

**6-SV.2014.1**

**Urteil vom 5. November 2014**

Besetzung      Präsident E. Hauller  
                     Richter A. Baumgartner  
                     Richter P. Hohn  
                     Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Beschwerde-      **A. \_\_\_\_\_**  
führer  
                     vertreten durch Dr. iur. Ivo Zellweger, Fürsprecher, Voser Rechtsanwälte,  
                     Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden

Beschwerde-      ***Aargauische Gebäudeversicherung***  
gegnerin

Gegenstand      Schadensschätzung Gebäude Nr. aaa (nachträglich festgestellte Schäden)

---

## **Das Gericht entnimmt den Akten:**

### **A.**

A. ist Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses Nr. aaa (Parzelle bbb) am X-Platz 4 bzw. an der Y-Strasse 1 in Q.. Das Gebäude mit Baujahr 1841 ist bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) für Fr. 1'210'000.00 (Index 482, Altersentwertung 27 %) gegen Feuer- und Elementarschäden versichert (letztmals geschätzt am 6. März 1997; vgl. Vorakten [VA] 1 und 33). Am 4. August 2011 wurde es durch einen Brand im dritten Obergeschoss/Dachgeschoss beschädigt.

Die AGV schätzte den Schaden auf Fr. 957'555.00 (Einschreiben vom 20. Januar 2012 [VA 39 f.]). Der Eigentümer akzeptierte die Schadenfestsetzung unter Vorbehalt von versteckten Schäden (Zustimmungserklärung vom 17. Februar 2012 [VA 41], unterzeichnet vom dazu bevollmächtigten Sohn, C.. Vgl. Vollmacht von A. vom 21. Dezember 2011 [VA 38]).

Die AGV bezahlte A. am 17. April 2013 den Zeitwert plus Zins (VA 120) und am 1. September 2014 die Differenz zum Neuwert aus (Protokoll S. 7).

### **B.**

Bei Aufnahme der Wiederaufbauarbeiten zeigte sich, dass die Wand zur Nachbarliegenschaft, insbesondere im nicht brandgeschädigten Teil (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss), feucht war und sich Schimmel gebildet hatte. In der Folge mussten Tragmauern abgebrochen werden, was einerseits aufwändige Sicherungsmassnahmen notwendig machte und andererseits die Statik der Balkenlage beeinträchtigte. Es mussten neue Decken eingezogen werden (Beschwerde S. 4).

Für diese Arbeiten wurde eine zweite Baubewilligung eingeholt. Die Gemeinde Q. verlangte bei dieser Gelegenheit ein Erdbebenzertifikat, was zusätzliche Sicherungsmassnahmen nach sich zog (vertikaler Strahlenkranz) (Beschwerde S. 4).

### **C.**

Am 25. Juli 2013 ersuchte A. die AGV um Verlängerung der Wiederaufbaufrist um ein Jahr. Die AGV erstreckte die Frist wunschgemäss bis am 4. August 2014 (Schreiben vom 29. Juli 2013 [VA 121 und 122 f.]).

### **D.1.**

A. machte die neu entdeckten Schäden im April 2013 unter Berufung auf die Vorbehaltsklausel in der Zustimmungserklärung zur Schadenfeststellung bei der AGV geltend. Beim daraufhin durchgeführten Augenschein vom 10. April 2013 waren die Wände immer noch nass und zum Teil schimmelig. Die Küchenmöbel waren aufgequollen (Beschwerde

S. 5). Mit Schreiben vom 17. April 2013 verlangte A. von der AGV Ersatz der daraus entstehenden Mehrkosten.

#### **D.2.**

Die AGV lehnte die Kostenübernahme ab (Schreiben vom 6. Juni 2013). Auf Verlangen von A. erliess sie am 10. Juli 2013 eine anfechtbare Verfügung, gegen die der Geschädigte am 12. August 2013 Einsprache erhob. Darin hielt er an der Forderung, die AGV habe die Schäden infolge Feuchtigkeit zu übernehmen, fest (Ersatz Einbaumöbel, Sanierung Wände, Kosten Erdbebenzertifikat). Die AGV wies das Begehren mit Entscheid vom 9. Dezember 2013 ab.

#### **E.1.**

A. liess den negativen Einspracheentscheid mit Beschwerde vom 21. Januar 2014 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), anfechten. Die Anträge lauten:

- "1. Es sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, die nachträglich festgestellten Schäden in den Wänden und Einbaumöbeln im Bereiche Erdgeschoss bis zweites Obergeschoss abzuschätzen und zu entschädigen.
2. Es sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, die Kosten im Zusammenhang mit der nachträglich verfüigten Erdbebensicherung inklusive Erdbebenzertifikat abzuschätzen und zu entschädigen.
3. Es sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, dem Beschwerdeführer CHF 338'000.00 (Ergebnis des Beweis- bzw. Abschätzungsverfahrens vorbehalten) nebst Zins zu 5 % seit 17. April 2013 zu bezahlen.
4. Eventuell sei das Verfahren zur Ergänzung des Sachverhaltes an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin."

