

SO_GERICHTE VWBES.2024.104 vom 23. Juli 2024

SO Obergericht, 2024-07-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.104

FR: SO_GERICHTE VWBES.2024.104 du 23 juillet 2024

IT: SO_GERICHTE VWBES.2024.104 del 23 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

Die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) kontaktierte am 30. März 2015 A.____ (nachfolgend Beschwerdeführer) in Zusammenhang mit dessen Liegenschaften Nrn. 73 und 74 an der [...]strasse in [...]. Sie wies ihn darauf hin, dass Versicherungsnehmer zur Vermeidung von Schäden alles Zumutbare vorzukehren haben, wozu u.a. jährliche Dachkontrollen inklusive Reparatur von defekten oder losen Ziegeln und das Anbringen von Sturmklammern gehöre. Vor dem Hintergrund, wonach der Beschwerdeführer zuvor den 28. Sturmschaden seit dem Jahr 1983 gemeldet hatte (neben drei Hagelschäden und einem Schneedruckschaden), forderte die SGV den Beschwerdeführer um Mitteilung auf, welche Massnahmen er bezüglich Unterhalt oder Sanierung der Dächer in den nächsten Jahren plane.

E. 1.1

darauf hingewiesen worden, dass sie mit der verwendeten Formulierung «diese Kostengutsprache ersetzt alle Vorhergehenden» immer wieder ein neues Anfechtungsobjekt schafft. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Offensichtlich kommt es aufgrund des standardmässigen Hinweises (diese Kostengutsprache ersetzt alle Vorhergehenden) wiederholt zu Unklarheiten. Es wäre zu befürworten, dass die SGV ihre Verfügungen klar bezeichnet und dabei zwischen Schadenabschätzung nach § 41 GVG und Auszahlung nach § 54 GVG differenziert.

E. 1.2

Die sinngemässe Argumentation der SGV, die «Information zum Schaden ■ Kostengutsprache» vom 21. März 2024 habe lediglich der Information gedient und stelle kein Anfechtungsobjekt dar, leuchtet nicht ein. Erstens ist nicht ersichtlich, inwiefern der Mitteilung vom 21. März 2024 vom formellen Standpunkt her weniger Verfügungscharakter zukommen soll als der Kostengutsprache vom 28. März 2023. Zweitens unterscheiden sich die beiden Nachrichten inhaltlich zwar nur minim, sind jedoch gleichwohl nicht identisch; so wurde weder «lediglich» eine Kopie mit falschem Datum ausgestellt, noch über einen nachträglich festgestellten Schaden entschieden (i.S.v. § 42 GVG). Drittens wurden gemäss Wortlaut der Verfügung vom 21. März 2024 explizit alle vorhergehenden Verfügungen ersetzt. Und viertens trägt die Verfügung vom 21. März 2024 auch eine Rechtsmittelbelehrung.

E. 1.3

Angesichts der missverständlichen Kommunikation der SGV tritt hinzu, dass dem Beschwerdeführer aufgrund mangelhafter Eröffnung kein Rechtsnachteil erwachsen darf (vgl. § 19 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und § 32 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG,

BGS 124.11]). Bereits im Verfahren VWBES.2022.154 war die Gebäudeversicherung in E.

E. 1.4

Weiter ist anzumerken, dass beide Verfügungen nicht unterzeichnet wurden. Die fehlende Unterschrift hat die Rechtsprechung als Nichtigkeitsgrund genügen lassen (SOG 2012 Nr. 17), jedoch im Hinblick auf Massenverfügungen relativiert. Nur dort, wo Formvorschriften schwer verletzt sind, darf Nichtigkeit angenommen werden; im Übrigen bleibt eine den Formvorschriften widersprechende Verfügung eine Verfügung (vgl. VWBES.2016.432 E. II.2). Da die Verfügungen zumindest im Text als solche bezeichnet worden sind, sowie eine (kurze) Begründung und Rechtsmittelbelehrung enthalten, ist die fehlende Unterschrift vorliegend kein Nichtigkeitsgrund.

E. 2

Am 10. April 2015 dankte die SGV dem Beschwerdeführer für die telefonische Information, wonach das Gebäude exponiert stehe, bei Westwind jeweils Biberschwanzziegel aus den Dachflächen gehoben würden und er die Dächer regelmässig durch Dachdecker kontrollieren lasse. Daraus folgerte die SGV: «Sie haben alles Zumutbare zur Vermeidung von Schäden vorgekehrt.»

E. 2.1

Die Gebäudeversicherung leistet Ersatz für Schäden, die an versicherten Gebäuden u.a. durch Sturmwind entstehen (§ 12 lit. e GVG). Ausgeschlossen sind Elementarschäden, die unmittelbar oder mittelbar auf fehlerhafte Ausführung oder mangelhaften Unterhalt der Gebäude zurückzuführen sind (§ 14 GVG). Der Versicherungsnehmer hat zur Verhütung von Schäden alles Zumutbare vorzukehren und insbesondere das Gebäude ordnungsgemäss zu unterhalten (§ 34 GVG).

E. 2.2

Die Reparatur oder Wiederherstellung muss zweckmässig sein, es sind nur Schadenspositionen zu vergüten, welche ausschliesslich diesem Zweck dienen (vgl. VWBES.2022.154 E. II.3.1). Beträgt der Zustandswert des Gebäudes oder einzelner Gebäudebestandteile bei Eintritt des Schadenfalles wegen Verwahrlosung, umweltbedingter Alterung und Schwächung des Materials oder Verwendung nicht geeigneter Materialien offensichtlich weniger als 50 % des Neuwertes, beziehungsweise weniger als der eingeschätzte Zeitwert, wird der wirkliche Zustandswert entschädigt (§ 44 Abs. 5 GVG). Somit ist der wirkliche Zustandswert zu entschädigen, wenn nachgewiesen ist, dass das Gebäude verwahrlost war und die Wertminderung dadurch offensichtlich eintrat. Davon ist jedoch nicht leichthin auszugehen. Die Verfügung (Schätzung) kann nur unter besonderen Voraussetzungen revidiert werden. Allein die vorhersehbare weitere Alterung des Gebäudes oder andere vorhersehbare Gründe reichen nicht aus, um erst im Schadenfall die Entschädigung auf der Grundlage eines anderen Werts als des Neuwertes zu berechnen. Denn es ist zu vermeiden, dass die voraussehbare Entwicklung dazu führt, dass erst nach einem Schadenfall nur zum Zeitwert entschädigt wird, wo zum Neuwert versichert ist. Entsprechend ist grundsätzlich somit auf die letzte das Gebäude betreffende Schätzung abzustellen (vgl. VWBES.2022.154 E. II.3.5).

E. 2.3

Grundsätzlich ist es im (nichtstreitigen) Verwaltungsverfahren Sache der Verwaltungsbehörde, den entscheidungswesentlichen Sachverhalt abzuklären (vgl. § 14 VRG).

Die Verwaltungsbehörde hat somit die für das Verfahren notwendigen Beweise von Amtes wegen zu beschaffen und die rechtlich relevanten Umstände abzuklären sowie darüber in dem Ausmass ordnungsgemäss Beweis zu führen, wie es vernünftigerweise von ihr erwartet werden kann (VWBES.2018.397 E. II.4.3).

E. 2.4

Nach der allgemeinen Regel von Art. 8 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) hat derjenige, der ein Recht behauptet, die Sachumstände zu beweisen, die nach dem massgebenden Rechtssatz diese Rechtsfolge erzeugen. Im Privatversicherungsrecht gilt der Grundsatz, dass Personen, die gegenüber einem Versicherer einen Versicherungsanspruch erheben, bezüglich der Frage, ob ein Versicherungsfall eingetreten ist, grundsätzlich behauptungs- und beweispflichtig sind. Behauptet der Versicherer eine die Leistungspflicht ausschliessende Tatsache, ist es an ihm, diese zu beweisen. Diese Beweislastverteilung gilt auch im öffentlichen Gebäudeversicherungsrecht. Dass ein Schaden durch ein Elementarereignis gemäss § 12 GVG entstanden ist, hat folglich der Versicherte zu beweisen, während die Beweislast für einen Ausschlussgrund im Sinne von § 14 GVG der Gebäudeversicherung obliegt (SOG 2009 Nr. 24 E. 2; 2008 Nr. 30 E. 2c; VWBES.2018.397 E. II.3.2). Damit hat der Beschwerdeführer den Beweis dafür zu leisten, dass ein heftiges Naturereignis, vorliegend ein Sturm, einen bestimmten Schaden verursacht hat. Dass eine offensichtliche, über das allgemeine Mass hinaus erfolgte Alterung/Verwahrlosung im Sinne von § 44 Abs. 5 GVG eingetreten ist, ist seitens der SGV zu beweisen (vgl. VWBES.2022.154 E. II.3.6).

E. 3

Mittels digitaler Schadenmeldung vom 24. März 2023 informierte der Beschwerdeführer die SGV über einen Gebäudeschaden an der Liegenschaft Nr. 73 infolge starken Gewitters mit Sturmböen am 13. März 2023. Der Meldung lagen drei Bilder des Dachs sowie eine Offerte eines Zimmereiunternehmens über insgesamt CHF 9'402.20 bei, welche Posten für Baustelleneinrichtung (u.a. Hubarbeitsbühne), Reparatur (u.a. neue Latten montieren) und Unvorhergesehenes enthielt.

E. 3.1

Von Sturm bzw. Sturmwind ist bei einer wetterbedingten Luftbewegung von ausserordentlicher Heftigkeit zu sprechen, wie sie durch natürliche Luftdruckunterschiede über der Erdoberfläche entstehen. Als Sturmwinde gelten praxisgemäss Winde mit einer Geschwindigkeit von mindestens 63 km/h (im Zehnminutenmittel) oder Böenspitzen von mindestens 100 km/h (VWBES.2019.131 E. II.5.1; VWBES.2021.375 E. II.4).

E. 3.2

Die von der Gebäudeversicherung eingereichten Messdaten dokumentieren Windgeschwindigkeiten von 43.9 km/h resp. 37.1 km/h sowie Böenspitzen von 63.7 km/h resp. 72.4 km/h, was keinen Sturm im erwähnten Sinne belegt. Weshalb diesen Daten keine Geltung zukommen soll, substantiiert der Beschwerdeführer nicht. Die Gebäudeversicherung ist aufgrund des Vorliegens von Kollektivschäden von einem Sturmereignis ausgegangen. Damit kann offenbleiben, ob sich tatsächlich ein Sturm im Sinne dieser Voraussetzungen ereignet hat (vgl. VWBES.2021.375 E. II.4).

4. Die Anwendung von § 14 Abs. 1 lit. a GVG kommt vorliegend nicht zur Anwendung. Es handelt sich hierbei um den Elementarschaden ausschliessende Ereignisse, welche

unmittelbar oder mittelbar auf die aufgezählten Tatbestände zurückzuführen sind. Mit der Anerkennung des Elementarereignisses ist ein entsprechender Ausschluss (unter dem Titel «aufgestauter Unterhalt») für den vorliegend zu beurteilenden Schadenfall nicht mehr möglich (vgl. VWBES.2022.154 E. II.3.3).

5. Die SGV bestreitet zwar den ordentlichen Unterhalt des Dachs und macht auf die Gebäudeschätzung 2008 aufmerksam. Damit legt sie jedoch nicht rechtsgenügend eine offensichtliche Verwahrlosung oder Verwendung ungeeigneter Materialien im Sinne von § 44 Abs. 5 GVG dar. Abgesehen davon, dass seitens der Beschwerdegegnerin partielle Dachsanierungen nicht bestritten werden und der Auszug des Kassabuchs des Beschwerdeführers zumindest rudimentär gewisse Ausgaben indiziert, deutet die Fotodokumentation auf eine sehr heterogene Ziegelfläche mit verschiedenen Alterungsprozessphasen hin, was gewisse Sanierungsarbeiten nahelegt (vgl. dazu auch VWBES.2022.154 E. II.3.6). Das Alter des Gebäudes resp. des Dachs, die vielen Schadenmeldungen und die Zeitspanne seit der letzten Einschätzung könnten zwar für eine erneute Einschätzung des Gebäudes resp. eine Überprüfung der Einschätzung sprechen (für die Zukunft). Eine rückwirkende Anpassung resp. eine Abweichung von der rechtskräftigen Verfügung (Schätzung 2008) per Schadenzeitpunkt drängt sich jedoch für den vorliegenden Schadenfall nicht auf. Damit die explizite Aufforderung der SGV am 30. März 2015, eine jährliche Dachkontrollen durchzuführen, das Vertrauen in den Bestand der Einschätzung 2008 erschüttern könnte, müsste offensichtlich sein, dass der Beschwerdeführer jener Aufforderung nicht resp. ungenügend nachkam. Gestützt auf die vorliegend bescheidenen Unterlagen kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Dach zum Zeitpunkt des Schadenfalls (13. März 2023) in einem «offensichtlichen» Ausmass verwahrlost war und Unterhaltsarbeiten (bis dahin) sträflich vernachlässigt wurden. Angefügt sei, dass der neuerliche Schadenfall sich zu einem späteren Schadenszeitpunkt zugetragen hat (2024), einen anderen Teil des relativ grossen, heterogenen Dachs betraf und keine Unterlagen zu den Ursachen vorliegen. Der SGV misslingt mithin der Beweis für eine Anwendung von § 44 Abs. 5 GVG. Ein pauschaler Abzug wegen «aufgestautem Unterhalt» drängt sich vorliegend nicht auf. Es gilt ein Zeitwert von 70 % des Neuwerts, womit das Gebäude für den vorliegenden Schadenfall der Neuwertversicherung untersteht (§ 27 Abs. 1 lit. a GVG).

E. 4

Mit (nicht unterzeichneter)«Information zum Schaden ■ Kostengutsprache» vom 28. März 2023 schätzte die SGV den Schaden und verfügte eine Kostengutsprache über CHF 2'990.45. Neben der Rechtsmittelbelehrung findet sich in der Mitteilung der Hinweis, wonach Schäden, die nicht auf ein Elementarereignis zurückzuführen seien, sondern durch Alterung, Verwitterung oder Abnutzung entstehen, nicht ersatzpflichtig seien, vielmehr im Rahmen des normalen Gebäudeunterhalts zu beheben seien. Dieser Kostengutsprache legte die SGV die ursprüngliche Offerte mit handschriftlichen Korrekturen bei, woraus hervorging, dass die Positionen«Baustelleneinrichtung»und«Reparatur»auf einen Drittel gekürzt und die Position«Unvorhergesehenes»gestrichen worden waren.

E. 5

Gemäss Telefonnotiz der SGV vom 30. März 2023 meldete sich der Beschwerdeführer und es entstand eine Diskussion über die Entschädigung für die Hebebühne. Die SGV stellte in Aussicht,«dass wenn die Hebebühne auch etwas länger im Einsatz steht, die SGV von der

längeren Mietdauer 1/3 übernehmen wird», womit sich der Beschwerdeführer einverstanden erklärt habe.

E. 6

Mit E-Mail vom 8. März 2024 übermittelte der Beschwerdeführer der SGV die Rechnung der Holzbauunternehmung über CHF 4'842.00 und bat um Überweisung.

E. 6.1

Der Eigentümer ist verpflichtet, den Eintritt eines Schadenereignisses sofort der Kantonspolizei oder der Gebäudeversicherung anzuzeigen. Werden Anzeigen aus Verschulden nach mehr als fünf Tagen seit Entdeckung des Schadens eingereicht, ist die Direktion zur Ablehnung des Entschädigungsanspruches berechtigt (§ 40 Abs. 1 GVG). Im Unterlassungsfalle droht eine Busse (vgl. § 90 lit. c GVG). Die SGV weist auf ihrer Website direkt oberhalb der Schaltfläche «Online Schadenformular» auf die Frist hin (vgl. <https://www.sgvso.ch/versicherung/schaden/>; zuletzt abgerufen am 22. Juli 2024).

E. 6.2

Die digitale Anzeige des Schadens vom 13. März 2023 erfolgte am 24. März 2023. Den Akten ist kein Grund zu entnehmen, weshalb die Anzeige unverschuldet mehr als fünf Tage nach dem Schadenereignis eingereicht wurde. Sofern der Beschwerdeführer sich diesbezüglich auf konkrete Rückfrage hin nicht hätte ausweisen können, wäre die SGV berechtigt gewesen, den Entschädigungsanspruch bereits aufgrund der verspäteten Anzeige abzulehnen. Diese Frage kann jedoch vorliegend offengelassen werden, da die Beschwerde abzuweisen ist, wie nachfolgend dargelegt wird.

E. 7

Die SGV erliess am 21. März 2024 erneut eine «Information zum Schaden ■ Kostengutsprache», mit weitgehend demselben Inhalt wie die Mitteilung vom 28. März 2023, wobei sich diese neue Verfügung auf die Rechnung (statt auf die Offerte) und die bisherige Kundeninformation bezog. Auch dieses Schreiben wurde nicht unterzeichnet und enthielt folgenden Standardtextblock: «Diese Kostengutsprache ersetzt alle Vorhergehenden». Gleichentags versandte die SGV eine Zahlungsbestätigung über CHF 2'990.45.

E. 7.1

Es sind lediglich Schadenspositionen zu vergüten, welche der Reparatur oder Wiederherstellung dienen, die der entsprechende Sturm verursacht hat, wobei diesbezüglich der Beschwerdeführer beweispflichtig ist. Aus der Beilage zur ersten Kostengutsprache geht hervor, dass die SGV die Entschädigung davon ausgehend kürzte, dass nicht nur Reparaturen, sondern auch Unterhaltsarbeiten offeriert worden waren. Sodann stellt die Beschwerdegegnerin inzwischen in Abrede, dass die gemessenen Windspitzen das geltend gemachte Schadenausmass zuliessen.

E. 7.2

Bevor der Schaden ermittelt ist, darf an den beschädigten Objekten keine Veränderung vorgenommen werden, welche die Feststellung des Schadens oder seiner Ursache erschweren könnte, es sei denn, dass die Veränderung zur Verhütung weiteren Schadens oder aus Sicherheitsgründen von den zuständigen Organen angeordnet worden ist (§ 43 GVG). Worauf man früher im Formular für die Schadensanzeige hingewiesen wurde (vgl.

VWBES.2020.207 E. II.3.1), stösst man inzwischen prominent bei der digitalen Schadenmeldung: «() nehme Sie am beschädigten Objekt keine Veränderungen vor.» Lediglich als Notmassnahme können «kleinere Reparaturen am Dach sofort vorgenommen werden» (vgl. <https://www.sgvso.ch/versicherung/schaden/>; zuletzt abgerufen am 22. Juli 2024).

E. 7.3

Dem Beschwerdeführer war die Haltung des Schätzungspräsidenten resp. der SGV gestützt auf die Kostengutsprache vom 28. März 2023 und das darauffolgende Telefonat bekannt. Statt damals eine Besichtigung zu beantragen, schritt er zur Reparatur, womit die heutige Beanstandung der fehlenden Besichtigung treuwidrig erscheint. Nachdem die Instandstellung erfolgt ist, sind auch aus einem Augenschein oder einem gerichtlichen Gutachten keine Erkenntnisse mehr zu erwarten (VWBES.2020.207 E. II.4). Der Verstoss gegen das Veränderungsverbot und die Zeitdifferenz limitieren die Beweisbeschaffung und -führung, was dem Beschwerdeführer anzulasten ist.

E. 7.4

Gemäss Telefonnotiz vom 30. März 2023 wurde der Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass «einige der offerierten Arbeiten auf vernachlässigten Unterhalt» zurückzuführen seien. Als Unterhaltsarbeiten identifizierte die SGV namentlich den Erwerb und das Montieren der Dachlatten sowie den Umfang der verrechneten Arbeitszeit von 26 Stunden. Sowohl aus der Telefonnotiz als auch aus dem Verhalten des Beschwerdeführers (kein Beharren auf die volle Summe und keine weitere Diskussion in den Folgemonaten, sondern Beauftragung des Unternehmens) ist zu schlussfolgern, dass er die Ausscheidung eines Grossteils der Offertsumme als Unterhalt sowie die Beschränkung der Entschädigung und damit die Feststellung des Schadenausmasses akzeptierte (vorbehalten eines längeren Einsatzes der Hebebühne, was jedoch aktuell nicht strittig ist).

E. 7.5

Was der Beschwerdeführer gegen diesen damaligen Konsens inzwischen vorbringt, ist weder stichhaltig noch lässt es sich nachträglich beurteilen. Der geltend gemachte Aufwand von 26 Stunden sowie die Inrechnungstellung einer Ausdeckung resp. der Austausch von Dachelementen lassen auf Unterhaltsarbeiten schliessen. Wieso die Bauweise mittels Biberschwanzziegel anfälliger für Sturmwinde sei und offenbar bei bereits tiefen Windgeschwindigkeiten der Ersatz der Latten ■ wie scheinbar ausgeführt ■ bedinge, leuchtet nicht ein. Zwar legt die SGV die «Schadenstatistiken», auf welche sie referenziert, nicht vor. Jedoch kann als gerichtsnotorisch festgehalten werden, dass die Bauweise mit Biberschwanzziegeln einjahrhundertaltes Handwerk ist, welches sich durchaus auch für steile, exponierte, repräsentative Dächer eignet.

E. 7.6

Gestützt auf die Fotodokumentation ist der SGV zuzustimmen, wonach die sanierten von den nicht-sanierten Dachelementen leicht zu unterscheiden sind und einige Dachziegel Verwitterungsanzeichen aufweisen. Dass ein Dachdecker diesfalls Unterhaltsarbeiten empfiehlt, offeriert resp. durchführt, erscheint naheliegend. Das geltend gemachte Schadenausmass, der in Rechnung gestellte Austausch von Dachelementen sowie der geltend gemachte Aufwand von 26 Stunden, lassen im Hinblick auf die eher schwachen Windverhältnisse tatsächlich auf das Nachholen von Unterhaltarbeiten schliessen resp. es lässt sich das Gegenteil infolge bereits durchgeführter Arbeiten nicht mehr ermitteln.

E. 7.7

Das Bild vervollständigt die (nicht weiter vom Beschwerdeführer erklärte) Differenz zwischen der Offerte und dem Rechnungsbetrag, welche in vorliegender Situation (Aneinanderreihung von Schadenmeldungen) auf Sanierung über den Ersatz der Schäden hinaus hindeutet (vgl. dazu VWBES.2023.192 E. II.9.6).

E. 7.8

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass Offerte und Rechnung mehr als die Schadensbehebung umfassen. Dies hat der Beschwerdeführer ursprünglich akzeptiert, u.a. indem er dafür gesorgt hat, dass die geltend gemachten Aufwände heute nicht mehr beurteilt werden können. Folglich ist die Limitierung der Schadensdeckung (auf rund die Hälfte der Rechnung) durch die SGV nicht zu beanstanden und die Beschwerde abzuweisen.

8. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebür auf CHF 800.00 festzusetzen sind. Es erfolgt eine Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss. Eine Parteientschädigung ist bei diesem Ausgang des Verfahrens nicht geschuldet (§ 77 Satz 2 VRG).

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 800.00 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

Blut-Kaufmann

E. 8

Am 25. März 2024 wandte sich der Beschwerdeführer an das Verwaltungsgericht und ersuchte darum, den Entscheid der SGV vom 21. März 2024 aufzuheben und die SGV anzuweisen, die gesamten Reparaturkosten zu übernehmen bzw. eine Nachzahlung in der Höhe von CHF 2'243.75 zu leisten. Sinngemäss wurde u.a. beanstandet, nach Vorlage der Offerte sei weder die Kürzung begründet worden, noch eine Besichtigung des Schadens erfolgt. Der Beschwerdeführer verwies auf einen Auszug seiner Buchhaltung, wonach er im Jahr 2022 eine Dachsanierung (CHF 10'309.00) und Reparaturen (CHF 678.00) durchgeführt sowie einen Sturmschaden (CHF 5'208.00) behoben habe, wobei letzterer die SGV vollumfänglich übernommen habe. Sodann machte der Beschwerdeführer geltend,

ihm sei nie mitgeteilt worden, dass die Gebäudeversicherung nur noch Teilzahlungen an Schäden leiste.

E. 9

Die SGV beantragte am 14. Mai 2024 nicht auf die Beschwerde einzutreten, da die am 21. März 2024 versandte Kostengutsprache«in Sachen Inhalt und Leistungsanspruch unverändert () rein der Orientierung»gedient habe, mithin die Beschwerdefrist hinsichtlich der Verfügung vom 28. März 2023 ungenutzt abgelaufen sei. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen. Denn trotz schwacher Windmesswerte werde ein Elementarschaden zwar nicht bestritten (Kollektivereignis), jedoch liessen die gemessenen Windspitzen bei einem ordentlich unterhaltenen Dach nicht das vom Beschwerdeführer geltend gemachte Schadenausmass zu. Folglich sei ein überwiegender Teil der Handwerksarbeiten auf mangelhaften Unterhalt des im Jahr 1822 erstellten Gebäudes zurückzuführen, zumal Ziegeldächer eine Lebensdauer von ca. 50 Jahren hätten. Zwar würden trotz fehlenden tauglichen Beweises partielle Dachsanierungen«nicht grundsätzlich bestritten», jedoch liessen sich auf den Bildern die sanierten von den nicht-sanierten Dachelementen leicht unterscheiden. Rund die Hälfte der Dachziegel würden sehr starke Verwitterungsanzeichen aufweisen. Der geltend gemachte Aufwand von 26 Stunden sowie die Inrechnungstellung einer Ausdeckung resp. der Austausch von Dachelementen liessen auf Unterhaltsarbeiten schliessen. Gegen ein gut unterhaltenes Gebäude spreche schliesslich, dass das Gebäude bei der letztmaligen Schätzung (2008) eine Entwertung von 30% zum Neuwert erfahren habe.

E. 10

Der Replik des Beschwerdeführers vom 3. Juni 2024 lag u.a. ein Auszug des Kassabuchs bei. Der Beschwerdeführer beanstandete die fehlende Besichtigung vor Ort und bestritt die Winddaten. Er stellte sich weiter sinngemäss auf den Standpunkt, eine Offerte resp. Kostengutsprache sei kein taugliches Anfechtungsobjekt, massgeblich sei die Rechnung resp. die effektive Schadenssumme. Es seien am 200-jährigen Dach immer wieder Sanierungen durchgeführt worden, eine Gesamtneueindeckung sei unverhältnismässig und würde die hypothekarische Belastungsgrenze überschreiten. Um das schützenswerte Bild zu erhalten, nutze er wenn möglich Occasionsziegel, weshalb man die Reparaturen kaum sehe. Schliesslich sei die Bauweise mittels Biberschwanzziegel anfälliger für Sturmwinde und würde den Ersatz der Latten bedingen.

E. 11

Die SGV duplizierte mittels abschliessender Bemerkungen vom 11. Juni 2024 und wies unter Beilage eines Artikels aus dem Oltner Tagblatt darauf hin, dass inzwischen ein (anderer) Teil des Daches eingebrochen sei, was den allgemeinen Zustand des Daches illustriere. Der vorliegend relevante Schaden habe sich mittels dem Bildmaterial für die Schätzungskommission ohne Weiteres vom Schreibtisch aus beurteilen lassen und der Beschwerdeführer habe keine Besichtigung verlangt. Die SGV bestritt, dass Dachkonstruktionen mit Biberschwanzziegeln anfälliger für Sturmschäden seien und stützte sich hierfür auf die «Schadenstatistiken der SGV». Entsprechende Datenlage würde keine Anfälligkeit von Biberschwanzziegel-Konstruktionen für eine erhöhte Schadenanfälligkeit nahelegen; illustrativ wurde auf die «äusserst resistente» Solothurner Altstadt verwiesen, welche eine Vielzahl von Gebäuden mit Biberschwanzziegeln aufweise, die aufgrund der Stockwerkhöhe stark dem Wetter ausgesetzt seien. Der Austausch von Dachlatten sei auch

bei solchen Konstruktionen unüblich.

E. 12

Der Beschwerdeführer machte mit Eingabe vom 13. Juni 2024 geltend, der neue Schaden sei noch nicht abgeklärt und tue vorliegend nichts zur Sache; aus unerklärlichen Gründen hätten sich sämtliche «Aufschiebelinge» des Vordachs miteinander aus der Grundkonstruktion gelöst. Das Gebäude am Dorfende sei nicht sanierungsbedürftig und das steile Dach aufgrund seiner Lage nicht mit den nahe beieinander liegenden Dächern der Solothurner Altstadt zu vergleichen.

E. 13

Soweit nicht bereits dargelegt, wird für die Parteistandpunkte auf die Akten verwiesen.

II.

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