



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht

vom 6. September 2023 (810 23 104)

Übriges Verwaltungsrecht

Gebäudeschätzung / Nachschätzung aufgrund der Versicherungsdeckung für die Sauna

Besetzung Vorsitzender Stefan Schulthess, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Daniel Häring, Kantonsrichterin Ana Dettwiler, Gerichtsschreiberin Elena Diolaiutti

Beteiligte **A.**____, Beschwerdeführer, vertreten durch **B.**____

gegen

Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal, Vorinstanz, vertreten durch Alexander Heinzelmann, Advokat

Betreff Gebäudeschätzung (Entscheidung des Verwaltungsrats der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 25. April 2023)

A. Mit Schreiben vom 30. Juli 2020 teilte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) A.____ mit, dass der Versicherungswert seiner Liegenschaft an der X.____gasse 19 in C.____ schon vor längerer Zeit festgelegt worden und deshalb zu überprüfen sei. D.____ sei mit der Durchführung der Schätzung beauftragt worden. Gemäss Ausführungen von A.____, nachfolgend immer vertreten durch seine Ehefrau B.____, kontaktierte er die BGV im Sommer

2020, weil bei der Renovation seiner Liegenschaft festgestellt worden sei, dass die Parzellengrenze durch sein Wohngebäude verlaufe, weshalb er habe wissen wollen, wie das Gebäude versichert sei. A.____ brachte im Wesentlichen vor, dass die Eigentümer oder ehemaligen Eigentümer des Nachbarhauses (X.____gasse 17) in der Vergangenheit bauliche Veränderungen (u.a. drei Durchbrüche in der Brandmauer) vorgenommen hätten, um Teile des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses seiner Liegenschaft mitbenutzen zu können, und dass sich diese Veränderungen in den Parzellengrenzen und allenfalls auch im Gebäudevolumen und dem Versicherungswert nicht korrekt widerspiegeln würden. Ab Sommer 2020 fand eine äusserst rege Korrespondenz zwischen A.____ und der BGV unter anderem über das Gebäudevolumen, den Brandlager- und Versicherungswert und die Indexierung der Versicherungswerte statt, wobei A.____ primär geltend machte, das Gebäudevolumen sei aufgrund der umstrittenen Eigentumsverhältnisse nicht klar. Im Rahmen dieses intensiven Informationsaustausches per E-Mail nahm die BGV zu den zahlreichen Fragen des Beschwerdeführers Stellung, wobei die BGV wiederholt erklärte, ohne Besichtigung resp. Schätzung nur teilweise Stellung nehmen zu können.

B. An der Besprechung vom 13. Mai 2022 mit A.____ und seiner Ehefrau sowie von Seiten der BGV mit E.____, Leiter Gebäudeschätzungen der BGV, und F.____ wurde festgestellt, dass der Versicherungswert von damals Fr. 641'000.-- (Index 122) resp. Fr. 720'000.-- (Index 137) korrekt sei. Da A.____ eine Überprüfung des Gebäudevolumens und des Versicherungswerts verlangte, beauftragte die BGV D.____ mit der Vornahme einer Schätzung. An der Besichtigung für die Schätzung vor Ort vom 19. Juli 2022 wurde festgestellt, dass die von A.____ genutzten Räume korrekt versichert seien, jedoch wurde bei der Neuaufnahme derselben Räumlichkeiten eine Abweichung zwischen dem früher ermittelten Volumen von 981 m³ und dem neu ermittelten Volumen von 943 m³ und somit von minus 38 m³ festgestellt. Mit Schreiben vom 8. August 2022 informierte die BGV A.____ über diese Differenz und legte das Volumen neu auf 943 m³ fest. Die BGV erklärte des Weiteren, dass sie – wie sie bereits mitgeteilt habe – den Versicherungswert nicht angepasst habe, da sie diesen nach wie vor für korrekt erachte. Im Anhang dieses Schreibens befand sich das neue Einschätzungsprotokoll und die neue Police mit dem angepassten Gebäudevolumen. Die neue Police wies neu die Kubatur von 943 m³ und einen unveränderten Gebäudeversicherungswert von Fr. 720'000.-- (Index 137) aus. Des Weiteren wurde in der Police und im Einschätzungsprotokoll explizit festgehalten, dass die Saunazelle im Dachgeschoss von der Versicherungsdeckung ausgeschlossen sei. Diese Police wurde vom Beschwerdeführer nicht angefochten.

C. In den folgenden Monaten wandte sich A.____ mit weiteren Fragen an die BGV, so unter anderem zum Brandlagerwert, zum Gebäudevolumen und zur Sauna im Dachgeschoss. Anlässlich einer erneuten Besprechung vor Ort am 8. Dezember 2022 machte A.____ geltend, die Sauna im Dachgeschoss sei seit der Einschätzung im Jahre 2002 bis 2022 von der Versicherungsdeckung ausgeschlossen gewesen, hätte jedoch versichert sein müssen. E.____ und F.____ pflichteten ihm in diesem Punkt bei und stellten eine Nachschätzung in Aussicht, bei welcher die Sauna neu in die Versicherungsdeckung eingeschlossen werde. Am 9. Dezember 2022 nahm die Verwaltung der BGV die entsprechende Nachschätzung vor, indem sie für die Sauna auf Grund der mündlichen Angaben von A.____ einen Mehrwert von Fr. 10'000.-- be-

rechnete und die Sauna neu in die obligatorische Gebäudeversicherungsdeckung einschloss. Die Nachschätzung wurde A._____ mit Schreiben vom 30. Dezember 2022 zugestellt. Gleichzeitig teilte die BGV der Gemeinde C._____ einen Mehrwert der Liegenschaft in der Höhe von Fr. 7'000.-- mit. Die Versicherungspolice vom 1. Dezember 2022 wies einen Versicherungswert der Liegenschaft von neu Fr. 730'000.-- (Fr. 720'000.-- plus Fr. 10'000.--) aus (Index 137 Punkte).

D. Dagegen erhob A._____ am 9. Januar 2023 Einsprache bei der Geschäftsleitung der BGV. Er beantragte, den bisherigen Versicherungswert von Fr. 720'000.-- unverändert zu belassen und zwar inklusive der inzwischen neu versicherten Sauna.

E. Die Geschäftsleitung der BGV wies mit Entscheid vom 24. Februar 2023 die Einsprache ab und bestätigte die Nachschätzung der Verwaltung der BGV vom 30. Dezember 2022.

F. Gegen diesen Einspracheentscheid erhob A._____ am 9. März 2023 beim Verwaltungsrat der BGV Beschwerde. Er stellte die Rechtsbegehren, es sei der Entscheid der Geschäftsleitung der BGV vom 24. Februar 2023 aufzuheben und in Gutheissung der Beschwerde der Versicherungswert infolge fehlender Investitionen bei Fr. 720'000.-- zu belassen; unter o/e-Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Im Wesentlichen machte er geltend, die Kosten für die Errichtung der Sauna hätten im Versicherungswert von 2002 bereits Einlass gefunden, so dass die Sauna ohne Erhöhung des Versicherungswerts in die Versicherungsdeckung hätte aufgenommen werden müssen.

G. Mit Entscheid vom 25. April 2023 wies der Verwaltungsrat der BGV die Beschwerde ab und bestätigte den Versicherungswert von Fr. 730'000.--. Im Wesentlichen begründete er seinen Entscheid damit, dass die Erhöhung des Versicherungswerts um Fr. 10'000.-- erfolgt sei, weil die im Jahre 2002 vom Eigentümer im Dachgeschoss eingebaute Sauna fälschlicherweise nicht versichert worden und diese damit bislang nicht im Versicherungswert der Liegenschaft abgebildet gewesen sei. Neu sei sie mitversichert, was zu einer Erhöhung des Versicherungswerts führe. Würde der Versicherungswert nicht erhöht, wäre die Liegenschaft unterversichert.

H. Mit Eingabe vom 8. Mai 2023 erhob A._____ beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), gegen den Entscheid des Verwaltungsrats der BGV vom 25. April 2023 Beschwerde und stellte das Rechtsbegehren, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und infolge fehlender Investitionen in seiner Liegenschaft der Versicherungswert bei Fr. 720'000.-- zu belassen und das Verfahren an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen; unter o/e-Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Im Wesentlichen wurde geltend gemacht, dass die Sauna im Jahr 2002 fälschlicherweise von der Versicherungsdeckung ausgeschlossen worden sei, obwohl die Versicherungsdeckung durch die Erhöhung der Schätzung am 4. Dezember 2002 aufgrund des Umbaus des Dachstuhls (Sauna sei im Rahmen dieses Dachausbaus gebaut worden) von Fr. 470.-- pro m³ (Schätzung im Jahre 1998) auf Fr. 670.-- pro m³ gegeben gewesen wäre.

I. In seiner Vernehmlassung vom 10. Juli 2023 beantragte die BGV, nunmehr vertreten durch Alexander Heinzelmann, Advokat, die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

J. Mit Verfügung vom 20. Juli 2023 überwies das Gerichtspräsidium den Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Urteilsberatung.

K. Der Rechtsvertreter der Vorinstanz reichte mit Eingabe vom 21. Juli 2023 seine Honorarnote ein.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Verfügungen und Entscheide des Regierungsrats sowie letztinstanzliche Entscheide der Direktionen und letztinstanzliche Entscheide der Landeskirchen, sofern dem Kantonsgericht die Zuständigkeit nicht durch dieses Gesetz oder durch andere Gesetze entzogen ist, beim Kantonsgericht mit verwaltungsgerichtlicher Beschwerde angefochten werden. Nach § 43 Abs. 2 VPO ist die Beschwerde auch zulässig gegen Verfügungen und Entscheide anderer Behörden und Gerichte, sofern die kantonale Gesetzgebung und die Verfassung die Zuständigkeit des Kantonsgerichts als Verwaltungsgericht vorsehen. Am 1. Januar 2023 ist das Gebäudeversicherungsgesetz Basel-Landschaft (GVG BL) vom 24. März 2022 in Kraft getreten. § 70 Abs. 2 GVG BL statuiert unter dem Titel "Übergangsbestimmungen", dass sich die Rechtspflege nach dem neuen Recht richtet. Gemäss § 69 Abs. 4 GVG BL kann gegen den Entscheid des Verwaltungsrats innert 10 Tagen beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht) Beschwerde erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach der VPO. Damit ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts gegeben. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen nach den §§ 43 ff. VPO erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario). Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheides ist dem Kantonsgericht somit verwehrt. Ausserdem auferlegt sich das Kantonsgericht in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts bei der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, weil den kantonalen Behörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt, wenn der Entscheid Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen oder besondere Fachkenntnisse voraussetzt. Verfügt eine Behörde über besonderes Fachwissen, so ist ihr bei der Bewertung von ausgesprochenen Fachfragen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu belassen, soweit sie die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHL-

MANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, Rz 444 ff.; BGE 135 II 384 E. 2.2.2; Entscheid des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 20. März 2013 [810 12 98] E. 2). Die Interventionsmöglichkeiten des Kantonsgerichts sind somit begrenzt und auf die Kontrolle von Rechts- und Sachverhaltsverletzungen beschränkt, wobei die Rechtsanwendung unter Beachtung der gebotenen Zurückhaltung überprüft wird.

3.1. Unbestritten ist vorliegend, dass der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 8. August 2022 die neue Police vom 19. Juli 2022 erhielt, welche auf der Schätzung vom 19. Juli 2022 basierte, und er diese nicht angefochten hat. Die Neueinschätzung des Gebäudevolumens erfolgte unter anderem aufgrund des von Seiten des Beschwerdeführers geltend gemachten unklaren Grenzverlaufs. Gemäss der Versicherungspolice vom 19. Juli 2022 umfasst das Gebäudevolumen 943 m³, wovon 851 m³ auf einen Neuwert von Fr. 803.-- pro m³ und 92 m³ (Schopf, gedeckter Vorplatz und darüber liegende Terrasse) auf einen von Fr. 400.-- pro m³ geschätzt wurden, was gerundet einen Neuwert von Fr. 720'000.-- ergibt. Soweit nun der Beschwerdeführer geltend macht, dass das errechnete Gebäudevolumen aufgrund der Durchbrüche in seine Liegenschaft durch die Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft nicht korrekt sei, ist dies nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Police vom 19. Juli 2022 mit einem Gebäudevolumen von 943 m³ wurde nicht angefochten, weshalb auf diese Angaben im vorliegenden Verfahren abzustellen ist.

3.2. Fest steht auch, dass die Saunazelle im Dachgeschoss in der Police vom 19. Juli 2022 klar von der Versicherungsdeckung ausgeschlossen wurde. Auch im Einschätzungsprotokoll vom 19. Juli 2022 wurde auf Seite 1 die Sauna im Dachgeschoss explizit von der Versicherungsdeckung ausgeschlossen und auf Seite 2 zudem mit einem "F" (= Fahrhabe) versehen, womit sie als bewegliche Sache nicht als Gebäudeteil qualifiziert und nicht mitversichert wurde. Obwohl gemäss Beschwerde (Rz 19) der Ausschluss der Sauna aus der Versicherungsdeckung an der Besichtigung vor Ort am 19. Juli 2022 nicht ein zentrales, aber dennoch ein Thema war, hat der Beschwerdeführer die Police vom 19. Juli 2022, in welcher der Ausschluss unmissverständlich festgehalten wird, nicht angefochten.

4.1. Gemäss dem bis Ende 2022 geltenden und im vorliegenden Fall (mit Ausnahme der Regelung der Rechtspflege, vgl. E. 1 hiervor) massgeblichen Gesetz über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken (Sachversicherungsgesetz) vom 12. Januar 1981 sowie dem Reglement für Gebäudeeinschätzung vom 2. Dezember 1988 (Reglement für Gebäudeeinschätzung) und dem integrierenden Bestandteil bildenden Merkblatt zur Abgrenzung Gebäude-/Fahrhabeversicherung (§ 5 Abs. 2 Reglement für Gebäudeeinschätzung, Anhang 1 zum genannten Reglement) ist die Saunaanlage mit dem Gebäude versichert (Merkblatt, Teil B, Ziff. 1). Unbestritten zwischen den Parteien ist, dass im Jahr 2002 die Sauna nicht von der Versicherungsdeckung hätte ausgeschlossen werden dürfen. Unbestritten ist auch die Tatsache, dass von Seiten der BGV an der Besprechung vom 8. Dezember 2022 dem Beschwerdeführer mitgeteilt wurde, dass die Sauna hätte mitversichert werden müssen und mitversichert werden müsse. Strittig ist jedoch, ob der Einschluss des Versicherungsschutzes für die Sauna mit einer Erhöhung des Versicherungswerts einhergehen durfte.

4.2.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass, da die Sauna gemäss Sachversicherungsgesetz und Reglement für Gebäudeeinschätzung hätte mitversichert sein müssen, die BGV weder im Jahr 2002 noch im Jahr 2022 die Sauna aus der Versicherungsdeckung hätte ausschliessen dürfen. Da die BVG im Jahr 2022 diesen Fehler erkannt habe, hätte sie die Sauna ohne Erhöhung des Versicherungswerts in die Versicherungsdeckung aufnehmen müssen. Der Beschwerdeführer führt aus (Beschwerde Rz 27), dass die kleine Sauna im Gebäudevolumen enthalten sei und deren Wert bereits im Rahmen des Dachstuhlumbaus bei der Schätzung am 4. Dezember 2002 berücksichtigt worden sei. Dies ergebe sich daraus, dass gemäss Einschätzungsprotokoll vom 16. Dezember 2002 nach dem Umbau des Dachstuhls für ein Gebäudevolumen von 988 m³, in welchem die Sauna integriert gewesen sei, der Wert pro m³ von Fr. 470.-- (Schätzung im Jahre 1998) auf Fr. 670.-- (Schätzung im Jahr 2002) erhöht worden sei.

4.2.2. Die BVG vertritt die Meinung, dass die Sauna zu Unrecht nicht in der Versicherungsdeckung eingeschlossen worden sei. Die Versicherungsdeckung könne jedoch nur durch eine Neueinschätzung des Werts der Liegenschaft inklusive Sauna erfolgen.

4.3. Von der BGV wird nicht bestritten, dass die Sauna schon immer im Kubus des Gebäudevolumens enthalten war (so z.B. in Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist aufgrund der Verfahrensakten aber nicht ersichtlich, dass der Versicherungswert der Sauna im Versicherungswert der Liegenschaft integriert war. Daran ändert auch die Erhöhung der Schätzung des Werts pro m³ im Dezember 2002 von Fr. 470.-- auf Fr. 670.-- nichts, da diese Schätzung aufgrund des umfassenden Dachstuhlumbaus erfolgte. Dass die Sauna explizit ausgeschlossen wurde, lässt vielmehr den Schluss zu, dass der Wert der Sauna in dieser Erhöhung eben nicht eingeschlossen war. Der Beschwerdeführer legt auch nicht substantiiert dar, inwiefern die Erstellungskosten der Sauna im damals geschätzten Versicherungswert berücksichtigt worden sein sollen, sondern stützt seine Aussage im Wesentlichen auf die Erhöhung des Werts pro m³. Auch dem Einschätzungsprotokoll vom 19. Juli 2022 lässt sich entnehmen, dass die Sauna im Gebäudevolumen, jedoch nicht wertmässig im Versicherungswert von Fr. 720'000.-- enthalten ist, da die Saunazelle explizit aus der Versicherungsdeckung ausgeschlossen wurde.

4.4. Damit ergibt sich aus den obigen Ausführungen, dass, wie die Vorinstanz und der Beschwerdeführer zu Recht ausführen, die Sauna in die Versicherungsdeckung aufgenommen werden musste, jedoch die Aufnahme entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers mit einer Erhöhung des Versicherungswerts einhergehen musste, da die Sauna wertmässig noch nie im Versicherungswert aufgenommen worden war.

5.1. Als nächstes ist zu prüfen, ob durch die Versicherungsdeckung für die Sauna die Erhöhung des Versicherungswerts um Fr. 10'000.-- rechtmässig ist.

5.2. Gemäss § 11 Sachversicherungsgesetz sind Gebäude, sofern nicht wichtige Gründe vorliegen, zum Neuwert versichert. Nach § 2 Reglement Gebäudeeinschätzung gilt als Neuwert die Kostensumme, die für die Neuerstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich ist (Abs. 1). Als Zeitwert gilt der Neuwert abzüglich der Wertver-

minderung, die seit der Erstellung zufolge Alters, Abnutzung oder aus andern Gründen eingetreten ist (Abs. 2). Als Brandlagerschätzung gilt der Versicherungsneuwert abzüglich Altersentwertung, Basiswert 1939 = Index 100 Punkte (Abs. 3). Als Investitionsmehrwert gilt der Mehrwert, den ein Gebäude als Folge einer Investition erhält. Renovationen und Unterhalt stellen keine Investitionsmehrwerte dar (Abs. 5). Einbauten in bestehenden Gebäuden, wie z.B. zusätzliche Nasszellen, Küchen oder Saunen, stellen einen Investitionsmehrwert dar, weil das Gebäude als Folge der Investition einen Mehrwert erhält. Dieser Investitionsmehrwert führt zu einer Erhöhung der Versicherungssumme. Würden solche Einbauten nicht zu einer Erhöhung der Versicherungssumme führen, läge im Schadensfall eine Unterversicherung vor.

5.3. Gemäss Einspracheentscheid teilte der Beschwerdeführer anlässlich der Besprechung vom 8. Dezember 2022 den Mitarbeitern der BGV mündlich mit, dass die Sauna etwa Fr. 10'000.-- gekostet habe. Erst mit der Einsprache an die Vorinstanz machte der Beschwerdeführer unter Beilage einer Kostenschätzung der damaligen Bauunternehmung vom 26. September 2002 für die Sauna Kosten im Umfang von Fr. 7'000.-- exkl. Mehrwertsteuer geltend. Die Vorinstanz hat unter der Annahme, dass die Sauna tatsächlich Fr. 7'000.-- exkl. Mehrwertsteuer gekostet hat, die Mehrwertsteuer aufgerechnet und den Versicherungswert dem gültigen Index 2022 von 137 Punkten angepasst sowie die für den Betrieb der Sauna notwendigen Anschlussarbeiten (z.B. Stromzuführung) berücksichtigt und somit einen Versicherungswert von Fr. 10'000.-- berechnet (Fr. 7'000.-- mal 1.076 [MWST] durch 122 [gültiger Index 2002] mal 137 [gültiger Index 2022] = Fr. 8'458.-- bzw. gerundet Fr. 9'000.-- plus Fr. 1'000.-- für Anschlussarbeiten [Elektro usw.] = Fr. 10'000.--).

5.4. Die Berechnung der BGV stützt sich auf die vom Beschwerdeführer eingereichte Kostenschätzung der damaligen Bauunternehmung in der Höhe von Fr. 7'000.-- exkl. Mehrwertsteuer für die Sauna, was nicht zu beanstanden ist. Ebenso ist die Hinzurechnung der Mehrwertsteuer und die Anpassung an den gültigen Index sowie die Berücksichtigung eines Betrags von Fr. 1'000.-- für notwendige Anschlussarbeiten nachvollziehbar und nicht zu bemängeln. Der Beschwerdeführer rügt, dass sich der Wert pro m³ im Dachgeschoss durch die Nachschätzung von Fr. 803.-- auf Fr. 826.-- (recte wohl Fr. 827.--) erhöht habe. Dass sich der Wert pro m³ im Dachgeschoss von vorher Fr. 803.-- (Fr. 327'624.-- durch 408 m³ = Fr. 803.-- pro m³) auf Fr. 827.-- ([Fr. 327'624.-- plus Fr. 10'000.--] durch 408 m³ = Fr. 827.50) bzw. der Wert pro m³ für die Liegenschaft exklusiv Schopf, gedeckter Vorplatz und Terrasse (943 m³ [= ganze Liegenschaft] minus 92 m³ [= Schopf, gedeckter Vorplatz, Terrasse] = 851 m³) von Fr. 803.-- (Fr. 720'153.-- minus Fr. 36'800.-- = Fr. 683'353.--; Fr. 683'353.-- durch 851 m³ = Fr. 803.--) auf Fr. 815.-- [Fr. 683'353.-- plus Fr. 10'000.--] durch 851 m³ = Fr. 815.--) erhöht hat, ist die logische Konsequenz der Investition und vermag an der Rechtmässigkeit der Erhöhung des Versicherungswerts um Fr. 10'000.-- auf Fr. 730'000.-- nichts zu ändern.

5.5. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Gemeinde C._____ die Rechnungen für die Anschlussgebühren auf der Basis des Brandlagerwerts berechne. Die BGV habe der Gemeinde aber gemäss Ausführungen der BGV den Zeitwert angegeben. Schliesslich sei irrelevant, welcher Wert der Gemeinde mitgeteilt werden müsse, da die Sauna in der Dachgeschoßkubatur von 408 m³ bereits enthalten sei. Wie bereits ausgeführt, wird nicht bestritten,

dass die Sauna in der genannten Kubatur eingeschlossen war, jedoch bedeutet dies – wie in der E. 4.3 hiervor ausgeführt – nicht auch, dass die Sauna vor der Nachschätzung vom 9. Dezember 2022 im versicherten Wert enthalten war. In Bezug auf die Mitteilung an die Gemeinde, erläutert die BGV in ihrer Vernehmlassung (Ziff. 25) gestützt auf welche gesetzlichen Bestimmungen sie verpflichtet war, der Gemeinde die Investitionsmehrwerte mitzuteilen. Gemäss Ausführungen der BGV im Einspracheentscheid handle es sich bei der Mehrwertberechnung um eine Zeitwertberechnung, welche den Gemeinden unter anderem als Basis für die Gebührenerhebung diene. Da jeweils der gesamte Investitionsmehrwert eines Gebäudes anzugeben sei, sei für diese Berechnung nicht die Altersentwertung der Sauna massgebend, sondern die Altersentwertung des ganzen Gebäudes (vorliegend 27 %). Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, an diesen Ausführungen zu zweifeln. Wie der Vernehmlassung (Ziff. 25) und dem angefochtenen Entscheid (Ziff. 7) zu entnehmen ist, ermittelt sich der Brandlagerwert aus dem Zeitwert. Der Zeitwert ist der Neuwert minus die Altersentwertung, welche im vorliegenden Fall am 9. Dezember 2022 27 % betrug. Der Brandlagerwert ergibt sich aus dem Zeitwert dividiert durch den entsprechenden Umrechnungsfaktor (im Jahr 2002 betrug der Umrechnungsfaktor 9.231; im Jahr 2022 10.366). Wird der Gemeinde von der BGV der Zeitwert mitgeteilt, kann die Gemeinde mit dem Umrechnungsfaktor den Brandlagerwert errechnen, um darauf gestützt ihre Gebühren zu erheben. Es ist nicht ersichtlich, welche Nachteile dem Beschwerdeführer dadurch entstanden sein sollen, indem die BGV der Gemeinde den Zeitwert statt des Brandlagerwerts der Sauna angegeben hat, da der Brandlagerwert mittels eines Umrechnungsfaktors gestützt auf den Zeitwert errechnet werden kann.

6. Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass, erstens, die Sauna in die Versicherungsdeckung aufgenommen werden musste, zweitens, die Sauna vor der Nachschätzung vom 9. Dezember 2022 im Kubus des Dachgeschosses, aber nicht wertmässig im Versicherungswert enthalten war, und drittens, die Erhöhung des Versicherungswerts um Fr. 10'000.-- nicht zu beanstanden ist. Die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen.

7.1. Es bleibt über die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor Kantonsgericht kostenpflichtig. Nach § 20 Abs. 3 VPO umfassen die Verfahrenskosten die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

7.2. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1 VPO). Gemäss § 21 Abs. 2 VPO haben Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war (Abs. 2). Nach § 3 Abs. 1 GVG BL besteht die BGV als selbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen in Form einer Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit. Gemäss § 4 GVG BL sind die Gebäude und die Grundstücke im Kantonsgebiet bei der BGV je obligatorisch gegen Feuer- und Elementarschäden versichert. Eine anderweitige

Versicherung ist damit nicht zulässig. Folglich handelt es sich bei der BGV um eine kantonale Anstalt, welche in Erfüllung ihrer übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben im Sinne von § 2 Abs. 3 lit. d des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG BL) vom 13. Juni 1988 verfügt hat. Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts wird gestützt auf § 21 Abs. 2 VPO generell nur ein Anspruch auf Parteientschädigung eingeräumt, wenn der Beizug eines externen Rechtsvertreters im Einzelfall auch für Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben mit juristischer Fachkompetenz innerhalb der eigenen Verwaltung gerechtfertigt erscheint (vgl. statt vieler: KGE VV vom 10. Juni 2020 [810 19 286] E. 8.2.1; KGE VV vom 6. Januar 2016 [810 15 117] E. 7). Dies trifft vor allem dann zu, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen gefordert ist, das über die bei der Rechtsanwendungstätigkeit erforderlichen Kenntnisse hinausgeht und über welches eigene Rechtsdienste normalerweise nicht verfügen (KGE VV vom 12. Dezember 2018 [810 17 245/246/250/251] E. 7.2; KGE VV vom 20. Februar 2019 [810 18 226] E. 6.2). Praxisgemäss wird öffentlichen Verwaltungsträgern nur ausnahmsweise eine Parteientschädigung zugestanden, da bei einer Behörde im Sinne von § 2 Abs. 3 VwVG BL mit der Verfügungskompetenz die entsprechende juristische Sachkunde einhergehen muss (vgl. KGE VV vom 3. Juli 2020 [810 17 289] E. 11.3). Vorliegend bewegte sich das Prozessthema auf dem Gebiet der von der Vorinstanz wahrgenommenen öffentlichen Aufgabe. Zudem erweisen sich die sich stellenden Rechtsfragen nicht als derart komplex, dass für eine angemessene Prozessvertretung juristisches Spezialwissen im vorgenannten Sinn erforderlich wäre, weshalb das benötigte juristische Wissen grundsätzlich vorausgesetzt werden darf und eine anwaltliche Mandatierung nicht als zwingend erforderlich erscheint. Demzufolge ist der Vorinstanz keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Kantonsrichter

Gerichtsschreiberin