#### **E.2.**

Die AGV nahm innert erstreckter Frist am 14. März 2014 zu den Begehren Stellung. Sie beantragte, die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen.

Der Beschwerdeführer liess darauf mit Eingabe vom 9. April 2014 antworten. Die AGV duplizierte am 19. Mai 2014. Beide Parteien hielten an ihren Standpunkten fest.

#### **F.**

Das SKE führte am 5. November 2014 eine Augenscheinsverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1) und fällte nach anschliessender Beratung den folgenden Entscheid.

---

## **Das Gericht zieht in Erwägung:**

### **1.**

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

#### **1.1.**

Der Entscheid der AGV vom 9. Dezember 2013 ist ein Einspracheentscheid gemäss § 51 Abs. 1 GebVG. Dessen Beurteilung fällt in die Zuständigkeit des Spezialverwaltungsgerichts.

#### **1.2.**

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

#### **1.3.**

Auf die im Übrigen form- und fristgerechte Beschwerde ist einzutreten.

### **2.**

Vorliegend ist umstritten, ob die AGV über die mit der Schadenfestsetzung vom 20. Januar 2012 anerkannte Entschädigung hinaus weitere Leistungen erbringen muss.

#### **2.1.**

Die AGV ersetzt Schäden an Gebäuden, die durch Feuer entstanden sind (§ 11 GebVG). Im Schadenfall ist die Versicherung unverzüglich zu informieren. Am Schadenort dürfen ohne Zustimmung der AGV keine Veränderungen vorgenommen werden, die nicht der Rettung oder der Abwendung unmittelbar drohenden Schadens dienen (§ 21 Abs. 1 und 3 GebVG). Eigentümer und Eigentümerinnen haben alles Zumutbare zur Abwendung und Minderung des Schadens zu tun (§ 22 GebVG).

Die Entschädigung wird auf der Basis der Schadenssumme, unter Berücksichtigung der Nebenleistungen und einer allfälligen Kürzung berechnet (§ 23 GebVG). Ist ein Gebäude teilweise zerstört, wird die Schadenssumme ausgehend vom Versicherungswert nach dem Verhältnis des beschädigten zum unbeschädigten Teil bestimmt (Schaden auf Abschätzung). Beträgt der Schaden weniger als ein Drittel des Versicherungswerts, entspricht die

Schadenssumme den Wiederherstellungskosten (Schaden auf Wiederherstellung). Sind diese im Vergleich zum Schaden unverhältnismässig hoch, kann anstelle der Wiederherstellung der Minderwert als Schadenssumme bestimmt werden. Der Wert von wiederverwendbaren Teilen und Materialien ist von der Schadenssumme abzuziehen, wobei der zusätzliche Aufwand für die Wiederverwendung zu berücksichtigen ist (§ 24 Abs. 2-5 GebVG). Die Versicherung ersetzt zusätzlich die Kosten für Abbruch, Aufräumung und vorschriftgemässe Entsorgung der versicherten Teile bis zum Höchstbetrag von insgesamt 12 % der Schadenssumme (§ 25 lit. a GebVG), die Kosten der zum Schutz noch vorhandener Gebäudeteile erforderlichen Vorkehren, sofern der Wert der Überreste die Kosten derartiger Vorkehren rechtfertigt (§ 25 lit. b GebVG), und direkte Folgeschäden an Gebäuden, die durch Lösch- und Rettungsmassnahmen oder Sicherungsvorkehren der zuständigen Organe entstanden sind (§ 25 lit. c GebVG in Verbindung mit § 11 GebVV). Die Instandstellung des Gebäudes hat innert drei Jahren zu erfolgen. Aus wichtigen Gründen kann die Frist erstreckt werden (§ 26 Abs. 1 und 2 GebVG). Beträgt die Schadenssumme mehr als ein Drittel des Versicherungswerts, ist die Entschädigung während längstens drei Jahren ab dem Schadeneintritt zu verzinsen (§ 28 Abs. 3 GebVG).

Die Entschädigung wird gekürzt, wenn der Schaden auf die offensichtliche Missachtung bzw. auf grobfahrlässige Verletzung der Präventionspflicht zurückzuführen ist (§ 27 Abs. 2 zweiter Satz GebVG in Verbindung mit § 9 der Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung [GebVV; SAR 673.111] vom 2. Mai 2007). § 27 Abs. 2 GebVG trat am 1. Juli 2012 in Kraft. Er ist auf das vorliegende Verfahren anwendbar (vgl. § 55 Abs. 4 und 5 GebVG).

## **2.2.**

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.

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).

