. Dezember 2001 [AGV act. 6]; Police Nr. bbb vom 4. März 2002 [AGV act. 10]).

2.2.

Im Anschluss an die Neuschätzung wurde die Police Nr. bbb angepasst und mit Datum vom 4. März 2002 in zwei Versionen mit unterschiedlichen Versicherungswerten ausgestellt. In der ersten Version war in der versicherten Umgebung ein "Bassin" enthalten (AGV, act. 37 f.). Die zweite Version enthielt in der versicherten Umgebung ein "Bassin ohne Abdeckung" (AGV act. 39 f.).

2.3.

Am 19. November 2011 wurde die Police Nr. bbb an den neuen Index angepasst und der Versicherungswert auf CHF 1'600'000.00 festgesetzt. Darin enthalten war unter anderem auch ein "Bassin ohne Abdeckung" (Beschwerdebeilagen B1a und B1b im Verfahren 6-SV.2012.5).

3.

3.1.

Mit Einsprache vom 9. April 2012 forderte A. die Korrektur der Versicherungspolice vom 19. November 2011. Der neue Zusatz "ohne Abdeckung" sei rückgängig zu machen. Eventuell sei zur Verdeutlichung "Bassin mit Anlagen und fest montierter Abdeckung" aufzunehmen (AGV act. 28 f.).

4.

Die AGV wies das Begehren mit Entscheid vom 25. Juni 2012 ab. Sie stellte sich auf den Standpunkt, die Police vom 4. März 2002 mit der Änderung bezüglich Bassinabdeckung sei in Rechtskraft erwachsen und könne daher

nicht mehr überprüft werden. Einer Prüfung zugänglich sei lediglich die Police vom 19. November 2011. Auslöser dafür sei die neue Tarifordnung 2012 gewesen. Die Police sei bloss rechnerisch dem neuen Index angepasst worden. Diese Anpassung sei gesetzeskonform erfolgt (Einspracheentscheid vom 25. Juni 2012, S. 1 ff. [AGV act. 42 ff.]).

5.

5.1.

A. und B. fochten den Einspracheentscheid vom 25. Juni 2012 mit Beschwerde vom 28. August 2012 bei der Schätzungskommission nach Baugesetz (heute Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen; nachfolgend "SKE") an mit dem Antrag:

"Die uns seinerzeit nicht eröffnete Police Nr. bbb vom 04. März 2002 ist betreffend 'versicherte Umgebung' rückwirkend wieder in den alten Zustand zu versetzen: Bassin anstatt Bassin ohne Abdeckung. Entsprechend anzupassen ist der Rest der Police sowie die neue Policen Nr. ccc [richtig: Nr. bbb] vom 19. November 2011."

5.2.

Die AGV anerkannte insbesondere die Pflicht zur Korrektur der Police Nr. bbb, wonach die Schwimmbadabdeckung in diese einzubeziehen sei.

5.3.

Der Präsident des SKE verfügte am 5. Dezember 2012:

"1.

Das Verfahren wird infolge Anerkennung von der Geschäftskontrolle der Schätzungskommission abgeschrieben.

2.

Die AGV hat die Kosten des Verfahrens von pauschal Fr. 300.-- zu übernehmen.

Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss zurückerstattet.

3.

Es wird kein Parteikostenersatz zugesprochen."

II.

1.

1.1.

Am 23. Oktober 2012 wurde eine Schätzung der Liegenschaft von A. und B. vorgenommen (AGV act. 43 ff.)

1.2.

Mit Schreiben vom 12. März 2013 (AGV act. 62) sandte die AGV A. die angepasste Police Nr. bbb vom 12. März 2013 (AGV act. 63/64) mit einem

Versicherungswert (Neuwert) von total CHF 1'615'000.00 (CHF 1'535'000.00 für die Gebäude und CHF 80'000.00 für die Umgebung). Als im Gebäudeversicherungswert enthaltene (versicherte) Einrichtungen wurden die Sauna, die Alarmanlagen, die Wasseraufbereitung und Filteranlage sowie die zentrale Staubsauganlage ("im Geb. eingerechnet") aufgeführt. Zur versicherten baulichen Umgebung wurden Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt, Sitzplatz und Werkleitungen sowie – dem Ergebnis des Verfahrens vor dem SKE entsprechend – das Bassin mit Abdeckung mit einem Wert von CHF 60'000.00 aufgelistet. Als nicht mit dem Gebäude versichert wurden das EDV-Netzwerk sowie die Musik- und Lausprecheranlagen erwähnt.

2.

Gegen die Schätzung vom 23. Oktober 2012 und die daraus resultierende Police Nr. bbb vom 12. März 2013 erhob A. mit Schreiben vom 17. April 2013 Einsprache. Er beantragte die Reduktion der Versicherungssumme und die Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

3.

Mit Schreiben vom 16. Juli 2013 nahm die AGV gegenüber A. zum Gebäudevolumen (Nutzungsänderung Estrich im Jahr 2001) und zum Versicherungswert (Neuwert oder Zeitwert) Stellung (AGV act. 70 und 76). Sodann wurde eine Kopie der Offerte zur Neuerstellung des Pools einverlangt.

4.

Mit Eingabe vom 9. September 2013 wurde die Einsprache vom 17. April 2013 ergänzt. Neu wurde beantragt:

- "1. Der **Ausbau (2002) des Estrichs zu einem Büro** ist mit Fr. 21'160.- zu bewerten.
2. Bei der versicherten Umgebung ist die Komponente "**Stützmauern**" wieder aufzuführen.
3. Für die nicht mehr versicherte **Musikanlage** ist eine Reduktion des Versicherungswerts um Fr. 18'458.- vorzunehmen.
4. Das **Bassin mit Abdeckung** ist wie bisher ohne Wertangabe, als Teil der versicherten Umgebung aufzuführen.
5. Der **Versicherungswert der Police bbb** ist für das Jahr 2013, Index 498, mit total Fr. 1'561'651.- festzulegen und die Details in der Police sind gem. Beilage 2 anzupassen."

5.

Mit Entscheid vom 23. Februar 2015 fällte die AGV folgenden Entscheid:

- "1. Die Einsprache vom 17. April 2013 gegen die Schätzung vom 23. Oktober 2012 und die Police Nr. bbb vom 12. März 2013 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Police Nr. bbb vom 12. März 2013 wird bestätigt.

3. Es werden weder Verfahrenskosten erhoben noch Parteikosten entschädigt."

6.

Den Einspracheentscheid der AGV vom 23. Februar 2015 (Versand am 24. Februar 2015; Zustellung am 2. März 2015) haben A. und B. mit Beschwerde vom 15. April 2015 (Postaufgabe am 16. April 2015) rechtzeitig (Ostergerichtsferien) an das SKE weitergezogen. Sie stellen die Anträge:

- "1. Der **Ausbau (2002) des Estrichs zu einem Büro** ist mit Fr. 21'160.- zu bewerten.
2. Bei der versicherten Umgebung ist die Komponente **"Stützmauern"** wieder aufzuführen.
3. Für die nicht mehr versicherte **Musikanlage** ist eine Reduktion des Versicherungswerts um Fr. 18'458.- vorzunehmen.
4. Das **Bassin mit Abdeckung** ist wie bisher ohne Wertangabe, als Teil der versicherten Umgebung aufzuführen.
5. Der **Versicherungswert der Police bbb** ist für das Jahr 2013, Index 498, mit total Fr. 1'561'651.- festzulegen und die Details in der Police sind gem. Beilage 2 anzupassen."

Zusätzlich wird die vollständige Umsetzung der Verfügung des Präsidenten der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 5. Dezember 2012, Erw. 6.3 und 7, verlangt.

Auf die Begründung wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

7.

Die AGV beantragt mit Vernehmlassung vom 3. Juni 2015 die Abweisung der Beschwerde.

8.

A. und B. haben mit Eingabe vom 29. Juni 2015 repliziert.

9.

Die AGV hat die Duplik vom 25. August 2015 eingereicht.

10.

Das SKE hat am 11. Mai 2016 eine Verhandlung mit Augenschein durchgeführt.

11.

11.1.

Mit Beschluss vom 18. Mai 2016 hat das SKE den Parteien einen Vergleichsvorschlag unterbreitet.

11.2.

Mit Eingabe vom 1. Juni 2016 hat die AGV den Vergleichsvorschlag angenommen. A. und B. haben sich innert der bis zum 10. Juni 2016 laufenden Frist zum Vergleichsvorschlag nicht geäußert. Der Vergleich ist damit nicht zu Stande gekommen.

12.

Das SKE hat am 23. August 2016 das Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Einspracheentscheide der AGV können innert 30 Tagen nach Zustellung beim SKE angefochten werden (§ 51 Abs. 1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung [Gebäudeversicherungsgesetz; GebVG; SAR 673.100] vom 19. September 2006). Das Verfahren richtet sich nach den für das Verwaltungsgericht geltenden Vorschriften (§ 51 Abs. 2 GebVG).

1.2.

Der Entscheid der AGV vom 23. Februar 2015 ist ein Einspracheentscheid gemäss § 51 Abs. 1 GebVG. Dessen Beurteilung fällt in die Zuständigkeit des SKE.

1.3.

Die Beschwerdeführer sind Adressaten des Einspracheentscheids vom 23. Februar 2015. Sie sind zur Beschwerde legitimiert (§ 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

1.4.

A. hat sich mit Vollmacht vom 16. Juni 2015 als Vertreter seiner Ehefrau B. ausgewiesen.

1.5.

Auf die form- und fristgerechte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1.

Neben der obligatorischen Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschäden (§ 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung [Gebäudeversicherungsgesetz; GebVG; SAR 673.100] vom 19. September 2006) kann auch eine freiwillige Zusatzversicherung für bauliche Anlagen der Umgebung, die Bestandteile der Liegenschaft mit einem versicherten Gebäude bilden, wie Mauern, Treppen, Geländer und Bassins, abgeschlossen werden (§ 33 Abs. 2 lit. a GebVG).

2.2.

Im Kanton Aargau werden die Gebäude grundsätzlich zum Neuwert versichert. Als Versicherungswert (Neuwert) eines Gebäudes gelten grundsätzlich die mittleren Kosten für die Erstellung eines in Art, Grösse, Ausbau und Standort gleichen Gebäudes (§ 15 Abs. 1 GebVG; vgl. auch A. Kleiner, Das Recht der öffentlichen Gebäudeversicherungen, Separatdruck aus "Mittei-

lungen", Jahrgänge 1978/1979, S. 21). Nur wenn die Alters- und Gebrauchsentwertung eines Gebäudes mehr als 35 % des Neuwertes beträgt, gilt der entsprechende Zeitwert (§ 15 Abs. 2 GebVG).

Der Neuwert des Gebäudes errechnet sich durch Multiplikation der ermittelten Summe der kostenverursachenden Einheiten (Kubikinhalt) mit den Kosten je Einheit (Kubikmeterpreis; § 8 Abs. 1 des Reglements über die Einschätzung und Schadenerledigung bei Gebäuden [Schätzungsreglement; SAR 673.353] vom 7. Dezember 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008). Ausnahmsweise günstige Erstellungskosten oder ungewöhnlich hohe Baukosten, die auf ausserordentliche Umstände zurückgehen und sich bei einem allfälligen Wiederaufbau nicht wiederholen, sind nicht zu berücksichtigen. Die Baukostenabrechnung ist von der AGV zum Vergleich heranzuziehen, sofern sie im Zeitpunkt der Schätzung vorliegt. Das heisst aber nicht, dass diese zum Versicherungswert erhoben wird. Gefragt sind die durchschnittlichen Kosten, mit denen bei einem Wiederaufbau zu rechnen ist (vgl. §§ 8 und 9 des Reglements über die Einschätzung und Schadenerledigung bei Gebäuden [Schätzungsreglement; SAR 673.353] vom 7. Dezember 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008). Die Regelung im aufgehobenen Schätzungsreglement vom 25. Oktober 1996 (§§ 7 und 8 [AGS 1996, S. 430 ff.]) war gleich.

Sollen Bestandteile der Liegenschaft, auf der das Gebäude steht, gestützt auf § 33 Abs. 2 lit. a GebVG freiwillig mitversichert werden (Umgebungsversicherung), sind sie im Schätzungsprotokoll mit Wertangabe aufzuführen (§ 7 Abs. 1 Schätzungsreglement). Der für das Gebäude beziehungsweise für die einzelnen Gebäudeteile massgebliche Einheitspreis richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten mit gleicher Bauweise. Massgebend sind die mittleren Reproduktionskosten, welche am Standort des Gebäudes gelten (§ 8 Abs. 2 Schätzungsreglement).

2.3.

Beim Gebäudeversicherungswert handelt es sich um einen Schätzwert, dem notwendigerweise ein Unsicherheitsfaktor anhaftet (vgl. Roland Hürliermann/Thomas Siegenthaler, Die Haftung des Liegenschaftenschätzers gegenüber einem vertragsfremden Dritten, in: Baurecht 3/2004, S. 108 f.). Das Bundesgericht geht bei den Verkehrswertschätzungen von einer branchenüblichen Schätzungstoleranz von 10 % aus (Bundesgerichtsentscheid 9C_238/2009 vom 11. September 2009, Erw. 3.4; so auch Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, 2009, S. 40). Dieser Ansatz gilt auch für die Gebäudeversicherungsschätzungen (vgl. Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz [heute: SKE] vom 25. April 2012 [4-BE.2010.34], Erw. 6.5.).

2.4.

Die AGV ist berechtigt, ein Gebäude neu zu schätzen (§ 16 Abs. 1 lit. c GebVG). Die Gebäudeversicherung hat insbesondere – weitere Gründe sind mit dieser Gesetzesformulierung möglich – von sich aus eine Schätzung anzuordnen, wenn in Erfahrung gebracht wird, dass der Wert eines Gebäudes der Einschätzung nicht mehr entspricht (§ 3 Abs. 4 Schätzungsreglement). Die AGV hat am 23. Oktober 2012 eine Neuschätzung im Sinne von § 16 Abs. 1 lit. c GebVG vorgenommen. Überprüft bzw. neu bewertet werden können in diesem Fall sämtliche Parameter.

3.

3.1.

Die Beschwerdeführer beantragen eine Reduktion des Gebäudeversicherungswertes von CHF 1'615'000.00 um CHF 53'349.00 auf CHF 1'561'651.00. Dabei werden die geschätzten Werte für den Ausbau des Estrichs zu einem Büro im Jahr 2001 sowie die Reduktion betreffend Musikanlage beanstandet. Weiter werden die Aufnahme der Stützmauern und des Bassins mit Abdeckung als Teile der versicherten Umgebung ohne Wertangabe verlangt.

3.2.

Der Versicherungswert gemäss Police vom 12. März 2013 beträgt insgesamt CHF 1'615'000.00. Davon entfallen CHF 1'535'000.00 auf den Gebäudewert und CHF 80'000.00 auf die versicherte Umgebung. Im Gebäudewert von CHF 1'535'000.00 eingeschlossen sind folgende versicherten Einrichtungen:

- Sauna	CHF	10'000.00
- Alarmanlagen	CHF	15'000.00
- Wasseraufbereitung und Filteranlage (Schwimmbad)	<u>CHF</u>	<u>8'000.00</u>
Total	CHF	33'000.00

Ohne Wertangabe wird die Staubsaugeranlage erwähnt. Diese wird (und wurde auch bisher) vom Kubikmeteransatz mitumfasst. Daraus ergibt sich, dass der ausschliesslich auf das Gebäude entfallende Anteil gemäss Police vom 12. März 2013 CHF 1'502'000.00 beträgt.

3.3.

Nachfolgend sind die Teilwerte des Versicherungswertes zu überprüfen. Dabei werden einerseits der auf das Gebäude entfallende Anteil von CHF 1'502'000.00 sowie die mitversicherten Einrichtungen von CHF 33'000.00 (Sauna: CHF 10'000.00; Alarmanlagen: CHF 15'000.00; Wasseraufbereitung und Filteranlage [Schwimmbad] CHF 8'000.00; Nicht enthalten sind das EDV-Netzwerk und die Musikanlage; Im Kubikmeteransatz mitversichert ist die Staubsaugeranlage) und andererseits der Wert für

die freiwillig versicherte Umgebung von CHF 80'000.00 (davon CHF 60'000.00 für den Pool) überprüft.

4.

4.1.

4.1.1.

Die Beschwerdeführer beantragen, der Wert für den Ausbau des Estrichs in ein Büro sei mit CHF 21'160.00 in die Versicherung miteinzubeziehen. Mangels erteilter Auskunft durch die AGV, Herr C., sei die zusätzliche Kubatur von 30 m³ mit dem Grundansatz aufgerechnet worden, was CHF 21'160.00 ergebe.

Die AGV ging bei ihrer Schätzung ebenfalls von einer zusätzlichen Kubatur von 30 m³ aus. Mit der Police vom 4. März 2002 war auf einen Index (Zürcher Index für Wohnbaupreise) von 436 Punkten abgestellt worden. Für das Jahr 2012 waren 498 Punkte massgeblich. Als "EPreis" wurden auf dem Stammdatenblatt der AGV CHF 810.00 und eine Altersentwertung von 12 % ausgewiesen (AGV act. 59). Der Schätzer der AGV führte in seiner E-Mail vom 7. Januar 2014 aus, er habe den Wert belassen, da er ihm stimmig erschienen sei (E-Mail C. vom 7. Januar 2014, AGV act. 82).

4.1.2.

Unbestritten ist das (gesamte) Gebäudevolumen von 1'854 m³ (Erhöhung der bisherigen Kubatur um 30 m³; Protokoll der Verhandlung vom 11. Mai 2016 [Protokoll], S. 2). Sowohl die Beschwerdeführer wie auch die AGV sind sich darin einig, dass die Kosten für den Umbau des Estrichs in ein Büro als wertvermehrende Investition in den Versicherungswert miteinzubeziehen und Gegenstand der Police vom 4. März 2002 waren.

4.1.3.

Bei einem – unbestrittenen – Gebäudevolumen von 1'854 m³ beträgt der in der Schätzung vom 23. Oktober 2012 eingesetzte Kubikmeteransatz CHF 810.00. Wird dieser Ansatz mit der Schätzung vom 14. Dezember 2001 (AGV act. 2) verglichen, ist festzustellen, dass der Kubikmeteransatz gegenüber den im Jahr 2001 verwendeten CHF 680.00/m³ – mit Ausnahme der Indexierung – nicht verändert wurde (Index 2001: 417 Punkte [vgl. AGV act. 3 und 4]; Index 2012: 498 Punkte; CHF 680.00 : 417 x 498 = CHF 812.00, abgerundet CHF 810.00). Die Bewertung des Gebäudes – ohne mitversicherte Einrichtungen – ist allein deshalb nicht zu beanstanden. Keinen Einfluss hat insbesondere die bisher mit einem eigenen Wert mitversicherte Musikanlage. Diese wurde bei der Schätzung vom 23. Oktober 2012 (Police vom 12. März 2016), wie Erw. 3.2. und auch die nachfolgende Erw. 4.2.4. zeigen, bei den aktuell mitversicherten Einrichtungen gar nicht mehr berücksichtigt.

Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, überzeugt nicht. Insbesondere vermag ein Ausbau des Dachstockes im Umfang von 30 m³ bei einem Gesamtvolumen von 1'854 m³ keine Veränderung des (indexierten) Kubikmeteransatzes zu bewirken. Die Veränderung ist zu gering.

4.2.

4.2.1.

Mit Beschwerde vom 15. April 2015 verlangen die Beschwerdeführer eine Reduktion der Versicherungssumme um CHF 18'458.00. Dieser Betrag entspreche dem Wert der Musikanlage, welcher nicht mehr versichert werden könne.

Die AGV führt dazu aus, dass wegfallende oder nicht mehr versicherbare Bauteile betragsmässig nicht eins zu eins zum bzw. vom Versicherungswert hinzu- oder wegaddiert werden könnten (Vernehmlassung; Einspracheentscheid, Ziff. 2.4.2.).

4.2.2.

Die AGV versichert keine Mobilien (vgl. insbesondere § 1 Abs. 2 GebVG, wonach die AGV Gebäude auf dem Kantonsgebiet gegen Feuer- und Elementarschäden versichert, § 14 GebVG). Mit dem Gebäude sind nur dessen Bestandteile zu versichern, d.h. alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zum Bestand des Gebäudes gehört und ohne Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (§ 1 Abs. 1 der Verordnung über die Abgrenzung zwischen Gebäude- und Fahrhabeversicherung vom 15. Oktober 1997 [SAR 673.131]; nachfolgend VO Abgrenzung). Die Bestandteilqualität wird weiter in § 1 Abs. 2 VO Abgrenzung definiert. § 1 Abs. 3 VO Abgrenzung nennt beispielhaft Gebäudebestandteile, § 2 VO Abgrenzung nicht versicherbare Fahrhabe. Mit der "Richtlinie Vollzug Abgrenzung" vom 17. Dezember 2007 werden tabellarisch versicherbare (zum Gebäude gehörige) und nicht versicherbare Teile (Fahrhabe) genannt. Musikanlagen (fest eingebaute Leitungen und Apparate sowie mobile Geräte) werden dabei als (nicht versicherbare) Fahrhabe qualifiziert.

4.2.3.

Wenn der Schätzer der AGV ausführte, die Musikanlage könne nicht mehr versichert werden, ist das nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführer haben das in der Beschwerde auch gar nicht in Frage gestellt. Vielmehr soll der bisher für die Musikanlage eingesetzte Wert (Police vom 30. September 1999 [AGV act. 35]: CHF 14'900.00; Schätzung vom 14. Dezember 2001 [AGV act. 6]: CHF 12'000.00; Police vom 4. März 2002 [AGV act. 9]: CHF 15'700.00; Police vom 19. November 2011 [AGV act. 24]: CHF 17'900.00) von den Beschwerdeführern mit CHF 18'458.00 berechnet (Einsprache vom 9. September 2013, Beilage 2 [AGV, act. 80]) von der Versicherungssumme abgezogen werden.

4.2.4.

Anlässlich der Verhandlung vom 11. Mai 2016 hat der Beschwerdeführer zugestanden, dass die im Gebäudewert mit CHF 33'000.00 eingeschlossenen versicherten Einrichtungen gestützt auf seine Wertangaben in der Police erfasst wurden. Ebenso anerkannte er, dass die Musikanlage als nicht versicherbares Mobilium aus der Versicherung auszuschneiden ist (Protokoll, S. 3 und 7). Festzustellen ist damit, dass die gemäss Richtlinie Vollzug Abgrenzung vom 17. Dezember 2007 nicht mehr versicherbare Musikanlage bei den mitversicherten Einrichtungen zu Recht nicht mehr aufgeführt ist. Dementsprechend kann der Wert der Musikanlage vorliegend auch gar keinen Einfluss mehr auf den Gebäudewert und die (übrigen) mitversicherten Einrichtungen haben. Die Einwendungen der Beschwerdeführer sind insoweit irrelevant. Wie bereits ausgeführt (Erw. 2.4.) wurde von der AGV eine Neuschätzung vorgenommen.

4.2.5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Versicherungswert für das Gebäude mit CHF 1'535'000.00 – insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass von einer Schätzungstoleranz von 10 % auszugehen ist (Erw. 2.3.) – nicht zu beanstanden ist. Eine Abweichung (auch "kompensatorisch" mit dem Versicherungswert für die Umgebung, wie vom Beschwerdeführer anlässlich der Verhandlung vom 11. Mai 2016 vorgebracht [Protokoll, S. 11/12]), lässt sich weder sachlich noch rechtlich begründen.

5.

5.1.

Gemäss der Police vom 12. März 2013 sind die baulichen Umgebungsarbeiten im Gebäudeversicherungswert wie folgt enthalten:

- | | | |
|---|-----|-----------|
| - Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege,
Treppen, Einfahrt, Sitzplatz, Werkleitungen | CHF | 20'000.00 |
| - Bassin mit Abdeckung | CHF | 60'000.00 |

In der Police vom 4. März 2002 waren noch Stützmauern aufgeführt.

5.2.

5.2.1.

Die AGV hat die bisher versicherten Stützmauern (nachfolgend als "alte Stützmauern" bezeichnet) aus der freiwilligen Versicherung ausgeschlossen, da sich mit dem Beschwerdeführer keine Einigung über den anrechenbaren Wert erzielen liess. In der E-Mail vom 7. Januar 2014 (AGV act. 82) von C., Schätzer der AGV, an F., Bereichsleiter Innendienst der AGV, wird ausgeführt:

"Die Stützmauern können selbstverständlich wieder aufgenommen werden. Ich habe es Herrn A. offen gelassen die Stützmauern zu versichern – dann aber zum realen Wert und der ist wesentlich höher als bisher in der Umgebung als gesamtes erfasst. Herr A. hat mir auch nach mehrmaligen Anfragen nicht signalisiert, dass er die Stützmauern zum neuen Wert versichern will. Also habe ich die Stützmauern auch nicht mehr aufgeführt, wie bei der Schätzung besprochen. Inzwischen hat Herr A. wesentliche Änderungen an eben diesen Stützmauern ausgeführt. Wenn die Stützmauern jetzt erfasst werden sollten muss der Wert wieder hinterfragt werden."

Gleich äusserte sich die AGV im Einspracheentscheid. Die in der Police ausgewiesenen CHF 20'000.00 für die versicherte Umgebung reichten nicht auch noch für Stützmauern aus. Sofern die Beschwerdeführer die Stützmauern versichern wollten, sei ein Antrag auf Aufnahme der Stützmauern in die freiwillige Umgebungsversicherung einzureichen.

5.2.2.

Die Beschwerdeführer beanstanden, die Stützmauern seien auf der Police vom 12. März 2013 zu Unrecht nicht mehr aufgeführt und damit zu Unrecht von der Versicherung ausgeschlossen worden. Bisher sei den Stützmauern ein versicherter Wert von CHF 15'000.00 (C.) bzw. CHF 20'000.00 (AGV) zugerechnet worden. Die Stützmauern seien bei der versicherten Umgebung aufzuführen, soweit es sich um diejenigen unveränderten Stützmauern handle, die sich nördlich der Liegenschaft befänden (vgl. Beschwerde, S. 4). An der Verhandlung vom 11. Mai 2016 hat der Beschwerdeführer bestätigt, dass die alten Stützmauern nördlich des Gebäudes (hangwärts/Seite Hauseingang/Eingangstüre) versichert werden sollen. Ebenso ist die im Garten vorhandene Dusche miteinzubeziehen. Von der Versicherung der Umgebungsarbeiten auszunehmen sind die "neuen" Stützmauern südlich und westlich (Abgrenzung zum öffentlichen Gehweg/zur öffentlichen Strasse; Protokoll, S. 3).

5.2.3.

Den Beschwerdeführern ist insofern Recht zu geben, dass Stützmauern Teil der mitversicherten Umgebung waren ("Baulich feste Teile rund um das Gebäude: Stützmauern, Sockelmauer, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt, [Bassin, ohne Abdeckung,] Werkleitungen" [AGV act. 6]) und dafür ein Zeitwert von insgesamt CHF 36'000.00 eingesetzt worden war. In der Police vom 4. März 2002 [AGV act. 10] sind "Stützmauern" im für die Umgebung festgesetzten Gesamtwert von CHF 41'800.00 enthalten. Hingegen handelt es sich bei der Schätzung vom 23. Oktober 2012 um eine Neuschätzung, bei der die Werte neu festgelegt werden können. Das hat die AGV berechtigtweise gemacht.

5.2.4.

Die alten Stützmauern sind nicht Gegenstand der Police vom 12. März 2013. Das beschwerdeweise gestellte Begehren um Aufnahme der alten Stützmauern in die freiwillige Versicherung der Umgebungsarbeiten kann

daher im vorliegenden Verfahren vom SKE nicht behandelt werden. Es kann lediglich als Antrag um Versicherung der alten Stützmauern verstanden werden. Gleiches gilt für die Dusche. Für die Behandlung des Antrages ist die AGV erstinstanzlich zuständig. Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten.

5.3.

Nachfolgend sind die Werte für die in die Police vom 4. März 2013 aufgenommenen versicherten Umgebungsarbeiten zu überprüfen. Dabei wird zuerst auf die für Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt, Sitzplatz und Werkleitungen eingesetzten CHF 20'000.00 eingegangen, anschliessend wird der für das Schwimmbad mit Zugehör eingesetzte Wert von CHF 60'000.00 überprüft.

5.4.

5.4.1.

Anlässlich der Verhandlung vom 11. Mai 2016 erläuterte der Schätzungs-experte der AGV, allein für die Einfahrt habe er CHF 6'000.00 gerechnet. Für die Umgebung ohne Stützmauern wären nach seiner Einschätzung insgesamt CHF 30'000.00 einzusetzen gewesen. Aufgrund der grossen Grünflächen habe er diese Zahl auf CHF 20'000.00 reduziert. Die Granitsteineinfassung des Pools habe er diesem zugerechnet. Mitumfasst seien der Sitzplatz, die Gehwege und die Sockelmauer beim Pool. Die Dusche fehle in der Schätzung. Die alte Mauer mit 15 Laufmeter à CHF 1'000.00 habe im Betrag von CHF 20'000.00 keinen Platz mehr gehabt (Protokoll, S. 8).

5.4.2.

Für die Umgebung kann üblicherweise mit einem Neuwert-Pauschalansatz gerechnet werden. Dieser wird mit einem Prozentsatz von 6 – 8 % des Gebäude-Neubauwertes (vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2012, S. 161/162 und 172/173) eingesetzt.

Bei einem Neubauwert von rund CHF 1.5 Mio. ($1'854 \text{ m}^3 \times \text{CHF } 810.00/\text{m}^3$; Erw. 4.1. und 4.2.5.) ergäbe sich ein Umgebungswert von mindestens (Minimalansatz 6 %) CHF 90'000.00, was bei einer nicht überbauten Grundstückfläche von rund $1'200 \text{ m}^2$ einem Wert von CHF $75.00/\text{m}^2$ entspräche (ohne Pool). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nach § 33 Abs. 2 lit. a GebVG nicht die gesamte Umgebung, sondern nur bauliche Anlagen, die Bestandteile der Liegenschaft mit einem versicherten Gebäude bilden, wie Mauern, Treppen Geländer und Bassins, versichert werden können. Dementsprechend muss der Ansatz von CHF $75.00/\text{m}^2$ reduziert werden. Ebenso ist in Betracht zu ziehen, dass viele Grünflächen vorhanden sind. Diese verlangen ebenso eine Reduktion des Ansatzes. Dem SKE erscheint in Würdigung dieser Umstände ein Ansatz von CHF $25.00/\text{m}^2$ bis $30.00/\text{m}^2$

angemessen, da doch erhebliche bauliche Massnahmen zu berücksichtigen sind. Bei einer Fläche der Umgebung von rund 1'200 m² ergibt sich ein Wert von CHF 30'000.00 bis 36'000.00. Das SKE erachtet einen Wert für versicherte Umgebungsarbeiten von insgesamt CHF 30'000.00 als absolutes Minimum. Dieser Wert ist auch unabhängig von einer Berechnung in Abhängigkeit von der unüberbauten Grundstückfläche angemessen.

Der von der AGV geschätzte Betrag von CHF 20'000.00 (ohne Stützmauern) entspricht einem Ansatz von nur CHF 17.00/m². Dieser liegt klar zu tief. Im geschätzten Betrag von CHF 20'000.00 können daher die alten Stützmauern nicht enthalten sein. Sie könnten nur mit einem zusätzlichen Betrag in die freiwillige Umgebungsversicherung aufgenommen werden.

5.5.

5.5.1.

Mit der Beschwerde machen die Beschwerdeführer geltend, die AGV habe die Präsidialverfügung des SKE vom 5. Dezember 2012 nicht in allen Teilen umgesetzt. Seit der Hausübernahme im Jahr 1999 bis zur Ausstellung der neuesten Police vom 12. März 2013 seien keine Veränderungen am Bassin mit Abdeckung vorgenommen worden. Das Bassin mit Abdeckung sei bei Übernahme der Liegenschaft im Umgebungswert enthalten gewesen. Mit der indexgebundenen Erhöhung des Versicherungswertes seien sämtliche Preissteigerungen berücksichtigt worden. Eine zusätzliche Erhöhung sei daher auszuschliessen.

Die Beschwerdeführer führten aus, dass ihr Poolbauer im Schadenfall für CHF 37'848.00 ein neues Bassin mit Abdeckung einbauen könnte (Replik; Offerte G. vom 11. April 2013, Beschwerdebeilage 3).

5.5.2.

Die AGV ging im Einspracheentscheid (AGV act. 89) davon aus, dass das Bassin samt Abdeckung Gegenstand der Umgebungsversicherung des Gebäudes der Beschwerdeführer sei. Entsprechende Objekte seien mit Wertangabe im Schätzungsprotokoll aufzuführen. Das habe der Schätzer gemacht, indem er das Bassin mit Abdeckung mit CHF 60'000.00 in der Police 2013 ausgewiesen habe. Der Betrag sei angemessen, insbesondere wenn man bedenke, dass die Abdeckung allein aufgrund des Hagelschadens mit CHF 11'300.00 vergütet worden sei.

In der Duplik wurde festgehalten, dass sich die eingereichte Offerte vom 11. April 2013 nicht im System der Firma H. finden lasse. Der Offerent habe weiter erklärt, dass die Erstellung eines gleichwertigen Schwimmbads CHF 60'000.00 bis CHF 80'000.00 koste.

5.5.3.

Anlässlich der Verhandlung vom 11. Mai 2016 reichte der Beschwerdeführer ein "Protokoll des Telefonats mit dem Schwimmbadbauer; Hr. G." vom 10. Mai 2016 ein, welches vom Beschwerdeführer unterzeichnet wurde. Danach soll Herr G. bestätigt haben, dass seine Offerte für den Ersatz der bestehenden Poolanlage vom April 2013 über CHF 26'035.00 ihre Richtigkeit habe. Ein von Herrn G. gegengezeichnetes "Protokoll" wurde von den Beschwerdeführern aber nicht eingereicht (Protokoll, S. 2).

5.5.4.

In der Präsidialverfügung des SKE vom 5. Dezember 2012 (6-SV.2012.5) wird in den Erwägungen ausgeführt:

"6.3.

Am 22. November 2012 duplizierte die AGV. Sie führte aus, man habe anhand der von den Beschwerdeführern eingereichten Unterlagen den Sachverhalt zu rekonstruieren versucht. Man gehe davon aus, dass der zuständige Schätzer bei der Schätzung vom 14. Dezember 2001 den Deckungsausschluss für die Bassinabdeckung aus "wohlüberlegtem Grund" vorgenommen habe, auch wenn man diesen nicht mehr eruieren könne.

Zu den zwei unterschiedlichen Policen mit Datum vom 14. März 2002 führte die AGV (neu; vgl. Erw. 5.2.) aus, nach damaliger Praxis seien im Rahmen von Neuschätzungen jeweils die alte und die neue Police (indexierte, also mit höherem Versicherungswert) gleichzeitig mit gleichem Datum verschickt worden. Die Eigentümer hätten so über die alte, für das laufende Jahr noch gültige Police sowie über die neue, für das folgende Jahr gültige Police verfügt. Das habe zu Verwirrung geführt, weshalb heute nur noch die neue Police verschickt werde. Im vorliegenden Fall habe zudem zwischen Schätzung und Policenversand ein Jahreswechsel gelegen, was die Sache zusätzlich verkompliziert habe. Für die Beschwerdeführer, die die Policen erst Jahre später auf Nachfrage bekommen hätten, seien die unterschiedlichen Policen mit gleichem Datum erst recht nicht nachvollziehbar gewesen.

Es sei nicht gerechtfertigt, dass die Beschwerdeführer die negative Konsequenz aus einem nicht mehr nachvollziehbaren Sachverhalt und einer alten, schwer nachvollziehbaren Praxis zu tragen hätten. Zudem sei die Schadenabwicklung im 2011 nicht optimal verlaufen, wofür sich die AGV entschuldige. Für den Hagelschaden vom 13. Juli 2011 werde die Versicherung aufkommen. Die Überweisung der Entschädigung erfolge, sobald die entsprechenden Offerten bzw. die Rechnungskopien bei der AGV eingegangen seien. Zudem werde eine neue, entsprechend angepasste Police für das Gebäude Nr. aaa ausgestellt, welche alle anderen Policen ersetze.

Das Beschwerdeverfahren könne als erledigt abgeschrieben werden.

7.

Die AGV anerkennt damit einerseits die Schadentragungspflicht bezüglich des Hagelschadens vom 13. Juli 2011, andererseits anerkennt sie die Pflicht zur Korrektur der Police Nr. bbb."

Daraus ist klar zu schliessen, dass die Police Nr. bbb aufgrund der Präsidialverfügung vom 5. Dezember 2012 zu korrigieren und dass das Bassin inklusive Abdeckung als Bestandteil der versicherten baulichen Umgebung ("im Gebäudeversicherungswert enthalten") in die Police einzuschliessen war bzw. rückwirkend ab 2002 als darin eingeschlossen galt.

5.5.5.

Der Wert des Bassins mit Abdeckung durfte ungeachtet des vorgenannten Urteils des SKE überprüft werden, da die AGV eine Neuschätzung vorgenommen hat. Zwischen der wertmässigen Vorstellung der Beschwerdeführer von CHF 37'848.00 und derjenigen der AGV von CHF 60'000.00 liegen CHF 22'152.00.

5.5.6.

Das Schwimmbad mit einem Ausmass von 3 m x 7 m x 1.4 m (Kubatur rund 45 m³; Protokoll, S. 9 [recte: 29.4 m³] besteht aus einer vorfabrizierten Kunststoffwanne. Hinzu kommen die Abdeckung, welche im behandelten Hagelfall mit rund CHF 11'000.00 entschädigt wurde, die Vorrichtung zum Öffnen und Schliessen des Pools sowie die Graniteinfassung. Gemäss der Offerte der H. vom 11. April 2013 (Beschwerdebeilage 3) kostet der Pool ohne Abdeckung und weitere Einrichtungen rund CHF 26'000.00 (ohne Kranarbeiten). Die AGV stützt sich bei den geschätzten CHF 60'000.00 – ohne Angabe der konkreten Daten – auf Vergleichsfälle in Q. ab.

Nach Auffassung des SKE liegt der geschätzte Wert von CHF 60'000.00 etwas zu hoch. Das SKE geht von einem Wert von CHF 50'000.00 aus. Dabei ist der von G. offerierte Wert von CHF 26'000.00 – dieser erscheint tief – um Kranarbeiten, den Wert der Abdeckung, die Granitabdeckung um den Pool und die Einrichtungen für das Öffnen und Schliessen der Schwimmbadabdeckung zu erhöhen.

5.6.

Der für die versicherten Umgebungsarbeiten von der AGV geschätzte Wert von insgesamt CHF 80'000.00 ist damit zu bestätigen. Davon entfallen CHF 50'000.00 auf den Pool mit Zugehör und CHF 30'000.00 auf die weiteren versicherten Umgebungsarbeiten. In diesen Werten nicht enthalten sind die Gartendusche und die alten Stützmauern.

6.

6.1.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der von der AGV geschätzte Gebäudewert mit CHF 1'535'000.00 zu bestätigen ist. Davon entfallen CHF 33'000.00 auf mitversicherte Einrichtungen:

- Sauna CHF 10'000.00
- Alarmanlagen CHF 15'000.00
- Wasseraufbereitung und

Filteranlage (Schwimmbad)	CHF	8'000.00
---------------------------	-----	----------

Nicht enthalten sind das EDV-Netzwerk und die Musikanlage. Im Kubikmeteransatz enthalten und damit mitversichert ist die Staubsaugeranlage.

Bei den freiwillig versicherten Umgebungsarbeiten sind folgende Werte massgeblich:

- | | | |
|---|-----|-----------|
| - Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege,
Treppen, Einfahrt, Sitzplatz, Werkleitungen | CHF | 30'000.00 |
| - Bassin mit Abdeckung | CHF | 50'000.00 |

Nicht versichert sind insbesondere Stützmauern und Gartendusche. Auf den entsprechenden Antrag auf Aufnahme in die Versicherung ist nicht einzutreten.

Da die Versicherungssumme insgesamt unverändert bleibt, ist die Beschwerde abzuweisen.

6.2.

Die von den Beschwerdeführern beantragte Reduktion des Versicherungswertes von CHF 1'615'000.00 auf CHF 1'561'651.00 beträgt insgesamt CHF 53'349.00. Dieser Betrag entspricht nur rund 3.3 % des Gesamtwertes von CHF 1'615'000.00. Selbst wenn die Aufnahme der alten Stützmauern in den Wert der versicherten Umgebungsarbeiten sowie des Bassins mit Abdeckung ohne Wertangabe berücksichtigt würden, läge die beantragte Verminderung des Versicherungswertes im Schätzungen anhaftenden Unschärfbereich. Die Schätzungstoleranz wird – wie in Erw. 2.3. ausgeführt – bei 10 % angesetzt, was vorliegend einem Betrag von rund CHF 160'000.00 entspräche. Dieser wird mit den von den Beschwerdeführern beantragten Änderungen bei weitem nicht erreicht. Auch deshalb wäre die Beschwerde abzuweisen.

7.

7.1.

Die Kosten des Verfahrens sind nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens auf die Parteien zu verlegen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Da sich der Versicherungswert nicht verändert, unterliegen die Beschwerdeführer vollständig. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen.

7.2.

Nur die Parteikosten von anwaltlich vertretenen Parteien werden nach demselben Grundsatz verlegt (§§ 29 und 32 Abs. 2 VRPG). Der nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin ist keine Parteientschädigung geschuldet.

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 500.00, der Kanzleigebür von CHF 252.00 sowie den Auslagen von CHF 177.00, zusammen CHF 929.00, haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung zu bezahlen.

Der geleistete Kostenvorschuss wird den Beschwerdeführern angerechnet.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (2)

die Beschwerdegegnerin (3)

Mitteilung an:

die mitwirkenden Fachrichter

die Gerichtskasse

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 23. August 2016

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident i.V.:

Die Gerichtsschreiberin:

Heuscher

Gehrig