

GR_GERICHTE U 2023 20 vom 2. Mai 2023

GR Gerichte, 2023-05-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2023_20

FR: GR_GERICHTE U 2023 20 du 2 mai 2023

IT: GR_GERICHTE U 2023 20 del 2 maggio 2023

Regeste

amtliche Bewertung | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Das Ferienhaus auf der Parzelle B._____ des Grundbuches der Gemeinde C._____ steht im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft D._____ und befindet sich in E._____.

E. 1.1

Vorliegend ist der Einspracheentscheid des Beschwerdegegners vom 1. Februar 2023 angefochten, worin dieser auf die (nur) von der Beschwerdeführerin unterzeichnete und eine Abänderung der Bewertungsverfügung vom 7. Oktober 2022 verlangende Eingabe vom 1. November 2022 infolge einer fehlenden Sachurteilsvoraussetzung nicht eingetreten ist bzw. die Einsprache wegen fehlender Aktivlegitimation "abgewiesen" hat. Gemäss Art. 20 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG; BR 850.100) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) können Einspracheentscheide des Amtes für Immobilienbewertung (vgl. dazu Art. 2 Abs. 1 und Art. 19 IBG) innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Damit ist das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden örtlich und sachlich zuständig.

- 7 -

E. 1.2

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet – auch angesichts der beschwerdeführerischen Rechtsbegehren – einzig die Frage, ob der Beschwerdegegner zu Recht auf die als Einsprache qualifizierte Eingabe vom 1. November 2022 nicht eingetreten ist bzw. die Aktivlegitimation für die Erhebung der Einsprache verneint hat, weil die Beschwerdeführerin trotz Aufforderung die Nachreichung einer Erbenbescheinigung und Vollmacht aller Mitglieder der Erbengemeinschaft unterlassen hat (vgl. BGE 144 II 184 E.1.1; Urteile des Bundesgerichts 2C_507/2022 vom 18. Februar 2023 E.1.2, 9C_616/2022 vom 18. Januar 2023 E.2.3, 1C_450/2021 vom 8. Dezember 2022 E.1, 2C_179/2022 vom 30. September 2022 E.2.2 und 6.1, 2C_673/2021 vom 10. Juni 2022 E.1.2, 2C_997/2021 vom 11. Mai 2022 E.1.3 f. sowie 2C_206/2019 vom 25. März 2021 E.3.1; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] A 23 3 vom 10. März 2023 E.1, U 17 3 vom 20. Februar 2017 E.1, U 16 32 vom 25. Oktober 2016 E.2 und U 16 7 vom 26. April 2016 E.2).

E. 1.3

Die Beschwerdeführerin hat die fälschlicherweise als Einsprache bezeichnete Beschwerde vom 28. Februar 2023 explizit in eigenem Namen eingereicht und auch keine Vollmacht der

weiteren Erben der Erbengemeinschaft D._____ eingereicht. Soweit der Beschwerdegegner daraus schliesst, dass im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auf die Beschwerde nicht eingetreten werden könne, greift dies allerdings zu kurz. Gemäss Art. 50 Abs. 1 VRG ist zur verwaltungsgerichtlichen Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Einsprache- bzw. Nichteintretensentscheid insofern (formell) berührt, als dass auf die von ihr gestellten Änderungsanträge betreffend die Bewertungsverfügung vom 7. Oktober 2022 materiell nicht eingegangen worden ist. Zudem hat sie am

- 8 - vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Das schutzwürdige Interesse kann in der vorliegenden Konstellation – unabhängig von der Beurteilung ihrer Aktivlegitimation als Miterbin zur alleinigen Einreichung einer Einsprache gegen die Bewertungsverfügung vom 7. Oktober 2022 – darin gesehen werden, dass sie die verweigerte Zulassung als alleinige Einsprecherin gegen die Bewertungsverfügung gerichtlich namentlich unter dem Aspekt einer allfälligen Rechtsverweigerung überprüfen lassen möchte. Gemäss dem Grundsatz der Einheit des Verfahrens nach Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110) muss sich an den Verfahren kantonaler Vorinstanzen zudem beteiligen können, wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist. Vorliegend schloss die dem Einspracheverfahren zugrundeliegende Bewertungsverfügung ein amtliches Schätzungs- bzw. Immobilienbewertungsverfahren ab, welches wiederum Basis für abgaberechtliche bzw. steuerrechtliche Verfahren bildet (vgl. zum Charakter des Immobilienbewertungsverfahrens im Kanton Graubünden als verselbständigter Teil des Steuerverfahrens: Urteile des Bundesgerichts 2C_660/2018 vom 5. April 2019 E.1.1 und 2C_1236/2012 vom 20. Juni 2013 E.1.1 und 1.4). Insofern liegt die letztinstanzliche Anfechtbarkeit mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 82 ff. BGG nahe (vgl. auch Art. 83 lit. m BGG, wonach grundsätzlich lediglich Entscheide über die Stundung und den Erlass von Abgaben vom sachlichen Anwendungsbereich der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ausgenommen sind). Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG nach der allgemeinen Umschreibung berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Im Rahmen von

- 9 - Nichteintretensentscheiden der (kantonalen) Vorinstanz bzw. deren Bestätigung eines vorangegangenen Nichteintretens bejaht das Bundesgericht ein besonderes Berührtsein und ein schützenswertes Anfechtungsinteresse regelmässig (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_67/2022 vom 9. Januar 2023 E.1, 1C_475/2021 vom 3. November 2022 E.1.2, 1C_216/2022 vom 28. Juli 2022 E.1.3, 1C_231/2021 vom 18. Mai 2022 E.1.2 f., 1C_478/2020 vom 19. August 2021 E.1.2 f., 2C_206/2019 vom 25. März 2021 E.3.1, 2C_978/2012, 2C_979/2012 vom 4. Mai 2013 E.3.1 f., auszugsweis publ. in BGE 139 II 233, 1C_307/2012 vom 15. November 2012 E.1.1 und 1C_43/2011 vom 8. April 2011 E.1). Damit korrespondiert, dass das Bundesgericht unabhängig von der Beschwerdelegitimation in der Sache auf bei ihm erhobene Beschwerden in der Regel eintritt, wenn eine beschwerdeführende Partei (nach Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren) etwa die Verletzung von ihr zustehenden Verfahrensgarantien rügt, die namentlich auf eine

Rechtsverweigerung hinauslaufen würden. Die Vorbringen dürfen dabei aber nicht im Ergebnis auf die materielle Überprüfung des Sachentscheides abzielen (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C_677/2021 vom 19. Januar 2023 E.3.1 f., 2D_32/2022 vom 25. November 2022 E.2.2 und 2C_5/2022 vom 17. August 2022 E.5.3). Zu den zulässigen Rügen gehört insbesondere das Vorbringen, dass zu Unrecht auf ein Rechtsmittel nicht eingetreten worden sei (siehe Urteile des Bundesgerichts 9D_1/2023 vom 12. Januar 2023 E.2.3.1 f., 1C_307/2012 vom 15. November 2012 E.1.1 und 1C_43/2011 vom 8. April 2011 E.1; WALDMANN, in: Niggli/Uebersax/ Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl., Basel 2018, Art. 89 Rz. 4a; AEMISEGGER, in: Spühler/Aemisegger/Dolge/Vock [Hrsg.], Praxiskommentar BGG, 2. Aufl. Zürich/St. Gallen 2013, Art. 89 Rz.25, vgl. auch BGE 138 IV 248 E.2, 137 II 305 E.2 und 136 IV 41 E.1.4 betreffend Art. 81 Abs. 1 und Art. 115 BGG). Vor diesem Hintergrund ist die Beschwerdeführerin demnach (alleine) zur Beschwerde gegen den

- 10 - Einsprache- bzw. Nichteintretensentscheid vom 1. Februar 2023 legitimiert, wobei allerdings der Streitgegenstand auf die Frage der Rechtmässigkeit des Nichteintretens bzw. die Verneinung der Aktivlegitimation betreffend die erhobene Einsprache beschränkt ist. Weil die Beschwerdeführerin die Beschwerde vom 28. Februar 2023 explizit in eigenem Namen – sowie ohne Hinweis auf eine Handlung als Vertreterin der Erbgemeinschaft – eingereicht hat und sich die Begehren auch auf den Streitpunkt des vorinstanzlichen Nichteintretens beschränken, ändert daran auch nichts, dass die Beschwerdelegitimation im Sinne von Art. 50 Abs. 1 VRG bzw. Art. 89 Abs. 1 BGG namentlich von der Partei- und Prozessfähigkeit abzugrenzen ist bzw. diese jeweils vorausgesetzt werden und sich massgeblich nach dem Zivilrecht (vgl. etwa Art. 11 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] für die Rechts- und Handlungsfähigkeit von natürlichen Personen, Art. 53 f. ZGB für juristische Personen oder für das bundesgerichtliche Verfahren etwa auch Art. 71 BGG i.V.m. Art. 14 des Bundesgesetzes über den Zivilprozess [BZP; SR 273]) richten (siehe WALDMANN, in: Niggli/Uebersax/ Wiprächtiger [Hrsg.], a.a.O., Art. 89 Rz. 1; AEMISEGGER, in: Spühler/Aemisegger/Dolge/Vock [Hrsg.], a.a.O., Art. 89 Rz. 2 f. und 5 sowie auch VGU U 16 7 vom 26. April 2016 und U 12 4 vom 6. März 2012, in denen das Verwaltungsgericht auf die jeweiligen Beschwerden [unter anderem] eines einzelnen Miterbens – allerdings ohne vertiefte Begründung – eingetreten war, diese sodann aber abwies, weil der vorinstanzliche Nichteintretensentscheid [im Ergebnis] nicht zu beanstanden war). Die fälschlicherweise als Einsprache bezeichnete Beschwerde wurde zudem frist- und formgerecht eingereicht, womit darauf eingetreten werden kann (siehe Art. 7 f., 38 und 52 VRG und Art. 20 Abs. 1 IBG). 2. Der Beschwerdegegner führt im angefochtenen Einspracheentscheid vom 1. Februar 2023 sowie seiner Beschwerdeantwort vom 16. März 2023 an

- 11 - sich zutreffend und auch unbestritten aus, dass die Eigentümerin der Gegenstand des Immobilienbewertungsverfahrens bildenden Liegenschaft auf der Parzelle B._____ in der Gemeinde C._____ die Erbgemeinschaft D._____ ist. Zwischen den Erben besteht gemäss Art. 602 Abs. 1 ZGB sodann ein Gesamthandverhältnis, womit sie Gesamteigentümer der Liegenschaft sind und (unter Vorbehalt von vertraglichen oder gesetzlichen Vertretungs- oder Verwaltungsbefugnissen) grundsätzlich nur gemeinsam handeln können (siehe Art. 602 Abs. 2 und 653 Abs. 2 ZGB). Insofern sind Erbgemeinschaften in einem Beschwerdeverfahren grundsätzlich wie eine notwendige Streitgenossenschaft zu behandeln, wobei allerdings einzelne Streitgenossen einen

Entscheid in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit Beschwerde trotzdem selbstständig anfechten können, wenn das Rechtsmittel darauf ausgelegt ist, eine belastende oder Pflicht begründende Anordnung abzuwenden, und die Durchsetzung des Rechtsstandpunkts Einzelner die Interessen der Gemeinschaft oder der übrigen Mitglieder nicht zu beeinträchtigen vermag (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_530/2021 vom 23. August 2022 E.2.3, 2C_1028/2014 vom 20. Juli 2015 E.3 und 1C_278/2011 vom 17. April 2012 E.1.2; VGU R 17 65 vom 3. Mai 2018 E.2b ff., U 16 7 vom 26. April 2016 E.3a. und R 14 84 vom 3. März 2015 E.1b; SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar zum ZGB, Zivilrecht, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 602 Rz. 26). Dies hat für amtliche Immobilienbewertungsverfahren gemäss IBG bzw. dem vormaligen amtlichen Schätzungsverfahren nach dem bis zum 31. Dezember 2017 in Kraft gestandenen Gesetz über die amtliche Schätzung (SchG) zur Konsequenz, dass bei Liegenschaften im Eigentum von Erbengemeinschaften die Gültigkeit einer gemäss Art. 19 Abs. 1 IBG erhobenen Einsprache bzw. Beschwerde gemäss dem früheren Art. 13 Abs. 1 SchG unter Umständen vertieft hinsichtlich der Partei- und Prozessfähigkeit bzw. der Sachlegitimation zu prüfen ist. Denn gemäss

- 12 - Art. 19 Abs. 1 IBG sind zur Einsprache gegen die Bewertung und die Gebührenrechnung (nur) die Eigentümer und Eigentümerinnen sowie bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes befugt (vgl. bereits Art. 13 Abs. 1 SchG). Wenn der Entscheid über die amtliche Bewertung eines Grundstückes im Wesentlichen also nur von dessen gesamten Eigentümerschaft bzw. einer gehörig bestellten Vertretung angefochten werden kann und dieser eine ungeteilte Wirkung auf das Grundstück zeitigt, ist der Beschwerdegegner namentlich im Falle von gemeinschaftlichem Eigentum infolge einer Erbengemeinschaft tatsächlich gehalten, den Nachweis eines einheitlichen Anfechtungswillens der gesamten Eigentümergemeinschaft sowie deren dingliche Berechtigung am Grundstück abzuklären, damit er auf eine Einsprache überhaupt eintreten und einen Entscheid in der Sache treffen kann. Auch wenn die Begründung des Beschwerdegegners einzig mit dem Hinweis auf die erb- und sachenrechtlichen Vorschriften des Zivilrechts hinsichtlich der Vorgaben für die Handlungen einer Erbengemeinschaft gegen Entscheide im öffentlichen Recht im Bereich der Legitimation etwas zu absolut ist, kann mit der Einforderung solcher Nachweise jedenfalls die erforderliche Abklärung der Interessenlage der Miterben durchgeführt und ein allfälliger ungeteilter Anfechtungswille eindeutig festgestellt werden. Denn im Bereich der amtlichen Immobilienbewertung ist nicht in jedem Fall gegeben, dass alle Miterben gleichgerichtete Interessen namentlich hinsichtlich der vom Beschwerdegegner ermittelten Werte haben. Während beispielsweise gewisse Miterben aus abgaberechtlicher Sicht ein Interesse an einer möglichst geringen Bewertung eines Grundstückes haben könnten, kann im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf oder die Beurteilung des Anrechnungswertes bei der Erbteilung bei anderen Miterben genau ein gegenteiliges Interesse vorhanden sein. Um über die Interessenlage innerhalb der Erbengemeinschaft bzw. der einzelnen Erben als gemeinschaftliche Eigentümer der Erbschaftssache Klarheit zu erlangen, ist die beschwerdegegnerische Aufforderung an die

- 13 - Beschwerdeführerin, namentlich eine zu ihren Gunsten ausgestellte Vollmacht der anderen Erben einzureichen, jedenfalls nicht zu beanstanden. Denn auch wenn rechtsprechungsgemäss unter gewissen Voraussetzungen einzelne Erben als gesamthandschaftlich berechnete Miterben eines im Eigentum der Erbengemeinschaft

stehenden Grundstücks in der Regel etwa selbstständig eine Einsprache gegen ein Bauvorhaben auf der Nachbarparzelle einreichen können – weil die Verfahrenshandlung nur darauf ausgelegt ist, eine belastende oder Pflicht begründende Anordnung abzuwenden, und die Durchsetzung des Rechtsstandpunktes Einzelner die Interessen der Gemeinschaft oder der übrigen Mitglieder nicht zu beeinträchtigen vermag –, treffen diese Voraussetzungen auf die vorliegende Konstellation – mit dem Potenzial zu durchaus divergierenden Interessenlagen innerhalb der Erbengemeinschaft – gerade nicht in jedem Fall zu (vgl. zum Ganzen VGU R 19 73, 19 74, 19 75 und 19 76 vom 28. September 2021 E.1.2, R 17 65 vom 3. Mai 2018 E.2b ff., U 16 7 vom 26. April 2016 E.3 ff., R 14 84 vom 3. März 2015 E.1b und U 12 4 vom 6. März 2012 E.2 ff. und Urteil des Bundesgerichts 2C_1028/2014 vom 20. Juli 2015 E.3; vgl. betreffend Art. 89 Abs. 1 BGG auch Urteile des Bundesgerichts 1C_530/2021 vom 23. August 2021 E.2.3, 1C_278/2011 vom 17. April 2012 E.1.2 und 2C_629/2008 vom 30. März 2009 E.1.3 und bereits BGE 116 Ib 447 E.2b betreffend Art. 103 des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege [OG; SR 173.110, aufgehoben per 1. Januar 2007]; SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], a.a.O., Art. 602 Rz. 26). Dies wird im auch durch die Materialien zum IBG bestätigt: Im Rahmen der Beratung des Grossen Rates des Kantons Graubünden zur Totalrevision des SchG inkl. Umbenennung in IBG vom 7. Dezember 2016 erkundigte sich Grossrat Cramerer danach, wer nach Art. 19 IBG zur Einsprache legitimiert sei, da die Botschaft dazu keine Ausführungen enthalte. Grossrat Cramerer führte dazu präzisierend aus, das Schweizer Privatrecht kenne drei Arten von Eigentum: Alleineigentum,

- 14 - Miteigentum und gemeinschaftliches Eigentum, wobei Art. 19 IBG Eigentümerinnen und Eigentümer sowie bei Stockwerkeigentum die Verwaltung (für die Immobilie als Ganzes) nenne. Regierungsrätin Janom Steiner äusserte sich im weiteren Verlauf der Grossratssitzung vom 7. Dezember 2016 betreffend das Miteigentum insofern, dass es alle Miteigentümer zur Einspracheerhebung benötige, weil es eine wichtigere Verwaltungshandlung sei. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften (als Sonderfall des Miteigentums; vgl. dazu BGE 126 III 462 E.2b) ohne Verwaltung müssten alle gemeinsam Einsprache erheben, wenn es um den Neu- oder Zeitwert gehe. Richte sich die Einsprache aber gegen den Mietertrag, den Verkehrswert oder den Ertragswert, könne jeder einzelne Stockwerkeigentümer hinsichtlich seiner eigenen Stockwerkeinheit Einsprache erheben (siehe Protokoll zur Dezembersession 2016 des Grossen Rates, Session vom 5. bis 7. Dezember 2016, S. 637, 639 und 642). Wenn somit in gewissen Situationen bei Miteigentum das gemeinschaftliche Handeln (zumindest der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt) verlangt wird (vgl. dazu bereits VGU U 12 4 vom 6. März 2012 E.3, wonach es sich bei einer Anfechtung der Bewertungsverfügung um eine wichtigere Verwaltungshandlung im Sinne von Art. 647b Abs. 1 ZGB handelt), muss dies umso mehr für den Fall von Gesamteigentum – wie bei einer Erbengemeinschaft nach Art. 602 ZGB – gelten. Bezeichnenderweise weist der Beschwerdegegner auf seiner Website unter der Rubrik "Häufige Fragen" und dem Stichwort "Rechtsmittel" denn auch explizit darauf hin, dass bei Miteigentümern dessen Mehrheit, die zugleich den grössten Teil der Sache vertritt, die Einsprache zu unterzeichnen hat, und bei Erbengemeinschaften alle Erben die Rechtsschrift zu unterzeichnen oder den Erbvertreter zu bevollmächtigen haben. Entsprechendes ergibt sich auch aus dem zum Download bereitgestellten Vollmachtsformular (siehe <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/aib/faq/Seiten/default.a.spx> und

- 15 - https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/aib/Documents/Vollmacht_de.pdf, jeweils zuletzt besucht am: 2. Mai 2023). 3. Damit ist der Frage nachzugehen, ob die Beschwerdeführerin gehörig zur Behebung eines (formellen) Mangels in der Einsprache vom 1. November 2022 aufgefordert worden ist und der Beschwerdegegner infolge einer nicht innert der angesetzten Frist erfolgten Nachbesserung im Sinne von Art. 19 Abs. 3 IBG mit Einspracheentscheid vom 1. Februar 2023 zu Recht nicht auf die Einsprache eingetreten ist bzw. diese infolge fehlender Aktiv-/Sachlegitimation abgewiesen hat. 3.1. Nachdem die Einsprache am 7. November 2022 beim Beschwerdegegner eingegangen war (Akten des Beschwerdegegners [Bg-act.] 3), forderte dieser die Beschwerdeführerin gleichentags unter Hinweis auf das Erfordernis des gemeinsamen Handelns einer Erbengemeinschaft (als Eigentümerin des Grundstückes B._____ in der Gemeinde C._____) auf, eine Vollmacht sämtlicher Erben (mit dem Antrag auf Berichtigung der Werte) zusammen mit einer Erbenbescheinigung bis am 25. November 2022 einzureichen. Dabei wies er sie darauf hin, dass im Fall einer nicht innert Frist erfolgten bzw. ungenügenden Verbesserung und ohne Rückzug der erhobenen Einsprache ein kostenpflichtiger Nichteintretensentscheid erlassen werde. Das Schreiben vom 7. November 2022 wurde mittels A-Post Plus (Sendungsnummer: H._____) an die Adresse: "D._____, c/o A._____, I._____-strasse, Z.1._____ K._____" versandt (Bg-act. 4). Dabei handelt es sich – abgesehen vom vergessenen letzten Buchstaben "f" des Wortes "K._____" und von der genauen Positionierung des Wortes "Erben" in der ersten Adresszeile – um dieselbe Adresse, an der die Beschwerdeführerin den am 24. Juni 2022 per B-Post verschickten "Fragebogen Revisionsbewertung" entgegengenommen hatte. Darauf gab sie sich mit der Telefonnummer F._____ sowie der E-Mailadresse G._____ als Kontakt für das Revisionsbewertungsverfahren betreffend das im

- 16 - Eigentum der Erbengemeinschaft D._____ stehende Grundstück B._____ in der Gemeinde C._____ an und retournierte den auf den 20. Juli 2022 datierten Fragebogen sodann dem Bewertungsbüro Thusis. Daneben hat ausweislich der erhobenen Einsprache vom 1. November 2022 (Bg-act. 3) auch die ebenfalls an die Adresse "D._____ Erben, c/o A._____, I._____ - strasse, Z.1._____ K._____" verschickte Bewertungsverfügung vom 7. Oktober 2022 (Bg-act. 2) die Beschwerdeführerin erreicht. Gemäss dem Track & Trace-Auszug des elektronischen Sendungsverfolgungssystems der Post CH AG wurde das beschwerdegegnerische Schreiben vom 7. November 2022 mit der genannten Sendungsverfolgungsnummer in der Nacht auf den 8. November 2022 in die Nachbargemeinde L._____ (mit der Postleitzahl Z.2._____) an die dortige Abhol-/Zustellstelle spedierte und am 8. November 2022 um 10:32 Uhr durch die entsprechende Zustellorganisation ein Zustelleintrag im Sendungsverfolgungssystem erfasst (Bg-act. 5). Nachdem innert Frist bis am 25. November 2022 keine Rückmeldung seitens der angeschriebenen Beschwerdeführerin erfolgt war, versuchte der Beschwerdegegner diese am 2., 5. und 15. Dezember 2022 auf die oben genannte Telefonnummer zu erreichen (Bg-act. 6) und schickte am 5. Dezember 2022 auch noch eine E-Mail an die von der Beschwerdeführerin angegebene E-Mailadresse (Bg-act. 7). Erst am 1. Februar 2023 erliess der Beschwerdegegner schliesslich den vorliegend angefochtenen Einsprache- bzw. Nichteintretensentscheid. 3.2. Die Beschwerdeführerin macht in diesem Zusammenhang geltend, das Schreiben vom 7. November 2022 nie erhalten zu haben. Von der Existenz des Schreibens vom 7. November 2022 habe sie erstmals mit der Zustellung des Einspracheentscheides vom 1. Februar 2023 Kenntnis erhalten. Mit Hilfe der Sendungsnummer H._____ habe sie bei der Poststelle in Regendorf am 21. Februar 2023

einen Scan des Umschlages des vermissten Briefes (vom 7. November 2022) und das

- 17 - Sendungsprotokoll erhältlich machen können. Ihrer Ansicht nach hätte die Aufforderung zur Einreichung einer Vollmacht bzw. Nachbesserung der Einsprache nicht per A-Post Plus verschickt werden dürfen. Dabei beruft sie sich in erster Linie auf Art. 138 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) und macht gestützt darauf geltend, dass die Zustellung durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung hätte erfolgen müssen. Durch den gesetzeswidrigen Versand des Schreibens vom 7. November 2022 seitens des Beschwerdegegners habe sie die notwendigen Unterlagen nicht einsenden können. Der Beschwerdegegner gehe im Einspracheentscheid zu Unrecht davon aus, dass sie ab dem 8. November 2022 Kenntnis von der Aufforderung zur Nachbesserung der Einsprache bzw. zur Einreichung der Vollmacht und Erbenbescheinigung gehabt habe, wobei er – wie bei einer Zustellung per Einschreiben mit Empfangsbestätigung – von einer Zustellfiktion ausgehe. Bei A-Post Plus werde die fristauslösende Wirkung aber erst erzielt, wenn der Empfänger tatsächlich Kenntnis von der A-Post Plus-Sendung habe. Die Plausibilität für eine fehlerhafte Zustellung der A-Post Plus-Sendung sei erbracht, weil das Schreiben vom 7. November 2022 mit einer "rechtlich vollständigen Adresse (Name Erben Name ... c/o)" beschriftet gewesen sei, die so nicht existiere und zudem sei auch das Sendungsprotokoll betreffend die Sendungsnummer H._____ unvollständig, weil die Sendung bei der Aufgabestelle nicht erfasst worden sei. 3.3. Diesen Ausführungen hält der Beschwerdegegner zutreffend entgegen, dass weder das vorliegend in verfahrensrechtlicher Hinsicht massgebende VRG noch das IBG detaillierte Vorschriften über die Art der (postalischen) Zustellung und Eröffnung von Mitteilungen, Verfügungen sowie Entscheidungen enthalten. Nach der Rechtsprechung gilt in solchen Fällen, dass die Behörden – unter Inkaufnahme allfälliger Auswirkungen auf den grundsätzlich ihr obliegenden Zustellnachweis – frei in der Wahl

- 18 - der Versandart sind (vgl. BGE 142 III 599 E.2.4.1; Urteile des Bundesgerichts 2C_189/2022 vom 8. März 2022 E.3.2.2, 2C_16/2019 vom 10. Januar 2019 E.3.2, 2C_855/2015 vom 1. Oktober 2015 E.2, 2C_570/2011 vom 24. Januar 2012 E.4 und 2C_430/2009 vom 14. Januar 2010 E.2.4; PVG 2017 Nr. 29 E.4a; VGU S 22 50 vom 15. Juli 2022 E.1.3.1, R 20 69 vom 10. November 2020 E.1.2 und A 19 32 vom 9. September 2019 E.5.3). Wird im Rahmen des Versands eines behördlichen Schreibens per A-Post Plus die Nichtzustellung und somit die fehlende Auslösung einer Frist geltend gemacht, gilt was folgt: Bei der A-Post Plus-Versandmethode wird der Brief ähnlich wie ein eingeschriebener Brief mit einer Sendungsnummer versehen und konventionell in uneingeschriebener Form (A-Post) befördert. Das System für die elektronische Sendungsverfolgung Track & Trace der Post CH AG ermöglicht es (auch hier), den Status der Sendung von der Übergabe an die Post bis zum Eintreffen im Empfangsbereich des Empfängers im Internet einzusehen. Im Unterschied zu den eingeschriebenen Briefpostsendungen wird aber bei A-Post Plus der Brief direkt in den Briefkasten oder das Postfach gelegt, ohne dass der Empfänger eine Quittung unterschreiben muss. Entsprechend gibt es keine Empfangsbestätigung des Empfängers und Letzterer wird im Falle seiner Abwesenheit auch nicht durch Hinterlegung einer Abholungseinladung avisiert. Die Zustellung wird bei A-Post Plus vielmehr regelmässig elektronisch im Track & Trace erfasst, sobald die Sendung in das Postfach oder in den Briefkasten des Empfängers gelegt wird. Direkt bewiesen wird mit einem Track & Trace-Auszug allerdings nicht, dass die Sendung tatsächlich in den Empfangsbereich des Empfängers gelangt ist, sondern bloss, dass durch die Post CH AG ein entsprechender

Eintrag in ihrem Erfassungssystem gemacht wurde. Im Sinne eines Indizes lässt sich indes aus diesem Eintrag darauf schliessen, dass die Sendung in den Briefkasten oder in das Postfach des Adressaten gelegt wurde. Die Erfassung eines Zustellungseintrages im Track & Trace-

- 19 - Sendungsverfolgungssystem begründet nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung also eine natürliche Vermutung einer ordnungsgemässen Zustellung der entsprechenden A-Post Plus-Sendung und kann somit auch den Nachweis einer ordnungsgemässen, fristauslösenden Zustellung und Eröffnung einer Sendung ohne Empfangsbestätigung erbringen. Auf die Darstellung von Adressaten hinsichtlich einer fehlerhaften Postzustellung ist nur abzustellen, wenn die Darlegungen nachvollziehbar sind und einer gewissen Wahrscheinlichkeit entspringen, wobei allerdings der gute Glaube vermutet werden kann. Rein hypothetische Überlegungen und die nie vollständig auszuschliessende Möglichkeit von Zustellfehlern genügen für sich allein aber nicht, um die Vermutung umzustossen. Vielmehr müssen konkrete Anzeichen für einen Fehler in der Zustellung vorhanden sein. Entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht erfolgt die (fristauslösende) Zustellung und Eröffnung von uneingeschriebener Briefpost (inkl. A-Post Plus) gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung demnach bereits dadurch, dass sie in den Briefkasten oder ins Postfach der Adressatin eingelegt wird und damit in deren Verfügungsbereich gelangt. Nicht erforderlich ist, dass die Adressatin sie tatsächlich in Empfang nimmt; es genügt, wenn sie in ihren Machtbereich gelangt und sie demzufolge von ihr Kenntnis nehmen kann (vgl. zum Ganzen BGE 142 III 599 E.2.2 und 2.4, 142 IV 201 E.2.3 sowie 122 I 139 E.1; Urteile des Bundesgerichts 2C_189/2022 vom 8. März 2022 E.3.2.3, 2C_587/2018 vom 8. März 2019 E.3.1, 2C_901/2017 vom 9. August 2019 E.2.2.1 ff., 2C_16/2019 vom 1. Januar 2019 E.3.2.2 f., 2C_570/2011 vom 24. Januar 2012 E.4.1 ff. und 2C_430/2009 vom 14. Januar 2010 E.2.2 ff.; PVG 2019 Nr. 29 E.4 f.; VGU U 21 54 vom 28. Oktober 2021 E.4.2.2, R 20 69 vom 10. November 2020 E.1.1 ff. und A 19 32 vom 9. September 2019 E.5.2 ff.).

- 20 - 3.4. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin im Nachgang zur Einreichung des – unter Angabe ihrer eigenen Kontaktdaten hinsichtlich der Revisionsbewertung des im Gesamteigentum der Erbgemeinschaft stehenden Grundstückes B._____ in der Gemeinde C._____ – ausgefüllten "Fragebogens Revisionsbewertung" im Juli 2022 sowie der gegen die Bewertungsverfügung vom 7. Oktober 2022 gerichteten, auf den 1. November 2022 datierenden Einsprache infolge eines hängigen Prozessrechtsverhältnisses mit der Zustellung von Korrespondenz seitens des Beschwerdegegners in dieser Angelegenheit rechnen musste (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_326/2021 vom 25. November 2021 E.3.4 ff. und 1C_532/2018 vom 25. März 2019 E.5). Soweit die Beschwerdeführerin mit der fehlenden Erfassung des Aufgabzeitpunktes im Track & Trace-Sendungsverfolgungssystem eine fehlerhafte bzw. unterbliebene Zustellung zu plausibilisieren versucht, ist festzuhalten, dass die Sendungsverfolgungsnummer H._____ am 7. November 2022 um 22:16 Uhr sowie am 8. November 2022 um 01:36 Uhr im Briefzentrum 8010 Zürich erfasst und für die Zustellung sortiert wurde. Weiter wurde am 8. November 2022 um 7:21 Uhr die Ankunft bei der Abhol-/Zustellstelle in der Nachbargemeinde von K._____ (L._____) erfasst. Der von der Beschwerdeführerin zur entsprechenden Sendungsnummer eingereichte Scan des Briefumschlages zeigt eine Frankatur vom 7. November 2022 und als Absender das Amt für Immobilienbewertung in Chur sowie die vorstehend bereits zitierte Adressierung (siehe

Akten der Beschwerdeführerin [Bf-act.] 2). Angesichts dieses Scans des Briefumschlages muss als ausgewiesen gelten, dass der Brief auch ohne entsprechenden Eintrag im Track & Trace-Sendungsverfolgungssystem der Schweizerischen Post zu Händen der Beschwerdeführerin übergeben wurde. Andernfalls läge der Schweizerischen Post kein solcher im Rahmen der Briefverarbeitung erstellter Scan vor. Damit kann das Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht als nachvollziehbares und

- 21 - plausibles konkretes Argument für eine fehlerhafte bzw. unterbliebene Zustellung des Schreibens vom 7. November 2022 gewertet werden. Ebenso wenig hat die unvollständige Ausschreibung des Zustellortes "K. _____" in der Adressierung einen Einfluss auf die in der Sendungsverfolgung ausgewiesenen und passierten (Erfassungs-)Stationen, stimmt doch die Postleitzahl Z.1._____, was zur Beförderung des Briefes zur für die Postleitzahl Z.1.____ (K._____) anscheinend zuständigen Zustellorganisation in der Nachbargemeinde L.____ (Postleitzahl Z.2._____) führte (siehe <https://www.post.ch/de/pages/plz-suche> und den Sendungsverfolgungsauszug des Schreibens vom 7. November 2022 sowie der Sendungsverfolgungsauszug für den Einspracheentscheid vom 1. Februar 2023 [Sendungsnummer J.____], jeweils in Bf-act.). Nicht vollends klar ist, was die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen meint, wonach das Schreiben vom 7. November 2022 mit einer nicht existenten "rechtlich vollständigen Adresse (Name Erben Name ... c/o)" beschriftet gewesen sei. Wollte sie damit zum Ausdruck bringen, dass im Schreiben vom 7. November 2022 in der ersten Zeile der Adressierung die Benennung der Erbgemeinschaft leicht abweichend von der vorherigen Korrespondenz (Fragebogen vom 24. Juni 2022 und Bewertungsverfügung vom 7. Oktober 2022 [Bg-act. 1 und 2]) erfolgt ist, lässt sich daraus ebenfalls kein nachvollziehbares und plausibles konkretes Argument für eine fehlerhafte bzw. unterbliebene Zustellung seitens der Schweizerischen Post ableiten. Denn ab der zweiten Zeile findet sich – wie bereits bei dem offensichtlich der Beschwerdeführerin zugegangenen Fragebogen vom 24. Juni 2022 und der Bewertungsverfügung vom 7. Oktober 2022 – nämlich eine "c/o"- Adressierung an die Beschwerdeführerin, welche mit der in ihrer Einsprache vom 1. November 2022 und der Beschwerde vom 26. Februar 2023 selbst angegebenen Adresse an der I.____-strasse in Z.1._____

- 22 - K._____ übereinstimmt und so auch existiert. Den von der Schweizerischen Post herausgegebenen Spezifikationen "Briefgestaltung von A-Z" lässt sich entnehmen, dass "c/o"-Adressierungen in der ersten Zeile beispielsweise die Adresse eines Untermieters oder Gastes in einer Wohnung oder an einer Zustelladresse genauer spezifiziert, der selber nicht am Briefkasten oder der Postablagestelle dieser Wohneinheit angeschrieben ist. Nach dem "c/o" folgt dann der für die Brief- und Paketverarbeitung massgebende Ort des Briefkastens bzw. der Postablage, meist die (Wohnungs-)Adresse der Hauptbewohnerin (siehe S. 8 der genannten Spezifikation, abrufbar unter: https://www.post.ch/-/media/portal-opp/pm/dokumente/briefe-spezifikation-gestaltung.pdf?vs=19&sc_lang=de&hash=BB181E74C5D3A0D1D49A954793EA670A, zuletzt besucht am: 2. Mai 2023). Dabei kann "c/o" – ausgeschrieben "care of" – auch mit "per Adresse" bzw. "Erreichbar über die angegebene Adresse" übersetzt werden (siehe <https://de.wiktionary.org/wiki/c/o>, <https://dict.leo.org/englisch-deutsch/care%20of> und <https://dictionary.cambridge.org/de/worterbuch/englisch/care-of>, zuletzt besucht am: 2. Mai 2023). Damit stimmt überein, dass gemäss Art. 117 der Handelsregisterverordnung (HRegV; SR 221.411) als Rechtsdomizil, an welchem eine Rechtenheit an ihrem Sitz zu

erreichen ist, neben der eigenen Adresse auch diejenige eines anderen mit dem Zusatz "c/o" angegeben werden darf, wenn mit der Anmeldung zur Eintragung eine Erklärung der Domizilhalterin oder des Domizilhalters als Beleg eingereicht wird. Massgebend für die Postsortierung und Zustellung ist also bei c/o-Adressierungen immer der eigentliche Domizilhalter, bzw. bei Wohnungen, die am Postablageort ausgewiesene (Haupt-)Bewohnerin, vorliegend somit die Adresse der Beschwerdeführerin mit zumindest der richtigen Postleitzahl und Strassenanschrift. Namentlich die Regelung in Art. 117 HRegV, welche die postalische Erreichbarkeit einer Rechtseinheit ordnet und sicherstellen soll, lässt – in Einklang mit den Ausführungen des

- 23 - Beschwerdegegners in der Duplik vom 14. April 2023 – keinen anderen Schluss zu, als dass der Postsortierungs- und -zustellprozess der Schweizerischen Post bei c/o-Adressierungen auf die vorstehend erwähnte Adressierungselemente abstellt. Insofern ist nicht ersichtlich, inwiefern die Formulierung der ersten Adresszeile bei einer c/o-Adressierung irgendeinen Einfluss auf die Postsortierung oder -zustellung hätte haben können. Ebenso wenig kann aus dem replicando vorgebrachten Umstand, dass die Zustellung des Schreibens vom 7. November 2022 gemäss Track & Trace-Auszug am 8. November 2022 erst um 10:32 Uhr und somit ca. eine Stunde nach der behaupteten üblichen Zustellungszeit erfasst wurde, ein konkretes Anzeichen für einen Einwurf dieser Sendung an einer anderen Adresse bzw. eine unterbliebene Zustellung an die Beschwerdeführerin erblickt werden, auch wenn der Zustelleintrag für den Einpracheentscheid vom 1. Februar 2023 im Track & Trace-Sendungsverfolgungssystem am 2. Februar 2023 um 09:31 Uhr fasst wurde (vgl. Sendungsverfolgungsauszug des Schreibens vom 7. November 2022 sowie der Sendungsverfolgungsauszug für den Einspracheentscheid vom 1. Februar 2023 [Sendungsnummer J._____] [Bf-act. 2 bis 4]). Aus nur zwei aktenkundigen Zustelleinträgen des Track & Trace-Sendungsverfolgungssystems lässt sich zum einen noch keine übliche Zustellzeit der Post an der Adresse der Beschwerdeführerin ableiten. Zum anderen ist es durchaus nicht aussergewöhnlich, dass eine Postzustellung – etwa infolge einer grossen Verteilmenge oder einer grösseren Anzahl von zeitaufwendigeren Zustellungen (wie die Aushändigung von Sendungen gegen eine Empfangsbestätigung) – angesichts der vorangehenden Zustellungen auf einer Verteiltour vereinzelt auch erst mit einer gewissen Verzögerung erfolgt. Konkrete Indizien, welche gegen die im aktenkundigen Track & Trace-Eintrag ausgewiesene, mithin vermutete Zustellung der fraglichen Postsendung am 8. November 2022 um 10:32 Uhr an die von der Beschwerdeführerin selbst angegebenen Adresse sprechen, vermag diese – wie vorstehend

- 24 - dargelegt – nicht vorzubringen, womit es bei bloss hypothetischen Überlegungen hinsichtlich einer fehlerhaften bzw. unterbliebenen Postzustellung bleibt. Solche genügen gemäss der Rechtsprechung aber nicht. Hinzu kommt, dass der Beschwerdegegner die Beschwerdeführerin nach Ablauf der angesetzten Frist am 25. November 2022 am 2., 5. und

E. 2

Im Hinblick auf eine Revisionsbewertung wurde am 24. Juni 2022 per B- Post der "Fragebogen Revisionsbewertung" an die Adresse "D.____ Erben, c/o A.____, I.____-strasse, Z.1.____ K.____" versandt. Der Fragebogen wurde am 20. Juli 2022 ausgefüllt, unterzeichnet und anschliessend retourniert. Darin bestätigte A.____ sich als Kontakt für das Amt für Immobilienbewertung unter Angabe ihrer Telefonnummer und

E-Mailadresse. Der Fragebogen ging am 25. Juli 2022 beim Bewertungsbüro Thusis ein.
Am

E. 7

Gegen den Einspracheentscheid vom 1. Februar 2023 erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) mit Postaufgabe vom 28. Februar 2023 (Poststempel) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Neben dessen Aufhebung beantragte sie sinngemäss die Rückweisung zur materiellen Behandlung der Einsprache an das Amt für Immobilienbewertung. Die Kosten des Einspracheverfahrens CHF 361.-- müssten zu Lasten des Amtes für Immobilienbewertung gehen und dieses habe auch die Kosten für die Einsprache (recte wohl Beschwerde) zu übernehmen. Zur Begründung brachte sich im Wesentlichen vor, dass sie das Schreiben des Amtes für Immobilienbewertung vom 7. November 2022 nicht erhalten habe und dieses in gesetzeswidriger Weise nicht gegen Empfangsbestätigung bzw. per Einschreiben versandt worden sei. Für die Fristenauslösung sei bei A-Post Plus die tatsächliche Kenntnis seitens des Empfängers erforderlich. Die Vermutung einer Zustellung wie einer eingeschriebenen Sendung gebe es bei A-Post Plus nicht. Weiter machte sie geltend, dass die Adressierung fehlerhaft sei bzw. so nicht existiere, womit die Plausibilität der fehlerhaften Zustellung erfüllt sei.

E. 8

In der Beschwerdeantwort vom 16. März 2023 beantragte das Amt für Immobilienbewertung (nachfolgend Beschwerdegegner) das Nichteintreten auf die Beschwerde; eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung führte der Beschwerdegegner namentlich aus, dass für den Nachlass nur alle Erben gemeinsam handeln könnten. Die Aktiv- und Passivlegitimation im Prozess für oder gegen die Gemeinschaft stehe nur allen Erben zusammen und nicht einzelnen Erben oder einigen davon zu. Bei Gesamthandverhältnissen – wie die Erbengemeinschaft – müssten mehrere Beteiligte gemeinsam auftreten oder als Beklagte belangt werden, wenn sie an einem Rechtsverhältnis beteiligt seien, über das für

- 5 - alle Beteiligten nur im gleichen Sinne entschieden werden könne. Dies gelte grundsätzlich auch für die Ergreifung eines Rechtsmittels. Trotz der zwischenzeitlichen Information über das Erfordernis einer Vollmacht für die Vornahme rechtsgültiger Handlungen für die Erbengemeinschaft habe die Beschwerdeführerin auch die vorliegende Beschwerde ohne entsprechende Vollmacht und erneut alleine in ihrem Namen eingereicht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kämen vorliegend die Bestimmungen der ZPO nicht zur Anwendung, sondern diejenigen des VRG. Letzteres schreibe nicht detailliert vor, wie die Zustellung von behördlichen Verfügungen zu erfolgen habe. Ebenso wenig das IBG. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vermöchten A-Post Plus- Sendungen eine fristauslösende Zustellung zu bewirken, sobald die Sendung in den Machtbereich des Empfängers gelange und nicht erst bei tatsächlicher Kenntnisnahme der Sendung. Eine fehlerhafte Postzustellung sei zudem nicht zu vermuten, sondern nur anzunehmen, wenn aufgrund der Umstände eine solche als plausibel erscheine bzw. die Darstellung der Umstände seitens des Empfängers nachvollziehbar sei und einer gewissen Wahrscheinlichkeit entspreche, wobei der gute Glaube zu vermuten sei. Rein hypothetische Überlegungen des Adressaten seien dabei aber unbehilflich. Die Beschwerdeführerin mache keine glaubhaften Gründe geltend, weshalb die Zustellung des normalen Korrespondenzschreibens vom 7. November 2022 nicht entsprechend dem Track &

Trace-Auszug am 8. November 2022 erfolgt und somit nicht in ihren Machtbereich gelangt sein soll. Schliesslich sei nach Ablauf der angesetzten Frist im Dezember 2022 auch noch versucht worden, die Beschwerdeführerin per Telefon und E-Mail zu kontaktieren, was aber erfolglos geblieben sei. Den ebenfalls per A-Post Plus verschickten Einspracheentscheid vom 1. Februar 2023 habe die Beschwerdeführerin offensichtlich erhalten. Sie beanstande die diesbezügliche Zustellung (in ihrer fälschlicherweise als Einsprache betitelten Beschwerde vom 28. Februar 2023) – zu Recht – auch mit keinem Wort.

- 6 -

E. 9

Die Beschwerdeführerin replizierte am 30. März 2023. Dabei hielt sie insbesondere daran fest, dass der Versand des Schreibens vom 7. November 2022 per Einschreiben bzw. mittels Empfangsbestätigung hätte erfolgen sollen, das Schreiben mit einer nicht existenten, irreführenden Adresse beschriftet gewesen und das zugehörige Sendungsprotokoll fehlerhaft sei.

E. 10

Der Beschwerdegegner duplizierte am 14. April 2023, wobei er an seinen Rechtsbegehren festhielt und in ablehnender Weise zu den Einwendungen der Beschwerdeführerin Stellung nahm. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien in den Rechtschriften, den angefochtenen Einspracheentscheid vom 1. Februar 2023 sowie die weiteren Akten wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 15

Dezember 2022 auf der von ihr im Fragebogen angegebenen Telefonnummer F._____ zu erreichen (Bg-act. 6) und darüber hinaus am 5. Dezember 2022 auch noch über die ebenfalls von ihr angegebene E- Mailadresse erfolglos zu kontaktieren versuchte (Bg-act. 7). Soweit die Beschwerdeführerin behauptet, in ihrem Fixnet-Telefonspeicher seien keine Anrufe des Beschwerdegegners registriert worden, ist darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdegegner einen Screenshot der von der Telefonsoftware im E-Mailprogramm der zuständigen Teamleiterin abgespeicherten Kontakte eingereicht hat, woraus die getätigten, ausgehenden Anrufversuche auf die (von der Beschwerdeführerin im Fragebogen vom 20. Juli 2022 selbst angegebenen) Nummer F._____ bzw. F._____ am 2., 5. und 15. Dezember 2022 hervorgehen (siehe Bg- act. 1 und 6). Ebenso reichte der Beschwerdegegner eine E-Mail vom 5. Dezember 2022 an die von der Beschwerdeführerin ebenfalls selbst angegebene Adresse G._____ ein (siehe Bg-act. 1 und 7), worin die Beschwerdeführerin gebeten wurde, die zuständige Teamleiterin zurückzurufen. Wenn die Beschwerdeführerin gegenüber dem Beschwerdegegner als Kontaktangaben selber eine Telefonnummer und eine E-Mailadresse angibt, ist sie auch gehalten, diese regelmässig zu kontrollieren. Dabei gehört es bei der E-Mailadresse dazu, den Spam- Ordner auf irrtümlicherweise entsprechend markierte Nachrichten zu überprüfen. Obwohl die Beschwerdeführerin somit diese weiteren Kontaktangaben selbst angegeben hatte, stellte sie ihre Erreichbarkeit

- 25 - unter diesen Angaben für den Beschwerdegegner augenscheinlich nicht sicher. 3.5. Damit muss als erstellt gelten, dass das Schreiben vom 7. November 2022 der Beschwerdeführerin am 8. November 2022 fristauslösend zugestellt worden ist und sie die vom Beschwerdegegner gestützt auf Art. 19 Abs. 3 IVG verlangte Nachbesserung der

Einsprache innert der als angemessen zu betrachtenden Frist bis am 25. November 2022 hätte vornehmen müssen und können. Zudem ist anzumerken, dass der Beschwerdegegner mit der Fällung des andgedrohten kostenpflichtigen Einsprache- bzw. Nichteintretensentscheids letztlich noch bis am 1. Februar 2023 zuwartete, ohne dass die sich in einem prozessrechtlichen Verhältnis befindliche Beschwerdeführerin irgendeine Reaktion auf die verschiedenen Kontaktaufnahmeversuche zeigte. Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn der Beschwerdegegner unter diesen Umständen mangels Nachreichung einer von der gesamten Erbengemeinschaft ausgestellten Vollmacht innert Frist davon ausgegangen ist, dass die Beschwerdeführerin an der von ihr allein erhobenen Einsprache mit den beantragten Wertanpassungen festhalte, und mithin infolge fehlender Aktiv-/Sachlegitimation der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Bewertung des im Eigentum einer Erbengemeinschaft stehenden Grundstücks B._____ in der Gemeinde C._____ in Nachachtung von Art. 19 Abs. 1 IBG auf deren Einsprache nicht eingetreten ist bzw. diese mangels ausgewiesener Aktivlegitimation "abgewiesen" hat. Denn wie in der vorstehenden Erwägung 2 dargelegt, hätte in der Einsprache vom 1. November 2022 ein gemeinschaftlicher Anfechtungswille der Erbengemeinschaft als Gesamteigentümerin des fraglichen Grundstückes ausgewiesen und dieser mittels Vollmachten oder entsprechenden Willensäusserungen der weiteren Miterben – wie z.B. der (Mit-)Unterzeichnung der Einsprache – zudem auch nachgewiesen werden müssen. Diesfalls hätte der Beschwerdegegner die Voraussetzungen von

- 26 - Art. 19 IBG als erfüllt ansehen dürfen, zumal die Erbengemeinschaft als Gesamteigentümerin des Grundstückes B._____ in der Gemeinde C._____ nachgewiesenermassen gemeinschaftlich und mit gleichläufigen Interessen – wie eine notwendige Streitgenossenschaft – gegen die in der Bewertungsverfügung vom 7. Oktober 2022 festgesetzten Werte opponiert hätte. 4. Dass im Rahmen der Behandlung der von der Beschwerdeführerin (alleine) erhobenen Einsprache Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 361.--, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 300.-- und Ausfertigungsgebühren von CHF 61.--, durch den Beschwerdegegner erhoben und zu Lasten der Einsprache erhebenden Person(en) verlegt wurden, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Gemäss Art. 72 Abs. 1 VRG können Parteien für Verfahren, die sie verlangt oder veranlasst haben, Kosten auferlegt werden, soweit das Verfahren nicht nach besonderer Vorschrift kostenlos ist. Für Rechtsmittelverfahren bestimmt sodann Art. 73 Abs. 1 VRG, dass in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen hat. Nach Art. 75 Abs. 1 bestehen die Verfahrenskosten (in Verwaltungs- und Verfassungssachen vor kantonalen Verwaltungs- und Gerichtsbehörden; vgl. dazu Art. 1 Abs. 1 VRG) aus einer Staatsgebühr (lit. a), den Gebühren für die Ausfertigung und Mitteilung des Entscheides (lit. b) und den Barauslagen (lit. c). Für Verfahren vor kantonalen Verwaltungsbehörden regelt die Regierung gestützt auf Art. 75 Abs. 3 VRG die Gebührenansätze für die Staatsgebühr, die Höhe der Gebühren für Ausfertigungen und Mitteilungen sowie den Ersatz der Barauslagen in der Verordnung über die Kosten in Verwaltungsverfahren (VKV, BR 370.120). Die Vorschriften der VKV finden Anwendung, soweit spezialgesetzlich keine abweichende Kostenregelung vorgesehen ist (Art. 2 Abs. 1 VKV). Weder das SchG noch das IBG enthalten eine spezifische Regelung über die Kosten des Einspracheverfahrens nach Art. 19 IBG, womit infolge der Grundregeln gemäss Art. 72 Abs. 1 und

- 27 - Art. 75 Abs. 3 VRG subsidiär die VKV zur Anwendung gelangt. Die Staatsgebühr wird in der Regel pauschal für den Verfahrensaufwand einschliesslich Instruktion,

Beweisverfahren und Entscheidredaktion erhoben (Art. 3 Abs. 1 VKV) und bemisst sich gemäss Art. 4 Abs. 1 VKV namentlich nach den Kriterien von Art. 75 Abs. 2 VRG sowie den Gebührenansätzen nach Art. 4 Abs. 2 bis 4 VKV. Für erstinstanzliche Verfahren vor Ämtern oder gleichgestellten Organisationseinheiten beträgt die Staatsgebühr CHF 50.-- bis CHF 2'500.-- (Art. 4 Abs. 2 lit. a VKV). Die Ausnahme von Art. 9 Abs. 1 lit. b VKV betreffen die Kostenpflicht von erstinstanzlichen Verfahren hinsichtlich der Festlegung von Steuern und Ersatzabgaben ist vorliegend für das Einspracheverfahren gegen eine Bewertungsverfügung des Amtes für Immobilienbewertung nicht einschlägig, da gemäss Art. 16 ff. IBG und Art. 37 der Verordnung über die amtlichen Immobilienbewertungen (VAIB; BR 850.110) selbst für das Bewertungsverfahren keine Gebührenfreiheit vorgesehen ist. Auch wenn Art. 5 Abs. 1 VKV insbesondere für Nichteintretensentscheide die Festsetzung einer Staatsgebühr unterhalb des Mindestbetrages oder sogar den vollständigen Erlass erlauben würde, überschreitet der Beschwerdegegner den ihm zustehenden Beurteilungsspielraum bei der Bemessung der Staatsgebühr mit deren Festsetzung auf CHF 300.-- nicht. Zudem entspricht – soweit ersichtlich – auch die Berechnung der Ausfertigungsgebühren den Vorgaben von Art. 6 VKV (drei Seiten à CHF 16.-- Originalentscheid + drei kopierte Seiten des weiteren notwendigen Exemplars für das Bewertungsbüro Thuis + CHF 10.-- für die Mitteilung des Entscheides = CHF 48.-- + CHF 3.-- + CHF 10.-- = CHF 61.--; vgl. zum Ganzen VGU U 19 2 vom 21. Februar 2019 E.8 ff. bereits betreffend das SchG). Die bei der Beschwerdeführerin als die das Verfahren veranlassende Person erhobene Gebühr für die Behandlung der Einsprache ist somit aufgrund der gesetzlichen Regelungen nicht zu beanstanden und ihr Antrag auf Tragung dieser Kosten durch den Beschwerdegegner ist ebenfalls abzuweisen.

- 28 - 5. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahren gehen die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (vgl. Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 1'000.-- festgesetzt. Dem obsiegenden Beschwerdegegner steht keine Parteientschädigung zu, da er in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG). III. Demnach erkennt das Gericht:

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