

FR_GERICHTE 604 2025 92 vom 22. September 2025

FR Kantonsgericht, 2025-09-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_604_2025_92

FR: FR_GERICHTE 604 2025 92 du 22 septembre 2025

IT: FR_GERICHTE 604 2025 92 del 22 settembre 2025

Regeste

Urteil des Steuergerichtshofes des Kantonsgerichts | Verwaltungsgebühren

Erwägungen

E. 1

Das Kantonsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 82 des kantonalen Gesetzes vom 28. Februar 1986 über das Grundbuch [GBG; SGF 214.5.1]). Die Beschwerdeführerin ist als Schuldnerin der Rechnung vom 10. Oktober 2024 durch den angefochtenen Einspracheentscheid berührt und hat ohne weiteres ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 76 des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht erhoben (Art. 79 ff. VRG). Der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig bezahlt (Art. 128 Abs. 3 VRG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Vorliegend ist streitig, ob die Vorinstanz zu Recht auf die am 24. Januar 2025 erhobene Einsprache nicht eingetreten ist. Die Vorinstanz begründet den Nichteintretensentscheid in der Hauptsache damit, dass die Beschwerdeführerin ihre Einsprache zu spät erhoben habe. Zwar seien sowohl die Rechnung vom 10. Oktober 2024 wie auch die Mahnung vom 3. Dezember 2024 nicht per Einschreiben verschickt worden, es gelte jedoch die Vermutung der erfolgreichen Zustellung, da die beiden Sendungen im Massenversand verschickt und nicht an das Grundbuchamt retourniert worden seien. Die Rechnung vom 10. Oktober 2024 sei daher in Rechtskraft erwachsen. Darüber hinaus sei die Einsprache auch nicht formgerecht erhoben worden, da der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin am 24. Januar 2025 beim falschen Grundbuchamt (Grundbuchamt des Seebezirks anstatt Grundbuchamt des Sensebezirks) und ohne rechtsgültige Vollmacht interveniert habe. Die Vollmacht sei erst am 31. März 2025 nachgereicht worden, und zwar wiederum beim falschen Grundbuchamt. Ausserdem sei die angeblich falsche Berechnungsgrundlage nicht begründet worden.

E. 3.1

Gegen eine Grundbuchgebühr kann die Schuldnerin oder der Schuldner innert 30 Tagen ab Erhalt der Gebührenrechnung beim Grundbuchamt schriftlich Einsprache erheben (Art. 81 Abs. 1 GBG). Die Frist beginnt mit dem auf die Eröffnung der Gebührenrechnung folgenden Tage (Art. 27 Abs. 1 VRG). Sie gilt als eingehalten, wenn die Einsprache spätestens am letzten Tag der Frist beim Grundbuchamt eingereicht oder zu deren Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben wird (Art. 28 Abs. 1 VRG). Gelangt die Partei rechtzeitig an eine unzuständige Behörde, so gilt die Frist als eingehalten (Art. 28 Abs. 2 VRG). Die Eröffnung

einer Verfügung ist eine empfangsbedürftige einseitige Rechtshandlung. Der Beweis für den Empfang einer Verfügung obliegt der Amtsstelle, welche diese erlassen hat. Diese Beweislastverteilung folgt aus der allgemeinen Regel, wonach grundsätzlich derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, der aus ihr Rechte ableitet (Art. 8 ZGB). Die Beweislastregelung hat zur Folge, dass die Behörde das Risiko des fehlenden Beweises

Kantonsgericht KG Seite 4 von 6 trägt. Im Zweifel ist auf die Darstellung des Adressaten abzustellen, wenn die Zustellung nicht eingeschriebener Sendungen bestritten wird oder eine verspätete Eröffnung geltend gemacht wird. Denn die blosser Postaufgabe beweist nicht zwingend, dass (und wann) der Adressat die Sendung auch empfangen hat, liegt doch ein Fehler bei der Postzustellung nicht derart ausserhalb jeder Wahrscheinlichkeit, dass mit dieser Möglichkeit nicht gerechnet werden müsste (vgl. BGE 142 IV 125 E. 4.3; Urteile BGer 2C_250/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 5.2; 2C_570/2011 und 2C_577/2011 vom 24. Januar 2012 E. 4.3; 2C_430/2009 vom 14. Januar 2010 E. 2.4). Es ist nicht zu verkennen, dass die dargelegte Regelung der Beweislast in Einzelfällen zu Missbräuchen führen könnte. Es empfiehlt sich daher in besonderen Fällen, die Verfügung ausnahmsweise eingeschrieben oder gegen Empfangsbestätigung zu versenden. Im Übrigen kann der Nachweis der Zustellung (bzw. ihr Zeitpunkt) freilich auch aufgrund von weiteren Indizien oder gestützt auf die gesamten Umstände erbracht werden. So kann sich etwa aus den eigenen Erklärungen oder dem Verhalten des Steuerpflichtigen ableiten lassen, dass und wann die Verfügung eröffnet worden ist (vgl. BGE 142 IV 125 E. 4.3 sowie das Urteil BGer 2C_637/2007 vom

E. 3.2

Die dem angefochtenen Einspracheentscheid zu Grunde liegende Gebührenrechnung datiert vom 10. Oktober 2024 und die Mahnung vom 3. Dezember 2024. Aufgrund der Begründung im Einspracheentscheid, und da sich auch nichts Gegenteiliges aus den Akten ergibt, ist davon auszugehen, dass der Versand der beiden Sendungen per einfachen Brief erfolgte. Gemäss Angaben der Beschwerdeführerin hat sie erst mit der Betreibungsandrohung vom 6. Januar 2025 von der Gebührenrechnung Kenntnis erhalten. Mangels anderweitiger Indizien ist auf diese Darstellung abzustellen. Die Einsprachefrist hat damit frühestens am 7. Januar 2025 zu laufen begonnen, womit die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 24. Januar 2025 fristgerecht Einsprache gegen die Gebührenrechnung vom 10. Oktober 2024 erhoben hat. Dass die Beschwerdeführerin ihre Einsprache fälschlicherweise an das Grundbuchamt des Seebezirks richtete, ändert hieran nichts, gilt doch die Einsprachefrist auch dann als eingehalten, wenn die Einsprache rechtzeitig an eine unzuständige Behörde gelangt (Art. 28 Abs. 2 VRG; zur Weiterleitungspflicht siehe Art. 16 Abs. VRG). Dies umso mehr, als die Beschwerdeführerin in der Adresse nur den falschen Adressaten (Grundbuchamt des Seebezirks) nannte, aber die richtige Adresse benutzte (Schwarzseestrasse 18, 1712 Tafers). Die Vorinstanz behauptet denn auch nicht, sie habe die Sendung nicht erhalten, sondern bestätigte der Beschwerdeführerin den Eingang der Einsprache am 29. Januar 2025. Gleichermassen unbehelflich ist auch der Einwand der Vorinstanz, die ursprünglich eingereichte Vollmacht des Rechtsvertreters sei ungenügend, da sie sich auf die Ortsplanungsrevision beziehe und nicht auf Grundbuchgeschäfte, können sich Rechtsvertreter doch ohne Weiteres auch lediglich durch Aktenbesitz legitimieren; in diesen Fällen steht es den Behörden frei, den Vertreter aufzufordern, sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen (Art. 13 Abs. 3 VRG; vgl. zudem

Kantonsgericht KG Seite 5 von 6 Urteil BVGer E-3814/2017 vom 12. Juli 2017). Die fehlende Vollmacht wurde vom Rechtsvertreter denn auch am 31. März 2025 nachgereicht. Zu guter Letzt kann der Vorinstanz auch nicht gefolgt werden, wenn sie sich auf den Standpunkt stellt, dass die Einsprache nicht begründet worden sei, führt doch die Beschwerdeführerin in ihrer Einsprache aus, sie habe Grundstücksanteile im Betrag von CHF 1'982'131.05 übernommen, weshalb die verhältnismässige Gebühr auf diesem Betrag (anstatt: CHF 4'516'400.-) zu erheben sei.

E. 3.3

Daraus lässt sich schliessen, dass die Vorinstanz zu Unrecht auf die von der Beschwerdeführerin am 24. Januar 2025 erhobene Einsprache nicht eingetreten ist. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen, der angefochtene Einspracheentscheid aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie auf die Einsprache vom 24. Januar 2025 eintritt.

E. 4

Im Beschwerdeverfahren trägt die unterliegende Partei die Verfahrenskosten (Art. 131 VRG). Dem Gemeinwesen werden keine Kosten auferlegt (Art. 133 VRG), weshalb vorliegend keine Gerichtskosten zu erheben sind. Der obsiegenden Beschwerdeführerin ist der geleistete Kosten- vorschuss in der Höhe von CHF 800.- zurückzuerstatten. Gemäss Art. 137 Abs. 1 VRG spricht die als letzte kantonale Instanz entscheidende Verwaltungsjustizbehörde der im Beschwerdeverfahren obsiegenden Partei auf Gesuch grundsätzlich eine Entschädigung für die zur Wahrung ihrer Interessen entstandenen, notwendigen Kosten zu. Die Parteientschädigung umfasst die Kosten der Vertretung oder Verbeiständung sowie die übrigen Auslagen der Partei, insbesondere die Reisekosten (Art. 140 VRG). Die Parteientschädigung wird der unterliegenden Parteien auferlegt (Art. 141 VRG). Die Parteientschädigung ist angesichts des getätigten Aufwandes (einfacher Schriftenwechsel) sowie der geringen Komplexität der Angelegenheit auf pauschal CHF 1'000.- (Honorar und Auslagen), zuzüglich einer Mehrwertsteuer (8,1 Prozent) von CHF 81.-, festzusetzen. Der Totalbetrag von CHF 1'081.- geht zulasten des Staates Freiburg (vgl. Art. 8 f. und Art. 11 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [Tarif VJ; SGF 150.12]) und ist direkt an Fürsprecher Beat Marfurt zu leisten. (Dispositiv auf der nächsten Seite)

Kantonsgericht KG Seite 6 von 6 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Einspracheentscheid des Grundbuchamts des Sensebezirks vom 12. Mai 2025 wird aufgehoben und die Angelegenheit an das Grundbuchamt des Sensebezirks zurückgewiesen, damit dieses auf die Einsprache vom 24. Januar 2025 eintritt. II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 800.- wird A. _____ zurückerstattet. III. A. _____ wird zulasten des Staates Freiburg eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 1'081.- (inkl. Mehrwertsteuer von CHF 81.-) zugesprochen. Sie ist direkt an Fürsprecher Beat Marfurt zu leisten. IV. Zustellung. Der vorliegende Entscheid kann gemäss Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) innert 30 Tagen seit Eröffnung mit einer Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht in Luzern angefochten werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Parteientschädigung ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 22. September 2025/tsc Der

Präsident Der Gerichtsschreiber-Berichterstatter

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.