



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Augustinergasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

602 2020 13

Urteil vom 4. September 2020

II. Verwaltungsgerichtshof

Besetzung	Präsident:	Christian Pfammatter
	Richter:	Johannes Frölicher Dominique Gross
	Gerichtsschreiber-Praktikant:	David Schmid
Parteien	A._____ , Beschwerdeführerin , vertreten durch Rechtsanwältin Maria Riedo	
	gegen	
	KANTONALE GEBÄUDEVERSICHERUNG, Vorinstanz	
Gegenstand	Schutz gegen Feuer- und Elementarschäden, übergangsrechtlicher Versicherungswert	
	Beschwerde vom 30. Januar 2020 gegen den Einspracheentscheid vom 12. Dezember 2019	

Sachverhalt

A. A._____ (Beschwerdeführerin) ist Eigentümerin des Grundstücks Art. bbb des Grundbuches der Gemeinde C._____, auf welchem sich unter anderem ein Ofenhaus, Baujahr 1863, befindet (Vers.-Nr. ddd, 95 m², Einstellraum, Remise; Fläche des Grundstücks 111'527 m²).

B. Am Morgen des 31. Dezember 2018 brannte das Ofenhaus, wofür ein Kaminbrand oder ein Wärmestau als ursächlich angesehen wurden.

C. Am 3. Januar 2019 führte ein Vertreter der Kantonalen Gebäudeversicherung (Vorinstanz) eine Ortsbesichtigung durch. Gestützt auf dabei erstellte Fotografien und die Ortsbesichtigung wurde der Schaden im Schätzungsprotokoll vom 9. Januar 2019 geschätzt. Die Schätzung erfolgte in Prozenten des indexierten Versicherungswerts (basierend auf dem am 14. November 2017 festgestellten Versicherungswert von CHF 160'000.-; differenziert nach den jeweiligen beschädigten Gebäudeteilen; insgesamt CHF 45'175.-), zuzüglich Demontage- und Entsorgungskosten von 15 % (CHF 6'776.25), und entsprach insgesamt CHF 51'951.25.

D. Die Beschwerdeführerin nahm am 4. Februar 2019 zur Schadensschätzung Stellung und machte geltend, dass das Ofenhaus zu zwei Dritteln beschädigt sei und der Schaden in Anbetracht der Versicherungssumme von CHF 160'000.- deshalb etwa CHF 106'000.- betrage. Mit Schreiben vom 22. Februar 2019 nahm sie erneut Stellung und wiederholte, dass insbesondere der Schaden im Obergeschoss sehr niedrig geschätzt worden sei. Dem Schreiben war die Rechnung für ein provisorisches Dach zur weiteren Schadensverhinderung beigelegt.

E. Die Vorinstanz teilte der Beschwerdeführerin am 26. März 2019 mit, dass der Schaden neu auf insgesamt CHF 68'867.90 geschätzt werde (versicherter Schadenswert infolge Unterversicherung: CHF 52'655.20, bei einem tatsächlichen Schadenswert von CHF 110'905.-; Zuschlag für zusätzliche Leistungen: CHF 7'898.30; erhaltende Massnahmen: CHF 8'314.40). Sie begründete dies damit, dass am 20. März 2019 der Zeitwert des Ofenhauses neu auf CHF 337'000.- geschätzt worden sei. Da der Versicherungswert gemäss der Schätzung vom 14. November 2017 indes nur CHF 160'000.- betragen habe, liege ein Fall von Unterversicherung vor, weshalb die auszurichtende Entschädigung in Anwendung der Proportionalregel um das Verhältnis der Unterversicherung gekürzt werde, unter Beibehaltung der am 9. Januar 2019 ermittelten Schadensprozentsätze. Die Vorinstanz räumte der Beschwerdeführerin die Möglichkeit zur Stellungnahme ein, bevor sie einen entsprechenden Entschädigungsentscheid erlasse.

F. Von dieser Möglichkeit machte die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 4. April 2019 Gebrauch. Sie brachte insbesondere vor, dass ihr eine Unterversicherung von mehr als 50 % nicht angelastet werden könne, da sie selbst 2017 eine neue Einschätzung veranlasst habe und damit ihrer Pflicht zur Vermeidung eines Missverhältnisses zwischen Prämienzahlung und Versicherungsleistung nachgekommen sei. Weiter seien zwischen 2017 und 2019 keine baulichen Massnahmen am Ofenhaus vorgenommen worden, weshalb die Erhöhung des Raummasses von 597 m³ im Schätzungsprotokoll des Jahres 2017 auf 644 m³ im Schätzungsprotokoll des Jahres 2019 nicht nachvollziehbar sei. Die Unterversicherung habe deshalb die Vorinstanz zu verantworten. Im Übrigen rügte sie erneut die tiefe Schadenseinschätzung des Obergeschosses, welche von 25 % auf mindestens 50 % zu erhöhen sei.

G. Am 6. Mai 2019 bestätigte die Vorinstanz, dass sie an ihrer Schadensschätzung vom 26. März 2019 festhalte und mithin eine Entschädigung von insgesamt CHF 68'867.90 gewährt werde. Sie führte insbesondere aus, dass die Berechnung in Prozenten des indexierten Versicherungswerts vom 9. Januar 2019 und jene in Anbetracht der Unterversicherung vom 26. März 2019 einen Unterschied von etwa CHF 700.- aufwiesen, die Einschätzungen damit (binahe) denselben Betrag zeigten und deshalb korrekt seien.

H. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin am 6. Juni 2019 Einsprache. Sie brachte insbesondere vor, dass aus dem Vergleich der Schätzungswerte von 1992, 2017 und 2019 und vor dem Hintergrund, dass zwischen den Schätzungen von 2017 und 2019 keine baulichen Massnahmen vorgenommen worden seien, gefolgert werden müsse, dass der Schätzungswert von 2017 falsch gewesen sei. Da die Vorinstanz diesen Fehler und die daraus resultierende Unterversicherung zu verantworten habe, verstosse es gegen den Vertrauensgrundsatz, wenn die Proportionalregel auf die Entschädigung angewandt werde. Der versicherte Schaden sei deshalb in Prozenten des indexierten Versicherungswerts vom 20. März 2019 und ohne Berücksichtigung der Proportionalregel auf CHF 110'905.- festzulegen.

I. Mit Einspracheentscheid vom 12. Dezember 2019 lehnte die Vorinstanz die Einsprache ab. Sie kehrte dabei von der Annahme der Unterversicherung ab, da gemäss den Übergangsbestimmungen der altrechtlichen Versicherungswert als "fiktiver Neuwert" anzuwenden sei. Anhand der neurechtlichen Neuwertschätzung von 2019 lasse sich dennoch der ermittelte Schadensprozentsatz bestätigen. Anstelle der eigentlich tieferen Entschädigungssumme befand die Vorinstanz im Einspracheentscheid, zu Gunsten der Beschwerdeführerin auf dem höchsten Schadensschätzungswert von insgesamt CHF 68'867.90 zu verbleiben (Schadenseinschätzung vom 26. März 2019 von CHF 52'655.20, zuzüglich Zuschlag für die zusätzliche Leistung von CHF 7'898.30 und die provisorische Dachdeckung von CHF 8'314.40). Die Vorinstanz bestätigte damit im Ergebnis den Entschädigungsentscheid vom 6. Mai 2019.

J. Die Beschwerdeführerin gelangte mit Beschwerde vom 30. Januar 2020 an das Kantonsgericht. Sie beantragt insbesondere, der Einspracheentscheid vom 12. Dezember 2019 sei aufzuheben und die Sache sei zur Festlegung des versicherten Schadens und der Entschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter sei der versicherte Schaden auf CHF 110'905.- festzulegen und ihr eine Entschädigung in der Höhe von insgesamt CHF 135'855.15 auszubezahlen.

K. Die Vorinstanz beantragt am 12. März 2020 die Abweisung der Beschwerde.

L. Auf die weiteren Parteivorbringen und die eingereichten Unterlagen wird – soweit für die Entscheidfindung erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

Das kantonale Gesetz vom 6. Mai 1965 über die Versicherung der Gebäude gegen Brand und andere Schäden (aGVG) wurde mit Inkrafttreten des kantonalen Gesetzes vom 9. September 2016 über die Gebäudeversicherung, die Prävention und die Hilfeleistungen bei Brand und Elementarschäden (KGVG; SGF 732.1.1) auf den 1. Juli 2018 aufgehoben.

Da die Verpflichtungen der Vorinstanz nach dem 1. Juli 2018, d.h. unter neuem Recht entstanden sind, ist dieses neue Recht vorliegend nach Art. 132 Abs. 1 KGVG grundsätzlich anwendbar. Auf die weiteren (und in casu streitigen) Übergangsbestimmungen wird im nachfolgenden eingegangen.

2.

Das Kantonsgericht ist für die Beurteilung von Beschwerden gegen Einspracheentscheide der Vorinstanz zuständig (Art. 127 f. KGVG; Art. 114 Abs. 1 lit. b des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1992 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Die Beschwerdeführerin ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 76 VRG). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG in Verbindung mit dessen Art. 30 Abs. 1 lit. b). Auch wurde der Kostenvorschuss rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

3.

Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden. Die Rüge der Unangemessenheit ist vorliegend ausgeschlossen (Art. 77 f. VRG).

4.

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde im Wesentlichen geltend, dass sich die Übergangsbestimmung von Art. 132 Abs. 2 KGVG bloss auf die Schätzung des Versicherungswerts beziehe. Dagegen regle Art. 28 des Reglements vom 20. Juni 2018 über die Versicherung der Kantonalen Gebäudeversicherung (nachfolgend: RVer) die Schadensschätzung und Entschädigung; gemäss dieser Norm sei bei einem schlechten Gebäudezustand der Zeitwert, bei einem mittleren oder guten Zustand jedoch der Neuwert versichert. Da das Ofenhaus gemäss den Schätzungsprotokollen von 2017 und von 2019 einen mittleren Zustand aufweise, sei für den Schaden vorliegend laut Art. 28 Abs. 2 RVer eine Entschädigung nach dem Neuwert zu gewähren. Die Vorinstanz habe ihr daher zu Unrecht eine zu tiefe Entschädigung zugesprochen.

Die Vorinstanz stützt sich dagegen auf den Standpunkt, dass Art. 28 RVer eine Klarstellung des Art. 132 Abs. 2 KGVG darstelle, und deshalb nicht ein Neuwert oder Zeitwert ermittelt werden müsse, sondern der alte Versicherungswert gemäss dem Schätzungsprotokoll bei mittlerem und gutem Zustand direkt angewendet werde und bei schlechtem Zustand die Entwertung zu berücksichtigen sei.

4.1. Art. 132 KGVG enthält auf Gesetzesebene die übergangsrechtlichen Bestimmungen zum neuen Recht. Auf dessen Abs. 1, wonach vorliegend (grundsätzlich) das neue Recht Anwendung findet, wurde bereits eingegangen.

Art. 132 Abs. 2 KGVG bestimmt sodann folgendes:

"Die Versicherungswerte, die gemäss altem Gesetz gelten, bleiben in Kraft bis zu einer Neuschätzung; sie sind ebenfalls massgebend für die Ermittlung des Neuwerts."

Damit wird schon aufgrund des Wortlauts von Art. 132 Abs. 2 Satz 1 KGVG klar, dass die alten Versicherungswerte, wie sie in den Schätzungsprotokollen (betragsmässig) festgehalten werden, bis zu einer Neuschätzung gültig sind und auch auf Schäden, welche (gestützt auf Art. 132 Abs. 1 KGVG) unter dem neuen Recht entstanden sind, Anwendung finden. Dies bedeutet, dass im Scha-

denfall keine Neuschätzung (vor Ort) vorgenommen wird, um den anwendbaren Versicherungswert als Ausgangspunkt der Schadensschätzung zu eruieren.

Zudem soll laut Art. 132 Abs. 2 Satz 2 KGVG der (laut Schätzungsprotokoll geltende) Versicherungswert zur Ermittlung herangezogen werden, wenn bei der Neuschätzung der Neuwert ermittelt werden soll. Diese Bestimmung regelt indes nach dem Vorgesagten eine Frage der Schätzung des Versicherungswerts, welche unabhängig vom Eintritt eines versicherten Risikos oder einer Schadensschätzung ist.

Hintergrund der Übergangsbestimmung von Art. 132 Abs. 2 KGVG, wonach altrechtliche Versicherungswerte bis zu einer Neuschätzung in Kraft bleiben und zudem für die Ermittlung des Neuwerts massgebend sind, ist, dass die Gebäude bis zum Inkrafttreten des KGVG am 1. Juli 2018 gemäss Art. 2 Abs. 1 aGVG grundsätzlich lediglich zum Ersatzwert versichert waren. Die Grundschatzung entsprach nach Art. 28 Abs. 1 aGVG dem Ersatzwert im Zeitpunkt der Schätzung. Als Ersatzwert galt nach Art. 28 Abs. 2 aGVG der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes bei einer mittleren Schätzung erforderlich wäre, unter Berücksichtigung der zufolge des Alters, des Unterhaltungszustandes und anderer Gründe eingetretenen Wertverminderung. Art. 30 Abs. 1 aGVG stellte zudem klar, dass der Versicherungswert in der Regel dem bei der Einschätzung festgesetzten Ersatzwert oder (ausnahmsweise) dem Neuwert gemäss Art. 29 aGVG entsprach. Der Ersatzwert im Kanton Freiburg stellte damit einen Zeitwert dar (vgl. auch RÜEGG, in: Glaus/Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, systematischer Kommentar, 2009, S. 154, Rz. 18).

Seit Inkrafttreten des KGVG am 1. Juli 2018 sind Gebäude in der Regel nicht mehr zum Ersatzwert bzw. Zeitwert zu versichern, sondern gemäss Art. 84 KGVG zum Neuwert. Damit sollte eine Angleichung an die anderen Kantone mit Gebäudeversicherungsmonopol erreicht werden, in denen bereits zuvor grundsätzlich zum Neuwert versichert wurde (siehe Botschaft 2015-DSJ-127 des Staatsrates an den Grossen Rat vom 16. Februar 2016 zum Entwurf des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, die Prävention und die Hilfeleistung bei Brand und Elementarschäden, Kommentar zu Art. 84 Entwurf, S. 35). So war es doch Ziel der Revision, im Bereich der Gebäudeversicherung – ohne Prämien erhöhungen und in weiterführender Nachachtung des Solidaritätsprinzips – Verbesserungen für die Versicherten anzustreben (Botschaft, S. 28).

4.2. Indes gibt es auch unter dem neuen Recht Fälle, in denen weiterhin zum Zeitwert versichert wird. Art. 102 des kantonalen Reglements vom 18. Juni 2018 über die Gebäudeversicherung, die Prävention und die Hilfeleistung bei Brand und Elementarschäden (KGVR; SGF 732.1.1) bestimmt diesbezüglich folgendes:

"1 Wenn ein versichertes Objekt insgesamt oder in bestimmten Teilen erheblich entwertet ist, wird nur sein Zeitwert berücksichtigt.

Der Zeitwert gilt insbesondere, wenn ein Gebäude:

- a) insgesamt veraltet oder schlecht unterhalten ist, so dass sein Wert höchstens 70 % seines tatsächlichen oder vermuteten Neuwerts beträgt;*
- b) in bestimmten Teilen veraltet oder schlecht unterhalten ist, so dass der Wert dieser Teile höchstens 70 % ihres eigentlichen Neuwerts beträgt und vorausgesetzt, dass sie mehr als 10 % des Gebäudewerts betragen;*
- c) aufgrund seines Unterhalts oder seines Standorts ganz besonderen Naturgefahren ausgesetzt ist;*

- d) *nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erbaut worden ist und dieser Zustand zu einer Erhöhung der versicherten Risiken beiträgt."*

Die ausnahmsweise Anwendung des Zeitwerts (auch) unter dem neuen Recht basiert auf dem Solidaritätsprinzip, dessen Anwendung in Art. 77 Abs. 2 KGVG festgehalten ist, und entsprechende Regelungen sind auch in den anderen Kantonen trotz des Grundsatzes der Neuwertversicherung vorgesehen. So leuchtet es doch ein, dass nicht in den Genuss der Neuwertversicherung kommen kann, wer beispielsweise vermeidbare Risikoerhöhungen oder bewusst die Entwertung einzelner oder mehrerer Gebäudeteile in Kauf nimmt. Es kann den Prämienzahlern nicht unter der Prämisse der Solidarität abverlangt werden, für ein nicht nach lege artis erbautes Gebäude den Schaden im selben Umfang mittragen zu müssen wie für ein nach den Regeln der Technik erbautes. Dies gilt auch für ein Gebäude, welches aufgrund seines fortgeschrittenen Alters (und mangels einer umfassenden Sanierung) in wesentlichem Umfang entwertet ist. Durch eine Entschädigung zum Neuwert bei diesen speziellen Umständen würde das Solidaritätsprinzip verletzt bzw. würden risikofreudige und nachlässige Verhaltensweisen begünstigt, so dass die Anwendung der Neuwertversicherung nicht adäquat wäre (vgl. auch RÜEGG, *in*: Glaus/Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, systematischer Kommentar, 2009, S. 157, Rz. 38 ff.; Beratungen des Grossen Rates der ersten Sitzung vom 6. September 2016, S. 2000 f.).

Mit der Regelung von Art. 102 KGVR wird damit sichergestellt, dass diejenigen von der Neuwertversicherung ausgenommen werden, welche davon aufgrund spezieller Umstände über Gebühr oder unsolidarisch bessergestellt würden; für die Gebäude bzw. für Fälle, welche (exemplarisch) in Art. 102 Abs. 2 KGVR aufgeführt sind, ist daher lediglich gestützt auf den Zeitwert zu entschädigen.

4.3. Wie nachfolgend ausgeführt wird, kann auch Art. 28 RVer hinsichtlich dieser Ausnahmefälle, für die auch nach dem neuen Recht lediglich eine Zeitwertversicherung besteht, kein anderes Ergebnis indizieren. Diese Bestimmung soll die Übergangsregelung von Art. 132 KGVG präzisieren und lautet wie folgt:

"1 Bis eine neue Schätzung vorliegt, verfügen Gebäude, deren Zustand im Schätzungsprotokoll als "schlecht" bezeichnet ist, nicht über eine Versicherungsdeckung zum Neuwert und sind daher zum Zeitwert versichert.

2 Gebäude, deren Zustand im Schätzungsprotokoll als "gut" oder "mittel" bezeichnet ist, verfügen über eine Versicherungsdeckung zum Neuwert, bis eine neue Schätzung vorliegt.

3 Bei einem Schadenereignis ab dem 1. Juli 2018 erfolgt die Entschädigung nach neuem Recht und nach Massgabe des Gebäudezustands, wie er im vor diesem Datum erstellten Schätzungsprotokoll aufgeführt ist."

4.3.1. Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerde zu dieser Bestimmung aus, dass diese übergangsrechtlich die Versicherungsdeckung im Schadenfall und die Entschädigung regle und der massgebliche Versicherungswert aus dem Gebäudezustand herzuleiten sei. Im vorliegenden Fall sei der Gebäudezustand gemäss dem Schätzungsprotokoll mittel, weshalb das Ofenhaus gestützt auf Art. 28 Abs. 2 RVer zum Neuwert versichert gewesen sei. Dieser sei nach Art. 132 Abs. 2 Satz 2 KGVG zu ermitteln.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, dass der nach Art. 132 Abs. 2 Satz 1 KGVG rechtskräftige Versicherungswert anwendbar sei und Art. 28 RVer herangezogen werde um zu bestimmen, ob

der Versicherungswert als Neuwert oder Zeitwert angewendet werde. Sei das Gebäude schlecht unterhalten, müsse beim Versicherungswert die Wertverminderung berücksichtigt werden.

4.3.2. Tritt ein neues Gesetz in Kraft, ist zu klären, auf welche Sachverhalte allenfalls noch altes Recht zur Anwendung gelangen kann (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, *in*: Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage 2016, Rz. 322). Rechtssetzungsakte stellen keine Vertrauensgrundlage dar, da Private von der Revision von Gesetzen ausgehen müssen (BGE 134 I 23 E. 7.5). Beispielsweise Gründe der Rechtssicherheit, der Verhältnismässigkeit, des Willkürverbots oder des Vertrauensschutzes rechtfertigen unter Umständen den Erlass einer angemessenen Übergangsregelung, um die Ablösung des alten Rechts zu erleichtern und unerwünschte Auswirkungen zu verhindern (siehe BGE 130 I 26 E. 8.1, mit Hinweisen). Die Übergangsbestimmungen sind dabei nicht für sich allein zu verstehen, sondern mit den Neuerungen zusammen auszulegen (BGE 107 Ib 89 E 3.b).

4.3.3. Würde der Argumentation der Beschwerdeführerin hinsichtlich Art. 28 RVer gefolgt, so könnte dies dazu führen, dass ein Schaden für ein Gebäude aufgrund des im Schätzungsprotokoll festgelegten Gebäudezustandes zum Neuwert entschädigt wird, obwohl dieses Gebäude sowohl nach altem als auch nach neuem Recht lediglich zum Ersatz- bzw. zum Zeitwert versichert war bzw. sein wird. Zwar lassen sich der Gesetzgebung keine Anhaltspunkte entnehmen, welche darüber Aufschluss geben könnten, mit welchen "Entwertungsbreitbanden" (vgl. hierzu Art. 102 Abs. 2 lit. a und b KGVR) die in Art. 28 RVer genannten Gebäudezustände "schlecht", "mittel" und "gut" zu korrespondieren hätten; es ist jedoch davon auszugehen, dass die Einschätzung des Gebäudezustandes als "schlecht", "mittel" oder "gut" weniger präzise ist als die in Art. 102 Abs. 2 lit. a bzw. b KGVR genannten Entwertungen oder ein blosses Kriterium neben den in Art. 102 Abs. 2 KGVR erwähnten darstellt. Die Anwendung der Übergangsbestimmungen von Art. 28 RVer kann nicht zur Folge haben, dass eine Entschädigung gewährt wird, welche weder im alten noch im neuen Recht vorgesehen ist, zumal sich hierfür im KGVG bzw. im KGVR keine Rechtsgrundlage findet und eine entsprechende Entschädigung überdies wie zuvor erwähnt dem Solidaritätsprinzip widersprechen würde. Für unter dem alten Recht ersatzwertversicherte Gebäude (vgl. hierzu Urteil KG FR 602 2012 115 vom 29. August 2013), die bei einer Neuschätzung und unter dem neuen Recht (weiterhin) zum Zeitwert zu versichern wären, ist demnach auch bei einem übergangsrechtlichen Schadenfall für die Entschädigung lediglich der Zeitwert zu berücksichtigen. Es sprechen keine Gründe der Rechtssicherheit, der Verhältnismässigkeit, des Willkürverbots oder des Vertrauensschutzes für eine Besserstellung jener Gebäude im Vergleich sowohl zum alten als auch zum neuen Recht.

Dies muss selbst dann gelten, wenn der Zustand eines solchen Gebäudes im Schätzungsprotokoll als "mittel" bzw. "gut" qualifiziert wurde, da Art. 102 KGVR insoweit der Übergangsregelung von Art. 28 RVer namentlich aufgrund von Sinn und Zweck der Regelungen vorgeht und die Auslegung der Übergangsbestimmungen im Lichte des neuen Rechts erfolgen muss.

4.3.4. Wie genau Art. 28 RVer in den anderen Konstellationen auszulegen ist bzw. ob respektive inwieweit der Argumentation der Vorinstanz hinsichtlich dieser Bestimmung gefolgt werden kann, ist vorliegend nicht streitig und daher nicht weiter zu untersuchen.

5.

5.1. Vorliegend wurde das fragliche Ofenhaus anlässlich der Schätzung vom 14. November 2017 auf einen Versicherungswert von CHF 160'000.- geschätzt. Dies entspricht – wie oben dargelegt wurde – dem Ersatzwert, zu dem das Gebäude unter dem alten Recht versichert war

(siehe insbesondere auch die Angaben auf S. 1 des Schätzungsprotokolls: Grundschatzung: CHF 160'000.-; Zusatz Neuwert: keine Angaben).

Anlässlich einer neuen (provisorischen) Schätzung vom 20. März 2019 wurde sodann ein versicherter Wert von CHF 337'000.- festgelegt. Dabei handelt es sich – entsprechend der oben dargelegten Bestimmungen zum KGVG, welche am 1. Juli 2018 in Kraft getreten sind und wonach nunmehr grundsätzlich der Neuwert versichert ist – um eine Schätzung des Neuwerts. Dies zeigt sich insbesondere in den Angaben auf S. 1 des Protokolls, wonach sich die Grundschatzung auf CHF 337'000.- beläuft und keine Kürzung für den Zeitwert vorgenommen wurde.

Bei der Grundschatzung des Neuwerts wird die Zeitentwertung nicht berücksichtigt. Auf die Elemente ist demnach keine Entwertung anzurechnen, was sich an den in den Schätzungsprotokollen aufgeführten Einheitspreisen deutlich zeigt (Estrich gemäss alter Schätzung von 2017: CHF 200.-/m³; neue Schätzung von 2019: CHF 550.-/m³; Autounterstand alt: CHF 200.-/m³; neu: CHF 220.-/m³ etc.). In der Einsprache vom 6. Juni 2019 rügte die Beschwerdeführerin, dass sich Qualität und Volumen (die neben den separat auszuweisenden Elementen die Berechnungsgrundlagen für den Versicherungswert darstellen; siehe Art. 104 KGV) zwischen den Schätzungen des Zeitwerts von 2017 und 2019 nicht geändert hätten und deshalb ein Fehler vorliegen müsse. Die Vorinstanz erklärte die Diskrepanz im Einspracheentscheid vom 12. Dezember 2019 schlüssig mit der Anwendung unterschiedlicher Schätzungsgrundsätze, namentlich der Nichtberücksichtigung der Entwertung bei der Neuwertgrundschatzung, womit das Qualitätskriterium angesprochen und die höheren Einheitspreise erklärt werden. Indes ist es in der Tat bedauerlich, dass diese Erläuterung und Begründung erst im Rahmen des Einspracheentscheides erfolgte und die Vorinstanz der Beschwerdeführerin zuvor zu Unrecht entgegen hielt, dass das Gebäude unterversichert und die Entschädigung daher proportional zu kürzen sei. Dabei war die Vorinstanz offenbar in einem ersten Schritt ebenfalls davon ausgegangen, dass die Schätzung von 2019 einen Zeitwert darstellt, was aber nicht der Fall ist.

Die Beschwerdeführerin rügte die provisorische Neuwertschätzung von 2019 in der Beschwerde vom 30. Januar 2020 nicht substantiiert, obwohl ihr jedenfalls aufgrund der Begründung im Einspracheentscheid bewusst sein musste, dass es sich dabei um den Neuwert handelt, und auch gegen die Schätzung des Ersatz- bzw. Zeitwerts von 2017 bringt sie in der Beschwerde nichts vor, was es erlauben würde, auf diese Schätzung, welche grundsätzlich in Rechtskraft erwachsen ist, zurückzukommen.

5.2. Damit liegt – gestützt auf die Schätzungsprotokolle vom 14. November 2017 und vom 20. März 2019 – beim fraglichen Gebäude eine Entwertung von über 52 % vor (Schätzung Ersatz- bzw. Zeitwert 2017, ohne weitere nachträgliche Abwertung: CHF 160'000.-; Schätzung Neuwert 2019: CHF 337'000.-).

5.3. Nach dem Vorgesagten – und obwohl der Zustand des Gebäudes in den Schätzungsprotokollen von 2017 und von 2019 als mittel bezeichnet worden ist – ist daher für die Entschädigung des hier streitigen Schadens gestützt auf Art. 102 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a KGV auf den Zeitwert bzw. auf den beim Eintritt des versicherten Risikos rechtskräftigen Versicherungswert von CHF 160'000.- abzustellen, wie er im Schätzungsprotokoll von 2017 festgehalten wurde.

5.4. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Beschwerde die Schadensprozentsätze gemäss der Schadenseinschätzung vom 26. März 2019 nicht gerügt und es ist auch nicht erkennbar, dass diese unrichtig festgestellt worden wären. Auch der Zuschlag für die zusätzliche Leistung von CHF 7'898.30 und die provisorische Dachdeckung von CHF 8'314.40 sind unbestritten und diesen

Ansätzen ist daher zu folgen. Es ergibt sich damit eine Entschädigungssumme von insgesamt CHF 68'867.90, welche der Beschwerdeführerin mit dem angefochtenen Einspracheentscheid zugesprochen wurde.

6.

6.1. Die Beschwerdeführerin rügte schliesslich, dass die Vorinstanz mit drei unterschiedlichen Begründungen an ihrem ursprünglichen Entscheid für die Berechnung des Schadenswerts festgehalten habe. So sei der Schaden im Januar 2019 gestützt auf den im Jahr 2017 ermittelten Versicherungswert und in Anwendung der Berechnung in Prozenten des indexierten Versicherungswertes auf CHF 51'951.25 geschätzt worden. Nach der Einsprache sei im März 2019 gestützt auf den im Jahr 2019 ermittelten Versicherungswert und in Anwendung der Proportionalregel infolge Unterversicherung ein Schaden von CHF 52'655.20 ermittelt worden. Beide so unterschiedlichen Begründungen wurden mit dem Entschädigungsentscheid der Vorinstanz vom 6. Mai 2019 bestätigt. Alsdann sei im Dezember 2019 wieder gestützt auf den Versicherungswert von 2017 und dieses Mal in Anwendung der Übergangsbestimmung der vorgenannte Schadenswert bestätigt worden. Diese mehrfache Änderung der Begründung durch die Vorinstanz verstosse gegen das Willkürverbot.

6.2. Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn ein angefochtener Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Gemäss bundesgerichtlicher Praxis wird ein Entscheid nur aufgehoben, wenn sowohl Begründung wie Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 142 II 369 E. 4.3.).

6.3. Im konkreten Fall wird die Verletzung des Willkürverbotes aufgrund des widersprüchlichen Verhaltens in Bezug auf die Schadensschätzung, den Entschädigungs- und den Einspracheentscheid geltend gemacht. Die Vorinstanz war mit dem Entschädigungsentscheid vom 6. Mai 2019 fälschlicherweise von einer Unterversicherung ausgegangen und hat im Vergleich zur Schadensschätzung vom 9. Januar 2019 eine höhere Entschädigung zugesprochen. Mit dem Einspracheentscheid vom 12. Dezember 2019 korrigierte sie die falsche Rechtsanwendung, unter Beibehaltung der höheren Entschädigung zu Gunsten der Beschwerdeführerin. Wie bereits erwähnt, ist es bedauerlich, dass die Vorinstanz offenbar in einem ersten Schritt zu Unrecht davon ausgegangen war, dass die Schätzung von 2019 einen Zeitwert darstellt und die Kommunikation mit der Beschwerdeführerin entsprechend ungenau war, und dass dieser Irrtum erst im Einspracheentscheid klargestellt wurde. Dennoch stellt eine Korrektur der falschen Rechtsanwendung im Verfahrensverlauf vor der Vorinstanz kein willkürliches Verhalten dar. Der angefochtene Einspracheentscheid ist weder offensichtlich unhaltbar, noch verletzt er eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz in krasser Weise oder läuft dem Gerechtigkeitsgedanken in stossender Weise zuwider. Er erweist sich demnach als nicht willkürlich und die Rüge der Beschwerdeführerin ist abzuweisen.

7.

Im Ergebnis hat daher die Vorinstanz der Beschwerdeführerin mit dem angefochtenen Einspracheentscheid für den Schaden, der durch den Brand vom 31. Dezember 2018 am Ofenhaus in C. _____ entstanden ist, zu Recht eine Entschädigung von insgesamt CHF 68'867.90 zugesprochen.

Damit ist die Beschwerde vom 30. Januar 2020 abzuweisen und der Einspracheentscheid vom 12. Dezember 2019 ist zu bestätigen.

8.

8.1. Die Kosten, die auf CHF 2'500.- festgelegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 131 Abs. 1 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]). Der Saldo von CHF 1'000.- wird ihr zurückerstattet.

8.2. Es besteht kein Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 137 VRG).

Der Hof erkennt:

- I. Die Beschwerde wird abgewiesen.
- II. Die Verfahrenskosten von CHF 2'500.- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem Kostenvorschuss verrechnet. Der Saldo von CHF 1'000.- wird ihr zurückerstattet.
- III. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
- IV. Zustellung.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG).

Freiburg, 4. September 2020/dgr/dsc

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber-Praktikant: