

4-SV.2017.2

Urteil vom 28. November 2018

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richterin B. Bärtschi
 Richter A. Baumgartner
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Klägerin **A._____ AG**

 vertreten durch Dr. Ernst Kistler, Rechtsanwalt und Notar, Bahnhof-
 strasse 11, Postfach, 5201 Brugg

Klagegegnerin ***Aargauische Gebäudeversicherung***

Gegenstand Schadensschätzung Gebäude Nrn. aaa und fff in Q._____

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Am 25. Februar 2012 beschädigte ein Feuer zwei Zweifamilienhäuser (Gebäude-Nrn. aaa und fff) auf der Parzelle eee in Q.. Die Gebäude waren bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) versichert. Das Gebäude Nr. aaa (Baujahr 1840) hatte einen Versicherungswert (Neuwert) von Fr. 418'000.00, das Gebäude Nr. fff (Baujahr 1910) einen solchen von Fr. 472'000.00 (Schätzungen vom 24. November 2010; Police Nr. bbb [Vorakten {VA 2E}] und Police Nr. ccc [VA 108A]).

A.2.

Die AGV setzte den Schaden am Gebäude Nr. aaa auf Fr. 266'969.00, jenen am Gebäude Nr. fff auf Fr. 325'381.00 fest, jeweils inklusive Aufräumkosten (Schreiben je vom 27. April 2012 [VA 75 und 177]). Der damalige Eigentümer der Liegenschaften akzeptierte die beiden Schadenfestsetzungen mit Unterschrift der entsprechenden Formulare (VA 77 und 179).

Ein Teil der Entschädigung (Zeitwertanteil) von Fr. 167'787.00 (Gebäude Nr. aaa) bzw. Fr. 202'140.00 (Gebäude Nr. fff) zahlte die AGV dem Geschädigten am 26. Mai 2012 aus (VA 229).

B.1.

Im September 2012 verkaufte der damalige Eigentümer die Parzelle eee mit den brandgeschädigten Gebäuden sowie die ebenfalls ihm gehörende Parzelle ddd an die B. AG, S. (Kaufvertrag [VA 82 ff. bzw. 184 ff.]; Handänderungsanzeige [VA 97 bzw. 198]). Er trat die Forderung gegenüber der AGV "vollumfänglich" an die Käuferin ab (Kaufvertrag S. 5).

Nachdem die AGV vom Handwechsel Kenntnis erhalten hatte, informierte sie die B. AG mit Schreiben vom 15. Januar 2013 über die Höhe der Restforderung, nämlich die Neuwertdifferenz von Fr. 151'096.00 (Fr. 68'532.00 für Gebäude Nr. aaa, Fr. 82'564.00 für Gebäude Nr. fff). Sie wies gleichzeitig auf die gesetzlichen Voraussetzungen für die Auszahlung der Neuwertdifferenz hin (Einhaltung der Wiederaufbaufrist; Versicherungswert Ersatzbaute gleich Wert der Altbauten am Schadentag (VA 98 f. bzw. 199 f.)).

C.

Die B. AG ersuchte die AGV mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 um Verlängerung der Wiederherstellungsfrist um ein Jahr (VA 203 f.). Die AGV kam dem Gesuch mit Verfügung vom 29. Januar 2014 nach; Fristende war neu der 25. Februar 2016 (VA 209).

Mit Schreiben vom 3. November 2015 ersuchte die B. AG die AGV, ihr die Wiederaufbaufrist nochmals um ein Jahr zu erstrecken (VA 211 f.). Die

AGV bewilligte auch dieses Gesuch und verlängerte die Frist bis 25. Februar 2017. Eine nochmalige Fristerstreckung schloss sie jedoch aus (Verfügung vom 11. November 2015 [VA 214]).

D.

