

6-SV.2010.1

Urteil vom 25. Mai 2011

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter P. Andreatta
 Richter A. Baumgartner
 Richter H. Flury
 Richter W. Schib
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Beschwerde- **A.**_____ führer
 vertreten durch lic. iur. Marcel Aebi, Fürsprecher und Notar,
 Lenzburgerstrasse 2, 5702 Niederlenz

Beschwerde- **Aargauische Gebäudeversicherung** gegnerin

Gegenstand Standortverschiebung für den Wiederaufbau des Gebäudes Nr. aaa,
 Q. _____

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Am 9. November 2006 wurde das Clubhaus des A., das Gebäude Nr. aaa in Q., durch einen Brand beschädigt. Die Schadensschätzung der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) beläuft sich auf Fr. 276'443.– (Vorakten [VA] 4).

Der Gebäudeschaden allein beträgt Fr. 239'975.–. Das Gebäude war zu einem Neuwert von Fr. 553'000.– versichert, der Zeitwert lag bei Fr. 497'700.– (Differenz: Fr. 55'300.–). Der Gebäudeschaden macht 43.4 % des Gebäudeneuwerts aus.

B.

Mit Schreiben vom 28. November 2008 erinnerte die AGV den A. daran, dass die Wiederaufbaufrist am 9. November 2009 ablaufe. Sie machte Ausführungen zur Auszahlung der Differenz zwischen Zeitwert und Neuwert (nachfolgend Neuwertdifferenz). Die Differenz werde nicht ausbezahlt, wenn die Frist verpasst werde (VA 4 f.).

C.1.

Am 11. Dezember 2008 teilte der Vertreter des A. der AGV mit, dass die vom Brand betroffene Liegenschaft verkauft worden sei. Das neue Clublokal werde als "Mieterbau" auf der Parzelle bbb der C. AG für rund Fr. 250'000.– erstellt (VA 6). Der Vertreter ersuchte die AGV um Bestätigung, dass auch bei dieser Variante Anspruch auf volle Entschädigung (inklusive Restanz zum Zeitwert) bestehe.

Gemäss Grundbuchmeldungen des Grundbuchamts S. ging die Parzelle ccc mit dem Gebäude Nr. aaa am 24. Oktober 2007 (Grundbucheintrag) an die C. AG über und später, am 28. Mai 2008, an die D. AG (VA 7 und 8).

C.2.

Die AGV nahm das Schreiben vom 11. Dezember 2008 als Gesuch um Standortverschiebung für den Wiederaufbau entgegen. Sie forderte den Vertreter des A. auf, das Gesuch zu begründen und Belege einzureichen. Sodann ersuchte sie um Erklärung des Begriffs "Mieterbau" (Schreiben der AGV vom 16. Dezember 2008 [VA 9 f.]).

C.3.

Der Vertreter des A. begründete sein Gesuch damit, dass die Parzelle ccc für die rückwärtige Erschliessung an die geplante Erweiterung der B vorgesehen sei. Es mache keinen Sinn, das Clublokal am alten Ort aufzubauen, wenn es nach ein paar Monaten enteignet werden müsse. Das neue Clublokal werde als Mietereinbau im Gebäude Nr. ddd der C. AG erstellt (Schreiben vom 13. Januar 2009 [VA 11 f.]).

C.4.

Die AGV trat auf das Gesuch um Standortverschiebung nicht ein. Der A. habe das Gebäude Nr. aaa vor Gesuchstellung verkauft und damit die Verfügungsmacht über das Gebäude verloren. Er sei deshalb im Verwaltungsverfahren nicht legitimiert (Schreiben vom 1. April 2009 [VA 21]).

D.1.

Der Vertreter des A. führte am 9. April 2009 gegen diesen Entscheid Einsprache. Er stellte folgende (neuen) Anträge:

- "1. Die Differenzentschädigung (Zeitwert / Neuwert) von Fr. 23'998.– zzgl. Schadenzins seit 9. November 2006 zu 5 % sei zu leisten.
2. Die Aufräumungsentschädigung per Fr. 23'998.– zzgl. Zins zu 5 % seit 1. Dezember 2008 [sei] zu leisten.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

D.2.