### **3.**

#### **3.1.**

Die AGV hat eine Schadenabschätzung vorgenommen, welche vom Beschwerdeführer akzeptiert wurde (vorne A.). Die Schadenabschätzung ist eine Feststellungsverfügung, die den Umfang der Beschädigung im Zeitpunkt des Schadentags festhält. Die unangefochtene Abschätzung bildet die verbindliche tatsächliche Grundlage für die an die Schadenermittlung anschliessende Schadenerledigung, insbesondere für die Beurteilung der Deckung und Ermittlung der Entschädigung. Sie begrenzt die Entschädigung nach oben (Urs Glaus in: Urs Glaus/Heinrich Honsell (Hrsg.), Gebäudeversicherung, Systematischer Kommentar [im Folgenden GebVG-Komm.], Basel 2009, S. 260 N 16).

Im vorliegenden Verfahren hat der Beschwerdeführer die Abschätzung zwar unterschrieben, in Bezug auf allfällige verdeckte Schäden aber ausdrücklich einen Vorbehalt angebracht. Fällt der geltend gemachte Schaden unter den Vorbehalt, müsste die Schadensschätzung entsprechend erhöht werden.

#### **3.2.**

In der Abschätzung vom 20. Dezember 2011 wurde der Schaden, inklusive Kosten für das Aufräumen und die vom Schätzer angeordneten Massnahmen auf Fr. 957'555.00 festgesetzt. Davon macht der eigentliche Gebäudeschaden Fr. 797'738.00 aus (Zeitwert Fr. 583'349.00, Neuwert Fr. 215'389.00). Das entspricht einem Schaden von 65.9 % gemessen am Versicherungswert (VA 33).

### **3.3.**

Der Beschwerdeführer verlangt den Ersatz der Mehrkosten, die als Folge von Feuchtigkeit in den Wänden und zur Erlangung des Erdbebenzertifikats entstanden sind. Nach einer vorläufigen groben Kostenschätzung geht es um Fr. 338'000.00 (Beschwerde S. 11). Der Beschwerdeführer ist sich aber bewusst, dass im Falle einer Gutheissung der Beschwerde nicht die ganzen Mehrkosten entschädigt werden und verlangt ausdrücklich eine Schätzung durch die AGV (Beschwerde S. 12; Protokoll S. 8).

## **4.**

### **4.1.**

Die nachträglich festgestellten Feuchtigkeitsschäden sind von der AGV nur dann zu entschädigen, wenn sie auf den Löschwassereinsatz beim Brand vom 4. August 2011 zurückzuführen sind (adäquater Kausalzusammenhang zwischen Schadenereignis und Schaden).

Es ist zwar unbestritten, dass ein Brandereignis stattgefunden hat. Die nachträglich geltend gemachten Schäden wurden bei der Abschätzung (nach Austrocknung des Gebäudes) aber nicht festgestellt. Ihr Zusammenhang mit dem grundsätzlich versicherten Schadenereignis ist daher vom Beschwerdeführer erst noch nachzuweisen (überwiegende Wahrscheinlichkeit). Nur wenn das gelingt, sind die Feuchtigkeitsschäden, unter Vorbehalt von Kürzungsgründen, von der Versicherung gedeckt (vorne Erw. 2.2.).

### **4.2.**

Der Beschwerdeführer führt aus, das Löschwasser sei bis ins Erdgeschoss hinunter gelaufen. Die Wände bis zum zweiten Obergeschoss seien aber nicht beschädigt gewesen (Replik S. 4). Erst als der Verputz teilweise entfernt worden sei, habe sich gezeigt, dass die Wände, speziell die Balkenlagen, feucht waren und sich auf den Holzteilen Schimmel gebildet hatte (Replik S. 6).

Im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss seien Verputz, Tapeten, Decken, Einbauschränke und Bodenbeläge nicht, wie von der AGV behauptet, entfernt worden. Die Wände hätten hier bloss gestrichen werden sollen. Der Verputz sei Mitte 2012 abgeschlagen worden. Bis dahin habe u.a. wegen des Baubewilligungsverfahrens keine Änderung an der Bausubstanz vorgenommen werden dürfen (Beschwerde S. 7; Replik S. 3).

Die Wände seien im Zeitpunkt der Abschätzung nicht vollständig ausgetrocknet gewesen. Die Angaben der Austrocknungsfirma bewiesen nicht, dass die Wände im Innern ausreichend trocken gewesen seien. Es gebe keine Messprotokolle (Beschwerde S. 8; Replik S. 3).

Durch die Feuchtigkeit der Wände seien die Rückseiten der Küchenmöbel aus Novopan aufgequollen. Der zuständige Sachbearbeiter der AGV habe am Augenschein vom 10. April 2013 zugesichert, dass die Kosten für die Möbel von der AGV übernommen würden (Beschwerde S. 5). Bei der Abschätzung am 20. Dezember 2011 seien mögliche Feuchtigkeitsschäden an den Rückwänden der Küchenmöbel nicht geprüft worden. Die AGV habe nach den Austrocknungsarbeiten im September/Oktober 2011 nicht mit Feuchtigkeit in den Wänden gerechnet. Der Beschwerdeführer sei auch nicht angewiesen worden, die Küchenmöbel im ersten und zweiten Obergeschoss zum Schutz auszubauen und einzulagern. Dafür hätten höhere Kosten in der Abschätzung einberechnet werden müssen (Replik S. 2 f.). Die Möbel hätten bereits im Zeitpunkt der Abschätzung Feuchtigkeitsschäden aufgewiesen, was aber unbemerkt geblieben sei (Replik S. 2).

Das Notdach sei am 8. August 2011 errichtet worden in der Annahme, es werde ein bis zwei Winter gebraucht. Es sei für alle klar gewesen, dass es viele Monate im Einsatz sein werde. Bei der Abschätzung seien keine Beanstandungen gemacht worden, insbesondere sei kein solideres Dach verlangt worden. Es sei auf diesem Weg kein Wasser in die Wände gelangt. Auch die AGV habe gewusst, dass auf das massiv beschädigte dritte Obergeschoss vor Erteilung der Baubewilligung kein ordentliches Dach erstellt werden könne (Beschwerde S. 8 f.; Replik S. 4 f.).

Die durch Löschwasser geschädigten Mauern hätten den originalen Wiederaufbau nicht mehr zugelassen, weil sie ungenügend tragfähig gewesen seien. Die ungenügende Tragfähigkeit sei der Grund gewesen, weshalb die Gemeinde im zweiten Baubewilligungsverfahren ein Erdbebenzertifikat verlangt habe. Die AGV habe zugesichert, die daraus anfallenden Kosten zu übernehmen (Beschwerde S. 4 und 10; Replik S. 7).

#### **4.3.**

Die AGV hält dem entgegen, Ursache der Schimmelbildung sei nicht das Löschwasser, weshalb es sich nicht um einen verdeckten Schaden handle, der erst nachträglich entdeckt worden sei. Die Schimmelschäden seien erst nach der Abschätzung entstanden und daher nicht vom Vorbehalt in der Zustimmungserklärung zur Schadenabschätzung gedeckt. Es fehle am Kausalzusammenhang zwischen Brandereignis und Schimmelschäden. Es bestehe daher kein Anspruch auf Ersatz der durch die Schimmelbildung zusätzlich angefallenen Kosten (Einspracheentscheid S. 3).

Das Gebäude sei nach dem Brand ausgetrocknet worden. Dafür habe die Firma D. AG zur Vorbereitung unmittelbar nach dem Schadenereignis in grossem Umfang Tapeten, Decken, Einbauschränke, teilweise Bodenbeläge und grossflächig den Verputz entfernt. In jedem Raum sei ein kleiner Teil belassen worden, damit die Abschätzung vorgenommen werden könne

(Vernehmlassung S. 2). Am Ende der Trocknungsarbeiten durch die Firmen E. AG, R., und F., G., S., seien bei der Kontrolle Werte von 45 bis 55 Digits (Wände allgemein) bzw. 50 bis 70 Digits (bei Schadstellen an Wänden) gemessen worden. Wände mit diesen Werten könnten überstrichen werden (Einspracheentscheid S. 2). Die Feuchtigkeitsmessungen seien nicht ausschliesslich auf dem Verputz gemacht worden (Vernehmlassung S. 2). Weder der Schätzer noch die erfahrene und zuverlässige Firma, welche die Trocknung des Gebäudes vorgenommen habe, hätten Feuchtigkeitsschäden festgestellt (Duplik S. 1).

Unmittelbar nach dem Schaden sei ein Notdach aus Pavatexplatten ohne Isolation erstellt worden. Solche Konstruktionen eigneten sich zum Schutz des Gebäudes für ein bis zwei Monate, danach müsse das definitive Dach erstellt werden. Der zuständige Sachbearbeiter habe den Eigentümer anlässlich der Schätzung darauf hingewiesen, dass der Schutz durch ein provisorisches Dach nicht genüge, dass die Gefahr der Schimmelbildung bestehe und deshalb das Gebäude beheizt und belüftet werden müsse. Das Notdach sei dennoch 18 Monate stehen geblieben, so dass die Witterung auf das Innere des Gebäudes habe einwirken können. Es sei Feuchtigkeit in das getrocknete Gebäude gelangt, was zur Schimmelbildung geführt habe. Nach der Abschätzung vom 20. Dezember 2011 habe die Verantwortung allein beim Beschwerdeführer gelegen (Einspracheentscheid S. 2 f.; Vernehmlassung S. 2).

Dem Beschwerdeführer sei bezüglich der Kostenübernahme für die Kücheneinrichtungen keine Zusicherung abgegeben worden (Einspracheentscheid S. 3). Die Küchen im ersten und zweiten Obergeschoss seien beim Brand nur teilweise beschädigt worden. Gewisse Teile hätte man weiterverwenden können. Der Beschwerdeführer sei an der Abschätzung am 20. Dezember 2011 angewiesen worden, die Küchen auszubauen und einzulagern, weil die Feuchtigkeit der betreffenden Wände immer noch relativ hoch – aber im tolerierbaren Rahmen – gewesen sei (Vernehmlassung S. 1 f.). Die Kosten für den Ausbau und die Lagerung der Küchenmöbel seien in der Abschätzung vom 20. Dezember 2011 enthalten (Vernehmlassung S. 2).

Das Erdbebenzertifikat stehe nicht in direktem Zusammenhang mit dem Brandereignis. Es fehle am adäquaten Kausalzusammenhang. Es sei keine Kostengutsprache für das Zertifikat gemacht worden (Vernehmlassung S. 3; Einspracheentscheid S. 3 f.).

#### **4.4.**

##### **4.4.1.**

In einem ersten Schritt sind die Ursachen der Feuchtigkeitsschäden abzuklären. An der Verhandlung vom 5. November 2014 stand daher die Frage

im Zentrum, woher das Wasser stammt, das in Mauern und Balken angetroffen wurde, und wie es dorthin gelangen konnte.

Aus der Diskussion ergaben sich folgende Sachverhaltsergänzungen: Die alte Mauer zwischen dem Gebäude Nr. aaa und dem Nachbarhaus besteht bis zum 1. Obergeschoss aus Bruchstein, ab dort sind es Holzständer, die mit Bruchsteinen ausgefacht sind. Die Mauer ist teilweise porös und hat Hohlstellen. Sie gehörte zu beiden Gebäuden, dient heute aber nur noch dem Nachbarhaus. Sie wurde nach dem Brand saniert (Protokoll S. 4). Die Aussenwände des Gebäudes Nr. aaa sind Bruchsteinmauern bis zum Dachstock. Im Gebäudeinnern waren Holzständerwände mit Holzrahmen-türen (Protokoll S. 4). Einzelne Zimmer hatten Backsteinwände. Das Gebäude war mehrmals umgebaut worden (Protokoll S. 4). Im Erdgeschoss hatte die Mieterin (Bank) die Decke mit einem Stahlbau unterfangen und alles verkleidet. Es wurde eine Betonwand eingezogen (Protokoll S. 6).

Das brandgeschädigte Haus wurde schliesslich ausgekernt, Decken und Wände wurden neu eingezogen. Neben die alte Zwischenwand zum Nachbargebäude wurde eine neue, richtige Brandmauer gebaut (Protokoll S. 2). Sie ist unten aus Beton, ab dem 1. Obergeschoss ist es Mauerwerk. Die Aussenwände des Gebäudes wurden "ertüchtigt" (Protokoll S. 5).

Die Nachbarliegenschaft hat beim Brand einen Schaden von rund Fr. 66'000.00 erlitten. Es wurden die Decke des Restaurants (Erdgeschoss) und die gemeinsame alte "Brandmauer" (Obergeschosse) beschädigt. Im unteren Bereich hat v.a. das Wasser, im oberen haben auch Rauch und Feuer zu den Schäden geführt (Protokoll S. 3). Im Zeitpunkt des Brandes war das Restaurant im Erdgeschoss des Nachbarhauses geschlossen, die Zimmer in den oberen Etagen waren bewohnt. Sie wurden auch nach dem Brand weiter genutzt – ob lückenlos, ist unklar (Protokoll S. 4 f. und 22).

Zwischen dem Brandereignis und der Wiederherstellung verstrichen rund 1.5 Jahre. Nach Entdeckung der Schäden mussten die Aufbaupläne geändert werden, was eine zweite Baubewilligung und entsprechend Zeit erforderte. Weiter verzögerten Verhandlungen mit dem Nachbarn, welcher das Gebäude Nr. aaa zwischenzeitlich übernehmen wollte, die Bauarbeiten. Das Geschäft scheiterte schliesslich aus finanziellen Gründen (Protokoll S. 13). Die erste Baubewilligung wurde am 15. Oktober 2012 erteilt, die Nachtragsbewilligung am 23. September 2013 (vgl. von der Bauverwaltung Q. eingereichte Kopien).

#### **4.4.2.**

Das Problem mit der Feuchtigkeit zeigte sich erst, als die Wände ausgepackt, d.h. der Verputz abgeschlagen wurde. Das war Mitte 2012, wie die AGV – entgegen ihrer bisherigen Stellungnahmen – an der Verhandlung

vom 5. November 2014 bestätigte (Protokoll S. 11). Insbesondere die Wand zur Nachbarliegenschaft war feucht und es hatte sich Schimmel gebildet (Beschwerde S. 4).

Bei Beginn der Bauarbeiten wurde zudem entdeckt, dass einige Balken marode waren – wahrscheinlich schon von früher her. Die Auflager seien nicht mehr intakt gewesen (Protokoll S. 2). Es seien Decken und Wände betroffen gewesen (Protokoll S. 5). Die morschen Balken hätten das Wasser aufgenommen und seien aufgequollen. Sie seien weich, faul und nass gewesen, wenn man mit dem Messer hineingestochen habe. Hätte man sie gepresst, wäre Wasser herausgekommen (Protokoll S. 17 und 20 f.).

In den Holzständern wurden Bruchsteine und diverse Materialien verwendet, die mit Kalkmörtel verfestigt wurden. Dieser ist porös, was die Wasseraufnahme begünstigt hat. Solche Mauern können Wasser innert Stunden aufziehen. Es sickert dann den Ständern entlang und sammelt sich. Beim Entfeuchten geht das Wasser allerdings auch schnell wieder raus – ausser dort, wo Möbel davor stehen, wie z.B. in der Küche (Protokoll S. 15 f.).

Der Schimmel, der sich an den feuchten Bauteilen gebildet hatte, ist zwar ein Gesundheitsrisiko, für die Statik eines Gebäudes aber kein Problem. Erst der sich später bildende Hausschwamm schädigt die Balken. Ein gesunder Balken muss aber lange im Wasser liegen, bis sich der Pilz bildet. Der mangelhafte (morsche) Zustand eines Balkens fördert die Bildung eines solchen Schadens (Protokoll S. 17 f.).

Das letztlich aufgetretene Schadensbild ist abhängig von Zeit und Feuchtigkeitsursachen (Protokoll S. 18). Zwischen dem Brand und der Sanierung ist einige Zeit verstrichen (Protokoll S. 5 f.).

Als Möglichkeiten, wie Feuchtigkeit in die Wände gelangen kann, wurden die Dampfdiffusion und die Bildung von Kondenswasser genannt. Bei unterschiedlichen Innen- und Aussentemperaturen diffundiert der Dampf von der wärmeren zur kälteren Seite des Bauteils – oder bei gleicher Temperatur zur Seite mit der geringeren Luftfeuchtigkeit. Je nach Taupunkt kondensiert ein Teil des Dampfes zu Wasser (innerhalb der Mauer). Bei ungeheizten Gebäuden gibt es kaum Temperaturunterschiede zwischen innen und aussen (Protokoll S. 19).

Das Gebäude Nr. aaa wurde nicht beheizt, dies entgegen den Erwartungen der AGV (Protokoll S. 12). Der anwesende Architekt des Beschwerdeführers wies darauf hin, dass es bauphysikalisch keine Rolle spiele, ob ein Gebäude beheizt werde oder nicht – jedenfalls solange kein Wasser eindringen könne. Werde nicht geheizt, trockne das Gebäude jedoch nicht aus (Protokoll S. 12).

Gemäss Beschwerdeführer war das Notdach dicht, was von den Handwerkern kontrolliert worden sei. Es sei nur einmal Wasser um den Kamin herum eingedrungen (Protokoll S. 19).

Kondenswasser, das als weitere Ursache in Erwägung gezogen wurde, entsteht, wenn Luft an einer kalten Oberfläche abgekühlt wird. Aufgrund der in den Balken angetroffenen Wassermenge wurde aber bezweifelt, dass Kondenswasser eine Rolle gespielt haben könnte. Zudem sei der Altbau nicht wärme gedämmt gewesen, weshalb mehr Wärme in den Wänden und Balken gewesen sei. Die Kondensationsebene habe ausserhalb der Balkenköpfe gelegen. Bei nicht sanierten Bauten sei das Kondenswasser in der Regel kein Problem (Protokoll S. 20 f.).

Ob das Gebäude nach dem Löschwassereinsatz "kunstgerecht" getrocknet wurde, liess sich nicht abschliessend klären. Immerhin hat sich der damalige Architekt gemäss Ausführungen des Beschwerdeführers nicht negativ dazu geäussert (Protokoll S. 16). Die Vertreter der AGV erklärten zudem, dass die vorliegende Problematik trotz der 15 bis 20 Brandfälle pro Jahr bisher ihres Wissens noch nie aufgetreten sei (Protokoll S. 16). Auch das Gericht und die bis Ende 2007 zuständige Oberschätzungsbehörde mussten sich noch nie mit dieser Problematik auseinandersetzen.

#### **4.4.3.**

An der Verhandlung vom 5. November 2014 blieb ungeklärt, auf welchen Wegen wieviel Wasser bzw. Feuchtigkeit in das brandgeschädigte Gebäude insbesondere in die Wände gelangt ist.

Das Löschwasser konnte in die alten Mauern, speziell in die Zwischenwand mit dem porösen Füllmaterial im Ständerbau, leicht eindringen. Die morschen Balken haben es aufgesogen und gespeichert. Da das Gebäude Nr. aaa nicht beheizt wurde, im Nachbarhaus die Obergeschosse aber bewohnt waren, erhielt diese Zwischenwand quasi eine Aussenwandfunktion. Die Temperaturunterschiede verbunden mit den unterschiedlichen Feuchtigkeitsgehalten der Luft auf beiden Seiten der Mauer führten zum beschriebenen Diffusionsprozess. Ohne Beheizung konnte die Mauer auf dieser Seite nicht mehr abtrocknen. Hier war, nach Darstellung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 4), die Feuchtigkeit auch besonders gross.

Ob die Entfeuchtungsmassnahmen, die der damalige Verwalter des Beschwerdeführers angeordnet hatte (Protokoll S. 10), erfolgreich waren und ob die Notdächer vollständig dicht waren, kann im Nachhinein nicht mehr mit letzter Gewissheit festgestellt werden. Gemäss Beschwerdeführer haben sich die damals involvierten Fachkräfte (Handwerker und Architekt) ihm gegenüber nie über eine mangelhafte Entfeuchtung geäussert. Über das eindringende Wasser wurde er aber informiert. Beim Augenschein für

die Schadenabschätzung vom 20. Dezember 2011 wurden keine Anzeichen auf eine verbleibende Feuchtigkeit festgestellt (Protokoll S. 15). Gegenteiliges wird auch vom Beschwerdeführer nicht behauptet. Die Feuchtigkeit in den Mauern und Balken sowie deren Untauglichkeit für einen Wiederaufbau wurde erst nach einer längeren Periode, in der am Gebäude nichts gemacht wurde, festgestellt.

Im Verlauf der Verhandlung wurde deutlich, dass das Grundproblem des vorliegend geltend gemachten versteckten Mangels die morsche Balken waren. Bis ein gesunder Balken den vorgefundenen Zustand erreicht, muss er über viele Jahre der Feuchtigkeit ausgesetzt gewesen sein. Die 1.5 Jahre zwischen der Austrocknung und dem Beginn der Sanierung haben dafür bei weitem nicht gereicht. Insofern ist der These der AGV, dass sich Nässe und Schimmelbildung erst nach der Austrocknung ergeben hätten, nicht beizupflichten. Es mag sein, dass das Feuchtigkeitsproblem während des erwähnten Zeitraums den morsche Balken quasi noch den letzten "Kick" gegeben hat (Protokoll, S. 2.). Wären die Balken aber noch gesund gewesen, hätten sie der vorübergehenden Feuchtigkeitseinwirkung aller Wahrscheinlichkeit nach standgehalten, ohne nachhaltig Schaden zu nehmen. Nach einhelliger Einschätzung aller anwesenden Fachleute war der Zustand der Balken Hauptursache für die statischen Probleme und den deswegen notwendig gewordenen Sanierungsumfang.

Zur unstrittig zwischen Brand und Sanierung aufgetretenen Feuchtigkeit in der heute abgeschotteten Wand zur Nachbarliegenschaft und namentlich bei den dort liegenden Balken haben nach Gang der Verhandlung und Beurteilung der Fachrichter des SKE wohl verschiedene Ursachen beigetragen. Es ist nicht auszuschliessen, dass dazu auch nicht abgetrocknetes Löschwasser gehörte, auch wenn dieses sich wohl kaum auf eine Mauer konzentriert hätte. In dieser Hinsicht plausibler wäre vermutlich der Diffusionsprozess aufgrund des Temperaturgefälles zwischen geheizter Nachbarliegenschaft und ungeheiztem Schadensobjekt. Die weitere Analyse mag aber auf sich beruhen, weil – wie ausgeführt – als Hauptursache des Sanierungsbedarfs ein auch nicht mittelbar in Kausalzusammenhang zum Brand stehender Umstand im Vordergrund steht. Das Feuer bzw. der Löschwassereinsatz haben nach Überzeugung des SKE den "versteckten Mangel" nicht mit der notwendigen überwiegenden Wahrscheinlichkeit verursacht. Die AGV hat daher dafür nicht einzustehen und die Beschwerde ist abzuweisen.

Unter den gegebenen Umständen erübrigen sich auch weitere Beweisergänzungen, wie sie im Rahmen der Verhandlung noch im Raum standen (Rissprotokoll oder Augenschein in der Nachbarliegenschaft, Einholung eines bauphysikalischen Gutachtens). Es wären daraus keine grundsätzlich neuen Erkenntnisse für den Ursachendiskurs zu erwarten gewesen.

Im Übrigen ist der Beschwerdeführer der Pflicht, der AGV den festgestellten Schaden unverzüglich zu melden (§ 21 Abs. 1 GebVG), nicht nachgekommen. Weshalb, blieb ungeklärt (Protokoll S. 13 f.).

#### **4.4.4.**

Offen bleibt die Position der geschädigten Einbauküchen, soweit sie nicht bereits abgeschätzt wurden (1. OG 3/10, 2. OG 4/10, DG 10/10 [VA 34 ff.]), weil sich bei diesen eine Feuchtigkeitseinwirkung ungleich schneller niederschlägt. Nach der Argumentation der AGV wären sie indessen nicht zusätzlich geschädigt worden, wenn man sie unmittelbar nach dem Brandfall ausgebaut und anderweitig eingelagert hätte, wie es vereinbart gewesen sei. Bei der Schadensabschätzung habe man auch die Türchen der Kombination geöffnet und nichts festgestellt. Der Beschwerdeführer gibt an, dass solches von ihm nie verlangt worden sei, und macht zudem geltend, dass ihm die Kostenübernahme für die Einbauküchen versprochen worden sei, was wiederum die AGV bestreitet.

Auch für die im Nachhinein festgestellten Feuchtigkeitsschäden an den Einbauküchen ist nach Auffassung des Gerichts eine Verursachung durch ungenügend abgetrocknetes Löschwasser mindestens nicht mit der notwendigen Wahrscheinlichkeit erstellt. Bei den empfindlicheren Einbauküchen wären neben den behandelten noch weitere geringfügigere Ursachen denkbar (z.B. Undichtheit im Notdach).

Für eine "Vertrauenshaftung" fehlt es in den Akten an einem schlüssigen Nachweis. Es stehen sich Parteibehauptungen gegenüber. Für die Folgen der so entstehenden Beweislosigkeit hat der Beschwerdeführer als Eigentümer einzustehen.

### **5.**

#### **5.1.**

Die Kosten des Verfahrens sind nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens auf die Parteien zu verlegen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Der Beschwerdeführer unterliegt, weshalb er die Verfahrenskosten zu tragen hat.

#### **5.2.**

Die Parteikosten von anwaltlich vertretenen Parteien werden nach demselben Grundsatz verlegt (§§ 29 und 32 Abs. 2 VRPG).

##### **5.2.1.**

An der Verhandlung vom 5. November 2014 reichte H., Rechtsanwalt und Leiter Rechtsdienst der AGV, für den ihm als Vertreter der AGV entstandenen Aufwand eine Kostennote über Fr. 5'901.55 ein (inkl. Auslagen und MWST).

### **5.2.2.**

Die AGV wird als selbständige öffentliche Anstalt (§ 2 GebVG) in den Verfahren vor dem SKE seit jeher wie ein Gemeinwesen (Kanton/Gemeinde) behandelt. Diese erhielten bis zum Inkrafttreten des aktuellen VRPG am 1. Januar 2009 nach der damals geltenden Gerichtspraxis keinen Parteikostenersatz.

Bei der Revision des VRPG hätte diese Praxis ins Gesetz aufgenommen werden sollen. Das hat das Parlament aber abgelehnt (Grossratsprotokoll vom 4. Dezember 2007 Art. 1451 S. 3024). Seither ist die öffentliche Hand im Verwaltungsgerichtsverfahren bezüglich Parteikostenersatz den Privaten gleichgestellt (vgl. den Verwaltungsgerichtsentscheid in AGVE 2009 S. 290 f.). Für diese gilt, dass nur die notwendigen Kosten der Vertretung oder Verbeiständung durch Anwältinnen und Anwälte geltend gemacht werden können (§ 29 VRPG). Mit Anwaltskosten sind die Kosten einer beigezogenen Drittperson gemeint (vgl. VGE in AGVE 2007 S. 223 zu § 36 aVRPG, welcher in § 29 VRPG überführt wurde). Der eigene Aufwand einer Partei ist nicht zu entschädigen (VGE WBE.2009.215 vom 12. Mai 2010 in Sachen A.S. gegen Kanton Aargau S. 7 f.).

Die AGV kann somit – gleich wie ein Privater – nur Ersatz von Kosten geltend machen, die ihr aus der Vertretung durch einen externen Anwalt entstanden sind. Interner Aufwand für das Verfahren ist von der AGV selber zu tragen, auch wenn der für sie auftretende Angestellte das Anwaltspatent hat. Der Beschwerdeführer muss der AGV daher keine Parteikostenentschädigung bezahlen.

---

### **Das Gericht erkennt:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **2.**

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'500.00, der Kanzleigebühr von Fr. 221.00 sowie den Auslagen von Fr. 153.00, zusammen Fr. 6'874.00, sind vom Beschwerdeführer zu tragen.

Nach Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses hat er noch Fr. 374.00 zu bezahlen.

#### **3.**

Es wird kein Parteikostenersatz zugesprochen.

---

### **Zustellung**

- Herr Dr. iur. Ivo Zellweger, Fürsprecher, Voser Rechtsanwälte, Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden (2, für sich und zuhanden seines Klienten)
- Aargauische Gebäudeversicherung, Herr lic. iur. H., Leiter Rechtsdienst, Bleichemattstrasse 12/14, Postfach, 5001 Aarau (3, für sich und weitere Interessierte der AGV)

### **Mitteilung**

- mitwirkende 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, 5. November 2014

**Spezialverwaltungsgericht**  
Kausalabgaben und Enteignungen  
Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig