



Fall-Nr.:	B 2005/160
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	06.07.2006
Entscheiddatum:	06.07.2006

Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 30. November 2006 Gebäudeversicherung, Art. 37 Abs. 2 GVG (sGS 873.1), Gleichstellung mit dem Versicherten. Die Frage, ob ein Härtefall vorliegt, der die Gleichstellung rechtfertigt, beurteilt sich auch im Fall von konzernmässig verbundenen Unternehmen nicht nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise (Verwaltungsgericht, B 2005/160)

Verwaltungsgericht, 6. Juli 2006

Am 6. Januar 2004 kam es auf dem Grundstück der P. AG zu einem Gebäudebrand. Die Gebäudeversicherungsanstalt (abgekürzt GVA) anerkannte gegenüber der P. AG einen Schaden von Fr. 171'700.--. Am 14. Mai 2004 verkaufte die P. AG das Grundstück für Fr. 17'500'000.-- der Genossenschaft A. Es wurde vereinbart, dass der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr rückwirkend per 1. Januar 2004 statfinde. Die Handänderung wurde am 18. Mai 2004 vollzogen. Am 17. August 2004 teilte die GVA der Genossenschaft A. mit, für die beabsichtigte Instandstellung des beschädigten Gebäudes würden keine Versicherungsleistungen ausgerichtet. Mit Verfügung vom 14. Oktober 2004 lehnte die GVA das Gesuch der Genossenschaft A. um Gleichstellung mit der Versicherten und um Zusicherung der Auszahlung der Wiederaufbauentschädigung ab. Sie begründete dies damit, der Verkauf an die Genossenschaft A. sei erst zustandegekommen, nachdem der Alleinaktionär der P. AG das ganze Aktienpaket der X. AG übertragen und die B-Bank ihre Forderungen gegenüber der P. AG an die S. AG abgetreten habe. Dieser Gläubigerwechsel von der B-Bank auf die S. AG habe erst am 9. Januar 2004 und damit nach dem Brand stattgefunden. Somit sei die S. AG zum Zeitpunkt des Schadenfalls nicht Gläubigerin



gewesen und könne gegenüber der GVA keine Ansprüche geltend machen. Am 27. Oktober 2004 erhoben die Genossenschaft A., die P. AG und die S. AG Rekurs. Sie machten geltend, Käuferin, Verkäuferin und Pfandgläubigerin seien wirtschaftlich verbunden. Die Verwaltungskommission der GVA trat auf die Rekurse der P. AG und der S. AG nicht ein und wies den Rekurs der Genossenschaft A. ab. Die Genossenschaft A., die P. AG und die S. AG erhoben Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Am 21. Dezember 2005 stellte die P. AG der GVA ein Gesuch um Auszahlung der Wiederaufbauentschädigung. Dieses wurde am 1. Februar 2006 abgewiesen. Der von der P. AG erhobene Rekurs wurde als Sprungbeschwerde dem Verwaltungsgericht überwiesen. Während des Beschwerdeverfahrens übernahm die S. AG die Genossenschaft A. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerden ab.

Aus den Erwägungen:

4./ Umstritten ist im vorliegenden Fall, ob eine der Beschwerdeführerinnen eine Versicherungsleistung der GVA beanspruchen kann.

a) Nach Art. 37 Abs. 1 GVG entspricht die Versicherungsleistung höchstens dem Verkehrswert, wenn ein zerstörtes Gebäude nicht innert dreier Jahre vom Versicherten oder von ihm gleichgestellten Personen für den bisherigen Zweck wiederhergestellt wird. Dem Versicherten gleichgestellt sind nach Abs. 2 dieser Vorschrift Personen, die im Zeitpunkt des Schadenereignisses einen Rechtstitel auf den Erwerb des Gebäudes besaßen oder die das Gebäude gemäss Erb- oder Familienrecht vom Versicherten erworben haben, sowie Personen, die im Zeitpunkt des Schadenereignisses Pfandgläubiger oder Bürgen waren und das Gebäude zur Wahrung ihrer Interessen erworben haben. Ausnahmsweise können auch andere Personen dem Versicherten gleichgestellt werden, wenn hierfür achtenswerte Gründe nachgewiesen werden.

aa) Zweck der Gleichstellung anderer als der gesetzlich vorgesehenen Personen mit dem Versicherten ist es, Härtefälle zu vermeiden, welche die gesetzliche Regelung mit sich bringen kann. Die Verwirklichung dieser Zielsetzung des Gesetzes muss auch bei



der Bewilligung der Ausnahme gewährleistet sein. Die rechtsanwendende Behörde hat die mit der generellen Regelung verfolgte Absicht weiterzuführen und im Hinblick auf die Besonderheiten des Ausnahmefalls auszugestalten. Ob eine Ausnahmesituation vorliegt, ist eine Rechtsfrage (vgl. GVP 2004 Nr. 39 mit Hinweis auf Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 2546). Das in der Kognition grundsätzlich auf die Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht ist somit befugt, die Konkretisierung der Ausnahmetatbestände durch die Vorinstanz frei zu überprüfen (vgl. GVP 2004 Nr. 39 mit Hinweis auf Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 724 mit Hinweisen).

bb) Wie das Verwaltungsgericht entschieden hat, bedingt die Gleichstellung mit dem Versicherten nach Art. 37 Abs. 2 Satz 2 GVG in jedem Fall, dass der Dritte besondere Umstände nachzuweisen vermag, die eine Ausnahme von der allgemeinen Regelung rechtfertigen. Allerdings ist die Rechtsbeziehung zwischen dem Versicherten und seinem Rechtsnachfolger zum Zeitpunkt des Schadenereignisses für den Nachweis "achtenswerter Gründe" nicht unabdingbar. Die Ausnahmeregelung knüpft nicht an eine rechtliche Bindung zwischen dem alten und dem neuen Eigentümer des beschädigten Gebäudes an. Sie will eine Gleichstellung mit dem Versicherten ausnahmsweise ermöglichen, wenn ein Härtefall vorliegt, unabhängig davon, wie dieser entstanden ist (vgl. GVP 2004 Nr. 39).

b) Unbestritten ist, dass die P. AG zum Zeitpunkt des Schadenereignisses Eigentümerin des Grundstücks war und dass die S. AG zu diesem Zeitpunkt keinen Rechtstitel auf den Erwerb der beschädigten Gebäude besass und auch nicht Grundpfandgläubigerin war. Die S. AG stellt sich auf den Standpunkt, für die Gleichstellung mit der P. AG würden in mehrfacher Hinsicht "achtenswerte Gründe" im Sinn von Art. 37 Abs. 2 Satz 2 GVG sprechen.

aa) Die S. AG argumentiert, mit dem Verkauf der Liegenschaft sei das Versicherungsverhältnis mit allen Rechten und Pflichten auf ihre Rechtsvorgängerin, die Genossenschaft A., übergegangen, so auch das Recht auf Wiederaufbauentschädigungen entsprechend den Verfügungen der GVA vom 26. und 28. Januar 2004. Nach diesen Verfügungen sei der Wiederaufbau innert drei Jahren die



St.Galler Gerichte

einzigste Bedingung für die Auszahlung der Entschädigungen. Auf diese Formulierung habe ihre Rechtsvorgängerin vertrauen dürfen, nachdem im behördlich aufgesetzten Kaufvertrag ohne Vorbehalte auf den Übergang der Schadenversicherungen hingewiesen worden sei.

Vertrauensschutz bei der Rechtsanwendung setzt ein Verhalten oder eine Äusserung der Behörde voraus, die gegenüber einer bestimmten Person eine Vertrauensgrundlage schafft (vgl. J.P. Müller, Grundrechte in der Schweiz, 3. Aufl., Bern 1999, S. 489; Chr. Rohner, St. Galler Kommentar zu Art. 9 BV, Rz. 51). Nach dem in Art. 9 BV verankerten Grundsatz von Treu und Glauben hat der Bürger einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden, wobei sowohl Verwaltungsakte als auch behördliche Auskünfte und Zusagen eine Vertrauensgrundlage bilden können (vgl. B. Weber-Dürler, Neuere Entwicklung des Vertrauensschutzes, in: ZBI 103/2002, S. 288 ff. mit Hinweisen).

Der Verwaltungsakt ist eine besonders augenfällige Vertrauensgrundlage, weil es seine Funktion ist, dem Bürger Klarheit über die konkreten Rechte und Pflichten zu verschaffen (vgl. B. Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Basel/Frankfurt 1983, S. 183 mit Hinweisen). Der Schutz des Vertrauens in eine Zusicherung oder Auskunft setzt voraus, dass sich die Angabe auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht. In Betracht kommen nur behördliche Äusserungen, die inhaltlich einen gewissen Bestimmtheitsgrad aufweisen (vgl. Weber-Dürler, a.a.O., ZBI 103/2002, S. 189 mit Hinweis). Sodann muss die Amtsstelle für die Auskunftserteilung zuständig sein bzw. der Bürger muss sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten dürfen (vgl. BGE 127 I 36 mit Hinweisen und Weber-Dürler, a.a.O., S. 107 mit Hinweisen). Weiter muss der Bürger gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt haben, die ohne Nachteil nicht mehr rückgängig gemacht werden kann (vgl. Weber-Dürler, a.a.O., ZBI 103/2002, S. 288 mit Hinweis). Voraussetzung des Vertrauensschutzes ist schliesslich das Fehlen der Kenntnis der Fehlerhaftigkeit der Vertrauensgrundlage. Wer die Fehlerhaftigkeit der Vertrauensgrundlage kennt, kann somit nicht in guten Treuen davon ausgehen, dass die durch die Behörden erweckten Erwartungen erfüllt werden. Ein berechtigtes Vertrauen ist auch demjenigen abzusprechen, der die Mangelhaftigkeit der Vertrauensgrundlage bei gehöriger Sorgfalt hätte erkennen müssen. Dabei ist auf die individuellen Fähigkeiten und Kenntnisse der



sich auf Vertrauensschutz berufenden Person abzustellen (vgl. Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 657, Weber-Dürler, a.a.O., S. 211 und Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt 1990, Nr. 75 B III b 1 mit Hinweisen).

Zutreffend ist, dass die GVA am 26. und am 28. Januar 2004 je eine Verfügung über eine Versicherungsleistung im Gesamtbetrag von Fr. 171'700.-- erlassen hat. Adressatin dieser Verfügungen war indessen nicht die Rechtsvorgängerin der S. AG, sondern die damalige Eigentümerin des Grundstücks, die P. AG. Entgegen der Annahme der S. AG kann daraus nicht geschlossen werden, als neue Eigentümerin der beschädigten Gebäude habe sie aus Gründen des Vertrauensschutzes Ansprüche gegenüber der GVA (vgl. VerwGE vom 17. August 2004 i.S. B.G. AG). Daran ändert nichts, dass im Kaufvertrag vom 14. Mai 2004 festgehalten wird, dass den Parteien Art. 54 VVG bekannt sei, wonach bestehende Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Käuferschaft übergehen, sofern diese nicht innert 14 Tagen seit der Eigentumsübertragung schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehne. Diese Regelung, die für private Sachversicherungen gilt, ergibt sich für die öffentliche Gebäudeversicherung ohne ausdrückliche Bestimmung aufgrund von Obligatorium und Monopol (vgl. A. Kleiner, Das Recht der öffentlichen Gebäudeversicherungen, Separatdruck aus "Mitteilungen", Jahrgänge 1978/1979, S. 158). Massgebend für die Frage, ob ein Dritter dem Versicherten gleichzustellen ist, sind nach Art. 37 Abs. 2 GVG indessen die Verhältnisse im Zeitpunkt des Schadenereignisses. Eine privatrechtliche Vereinbarung, die zu einem späteren Zeitpunkt getroffen worden ist, ist deshalb ohne Belang. Weiter kann sich die S. AG nicht darauf berufen, ihre Rechtsvorgängerin, die Genossenschaft A. und die P. AG seien übereinstimmend davon ausgegangen, die gegenüber der P. AG zugesicherten Versicherungsleistungen würden der Käuferin des Grundstücks ausbezahlt. In Anbetracht der Höhe der Wiederaufbauentschädigung hätte sich die Rechtsvorgängerin der S. AG bei der GVA nach den versicherungsrechtlichen Auswirkungen der Handänderung erkundigen müssen.

bb) S. AG hält weiter dafür, sie sei der P. AG im Sinn einer Pfandgläubigerin gleichzustellen. Sie begründet dies damit, zum Zeitpunkt des Schadenereignisses sei sie zwar weder Eigentümerin noch Grundpfandgläubigerin gewesen, sie habe indessen aufgrund einer Vereinbarung mit der B-Bank vom 16. Dezember 2003, wonach ihr



St.Galler Gerichte

Forderungen abgetreten worden seien, einen Rechtstitel auf eine grundpfandversicherte Forderung besessen.

Aktenkundig ist, dass bereits im September/Oktober 2003, somit vor dem Schadenereignis vom 6. Januar 2004, zwischen der P. AG und der Rechtsvorgängerin der S. AG, der Genossenschaft A., Verkaufsverhandlungen über das Grundstück stattgefunden haben. Der Verkauf ist aber erst am 14. Mai 2004 erfolgt, nachdem die B-Bank am 15. Dezember 2003 ein Verwertungsbegehren gestellt und am 16. Dezember 2003 ihre Forderungen gegenüber der P. AG der S. AG abgetreten hatte. Unbestritten ist, dass dieser Gläubigerwechsel gemäss Anzeige des Betreibungsamtes vom 15. Januar 2004 erst nach dem Schadenfall, am 9. Januar 2004, stattgefunden hat. Er begründet unter den gegebenen Umständen keinen Härtefall, auch wenn er im Hinblick auf eine käufliche Übernahme des Grundstücks erfolgt sein sollte, zumal nicht die heutige Eigentümerin und vormalige Gläubigerin, die S. AG, sondern die Genossenschaft A. die Liegenschaft vorerst, allerdings erst Monate später, erworben hat.

cc) Die S. AG macht weiter geltend, die Gleichstellung solle nach dem Willen des Gesetzgebers dann erfolgen, wenn es zweckmässig erscheine, so auch, wenn der Wiederaufbau dem Versicherten weder möglich noch zumutbar sei. Der P. AG sei es aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation weder möglich noch zumutbar gewesen, den Wiederaufbau durchzuführen. Es hätten sich keine Unternehmer finden lassen, die bereit gewesen wären, Arbeiten für eine für mehrere Millionen Franken betriebene Gesellschaft auszuführen und dies zu Gunsten eines Grundstücks, das vor der Verwertung gestanden sei.

Wie dargelegt, sind "achtenswerte Gründe" nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht bereits nachgewiesen, wenn feststeht, dass der Versicherte verhindert gewesen ist, seine Ansprüche selber geltend zu machen. Die Tatsache allein, dass sich die P. AG bereits vor dem Schadenereignis am 6. Januar 2004 in finanzieller Hinsicht in einer prekären Situation befand und deshalb nicht in der Lage war, den Wiederaufbau der beschädigten Gebäude zu veranlassen, rechtfertigt deshalb für sich allein keine Ausnahme von der Regel. Zutreffend ist zwar, dass ein Dritter, der das Schadenobjekt erwirbt, dem Versicherten gleichgestellt werden kann, wenn er



dafür "achtenswerte Gründe" geltend zu machen vermag. Von "achtenswerten Gründen" kann im vorliegenden Fall indessen nicht gesprochen werden. Ein mit der versicherten P. AG "konzernmässig verbundenes" Unternehmen – die Genossenschaft A. – hat das vom Schaden betroffene Grundstück einige Monate nach dem Schadenereignis zu demselben Preis erworben, der einige Monate vor dem Schadenereignis vorgesehen worden war und dieses Unternehmen ist später von einer anderen "konzernmässig verbundenen" Gesellschaft und Gläubigerin – der S. AG - fusionsweise absorbiert worden. Sodann hat die S. AG einen Tag vor Abschluss des Kaufvertrags, am 13. Mai 2004, alle Aktien der P. AG gekauft und ist so indirekt Eigentümerin des Grundstücks geworden. Dieses Vorgehen lässt zwar darauf schliessen, dass nicht nur die P. AG saniert, sondern dem ganzen Firmenkonglomerat wirtschaftliche Vorteile verschafft werden sollten, zumal eine unabhängige Drittperson wohl kaum bereit gewesen wäre, für das brandgeschädigte Objekt denselben Preis zu bezahlen, der vor dem Schadenereignis als angemessen erachtet worden war, ohne sich vorgängig bei der GVA nach der Versicherungsleistung zu erkundigen. "Achtenswerte Gründe" vermag die S. AG damit indessen nicht nachzuweisen.

dd) Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die S. AG mit ihrem Rechtsbegehren, der Entscheid der Verwaltungskommission der GVA sei aufzuheben und sie sei der P. AG gleichzustellen bzw. es sei ihr die Wiederaufbauentschädigung auszubezahlen, nicht durchdringt. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen.

c) Nach Ansicht der P. AG liegen ebenfalls verschiedene Gründe vor, die dafür sprechen, dass die Wiederaufbauentschädigung ihr ausgerichtet werden muss.

aa) Die P. AG begründet ihren Standpunkt damit, der von der S. AG veranlasste Wiederaufbau gehe wirtschaftlich zu ihren Lasten. Er sei in Erfüllung des Kaufvertrags erfolgt und der Kaufpreis sei gegenüber dem Verhandlungspreis, der vor dem Schadenereignis festgelegt worden sei, unverändert geblieben. Des weiteren seien Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2004 – einem Zeitpunkt, als die Liegenschaften noch nicht beschädigt gewesen seien - auf die Rechtsvorgängerin der S. AG übergegangen.

Diese Auffassung kann das Verwaltungsgericht nicht teilen. Auch Private sind im Rechtsverkehr mit den Behörden an den Grundsatz von Treu und Glauben gebunden



(vgl. Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 712). Die P. AG, welche zum Zeitpunkt des Schadenereignisses Eigentümerin des Grundstücks war, widerspricht sich selbst. Sie macht geltend, sie habe das Grundstück vor der Wiederherstellung verkaufen müssen, weil sie von Zwangsvollstreckungsmassnahmen betroffen gewesen sei. Sodann verlangt die S. AG, welche die Aktien der P. AG übernommen hat, sie sei der P. AG gleichzustellen, weil diese aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation nicht in der Lage gewesen wäre, den Wiederaufbau durchzuführen. Es widerspricht Treu und Glauben und ist zudem unglaubwürdig, wenn die P. AG ebenfalls behauptet, der Wiederaufbau sei wirtschaftlich zu ihren Lasten erfolgt bzw. die S. AG werde die Sanierungskosten bei ihr einfordern. Hinzu kommt, dass der Kaufvertrag, den die Rechtsvorgängerin der S. AG mit der P. AG abgeschlossen hat, bezüglich der Wiederaufbauentschädigung keinen Hinweis enthält.

bb) Die P. AG bringt weiter vor, sie habe Anspruch auf die Wiederaufbauentschädigung, weil sie zufolge drohender Zwangsvollstreckungsmassnahmen genötigt gewesen sei, das schadenbetroffene Grundstück vor der Wiederherstellung zu verkaufen. Unbestritten ist demnach, dass nicht die P. AG, sondern ihre Rechtsnachfolgerin die Gebäude instand gestellt hat. Somit steht ihr nach Art. 37 Abs. 1 GVG keine Wiederaufbauentschädigung zu.

cc) Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die GVA das Gesuch der P. AG um Ausrichtung der Wiederaufbauentschädigung zu Recht abgewiesen hat.