

SO_GERICHTE VWBES.2023.192 vom 11. März 2024

SO Obergericht, 2024-03-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2023.192

FR: SO_GERICHTE VWBES.2023.192 du 11 mars 2024

IT: SO_GERICHTE VWBES.2023.192 del 11 marzo 2024

Erwägungen

E. 1

Im Einfamilienhaus von A.____ ereignete sich am 18. Februar 2023 ein Brand. Zur Brandursache lässt sich dem Brandbericht der Polizei Kanton Solothurn vom 4. April 2023 Folgendes entnehmen: Als Brandursache dürfte ein selbständiges Einschalten des Saunaelektroofens in Folge eines technischen Defektes in der elektrischen Steuereinheit der Sauna, mit anschliessender Glimmbrandentstehung aufgrund Strahlungshitze an den deponierten Waren innerhalb der spurenmässig eruierten Brandherdzone in der Sauna, im Vordergrund stehen. Eine fahrlässige oder gar vorsätzliche Verursachung steht auf Grund der Gesamtsituation unter Berücksichtigung aller Spuren und Ermittlungen nicht im Vordergrund. In diesem Fall hätte eine erwachsene Person den Saunaofen, via dem an der Saunaaussenseite angebrachten Steuerungsmodul, vorsätzlich oder unbemerkt eingeschaltet. In keinem Stadium der Brandursachenabklärung konnten diesbezügliche Hinweise erkannt werden. Durch das Aufbrechen bzw. Öffnen der verschlossenen Kellertüre durch die Feuerwehr könnte der Glimmbrand in der Sauna «frisch» mit Sauerstoff versorgt worden sein. Diese Gegebenheit dürfte den Glimmbrand/Schwellbrand in der Sauna begünstigt haben und hätte so das eingelagerte Brandgut in ein offenes Feuer übergehen lassen. Diese Möglichkeit deckt sich mit den Feststellungen der Feuerwehr über die eher geringen Flammen in der Sauna und erklärt die spurenkundlich belegten oberflächlichen Brandzerrungen vom Brandgut. In der beschädigten Sauna konnten keine zur Selbstentzündung neigenden Materialien oder Überreste davon festgestellt werden. 2.1 Am 8. resp. 23. Mai 2023 verfügte die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) die Entschädigungssumme im Brandfall Nr. [...] vom 18. Februar 2023 werde um 20 % gekürzt. Zur Begründung der Kürzung wurde im Wesentlichen ausgeführt, nach § 50 des Gesetzes über Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenhilfe (GVG, BGS 618.111) werde der Entschädigungsanspruch der Gebäudeversicherung gekürzt, wenn der Eigentümer, oder eine Person, die mit diesem in häuslicher Gemeinschaft lebt, einen Schaden grobfahrlässig verursacht habe. Gemäss § 60 Abs. 1 GVG i.V.m. § 46 Abs. 1 und 3 der Vollzugsverordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz (VV zum GVG, BGS 618.112) habe jedermann im Umgang mit Wärme, Licht und ganz besonders mit Feuer, die zur Vermeidung eines Brandes notwendige Sorgfalt walten zu lassen. Insbesondere dürften Brennstoffe und andere brennbare Materialien nicht zu nahe an Feuerstellen und anderen Einrichtungen, an denen sie sich entzünden können, gelagert werden. Auch in den Sauna-Bedienungsanleitungen werde davor gewarnt, brennbare Materialien in der Nähe des Saunaofens zu lagern. Aus den Akten gehe hervor, dass diverse Waren und Gegenstände in der nicht vom Stromnetz getrennten Sauna gelagert worden seien. So seien gemäss Brandbericht vom 4. April 2023 unter anderem Gepäckkoffer und Teppiche in der Sauna gelagert worden. In der Folge sei – mutmasslich aufgrund eines technischen Defektes – ein Glimmbrand, der sich innerhalb der

eingelagerten Waren und Gegenstände weiter habe ausbreiten können und den vorliegenden Schaden in seiner Höhe verursacht habe, entstanden. Die für den Schadeneintritt ausschlaggebende unsachgemässe Nutzung der Sauna als Lagerraum entspreche in keinsten Weise der Zweckbestimmung einer Sauna. 2.2 Die Bewohner hätten die Sauna seit Übernahme der Liegenschaft im Jahr 2017 nicht genutzt und verwendeten die Sauna als «Estrich bzw. als Abstellraum». Würden elektrische Geräte bewusst zweckwidrig verwendet, obliege es dem Nutzer, alle Vorsichtsmassnahmen einzuhalten, welche nötig seien, um die Schaffung zusätzlicher Gefahrenquellen zu verhindern. Mit wenig Aufwand hätte die als Lagerraum genutzte Sauna und insbesondere der Saunaofen vom Stromnetz getrennt werden können. Spätestens zum Zeitpunkt, als die Bewohner sich entschieden hatten, die Sauna als Lagerraum zu verwenden und anfangen Waren dort zu deponieren, hätte dies zu den elementarsten Vorsichtsgeboten gehört. Dadurch hätte zweifellos erreicht werden können, das erhöhte Brandrisiko auszuschliessen. Entsprechend liege eine grobfahrlässige Unterlassung gemäss § 50 GVG vor.

E. 3

Gegen diese Verfügung erhob A.____ am 2. Juni 2023 Einsprache (recte: Beschwerde) beim Verwaltungsgericht. Er beantragte die Behauptung auf Grobfahrlässigkeit zu prüfen und gegebenenfalls die Kürzung der Schadenssumme zu widerlegen. Begründet wurde dieser Antrag damit, dass A.____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit den in der Verfügung erläuterten Ausführungen nicht einverstanden sei und dies auch nicht nachvollziehen könne. Er werde die Angelegenheit seiner Rechtsschutzversicherung zur Prüfung übergeben.

E. 4

Mit Verfügung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) vom 26. Juni 2023 wurde der Gebäudeschaden auf CHF 88'016.65 abgeschätzt und eine Kostengutsprache von CHF 88'016.65 verfügt.

E. 5

Auch gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer, nun vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Michael Kull, am 7. Juli 2023 Beschwerde. Darin stellte er folgende Rechtsbegehren: 1. Es sei die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 26. Juni 2023 aufzuheben. 2. Es sei eine Kostengutsprache in Höhe von CHF 152'780.16 zu sprechen bzw. die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, den Betrag in Höhe von CHF 152'780.16 dem Beschwerdeführer auszurichten. 3. Eventualiter sei die Verfügung aufzuheben und an die Beschwerdegegnerin zur neuen Schadenabschätzung zurückzuweisen. 4. Unter o / e-Kostenfolge zzgl. MWST zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Ausserdem stellte er folgende Verfahrensanhträge: 1. Es sei dem Beschwerdeführer eine angemessene Frist zur ausführlichen Begründung der Beschwerde anzusetzen. 2. Es sei das vorliegende Verfahren mit dem Beschwerdeverfahren VWBES.2023.192 des Verwaltungsgerichts zu vereinen.

E. 6

Am 10. Juli 2023 verfügte der Präsident des Verwaltungsgerichts, dass aus verfahrensökonomischen Gründen alles unter der Verfahrensnummer VWBES.2023.192 behandelt werde.

E. 7

Am 11. August 2023 liess die Beschwerdegegnerin dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers eine Kostenzusammenstellung auf Wiederherstellung zukommen. Darin

fürte sie aus, dass, wie der Eigentümer bei diversen Besichtigungen vor Ort informiert worden sei, für die Wiederherstellung des Gebäudes je betroffene Arbeitsgattung zwei Offerten benötigt würden. Ferner sei die Beschwerdegegnerin verpflichtet, sämtliche durch den Brand beschädigten Gebäudeelemente 1 zu 1 zu ersetzen. Weiterführende Sanierungsarbeiten würden durch die Beschwerdegegnerin nicht übernommen, ebenso Gebäudeelemente wie z.B. die Sauna seien nicht über die Gebäudeversicherung abgedeckt. In den eingereichten Offerten würden zum Teil auch Positionen aufgeführt, welche nicht durch den Brand beschädigt worden seien. Daher habe die Beschwerdegegnerin die Summen einzelner Offerten in der Kostengutsprache angepasst. Sämtliche Offerten, welche eine Änderung erfahren hätten, seien diesem Schreiben angehängt. Weiter erhalte der Beschwerdeführer eine Kostenzusammenstellung für die prognostizierten Wiederherstellungskosten. Stand heute gehe die Beschwerdegegnerin davon aus, dass die gesamte Wiederherstellung ca. CHF 250'000.00 kosten werde.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer benutzte die betriebsbereite Sauna seit Jahren als Lagerraum für Gepäckkoffer, Teppiche und andere leicht brennbare Materialien, obschon er wissen musste, dass er dadurch ein erhöhtes Brandrisiko schuf. Damit versties er gegen die in § 46 Abs. 3 lit. a VV GVG genannte Vorsichtsmassnahme, wonach Brennstoffe und andere brennbare Materialien nicht zu nahe an Feuerstellen und anderen Einrichtungen, an denen sie sich entzünden können, gelagert werden dürfen. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass sich die in § 60 GVG und § 46 VV GVG erwähnten Vorsichtsmassnahmen darauf beziehen würden, dass während der Verwendung der Sauna keine brennbaren Materialien in der Nähe gelagert werden dürfen. Auch die Warnhinweise in der Sauna-Bedienungsanleitung würden sich auf eine Sauna beziehen, welche in Betrieb sei. Nicht aber wie vorliegend auf eine Sauna, welche seit mindestens fünf Jahren nicht mehr in Betrieb gewesen sei. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers beziehen sich § 60 GVG und § 46 VV GVG nicht nur auf die Verwendung einer Sauna, wenn diese gerade zum Saunieren verwendet wird, sondern generell auf deren Betrieb resp. Betriebsbereitschaft. Also auch darauf, wenn die Sauna gerade nicht eingeschaltet und dennoch am Stromnetz angeschlossen ist. Worauf sich die Warnhinweise in der Sauna-Bedienungsanleitung beziehen, kann vorliegend nicht beurteilt werden, da sich die Sauna-Bedienungsanleitung nicht in den Akten befindet. Dies ist jedoch unerheblich, da sich § 60 GVG und § 46 VV GVG als allgemeine Pflichten und Brandverhütungsgebote auf die Verwendung von Saunas generell und nicht nur auf den Zeitpunkt beim Saunieren selbst beziehen. Ausserdem entspricht die Kürzung der Versicherungsleistung bei einer Zweckentfremdung einer betriebsfähigen Sauna der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (vgl. VWBES.2017.299, E. II. / 5.3).

E. 7.2

Der polizeiliche Brandermittler ging gemäss Bericht vom 4. April 2023 (S. 6) davon aus, dass als Brandursache ein selbständiges Einschalten des Saunaelektroofens in Folge eines technischen Defektes in der elektrischen Steuereinheit der Sauna, mit anschliessender Glimmbrandentstehung aufgrund Strahlungshitze an den deponierten Waren innerhalb der spurenmässig eruierten Brandherdzone in der Sauna, im Vordergrund stehe. Die Beschwerdegegnerin führte in ihrer Kürzungsverfügung aus, dass die für den Schadeneintritt ausschlaggebende unsachgemässe Nutzung der Sauna als Lagerraum in keinster Weise der Zweckbestimmung einer Sauna entspreche. Der Beschwerdeführer

bringt dagegen vor, dass vorliegend die hypothetische Kausalität nicht gegeben sei. Eine Unterlassung könne nur vorgehalten werden, wenn die gebotene Handlung den Erfolg «mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit» verhindert hätte. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers hätte die nicht unsachgemässe Nutzung der Sauna als Lagerraum die Glimmbrandentstehung aufgrund Strahlungshitze an den deponierten Waren mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit verhindert. Denn wären dort keine Waren gelagert gewesen, hätte kein Glimmbrand an eingelagerten Waren entstehen können. Mithin war dieser Umstand ohne Zweifel schadensursächlich. Dies ergibt sich ohne weiteres auch aus der Zusammenfassung (S. 10) des Brandermittlungsberichts: Durch die Abstrahlungshitze des aufheizenden Ofens gerieten die in der Sauna eingelagerten Materialien und Gegenstände in einen Glimmbrand. Zur Brandherdzone 2 wurde im Brandbericht vom 4. April 2023 ausgeführt, dass die vorhandenen Spurenbilder belegen würden, dass in der an der Sauna-Aussenwand montierten elektronischen Saunasteuerung innerhalb der Platine eine enorme Hitzeentwicklung stattgefunden haben müsse. Die Brandlast innerhalb dieser Steuerung sei hingegen sehr gering und ein Abbrand vom Kunststoffgehäuse hätte kein solch intensives Spurenbild hinterlassen können. Demzufolge ist davon auszugehen, dass ohne den Glimmbrand und damit ohne das Einlagern von Waren kein Schaden dieses Ausmasses entstanden wäre. Ohnehin hätte es dem Beschwerdeführer offen gestanden, und bei Zweckentfremdung auch obliegt, den Saunaofen vom Stromnetz zu trennen und damit dem Brandverhütungsgebot zu folgen. Zum Stromnetz lässt der Beschwerdeführer Folgendes ausführen:

E. 7.3

Dem Beschwerdeführer sei nicht bekannt gewesen, dass sich die Sauna am Stromnetz befunden habe. Weder bei der Installation einer Photovoltaikanlage, noch bei der Erstellung einer Wärmepumpe-Heizung sei der Beschwerdeführer von den Fachleuten darauf hingewiesen worden, dass die Sauna am Strom angeschlossen sei, obwohl die Elektrik im ganzen Haus kontrolliert und eine Stromlegende erstellt worden sei. Der Beschwerdeführer habe daher davon ausgehen dürfen, dass die Sauna nicht mehr am Strom angeschlossen sei. In den Bemerkungen zum Brandbericht vom 4. April 2023 wurde folgendes ausgeführt: «Gemäss Aussagen vom Eigentümer war es ihm in keinster Weise bewusst, welche schlummernde Gefahr von einem angeschlossenen und so prinzipiell funktionstüchtigen Saunaofen ausgeht. Die Sauna wurde nie vom Stromnetz genommen und der vorhandene Stromschutzschalter wurde auch nicht ausgeschaltet.» In Anbetracht dessen sind die Ausführungen des Beschwerdeführers, er habe nichts vom Anschluss der Sauna ans Stromnetz gewusst, als reine Schutzbehauptungen zu werten. Ferner war es weder an den Installateuren der Photovoltaikanlage, noch an den Installateuren der Wärmepumpen-Heizung, den Beschwerdeführer über den Anschluss der Sauna ans Stromnetz aufzuklären. Wie die Beschwerdegegnerin treffend ausführt, trägt ein Hauseigentümer eine Eigenverantwortung, im Rahmen derer es diesem zumutbar ist, sich mit seinem Eigentum auseinanderzusetzen, sich bestehende Gefahrenquellen bewusst zu machen und wo möglich, zu vermeiden.

E. 7.4

Zusammengefasst ist das Lagern leicht brennbarer Koffer, Teppiche und anderer leicht brennbarer Materialien in unmittelbarer Nähe zum Ofen einer betriebsbereiten, d.h. ans Stromnetz angeschlossenen, Sauna als grobfahrlässig zu werten. Mit diesem Verhalten liess der Beschwerdeführer grundlegende Sicherheitsvorkehrungen ausser Acht. Es wäre ein

Leichtes gewesen, die Brandgefahr zu vermeiden. Wie in E. II. / 5. hiervor dargelegt, erfordert grobe Fahrlässigkeit gerade nicht zwingend ein besonders waghalsiges oder mutwilliges Verhalten. Im Ergebnis erweist sich eine Kürzung der Versicherungsleistung als angebracht. Gemessen an einer maximal möglichen Kürzung von 66 % hat die Beschwerdegegnerin eine solche von 20 % vorgenommen, womit von einem eher leichten Verschulden im Rahmen der Grobfahrlässigkeit auszugehen ist. Dies erscheint eher moderat, in jedem Fall aber angemessen. 8. Die Beschwerde betreffend die Kürzungsverfügung erweist sich damit als unbegründet, sie ist abzuweisen.

E. 8

Am 8. September 2023 liess der Beschwerdeführer die ergänzende Beschwerdebegündung zur Beschwerde vom 2. Juni 2023 gegen die Kürzungsverfügung der Beschwerdegegnerin vom 23. Mai 2023 (Schaden Nr. [...]) einreichen. Darin stellte er folgende Rechtsbegehren: 1. Es sei die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 23. Mai 2023 aufzuheben und die Beschwerdegegnerin anzuweisen, den Schaden vollständig zu decken bzw. eine vollständige Schadensdeckungspflicht ohne Kürzungsabzug festzustellen (Brandfall Nr. [...] vom 18. Februar 2023). 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

E. 9

Ebenfalls am 8. September 2023 liess der Beschwerdeführer die ergänzende Beschwerdebegündung zur Beschwerde vom 7. Juli 2023 gegen die Verfügung Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 (Schaden Nr. [...]) einreichen. Darin stellte er folgende Rechtsbegehren: 1. Es sei die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 26. Juni 2023 aufzuheben. 2. Es sei eine Kostengutsprache in Höhe von CHF 152'780.16 zu sprechen bzw. die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, dem Beschwerdeführer CHF 152'780.16 zu bezahlen. Eventualiter sei die Verfügung aufzuheben und an die Beschwerdegegnerin zur neuerlichen Festsetzung einer Kostengutsprache zurückzuweisen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

E. 9.1

Gemäss § 12 Abs. 1 lit. a GVG leistet die Gebäudeversicherung Ersatz für Schäden, die an versicherten Gebäuden insbesondere durch Feuer, Rauch oder Hitze entstehen.

E. 9.2

Der Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 zufolge schätzte die Schätzungskommission der Beschwerdegegnerin den Gebäudeschaden ab und verfügte eine Kostengutsprache in Höhe von CHF 88'016.65. Ab Seite 2 der Verfügung wurden der Stand der Bearbeitung und die nächsten Schritte erläutert. Es wurde jeweils die Kostengutsprache / bewilligte Arbeiten erwähnt und erläutert, welchen Anteil einer Offerte die Beschwerdegegnerin übernehme, sofern nicht die gesamte Offerte übernommen wurde. Ferner wurden die nicht über die Beschwerdegegnerin abgedeckten Positionen aufgeführt und der Beschwerdeführer gebeten, vor der Reparatur des Schadens Offerten für bestimmte Arbeitsgattungen der Beschwerdegegnerin zuzustellen.

E. 9.3

Mit Kostenzusammenstellung auf Wiederherstellung vom 11. August 2023 wurde dem Beschwerdeführer die Kostengutsprache, respektive die Regulierung des Schadens, näher

erläutert. Die Beschwerdegegnerin führte unter anderem aus, dass weiterführende Sanierungsarbeiten nicht übernommen würden. Mit diesem Schreiben stellte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer ausserdem sämtliche Offerten, welche eine Änderung erfahren hatten, zu, wie auch eine Kostenzusammenstellung für die prognostizierten Wiederherstellungskosten in Höhe von ca. CHF 250'000.00.

E. 9.4

Der Beschwerdeführer rügt, dass aus der angefochtenen Verfügung (Kostengutsprache vom 26. Juni 2023) nicht hervorgehe, was die Gründe für einen geschätzten Gebäudeschaden in Höhe von CHF 88'016.65 seien, während dem die offerierten Leistungen für Wiederherstellungsarbeiten um CHF 64'763.50 höher gewesen seien. Anhand der Offerte der [...] GmbH zur Position «Gerüst Treppenhaus» habe der Beschwerdeführer nachträglich nachvollziehen können, dass der volle offerierte Betrag übernommen werde und es sich beim Betrag in der Verfügung vom 26. Juni 2023 um einen Tippfehler handeln dürfte. Der Beschwerdeführer verfüge jedoch nicht über die Offerte [...] zur Position Innentüren und Abschlüsse in Holz, weshalb nicht nachvollziehbar sei, welche Positionen in der Kostengutsprache enthalten seien und welche nicht. Insgesamt lasse sich für den Beschwerdeführer nicht nachvollziehen, aus welchen Gründen die offerierten Leistungen nicht übernommen worden seien. Im Zeitpunkt der ergänzenden Beschwerdebeurteilung seien die Wiederherstellungskosten auf total CHF 246'911.65 geschätzt worden, wobei davon auszugehen sei, dass die Beschwerdegegnerin eine weitere Kostengutsprache verfügen wird. Die Wiederherstellungskosten seien durch die Kostengutsprache nicht gedeckt und der dem Beschwerdeführer effektiv entstandene Schaden falle viel höher aus.

E. 9.5

Gemäss Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 wurde für die Arbeitsgattung «Plattenbelag Wand und Boden» eine Offerte in Höhe von CHF 9'511.90 eingereicht und CHF 7'507.15 als Anteil SGV ausgewiesen. Dieser Betrag sei zustande gekommen unter Abzug des Betrages für den Rückbau der Wandplatten. Der abgeänderten Offerte vom 27. Februar 2023 der [...] GmbH [...] ist zu entnehmen, dass der Rückbau der Wandbeläge durch die Brandreiniger erfolge, weshalb die Kosten dafür von der Offerte abgezogen worden seien. Für die Arbeitsgattung «PV Anlage» wurden in der Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 CHF 16'422.10, bei einer Offerte in Höhe von CHF 29'136.10 berücksichtigt, mit der Begründung, dass der Batteriespeicher nicht berücksichtigt worden sei. Auch in der abgeänderten Offerte der [...] vom 27. Februar 2023 wurden sämtliche Positionen in Zusammenhang mit dem Batteriespeicher nicht berücksichtigt. Betreffend die Arbeitsgattung «Gerüst Treppenhaus» führte der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde aus, dass die unterschiedlichen Beträge von CHF 2'712.15 (Offerte) und CHF 2'172.15 (Kostengutsprache) durch einen Tippfehler zu erklären sei. Dies entspricht der Auskunft von B.____, Beschwerdegegnerin, vom 4. September 2023 (E-Mail). Die Offerte der [...] GmbH betreffend die Arbeitsgattung «textiler Bodenbelag» wurde in der Kostengutsprache ohne Ersatz Laminat UG und Parkett schleifen EG berücksichtigt. Gemäss E-Mail vom 17. April 2023 von C.____, Beschwerdegegnerin, sei die Offerte gekürzt worden, weil die SGV die aufgrund des Brandes defekten Bodenbeläge erstatte. Diese würden sich auf das OG und die Treppe belaufen, weshalb die Offerte entsprechend gekürzt worden sei. Die Offerte der [...] AG, betreffend die Arbeitsgattung «Garagetor» in Höhe von CHF 7'993.50 wurde auf CHF 955.30 gekürzt. Diese Kürzung wurde damit begründet, dass sich der Anteil der SGV auf den Ersatz des Garagetorantriebes belaufe und keine Beschädigung des Sektionaltors

und der Nebentüre vorhanden sei. Ferner erfolge die Reinigung innen und aussen durch die Brandreinigung. Schliesslich wurde die Offerte für die Arbeitsgattung «Innentüren und Abschlüsse in Holz» von CHF 48'230.21 auf CHF 12'000.00 gekürzt und in der Kostengutsprache aufgeführt für den Ersatz welcher Türen, Fenster und Abschlüsse die SGV aufkomme. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer D.____, Beschwerdegegnerin, die Offerte der [...] GmbH mit E-Mail vom 11. März 2023 zugestellt hatte. Gemäss Kostengutsprache wurde für das Kunststofffenster Technikraum und die Festverglasung zu Windfang in Kirschbaum die Preise gemäss Offerte [...] und damit CHF 4'784.00 berücksichtigt. Für die Türe Garage zu Saunaraum sowie die Türe raumhoch zum Technikraum, beide fertig gestrichen, als auch für die Türe raumhoch zum Treppenhaus in Kirschbaum wurden wohl nicht die Preise gemäss Offerte [...] genommen, sondern Annahmen und ein Pauschalbetrag dafür zugesprochen.

E. 9.6

Den vorstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass aus der angefochtenen Verfügung (spätestens in Zusammenhang mit der Kostenzusammenstellung auf Wiederherstellung und den angehängten Offerten) hervorgeht, was die Gründe für einen geschätzten Gebäudeschaden in Höhe von CHF 88'016.65 waren. Einzig die Arbeitsgattung «Gerüst Treppenhaus» ist aufgrund des Tippfehlers von CHF 2'172.15 auf CHF 2'712.15 in der nächsten Kostengutsprache zu korrigieren und entsprechend zu erhöhen. Gemäss § 12 GVG leistet die Gebäudeversicherung Ersatz für Schäden und finanziert nicht weitergehende Sanierungen. Daher wurden die entsprechenden Positionen in den Offerten durch die Gebäudeversicherung zu Recht gestrichen. Die Wiederherstellungskosten, jedoch nicht weitergehende Sanierungsarbeiten, werden durch die Kostengutsprache gedeckt.

E. 10

Mit Stellungnahme vom 27. Oktober 2023 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerden und nahm zu den Beschwerden Stellung.

E. 10.1

Schliesslich moniert der Beschwerdeführer, dass der Gebäudeschaden den offerierten Wiederherstellungskosten in Höhe von CHF 152'780.16 entspreche und es dem Beschwerdeführer mit dem zugesprochenen Betrag nicht möglich sein werde, den Gebäudeschaden wiederherzustellen. Eine Übernahme der Kosten in Höhe von CHF 88'016.65 verstosse auch gegen den Verhältnismässigkeitsgrundsatz.

E. 10.2

Der Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 sind diverse Kostengutsprachen der Beschwerdegegnerin vorangegangen, womit dem Beschwerdeführer der Mechanismus, dass jeweils nach Eingang der Offerten bei der Beschwerdegegnerin eine entsprechende Kostengutsprache erfolgt, bekannt sein musste. Es wurde denn auch keine der früheren Kostengutsprachen angefochten. Ferner wurde der Beschwerdeführer mit Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 gebeten vor der Reparatur des Schadens Offerten für bestimmte Arbeitsgattungen der Beschwerdegegnerin zuzustellen. Damit und insbesondere nach Zustellung der Kostenzusammenstellung auf Wiederherstellung vom 11. August 2023, wonach die prognostizierte Schadenssumme CHF 246'911.65 betrage, musste dem Beschwerdeführer klar sein, dass die mit Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 zugesprochene Summe nicht die Wiederherstellungskosten für den gesamten Gebäudeschaden betreffen und weitere Kostengutsprachen folgen würden. Dies wurde mit

der Replik auch bestätigt. Die Übernahme der Kosten in Höhe von CHF 88'016.65 verstösst demnach auch nicht gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip. 11. Auch die Beschwerde betreffend die Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 erweist sich als unbegründet, sie ist abzuweisen. 12. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen sind.

E. 11

Mit Replik vom 15. Dezember 2023 hielt der Beschwerdeführer an den gestellten Rechtsbegehren fest und reichte weitere Bemerkungen ein.

E. 12

Mit Eingabe vom 22. Dezember 2023 reichte der Vertreter des Beschwerdeführers die Honorarnote ein.

E. 13

Mit Duplik vom 19. Januar 2024 äusserte sich die Beschwerdegegnerin erneut zur Sache und hielt an ihren Anträgen fest.

E. 14

Für weitere Ausführungen der Parteien wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen; soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen. II. 1. Die Beschwerden sind frist- und formgerecht erhoben worden. Sie sind zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 10 GVG i.V.m. § 49 des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, GO, BGS 125.12). A. ___ ist durch die angefochtenen Entscheide beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerden ist einzutreten. 2.1 Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, indem die Beschwerdegegnerin zur Begründung der Kürzung des Entschädigungsanspruchs des Beschwerdeführers um 20 % lediglich ausgeführt habe: «unserer ständigen Praxis zufolge kürzen wir in diesen Fällen die Entschädigung um zwanzig Prozent». 2.2 Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV, SR 101) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist die Begründungspflicht. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 I 270 E. 3.1 S. 277; BGE 129 I 232 E. 3.2 S. 236; BGE 126 I 97 E. 2b S. 102). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind umso strengere Anforderungen an die Begründung zu stellen, je grösser der der Behörde eingeräumte Ermessensspielraum ist und je vielfältiger die tatsächlichen Voraussetzungen sind, die bei der Betätigung des Ermessens zu berücksichtigen sind (BGE 129 I 232 E. 3.3 S. 239). 2.3 Nach § 50 Abs. 1 lit. a GVG ist die Direktion berechtigt, die Entschädigungssumme in einem dem Grade des Verschuldens des Eigentümers entsprechenden Verhältnis, höchstens aber um 2/3 zu kürzen, wenn der Eigentümer den Schaden grobfahrlässig verursacht oder die zu seiner Minderung

geeigneten Massnahmen grobfahrlässig unterlassen hat. In ihrer Kürzungsverfügung führte die Beschwerdegegnerin zunächst ausführlich aus, worin die grobfahrlässige Verursachung des Schadens durch den Eigentümer im Sinne von § 60 Abs. 1 GVG i.V.m. § 46 Abs. 1 und 3 VV GVG bestanden hatte. Zusammengefasst wurde ausgeführt, dass durch die unsachgemässe Nutzung der Sauna als Lagerraum der Schaden grobfahrlässig verursacht worden sei. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers begründete die Beschwerdegegnerin die Kürzung der Entschädigung ausführlich. 2.4 Ferner rügt der Beschwerdeführer, nebst einer Verletzung des rechtlichen Gehörs, eine Verletzung des Willkürverbots nach Art. 9 BV sowie des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes nach Art. 5 Abs. 2 BV, indem eine Kürzung um 20 % vorgenommen worden sei. In derart gelagerten Fällen entspricht eine Kürzung im Umfang von 20 % der ständigen Praxis der Beschwerdegegnerin (vgl. VWBES.2017.299). Die angeordnete Kürzung um 20 % erscheint, mit Blick auf die Obergrenze von 2/3, verhältnismässig und nicht willkürlich. 2.5 In Bezug auf die Verfügung Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 habe die Beschwerdegegnerin, dem Beschwerdeführer zufolge, ebenfalls das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Der Beschwerdeführer sei vor Erlass der angefochtenen Verfügung nicht angehört worden und habe weder Informationen noch Unterlagen des von der Schätzungskommission der Beschwerdegegnerin geschätzten Gebäudeschadens erhalten. 2.6 Die Parteien sind vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides anzuhören; sie haben das Recht, sich schriftlich zur Sache zu äussern und an den Beweisvorkehren teilzunehmen (§ 23 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, VRG, BGS 124.11). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. BGE 137 I 195 E. 2.3.2 S. 197 f., m.w.H.). 2.7 Am 28. April 2023 fand eine Besichtigung des Brandschadens mit der Amteischätzungskommission Thal/Gäu statt, an welcher auch der Beschwerdeführer anwesend war. Gemäss dem Bericht über diese Besichtigung seien sämtliche Positionen nach der gemeinsamen Besichtigung besprochen und die Kostengrössen abgeschätzt und entsprechend eingesetzt worden. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers konnte sich dieser ausreichend zur Kostengutsprache äussern, da eine Besichtigung des Brandschadens mit anschliessender Besprechung stattgefunden hatte und sich der Beschwerdeführer mit Einreichung seiner Offerten jeweils hätte äussern können. Inwiefern die Vorinstanz das rechtliche Gehör verletzt haben soll, ist nicht ersichtlich. Im Übrigen wäre eine Gehörsverletzung im Beschwerdeverfahren geheilt worden, erhielt der Beschwerdeführer doch im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Möglichkeit, sich vor dem Verwaltungsgericht, das sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtsanwendung frei überprüfen kann (vgl. § 67 bis VRG) umfassend zu äussern. Eine Rückweisung würde ohnehin zu einem formalistischen Leerlauf führen, da, gemäss der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 27. Oktober 2023, diese auch im Falle einer erneuten Verfügung an den Offertanpassungen festhalten würde. 2.8 Weiter moniert der Beschwerdeführer, dass

nicht nachvollziehbar sei, weshalb einzelne offerierte Positionen in der Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 nicht übernommen würden. Daran ändere auch die nachträgliche Kurzbegründung im Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 11. August 2023 und die nachträgliche Zustellung der korrigierten Offerten nichts. 2.9 Zunächst ist wiederum auf die Besichtigung des Brandschadens mit anschliessender Besprechung vom 28. April 2023 hinzuweisen, anlässlich welcher gemäss Stellungnahme zur Beschwerde vom 27. Oktober 2023 das Prinzip des «Eins zu Eins-Ersatzes» beschädigter Elemente und die notwendigen Kürzungen gewisser Offerten eingehend erläutert worden seien. Ferner begründete die Beschwerdegegnerin, auf Nachfrage hin, mit E-Mail vom 17. April 2023, einzelne gekürzte Positionen der Kostengutsprache vom 6. April 2023. Ausserdem wurden in der Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 unter der Arbeitsgattung (Seite 2) jeweils angegeben, welche Positionen berücksichtigt worden sind und welche nicht. Mit der Kostenzusammenstellung auf Wiederherstellung vom 11. August 2023 wurde dem Beschwerdeführer nun auch schriftlich erläutert, dass die Beschwerdegegnerin verpflichtet sei, sämtliche durch den Brand beschädigten Gebäudeelemente 1 zu 1 zu ersetzen. Ausserdem wurden dem Beschwerdeführer die durch die Beschwerdegegnerin korrigierten Offerten zugestellt, aus welchen die einzelnen, in den Offerten nicht berücksichtigten, Positionen ersichtlich sind. Insgesamt wurde dem Beschwerdeführer nachvollziehbar dargelegt, weshalb einzelne offerierte Positionen nicht übernommen worden sind. Entsprechend wurde auch das Willkürverbot (Art. 9 BV) nicht verletzt. 3. Gemäss § 60 Abs. 1 GVG hat jedermann im Umgang mit Feuer und Licht, beim Gebrauche feuer- und explosionsgefährlicher Stoffe und bei der Verwendung von Apparaten, Maschinen, Motoren, elektrischen und anderen Einrichtungen die zur Vermeidung eines Brandausbruches oder einer Explosion notwendige Vorsicht walten zu lassen. Brennstoffe und andere brennbare Materialien dürfen nicht zu nahe an Feuerstellen und anderen Einrichtungen, an denen sie sich entzünden können, gelagert werden (§ 46 Abs. 3 lit. a VV zum GVG). 4. Die Kürzung der Entschädigung ist in § 50 GVG geregelt. Demgemäss ist die Direktion berechtigt, die Entschädigungssumme in einem dem Grade des Verschuldens des Eigentümers entsprechenden Verhältnis, höchstens aber um 2/3 zu kürzen, namentlich wenn der Eigentümer den Schaden grobfahrlässig verursacht oder die zu seiner Minderung geeigneten Massnahmen grobfahrlässig unterlassen hat. Die Kriterien zur Beurteilung des Verschuldens sind bei der öffentlich-rechtlichen Gebäudeversicherung nicht anders als im Zivilrecht, weshalb auf die einschlägige privatrechtliche (Spezial-) Literatur verwiesen werden kann (vgl. Stephan Fuhrer in: Urs Glaus/Heinrich Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, Basel 2009, S. 305 N 25). 5. Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn die elementarsten Vorsichtsgebote ausser Acht gelassen werden und das Verhalten des Fehlbaren damit «schlechterdings unverständlich» erscheint. Grobfahrlässig handelt, wer Massnahmen nicht ergreift, die jedem verständigen Menschen in der gleichen Lage und unter den gleichen Umständen hätten einleuchten müssen. Die Fahrlässigkeit wiegt umso schwerer, je gefährlicher die Umstände sind, die jemand schafft, und je weniger die konkret geforderten Sicherheitsmassnahmen ergriffen werden. Grobe Fahrlässigkeit erfordert nicht zwingend besonders waghalsiges oder mutwilliges Verhalten. Leicht ist nach herkömmlicher Lehre jede Fahrlässigkeit, die nicht grob ist. Vermehrt wird im Hinblick auf die Bemessung des Schadenersatzes jedoch auch von einer dritten Stufe, der «mittleren» Fahrlässigkeit, gesprochen. Bei der leichten Fahrlässigkeit hat der Schädiger zwar nicht die elementarsten Vorsichtsgebote verletzt, aber dennoch das Mass an Sorgfalt ausser Acht gelassen, welches die Verkehrssitte von einer mit dem Handelnden in gleichen

Verhältnissen stehenden Person unter den konkreten Umständen gebietet (Martin A. Kessler in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Basel 2020, Art. 41 OR N 49 f.). Ob Grobfahrlässigkeit vorliegt oder nicht, ist eine ausgesprochene Ermessensfrage. Bewertungshilfen bieten die Formeln «Schlechthin unverständlich», «Das darf einfach nicht passieren!» oder «Wie konnte er/sie nur», die auf Grobfahrlässigkeit hindeuten (Marcel Süsskind in: Pascal Grolimund et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Versicherungsvertragsgesetz, Basel 2023, Art. 14 VVG N 28).

6. Streitig und zu prüfen ist, ob der Eigentümer grobfahrlässig gehandelt hat und die Beschwerdegegnerin ihre Entschädigung zu Recht um 20 % gekürzt hat.

E. 27

Oktober 2023 das Prinzip des «Eins zu Eins-Ersatzes» beschädigter Elemente und die notwendigen Kürzungen gewisser Offerten eingehend erläutert worden seien. Ferner begründete die Beschwerdegegnerin, auf Nachfrage hin, mit E-Mail vom 17. April 2023, einzelne gekürzte Positionen der Kostengutsprache vom 6. April 2023. Ausserdem wurden in der Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 unter der Arbeitsgattung (Seite 2) jeweils angegeben, welche Positionen berücksichtigt worden sind und welche nicht. Mit der Kostenzusammenstellung auf Wiederherstellung vom 11. August 2023 wurde dem Beschwerdeführer nun auch schriftlich erläutert, dass die Beschwerdegegnerin verpflichtet sei, sämtliche durch den Brand beschädigten Gebäudeelemente 1 zu 1 zu ersetzen. Ausserdem wurden dem Beschwerdeführer die durch die Beschwerdegegnerin korrigierten Offerten zugestellt, aus welchen die einzelnen, in den Offerten nicht berücksichtigten, Positionen ersichtlich sind. Insgesamt wurde dem Beschwerdeführer nachvollziehbar dargelegt, weshalb einzelne offerierte Positionen nicht übernommen worden sind. Entsprechend wurde auch das Willkürverbot (Art. 9 BV) nicht verletzt.

3. Gemäss § 60 Abs. 1 GVG hat jedermann im Umgang mit Feuer und Licht, beim Gebrauche feuer- und explosionsgefährlicher Stoffe und bei der Verwendung von Apparaten, Maschinen, Motoren, elektrischen und anderen Einrichtungen die zur Vermeidung eines Brandausbruches oder einer Explosion notwendige Vorsicht walten zu lassen. Brennstoffe und andere brennbare Materialien dürfen nicht zu nahe an Feuerstellen und anderen Einrichtungen, an denen sie sich entzünden können, gelagert werden (§ 46 Abs. 3 lit. a VV zum GVG).

4. Die Kürzung der Entschädigung ist in § 50 GVG geregelt. Demgemäss ist die Direktion berechtigt, die Entschädigungssumme in einem dem Grade des Verschuldens des Eigentümers entsprechenden Verhältnis, höchstens aber um 2/3 zu kürzen, namentlich wenn der Eigentümer den Schaden grobfahrlässig verursacht oder die zu seiner Minderung geeigneten Massnahmen grobfahrlässig unterlassen hat. Die Kriterien zur Beurteilung des Verschuldens sind bei der öffentlich-rechtlichen Gebäudeversicherung nicht anders als im Zivilrecht, weshalb auf die einschlägige privatrechtliche (Spezial-) Literatur verwiesen werden kann (vgl. Stephan Fuhrer in: Urs Glaus/Heinrich Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, Basel 2009, S. 305 N 25).

5. Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn die elementarsten Vorsichtsgebote ausser Acht gelassen werden und das Verhalten des Fehlbaren damit «schlechterdings unverständlich» erscheint. Grobfahrlässig handelt, wer Massnahmen nicht ergreift, die jedem verständigen Menschen in der gleichen Lage und unter den gleichen Umständen hätten einleuchten müssen. Die Fahrlässigkeit wiegt umso schwerer, je gefährlicher die Umstände sind, die

jemand schafft, und je weniger die konkret geforderten Sicherheitsmassnahmen ergriffen werden. Grobe Fahrlässigkeit erfordert nicht zwingend besonders waghalsiges oder mutwilliges Verhalten. Leicht ist nach herkömmlicher Lehre jede Fahrlässigkeit, die nicht grob ist. Vermehrt wird im Hinblick auf die Bemessung des Schadenersatzes jedoch auch von einer dritten Stufe, der «mittleren» Fahrlässigkeit, gesprochen. Bei der leichten Fahrlässigkeit hat der Schädiger zwar nicht die elementarsten Vorsichtsgebote verletzt, aber dennoch das Mass an Sorgfalt ausser Acht gelassen, welches die Verkehrssitte von einer mit dem Handelnden in gleichen Verhältnissen stehenden Person unter den konkreten Umständen gebietet (Martin A. Kessler in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Basel 2020, Art. 41 OR N 49 f.). Ob Grobfahrlässigkeit vorliegt oder nicht, ist eine ausgesprochene Ermessensfrage. Bewertungshilfen bieten die Formeln «Schlechthin unverständlich», «Das darf einfach nicht passieren!» oder «Wie konnte er/sie nur», die auf Grobfahrlässigkeit hindeuten (Marcel Süsskind in: Pascal Grolimund et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Versicherungsvertragsgesetz, Basel 2023, Art. 14 VVG N 28).

6. Streitig und zu prüfen ist, ob der Eigentümer grobfahrlässig gehandelt hat und die Beschwerdegegnerin ihre Entschädigung zu Recht um 20 % gekürzt hat.

7.1 Der Beschwerdeführer benutzte die betriebsbereite Sauna seit Jahren als Lagerraum für Gepäckkoffer, Teppiche und andere leicht brennbare Materialien, obschon er wissen musste, dass er dadurch ein erhöhtes Brandrisiko schuf. Damit versties er gegen die in § 46 Abs. 3 lit. a VV GVG genannte Vorsichtsmassnahme, wonach Brennstoffe und andere brennbare Materialien nicht zu nahe an Feuerstellen und anderen Einrichtungen, an denen sie sich entzünden können, gelagert werden dürfen. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass sich die in § 60 GVG und § 46 VV GVG erwähnten Vorsichtsmassnahmen darauf beziehen würden, dass während der Verwendung der Sauna keine brennbaren Materialien in der Nähe gelagert werden dürfen. Auch die Warnhinweise in der Sauna-Bedienungsanleitung würden sich auf eine Sauna beziehen, welche in Betrieb sei. Nicht aber wie vorliegend auf eine Sauna, welche seit mindestens fünf Jahren nicht mehr in Betrieb gewesen sei. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers beziehen sich § 60 GVG und § 46 VV GVG nicht nur auf die Verwendung einer Sauna, wenn diese gerade zum Saunieren verwendet wird, sondern generell auf deren Betrieb resp. Betriebsbereitschaft. Also auch darauf, wenn die Sauna gerade nicht eingeschaltet und dennoch am Stromnetz angeschlossen ist. Worauf sich die Warnhinweise in der Sauna-Bedienungsanleitung beziehen, kann vorliegend nicht beurteilt werden, da sich die Sauna-Bedienungsanleitung nicht in den Akten befindet. Dies ist jedoch unerheblich, da sich § 60 GVG und § 46 VV GVG als allgemeine Pflichten und Brandverhütungsgebote auf die Verwendung von Saunas generell und nicht nur auf den Zeitpunkt beim Saunieren selbst beziehen. Ausserdem entspricht die Kürzung der Versicherungsleistung bei einer Zweckentfremdung einer betriebsfähigen Sauna der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (vgl. VWBES.2017.299, E. II. / 5.3).

7.2 Der polizeiliche Brandermittler ging gemäss Bericht vom 4. April 2023 (S. 6) davon aus, dass als Brandursache ein selbständiges Einschalten des Saunaelektroofens in Folge eines technischen Defektes in der elektrischen Steuereinheit der Sauna, mit anschliessender Glimmbrandentstehung aufgrund Strahlungshitze an den deponierten Waren innerhalb der spurenmässig eruierten Brandherdzone in der Sauna, im Vordergrund stehe. Die Beschwerdegegnerin führte in ihrer Kürzungsverfügung aus, dass die für den

Schadeneintritt ausschlaggebende unsachgemässe Nutzung der Sauna als Lagerraum in keinsten Weise der Zweckbestimmung einer Sauna entspreche. Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, dass vorliegend die hypothetische Kausalität nicht gegeben sei. Eine Unterlassung könne nur vorgehalten werden, wenn die gebotene Handlung den Erfolg «mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit» verhindert hätte. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers hätte die nicht unsachgemässe Nutzung der Sauna als Lagerraum die Glimmbrandentstehung aufgrund Strahlungshitze an den deponierten Waren mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit verhindert. Denn wären dort keine Waren gelagert gewesen, hätte kein Glimmbrand an eingelagerten Waren entstehen können. Mithin war dieser Umstand ohne Zweifel schadensursächlich. Dies ergibt sich ohne weiteres auch aus der Zusammenfassung (S. 10) des Brandermittlungsberichts: Durch die Abstrahlungshitze des aufheizenden Ofens gerieten die in der Sauna eingelagerten Materialien und Gegenstände in einen Glimmbrand. Zur Brandherdzone 2 wurde im Brandbericht vom 4. April 2023 ausgeführt, dass die vorhandenen Spurenbilder belegen würden, dass in der an der Sauna-Aussenwand montierten elektronischen Saunasteuerung innerhalb der Platine eine enorme Hitzeentwicklung stattgefunden haben müsse. Die Brandlast innerhalb dieser Steuerung sei hingegen sehr gering und ein Abbrand vom Kunststoffgehäuse hätte kein solch intensives Spurenbild hinterlassen können. Demzufolge ist davon auszugehen, dass ohne den Glimmbrand und damit ohne das Einlagern von Waren kein Schaden dieses Ausmasses entstanden wäre. Ohnehin hätte es dem Beschwerdeführer offen gestanden, und bei Zweckentfremdung auch obliegt, den Saunaofen vom Stromnetz zu trennen und damit dem Brandverhütungsgebot zu folgen. Zum Stromnetz lässt der Beschwerdeführer Folgendes ausführen:

7.3 Dem Beschwerdeführer sei nicht bekannt gewesen, dass sich die Sauna am Stromnetz befunden habe. Weder bei der Installation einer Photovoltaikanlage, noch bei der Erstellung einer Wärmepumpe-Heizung sei der Beschwerdeführer von den Fachleuten darauf hingewiesen worden, dass die Sauna am Strom angeschlossen sei, obwohl die Elektrik im ganzen Haus kontrolliert und eine Stromlegende erstellt worden sei. Der Beschwerdeführer habe daher davon ausgehen dürfen, dass die Sauna nicht mehr am Strom angeschlossen sei. In den Bemerkungen zum Brandbericht vom 4. April 2023 wurde folgendes ausgeführt: «Gemäss Aussagen vom Eigentümer war es ihm in keinsten Weise bewusst, welche schlummernde Gefahr von einem angeschlossenen und so prinzipiell funktionstüchtigen Saunaofen ausgeht. Die Sauna wurde nie vom Stromnetz genommen und der vorhandene Stromschutzschalter wurde auch nicht ausgeschaltet.» In Anbetracht dessen sind die Ausführungen des Beschwerdeführers, er habe nichts vom Anschluss der Sauna ans Stromnetz gewusst, als reine Schutzbehauptungen zu werten. Ferner war es weder an den Installateuren der Photovoltaikanlage, noch an den Installateuren der Wärmepumpen-Heizung, den Beschwerdeführer über den Anschluss der Sauna ans Stromnetz aufzuklären. Wie die Beschwerdegegnerin treffend ausführt, trägt ein Hauseigentümer eine Eigenverantwortung, im Rahmen derer es diesem zumutbar ist, sich mit seinem Eigentum auseinanderzusetzen, sich bestehende Gefahrenquellen bewusst zu machen und wo möglich, zu vermeiden.

7.4 Zusammengefasst ist das Lagern leicht brennbarer Koffer, Teppiche und anderer leicht brennbarer Materialien in unmittelbarer Nähe zum Ofen einer betriebsbereiten, d.h. ans Stromnetz angeschlossenen, Sauna als grobfahrlässig zu werten. Mit diesem Verhalten liess der Beschwerdeführer grundlegende Sicherheitsvorkehrungen ausser Acht. Es wäre ein

Leichtes gewesen, die Brandgefahr zu vermeiden. Wie in E. II. / 5. hiervor dargelegt, erfordert grobe Fahrlässigkeit gerade nicht zwingend ein besonders waghalsiges oder mutwilliges Verhalten. Im Ergebnis erweist sich eine Kürzung der Versicherungsleistung als angebracht. Gemessen an einer maximal möglichen Kürzung von 66 % hat die Beschwerdegegnerin eine solche von 20 % vorgenommen, womit von einem eher leichten Verschulden im Rahmen der Grobfahrlässigkeit auszugehen ist. Dies erscheint eher moderat, in jedem Fall aber angemessen.

8. Die Beschwerde betreffend die Kürzungsverfügung erweist sich damit als unbegründet, sie ist abzuweisen.

9.1 Gemäss § 12 Abs. 1 lit. a GVG leistet die Gebäudeversicherung Ersatz für Schäden, die an versicherten Gebäuden insbesondere durch Feuer, Rauch oder Hitze entstehen.

9.2 Der Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 zufolge schätzte die Schätzungskommission der Beschwerdegegnerin den Gebäudeschaden ab und verfügte eine Kostengutsprache in Höhe von CHF 88'016.65. Ab Seite 2 der Verfügung wurden der Stand der Bearbeitung und die nächsten Schritte erläutert. Es wurde jeweils die Kostengutsprache / bewilligte Arbeiten erwähnt und erläutert, welchen Anteil einer Offerte die Beschwerdegegnerin übernehme, sofern nicht die gesamte Offerte übernommen wurde. Ferner wurden die nicht über die Beschwerdegegnerin abgedeckten Positionen aufgeführt und der Beschwerdeführer gebeten, vor der Reparatur des Schadens Offerten für bestimmte Arbeitsgattungen der Beschwerdegegnerin zuzustellen.

9.3 Mit Kostenzusammenstellung auf Wiederherstellung vom 11. August 2023 wurde dem Beschwerdeführer die Kostengutsprache, respektive die Regulierung des Schadens, näher erläutert. Die Beschwerdegegnerin führte unter anderem aus, dass weiterführende Sanierungsarbeiten nicht übernommen würden. Mit diesem Schreiben stellte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer ausserdem sämtliche Offerten, welche eine Änderung erfahren hatten, zu, wie auch eine Kostenzusammenstellung für die prognostizierten Wiederherstellungskosten in Höhe von ca. CHF 250'000.00.

9.4 Der Beschwerdeführer rügt, dass aus der angefochtenen Verfügung (Kostengutsprache vom 26. Juni 2023) nicht hervorgehe, was die Gründe für einen geschätzten Gebäudeschaden in Höhe von CHF 88'016.65 seien, während dem die offerierten Leistungen für Wiederherstellungsarbeiten um CHF 64'763.50 höher gewesen seien. Anhand der Offerte der [...] GmbH zur Position «Gerüst Treppenhaus» habe der Beschwerdeführer nachträglich nachvollziehen können, dass der volle offerierte Betrag übernommen werde und es sich beim Betrag in der Verfügung vom 26. Juni 2023 um einen Tippfehler handeln dürfte. Der Beschwerdeführer verfüge jedoch nicht über die Offerte [...] zur Position Innentüren und Abschlüsse in Holz, weshalb nicht nachvollziehbar sei, welche Positionen in der Kostengutsprache enthalten seien und welche nicht. Insgesamt lasse sich für den Beschwerdeführer nicht nachvollziehen, aus welchen Gründen die offerierten Leistungen nicht übernommen worden seien. Im Zeitpunkt der ergänzenden Beschwerdebeurteilung seien die Wiederherstellungskosten auf total CHF 246'911.65 geschätzt worden, wobei davon auszugehen sei, dass die Beschwerdegegnerin eine weitere Kostengutsprache verfügen wird. Die Wiederherstellungskosten seien durch die Kostengutsprache nicht gedeckt und der dem Beschwerdeführer effektiv entstandene Schaden falle viel höher aus.

9.5 Gemäss Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 wurde für die Arbeitsgattung «Plattenbelag Wand und Boden» eine Offerte in Höhe von CHF 9'511.90 eingereicht und CHF 7'507.15 als Anteil SGV ausgewiesen. Dieser Betrag sei zustande gekommen unter Abzug des Betrages für den Rückbau der Wandplatten. Der abgeänderten Offerte vom 27. Februar 2023 der [...] GmbH [...] ist zu entnehmen, dass der Rückbau der Wandbeläge durch die Brandreiniger erfolge, weshalb die Kosten dafür von der Offerte abgezogen worden seien. Für die Arbeitsgattung «PV Anlage» wurden in der Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 CHF 16'422.10, bei einer Offerte in Höhe von CHF 29'136.10 berücksichtigt, mit der Begründung, dass der Batteriespeicher nicht berücksichtigt worden sei. Auch in der abgeänderten Offerte der [...] vom 27. Februar 2023 wurden sämtliche Positionen in Zusammenhang mit dem Batteriespeicher nicht berücksichtigt. Betreffend die Arbeitsgattung «Gerüst Treppenhaus» führte der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde aus, dass die unterschiedlichen Beträge von CHF 2'712.15 (Offerte) und CHF 2'172.15 (Kostengutsprache) durch einen Tippfehler zu erklären sei. Dies entspricht der Auskunft von B.____, Beschwerdegegnerin, vom 4. September 2023 (E-Mail). Die Offerte der [...] GmbH betreffend die Arbeitsgattung «textiler Bodenbelag» wurde in der Kostengutsprache ohne Ersatz Laminat UG und Parkett schleifen EG berücksichtigt. Gemäss E-Mail vom 17. April 2023 von C.____, Beschwerdegegnerin, sei die Offerte gekürzt worden, weil die SGV die aufgrund des Brandes defekten Bodenbeläge erstatte. Diese würden sich auf das OG und die Treppe belaufen, weshalb die Offerte entsprechend gekürzt worden sei. Die Offerte der [...] AG, betreffend die Arbeitsgattung «Garagetor» in Höhe von CHF 7'993.50 wurde auf CHF 955.30 gekürzt. Diese Kürzung wurde damit begründet, dass sich der Anteil der SGV auf den Ersatz des Garagentorantriebes belaufe und keine Beschädigung des Sektionaltors und der Nebentüre vorhanden sei. Ferner erfolge die Reinigung innen und aussen durch die Brandreinigung. Schliesslich wurde die Offerte für die Arbeitsgattung «Innentüren und Abschlüsse in Holz» von CHF 48'230.21 auf CHF 12'000.00 gekürzt und in der Kostengutsprache aufgeführt für den Ersatz welcher Türen, Fenster und Abschlüsse die SGV aufkomme. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer D.____, Beschwerdegegnerin, die Offerte der [...] GmbH mit E-Mail vom 11. März 2023 zugestellt hatte. Gemäss Kostengutsprache wurde für das Kunststofffenster Technikraum und die Festverglasung zu Windfang in Kirschbaum die Preise gemäss Offerte [...] und damit CHF 4'784.00 berücksichtigt. Für die Türe Garage zu Saunaraum sowie die Türe raumhoch zum Technikraum, beide fertig gestrichen, als auch für die Türe raumhoch zum Treppenhaus in Kirschbaum wurden wohl nicht die Preise gemäss Offerte [...] genommen, sondern Annahmen und ein Pauschalbetrag dafür zugesprochen.

9.6 Den vorstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass aus der angefochtenen Verfügung (spätestens in Zusammenhang mit der Kostenzusammenstellung auf Wiederherstellung und den angehängten Offerten) hervorgeht, was die Gründe für einen geschätzten Gebäudeschaden in Höhe von CHF 88'016.65 waren. Einzig die Arbeitsgattung «Gerüst Treppenhaus» ist aufgrund des Tippfehlers von CHF 2'172.15 auf CHF 2'712.15 in der nächsten Kostengutsprache zu korrigieren und entsprechend zu erhöhen. Gemäss § 12 GVG leistet die Gebäudeversicherung Ersatz für Schäden und finanziert nicht weitergehende Sanierungen. Daher wurden die entsprechenden Positionen in den Offerten durch die Gebäudeversicherung zu Recht gestrichen. Die Wiederherstellungskosten, jedoch nicht weitergehende Sanierungsarbeiten, werden durch die Kostengutsprache gedeckt.

10.1 Schliesslich moniert der Beschwerdeführer, dass der Gebäudeschaden den offerierten Wiederherstellungskosten in Höhe von CHF 152'780.16 entspreche und es dem Beschwerdeführer mit dem zugesprochenen Betrag nicht möglich sein werde, den Gebäudeschaden wiederherzustellen. Eine Übernahme der Kosten in Höhe von CHF 88'016.65 verstosse auch gegen den Verhältnismässigkeitsgrundsatz.

10.2 Der Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 sind diverse Kostengutsprachen der Beschwerdegegnerin vorangegangen, womit dem Beschwerdeführer der Mechanismus, dass jeweils nach Eingang der Offerten bei der Beschwerdegegnerin eine entsprechende Kostengutsprache erfolgt, bekannt sein musste. Es wurde denn auch keine der früheren Kostengutsprachen angefochten. Ferner wurde der Beschwerdeführer mit Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 gebeten vor der Reparatur des Schadens Offerten für bestimmte Arbeitsgattungen der Beschwerdegegnerin zuzustellen. Damit und insbesondere nach Zustellung der Kostenzusammenstellung auf Wiederherstellung vom 11. August 2023, wonach die prognostizierte Schadenssumme CHF 246'911.65 betrage, musste dem Beschwerdeführer klar sein, dass die mit Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 zugesprochene Summe nicht die Wiederherstellungskosten für den gesamten Gebäudeschaden betreffen und weitere Kostengutsprachen folgen würden. Dies wurde mit der Replik auch bestätigt. Die Übernahme der Kosten in Höhe von CHF 88'016.65 verstösst demnach auch nicht gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip.

11. Auch die Beschwerde betreffend die Kostengutsprache vom 26. Juni 2023 erweist sich als unbegründet, sie ist abzuweisen.

12. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen sind.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen.

2.A. ___ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'000.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident

Thomann

Die Gerichtsschreiberin

Zimmermann

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.