Im September 2016 verkaufte die B. AG die Parzellen ddd und eee an die A. AG, S.. Im Kaufvertrag vom 20. September 2016 hielten die Parteien fest, dass der AGV gegenüber eine Forderung von Fr. 150'000.00 bestehe, sofern der geplante Neubau bis am 25. Februar 2017 den Versicherungswert der abgebrannten Gebäude erreicht habe. Dieser Anspruch stehe der Verkäuferin zu (Kaufvertrag S. 7 [Klagebeilage 6]).

E.

Die A. AG wandte sich mit Schreiben vom 21. November 2016 an die AGV und ersuchte diese, die Wiederherstellungsfrist um zwei Monate bis Ende April 2017 zu verlängern (VA 216). Auf dieses Begehren trat die AGV mangels Legitimation der Gesuchstellerin nicht ein (Verfügung vom 28. November 2016 [VA 218]).

F.

Am 22. Februar 2017 nahm die AGV eine Zwischenschätzung des im Bau befindlichen Neubaus vor. Der Gebäudewert wurde auf Fr. 714'220.00 geschätzt (VA 246-248).

G.1.

Auf entsprechende Nachfrage der B. AG teilte die AGV dieser mit, dass keine weiteren Zahlungen aus dem Brandschadenfall vom 25. Februar 2012 geleistet würden, weil der Wert des Neubaus den Versicherungswert der Altbauten innert der Wiederherstellungsfrist nicht erreicht habe. Daraufhin wandte sich die B. AG mit Schreiben vom 28. März 2017 an die AGV. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die begonnenen Arbeiten am Mehrfamilienhaus für eine Auszahlung der Entschädigung nicht genügten. Sie ersuchte die AGV um eine Begründung und wies auf die langjährige, gute Kundenbeziehung zwischen ihr und der AGV hin (Schreiben vom 28. März 2017 [VA 221 f.]).

G.2.

Die AGV antwortete mit Schreiben vom 10. April 2017. Sie rekapitulierte die massgebenden Werte (Neuwerte Altbauten, ausbezahlte Zeitwerte, Neuwertdifferenzen sowie Zwischenschätzung Neubau). Nachdem die Zeitwerte ausbezahlt worden seien und der Neubau die Versicherungswerte der Altbauten nicht erreicht habe, fehle es an den Voraussetzungen für eine weitere Zahlung. Kulanzzahlungen seien bei einem öffentlich-rechtlichen Unternehmen nicht möglich.

H.

Die B. AG zog Dr. Ernst Kistler, Brugg, als Anwalt bei. Dieser forderte die AGV mit Schreiben vom 24. August 2017 zur Zahlung von Fr. 151'000.00 auf (VA 231). Darauf antwortete die AGV mit Schreiben vom 31. August 2017. Sie verwies auf die Verfügung betreffend die A. AG vom 28. November 2016, die sie dem Schreiben in Kopie beilegte (VA 234).

I.

Mit Vereinbarung vom 19. Oktober 2017 übertrug die B. AG den Anspruch von Fr. 150'000.00 gegenüber der AGV an die A. AG, damit diese die Forderung für sie durchsetze (Klagebeilage 7).

K.1.

Am 26. Oktober 2017 wandte sich Dr. Ernst Kistler erneut an die AGV, diesmal im Auftrag der A. AG. Er ersuchte um Zahlung der zwischenzeitlich an die A. AG abgetretenen Forderung. Im Ablehnungsfall sei eine anfechtbare Verfügung zu erlassen (VA 236).

K.2.

Die AGV lehnte mit Schreiben vom 21. November 2017 sowohl die geforderte Zahlung wie auch den Erlass einer Verfügung ab. Für die AGV sei die Angelegenheit mit Ablauf der verlängerten Wiederaufbaufrist abgeschlossen gewesen (VA 240).

K.3.

Der Rechtsvertreter der Ansprecherinnen (A. AG und B. AG) beharrte mit Schreiben vom 23. November 2017 auf den Erlass einer Verfügung (VA 241), was die AGV mit Antwortschreiben vom 30. November 2017 wiederum ablehnte und die A. AG auf den Weg ans Gericht verwies (VA 242 f.).

L.

Gegen das Antwortschreiben der AGV vom 30. November 2017 liess die A. AG am 21. Dezember 2017 Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), führen mit dem Begehren:

"Die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, der Beschwerdeführerin Fr. 151'096.00 nebst Verzugszins zu 3 % seit 25.2.2012 zu bezahlen.

Unter Kostenfolge"

M.

Nach Eingang des geforderten Kostenvorschusses ersuchte der Präsident des SKE die AGV, zum Begehren Stellung zu nehmen (Schreiben vom 9. Januar 2018). Diese antwortete mit Eingabe vom 1. Februar 2018. Sie beantragte, die Begehren unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen.

Die A. AG liess innert verlängerter Frist am 5. März 2018 replizieren. Sie hielt an ihrem Standpunkt fest. Die AGV verzichtete mit Schreiben vom 21. März 2018 auf eine weitere Stellungnahme. Das Schreiben wurde der Gegenseite am 22. März 2018 zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

N.1.

Mit Schreiben vom 20. November 2018 erkundigte sich Dr. Ernst Kistler, ob er sich von der B. AG statt von der Klägerin an die Verhandlung vom 28. November 2018 begleiten lassen dürfe. Er legte eine von der Klägerin unterzeichnete Vertretungsvollmacht für D. und E. (Mitglieder des Verwaltungsrats der B. AG) bei.

N.2.

Der Präsident des SKE wies mit Antwortschreiben vom 21. November 2018 auf das vor Gericht geltende Anwaltsmonopol hin. E. und D. könnten ohne weiteres an der Verhandlung teilnehmen und allenfalls auch als Auskunftspersonen wirken. Es obliege aber dem Anwalt, die Klägerin zu vertreten.

Dieses Schreiben sowie die Anfrage vom 20. November 2018 wurden der AGV gleichentags zur Kenntnis gebracht.

O.

Das Gericht führte am 28. November 2018 eine Verhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1) und fällte nach anschliessender Beratung das vorliegende Urteil.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen Verfügungen der Gebäudeversicherung kann innert 30 Tagen seit Zustellung Einsprache erhoben werden (§ 50 Abs. 1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung [GebVG; SAR 673.100] vom 19. September 2006). Der Einspracheentscheid kann, wiederum innert 30 Tagen nach Zustellung, beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden (§ 51 Abs. 1 GebVG).

1.2.

1.2.1.

Die AGV hat mit Schreiben vom 30. November 2017 festgestellt, dass es nichts mehr zu verfügen gebe. Sie hat die A. AG aufgefordert, den vermeintlichen Anspruch gerichtlich geltend zu machen. Ein Einspracheentscheid liegt damit nicht vor.

1.2.2.

In Sachbereichen, in denen das SKE für Beschwerdeentscheide zuständig ist, erstreckt sich dessen Zuständigkeit auch auf das Klageverfahren (§ 59 Abs. 1 und 2 VRPG). Das SKE ist Beschwerdeinstanz im Sachbereich Gebäudeversicherung (Erw. 1.1.). Der Streit um die geforderte Zahlung im Zusammenhang mit dem Brandschaden vom 25. Februar 2012 fällt sachlich in die Zuständigkeit des SKE. Die mit Eingabe vom 21. Dezember 2017 geltend gemachte Forderung gegenüber der AGV ist im Klageverfahren zu behandeln.

1.2.3.

Das Verfahren richtet sich nach den Regeln des verwaltungsgerichtlichen Klageverfahrens, unter Vorbehalt besonderer Bestimmungen (§ 59 Abs. 3 VRPG). Das VRPG regelt das Klageverfahren nur rudimentär. Soweit es keine Bestimmungen enthält, kommt das Zivilprozessrecht sinngemäss zur Anwendung (§ 63 VRPG).

1.3.

Vorausgesetzt wird, dass sich die Parteien vor der Klageerhebung über die Begehren ausgetauscht haben (§ 59 Abs. 3 VRPG in Verbindung mit § 61 VRPG).

Die Auseinandersetzung betreffend die geforderte Zahlung hat zwischen der B. AG und der AGV stattgefunden. Ersterer soll, falls das Rechtsmittel der A. AG erfolgreich ist, auch der Erlös zukommen. Die B. AG übernimmt im Gegenzug die Kosten des Verfahrens vor dem SKE (vgl. Klagebeilage 7). Die Forderung wurde aus verfahrensrechtlichen Gründen auf die A. AG übertragen (Inkassoession). Die Argumente sind allseits bekannt. Das Vorverfahren kann als stattgefunden betrachtet werden.

1.4.

Die Prozessvoraussetzungen gemäss Art. 59 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008 sind ebenfalls eingehalten. Auf die Klage ist einzutreten.

2.

Strittig ist vorliegend, ob die A. AG gegenüber der AGV aus dem Schadenereignis vom 25. Februar 2012 noch einen Anspruch auf Zahlung von Fr. 151'096.00 zuzüglich Zins hat (vorne Sachverhalt L.).

3.

3.1.

Die Klägerin argumentiert, die AGV hätte die Frist für den Wiederaufbau verlängern müssen. Der heutige Wert des Neubaus übersteige den Wert der Altbauten bei weitem. Sie wirft der AGV Formaljustiz vor. § 13 GebVV (betreffend Gründe für Fristverlängerung) sei zudem nicht anwendbar, weil

der Regierungsrat die Bestimmung ohne entsprechende Gesetzesdelegation erlassen habe. Es stehe der AGV nicht zu, über richtig oder falsch des Vorgehens von Privatbetrieben zu entscheiden. Wenn ein solcher 5 ½ Jahre oder mehr für den Wiederaufbau brauche, sei es nicht an der AGV, diesem die Frist vorzuenthalten und eine kürzere erzwingen zu wollen. Es habe wichtige Gründe für die Dauer des Wiederaufbaus gegeben. Die jeweiligen Eigentümer hätten nicht "getrölt". Die AGV müsse die Frist erstrecken, sie habe diesbezüglich kein Ermessen. Die Verweigerung der Fristverlängerung auf 62 Monate sei willkürlich (Klage S. 4 ff.; Replik S. 3). Das Gesetz lasse offen, wer eine Fristerstreckung verlangen könne. Zweckmäßigerweise sei es der Eigentümer, da er am besten wisse, wie lange er bis zur Fertigstellung brauche (Replik S. 4).

An der Verhandlung vom 28. November 2018 wurde vorgetragen, man habe die Fristentscheide der AGV nicht angefochten, weil dies Kosten und Umstände verursacht hätte und weil man gehofft habe, den erforderlichen Gebäudewert innert Frist zu erreichen (Protokoll S. 5 f.). Ein Rechtsmittel wäre vor Gericht aber höchstwahrscheinlich erfolgreich gewesen. Eine Frist könne zudem wiederhergestellt werden, wenn – wie hier - kein öffentliches Interesse dagegenspreche (Protokoll S. 6 f.). Der Brief der B. AG vom 28. März 2017 könne als Fristwiederherstellungsgesuch aufgefasst werden (Replik S. 5).

3.2.

Die AGV hält dagegen, der Anspruch auf die Differenzwertentschädigung sei beim Verkauf an die Klägerin nicht mitübertragen worden. Diese sei daher nicht legitimiert gewesen, ein Fristerstreckungsgesuch für den Wiederaufbau zu stellen. Die dazu ergangene Verfügung sei rechtskräftig. Zudem habe der Gesetzgeber der AGV mit § 26 Abs. 2 GebVG sehr wohl ein Ermessen beim Entscheid, ob eine Wiederaufbaufrist erstreckt werden solle, eingeräumt. Mit Verlängerung der Frist auf insgesamt fünf Jahre habe die AGV den Ermessensspielraum im vorliegenden Schadenfall ausgeschöpft. Bei Gutheissung des zweiten Fristerstreckungsgesuchs sei das der B. AG auch angezeigt worden (Vernehmlassung S. 2 f.). Bei Ablauf der Frist seien die Voraussetzungen für die Auszahlung der Neuwertdifferenz nicht erfüllt gewesen. Die Schätzung der AGV habe ergeben, dass der Neubau im damaligen Zeitpunkt den erforderlichen Grenzwert (Summe aus Restwert der beschädigten Gebäude und Zeitwert des Schadens) nicht übersteige. Es bestünden daher keine Ansprüche mehr gegenüber der AGV (Vernehmlassung S. 4).

Eine Wiederherstellung der Frist komme bei rechtskräftig festgesetzten Fristen nicht in Frage (Protokoll S. 6).

3.3.

Die AGV versichert die Gebäude zum Neuwert (Wiederherstellungskosten, vgl. § 15 Abs. 1 GebVG). Im Schadenfall wird die Entschädigung aufgegliedert in zwei Teile, die Entschädigung des Zeitwerts und die Entschädigung der Neuwertdifferenz. Wird ein Gebäude nicht wiederhergestellt, wird nur der Zeitwert zum Zeitpunkt des Schadeneintritts ausbezahlt (§ 26 Abs. 1 GebVG). Wird das beschädigte Gebäude aber wiederhergestellt, wird zusätzlich zum Zeitwert auch die Neuwertdifferenz ersetzt. Dieser Teil der Entschädigung steht 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). Der Anspruch 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 (so der Entscheid des SKE vom 12. März 2014, auszugsweise publiziert in den Aargauischen Gerichts- und Verwaltungsentscheiden [AGVE] 2014, S. 399).

Für alle drei Bedingungen (Wiederherstellung am gleichen Ort, mit gleicher Nutzung und innert Frist) sieht das Gesetz Abweichungen vor (§ 26 Abs. 1 und 2 GebVG). So kann die Versicherung die Wiederherstellungsfrist aus wichtigen Gründen erstrecken. Als wichtige Gründe kommen namentlich objektive Hinderungsgründe wie die Dauer öffentlich-rechtlicher Verfahren in Frage (§ 13 GebVV).

Bei einem Verkauf der Liegenschaft vor Wiederherstellung der geschädigten Baute geht der Anspruch auf die Neuwertdifferenz nicht automatisch auf den Rechtsnachfolger über. Der Ersatzanspruch kann aber vertraglich auf den Käufer übertragen werden, so dass dieser bei Einhaltung der Voraussetzungen den Differenzwert bei der AGV geltend machen kann (AGVE 2014 S. 400). Wird der Anspruch nicht übertragen, steht es dem Käufer auch nicht zu, diesbezüglich bei der AGV Anträge zu stellen.

3.4.

Die A. AG hat die zu überbauenden Grundstücke ohne die damals noch offene Forderung gegenüber der AGV aus dem Brandschadenfall mit Kaufvertrag vom 20. September 2016 von der B. AG übernommen. Die Forderung blieb bei der B. AG und war – darauf wurde im Vertrag ausdrücklich hingewiesen – an die Bedingung gebunden, dass der geplante Neubau den Versicherungswert der beiden inzwischen abgebrochenen, brandgeschädigten Gebäude bis am 25. Februar 2017 erreiche (vgl. Kaufvertrag S. 7 f.). Erst lange nach Ablauf dieser Frist, mit Vereinbarung vom 19. Oktober 2017, übertrug die B. AG die Forderung an die A. AG, damit diese den Anspruch gegenüber der AGV durchsetze und den Erlös der B. AG auszahle.

3.5.