Mit Entscheid vom 4. Mai 2009 wies die AGV die Einsprache ab und trat auf die neu eingebrachten Anträge um Auszahlung der Neuwertdifferenz sowie der Aufräumungsentschädigung nicht ein (VA 28 ff.).

E.

Der Vertreter des A. wandte sich mit Schreiben vom 29. Mai 2009 an die AGV und ersuchte diese um Wiedererwägung des Einspracheentscheids. Andernfalls sei die Eingabe als Begehren an die Schätzungskommission nach Baugesetz (Schätzungskommission) weiterzuleiten mit den folgenden Anträgen (VA 33 ff.):

- "1. Die angefochtenen Entscheidungen der AGV vom 1. April 2009 bzw. 4. Mai 2009 seien aufzuheben.
2. Die AGV sei zu verpflichten, auf das Standortverschiebungsgesuch des A. vom 11. Dezember 2008 einzutreten.

3. Die AGV sei zu verpflichten, das Standortverschiebungsgesuch vom 11. Dezember 2008 zu genehmigen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

F.1.

Im Anschluss an das Schreiben nahmen Vertreter der AGV am 19. November 2009 einen Augenschein vom neuen Clublokal. Im Dezember 2009 beauftragte der zuständige Schätzer zudem den Stand der Aufräumarbeiten. Nach internen Abklärungen kam die AGV zum Schluss, dass eine Auszahlung der Differenz zwischen Zeitwert und Neuwert nicht geschuldet sei, weil die Summe aus Restwert des Brandobjekts und bereinigten Investitionen des A. weder den Neuwert noch den Zeitwert erreiche.

Für die teilweise ausgeführten Aufräumarbeiten wurde dem Einsprecher eine Entschädigung von Fr. 7'749.– zugesichert. Der Vertreter des Einsprechers wurde aufgefordert, der AGV mitzuteilen, ob er an der Beschwerde festhalte (Schreiben vom 29. Januar 2010 [VA 42 f.]).

F.2.

Der Vertreter des A. ersuchte die AGV mit Schreiben vom 4. März 2010 um eine rechtliche Begründung, weshalb die Neuwertdifferenz nicht ausbezahlt werden könne. Sodann verlangte er, dass der Restanspruch auf Aufräumungskostenersatz bestätigt werde. Sofern den Anträgen nicht entsprochen werde, sei die Beschwerde an die Schätzungskommission weiter zu leiten (VA 45 f.).

F.3.

Am 12. März 2010 teilte die AGV dem Vertreter des A. mit, die Beschwerde vom 29. Mai 2009 werde an die Schätzungskommission weiter geleitet (VA 48).

F.4.

Im anschliessenden E-Mail-Austausch zwischen den Parteien wurden nochmals die Fragen der Aufräumungsentschädigung – die AGV weigerte sich, einen Restanspruch zu bestätigen (vgl. F.2.) – und die Differenzzahlung diskutiert (VA 49-57). Mit E-Mail vom 9. April 2010 wiederholte die AGV, die Beschwerde des A. werde an die Schätzungskommission überwiesen.

G.

Die Beschwerdeschrift vom 29. Mai 2009 ging am 4. Juni 2010 bei der Schätzungskommission ein. Im Überweisungsschreiben vom 2. Juni 2010 führte die AGV aus, es sei einzig die Frage zu entscheiden, ob der A. überhaupt berechtigt gewesen sei, ein Gesuch um Standortverschiebung zu stellen. Die AGV halte am Standpunkt fest, dass die Legitimation zur Gesuchstellung voraussetze, dass der Gesuchsteller im Zeitpunkt des Gesuches Eigentümer des Gebäudes sei und entsprechend die Verfügungsmacht darüber habe.

H.1.

Mit Schreiben vom 4. Juni 2010 ersuchte der Präsident der Schätzungskommission den Vertreter des Beschwerdeführers, die Beschwerdeschrift dem aktuellen Stand anzupassen.

H.2.

Innert erstreckter Frist, am 25. Juni 2010, liess sich der Vertreter des Beschwerdeführers vernehmen. Er machte Ausführungen zum Verfahrensgegenstand, zum Intertemporalrecht, zur Aktivlegitimation und zur Neuwertdifferenz.

Der AGV wurde eine Kopie des Schreibens am 29. Juni 2010 zur Kenntnisnahme zugestellt.

Auf die detaillierten Begründungen der Parteistandpunkte wird, soweit entscheiderelevant, in den Erwägungen eingegangen.

I.

Die Schätzungskommission hat den Fall am 25. Mai 2011 beraten und entschieden, nachdem die Parteien auf entsprechende Anfrage des Gerichts auf eine Teilnahme an der Verhandlung verzichtet hatten (Schreiben des Vertreters des Beschwerdeführers vom 31. März 2011 und der AGV vom 1. April 2011).

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Einspracheentscheide der AGV können innert 30 Tagen nach Zustellung bei der Schätzungskommission 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).

Die Schätzungskommission entscheidet – entgegen der gesetzlichen Ordnung (§ 51 Abs. 4 GebVG) – infolge eines Bundesgerichtsentscheids nicht als letzte kantonale Instanz (siehe dazu hinten, Erw. 8.).

1.2.

Der Entscheid vom 4. Mai 2009 ist ein Einspracheentscheid gemäss § 51 Abs. 1 GebVG. Dessen Beurteilung fällt in die Zuständigkeit der Schätzungskommission.

1.3.

Der A. ist Adressat des angefochtenen negativen Einspracheentscheids und somit ohne weiteres zur Beschwerde legitimiert (§ 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

1.4.

Die Beschwerde vom 29. Mai 2009 wurde – entgegen der Rechtsmittelbelehrung – der AGV eingereicht. Sie ging am 2. Juni 2009 bei der Versicherung ein.

1.4.1.

Wird ein Begehren der falschen Behörde eingereicht, überweist diese die Sache unter Mitteilung an die Parteien unverzüglich an die zuständige Behörde (vgl. § 8 VRPG). Für die Einhaltung der Beschwerdefrist ist der Zeitpunkt der Einreichung der Eingabe bei der unzuständigen Behörde massgebend. Die Rechtshängigkeit wird bereits bei der unzuständigen Behörde begründet (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, VRG, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage, Zürich 1999, § 5 N 37).

Der Vertreter des A. hat seine Eingabe absichtlich der unzuständigen AGV eingereicht mit dem Ersuchen, diese an die Schätzungskommission weiter zu leiten, sollte die AGV ihren Entscheid nicht in Wiedererwägung ziehen. Diese hat die Beschwerde nicht unverzüglich weiter geleitet, sondern vorerst versucht, mit dem A. eine Einigung zu finden. Wäre die Beschwerde sofort überwiesen worden, hätte die Schätzungskommission das Verfahren während der Einigungsverhandlungen sistiert. Wäre eine Einigung zustande gekommen, hätte das Verfahren abgeschrieben werden müssen. Das gewählte Vorgehen entsprach dem Willen beider Parteien und minimierte den Aufwand für die nachfolgende Instanz. Es ist daher davon auszugehen, die Rechtshängigkeit sei mit Eingang der Beschwerde bei der AGV eingetreten und die Beschwerdefrist somit gewahrt.

1.5.

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1.

Am 1. Januar 2008 trat das revidierte Gebäudeversicherungsgesetz in Kraft. Rechtsmittel, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig waren, waren nach altem Recht zu beurteilen (§ 55 Abs. 5 GebVG).

2.2.

Der Vertreter des Beschwerdeführers erklärt in der Beschwerdeergänzung vom 25. Juni 2010, S. 2, es sei zutreffend, dass gemäss Übergangsrecht (§ 55 GebVG) das am 1. Januar 2008 in Kraft getretene GebVG anzuwenden sei. Hingegen sei der Gesetzeswortlaut im aufgehobenen aGebVG vom 15. Januar 1934 (Aargauer Gesetzessammlung [AGS] Band 7, S. 199 ff.) präziser. Da mit der Gesetzesrevision keine Änderung der Anspruchslegitimation und der verhältnismässigen Zeitwertentschädigung beabsichtigt gewesen sei, verweise er auf das alte Recht.

