



Fall-Nr.: B 2021/73
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 01.03.2022
Entscheiddatum: 16.02.2022

Entscheid Verwaltungsgericht, 16.02.2022

Art. 31 Abs. 1 und 2 GVG (sGS 873.1). Art. 34 und 41 Abs. 1 Ziffer 2 GVG.

Art. 45, Art. 47 Abs. 1-3, 49 und 50 Abs. 3 VzGVG (sGS 873.11).

Gebäudeversicherungsleistungen nach Brandfall. Höhe der Schadensumme. Das Verwaltungsgericht kam gestützt auf die GVA-internen Abklärungen und das vom Beschwerdeführer eingereichte Gutachten unter anderem zum Schluss, dass von baulichen und/oder altersbedingten Gegebenheiten als wesentlicher Ursache der fehlenden Verwendbarkeit der baulichen Überreste und - wenn überhaupt - höchstens als Nebenursache von den Auswirkungen/Folgen eines Elementarereignisses (Brand von 2018) auszugehen sei. Letzteres allein sei mit Blick auf die klaren Regelungen von Art. 31 Abs. 2 GVG und Art. 47 Abs. 1 und 2 VzGVG nicht geeignet, einen von der GVA zu übernehmenden Totalschaden überwiegend wahrscheinlich zu belegen. Mit der Vorinstanz sei vom Vorliegen eines von der GVA zu übernehmenden Teilschadens auszugehen. Hinsichtlich der Festlegung der Schadenhöhe fehle es an konkreten Anhaltspunkten für Fehlannahmen bei der Schätzung der Restwerte bzw. für offenkundige Ermessensverletzungen bei der Schadenbemessung durch die Vorinstanz. Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids (Verwaltungsgericht, B 2021/73).

Entscheid vom 16. Februar 2022

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.__,



St.Galler Gerichte

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Daniel Kaiser, Gorisstrasse 3, Postfach 3,
9464 Rüthi,

gegen

Gebäudeversicherung St. Gallen, Verwaltungsrat, Davidstrasse 37, Postfach,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

Gegenstand

Schadenfall vom 7. Oktober 2018; Höhe der Schadensumme

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Am 7. Oktober 2018 wurde die Liegenschaft Restaurant B.__ in X.__ durch einen Brand beschädigt; hierbei kamen zwei Personen ums Leben. Die Schadenaufnahme durch die Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen (GVA) erfolgte am 18. Oktober 2018. Das Untersuchungsamt Y.__ ging von Brandstiftung aus; das Strafverfahren ist noch hängig. Die GVA anerkannte ein versichertes Ereignis unter Vorbehalt des Ergebnisses des laufenden Strafverfahrens, nahm einen Teilschaden an und meldete dem Grundbuchamt die auf einer Schätzung beruhende verhältnismässige Herabsetzung des Versicherungswerts (Zeitwert) von CHF 446'700 auf CHF 66'000. Auf Antrag des Grundeigentümers A.__ ermittelte die GVA in der Folge einen Gebäudeschaden (Zeitwert) von CHF 394'000 sowie Nebenleistungen für Abbruch und Entsorgung von CHF 21'122.55 (Zeitwert) und unterbreitete als Vorschlag eine pauschale Bruttoschadensumme per Saldo aller Ansprüche von CHF 416'000. Nachdem der Grundeigentümer eine höhere Bruttoschadensumme geltend gemacht hatte, anerkannte die GVA mit Verfügung vom 19. August 2019 einen Nettoschadensumme



von CHF 414'923 (Gebäudeschaden-Zeitwert von CHF 394'000 + Nebenleistungen Zeitwert von CHF 21'122.55 abzüglich Pflichtselbstbehalt von CHF 200). Sie wies darauf hin, dass die bereits bezahlten Rechnungen für Abbrucharbeiten und Entsorgung von CHF 12'806.30 bei einer möglichen Schadenleistung abgezogen würden, und die Wiederaufbauentschädigung entfalle, wenn das Gebäude nicht innerhalb von drei Jahren ab Schadendatum wiederhergestellt werde (act. G 16/5/14).

A.b.

Gegen diese Verfügung erhob A.__, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Daniel Kaiser, Rüthi, am 20. September 2019 Einsprache und beantragte höhere Leistungen sowie die Zusprechung einer Entschädigung (act. G 16/5/15). Nach einem Augenschein vor Ort mit den Beteiligten vom 20. November 2019 (act. G 16/5/18) hiess die GVA die Einsprache mit Entscheid vom 31. Januar 2020 teilweise gut und erhöhte die Nettoschadenssumme auf CHF 443'800 (Gebäudeschaden Zeitwert pauschal CHF 422'000 + Nebenleistungen Zeitwert pauschal CHF 22'000 abzüglich Pflichtselbstbehalt CHF 200). Den Antrag auf Entschädigung der ausseramtlichen Kosten wies sie ab (act. G 16/5/21). Den gegen diesen Einspracheentscheid erhobenen Rekurs vom 19. Februar 2020, mit welchem Rechtsanwalt Kaiser für A.__ die Ausrichtung einer höheren Nettoschadenssumme und eine Verzinsung derselben ab 7. Oktober 2018, eine Vergütung des Wertes der nicht mehr verwendbaren Überreste sowie eine Parteientschädigung (für das Einspracheverfahren) beantragte (act. G 16/5/22), wies der Verwaltungsrat der GVA mit Entscheid vom 3. März 2021 ab (Dispositivziffer 1) und auferlegte dem Rekurrenten eine Entscheidgebühr von CHF 1'500 (Dispositivziffern 2 und 3; act. G 2.1). Am 10. März 2021 wurde der Rekursentscheid insofern berichtigt, als in Dispositivziffer 3 zusätzlich das Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten abgewiesen wurde (act. G 2.2).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Kaiser für A.__ am 24. März 2021 Beschwerde mit den Rechtsbegehren, Dispositivziffer 1 der Beschlüsse vom 3. und 10. März 2021 sei aufzuheben. Die Nettoschadenssumme sei auf mindestens CHF 535'606.30 zuzüglich 1.5% (eventualiter 1.25%) Zins ab 7. Oktober 2018 festzulegen (Gebäudeschaden mindestens CHF 480'000 + Nebenleistungen mindestens CHF 55'806.30 abzüglich Pflichtselbstbehalt CHF 200). Zudem sei dem Beschwerdeführer der noch zu bestimmende Wert der nicht mehr verwendbaren Überreste zu vergüten (Ziffer 1). Dispositivziffer 2 der Beschlüsse vom 3. und 10. März 2021 sei aufzuheben und die Entscheidgebühr sei auf die Staatskasse zu nehmen;



eventuell sei darauf zu verzichten (Ziffer 2). Ziffer 3 der Beschlüsse vom 3. und 10. März 2021 sei aufzuheben und dem Beschwerdeführer seien Parteientschädigungen von CHF 13'440.95 für das Verfahren vor der GVA und von CHF 6'720.50 für das Rekursverfahren zuzusprechen (Ziffer 3). Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Staates. Eventuell sei auf die Erhebung von Kosten zu verzichten (Ziffer 4). Es sei eine mündliche Verhandlung durchzuführen (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 10. Juni 2021 bestätigte und begründete der Rechtsvertreter die gestellten Anträge. Gleichzeitig reichte er eine Expertise (Parteigutachten) der Q.__ AG, vom 20. Mai 2021 ein (act. G 12 f.).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 25. Juni 2021 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Erwägungen im Entscheid vom 3. März 2021 und äusserte sich ergänzend zur Beschwerde (act. G 15).

B.c.

Mit Eingabe vom 19. August 2021 bestätigte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers seinen Standpunkt (act. G 20). Die Vorinstanz gab mit Schreiben vom 9. September 2021 den Verzicht auf eine weitere Stellungnahme bekannt (act. G 22).

B.d.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid notwendig, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 56 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, sGS 873.1, GVG, in Verbindung mit Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Sodann ist der Beschwerdeführer zur Beschwerde berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Im Weiteren erfüllt die Beschwerdeeingabe vom 24. März 2021 (act. G 1) in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 10. Juni 2021 (act. G 12) zeitlich, formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.



2.

2.1.

Anspruch auf Versicherungsleistungen besteht nach Art. 45 der Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.11; VzGVG), wenn ein versichertes Ereignis vorliegt, ein Gebäudeschaden entstanden ist, der unmittelbar auf das versicherte Ereignis zurückgeführt werden kann und die Ereigniseinwirkung nicht bestimmungsgemäss (im Sinn von Art. 48 VzGVG) war. Ein Gebäudeschaden wird dem versicherten Ereignis zugerechnet, wenn er *nicht im Wesentlichen auf andere Ursachen* zurückzuführen ist (Art. 31 Abs. 2 GVG, Art. 47 Abs. 1 VzGVG). Nicht vergütet werden insbesondere Schäden, die auf fortgesetztes Einwirken zurückgehen oder die nicht auf eine plötzliche, aussergewöhnlich heftige Einwirkung zurückzuführen sind, wie Schäden zufolge schlechten Baugrundes, ungenügender Fundamente, fehlerhafter Konstruktion oder verwehrlosten Zustandes (Art. 47 Abs. 2 VzGVG). Vorliegend ist der Eintritt eines Versicherungsereignisses (Brand vom 7. Oktober 2018) anerkannt, wobei die Vorinstanz aufgrund des noch laufenden Strafverfahrens einen Vorbehalt im Sinn von Art. 33 Abs. 1 und 2 Ziffer 1 GVG anbrachte (act. G 16/5/14). Streitig ist der Umfang der Versicherungsleistungen.

2.2. Mündliche Verhandlung / Augenschein

Der Beschwerdeführer beanstandet die Nichtdurchführung einer *mündlichen Verhandlung* durch die Vorinstanz. Auch sei er *nicht persönlich angehört* worden, obschon er unter anderem die getätigten Investitionen (welche zu einem höheren Versicherungswert führen würden), die fehlende Zustellung der Versicherungswerte und die fehlende Aufklärung durch die GVA persönlich hätte vortragen können (act. G 12 S. 21 f.). Er rügt sodann eine Gehörsverletzung deshalb, weil im vorinstanzlichen Verfahren kein *Augenschein* durchgeführt worden sei (act. G 12 S. 3 Ziffer 1.2) und beantragt für das vorliegende Verfahren die Durchführung einer mündlichen Verhandlung und eines sachverständigen Augenscheins (act. G 12 S. 2 und 4).

Gestützt auf Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) und Art. 64 in Verbindung mit Art. 55 Abs. 1 VRP ist eine mündliche Verhandlung anzuordnen, wenn sie zur Wahrung der Parteirechte notwendig ist oder zweckmässig erscheint. Nach Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, EMRK) besteht ein Anspruch des Betroffenen, seine Argumente dem Gericht mündlich in einer öffentlichen Sitzung vorzutragen, insbesondere in Streitigkeiten in Bezug auf zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen (vgl. dazu BGer 1C_581/2018 vom



23. Juli 2019 E. 2, BGer 2C_608/2017 vom 24. August 2018 E. 4.2, VerwGE B 2019/41 vom 16. Dezember 2019 E. 3.1, VerwGE B 2019/6 vom 1. Juli 2019 E. 2.1, VerwGE B 2014/182 vom 27. April 2016/25. Mai 2016 E. 3.1 je mit Hinweisen), soweit der Verwaltungsakt der hoheitlich handelnden Behörde massgeblich in Rechte und Pflichten privatrechtlicher Natur eingreift (vgl. VerwGE B 2018/73 vom 26. Februar 2019 E. 2.4, VerwGE B 2018/99 vom 13. Januar 2019 E. 2, je mit Hinweisen). Insoweit die EMRK zur Anwendung gelangt, gilt die Verpflichtung zur Durchführung einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK nicht absolut. Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte und des Bundesgerichts lässt ein Absehen von einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung zu, wenn die Beurteilung eines umstrittenen Sachverhalts nicht vom persönlichen Eindruck der Partei, sondern in erster Linie von den Akten abhängt. Auf die Durchführung einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung kann unter Umständen verzichtet werden, wenn eine Verhandlung nichts zur Klärung der Angelegenheit beiträgt - namentlich wenn keine Tatfragen, sondern reine Rechts- oder Zulässigkeitsfragen umstritten sind - und die Angelegenheit adäquat aufgrund der Akten sowie der schriftlichen Parteivorbringen gelöst werden kann (vgl. BGer 2C_89/2019 und 2C_90/2019 je vom 22. August 2019 je E. 4.2 mit Hinweisen). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (vgl. B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 50 zu Art. 12-13 VRP).

Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall grundsätzlich aus den Akten und insbesondere auch aus dem vom Beschwerdeführer eingereichten Gutachten (act. G 13). Es ist sodann nicht ersichtlich, inwiefern die Beantwortung der hier zu beurteilenden Fragen eines persönlichen Eindrucks bzw. einer persönlichen Äusserung des Beschwerdeführers bedarf. Vielmehr ist der Sachverhalt umfassend der schriftlichen Darstellung zugänglich (vgl. dazu BGer 2C_410/2020 vom 10. November 2020 E. 3.5.1 m.H.). Dem Beschwerdeführer wurde in den vorinstanzlichen Verfahren mehrfach in schriftlicher Form rechtliches Gehör gewährt. Er nahm sodann neben weiteren Begehungen am Augenschein vom 20. November 2019 (act. G 16/5/18) teil. Ein konkreter Anlass, im vorinstanzlichen Verfahren erneut einen Augenschein sowie eine mündliche Verhandlung durchzuführen, bestand damit nicht. Mit Blick auf die nachstehend zu schildernden Gegebenheiten ist sodann nicht



erkennbar und wird vom Beschwerdeführer auch nicht weiter substantiiert, welche neuen entscheiderelevanten Erkenntnisse, die sich nicht bereits aus den Akten und der sehr ausführlichen Beschwerdeergänzung ergeben, durch die für das vorliegende Verfahren beantragte mündliche Verhandlung sowie eine Parteibefragung und einen Augenschein gewonnen werden könnten. Auch aus den nachstehenden Erwägungen wird sich ergeben, dass die Notwendigkeit der Durchführung einer öffentlichen, mündlichen Verhandlung und eines Augenscheins nicht dargetan ist. Die entsprechenden Anträge sind dementsprechend abzuweisen.

2.3. Rechtliches Gehör

2.3.1.

Art. 29 Abs. 2 BV gewährt den Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung; andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, *wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen* (vgl. statt vieler BGE 127 I 54 E. 2b mit Hinweis). Das aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör abgeleitete Akteneinsichtsrecht umfasst den Anspruch, während eines hängigen Verfahrens diejenigen Unterlagen einzusehen, auf welche die Behörde ihren Entscheid *zu stützen beabsichtigt* (vgl. René Wiederkehr, Öffentliches Verfahrensrecht, Zürich 2016, Rz. 81 mit Hinweisen). Aus dem Gehörsanspruch leitet das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung sodann die Pflicht der Behörden ab, ihre Verfügungen und Entscheide zu begründen (vgl. statt vieler BGE 133 III 439 E. 3.3; BGE 133 I 270 E. 3.1; BGE 129 I 236 E. 3.2; BGE 126 I 102 E. 2b; G. Steinmann, in: Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl. 2014, N 49 zu Art. 29 BV). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann (BGE 133 III 439 E. 3.3; BGE 129 I 232 E. 3.2). Dies ist nur möglich, wenn sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können; in diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen 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). Im Einspracheverfahren sind die



Anforderungen an die Begründung insofern herabgesetzt, als dieses Verfahren das rechtliche Gehör, wenn auch nachträglich, gerade sicherstellt bzw. ersetzt (vgl. H.R. Arta, in: Rizvi/Schindler/Cavelti a.a.O., N 71 Überblick).

2.3.2.

Im angefochtenen Entscheid hielt die Vorinstanz fest, der Beschwerdeführer sei im Rekursverfahren in der Lage gewesen, den Einspracheentscheid und vorangehend die Verfügung sachgerecht anzufechten. Inwiefern auch das Akteneinsichtsrecht verletzt sein solle, sei nicht ersichtlich. Die GVA habe dem Beschwerdeführer mehrmals Akten zugestellt (vgl. act. G 16/5/4, 6, 11 und 18). Nachdem Fumoir, Holzanbau und Sitzplatznutzung nicht gebäudeversichert seien, sei nicht massgebend, dass - wohl telefonisch erteilte - Auskünfte der Gemeinde, etwa dass die Investition ins Fumoir lediglich eine Glastüre umfasse und weit unter CHF 30'000 betragen habe oder die Sitzplatznutzung nicht bewilligt worden sei, nicht schriftlich in den Akten aufscheinen würden. Im Übrigen habe die Rekursinstanz volle Kognition, weshalb eine allfällige Gehörsverletzung geheilt worden wäre (act. G 2.1 S. 5).

2.3.3.

Der Beschwerdeführer rügt in diesem Verfahren mit Bezug auf die Frage des Vorliegens eines Total- oder eines Teilschadens eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz bzw. die GVA (act. G 12 S. 3 oben und S. 23 f.). Die Vorinstanz begründete das Vorliegen eines Teilschadens im Wesentlichen mit dem Hinweis auf die einschlägigen rechtlichen Grundlagen und den massgebenden Sachverhalt. Sie zeigte die Überlegungen, von denen sie sich leiten liess, in zureichender Weise auf und setzte sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinander. Zwar äusserte sie sich zum Antrag des Beschwerdeführers auf Einholung eines Gutachtens nicht explizit. Ein eigentlicher Begründungsmangel im oben erwähnten Sinn lässt sich jedoch daraus nicht ableiten, zumal die Sichtweise der Vorinstanz (und die nach ihrer Beurteilung fehlende Notwendigkeit der Gutachteneinholung) aus ihren Ausführungen erkennbar war. Wie sich nachstehend (E. 3.2) zeigen wird, durfte die Vorinstanz sodann auf die Einholung eines externen Gutachtens verzichten, weshalb eine diesbezügliche Verletzung des Gehörsanspruchs und des Anspruchs auf faires Verfahren entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 12 S. 3 Ziffer 1.2 und S. 24 f.) ebenfalls zu verneinen ist. Aus dem Einspracheentscheid (act. G 16/5/21 S. 6 f.) ging sodann die Auffassung der GVA, dass ein Teilschaden und kein Totalschaden vorliegt, unmissverständlich hervor. Im Weiteren ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 12 S. 24 Ziffer 12.2.4) nicht dargetan, dass ihm die für den Entscheid wesentlichen Akten der GVA (vgl. act. G 16/5/11 und 16/5/18) nicht bereits



im Einspracheverfahren bzw. vor dem Einspracheentscheid zur Verfügung gestanden hatten bzw. in welche Akten er nicht hatte Einsicht nehmen können. Eine Gehörsverletzung im Einspracheverfahren ist auch von daher nicht ersichtlich.

2.4. Teilschaden oder Totalschaden

2.4.1.

Während die Vorinstanz unter anderem gestützt auf die Feststellungen des GVA-Fachspezialisten (act. G 16/5/18 Beilagen) von einem Teilschaden ausgeht und die im Einspracheentscheid festgelegte Nettoschadenssumme von CHF 443'800 bestätigt (act. G 2.1 S. 6), macht der Beschwerdeführer einen Totalschaden geltend, weil die vorhandenen Überreste weder für den Wiederaufbau noch für andere Zwecke verwendet werden könnten. Er verlangt CHF 535'606.30 zuzüglich Zins und den Wert der nicht mehr verwendbaren Überreste (act. G 12 S. 2 ff.). - Der Gebäudeschaden wird nach dem Neuwert ermittelt. Unterliegt das Gebäude nicht der Neuwertversicherung, so bemisst sich der Schaden nach dem Zeitwert. Wertverminderungen seit der Gebäudeschätzung sind zu berücksichtigen. Als Grundlage gelten die für die Prämienenerhebung massgebenden Werte (Art. 34 GVG). Ein *Totalschaden* liegt vor, wenn das Gebäude ganz zerstört ist oder vorhandene Überreste weder für den Wiederaufbau noch für andere Zwecke verwendet werden können (Art. 49 VzGVG). Liegt ein *Teilschaden* vor und unterliegt das Gebäude der Zeitwertversicherung, wird der Betrag abgezogen, der dem anteiligen Minderwert entspricht (Art. 50 Abs. 3 VzGVG). Bei zeitwertversicherten Gebäuden werden die notwendigen Abbruch- und Aufräumarbeiten im Verhältnis von Zeitwert zu Neuwert vergütet (Art. 41 Abs. 1 Ziffer 2 GVG).

2.4.2.

Die Vorinstanz begründete ihren Standpunkt mit Hinweis darauf, dass mehrere Besichtigungen und Gespräche mit dem Beschwerdeführer und seinem Vertreter durchgeführt worden seien. Es lägen zureichende Berichte und Beurteilungen von Fachspezialisten vor. Weitere Berichte und Befragungen würden kein anderes Ergebnis erwarten lassen, weshalb in antizipierter Beweiswürdigung auf die Einholung weiterer Berichte verzichtet werden könne. Aus den Bildern (act. G 16/5/18) sei das Vorhandensein umfangreichen Mauerwerks ersichtlich. Gemäss Schilderungen des Fachspezialisten seien beim Augenschein (vom 20. November 2019; act. G 16/5/18 Beilage) keine Beschädigungen des Tragwerks des Erdgeschosses festzustellen gewesen. Die Decke des Erdgeschosses habe sich in ihrem ursprünglichen Zustand befunden und sei durch den Brand nicht direkt beeinträchtigt worden. Zwar zeige der



Putz einzelne Abplatzungen. Tragwände, Gewölbekeller und Fundament seien aber intakt und die Tragfähigkeit habe aufgrund der Bauweise des Mauerwerks durch die kurzzeitige Durchnässung (Löscharbeiten) nicht oder kaum gelitten. Beim Augenschein habe der Fachspezialist die Statik angeschaut und festgestellt, dass das Gebäude von der Bauweise her eher feucht sei. Dies sei schon vor dem Brand der Fall gewesen. Vorhandene Beeinträchtigungen seien auf das Alter des Mauerwerks zurückzuführen, welches dauernden Kontakt zum Erdreich mit seiner wechselnden Feuchtigkeit gehabt habe. Das Brandereignis habe keinen Einfluss auf die Statik gehabt. Mauerwerk und Bodenplatten seien für einen Wiederaufbau des ursprünglichen Gebäudes (Leichtbauweise in Holz) verwendbar (vgl. act. G 16/5/10 f. und G 16/5/18). Die GVA habe auf die Beurteilung der Fachspezialisten abstellen dürfen und von einem Teilschaden ausgehen müssen, da die Überreste für einen Wiederaufbau verwendet werden könnten. Dass der Fachspezialist (in der Beurteilung vom 25. November 2019; act. G 16/5/18 Beilage) rate, im Rahmen des Wiederaufbaus die Fugen näher zu untersuchen und allenfalls auszubessern, stehe dem nicht entgegen, sondern sei in Anbetracht der offenbar vernachlässigten Gebäudepflege eine Empfehlung für den Wiederaufbau. Eine externe Begutachtung sei nicht erforderlich, da die GVA über das notwendige Fachwissen verfüge. Eine solche komme nur in Betracht, wenn das erforderliche Fachwissen nicht innerhalb der Behörde vorhanden sei (act. G 2.1 S. 5 f.).

2.4.3.

Der Beschwerdeführer wendet hierzu ein, die Vorinstanz stütze sich für ihre Auffassung, dass ein Teilschaden vorliege, einzig auf die Beurteilung des GVA-Fachspezialisten ab. Die Erwägungen der Vorinstanz zu den Feststellungen des Fachspezialisten stünden in erheblichem Widerspruch zu dem vom Beschwerdeführer eingeholten Gutachten der Q.__ AG. Aus dem Gutachten ergäben sich klare Anhaltspunkte, dass ein Totalschaden vorliege und allfällige Überreste nicht mehr für einen Wiederaufbau verwendet werden könnten. Für die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz fehle es an einer Begründung. Gestützt auf das Gutachten der Q.__ AG sei von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Mauerwerks auszugehen, wobei eine langfristige Durchnässung stattgefunden habe. Allein aus statischer Sicht und aus Sicherheitsgründen würden sich die Gebäudeteile mutmasslich nicht mehr nutzen lassen. Das Ausmass der Durchnässung und dessen Auswirkung auf die Statik müsse durch ein unabhängiges Gutachten abgeklärt werden. Das Gebäude weise keinen Restwert auf. Die kommunale Feuerwehr habe sich dazu zu äussern, wie lange und wieviel Löschwasser in das Brandobjekt gepumpt worden sei. Erst dann könne beurteilt werden, ob die Gebäudebestandteile durch das Löschwasser



dauerhaft in Mitleidenschaft gezogen worden seien. Die Vorinstanz habe die Schäden am Brandobjekt nicht ordnungsgemäss geschätzt, was Art. 46 Abs. 1 GVG und Art. 62 Abs. 1 VzGVG verletze. Der Totalschaden sei dem versicherten Ereignis zuzurechnen, da er mutmasslich nicht auf andere Ursachen zurückzuführen sei (Art. 47 Abs. 1 VzGVG; act. G 12 S. 2-7).

In dem vom Beschwerdeführer in diesem Verfahren eingereichten Gutachten der Q. __ AG vom 20. Mai 2021 wurde als Befund unter anderem festgehalten, die Sondage der Bodenplatte des Gebäudes des Beschwerdeführers zeige, dass der Abschluss gegen das Erdreich lediglich mit einem ca. 6 cm starken unbewehrten Zementüberzug ausgebildet worden sei. Darunterliegend folge direkt das Erdreich. Eine effektive Bodenplatte sei somit nicht vorhanden. Der Zementüberzug sei verhältnismässig weich und habe sich gut spitzen lassen, was sich insbesondere mit einer nicht vorhandenen Bewehrung und einem sehr geringen Zementgehalt begründen lasse. Es könne daraus geschlossen werden, dass die Aussenwände nur auf Streifenfundamenten direkt auf den Untergrund erstellt worden seien. Der Zementüberzug diene als Bodenplatte lediglich zur Abgrenzung zum Erdreich und habe keine statische Wirkung. Bei der Sondage der Aussenwand des Hochparterregeschosses sei nach wenigen Zentimetern bereits eine massive Zunahme der Feuchtigkeit des Fugenmaterials erkennbar gewesen. Als Ursache stehe primär der direkte Kontakt mit dem Erdreich im Vordergrund; die Feuchtigkeit könne auch mit einem Löschwassereintrag verstärkt worden sein. Die Sondage des Eckbereichs der Aussenfassade habe ergeben, dass sowohl das Natursteinmauerwerk als auch das Ziegelmauerwerk sehr feucht sei und Verwitterungserscheinungen zeige. Ursachen seien primär wieder die aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Erdreich sowie eine Aufnahme von Löschwasser. Infolge des äusserlich wahrgenommenen Schadenbildes, der erhöhten Feuchtigkeit im Mauerwerk sowie der an der Sondage vorgefundenen Hohlstelle sei gegenüber den in den einschlägigen SIA-Normen ausgewiesenen Tragwiderständen von reduzierten Festigkeitswerten auszugehen. Unter anderem gestützt auf diese Befunde beantworteten die Gutachter die vom Rechtsvertreter des Beschwerdeführers gestellten Fragen (act. G 13 S. 3-11; vgl. hierzu nachstehende E. 2.4.5).

2.4.4.

Wo das Gesetz es nicht anders bestimmt, hat derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, der aus ihr Rechte ableitet (Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; SR 210, ZGB). Im Privatversicherungsrecht gilt der Grundsatz, wonach Personen, die gegenüber einem Versicherer einen



Versicherungsanspruch erheben, im Sinn von Art. 8 ZGB bezüglich der Frage der Leistungspflicht grundsätzlich behauptungs- und beweispflichtig sind. Behauptet der Versicherer demgegenüber eine die Leistungspflicht ausschliessende oder herabsetzende Tatsache, ist es an ihm, diese zu beweisen. Diese Beweislastverteilung gilt auch im öffentlichen Gebäudeversicherungsrecht, namentlich bei der Anwendung von Art. 31 Abs. 1 Ziff. 3 GVG (VerwGE B 2008/135 vom 21. April 2009 E. 3.2 mit Hinweis auf GVP 2005 Nr. 41. GVP 2003 Nr. 42; VerwGE B 2010/222 vom 26. Januar 2011 E. 3.2). Im Versicherungsrecht gilt generell das Beweismass der "überwiegenden Wahrscheinlichkeit" (vgl. BGE 130 III 321 E. 3.2 mit Hinweis auf BGE 128 III 271 E. 2b/aa). Entgegen dem Regelbeweismass, das erst erreicht ist, wenn die rechtsanwendende Behörde am Vorliegen der behaupteten Tatsache keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allenfalls verbleibende Zweifel als leicht erscheinen, sind die Anforderungen an das Beweismass herabgesetzt. "Überwiegend wahrscheinlich" ist ein Geschehensablauf dann, wenn für die Richtigkeit einer Sachbehauptung nach objektiven Gesichtspunkten derart gewichtige Gründe sprechen, dass andere denkbare Möglichkeiten vernünftigerweise nicht massgeblich in Betracht fallen (vgl. K. Plüss, in: A. Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, N 26-28 zu § 7 VRG-ZH mit Hinweisen). Die Möglichkeit, dass es sich auch anders verhalten könnte, schliesst die überwiegende Wahrscheinlichkeit zwar nicht aus, darf aber für die betreffende Tatsache weder eine massgebende Rolle spielen noch vernünftigerweise in Betracht fallen. Dem Versicherer steht ein - aus Art. 8 ZGB abgeleitetes - Recht auf Gegenbeweis zu. Er hat Anspruch darauf, zum Beweis von Umständen zugelassen zu werden, die erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Gegenstand des Hauptbeweises bildenden Sachbehauptungen wachhalten und diesen dadurch vereiteln sollen. Für das Gelingen des Gegenbeweises ist mithin bloss erforderlich, dass der Hauptbeweis erschüttert wird und damit die Sachbehauptungen nicht mehr als überwiegend wahrscheinlich erscheinen (BGE 130 III 321 E. 3.3 f.; zum Ganzen vgl. VerwGE B 2019/159 vom 19. Dezember 2019 E. 2.2, B 2015/87 vom 26. April 2018 E. 3.5, a.a.O.).

Gemäss Art. 12 VRP ermittelt die Behörde den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Dieser Grundsatz gilt (mit Einschränkungen hinsichtlich Behauptungs- und Beweisführungslast) auch im Rechtsmittelverfahren (vgl. dazu B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 5 und 26 zu Art. 12-13 VRP). Nach dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung hat die Behörde alle Beweismittel -



ungeachtet ihrer Herkunft - objektiv zu prüfen und danach zu entscheiden, ob diese eine zuverlässige Beurteilung des rechtserheblichen Sachverhalts erlauben. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich sodann kein generelles Recht auf die Einholung eines externen Gutachtens. Der Beizug externer Fachpersonen kommt nur in Betracht, wenn das erforderliche Fachwissen nicht innerhalb der entscheidenden Behörde vorhanden ist. Sind die zu behandelnden Fragen für Personen mit einer bestimmten fachtechnischen Grundausbildung allgemein verständlich, bedarf es auch nicht des Beizugs einer spezifisch in einem engen Fachgebiet ausgebildeten und tätigen Person (VerwGE B 2019/15 vom 11. April 2019 E. 2.1 mit Hinweisen). In der Praxis wird amtlichen Stellungnahmen von Fachstellen, die vom Gesetzgeber als sachkundige Beurteilungsinstanzen eingesetzt wurden, ein erhöhter Beweiswert zugemessen, sofern diese den Charakter eines Gutachtens (*amtliche Expertise*) aufweisen (vgl. Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], 2. Aufl. 2016, N 22 zu Art. 19 VwVG mit Hinweisen). Weitere externe Abklärungen sind (lediglich) bei Zweifeln an der Richtigkeit der Feststellungen in der amtlichen Beurteilung vorzunehmen (VerwGE 2019/159 vom 19. Dezember 2019 E. 4.3, B 2017/184 vom 13. Dezember 2018 E. 4.1).

2.4.5.

Vorliegend ist der Schaden massgebend, wie er sich nach dem Brandereignis von 7. Oktober 2018 präsentiert hatte. Das Gutachten der Q.__ AG (act. G 13) stützt sich auf eine Begehung vom 18. Mai 2021. Wie dargelegt (vorstehende E. 2.4.3) ergab die Begutachtung 2021 aufgrund der Sondage der Aussenwand des Hochparterregeschosses nach wenigen Zentimetern eine massive Zunahme der Feuchtigkeit des Fugenmaterials. Als Ursache hierfür stand für die Gutachter der *direkte Kontakt mit dem Erdreich* im Vordergrund, wobei sie in Betracht zogen, dass die Feuchtigkeit auch mit einem Löschwassereintrag verstärkt worden sein könne. Die Sondage des Eckbereichs der Aussenfassade ergab ein stark feuchtes Naturstein- und Ziegelmauerwerk sowie Verwitterungserscheinungen. Als Ursachen hierfür nannten die Gutachter primär wieder die *aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Erdreich* sowie eine (mögliche) Aufnahme von Löschwasser (act. G 13 S. 3 f.). Sie vermerkten sodann unter anderem eine an der Sondage vorgefundene grössere Hohlstelle im Natursteinmauerwerk - und damit *baulich bedingte* Gegebenheiten - als Ursache für die reduzierten Festigkeitswerte des Mauerwerks. Eine statisch relevante Bodenplatte besitzt das Gebäude gemäss Gutachten nicht; die Natursteinaussenwände wurden auf Einzelfundamente oder direkt auf das Erdreich abgestellt. Die Gutachter erachteten es im Weiteren aufgrund einer visuellen Begutachtung als wahrscheinlich, dass die Decke



nicht in der Lage sei, einen ausreichenden Tragwiderstand zu gewährleisten (act. G 13 S. 6). Die *Bauweise des Gebäudes* sei gemäss heutigem Stand der Bautechnik als schlecht einzustufen. Das Gebäude weise keine eigentliche Bodenplatte auf. Ein Schutz gegen eindringende Feuchtigkeit sowie allfälliges Grundwasser sei nicht vorhanden. Die Decke über Parterregeschoss sei in Mischbauweise (Holz/Beton/Stahl) erstellt und weise kein eindeutiges Trageverhalten auf (act. G 13 S. 7). Aufgrund des Alters sowie des direkten Kontakts zum Erdreich sei mit einem reduzierten Tragwiderstand des Mauerwerks zu rechnen (act. G 13 S. 8, zu Frage 6). Das gesamte Erdgeschoss (Bodenplatte, Wände und Decken) könne grundsätzlich als verwendbarer Überrest betrachtet werden. Dies sei aber mit sehr starken Einschränkungen bezüglich Statik und des allgemeinen Wiederaufbaus des Gebäudes verbunden. Aufgrund des Zustands des Tragsystems und der bei der Sondage gewonnenen Einblicke müsse in Frage gestellt werden, ob die Verhältnismässigkeit bei der Verwendung der Überreste für einen Wiederaufbau noch gegeben sei. Die Gewährleistung der Tragsicherheit mit einem Bau auf die bestehenden Wände und Fundamente sei nicht gegeben. Gegen eine Verwendung der Überreste als Tragwerk spreche die Tatsache, dass eine abschliessende Einstufung des Tragwiderstands vom Bestand nicht möglich erscheine. Die Überreste könnten als "Gebäudehülle" verwendet werden. Die verwendbaren Überreste mit einem prozentualen Wert zu beziffern, sei nicht möglich (act. G 13 S. 9 f. zu Fragen 8-11).

Aufgrund der gutachterlichen Ausführungen hat als dargetan zu gelten, dass die geschilderten Befunde *zum wesentlichen Teil* durch die Konstruktion des Gebäudes bzw. die mangelhafte Bauweise sowie dessen Alter bedingt sind. So hielten die Gutachter fest, die Schäden im Erdgeschoss könnten altersbedingt entstanden sein. Die permanente Feuchtigkeit im Natursteinmauerwerk sei mit einem beschleunigten Alterungs- und Faulprozess verbunden. Im Weiteren könnten Schäden aus der Brandeinwirkung "nicht abschliessend ausgeschlossen" werden. Ebenfalls sei ein erhöhter Feuchtigkeitseintrag aus dem Löschwassereinsatz gegeben. Jedoch habe nebst einem allfällig erhöhten Feuchtigkeitseintrag im Mauerwerk durch Löscharbeiten *kein Schaden eindeutig dem Einsatz von Löschwasser zugeschrieben* werden können. Bei Bauteilen in Holzbauweise führe das Löschwasser zu einer Änderung des Feuchtigkeitsgehalts (act. G 13 S. 7 f.). Die geschilderten gutachterlichen Befunde stehen im Ergebnis in Einklang mit den Feststellungen des GVA-internen Fachexperten vom 25. November 2019, wonach eine allfällige eingeschränkte Tragfähigkeit des Mauerwerks auf das Alter des letzteren zurückzuführen sei, sei dieses doch immer einem wechselnden Feuchtigkeitsgehalt im Kontaktbereich zum Erdreich ausgesetzt



gewesen (act. G 16/5/18 Beilage). Die vom Beschwerdeführer als "Mutmassungen" (act. G 20 S. 2) bezeichneten Feststellungen der Vorinstanz wurden insofern durch das Ergebnis der eigenen Begutachtung von 2021 bestätigt. Eine Verpflichtung der Vorinstanz, ein externes Gutachten einzuholen (act. G 12 S. 3 Ziffer 1.2), bestand bei diesen Gegebenheiten nicht, zumal ein fachinterner Bericht wie erwähnt (vorstehende E. 2.4.4 zweiter Absatz) für sich allein beweistauglich ist, solange keine konkreten Indizien gegen ihn sprechen. Zum anderen ist zu beachten, dass die Liegenschaft nach dem Brand bis zum Zeitpunkt der Begutachtung während rund zweieinhalb Jahren ungeschützt der Witterung ausgesetzt war (vgl. act. G 13 S. 8 zu Frage 7 und S. 1 zu Frage 13). Es wäre am Beschwerdeführer gewesen, im Rahmen der Schadenminderungspflicht (Art. 20 Abs. 1 GVG) entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen; hieran vermag das Vorbringen des Beschwerdeführers nichts zu ändern, dass ihm aufgrund des laufenden Strafverfahrens der Zutritt zum Grundstück für lange Zeit nicht möglich gewesen sei (act. G 20 S. 2). Inwiefern der Feuchtigkeitseintrag sich tatsächlich (unter anderem) durch den Löschwassereinsatz ergab, lässt sich unter diesen Umständen nicht mehr zuverlässig eruieren. Selbst wenn - wie die Gutachter bestätigen - eine teilweise Brand- und/oder Löschwasserverursachung "nicht abschliessend ausgeschlossen" werden könnte (act. G 13 S. 7) bzw. der Brandfall Schäden wie Abplatzungen oder Rissbildungen mit sich gebracht haben könnte (act. G 13 S. 11 zu Frage 12) und damit eine Teilursächlichkeit als *möglich* zu erachten wäre, liesse sich hiermit eine *überwiegend wahrscheinliche* Verursachung der Schäden/Mängel an den nach dem Brand stehengebliebenen Gebäudeteilen und eine allfällig fehlende bzw. eingeschränkte Verwendbarkeit derselben für den Wiederaufbau durch den Brand vom 7. Oktober 2018 und die anschliessende Löschwassereinwirkung nicht belegen. Die blosser Möglichkeit einer Ursächlichkeit reicht für den Nachweis einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit derselben nicht aus. Hinsichtlich der Abplatzungen bestätigten die Gutachter explizit, dass nicht abschliessend beurteilt werden könne, ob diese dem Brandfall zuzuordnen seien oder bereits vor dem Brand vorhanden gewesen seien (act. G 13 S. 11 zu Frage 12). Die im Gutachten 2021 vermerkte Notwendigkeit statischer Verbesserungen zur Aufnahme neuer Lasten (act. G 13 S. 9 Antwort zu Frage 9) steht mit dem Brandfall vom Oktober 2018 in keinem ersichtlichen Kausalzusammenhang, zumal die Gutachter bestätigen, dass sie beim Gebäude "keine statisch wirksame Bodenplatte" vorgefunden hätten und "die Vertikallasten direkt ... ins Erdreich eingeleitet" würden (act. G 13 S. 10 oben zu Frage 10). Eine überwiegend wahrscheinliche Ursachenzuordnung zum Brand vom Oktober 2018 fällt unter diesen Umständen ausser Betracht. Die Einholung eines zusätzlichen Gutachtens zur Abklärung des



Ausmasses der Durchnässung und dessen Auswirkungen auf die Statik bzw. die Anforderung eines Berichts der kommunalen Feuerwehr zur Frage, wieviel Löschwasser in das Brandobjekt gepumpt worden sei (act. G 12 S. 7 Ziffern 1.8 f.), vermöchte hier keine weiteren beweiswesentlichen Erkenntnisse zu liefern und können daher unterbleiben. Es ist mithin von *baulichen und/oder altersbedingten Gegebenheiten als wesentlicher Ursache* der fehlenden Verwendbarkeit der baulichen Überreste und - wenn überhaupt - höchstens als Nebenursache von den Auswirkungen/Folgen eines Elementarereignisses (Brand vom 7. Oktober 2018) auszugehen. Letzteres allein ist mit Blick auf die klaren Regelungen von Art. 31 Abs. 2 GVG und Art. 47 Abs. 1 und 2 VzGVG (vgl. vorstehende E. 2.1) nicht geeignet, einen von der GVA zu übernehmenden Totalschaden überwiegend wahrscheinlich zu belegen. Somit ist mit der Vorinstanz (act. G 2.1 S. 6 E. 5c) vom Vorliegen eines von der GVA zu übernehmenden Teilschadens auszugehen.

3. Ermittlung Gebäudeschaden

3.1.

Bei der Ermittlung des Gebäudeschadens ist von den für die Prämienenerhebung massgebenden Werten auszugehen (Art. 34 GVG). Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Entscheid, dass für die letzte Schätzungsverfügung vom 2. September 2010 (Schätzung vom 26. August 2010) kein Zustellnachweis erbracht worden sei. Es sei jedoch von der Zustellung der entsprechenden Verfügung auszugehen. So habe der Beschwerdeführer die Prämienrechnungen, aus denen die Versicherungswerte auch ersichtlich seien, jeweils bezahlt. Es sei unerfindlich, wie die Verfügungszustellung bestritten werden könne. Es sei von rechtskräftigen Versicherungswerten auszugehen (act. G 2.1 S. 7). Der Beschwerdeführer bringt hierzu im Wesentlichen vor, in den Akten befänden sich keine Zustellnachweise betreffend die Verfügung vom 2. September 2010 und die Prämienrechnungen. Die Versicherungswerte vom 26. August 2010 und die Prämienrechnungen seien offenbar nicht in Rechtskraft erwachsen. Er könne sich nicht an entsprechende Zahlungen erinnern. Offenbar seien sämtliche Unterlagen dem Brand zum Opfer gefallen. Womöglich seien die erwähnten Zahlungen durch eine andere Person, beispielsweise seine Schwester, welche sich um die administrativen Belange kümmere, ausgeführt worden (act. G 2.1 S. 8 Ziffer 2.1 f.). - In diesem Zusammenhang ist mit Blick auf die bei den Akten liegenden, auf den Namen des Beschwerdeführers lautenden Zahlungsbestätigungen betreffend die Jahre 2017 bis 2019 (act. G 16/14 Beilagen) ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Prämienrechnungen vom Beschwerdeführer oder von der von ihm mit administrativen Arbeiten beauftragten Person bezahlt wurden und ihm damit auch die den Zahlungen



zugrundeliegenden Prämienrechnungen, welche unter anderem jeweils die Versicherungswerte enthalten, zugestellt worden waren. Das Bestreiten der Rechnungszustellung erscheint schon insofern unglaubwürdig, als im normalen Geschäftsverkehr niemand über mehrere Jahre Blanko-Zahlungen ohne Vorliegen einer Rechnung tätig ist. Der Beschwerdeführer anerkennt explizit, dass in der ihm zugestellten Kopie der Prämienrechnung für das Jahr 2018 (act. G 16/5/4) der versicherte Gebäudewert aufgeführt wird (act. G 2.1 S. 9 Ziffer 2.3). Angesichts der geschilderten Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass dem Beschwerdeführer dieser Wert zumindest aufgrund des jährlichen Rechnungszugangs bekannt war. Wäre er damit nicht einverstanden gewesen, hätte er dies gegenüber der GVA kundtun und die entsprechenden Berechnungsgrundlagen - insbesondere auch die Schätzungsverfügung vom 2. September 2010 (act. G 16/5/4 Beilage) - anfordern sowie die Prämienrechnungen anfechten können/müssen. Zudem hätte er jederzeit eine Neuschätzung verlangen können (Art. 6 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Durchführung der Grundbuchschatzung, sGS 814.1; GGS). All dies tat er in den 8 Jahren nach der Schätzung unbestrittenermassen nicht. Seine vorbehaltlosen jährlichen Prämienzahlungen zeigen vielmehr, dass er mit dem angeführten versicherten Gebäudewert einverstanden war und die Prämienrechnungen somit jeweils in Rechtskraft erwachsen. Der Einwand des Beschwerdeführers, eine Anfechtung sei "wegen einer offenbar fehlenden ordnungsgemässen Zustellung" nicht möglich gewesen (act. G 12 S. 9 Ziffer 2.4), erweist sich vor dem geschilderten Hintergrund als unbegründet, weshalb auch eine nachträgliche Geltendmachung einer "mutmasslich unvollständig und fehlerhaft durchgeführten Schätzung" bzw. eines falschen Mietwertes (act. G 12 S. 9 Ziffer 2.4) ausser Betracht fällt. Vor diesem Hintergrund ging die Vorinstanz zu Recht von der Rechtskraft der Versicherungswerte aus.

3.2.

Auf die von den Verfahrensparteien diskutierten Schätzungsgrundlagen im Jahr 2010 (Mietwerte und Indexanpassungen; act. G 2.1 S. 7 E. 6b/aa; act. G 12 S. 10 f. Ziffer 2.5 f.) ist unter den dargelegten Umständen nicht weiter einzugehen. Immerhin ist festzuhalten, dass dem Versicherungsnachweis 2018 ein Baukostenindex 2018 von 120.2 zugrunde liegt (act. G 16/5/4 Beilage) und demgemäss eine Indexanpassung (Art. 16 Abs. 1 GVG, Art. 27 Abs. 2 VzGVG) erfolgt war. Wenn der Beschwerdeführer geltend macht, dass vor dem Brandfall Renovations- und Ausbauarbeiten vorgenommen worden seien, weshalb die GVA eine neue Schätzung hätte vornehmen müssen (act. G 12 S. 10 f. Ziffer 2.5), ist festzuhalten, dass nach Art. 20 Abs. 1 VzGVG bauliche Wertvermehrungen an bestehenden Gebäuden von wenigstens CHF 30'000 zum Wert



versichert werden, der dem Baufortschritt entspricht. Bauliche Wertvermehrungen, die nicht unter die Versicherungspflicht fallen, werden nach Art. 20 Abs. 2 VzGVG auf Verlangen versichert. Wie erwähnt hätte der Beschwerdeführer jederzeit eine Neuschätzung verlangen können (Art. 6 Abs. 1 lit. b GGS). Eine zusätzliche Pflicht zum Hinweis auf die Neuschätzungsmöglichkeit bestand für die GVA entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 12 S. 12 Ziffer 2.7.1) angesichts der klaren gesetzlichen Regelung nicht. Für bauliche Änderungen, welche die Schätzung des Objekts beeinflussen, besteht sodann eine Meldepflicht des Grundeigentümers gegenüber dem Grundbuchamt (Art. 7 Abs. 1 lit. b GGS), welches seinerseits die Änderungen der GVA für eine allfällige Neuschätzung meldet (Art. 21 Abs. 1 VzGVG). Die Vorinstanz hielt in diesem Zusammenhang fest, der Beschwerdeführer habe keine Beweise (Belege) für die behaupteten Investitionen geliefert. Fotos zeigten ein innen und aussen wenig gepflegtes Gebäude, was auch die (nur ausnahmsweise erfolgende) Zeitwertversicherung erkläre. Es erscheine daher wenig wahrscheinlich, dass erhebliche Investitionen getätigt worden seien. Das *Fumoir mit Entlüftung* bilde mangels Meldung nicht Bestandteil des Versicherungswertes; die Entlüftung diene als Fahrhabe Betriebszwecken, weshalb sie ohnehin nicht GVA-versichert wäre. Dasselbe gelte für den *Holzsanbau mit Terrasse*, der weder gemeldet worden sei noch versichert wäre, da es sich um eine bauliche Anlage ausserhalb des Gebäudes handle, die nicht mit Fundament im Boden verankert sei. Inwiefern eine (ebenfalls nicht gemeldete) *Sitzplatznutzung* von der Gebäudeversicherung gedeckt sein könnte, sei nicht ersichtlich. Es erscheine missbräuchlich, der GVA Umbauarbeiten mit Wertsteigerung nicht bekanntzugeben, und dadurch Prämienerrhöhungen zu vermeiden, nach Eintritt des Risikos aber geltend zu machen, der Gebäudewert sei längst höher als im Versicherungsausweis verfügt (act. G 2.1 S. 8).

Vorweg ist anzumerken, dass der Einwand des Beschwerdeführers, wonach sich die Marktverhältnisse seit 2010 signifikant verändert hätten und die Grundstückspreise stark angestiegen seien (act. G 12 S. 11 Ziffer 2.6), zutrifft. Nur geht es vorliegend nicht um das Grundstück, sondern um ein zeitwertversichertes, bereits vor dem Brand von 2018 renovationsbedürftiges und mit strukturellen Baumängeln behaftetes Gebäude (vgl. die vorstehende E. 2.4.5 und Parteigutachten des Beschwerdeführers, act. G 13). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass für die GVA kein Anlass bestand, vor Ablauf von zehn Jahren seit der letzten Schätzung (Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS) eine Neuschätzung zu veranlassen, nachdem der Beschwerdeführer keine solche verlangt hatte. Sein Hinweis, dass er als juristischer Laie nicht gewusst habe, dass eine Neuschätzung erforderlich sei (act. G 12 S. 13 Ziffer 2.8.1), kann ihm hier nicht weiterhelfen. Den Wert der Liegenschaft verändernde Umbau- und Renovationsarbeiten lassen sich sodann



entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch nicht allein mit dem Umstand belegen, dass die Wohnungen in der Liegenschaft in der Zeit vor dem Brand gut hatten vermietet werden können bzw. einen im Zeitverlauf steigenden Mietertrag abwarfen (vgl. act. G 12 S. 12 f. Ziffern 2.7.3 und 2.8.5). Der weitere Umstand, dass gemäss Angaben des Beschwerdeführers in den Steuererklärungen der Jahre 2013 bis 2018 als Unterhalts- und Verwaltungskosten jeweils lediglich die *Pauschale* von 20% der Mieterträge - und nicht die effektiven Kosten - abgezogen wurde, ist jedenfalls nicht geeignet, grössere (werterhaltende oder wertvermehrende) Renovationsarbeiten bzw. höhere *effektive* Kosten zu belegen.

Was das *Fumoir mit Entlüftung* und die *Sitzplatznutzung* betrifft, vermag der Beschwerdeführer keinerlei Anhaltspunkte - etwa Kopien der Belege von damals beauftragten Baufirmen - zu liefern, die bauliche Wertvermehrungen am bestehenden Gebäude von wenigstens CHF 30'000 (Art. 20 Abs. 1 VzGVG) auch nur annähernd plausibel zu machen vermöchten. Sein Vorbringen, dass die Unterlagen betreffend Erstellung des Fumoirs offenbar verbrannt seien (act. G 12 S. 15 Ziffer 2.91.), bewirkt keine Unmöglichkeit, entsprechende Unterlagen bei den damals mit der Erstellung Beauftragten einzuholen. Ein Beweis von Wertvermehrungen hat damit als nicht erbracht zu gelten. Es war entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht Sache der GVA bzw. der Vorinstanz, Umstände zu belegen und Unterlagen einzuholen, die gegebenenfalls die von ihm behauptete Schadenerhöhung zu belegen vermöchten; die in diesem Zusammenhang gestellten Beweisanträge (act. G 12 S. 13 Ziffern 2.8.2 und 2.9.1) sind daher abzulehnen. Es fehlt damit auch - entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 12 S. 12 Ziffer 2.7.2 am Schluss) - an Anhaltspunkten für eine wesentliche Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften der Liegenschaft durch Ausbau- und Renovationsarbeiten, welche gegebenenfalls eine Neubeurteilung der Schätzung von Amtes wegen notwendig gemacht hätten (vgl. Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS). Dies ungeachtet der lediglich telefonisch-mündlichen (und damit für sich allein nicht beweistauglichen) Auskunft des Bauamtes X., wonach es sich bei der Erstellung des Fumoirs lediglich um eine Glastüre mit einem Wert weit unter dem Betrag von CHF 30'000 gehandelt habe (vgl. act. G 16/5/21 S. 6 Ziffer 7).

Beim *Holzsanbau mit Terrasse* handelte es sich schliesslich - als bauliche Anlage ausserhalb des Gebäudes, die nicht zur Grundausstattung des letzteren gehört und welche betrieblichen/kommerziellen Zwecken dient - nach den Feststellungen der Vorinstanz um kein GVA-versichertes Gebäudeteil (vgl. Art. 11 Abs. 2 Ziffer 2 VzGVG; Abgrenzung zwischen Gebäude- und Fahrhabeversicherung, Ausgabe 2016 S. 3, www.gvsg.ch). Unterlagen betreffend Erstellung des Holzsanbaus, die der



Beschwerdeführer nötigenfalls auch bei den damals mit der Erstellung Beauftragten hätte einholen können, wurden von ihm nicht eingereicht. Es ist auch hier nicht Sache der GVA/Vorinstanz, Belege einzuholen und vorzulegen, die gegebenenfalls die vom Beschwerdeführer mit Hinweis auf die Erstellung des Holzanbaus geltend gemachte Schadenerhöhung zu belegen vermöchten; die in diesem Zusammenhang gestellten Beweisanträge (act. G 12 S. 13 Ziffer 2.9.2) sind abzulehnen. Ein Begehren um Versicherung von baulichen Massnahmen, die nicht unter die Versicherungspflicht fallen (Art. 20 Abs. 2 VzGVG), hatte der Beschwerdeführer zudem seinerzeit unbestritten nicht gestellt.

3.3.

3.3.1.

Ausgehend vom Versicherungsnachweis für das Jahr 2018 (act. G 16/5/4 Beilage: Gebäudevolumen von 2'158 m³, Neuwert von CHF 1'117'200, Neuwert pro m³ = CHF 517.70) bestätigte die Vorinstanz für den *Unterstand mit Bar im Erdgeschoss* (Volumen von 126 m³) den von der GVA veranschlagten Restwert von 80% bzw. von CHF 52'184 (126 m³ x CHF 517.70 x 0.8), für das *Erdgeschoss mit Kellerräumen* (Volumen von 439 m³) den Restwert von 35% bzw. gerundet CHF 79'500 (439 m³ x CHF 517.70 x 0.35) und für das *Obergeschoss* den Restwert von Null. Daraus errechnete sie eine Gebäudeschadensumme (Neuwert) von CHF 985'516 (CHF 1'117'200 abzüglich [CHF 52'184 + CHF 79'500]). Sie hielt fest, der Umfang des *Restwerts* von insgesamt CHF 131'684 sei von den Fachspezialisten nach mehreren Besichtigungen und Prüfungen festgelegt worden. Auf den Beizug eines externen Gutachters habe die GVA aufgrund des vorhandenen Fachwissens verzichten können (act. G 2.1 S. 7 mit Hinweis auf VerwGE B 2019/15 vom 11. April 2019 E. 2.1 m.H.).

Zum Einwand des Beschwerdeführers, dass (von der Versicherungsleistung abzuziehende) Restwerte zu verneinen seien, was ein einzuholendes Gutachten belegen werde (act. G 12 S. 17 oben), ist festzuhalten, dass wie dargelegt (vorstehende E. 2.4.5) die Vorinstanz zu Recht keinen Totalschaden, sondern lediglich einen Teilschaden bestätigte. Dementsprechend waren auch die anzurechnenden Restwerte festzulegen. Die vorliegend der Schadenberechnung zugrundeliegenden Werte beruhen zu einem erheblichen Teil auf Schätzungen von GVA-Fachspezialisten. Die Schätzungen basieren mithin auf Tatsachenfeststellungen von fachkundigen Personen. Jeder Schätzung wohnt eine gewisse Pauschalisierung und "Ungenauigkeit" inne; eine mathematisch exakte Bewertung ist nicht möglich. Schätzungen stützen sich auf eine Mehrzahl von Parametern, welche ihrerseits auf Annahmen und Schätzungen beruhen.



Sie führen zu Zahlenwerten, welche den Schaden annäherungsweise abbilden. Das Verwaltungsgericht übt daher gegenüber Schätzungen dieselbe Zurückhaltung wie gegenüber verwaltungsbehördlichen Ermessensentscheiden aus, und es schreitet nur ein, wenn eine Schätzung im Ergebnis offensichtlich unrichtig erscheint bzw. wenn der Rekursinstanz offenkundige Fehler oder Irrtümer unterlaufen sind bzw. sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat (vgl. VerwGE B 2015/190 vom 28. März 2017 E. 2.2). Vorliegend fehlt es an konkreten Anhaltspunkten für Fehlannahmen bei der Schätzung der Restwerte bzw. für offenkundige Ermessensverletzungen. Es besteht diesbezüglich somit kein Anlass für eine Beanstandung des angefochtenen Entscheids.

3.3.2.

Die vorinstanzlich bestätigte Schadenermittlung berücksichtigt sodann (den zu entschädigenden Schaden erhöhende) *Anpassarbeiten* mit 7% der Gebäudeschadenssumme Neuwert, was einem Betrag von CHF 68'986 entspricht (vgl. Berechnung Gebäudeschadenssumme vom 7. Oktober 2018; act. G 16/5/18 Beilage). Wenn der Beschwerdeführer die Anpassarbeiten als zu tief bemessen erachtet bzw. die Bemessung als nicht nachvollziehbar bezeichnet und eine Begutachtung der Bemessung verlangt (act. G 12 S. 17 f.), ist auch hier festzuhalten, dass es sich um einen Schätzwert und damit um einen Ermessenswert handelt. Die Anpassarbeiten beziehen sich dabei auf die Instandstellung der Überreste (vgl. act. G 16/5/21 S. 6 unten) und entgegen der offenbaren Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 12 S. 18 oben) nicht auf die Instandstellung des ursprünglichen Zustands. Ein Gutachten vermöchte möglicherweise einen anderen, nicht jedoch einen "genaueren", die Wirklichkeit besser abbildenden Wert zu liefern. Eine Begutachtung ist deshalb abzulehnen.

3.3.3.

Nach Art. 41 Abs. 1 Ziffer 2 GVG vergütet die GVA als *Nebenleistungen* notwendige Abbruch- und Aufräumarbeiten, wobei bei zeitwertversicherten Gebäuden diese Kosten im Verhältnis von Zeitwert zu Neuwert vergütet werden. An dieser gesetzlichen Regelung vermag die Feststellung des Beschwerdeführers, wonach die erwähnte Gesetzesbestimmung dem Gerechtigkeitsgedanken in stossender Weise zuwiderlaufe und willkürlich sei (act. G 12 S. 18-20 Ziffer 7), nichts zu ändern. Es besteht kein zureichender Anlass, dem klaren (seit 1. Januar 2016 in Kraft stehenden) Entscheid des Gesetzgebers, die Höhe der Entschädigung von Nebenleistungen vom Versicherungsumfang (Neuwert oder Zeitwert) und damit von Investitionen des Grundeigentümers in der Vergangenheit abhängig zu machen (vgl. auch Botschaft der



Regierung vom 20. Januar 2015, ABI 2015, 371 ff., 386 und 393), die Anwendung zu versagen. Die Schadenermittlung enthält vorliegend Nebenleistungen von CHF 54'806.30 (Neuwert), welche mit einem Zeitwert (Abzug von 60% Minderwert) von CHF 22'000 berücksichtigt wurden (vgl. act. G 16/5/18). Massgebend war in diesem Zusammenhang die Offerte für den Teilabbruch (CHF 40'000) und - entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 12 S. 18 Ziffer 6) - nicht diejenige für den Totalabbruch, da wie dargelegt ein Teilschaden (mit einem Restwert von CHF 131'684) und kein Totalschaden vorliegt. In der Verfügung über die Schadenanerkennung vom 19. August 2019 war der Beschwerdeführer sodann darauf aufmerksam gemacht worden, dass die als Vorleistungen (Sofortmassnahmen) durch die GVA beglichene Rechnungen (R. __ AG, S. __ AG) im Betrag von insgesamt CHF 12'806.30 von einer möglichen Schadenleistung in Abzug gebracht würden (act. G 16/5/14). Im angefochtenen Entscheid wies die Vorinstanz zu Recht darauf hin, dass die teilweise Gutheissung der Einsprache im Entscheid vom 31. Januar 2020 am Hinweis betreffend Abzug bereits erbrachter Leistungen in der Schlusszahlungsverfügung nichts ändert (act. G 2.1 S. 9). Die Nebenleistungen (Neuwert) von CHF 54'806.30 setzen sich somit aus dem Teilabbruch (CHF 40'000), den bereits erbrachten Leistungen (CHF 12'806.30) und den Kosten für Abbruch und Entsorgung des Vordachs (CHF 2'000) zusammen. Eine Berücksichtigung der - zum zeitwertversicherten Gebäudeschaden akzessorischen - Nebenleistungen *zum Zeitwert* (und nicht zum Neuwert) von aufgerundet CHF 22'000 (Minderwert 60%) basiert auf der erwähnten Regelung von Art. 41 Abs. 1 Ziffer 2 Satz 2 GVG und lässt sich dementsprechend nicht beanstanden.

3.3.4.

Der Beschwerdeführer rügt im Weiteren, dass Art. 35^{bis} Abs. 1 GVG von der Vorinstanz zu Unrecht nicht geprüft worden sei. Ein Gutachten müsse klar aufzeigen, welche Beschädigungen an sämtlichen Stellen bestehen würden (act. G 12 S. 20 Ziffer 8). Nach Art. 35^{bis} Abs. 1 GVG wird bei Gebäudeschäden, deren Wiederherstellungskosten in einem offensichtlichen Missverhältnis zur Beschädigung stehen, anstelle des Schadens nach Versicherungswert ein angemessener bleibender Minderwert ermittelt, wenn die beschädigten Gebäudeteile weiterhin gebrauchstauglich sind (vgl. auch Art. 52 VzGVG). Die Minderwertversicherung bezieht sich in der Regel lediglich auf einzelne Bauteile (vgl. ABI 2015, 386). Vorliegend sind nicht lediglich einzelne Bauteile vom Schaden betroffen. Auch fehlt es augenscheinlich an einem offensichtlichen Missverhältnis zwischen Beschädigung und Wiederherstellungskosten, da ein grosser Schaden entsprechend hohen Wiederherstellungskosten gegenübersteht. Zur Klärung der Frage der Anwendbarkeit der erwähnten Bestimmung



im konkreten Fall bedarf es keines Gutachtens. Die Bestimmung ist vorliegend klar nicht anwendbar.

3.3.5.

In *Härtefällen* kann gemäss Art. 37^{bis} Abs. 1 GVG bei Nichtwiederaufbau die Versicherungsleistung bei einer wesentlichen Differenz zwischen geschätztem Verkehrswert und wirklichem Verkehrswert im Zeitpunkt des Schadenereignisses oder bei einer erheblichen Differenz zwischen dem geschätzten Verkehrswert und dem Zeitwert angemessen erhöht werden. Im Fall von Art. 37^{bis} Abs. 1 GVG handelt es sich um den versicherungsrechtlichen (nicht steuerrechtlichen) Verkehrswert (vgl. Art. 34 Abs. 3 GVG), welcher vorliegend im Bereich von CHF 150'000 liegt (vgl. act. G 16/5/10). Zur Rüge des Beschwerdeführers, wonach die GVA einen Härtefall nicht geprüft und damit eine Rechtsverweigerung begangen habe, führte die Vorinstanz aus, eine Erklärung des Beschwerdeführers betreffend Nichtwiederaufbau liege nicht vor und es seien auch keine Gründe ersichtlich, die einen Wiederaufbau verhindern würden, weshalb ein Härtefall von der GVA zu Recht nicht geprüft worden sei (act. G 2.1 S. 10 E. 6e). Zum Einwand des Beschwerdeführers in diesem Zusammenhang, ein Wiederaufbau auf den Überresten sei aus öffentlich-rechtlichen Gründen (Sicherheit, Statik) unzulässig, weshalb eine abschliessende Äusserung des Beschwerdeführers (betreffend Nichtwiederaufbau) nicht notwendig sei (act. G 12 S. 20 Ziffer 9), ist festzuhalten, dass die baulich-konstruktiven Mängel des Gebäudes wie dargelegt (vorstehende E. 2.4.5) nicht durch das versicherte Ereignis bedingt sind. Damit könnte auch eine allfällige (öffentlich-rechtliche) Unmöglichkeit eines Wiederaufbaus nicht auf das Brandereignis zurückgeführt werden. Nachdem eine Erklärung des Beschwerdeführers betreffend Nichtwiederaufbau nicht gegeben war und dies nach wie vor nicht der Fall ist, konnte und musste die Vorinstanz bzw. die GVA das Vorliegen eines Härtefalls auch nicht prüfen. Der Rechtsverweigerungsvorwurf erweist sich von daher als unberechtigt.

Im Weiteren fiel eine *Verzinsung* der Nebenleistungen aufgrund von Art. 49 Abs. 2 Satz 2 GVG ausser Betracht. Die Verzinsung der Versicherungsleistungen als solche und eine Anfechtungsmöglichkeit derselben stellte die Vorinstanz für die *definitive* Ausrichtung von Versicherungsleistungen in Aussicht (act. G 2.1 E. 7.b). Sie bildet dementsprechend nicht Thema des vorliegenden Verfahrens.



3.4.

3.4.1.

Der Beschwerdeführer rügt, dass für das Verwaltungs- und Einspracheverfahren keine ausseramtlichen Kosten entschädigt wurden (act. G 12 S. 22 f. Ziffer 12.1). Gemäss Art. 98 Abs. 3 lit. b VRP werden in erstinstanzlichen und in Einspracheverfahren in der Regel keine ausseramtlichen Kosten zugesprochen. Es wird davon ausgegangen, dass es den Beteiligten möglich und zumutbar ist, in erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren ihre Rechte selbst zu wahren (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 155). Das Bundesgericht erachtet es nicht als willkürlich, wenn das einschlägige kantonale Recht keine Entschädigung für das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren vorsieht (BGer 1C_544/2016 vom 20. März 2017 E. 3.4). Die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung wird allerdings dann als gerechtfertigt erachtet, wenn das Verfahren willkürlich eröffnet wurde bzw. der Entscheid willkürlich erging oder der Beizug eines Rechtsvertreters zur Wahrung der Rechte des Betroffenen unbedingt erforderlich war (Hirt, a.a.O., S. 156). Dies ist in sachgemässer Analogie zur Praxis der Notwendigkeit einer Vertretung im Rekursverfahren (Art. 98 Abs. 2 VRP) bzw. der Gewährung der unentgeltlichen Rechtsverteidigung (vgl. Art. 29 Abs. 3 BV, Art. 99 Abs. 2 VRP in Verbindung mit Art. 118 Abs. 1 lit. c der Schweizerischen Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO) zu beantworten. Abzustellen ist insbesondere auf die Schwierigkeit der sich im Verfahren stellenden Fragen, die Rechtskenntnisse der Beteiligten, die Bedeutung der Streitsache für die Betroffenen und auf eine allfällige Rechtsvertretung der Gegenpartei, wobei im erstinstanzlichen Verfahren tendenziell höhere Anforderungen als bei der Vertretung im Rekursverfahren zu stellen sind (vgl. VerwGE B 2015/313 vom 29. Juni 2017 E. 2.1, B 2015/304 vom 20. Dezember 2016 E. 5).

Mit Entscheid vom 31. Januar 2020 (act. G 16/5/21) hiess die GVA die Einsprache des Beschwerdeführers, mit welcher er die Zusprechung einer Nettoschadenssumme von total CHF 535'606.30 beantragt hatte (act. G 16/5/15), teilweise gut und erhöhte die Nettoschadenssumme von CHF 414'923 auf CHF 443'800. Dies entspricht einem Obsiegen im Einspracheverfahren zu rund einem Viertel (beantragte Erhöhung von rund CHF 120'000, zugesprochene Erhöhung rund CHF 30'000) bzw. einem Unterliegen zu drei Vierteln. Nachdem der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen im Einspracheverfahren nicht mehrheitlich durchgedrungen ist, hat er bereits aus diesem Grund keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP, A. Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 16 zu Art. 98^{bis} VRP). Eine Verletzung der



Rechtsgleichheit kann in der diesbezüglichen Praxis des Verwaltungsgerichts, den Anteil des Unterliegens von demjenigen des Obsiegens in Abzug zu bringen (vgl. VerwGE B 2019/273 vom 9. August 2020 E. 4.2), nicht erblickt werden. Die Frage, ob die konkreten Verhältnisse eine Ausnahme von der Regel des Art. 98 Abs. 3 lit. b VRP rechtfertigen würden, braucht daher nicht geprüft zu werden.

3.4.2.

Der Beschwerdeführer hält sodann fest, dass der Kanton ihm im Fall der Bestätigung des Rekursentscheids durch das Verwaltungsgericht dennoch eine volle Parteientschädigung für das Rekursverfahren schulde. Die Vorinstanz habe sich mit seinen Vorbringen im Rekursverfahren (act. G 16/12 S. 18 f.) in Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht auseinandergesetzt. Er habe sich mit Rekurs gegen die Gehörsverletzungen zur Wehr setzen müssen. Aus diesem Grund müsse ihm zwingend eine Parteientschädigung für das Rekursverfahren zugesprochen werden. Die Gehörsverletzungen stellten Verletzungen wesentlicher Verfahrensvorschriften nach Art. 95 Abs. 2 VRP dar, weshalb dem Staat die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens aufzuerlegen seien (act. G 12 S. 25 f.).

Die GVA-Verfügung vom 19. August 2019 beinhaltet im Wesentlichen die grundsätzliche Anerkennung des Schadens, wobei sie sich auf die vom Beschwerdeführer zuvor im Schreiben vom 2. August 2019 (act. G 16/5/12) angeführten Gegebenheiten bezieht (act. G 16/5/14). Im Einspracheentscheid vom 31. Januar 2020 verneinte die GVA eine Gehörsverletzung mit dem Hinweis, dass die Argumente des Beschwerdeführers von Anfang an sorgfältig geprüft und berücksichtigt worden seien und ihm mit gemeinsamer Begehung vom 20. November 2019 das Gehör erneut gewährt worden sei (act. G 16/5/21 S. 5). Im angefochtenen Rekursentscheid wurden die darin gezogenen Schlussfolgerungen im Wesentlichen mit dem Hinweis auf die einschlägigen rechtlichen Grundlagen und den massgebenden Sachverhalt begründet. Die Vorinstanz zeigte die Überlegungen, von denen sie sich leiten liess, in zureichender und nachvollziehbarer Weise auf und setzte sich mit den wesentlichen *materiellen* Gesichtspunkten auseinander (vgl. zu den Begründungsanforderungen vorstehende E. 2.3.1). Auf die vom Beschwerdeführer im Rekurs erneut gerügte *Gehörsverletzung* (act. G 16/12 S. 18 f.) ging die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (act. G 2.1) jedoch nicht ein. Eine Verpflichtung, sich mit jeder tatbeständlichen Behauptung oder jedem rechtlichen Einwand zu befassen, bestand zwar praxismässig nicht. Indes hätte die Vorinstanz sich zu den einlässlich gerügten Gehörsverletzungen, welche sie lediglich - ohne dazu Stellung zu nehmen - in einem



Satz erwähnte (act. G 2.1S. 10 Ziffer 8), zumindest kurz inhaltlich äussern müssen. Einen das rechtliche Gehör verletzenden Begründungsmangel rügt der Beschwerdeführer von daher zu Recht.

4.

4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. In Streitigkeiten hat grundsätzlich jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Kosten, die ein Beteiligter, sein Rechtsbeistand oder sein Vertreter unter anderem durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften veranlasst, gehen zu seinen Lasten (Art. 95 Abs. 2 Satz 1 VRP). Die vorstehend in E. 3.4.2 dargelegten Gegebenheiten machen die Beschwerdeerhebung durch den Beschwerdeführer betreffend Gehörsverletzung erklärbar, auch wenn diese sich nicht auf das materielle Ergebnis auswirken. Dieser Umstand rechtfertigt es, der Vorinstanz einen Viertel der amtlichen Kosten dieses Verfahrens nach dem Verursacherprinzip aufzuerlegen. Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Auf die Erhebung des Kostenanteils von CHF 750 bei der Vorinstanz ist nicht zu verzichten (Art. 95 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 VRP). Auf den Kostenanteil des Beschwerdeführers von CHF 2'250 wird der von ihm geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'000 angerechnet; der verbleibende Betrag von CHF 750 wird ihm zurückerstattet.

4.2.

Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Entschädigung seiner ausseramtlichen Kosten für das Beschwerdeverfahren (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP), da er nicht mehrheitlich obsiegt hat, sondern in der Sache unterlegen ist. Die Vorinstanz hat ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP); sie stellte auch keinen Antrag.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.



2.

Der Beschwerdeführer bezahlt amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'250, unter Anrechnung des von ihm geleisteten Kostenvorschusses von CHF 3'000 und Rückerstattung des verbleibenden Betrages von CHF 750 an ihn.

Die Vorinstanz bezahlt amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 750.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.