

4-SV.2015.4

Urteil vom 11. Mai 2016

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

Beschwerde- **A. _____**
führerin

 vertreten durch den Ehemann B. _____ und

 vertreten durch Dr. iur. Peter F. Siegen, Rechtsanwalt,
 Stadtturmstrasse 10, Postfach, 5401 Baden

Beschwerde- **Aargauische Gebäudeversicherung**
gegnerin

Gegenstand Schadensschätzung Gebäude Nr. aaa (Wasserschaden)

Das Gericht entnimmt den Akten:

I.

1.

A. ist Eigentümerin des Wohnhauses Nr. aaa mit Autounterstand (Parzelle bbb) am C 2 in Q.. Das Gebäude ist bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) gegen Feuer- und Elementar- sowie gegen Wasserschäden (Zusatzversicherung; Police Nr. ccc) versichert.

2.

Am 21. Juni 2011 meldete A. der AGV einen Wasserschaden am Wohnhaus Nr. aaa und ersuchte um Kostenübernahme.

3.

Am 27. Juni 2011 besichtigte der Schätzungsexperte der AGV die Liegenschaft in Q..

4.

Mit Schreiben vom 30. Januar 2012 erstellte die AGV die Schluss-Abrechnung Wasserschaden mit einer Versicherungsleistung von CHF 5'531.05, davon CHF 4'479.65 für die Lecksuche und CHF 1'051.40 für die Beseitigung von Wasserschäden. Am 31. Januar 2012 wurde die Versicherungsleistung dem Konto von B. bei der D. AG gutgeschrieben.

5.

5.1.

Gegen die Schlussabrechnung der AGV vom 30. Januar 2012 erhob A. mit Schreiben vom 13. Februar 2012 "Einsprache". Dabei wurde insbesondere am Antrag auf eine höhere Kostenübernahme betreffend Lecksuche festgehalten.

5.2.

Mit Schreiben vom 20. März 2012 nahm die AGV zum Schreiben von A. vom 13. Februar 2012 Stellung und teilte ihr mit, dass keine zusätzliche Entschädigung ausgerichtet werden könne.

5.3.

Mit Schreiben vom 28. März 2012 erklärte A., dass sie mit der Entscheidung der AGV vom 20. März 2012 nicht einverstanden sei.

6.

Mit Verfügung vom 18. April 2012 legte die AGV die Entschädigung für Freilegungskosten auf CHF 4'479.65 fest.

7.

Gegen die Verfügung vom 18. April 2012 erhob A. mit Schreiben vom 23. Mai 2012 Einsprache. Zur Begründung wurde auf das Schreiben vom 13. Februar 2012 verwiesen.

8.

Mit Entscheid vom 30. Juli 2012 wurden die Einsprache abgewiesen und die Schlussrechnung vom 30. Januar 2012 sowie die angefochtene Verfügung vom 18. April 2012 bestätigt. Der Einspracheentscheid vom 30. Juli 2012 ist in Rechtskraft erwachsen.

II.

1.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2012 ersuchte A. die AGV die "Fallbearbeitung wieder aufzunehmen", da noch weitere Schäden zu prüfen seien.

2.

Mit Schreiben der AGV vom 7. Dezember 2012 wurde A. eine Gebäudeschätzung angekündigt. Am 13. Dezember 2012 wurde vom Schätzungsexperten der AGV eine Besichtigung der Liegenschaft am C 2 in Q. vorgenommen.

3.

Am 18. Dezember 2012 übermittelte B. dem Schätzungsexperten der AGV Kopien von E-Mails. Den Eingang bestätigte die AGV (Schätzungsexperte F.) mit E-Mail vom 5. Januar 2013.

4.

4.1.

Mit E-Mails vom 25. Februar 2013 und 3. März 2013 erkundigte sich der Ehemann von A., die beigezogene Rechtsschutzversicherung mit Schreiben vom 4. März 2013 bei der AGV nach dem Verfahrensstand.

4.2.

Die AGV antwortete mit E-Mail vom 28. Februar 2013 und Schreiben vom 22. März 2013. Im Schreiben vom 22. März 2013 führte sie aus, der Wasserschaden vom 18. Juni 2011 werde als abgeschlossen betrachtet. Die Besichtigung vom 13. Dezember 2012 habe nur der Gebäudeschätzung zur Anpassung des Versicherungswertes an die neuen Gegebenheiten gedient.

5.

Mit Schreiben vom 18. Juni 2014 machte die damalige Vertreterin geltend, der Wasserschaden vom 18. Juni 2011 habe zu weiteren Schäden geführt, welche bisher nicht Gegenstand der Prüfung durch die AGV gewesen

seien. Es wurden weitere Kosten von CHF 12'227.35 zuzüglich weitere noch definitiv zu bemessende Schadenpositionen geltend gemacht.

6.

6.1.

Mit E-Mail der AGV vom 16. Dezember 2014 wurde der damaligen Vertreterin mitgeteilt, dass sich nach nochmaliger Besichtigung nichts geändert habe. Es handle sich bei den Schäden im Keller nicht um neue Schäden bzw. um nicht versicherte Schäden.

6.2.

Mit Schreiben der AGV vom 18. Februar 2015 wurde der damaligen Vertreterin mitgeteilt, mangels Antwort auf die E-Mail vom 16. Dezember 2014 werde davon ausgegangen, dass die dort von der AGV geäußerte Meinung geteilt werde. Der Schadenfall werde abgeschlossen.

6.3.

Mit Schreiben vom 20. April 2015 stellte die AGV nochmals fest, es bestehe keine Grundlage für weitere Entschädigungen.

7.

Mit Eingabe vom 22. Mai 2015 liess A. gegen den "Entscheid vom 20. April 2015" Einsprache erheben mit den Anträgen:

- "1. Es sei der Entscheid der AGV Aargauische Gebäudeversicherung vom 20. April 2015 betr. Gebäudewasserversicherung aufzuheben;
2. Es sei festzustellen, dass die Versicherte Anspruch auf Ersatz des ihr durch den Wasserschaden entstandenen Schaden nach den gesetzlichen Bestimmungen/Versicherungspolice hat;
3. Es sei der Umfang des Schadens von Amtes wegen festzustellen und es sei der Versicherten die entsprechende Entschädigung auszurichten;"

Weiter wurde um Akteneinsicht und Ansetzung einer Frist von 30 Tagen zur ausführlichen Begründung der Einsprache und Präzisierung der Anträge ersucht.

8.

8.1.

Die AGV nahm mit Schreiben vom 22. Juni 2015 zur "Einsprache" Stellung. Insbesondere wurde ausgeführt, dass keine anfechtbare Verfügung vorliege. Wenn aus einem abgeschlossenen Schadenfall Ansprüche gegen die AGV erhoben werden sollten, sei die Versicherte dafür beweispflichtig.

8.2.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2015 liess A. Stellung nehmen. Dabei wurde ausgeführt, dass der Schaden im Gebäudeinnern noch nicht reguliert worden sei. Es wurde darum ersucht, von der bisherigen Position abzurücken, ansonsten das Schreiben vom 22. Juni 2015 als Einspracheentscheid bzw. als Bestätigung der Rechtsverweigerung behandelt werde.

9.

Gegen die Mitteilung der AGV vom 22. Juni 2015 liess A. mit Schreiben vom 24. August 2015 Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), erheben mit den Anträgen:

- "1. Es sei die Mitteilung (Verweigerung eines Einsprache-Entscheidung) der Aargauischen Gebäudeversicherung vom 22. Juni 2015 aufzuheben;
2. Es sei die Aargauische Gebäudeversicherung zu verpflichten, auf die Einsprache der Grundeigentümerin, A., vom 22. Mai 2015 einzutreten;
3. Es sei festzustellen, dass die Versicherte Anspruch auf Ersatz des ihr durch den Wasserschaden vom 18. Juni 2011 entstandenen Schaden nach den gesetzlichen Bestimmungen/Versicherungspolice hat;
4. Es sei die Sache zur Feststellung und Berechnung des Schadens sowie zur Bemessung der Entschädigung an die Aargauische Gebäudeversicherung zurückzuweisen;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates;"

10.

Die AGV hat mit Vernehmlassung vom 29. September 2015 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde beantragt.

11.

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2015 liess A. verschiedene Beweisanträge stellen.

12.

Mit Replik vom 11. Januar 2016 liess A. an den gestellten Anträgen und den bisherigen Ausführungen festhalten.

13.

Die AGV hat mit Schreiben vom 2. Februar 2016 dupliziert. Sie reichte die mit E-Mail vom 26. Januar 2016 vom SKE verlangten Angaben und Unterlagen ein.

14.

Auf die Begründungen der Rechtsschriften wird – soweit für den Entscheid erforderlich – jeweils in den Erwägungen eingegangen.

15.

Mit Schreiben vom 11. April 2016 ersuchte die SKE A. nochmals um weitere Unterlagen. Die Parteien wurden sodann auf das aus der Sicht des SKE massgebliche Beweisthema und die Möglichkeit zur Stellungnahme bis bzw. an der Verhandlung hingewiesen.

16.

A. liess die verlangten Unterlagen einreichen.

17.

Das SKE führte am 11. Mai 2016 eine Verhandlung mit Parteibefragung durch. A. hat weitere Unterlagen zu den Akten geben lassen.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

1.1.1.

Die Gebäudeversicherung betreibt im Kanton eine Versicherung zur Deckung von Wasserschäden an Gebäuden (freiwillige Versicherung; Art 34 Abs. 1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung [Gebäudeversicherungsgesetz, GebVG] vom 19. September 2006). Nach § 36 Abs. 3 GebVG legt der Verwaltungsrat der AGV die Versicherungsbedingungen fest. Am 1. Juli 2012 traten die Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Gebäudewasserversicherung (AVB Gebäudewasser; SAR 673.325) vom 27. April 2012 in Kraft. Bei Rechtsstreitigkeiten steht gemäss § 20 Abs.1 AVB Gebäudewasser der zivile Rechtsweg offen und für das Verfahren sind die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 massgebend.

1.1.2.

Übergangsrechtliche Fragen sind in § 23 Abs. 2 AVB geregelt. Danach sind die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der AVB hängigen Verfahren sowie eingetretene Schäden nach bisherigem Recht zu beurteilen. In diesem Fall sind Entscheidungen der AGV mit Einsprache bei der AGV (§ 16 der Verordnung für die Gebäudewasserversicherung [GebWVV] vom 13. November 1996 in der ab 1. Januar 2008 gültigen Fassung) und Einspracheentscheide der AGV mit Beschwerde bei der Schätzungskommission nach Baugesetz (heute: SKE) anfechtbar (§ 16a GebWVV in der ab 1. Januar 2009 gültigen Fassung).

1.2.

1.2.1.

Am 21. Juni 2011 meldete die Beschwerdeführerin das Schadenereignis vom 18. Juni 2011. Mit Einspracheentscheid der AGV vom 30. Juli 2012

wurde das Gesuch der Beschwerdeführerin betreffend den vor dem 1. Juli 2012 eingetretenen Schaden beurteilt. Dieser Einspracheentscheid ist in Rechtskraft erwachsen. Damit wurde das entsprechende Verfahren abgeschlossen.

1.2.2.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2012 führte die Beschwerdeführerin aus, sie habe den "Entscheid über die Abrechnung gemäss Einsprache Entscheid vom 30.7.2012 betreffend die getätigten Nebenleistungen in Sinne von § 2a lit. a GebWVV (...) zur Kenntnis genommen". Darüber hinaus wurde ausgeführt:

"Ich ersuche Sie höflich, die Fallbearbeitung wieder aufzunehmen. meines Erachtens sind noch weitere Schäden zu prüfen, und zwar an der Türe, Granitboden Eingang Keller und im Kellergeschoss. Insbesondere habe ich die Befürchtung, dass zufolge hoher Feuchtigkeit / Wassereinfluss der Boden zu Schaden kommen könnte. Überdies müsste die Beschädigungen nochmals geprüft werden."

Mit der mit Schreiben 1. Oktober 2012 beantragten Wiederaufnahme der Fallbearbeitung nahm die Beschwerdeführerin auf das Schadenereignis vom 18. Juni 2011 Bezug, anerkannte jedoch, dass das Verfahren mit dem Einspracheentscheid – mindestens zwischenzeitlich – abgeschlossen worden war, ansonsten keine "Wiederaufnahme der Fallbearbeitung" hätte verlangt werden müssen.

1.2.3.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass am 1. Oktober 2012 kein Verfahren betreffend die Beschwerdeführerin mehr bei der AGV hängig war.

1.3.

1.3.1.

Ein Verwaltungsverfahren wird mit der Einreichung eines Gesuches oder von Amtes wegen eingeleitet (§ 11 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007; SAR 271.200). Nach § 26 Abs. 1 VRPG sind Entscheide als solche zu bezeichnen und den Parteien mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich zu eröffnen. In der Regel sind Entscheide schriftlich zu begründen (§ 26 Abs. 2, 1. Satz VRPG). Die Rechtsmittelbelehrung muss die Rechtsmittelinstanz, die Rechtsmittelfrist, die Erfordernisse von Schriftform, Antrag und Begründung der Beschwerdeschrift nennen sowie Auskunft über die Rechtsstillstandsfristen geben (§ 26 Abs. 4 VRPG). Formfehler führen grundsätzlich nicht zum Wegfall des Verfügungsscharakters (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, § 14 Rz. 884).

1.3.2.

Diese allgemeinen Grundsätze gelten – wenn auch nicht ausdrücklich in GebWVV ("Entscheidungen" gegen welche Einsprache erhoben werden kann; § 16 Abs. 1 GebWVV) erwähnt – auch im Bereich der Gebäudewasserversicherung. In den AVB Gebäudewasser fehlt eine entsprechende Formulierung. Die massgebliche (gesetzliche) Grundlage bestimmt damit, ob gestellte Ansprüche von der AGV ("altrechtlich") mit einer Verfügung oder ("neurechtlich") mit einfachem Brief zu behandeln sind.

1.4.

Das SKE kann nach dem Gesagten auf die vorliegende Beschwerde nur dann eintreten, wenn der erstmals mit Schreiben vom 1. Oktober 2012 geltend gemachte zusätzliche Schaden nachgewiesenermassen mit einem vor dem 1. Juli 2012 datierten Schadenereignis kausal zusammenhängt. Handelt es sich um einen nach dem 1. Juli 2012 eingetretenen "neuen" Schaden, fehlt die Zuständigkeit des SKE. In diesem Fall darf auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Darauf ist nachfolgend einzugehen.

2.

2.1.

Die AGV hat in ihren Schreiben vom 20. April 2015 (AGV act. 127) und 22. Juni 2015 (AGV act. 140) darauf hingewiesen, dass die Gebäudeeigentümerin als Anspruchstellerin für Ansprüche aus einem abgeschlossenen Schadenfall beweispflichtig sei. Dieser Verpflichtung könne sie sich nicht mit dem Hinweis auf eine Sachverhaltsabklärung von Amtes wegen entledigen.

2.2.

Nachfolgend sind die vorliegend anwendbaren Beweisregeln darzustellen. Anschliessend ist zu prüfen, ob die jeweils beweisbelastete Partei den erforderlichen Nachweis erbracht hat.

3.

3.1.

Nach der allgemeinen Beweislastregel von Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) hat derjenige die Beweislast, d.h. die Folgen der Beweislosigkeit, zu tragen, der aus der unbewiesenen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können. Das gilt auch im öffentlichen Gebäudeversicherungsrecht (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen B 2010/222 vom 26. Januar 2011 Erw. 3.2. mit weiteren Hinweisen; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2008 S. 380 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch § 41 Abs. 4 des aufgehobenen Gebäudeversicherungsgesetzes vom 15. Januar 1934 in der Fassung vom 18. Juni 1996). Die versicherte Person hat demnach den Eintritt eines versicherten Ereignisses nachzuweisen, der Versicherer, der seine Leistung verweigern oder herabsetzen will, hat eine die

Leistungspflicht ausschliessende oder herabsetzende Tatsache zu beweisen.

3.2.

Das Beweismass bestimmt, ob der Richter für das Vorhandensein einer bestimmten Tatsache einen strikten Beweis verlangt, oder ob er sich mit einem minderen Grad an Sicherheit begnügt. Das Beweismass ergibt sich nicht aus Art. 8 ZGB, sondern aus der konkret zur Anwendung gelangenden materiellen Norm (Hans Schmid/Flavio Lardelli in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-356 ZGB, 4. Auflage, Basel 2010, Art. 8 N 15 f.). In Versicherungsfällen kann oft nicht ein absoluter, strikter Beweis verlangt werden. Immer dann, wenn nach der Natur der Sache ein solcher nicht möglich ist, etwa beim Nachweis eines bestimmten Kausalzusammenhangs, darf der Richter seine Überzeugung mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit oder, wo auch dies objektiv nicht möglich ist, mit einer auf der Lebenserfahrung beruhenden überwiegenden Wahrscheinlichkeit begründen (vgl. Alfred Maurer, Schweizerisches Privatversicherungsrecht, 3. Auflage, Bern 1995, S. 333 f.; Pierre Widmer, in: Peter Münch/Thomas Geiser [Hrsg.], Schaden - Haftung - Versicherung, Basel 1999, S. 60). Überwiegend wahrscheinlich ist eine Sachverhaltsdarstellung, wenn für die Verwirklichung anderer Sachverhaltsversionen kein ernst zu nehmender Raum verbleibt und das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist (BGE 130 III 324).

4.

4.1.

Die Beschwerdeführerin machte weiteren Schaden geltend. Um welche Schadenpositionen es sich dabei handelt, ist nachfolgend zu untersuchen.

4.2.

4.2.1.

Mit dem Einspracheentscheid vom 30. Juli 2012 wurden (vgl. auch Schlussabrechnung vom 30. Januar 2012, AGV act. 57) – neben den Kosten für die Lecksuche von CHF 4'479.65 – folgende weiteren Schadenpositionen vergütet:

- Trocknung E. AG Q.	CHF	229.40
- Strom Eigentümer/Verbrauch Luftentfeuchter	CHF	42.00
- Schreinerarbeiten Eigentümer/Türe reparieren und streichen	CHF	420.00
- Bauleitung Eigentümer/Organisation der Arbeiten	CHF	210.00
- Reinigung Eigentümer/Wasser aufnehmen und reinigen	<u>CHF</u>	<u>150.00</u>
Total	CHF	1'051.40

Im Einspracheentscheid wurde auf den am Gebäude entstandenen Schaden nicht weiter eingegangen, da die "Kosten zur Behebung des Schadens am genannten Gebäude (...) von der AGV entsprechend den Handwerkerrechnungen vollumfänglich übernommen" worden seien. Die AGV betrachtete den Schadenfall vom 18. Juni 2011 damit als erledigt, den Schaden als abgegolten (Einspracheentscheid vom 30. Juli 2012, AGV act. 81).

4.2.2.

Die Beschwerdeführerin ersuchte mit Schreiben vom 13. Februar 2012 um Überprüfung des Schadens, ohne konkrete Angaben zu weiteren notwendigen Arbeiten zur Schadensbehebung zu machen, welche in der Abrechnung vom 30. Januar 2012 nicht enthalten waren.

Erst mit Schreiben vom 1. Oktober 2012 (auch Anhang zur E-Mail vom 30. September 2012; AGV act. 105) wurde weiterer Schaden bezeichnet (Türe, Granitboden Eingang Keller, Granitboden im Kellergeschoss; AGV act. 85).

Mit E-Mail vom 11. September 2012 (AGV act. 99 ff.), welche der AGV als Beilage zum Schreiben vom 18. Dezember 2012 (AGV act. 97) zugesandt wurde, nahm der Ehemann der Beschwerdeführerin gegenüber der damaligen Vertreterin zur Schadenabwicklung Stellung. Bemängelt wurde die Abrechnung der AGV bezüglich Lecksuche. Beanstandet wurden die zu tief eingesetzten Kosten für die Reparatur der Türe. Hingewiesen wurde auf die Feuchtigkeit im Kellergeschoss, auf Schimmelpilz und auf Risse in den Wänden. Es wurde gegenüber der Vertreterin erwähnt, dass die AGV die Kosten für die Reparatur und das Malen der Kellertüre, für die Erneuerung des Granitbodens im Keller, für die Entfeuchtung der Wände und Böden im ganzen Kellergeschoss sowie für die Reparatur von Rissen in den Wänden entschädigen müsse.

Mit Schreiben vom 4. März 2013 (AGV act. 114) liess die Beschwerdeführerin um einen Bericht über den aktuellen Stand der Abklärungen ersuchen. Es wurde Bezug auf die Besichtigung vom 13. Dezember 2012 genommen und auf die Feuchtigkeit in den Kellerwänden sowie den beschädigten Granitboden hingewiesen.

Mit Schreiben der damaligen Vertreterin vom 18. Juni 2014 wurde ausgeführt, dass nur die Entschädigung für das Suchen und Freilegen der defekten Leitungen mit dem Einspracheentscheid vom 30. Juli 2012 abschliessend festgelegt worden sei. Es wurde geltend gemacht, dass das Ereignis vom 18. Juni 2011 aber zu weiteren Schäden geführt habe, welche nicht Gegenstand der bisherigen Abklärungen der AGV gewesen seien. Infolge des Wasserschadens habe die Wand im Kellergeschoss massiv Feuchtigkeit aufgenommen. Diese sei dadurch beschädigt worden. Betroffen sei zu-

dem der Natursteinplatz vor der Kellertüre. Letztlich habe die Kellertüre saniert werden müssen. Es wurden dazu drei Offerten eingereicht. Die Gesamtkosten – ohne die zu einem späteren Zeitpunkt noch zu offerierenden Malerarbeiten im Keller – beliefen sich auf CHF 12'227.35 (Plattenarbeiten vor Kellertüre: Offerte H. vom 3. Dezember 2013, AGV act. 120; Sanierung Kellerwand: Offerte I. vom 15. Januar 2014, AGV act. 118; Malerarbeiten: Offerte J. AG vom 2. Dezember 2013, AGV act. 122).

4.2.3.

Mit Einsprache vom 22. Mai 2015 liess die Beschwerdeführerin ausführen, der Wasserschaden vom 18. Juni 2011 habe zu Folgeschäden (Feuchtigkeit im Keller, Schäden im und vor dem Keller, Kellertüre) geführt, für welche die AGV auch aufkommen müsse. Es sei von Anfang an klar gewesen, dass erst nach Ablauf der Trocknungsphase über weitere Schäden befunden werden könne. Die Beschwerdeführerin habe Offerten der K. AG über CHF 25'552.65 und der L. AG über CHF 45'360.00 eingeholt. Der nicht regulierte Schaden betrage mindestens rund CHF 71'000.00. Hinzu kämen Kosten für den Bereich Kellerabgang/Kellertüre und Bodenplatten.

4.2.4.

Mit der Beschwerde wird behauptet, die Beschwerdeführerin habe bereits mit Schreiben vom 18. Juni 2014 (act. 116 ff.) dargelegt, dass weitere Schäden entstanden seien. Mit dem Einspracheentscheid seien lediglich die Kosten für die Freilegung der defekten Leitungen ersetzt worden. Nicht mehr und nicht weniger. Als Folge des Wasserschadens habe die Kellerwand massiv Feuchtigkeit aufgenommen. Die Wand und der Kellerboden seien dadurch beschädigt worden. Die Austrocknung der Mauern sei nicht abgewartet worden. Die Mauern seien nicht von selbst ausgetrocknet. Es sei nicht möglich, dass das ganze Ausmass des Schadens mit dem Einspracheentscheid vom 30. Juli 2012 habe beurteilt werden können. Vom Wasser sei auch der Natursteinplatz vor der Kellertüre betroffen. Die Kellertüre habe saniert werden müssen. Bezüglich dieser zusätzlichen Schadenspositionen gebe es gar keine Verfügung der AGV.

Es sei in der Regel frühestens nach einem Jahr klar, ob ein Gebäude austrockne. Vorliegend seien die Kellerwände nicht ausgetrocknet, weil die Innenverkleidung aus dampfdichten Platten bestehe. Die Beschwerdeführerin habe mit einer Messung festgestellt, dass die Wand noch heute feucht sei.

4.2.5.

In der Replik lässt die Beschwerdeführerin ausführen, dass nach einer ersten Entfeuchtung nicht feststehe, wie es in ein paar Monaten aussehe. Im Dezember 2012 habe der Schätzungsexperte der AGV, F., festgestellt, dass der Keller immer noch feucht sei (Schreiben des Vertreters vom 26. Oktober 2015). Die Entfeuchtung der Kellerwand habe rein technisch bis

zum Einspracheentscheid vom 30. Juli 2012 gar nicht abgeschlossen werden können. Neu wird in der Replik ausgeführt, es gehe ausschliesslich um den Feuchtigkeitsschaden im Gebäudeinnern (Replik, Ziff. 7), nicht um den Kellertreppenabgang oder weitere Aussenbereiche (Replik, Ziff. 8). Der Schaden an der Türe sei effektiv entschädigt worden (Replik, Ziff. 8).

4.2.6.

Aufgrund der Ausführungen in der Replik ist ausschliesslich von weiteren Schäden im Gebäudeinnern auszugehen, für welche von der Beschwerdeführerin eine zusätzliche Schadenregulierung durch die AGV beantragt wird. Das wurde an der Verhandlung vom 11. Mai 2016 bestätigt (Reparatur der Kellerwände und des Kellerbodens; Protokoll der Verhandlung vom 11. Mai 2016 [Protokoll], S. 3). Damit wird anerkannt, dass bereits mit dem Einspracheentscheid vom 30. Juli 2012 betreffend Schaden an der Kellertüre und Vorplatz der Kellertüre eine verbindliche Schadenregulierung stattgefunden hat. Insofern ist auf die Beschwerde nicht weiter einzugehen.

Zu prüfen ist somit, ob die geltend gemachten Schäden am Gebäudeinnern (Wand/Boden) ursächlich im Schadenereignis vom 18. Juni 2011 begründet liegen.

4.3.

4.3.1.

Ursache des Schadens vom 18. Juni 2011 waren grundsätzlich schwere Regenfälle (Protokoll, S. 4). Aufgrund einer verstopften Leitung, verursacht durch einen Bruch der Leitung zwischen Regenwassertank und Sickerleitung mit der Folge, dass das Einlaufrohr infolge des Rohrbruchs abgesackt war, konnte das Meteorwasser nicht mehr ablaufen, so dass der Regenwassertank überlief. Die Umgebung des Gebäudes wurde überschwemmt. Wasser drang einerseits bei der Kellertüre und andererseits bei der Rohrdurchführung durch die Aussenwand in das Gebäudeinnere (Schreiben der AGV vom 20. März 2012, Verfügung der AGV vom 18. April 2012 und Einspracheentscheid der AGV vom 30. Juli 2012; AGV act. 62, 65 und 79). Diese Darstellung in den Schreiben der AGV ist seitens der Beschwerdeführerin unbestritten geblieben.

4.3.2.

Anlässlich der Besichtigung der Liegenschaft durch den Schätzungsexperten der AGV (F.) vom 13. Dezember 2012, welche gemäss Rubrum des Schreibens vom 7. Dezember 2012 auch einem "Wasserschaden" diene (Terminansetzung für die Besichtigung, AGV act. 9), sollen keine weiteren Feststellungen gemacht worden sein (Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 29. September 2015). Im Gegensatz dazu wurde im Schreiben der AGV vom 22. März 2013 ausgeführt, dass die Besichtigung der Liegenschaft vom 13. Dezember 2012 nur vorgenommen worden sei, um

den Versicherungswert den neuen Gegebenheiten anzupassen (neue Gebäudeschätzung). "Bei dieser Gelegenheit war der für uns erledigte Wasserschaden kein Thema" (Schreiben der AGV vom 22. März 2013, AGV act. 115).

4.3.3.

In der Vernehmlassung (Ziff. 5) führte die AGV dann aus, dass der Schätzungsexperte F. anlässlich der Besichtigung vom 18. September 2014 Schäden im Bereich Kellerabgang und Kellertreppenaussentüre sowie an der Wand gegenüber der Türe festgestellt habe. Einen Zusammenhang mit dem Schadenereignis vom 18. Juni 2011 habe er jedoch nicht feststellen können. Auch eine plausible Ursache für die neuen Schäden habe nicht eruiert werden können. Die Ursache für die erneute Feuchtigkeit im Keller zum späteren bzw. jetzigen Zeitpunkt sei nicht bekannt.

4.3.4.

Anlässlich der Verhandlung vom 11. Mai 2016 erklärte M., Schätzungsexperte der AGV, er sei am 27. Juni 2011 als erster Schätzer zwecks Schadenabschätzung vor Ort gewesen. Nach den Angaben von B., sei das Wasser bei der Kellertüre eingedrungen. Es habe kein Wasser mehr am Boden gehabt. Er sei im Keller gewesen und habe die Trocknungsgeräte gesehen. Die Aussenwand schien in Ordnung gewesen zu sein. Sie sei mit Teer und einer Matte geschützt. Am 30. Juni 2011 sei er (M.) zusammen mit seinem Vorgesetzten (N.) nochmals vor Ort gewesen (Protokoll, S. 8). Letztmals sei er am 2. Dezember 2012 im Gebäude gewesen. Es habe eine Besprechung gegeben. Es habe niemand Feuchtigkeit im Keller erwähnt (Protokoll, S. 10).

F., Schätzungsexperte der AGV, gab an, er sei am 13. Dezember 2012 erstmals vor Ort gewesen. Die Gemeinde habe eine Gebäudeschätzung zur Berechnung von Gebühren beantragt. Er habe auch den Keller besichtigt und festgestellt, dass im Keller der Boden und die Wände nass seien. Es habe Blasen und Verschmutzungen am Boden gehabt. Es sei aber nicht seine Aufgabe gewesen, sich mit dem Schaden zu befassen, was er zum Ausdruck gebracht habe. Am 15. Oktober 2015 sei die Bauversicherung abgelaufen. Dann habe er das Gebäude nochmals geschätzt. Es sei alles unverändert gewesen (Protokoll, S. 9 und 10).

4.3.5.

Gestützt auf die Ausführungen in der Vernehmlassung der AGV und gestützt auf die Angaben von Schätzungsexperte F. ist davon auszugehen, dass im Zeitpunkt der Besichtigung vom 13. Dezember 2012 Feuchtigkeitsschäden an der Liegenschaft der Beschwerdeführerin bestanden. Unklar ist deren Ursache. Ein Augenschein oder die Befragung von Zeugen erübrigt sich damit, soweit ein Feuchtigkeitsschaden geltend gemacht wird.

Es ist jedoch zu prüfen, ob zwischen dem Schadenereignis vom 18. Juni 2011 und den anlässlich der Besichtigungen vom 13. Dezember 2012 und 18. September 2014 bzw. 15. Oktober 2015 im Keller festgestellten feuchten Bauteilen (Wand/Boden) von der beweisbelasteten Beschwerdeführerin ein Kausalzusammenhang nachgewiesen worden ist. Dabei ist entscheidend, ob der Schaden mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit oder mit einer auf der Lebenserfahrung beruhenden überwiegenden Wahrscheinlichkeit zu begründen ist. Der Vollbeweis kann nicht verlangt werden (vorne Erw. 3.2.).

5.

5.1.

Im Rahmen der Massnahmen zur Leckortung wurde ein erheblicher Aushub entlang der Aussenmauern vorgenommen. Aus den zeitnah zum Schadenereignis erstellten Fotografien (AGV act. 9 – 14) ist ersichtlich, dass das unter Niveau liegende Mauerwerk mit Teer eingestrichen war und – insbesondere auch im Bereich der Durchlässe für die Wasserleitungen – Dämmmatten eingebaut waren. Gestützt auf diese gegen das Eindringen von Wasser getroffenen (üblichen) Schutzmassnahmen kann nicht von einem Eindringen von Wasser durch das Mauerwerk ausgegangen werden. Da unmittelbar nach dem Ereignis zudem das nasse Erdreich zur Ortung der Leckstelle insbesondere im Bereich des Wassertanks vom Mauerwerk entfernt worden war, wurde ein allfälliges weiteres Eindringen von Wasser aus der Umgebung in das Mauerwerk nahezu verunmöglicht.

Zusammenfassend ist es wenig wahrscheinlich, dass Wasser nach dem Schadenereignis vom 18. Juni 2011 weiter von aussen in das bzw. durch das Mauerwerk eingedrungen ist. Die unter Bodenniveau liegenden Aussenmauern waren flächig gegen das Eindringen von Wasser geschützt. In den Keller eindringendes Wasser wurde laut der Schlussrechnung der AGV vom 30. Januar 2012 von den Hausbewohnern aufgewischt (vgl. auch die Angaben des Ehemannes der Beschwerdeführerin an der Verhandlung vom 11. Mai 2016; Protokoll, S. 4). Es ist nicht im Gebäude versickert. Diese Umstände machen es unwahrscheinlich, dass nach dem 18. Juni 2011 aus der Umgebung erhebliche Feuchtigkeit in das Mauerwerk und den Boden dringen konnte.

5.2.

Aus der Rechnung der G. AG (AGV act. 39), einer auf Entfeuchtungen und insbesondere auch Isolationstrocknungen spezialisierten Firma, ergibt sich, dass vom 28. Juni bis zum 11. Juli 2011, somit 14 Tage, ein Luftentfeuchter im Keller im Einsatz stand. Es ist daher grundsätzlich von einer professionell vorgenommenen Austrocknung auszugehen.

Aus einer Notiz auf der Rechnung der G. AG (AGV act. 39) vom 7. Oktober 2014 ist abzuleiten, dass kein Messungsprotokoll erstellt worden ist. Mit der

AGV ist jedoch davon auszugehen, dass die Entfeuchtung von der spezialisierten G. AG erst dann abgebrochen worden ist, als die aus dem Wasserschaden vom 18. Juni 2011 stammende (und erkannte) Feuchtigkeit im Keller ausgetrocknet worden war. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung ist nichts anderes zu erwarten. Etwas Anderes wurde nicht nachgewiesen.

5.3.

Es ist weiter davon auszugehen, dass die Reparaturarbeiten sowie die Wiederherstellungsarbeiten im Aussenbereich fachmännisch ausgeführt worden sind. Insofern kann nicht angenommen werden, dass eine Beschädigung an der Aussenseite der heute feuchten Mauer bestand. Ansonsten müsste von einer unsachgemässen Arbeitsausführung ausgegangen werden, welche das Eindringen von weiterem Wasser in die Kellermauer begünstigt hätte. Bei unsachgemässer Arbeitsausführung wäre die AGV für einen daraus entstandenen weiteren Schaden nicht ersatzpflichtig (vgl. § 3 lit. a GebWVV; Erw. 6.2).

5.4.

Es ist gestützt auf diese Erwägungen davon auszugehen, dass am 18. Juni 2011 Wasser wegen der starken Regenfälle und des überlaufenden Wassertanks durch die undichte Rohrdurchdringung in das Gebäude gelangt ist und – wie vom Ehemann der Beschwerdeführerin beschrieben (Protokoll, 4) – den Zwischenraum zwischen Betonmauer und dichter Dampfsperre mindestens teilweise auffüllte. Im Anschluss daran ist das Wasser – unter dem Kunststoffbodenbelag der Kellerräume für "stilles Gewerbe" und "Keller 2" in den Kellerboden (Fundamentplatte/Unterlagsboden) diffundiert.

5.5.

Zwischen dem Schadenereignis und der Geltendmachung von weiterem Schaden im Gebäudeinnern verstrich zwar über ein Jahr. Dass das Schadenereignis vom 18. Juni 2011 (starke Regenfälle und Überlaufen des Regenwassertanks) für ab dem Oktober 2012 geltend gemachte Feuchtigkeit in Kellerwand und Boden kausal sein könnte, ist dennoch sehr wahrscheinlich. Immerhin hat der Ehemann der Beschwerdeführerin ausgeführt, dass er den Schaden zeitnah schon im Dezember 2011 festgestellt habe (Protokoll, S. 5 und S. 7).

5.6.

Nach Auffassung des SKE ist ein Kausalzusammenhang zwischen dem Schadenereignis vom 18. Juni 2011 und der Feuchtigkeit in Kellerwand und Kellerboden (Raum "stilles Gewerbe" und "Keller 2") nach der Lebenserfahrung überwiegend wahrscheinlich. Es handelt sich damit in rechtlicher Hinsicht um einen durch ein vor dem 1. Juli 2012 eingetretenes Ereignis bewirkten Schaden. Damit ist aber noch nicht gesagt, dass die Beschwerdeführerin dafür ersatzpflichtig wäre.

5.7.

Damit ist im Ergebnis auf die Beschwerde einzutreten. Weiter ist insbesondere davon auszugehen, dass das Schreiben der AGV vom 20. April 2015 von der Beschwerdeführerin zu Recht als Verfügung und das Schreiben der AGV vom 22. Juni 2015 als Einspracheentscheid qualifiziert wurden. Die Beschwerdegegnerin hat sich in den Schreiben vom 20. April 2015 und 22. Juni 2015 – wenn auch rudimentär – zu den geltend gemachten weiteren Schäden geäußert.

Die Beschwerdeführerin konnte rechtzeitig Beschwerde erheben. Die Parteien haben sich zur Sache im Rechtsschriftenwechsel und an der Verhandlung vom 11. Mai 2016 äussern können. Die entscheiderelevanten Fakten liegen vor. Nachfolgend ist somit auf die Frage der Pflicht zur Schadentragung einzugehen.

6.

6.1.

Nach § 2 Abs. 1 der GebWV deckt die Gebäudeversicherung das in der Police bezeichnete Gebäude gegen Schäden, die durch ausfliessendes Wasser aus privaten Leitungen, die dem versicherten Gebäude dienen (lit. a Ziff. 1), sowie aus Anlagen, Einrichtungen und Apparaten, die an diesen Leitungen angeschlossen sind (lit. a Ziff. 2), entstehen. Weiter ist das Gebäude für Schäden versichert, die durch Regen-, Schnee- und Schmelzwasser, das durch das Dach des versicherten Gebäudes, aus dessen Dachrinnen oder Aussenablaufrohren oder durch geschlossene Fenster, Türen und Oberlichter ins Gebäude eingedrungen ist, versichert (lit. b). Ebenso sind Schäden im Inneren des Gebäudes versichert, die durch Rückstau aus der Abwasserkanalisation des versicherten Gebäudes oder durch Grundwasser entstehen (§ 2 Abs. 2 GebWV). In § 2a GebWV werden weitere versicherte Nebenleistungen genannt, welche jedoch in Bezug auf die Feuchtigkeit in Kellerboden und Kellerwände keine Bedeutung haben.

6.2.

Von der Gebäudeversicherung ausgeschlossen sind insbesondere Schäden, die durch Bodensenkungen, schlechten Baugrund, fehlerhafte bauliche Konstruktion, mangelnden Gebäudeunterhalt oder Unterlassung von Abwehrmassnahmen verursacht wurden (§ 3 lit. a GebWV). Ebenso sind Schäden durch Grund- Regen-, Schnee-, Schmelzwasser an der Hausfassade (Aussenmauern samt Isolation) und am Dach (an der tragenden Konstruktion, dem Dachbelag und der Isolation) sowie Schäden infolge Eindringens von Wasser durch Hausfassaden, offene Fenster, Türen, Oberlichter und durch Öffnungen im Dach bei Neubauten, Umbauarbeiten und anderen Arbeiten nicht versichert (§ 3 lit. d GebWV).

6.3.

Die Versicherten sind zur Sorgfalt verpflichtet und haben namentlich die nach den Umständen gebotenen Massnahmen zum Schutz des versicherten Gebäudes gegen die versicherten Gefahren zu treffen. Insbesondere haben sie die Wasserleitungen, die daran angeschlossenen Anlagen, Einrichtungen und Apparate auf ihre Kosten in Stand zu halten und verstopfte Wasserleitungsanlagen reinigen zu lassen (§ 4 Abs. 1 GebWV). Einen eingetretenen Schaden haben die Versicherten unverzüglich der AGV zu melden (§ 5 GebWV). Bei schuldhafter Missachtung von Sorgfaltspflichten, von vertraglichen oder gesetzlichen Sicherheitsvorschriften oder von anderen Obliegenheiten kann die Entschädigung in dem Ausmass herabgesetzt werden, als Eintritt und Umfang des Schadens dadurch beeinflusst wurden (§ 6 Abs. 1 GebWV).

6.4.

Die Elementarschadenversicherung deckt Schäden an Gebäuden, die durch Hochwasser und Überschwemmungen entstehen (§ 12 Abs. 1 lit. c GebVG in der vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2012 gültigen Fassung; gleich § 12 Abs. 1 lit. c GebVG in der aktuellen Fassung). Nicht gedeckt werden Schäden, die durch Eindringen von Regen-, Schnee- und Hangwasser durch Dach, Wände, Fenster und Böden (§ 12 Abs. 2 lit. b GebVG in der vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2012 gültigen und aktuellen Fassung) sowie durch Rückstau von Kanalisationen (§ 12 Abs. 2 lit. c GebVG in der vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2012 gültigen und aktuellen Fassung) entstehen. Nicht gedeckt sind ferner Schäden, die im Wesentlichen durch fehlerhafte Konstruktion oder mangelhaften Unterhalt verursacht worden sind (§ 12 Abs. 2 lit. f und g GebVG in der vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2012 gültigen Fassung; gleich § 12 Abs. 3 GebVG in der aktuellen Fassung). Die Bestimmungen zur Elementarschadenversicherung decken sich – mit Ausnahme derjenigen zum Kanalisationsrückstau – inhaltlich mit denjenigen der Gebäudewasserversicherung.

7.

7.1.

Als Folge der starken Regenfälle und als Folge des Überlaufens des Regenwassertanks gelangte Wasser durch die undichte Rohrdurchdringung in den Zwischenraum zwischen Betonmauer und Dampfsperre (Erw. 5.4.; Protokoll S. 4). Dabei darf nicht verkannt werden, dass bei dichter Rohrdurchdringung weder Regenwasser, noch Wasser aus dem Tank in die Aussenmauer des Gebäudes bzw. zwischen Aussenmauer und Dampfsperre hätte eindringen können. Ursache für das Eindringen ist damit schlussendlich nicht die gebrochene Leitung oder das Überlaufen des Regenwassertanks, sondern ein (vorbestehender), bisher nicht erkannter Baumangel (undichte Rohrdurchdringung durch die Aussenmauer). Dafür hat die AGV nicht einzustehen. Gleiches gilt für den Fall, dass Wasser direkt durch die Aussenmauern eingedrungen wäre.

7.2.

Der Ehemann der Beschwerdeführerin hat sodann ausgeführt, dass die Feuchtigkeit im Kellergeschoss bereits im Dezember 2011 – und damit vor der Eröffnung des Einspracheentscheides vom 30. Juli 2012 – festgestellt worden sei (Protokoll, S. 5 und 7). Die vom Ehemann der Beschwerdeführerin aufgenommenen Fotografien datieren vom 6. August 2012 (Messgerät mit der Anzeige 89 % Luftfeuchtigkeit bzw. Riss) und wurden damit noch innerhalb der durch den Einspracheentscheid vom 30. Juli 2012 ausgelösten Rechtsmittelfrist aufgenommen. Eine nachgewiesene konkrete Schadenmeldung erfolgte aber erst nach dem Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides und damit wohl verspätet.

7.3.

Aufgrund dieser Erwägungen kann die Beschwerdegegnerin nicht zur Übernahme der geltend gemachten weiteren Schäden an Kellerwänden und Kellerboden verpflichtet werden, weder im Rahmen der Elementarschadenversicherung, noch im Rahmen der Gebäudewasserversicherung.

7.4.

Die Beschwerde ist abzuweisen.

8.

8.1.

Die Kosten des Verfahrens sind nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens auf die Parteien zu verlegen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die unterliegende Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten zu tragen.

8.2.

Die Parteikosten von anwaltlich vertretenen Parteien werden nach demselben Grundsatz verlegt (§§ 29 und 32 Abs. 2 VRPG). Dementsprechend ist der unterliegenden (vertretenen) Beschwerdeführerin keine Parteientschädigung auszurichten.

Dem Gericht wird beantragt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 4'500.00, der Kanzleigebühr von CHF 273.00 sowie den Auslagen von CHF 125.00, zusammen CHF 4'898.00, hat die Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

Zustellung
den Vertreter der Beschwerdeführerin (2)
die Beschwerdegegnerin (3)

Mitteilung
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, 11. Mai 2016

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident i.V.:

Die Gerichtsschreiberin:

Heuscher

Gehrig