Die Rechtsvorgängerin der Klägerin, die B. AG, war rund vier Jahre Eigentümerin der Grundstücke (Kauf im September 2012, Verkauf im September 2016), auf denen die A. AG den Ersatzbau realisiert hat. Sie liess sich die Wiederherstellungsfrist zwei Mal um je ein Jahr bis am 25. Februar 2017 erstrecken. Eine nochmalige Erstreckung der Frist schloss die AGV bereits mit Verfügung vom 11. November 2015 ausdrücklich aus. Diese Verfügung wurde unanfechtbar rechtskräftig.

Auf ein weiteres Fristerstreckungsgesuch der A. AG vom 21. November 2016 trat die AGV wegen fehlender Legitimation nicht ein (Entscheid vom 28. November 2016). Auch diese Verfügung wurde unanfechtbar rechtskräftig.

Daneben haben die B. AG und die A. AG bis zum Ablauf der Wiederaufbaufrist in dieser Sache soweit ersichtlich nichts mehr unternommen. Anderes wird seitens der Ansprecher auch nicht geltend gemacht. Die Wiederaufbaufrist bis 25. Februar 2017 war damit rechtskräftig festgelegt.

3.6.

3.6.1.

An der Verhandlung vom 28. November 2018 wurde zusätzlich über eine mögliche Wiederherstellung der Frist diskutiert (vorher Erw. 3.1. Abs. 2 und Erw. 3.2. am Ende).

Die Frist für eine verpasste Prozesshandlung kann auf Gesuch hin wiederhergestellt werden (§ 28 Abs. 1 VRPG in Verbindung mit Art 147 ff. ZPO), wenn der säumigen Partei die Wahrung der Frist unmöglich war. Hat sie die Frist aber absichtlich, d.h. freiwillig und irrtumsfrei verstreichen lassen, ist eine Wiederherstellung nach Art. 148 ZPO ausgeschlossen (Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [BK-ZPO], 3. Auflage, Basel 2017, Art. 148 N 7 ff.). Bei einer bereits eröffneten Entscheidung kann die Fristwiederherstellung sodann nur innert 6 Monaten seit Eintritt der formellen Rechtskraft verlangt werden (Art. 148 Abs. 3 ZPO; BK-ZPO Art. 148 N 43 f.).

3.6.2.

Die Entscheide der AGV zu den Fristerstreckungsgesuchen datieren vom 11. November 2015 (Gesuch B. AG) und vom 28. November 2016 (Gesuch A. AG). Keine der beiden Ansprecherinnen hat innert Frist seit Rechtskraft des sie betreffenden Entscheids um Wiederherstellung der Frist ersucht. Auch das Schreiben der B. AG vom 28. März 2017 wäre verspätet gewesen, wenn es überhaupt als Gesuch aufzufassen gewesen wäre.

Zudem geht aus den Ausführungen an der Verhandlung vom 28. November 2018 zweifelsfrei hervor, dass die Entscheide der AGV bewusst nicht angefochten wurden. Einerseits scheute man Aufwand und Kosten eines Verfahrens, andererseits hoffte man, mit dem Bau innert Frist den erforderlichen Gebäudewert von Fr. 890'000.00 zu erreichen. Das damit eingegangene Risiko haben die B. AG und die Klägerin selber zu tragen (Protokoll S. 4 ff.). Es ist müssig, im Nachhinein über die Erfolgschancen nicht erhobener Rechtsmittel zu spekulieren (Erw. 3.1.).

Ausserdem besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass ein in einem förmlichen und korrekt durchgeführten Verfahren ergangener, rechtskräftiger Entscheid Bestand hat. Die Hürden für eine Fristwiederherstellung sind daher notorisch hoch und werden vorliegend offensichtlich nicht erreicht.

Es bleibt somit bei der Feststellung, dass die rechtskräftigen Entscheide der AGV zur Terminierung der Wiederaufbaufrist heute nicht mehr in Frage gestellt werden können.

3.7.

Weitere Voraussetzung für die Zahlung der Neuwertdifferenz ist, dass der Gebäudeversicherungswert des Neubaus spätestens bei Ablauf der Wiederaufbaufrist den Versicherungswert der Altbauten – vorliegend Fr. 890'00.00 (vorne A.1.) – erreicht hat (§ 15 Abs. 1 GebVV). Nicht massgeblich ist der Gebäudeversicherungswert des erst nach Fristablauf fertig gestellten Neubaus, weil damit die kumulativ zu erfüllende Fristvoraussetzung von vornherein unterlaufen würde.

Kurz vor Ablauf der Frist, am 22. Februar 2017, nahm die AGV eine Zwischenschätzung des Neubaus vor. Den geschätzten Versicherungswert von Fr. 714'200.00 (vorne F.) eröffnete sie der A. AG mit Police Nr. 346886 vom 10. März 2017. Die Schätzung blieb unangefochten.

Bei Fristablauf lag der Wert des Neubaus demnach um mehr als die Neuwertdifferenz von Fr. 151'096.00 unter dem Versicherungswert der Altbauten. Eine anteilmässige Auszahlung wäre nur in Betracht gefallen, wenn die Zwischenschätzung im Bereich der Neuwertdifferenz gelegen hätte, was aber auch nicht der Fall war (Protokoll S. 4 und 6). Die Voraussetzungen für die Auszahlung der Neuwertdifferenz waren demnach nicht erfüllt; der Anspruch ging unter (Erw. 3.4.). Die AGV hat daher die Zahlung zu Recht verweigert. Die Klage der A. AG ist abzuweisen.

3.8.

Die B. AG und die A. AG haben im Kaufvertrag vom 20. September 2016 den Anspruch auf die Neuwertdifferenz nicht an die Käuferin übertragen. In

der Folge war die A. AG nicht legitimiert, in Bezug auf die noch "schwebende" Forderung mit der AGV zu verhandeln und die B. AG konnte den Baufortgang nicht mehr beeinflussen. Diese unglückliche Ausgangslage der fehlenden Handlungsmöglichkeiten hat nicht die AGV zu verantworten. Diese hat die Rahmenbedingungen des Wiederaufbaus (Erw. 3.3.), insbesondere in Bezug auf den Fristablauf (zweite und letzte Fristerstreckung), klar und frühzeitig (Verfügung vom 11. November 2015) bekannt gegeben. Ihr kann kein Vorwurf gemacht werden.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten von der Klägerin zu übernehmen (§ 63 VRPG in Verbindung mit Art. 106 Abs. 1 ZPO), wobei der geleistete Kostenvorschuss zu verrechnen ist. Dieser wurde im Übrigen nach der damals noch angewandten linearen Berechnung aus heutiger Sicht überhöht eingefordert. Aktuell hat die sich grundsätzlich nach wie vor am Streitwert und nach dem Rahmen von § 22 Abs. 1 lit. b des Dekrets über die Verfahrenskosten (Verfahrenskostendekret, VKG, SAR 221.150) vom 24. November 1987 ausrichtende Kurve in Analogie zur Regelung für Zivilsachen (§ 7 VKD) einen degressiven Verlauf. In zusätzlicher Berücksichtigung des gemessen am Streitwert gering gebliebenen Aufwands (vgl. § 7 Abs. 2 VKD) hält das SKE eine Staatsgebühr von Fr. 4'200.00 für angemessen.

Die obsiegende AGV ist nicht anwaltlich vertreten, weshalb ihr keine Parteikosten zu ersetzen sind (§§ 63 VRPG in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO).

Das Gericht erkennt:

1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 4'200.00, der Kanzleigebühr von Fr. 156.00 und den Auslagen von Fr. 138.00, zusammen Fr. 4'494.00, sind von der Klägerin zu bezahlen.

Nach Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 10'000.00 sind ihr Fr. 5'506.00 zurückzubezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Klägerin (3; Vertreter, auch zuhanden der B. AG)
- Klagegegnerin (2)

Mitteilung

- mitwirkende Fachrichterin, mitwirkender Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

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, 28. November 2018

Spezialverwaltungsgericht
Kausalabgaben und Enteignungen
Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig