

3.1 Mit dem angefochtenen Entscheid verweigerte die Vorinstanz eine über den anerkannten Betrag von Fr. 55 000.-- hinausgehende Vergütung des entstandenen Hagelschadens am Gebäude der Rekurrentin. Sie macht zusammengefasst geltend, dass der geltend gemachte Schaden (Dachsanierung, Austrocknung, Ersatz Parkettboden Fitnessraum) durch zumutbare Massnahmen, insbesondere durch ordentlichen Unterhalt des Flachdaches bzw. Ersatz der Flachdachfolie, hätte verhindert bzw. minimiert werden können. So habe die Flachdachfolie mit ihren 25 Jahren ihre Lebensdauer überschritten. Die Folie sei an den Rändern extrem abgespannt gewesen und habe eine «Trommel» gebildet. Der schützende Kies auf dem Flachdach sei entlang dem Dachrand abgerutscht gewesen. Zum Zeitpunkt des Schadeneintritts sei eine Totsanierung des Daches angezeigt gewesen. Der geltend gemachte Schaden wäre in dieser Höhe nicht entstanden, wenn die Dachfolie nicht abgespannt und spröde, sondern am Boden aufgelegt und von Kies geschützt gewesen wäre. Es könne sodann auch nicht sein, dass der Schaden im Inneren des Gebäudes (insb. Wasserschaden am Parkett im Fitnessraum) zu einem grösseren als dem vergüteten Teil infolge der zerschlagenen Oblichter entstanden sei. Ursache für den Wassereintritt sei primär die vom Hagel durchlöchernde Dachfolie gewesen.

Anlässlich des Augenscheins präziserte die Rekurrentin ihre Forderung unter Einreichung einer Kostenzusammenstellung dahingehend, dass sie zusätzlich zu dem bereits anerkannten Schaden von Fr. 55 000.-- die Kosten für die Dachreparatur, für den neuen Boden im Fitnessraum sowie für Austrocknungs-/Malerarbeiten im Umfang von total Fr. 83 135.80 ersetzt haben will. Sie stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, dass auch der Schaden zu ersetzen sei, der infolge der durch Hagel beschädigten Flachdachfolie entstanden sei. So sei die Flachdachfolie nicht überaltert gewesen, könne doch bei einer Konstruktion wie im vorliegenden Fall mit einer Lebensdauer von 25-30 Jahren gerechnet werden. Die Folie habe noch nicht zwingend ersetzt werden müssen. Aus dem Umstand, dass die Randbereiche der Dachhaut konstruktionsbedingt freigelegen hätten, könne kein Konstruktionsmangel und auch kein mangelhafter Unterhalt abgeleitet werden. Die seit der Erstellung des Flachdachs ungeschützten Randbereiche der qualitativ hochwertigen Folie seien witterungsresistent gewesen. Sodann sei nicht nur die vom Hagel beschädigte Dachfolie ursächlich gewesen für den Parkettschaden, sondern zu einem wesentlichen Teil die durchgeschlagenen Oblichter, durch welche ein Grossteil des Wassers ins Gebäudeinnere und auf den Parkettboden im Fitnessraum habe gelangen können.

3.2 Gemäss § 19 GebVG sind Gebäude gegen Elementarschäden, wie sie beispielsweise durch Hagelschlag entstehen können (Ziff. 2), versichert. Es ist im vorliegenden Fall unbestritten, dass der aus dem Hagelereignis vom 1. Juli 2012 resultierende Schaden grundsätzlich unter die genannte Bestimmung fällt.

Umstritten ist hingegen, ob vorliegend ein Ausschlussgrund gemäss § 20 GebVG gegeben ist. Laut § 20 Ziff. 3 GebVG gelten namentlich Schäden, die voraussehbar waren und deren Entstehung durch zumutbare Massnahmen hätte verhindert werden können, nicht als Elementarschäden. Das Gesetz nennt als Beispiele Schäden zufolge schlechten Baugrunds, unfachgemässer oder unsolider Bauausführung oder Abdichtung oder mangelhaften Gebäudeunterhalts.

3.3 Im vorliegenden Fall ist strittig, ob der geltend gemachte Schaden (Dacharbeiten, Ersatz Parkettboden im Fitnessraum, Austrocknungs-/Malerarbeiten) durch zumutbare Massnahmen im Sinne von § 20 Ziff. 3 GebVG hätte verhindert werden können und damit vermeidbar gewesen wäre. Konkret geht es um die Frage, ob die für den Schaden (mit-)ursächliche Flachdachfolie überaltert war und hätte ersetzt werden müssen.

Unbestrittenermassen handelt es sich bei der Flachdachfolie um eine PVC-Flachdachfolie der Firma Sarnafil (Sarnafil G 410-18). Das Flachdach wurde 1987 als sogenanntes Warmdach mit einer Schutzschicht aus Rundkies ausgebildet. Die Folie war also beim Schadenseintritt am 1. Juli 2012 rund 25 Jahre alt.

Wie das Verwaltungsgericht bereits mehrfach festgehalten hat, stellt das Nichtersetzen einer überalterten Folie einen offensichtlich mangelhaften Gebäudeunterhalt im Sinne von § 20 Ziff. 3 GebVG dar. Dabei ist die bautechnische Lebensdauer einer PVC-Flachdachfolie bei 20 Jahren anzusetzen, hat doch ein von der Sarnafil International AG bei der B AG in Auftrag gegebenes Gutachten betreffend Alterungsprobleme und Verbesserungsmassnahmen bei PVC-P-Dachbahnen vom März 1998 ergeben, dass die übliche Nutzungsdauer entsprechender Flachdächer bei eben diesen 20 Jahren anzusetzen und infolge vorzeitiger Alterung gar noch um 5 bis 12 Jahre zu verkürzen ist. Hat eine PVC-Flachdachfolie dieses Lebensalter erreicht, ist sie überaltert und kann nur noch als beschränkt witterungsresistent gelten. Spätestens mit dem Überschreiten der Lebensdauer einer Flachdachfolie besteht für die Liegenschaftseigentümer das Risiko, dass bei heftigen Witterungseinflüssen – also auch bei Hagel – Schäden an der Folie auftreten können. Grundsätzlich steht es dem Eigentümer – unter Vorbehalt von § 39 GebVG – zwar frei, das Risiko auf sich zu nehmen, eine veraltete Dachfolie nicht zu ersetzen und die Sanierungskosten auf diese Weise um einige Jahre hinaus zu schieben. Dieses Risiko und allfällige Sanierungskosten, die sich hieraus Risikos ergeben, dürfen jedoch im Schadensfall nicht auf die Gebäudeversicherung überwältzt werden (vgl. zum Ganzen VGr, 5. Februar 2003 VB.2002.00345; VGr, 25. Februar 2004, VB.2003.00434; VGr, 1. September 2004, VB.2004.00220).

3.4 Wie sich den Akten, insbesondere den eingereichten Fotografien von der Schadenaufnahme, eindeutig entnehmen lässt und wie selbst die von der

Rekurrentin eingereichte Fachexpertise ausführt, hat sich die 25 Jahre alte Flachdachfolie infolge Weichmacherverlusts bzw. -wanderung und Alterung vom Dachrand und der Oblichtfassung abgelöst. Die Dachfolie hat sich abgespannt, und die darauf liegende Kiesschicht auf der vom Dachrand schief zur Dachfläche abfallenden Dachfolie ist abgerutscht. Die Folie zeigt am Rand zum Teil wulstartige Verformungen, welche auf Spannungen hinweisen. Sie bildet quasi eine gespannte «Trommel», die von einem stärkeren Hagelschlag, wie er im Kanton Zürich alle paar Jahre vorkommt, ohne weiteres durchschlagen werden konnte. Eine nicht abgespannte, am Boden bzw. Dachrand aufliegende und vom Kies vollständig geschützte Folie wäre durch das Hagelereignis vom 1. Juli 2012 nicht beschädigt worden. Das Nichtersetzen der überalterten Folie durch die Rekurrentin stellt einen offensichtlich mangelhaften Gebäudeunterhalt im Sinne von § 20 Ziff. 3 GebVG dar. Zu Recht hat daher die GVZ weder den Schaden an der Dachfolie selbst noch den aufgrund der beschädigten Dachfolie entstandenen Folgeschaden ersetzt.

Zu diesem verhinderbaren Folgeschaden sind einerseits die geltend gemachten Aufwendungen für (provisorische) Sanierungsarbeiten am Flachdach bzw. der beschädigten Folie zu zählen, andererseits aber auch die Kosten für den Ersatz des Parkettbodens im Fitnessraum und die Austrocknung/Malerarbeiten in der geltend gemachten Höhe. Wie sich nämlich den Akten entnehmen lässt und anlässlich des Augenscheins erhellte, ist der Wassereinbruch, der für den Parkettschaden im Fitnessraum, die Austrocknung der Räumlichkeiten sowie für die Malerarbeiten im Gebäudeinneren ursächlich war, primär auf die durchlöcherterte Dachfolie zurückzuführen und nur zu einem kleinen Teil auf die vom Hagel beschädigten Oblichter. So befand sich über dem beschädigten Parkettboden des Fitnessraumes nur ein einziges Oblicht mit einer Doppelverschalung aus Kunststoffglas. Ein zweites (kleineres) doppelschaliges Oblicht befand sich über dem mit einem Plattenboden versehenen Eingangsbereich zum Fitnessraum. Letzteres wurde vom Hagel nicht komplett zerschlagen, sondern es ist nur die äussere Verglasung teilweise in Brüche gegangen. Durch dieses Oblicht konnte demnach – wenn überhaupt – nur eine kleinere Menge Wasser ins Gebäudeinnere, sprich in den Eingangsbereich und von dort in den Fitnessraum und auf dessen Parkettboden gelangen. Selbst wenn zudem auch die doppelschalige Lichtkuppel über dem Fitnessraum vom Hagel vollständig zerschlagen worden wäre, wäre der den Wasserschaden am Parkettboden, die Austrocknung der Räumlichkeiten und die Malerarbeiten bewirkende Wassereinbruch nicht primär auf die beiden beschädigten Oblichter zurückzuführen. So wiesen am Augenschein die unteren Einfasszargen beider Lichtkuppeln keinerlei Hinweise auf einen (grösseren) Wassereinbruch bei den Oblichtern auf. Es erhellte vielmehr, dass die entlang des gesamten Dachrands vom Hagel durchschlagene Flachdachfolie hauptursächlich für den Wassereintritt und folglich für den Schaden im Gebäudeinneren war. Durch die durchlöcherterte Flachdachfolie konnte Meteorwasser eindringen und praktisch ungehindert durch die Holorib-Decke und entlang der diese stützenden Stahlträger auf den Parkettboden des Fitnessraums fliessen, der gemäss rekurrentischen Angaben auf einem Teppich schwimmend verlegt war. Wenn die Vorinstanz nun für den Wasserschaden, der nicht infolge der beschädigten Flachdachfolie, sondern einzig infolge der beschädigten Verglasung der Oblichter entstanden ist, pauschal Fr. 5000.-- vergütet, dagegen eine Vergütung

für sämtliche infolge der beschädigten Flachdachfolie entstandenen Schäden ausgeschlossen hat, ist dies vertretbar und nicht zu beanstanden.