2.3.

Aus Sicht der Schätzungskommission gibt es keinen Grund, von der gesetzlichen Ordnung abzuweichen. Sie wird sich an die aktuell geltende Fassung des Gesetzes halten.

3.

3.1.

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die ursprüngliche Verfügung vom 1. April 2009 bzw. der Einspracheentscheid vom 4. Mai 2009.

Das sieht auch der Vertreter des Beschwerdeführers so (vgl. Beschwerdeergänzung vom 25. Juni 2010, S. 1). Mit Verfügung vom 1. April 2009 sprach die AGV dem Beschwerdeführer die Legitimation zur Antragstellung auf eine Standortverschiebung gemäss § 26 GebVG ab und trat deshalb auf dessen Gesuch nicht ein. Gegen diesen Entscheid erhob der Vertreter des A. am 9. April 2009 Einsprache, ohne auf die Legitimationsfrage einzugehen. Die AGV wies die Einsprache mit Entscheid vom 4. Mai 2009 ab und trat auf die in der Einsprache neu eingebrachten Begehren (Auszahlung des Differenzwerts und der Aufräumungskosten) nicht ein.

Die Parteien sind sich, wie ausgeführt (vgl. vorne G. und Beschwerdeergänzung vom 29. Mai 2009, S. 1), darin einig, dass sich der Streit vor der Schätzungskommission allein um die Frage der Legitimation bei Standortverschiebungsgesuchen dreht. Dem schliesst sich auch das Gericht an. Auf die Weiterungen des Einspracheverfahrens (vorne D.1.) wurde in jenem Entscheid nicht eingetreten. Dieser Befund wurde in der Beschwerde nicht wieder aufgegriffen. Das Gericht hat entsprechend keinen Anlass, sich näher damit auseinanderzusetzen.

3.2.

Sämtliche Vorbringen und Begehren zum Beschwerdegegenstand, die über die Frage der Legitimation hinaus gehen, können in diesem Verfahren ebenfalls nicht behandelt werden. Das gilt insbesondere auch für das Beschwerdebegehren Ziff. 3 (die AGV sei zu verpflichten, das Standortverschiebungsgesuch zu genehmigen). Darauf ist nicht einzutreten.

3.3.

In der Beschwerdeergänzung vom 25. Juni 2010 ersucht der Vertreter des Beschwerdeführers die Schätzungskommission, ein obiter dictum zur Frage der Neuwertdifferenz in den Entscheid aufzunehmen, damit später nicht nochmals eine Diskussion geführt werden müsse.

Ein obiter dictum erwächst zwar nicht in Rechtskraft, trotzdem würde ein materieller Entscheid der behandelten Fragen präjudiziert. Die Festlegung der Neuwertentschädigung wäre vorab Sache der AGV. Mit einem obiter dictum würde diese einfach übergangen. Ein solches Vorgehen kommt nicht in Betracht.

3.4.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass vorliegend einzig zu prüfen ist, ob die AGV zu Recht die Legitimation des A. zur Stellung eines Standortverschiebungsgesuchs nach § 26 Abs. 3 GebVG verneint hat, nachdem er im

Zeitpunkt der Gesuchstellung nicht mehr Eigentümer des Schadensobjekts war.

4.

4.1.

In der Beschwerde vom 29. Mai 2009 macht der Vertreter des Beschwerdeführers geltend, der Einspracheentscheid lasse offen, wer legitimiert wäre, innert der Wiederherstellungsfrist gemäss § 26 Abs. 1 GebVG ein Gesuch um Wiederaufbau zu stellen. Der Einspracheentscheid erwecke den Anschein, als habe der A. mit der Veräusserung des Grundstücks sein Recht verwirkt. Dem sei nicht so. Der Beschwerdeführer könne innert der gesetzlichen Frist das Gesuch um Wiederaufbau stellen, ohne das Grundstück während der ganzen Frist im Eigentum behalten zu müssen. Das eine habe mit dem anderen nichts zu tun. Es laufe den Interessen der AGV nicht entgegen, wenn der A. sein Grundstück verkaufe, bevor er sich für einen neuen Standort entschieden habe. Er habe von Gesetzes wegen drei Jahre Zeit, um sich für einen geeigneten Ersatzstandort zu entscheiden. Es erscheine auch als unnatürlich, wenn formell der neue Eigentümer das Gesuch auf Entschädigung der Zeitwertdifferenz stellen müsste, obwohl er damit nichts zu tun habe.

In der Beschwerdeergänzung vom 25. Juni 2010 führt der Vertreter des Beschwerdeführers aus, es gebe keine gesetzliche Grundlage für die Legitimation des Rechtsnachfolgers der Brandruine zur Antragstellung für eine Standortverschiebung. Eine solche Regelung wäre widersinnig, weil sie zur Folge hätte, dass der Anspruch auf Ersatz der Neuwertdifferenz und die Legitimation zur Stellung eines Standortverschiebungsgesuchs auseinander fallen würden. Der Erwerber der Brandruine habe kein Interesse am Ersatzstandort. Der Anspruch auf Entschädigung stehe dem Gebäudeeigentümer zu. Im Gesetz sei keine Legalsubrogation des Erwerbers in die Entschädigungsansprüche vorgesehen. Bei logischer Auslegung des § 54 Abs. 3 aGebVG / § 26 GebVG müsse die Legitimation für den Standortverschiebungsantrag dem Geschädigten zustehen. Etwas anderes lasse sich aus den Kaufverträgen nicht entnehmen. Die beiden Erwerber des Brandrests, die C. AG und die D. AG, hätten einen allfällig ihnen zustehenden Anspruch auf Standortverschiebung und Neuwertdifferenzersatz an den A. abgetreten (siehe die Zessionen vom 8. Januar 2010 [Beilagen zur Beschwerdeergänzung vom 25. Juni 2010]). Es würde der AGV als staatlicher Monopolversicherung mit erheblichen Prämienüberschüssen gut anstehen, in legitimationsrechtlichen Fragen eine kulantere Haltung einzunehmen, insbesondere, wenn es um einen ehrenamtlich geführten Verein gehe.

4.2.

Die AGV hält dem entgegen, die Legitimation zur Stellung eines Gesuchs um Standortverschiebung setze voraus, dass der Eigentümer [wohl eher Gesuchsteller] im Zeitpunkt der Gesuchstellung die Verfügungsmacht über das betreffende Gebäude habe. Der A. habe das Gebäude Nr. aaa im Oktober 2007 verkauft. Im Zeitpunkt der Gesuchstellung, im Dezember 2008, habe der A. keine Verfügungsmacht über das verkaufte Gebäude gehabt. Der Entscheid, ob und in welcher Art ein Wiederaufbau erfolgen solle, liege nicht mehr in seinem Einflussbereich. Im Gegensatz zum Zivilprozess sei die Aktivlegitimation im Verwaltungsverfahren nicht eine Frage der materiellen Begründetheit, sondern Eintretensvoraussetzung (Einspracheentscheid vom 4. Mai 2009). Die Wiederaufbauklausel von § 26 GebVG diene dem Erhalt des Gebäudesubstrats im Kanton Aargau. Die Differenz zum Neuwert sei ein Anreiz, ein beschädigtes Gebäude vollständig wiederherzustellen. Damit werde auch der finanziell motivierten Brandstiftung vorgebeugt. Die Bedingung, am gleichen Standort mit gleichartiger Nutzung aufzubauen, verhindere, dass durch Standortwechsel eine Wertsteigerung des Gebäudes oder eine profitablere Nutzung erzielt werde. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse könne der Wiederaufbau an anderer Stelle genehmigt werden, das setze aber die Verfügungsmacht des Gesuchstellers über das Grundstück voraus (Schreiben der AGV vom 1. April 2009).

5.

Der A. hat die beim Brand am 9. November 2006 beschädigte Liegenschaft am 24. Oktober 2007 an die C. AG verkauft. Im Folgenden ist zu prüfen, ob er nach der Handänderung als Nicht-Eigentümer des beschädigten Gebäudes berechtigt war, ein Standortverschiebungsgesuch gemäss 26 Abs. 3 GebVG zu stellen.

5.1.

Im Kanton Aargau besteht ein Gebäudeversicherungsobligatorium mit Monopol der AGV (§ 7 GebVG). Das Versicherungsverhältnis besteht zwischen der AGV und dem Eigentümer eines versicherten Gebäudes (§ 6 GebVG). Bei einem Handwechsel geht der Versicherungsvertrag mit der öffentlichen Gebäudeversicherung aufgrund von Obligatorium und Monopol automatisch auf den Erwerber über. Der Versicherungsübergang bei der Handänderung bedarf keiner besonderen Form. Es ist weder eine Willensäusserung des bisherigen Versicherungsnehmers noch eine Annahmeerklärung des neuen Eigentümers erforderlich. Der bestehende Vertrag läuft weiter, bis die Versicherung Kenntnis von der Handänderung erhält. Sie ändert dann den Versicherungsvertrag auf das Datum des Eigentumsübergangs (Grundbucheintrag) hin (vgl. www.agv-ag.ch/gebaeudeversicherung/faq ; Adolf Kleiner, Das Recht der öffentlichen Gebäudeversicherungen, Separatdruck aus "Mitteilungen", Jahrgänge 1978/79, S. 158 f.).

5.2.

In einem Schadenfall geht es dagegen um einen abgeschlossenen Anspruch in einem bestimmten Zeitpunkt und nicht um ein Dauerschuldverhältnis. Entschädigungsberechtigt ist die Eigentümerin oder der Eigentümer im Zeitpunkt des Schadenereignisses – unter Berücksichtigung der Interessen der Grundpfandgläubiger (§ 28 Abs. 1 GebVG; § 16 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung [GebVV; SAR 673.111] vom 2. Mai 2007).

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

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

5.3.

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

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

5.4.

Umstritten ist, ob der Eigentümer im Zeitpunkt des Schadens nach dem Verkauf der Liegenschaft noch ein Gesuch um Standortverschiebung stellen kann. Die Antwort darauf ist durch Gesetzesauslegung zu ermitteln. Dabei sind die üblichen Auslegungsmethoden, die grammatikalische, historische, zeitgemässe, systematische und teleologische Methode, kombiniert anzuwenden (Methodenpluralismus). Ausgangspunkt der Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Sind verschiedene Interpretationen des Texts möglich, muss die wahre Tragweite unter Berücksichtigung der Auslegungselemente gesucht werden. Sind mehrere Lösungen denkbar, ist jene zu wählen, die der Verfassung entspricht (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 134 II 252). Im Vordergrund steht die teleologische Auslegung (Frage nach Sinn und Zweck der Norm und den ihr zugrundeliegenden Wertungen). Ergänzend kann auch die Interessenabwägung eine Rolle spielen (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 216 ff. mit zahlreichen Hinweisen; BGE 133 V 61).

5.5.

§ 26 GebVG regelt nicht, wer den Wiederaufbau an einem anderen Ort beantragen kann. Der Gesetzestext ist in diesem Punkt unklar. Weder aus der Systematik des Gesetzes noch aus den Detailregelungen der GebVV zum § 26 GebVG (§§ 12-15 GebVV) lässt sich die Antwort ableiten.

In Bezug auf die Rechtsnachfolge findet sich im Gesetz nur eine Bestimmung zur Prämienzahlungspflicht (vgl. § 20 Abs. 2 GebVG), aus der sich keine weiteren Schlüsse ziehen lassen.

Die Erläuterungen zu § 26 GebVG in der Botschaft des Regierungsrats zum GebVG vom 26. Oktober 2005 (S. 25) geben ebenfalls keinen Anhaltspunkt. In den beiden Lesungen des Gesetzesentwurfs im Grossen Rat wurde dem § 26 GebVG diskussionslos zugestimmt (Grossratsprotokolle vom 28. März 2006, Art. 534, S. 960 und vom 19. September 2006, Art. 777, S. 1567). Die Materialien bieten daher keine Auslegungshilfe.

Sinn und Zweck von § 26 GebVG ist es, den Gebäudebestand zu erhalten. Ein beschädigtes oder zerstörtes Gebäude soll möglichst wiederaufgebaut werden. Um den Geschädigten zum Wiederaufbau anzuhalten, wird ihm die Neuwertdifferenz des Gebäudes nur bezahlt, wenn er tatsächlich aufbaut (§ 26 Abs. 1 GebVG). Mit dieser Regelung sollen zudem Spekulationsbrände verhindert werden, die zu einer Bereicherung der Versicherten führen würden (Freimachung des Grundstücks für lukrativere Nutzung, Ersatz durch Gebäude mit ertragreicherer Nutzung). Der Aufbau an anderem

Ort oder mit anderer Nutzung gilt daher grundsätzlich nicht als Wiederherstellung (Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau vom 26. Oktober 2005, S. 25).

Die klassischen Auslegungsmethoden führen zu keiner eindeutigen Antwort der Legitimationsfrage.

5.6.

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

Der Anspruch auf die Neuwertdifferenz bleibt zwischen Schadenseintritt und Erfüllung der Bedingungen gemäss § 26 GebVG in der Schwebe. Das Gesetz sieht – anders als beim Versicherungsschutz – keinen automatischen Übergang des Versicherungsanspruchs auf einen allfälligen Rechtsnachfolger vor. Der Versicherungsnehmer hat im Schadenfall verschiedene Handlungsmöglichkeiten: Er kann wiederaufbauen, d.h. die Bedingungen erfüllen, und dadurch den Anspruch auf die Neuwertdifferenz einlösen. Das gilt auch, wenn er mit vorgängiger Bewilligung etwas Abweichendes baut. Er kann sodann auf den Wiederaufbau und damit auf die Neuwertdifferenz verzichten. Weiter kann er die Schadensliegenschaft veräussern und den Versicherungsanspruch an den Käufer abtreten. Der Preis wird sich nach dem Zustand der Brandruine und der zu erwartenden Versicherungsleistung bestimmen. In der Sachversicherung ist die Abtretung des Versicherungsanspruchs – nach Eintritt des Schadenfalls – möglich, ausser es gilt eine eingeschränkte Wiederaufbauklausel (Kleiner, a.a.O., S. 160). Dem ist im Kanton Aargau aber nicht (mehr) so (Urs Glaus in: Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar [im Folgenden GebVG-Komm.], Basel 2009, S. 270). In diesem Fall – Verkauf mit Übertragung des Versicherungsanspruchs – ist die Leistung von Zeitwert plus Neuwertdifferenz gerechtfertigt, weil die Wiederaufbaubedingungen erfüllt und das Ziel, den Gebäudebestand zu erhalten und Spekulationsgewinne zu vermeiden, gewahrt wird. Das Eigentum am Gebäude und der Ersatzanspruch bleiben zusammen. Verzichtet der Verkäufer aber auf die Übertragung des Entschädigungsanspruchs, steht ihm nur der Zeitwert zu, weil er die Wiederaufbaubedingungen nicht mehr erfüllen kann. Etwas anderes würde nur gelten, wenn die Transaktion von Anfang an auf einen Ersatzbau an einem neuen Standort ausgerichtet war, was aber voraussetzt, dass vorgängig bei der AGV eine Ausnahmegewilligung für eine Standortverschiebung eingeholt wurde. Ohne diese besteht aus Sicht von Gesetz und Versicherung

keine ausreichende Gewähr, dass die eng gehaltenen Voraussetzungen für die Leistung der Neuwertdifferenz eingehalten werden.

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

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

5.7.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Anspruch auf die Neuwertdifferenz während der "Schwebephase" untrennbar mit dem Eigentum am beschädigten Gebäude verbunden ist, ausser die AGV hat dem Anspruchsberechtigten eine Ausnahmbewilligung erteilt. Entsprechend kann der Neuwertdifferenzanspruch – anders als der unbedingte Anspruch auf Ersatz des Zeitwerts – nicht beliebig übertragen werden. Der Gesetzgeber hat offensichtlich gewollt, dass der Neuwertdifferenz-Anteil der Versicherungsleistung verfällt, wenn das Geld nicht für eine eng definierte Wiederherstellung eingesetzt wird. Er fällt der Versicherung bzw. der Gesamtheit der Versicherten zu. Abweichungen von diesem Grundsatz sind nur in Ausnahmefällen vorgesehen, wobei der AGV mit den vorgeschriebenen Bewilligungen ein entscheidendes Mitwirkungsrecht zukommt. Dem Versicherungsnehmer muss bewusst sein, dass er den Anspruch auf Neuwertdifferenz verliert, wenn er die Vorgaben nicht einhält.

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

5.8.

Der A. hat das Grundstück mit dem beschädigten Gebäude verkauft. Er hat weder den Versicherungsanspruch an die Käuferin abgetreten noch vorgängig eine Standortverschiebungsbewilligung bei der AGV eingeholt. Der Anspruch auf die Neuwertdifferenz ging daher beim Verkauf unter. Unter diesen Umständen war der A. nicht mehr berechtigt, ein Standortverschiebungsgesuch zu stellen. Seine Beschwerde gegen den Nichteintretensentscheid der AGV ist daher abzuweisen.

Eine Minderheit des Gerichts empfindet die Argumentationslinie der Mehrheit als allzu formalistisch. Nach ihr hätte die AGV auf das Rechtsmittel eintreten sollen, weil ein Standortverschiebungsgesuch nach der Veräusserung des beschädigten Gebäudes nicht ausgeschlossen scheint. Damit ist aber ausdrücklich keine Aussage im Hinblick auf die materielle Würdigung verbunden.

6.

Die AGV untersteht als öffentliche Anstalt dem Gleichbehandlungsgebot. Kulanzzahlungen würden gegen dieses Gebot verstossen und sind daher abzulehnen. Zudem spielt es keine Rolle, ob der Eigentümer eines Gebäudes ein auf wirtschaftlichen Erfolg ausgerichtetes Unternehmen, eine Familie oder ein ehrenamtlich geführter Verein ist. Der Versicherungsschutz ist für alle gleich und bestimmt sich nach den einschlägigen Rechtsnormen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten vom Beschwerdeführer zu bezahlen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die AGV hat mangels anwaltlicher Vertretung keinen Anspruch auf eine Parteikostenentschädigung (§ 32 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit § 29 VRPG).

8.

Von Gesetzes wegen entscheidet die Schätzungskommission als letzte kantonale Instanz (§ 51 Abs. 4 GebVG). Gegen den vorliegenden Entscheid wäre somit als Rechtsmittel einzig die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gegeben. In seinem Entscheid 2C_390/2009, 2C_391/2009 vom 14. Januar 2010 hat das Bundesgericht indessen festgehalten, dass die Schätzungskommission die Voraussetzungen an ein oberes kantonales Gericht nicht erfüllt und Beschwerden gegen ihre Entscheide daher vorderhand vom kantonalen Verwaltungsgericht zu beurteilen sind (vgl. Erw. 3.5 und 4.2. f. des Bundesgerichtsentscheids).

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten war.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'900.00, der Kanzleigebühr von Fr. 238.00 und den Auslagen von Fr. 170.00, zusammen Fr. 2'308.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

Der Kostenvorschuss von Fr. 1500.00 ist anzurechnen.

3.

Es wird kein Parteikostenersatz zugesprochen.

Zustellung

- Herr lic. iur. Marcel Aebi, Fürsprecher und Notar, Lenzburgerstrasse 2, 5702 Niederlenz (2, für sich und zuhanden seines Klienten)
- Aargauische Gebäudeversicherung, Herr lic. iur. E., Leiter Rechtsdienst, Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau (3, für sich und zuhanden weiterer Interessierter)

Mitteilung

- Mitwirkende Kommissionsmitglieder
- 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, 25. Mai 2011

Schätzungskommission nach Baugesetz

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig