

# GR\_GERICHTE VR2 2025 61 vom 29. Januar 2026

GR Gerichte, 2026-01-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR2\\_2025\\_61](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR2_2025_61)

FR: GR\_GERICHTE VR2 2025 61 du 29 janvier 2026

IT: GR\_GERICHTE VR2 2025 61 del 29 gennaio 2026

## Erwägungen

### E. 2

Streitig ist die Rechtzeitigkeit der am 20. März 2025 erhobenen Einsprache.

#### E. 2.1

Gegen Bewertungsverfügungen und Gebührenrechnungen des AIB kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Einsprache erhoben werden (Art. 19 Abs. 1 IBG). Die Frist beginnt am Tag nach der Mitteilung zu laufen (Art. 7 Abs. 1 VRG) und ist gewahrt, wenn die Eingabe spätestens am letzten Tag der Frist einer schweizerischen Poststelle, einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung oder innerhalb der Bürozeit der zuständigen Behörde übergeben worden ist (Art. 8 Abs. 1 VRG). Voraussetzung für den Beginn der Einsprachefrist ist somit, dass die Verfügung mitgeteilt wurde. 2.2.1. Im angefochtenen Entscheid wird die Verspätung mit zwei Argumentationen begründet: In erster Linie wird erwogen, das AIB habe die E.\_\_\_\_\_ AG als Vertreterin der EG A.\_\_\_\_\_ betrachten dürfen. Mit der Gesuchstellung durch die E.\_\_\_\_\_ AG und die nachfolgenden Kontakte sei ein Prozessrechtsverhältnis mit der EG A.\_\_\_\_\_ zustande gekommen, so dass diese gehalten gewesen sei, dafür besorgt zu sein, dass ihr fristauslösende Verfügungen effektiv zugestellt werden könnten. In allen offiziellen Dokumenten, welche die Einsprecherin dem AIB eingereicht habe, sei die Korrespondenzadresse der B.\_\_\_\_\_ AG in G.\_\_\_\_\_ angegeben worden. Auch auf dem Internetauftritt der EG A.\_\_\_\_\_ sei im Frühjahr 2025 noch diese Adresse angegeben worden. Die Verfügung vom 22. Oktober 2024 sei daher an diese Adresse versandt worden. Das sei die richtige Zustelladresse, zumal bis zu diesem Datum keine Adressänderung gemeldet worden sei. In Ermangelung einer schriftlichen Vollmacht habe sie die Verfügung auch nicht direkt der E.\_\_\_\_\_ AG zustellen können. Die Verfügung sei zwar mit gewöhnlicher A-Post versandt worden, so dass ein direkter Beweis für die Zustellung nicht erbracht werden könne. Am gleichen Tag sei aber auch die Gebührenrechnung an die gleiche Adresse versandt und einige Wochen später bezahlt worden. Sie müsse daher bei der Einsprecherin eingegangen sei. Es sei unwahrscheinlich, dass die Bewertungsverfügung nicht ebenfalls zugestellt worden sei. Es bestünden keine Anhaltspunkte, dass der Post ein Zustellfehler unterlaufen sein könnte. Es sei somit davon auszugehen, dass die Verfügung den Briefkasten der B.\_\_\_\_\_ AG erreicht habe und somit als zugestellt gelte. Als Eventualbegründung wird erwogen, auch im Falle einer mangelhaften Zustellung sei der Einsprecherin die Berufung auf einen Zustellmangel verwehrt. Spätestens am 13. November 2024 (Eingang der Zahlung für die Gebührenrechnung) habe die Einsprecherin sichere Kenntnis davon gehabt, dass eine Bewertungsverfügung ergangen sein müsse, zumal auf der Gebührenrechnung explizit auf Verfügungsdatum und Bewertungsart Bezug genommen worden sei. Die Einsprecherin wäre daher gehalten gewesen, sich innert Monatsfrist an das AIB zu wenden und sich über die Existenz einer Bewertungsverfügung zu erkundigen. Auch aus einer

Gebührenschlussabrechnung der Stadt D.\_\_\_\_\_ vom 23. Dezember

### **E. 2.3**

Die Darstellung des Beschwerdegegners, die Adresse in G.\_\_\_\_\_ sei die offizielle Adresse der Beschwerdeführerin gewesen, findet in den zu den Akten gegebenen Unterlagen keine Stütze. Der von ihm eingelegte Screenshot (vgl. act. C.12) datiert vom 17. Juli 2025 und sagt über den hier interessierenden Zeitraum im Herbst 2024 nichts aus. Unabhängig davon ist aber diese Adresse nicht die richtige Zustelladresse für die Bewertungsverfügung. Wie die Beschwerdeführerin nämlich mit Recht vorbringt, ist es widersprüchlich, wenn der Beschwerdegegner einerseits von einem Vertretungsverhältnis zwischen der EG A.\_\_\_\_\_ und der E.\_\_\_\_\_ AG ausgeht (vgl. angefochtener Entscheid E. 3a) und deshalb auf das von dieser gestellte Gesuch um Bewertung eingeht und mit deren Mitarbeitern in Kontakt ist (vgl. act. C.3a und act. C.3b), andererseits aber die Verfügung nicht an die Vertreterin eröffnet mit der Begründung, es fehle an einer schriftlichen Vollmacht. Im Verfahren vor Verwaltungsbehörden können sich die Beteiligten durch eine handlungsfähige Person vertreten lassen (Art. 15 Abs. 1 VRG). Eine Vertretung ist auch formlos möglich (Art. 11 Abs. 1 OR). Nur auf Verlangen der Behörde haben sich die Vertreter durch schriftliche Vollmacht auszuweisen (Art. 15 Abs. 3 VRG). Wenn also der Beschwerdegegner die E.\_\_\_\_\_ AG als Vertreterin betrachtete, hätte er die Verfügung an diese eröffnen müssen.

### **E. 2.4**

Wird eine Verfügung an die vertretene Person anstatt an den Vertreter eröffnet, gilt sie als nicht wirksam eröffnet und setzt namentlich nicht den Beginn der Rechtsmittelfrist in Gange (vgl. BGE 151 II 625 E. 4.2, 144 IV 64 E. 2.5 und 143 III 28 E. 2.2.1; MARANTELLI-SONANINI/HUBER, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.,] Praxiskommentar VwVG, 3. Aufl. 2023, Art. 11 N. 29 f.; UHLMANN/SCHILLING-SCHWANK, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.,] Praxiskommentar VwVG, 3. Aufl. 2023, Art. 38 N. 12). Allerdings führt dieser Mangel nicht schlechthin dazu, dass die Rechtsmittelfrist nicht zu laufen beginnen könnte. Aufgrund von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) muss sich der Empfänger der mangelhaft zugestellten Verfügung innert vernünftiger Frist (normalerweise dreissig Tage) bei seinem Rechtsvertreter nach dem weiteren Vorgehen erkundigen oder bei der Behörde die rechtskonforme Zustellung verlangen. Am folgenden Tag beginnt die Rechtsmittelfrist zu laufen (vgl. BGE 151 II 625 E. 4.3; Urteile des Bundesgerichts 9C\_266/2020 vom 24. November 2020 E. 2.3 und 9C\_18/2016 vom 7. Oktober 2016 E. 5.3.1, je m.H.; MARANTELLI-SONANINI/HUBER, a.a.O., Art. 11 N. 30; UHLMANN/SCHILLING-SCHWANK, a.a.O., Art. 38 N. 12). Analoges gilt für andere Eröffnungsmängel: Auch wenn eine Verfügung nicht eröffnet wurde, beginnt die Rechtsmittelfrist in dem Zeitpunkt zu laufen,

### **E. 2.5**

Die B.\_\_\_\_\_ AG ist als Gesellschafterin der EG A.\_\_\_\_\_ vermutungsweise zur Geschäftsführung befugt (Art. 535 OR). Wenn sie anstelle der Vertretung die Bewertungsverfügung vom 22. Oktober 2024 erhalten hat, wäre sie somit nach Treu und Glauben gehalten gewesen, das AIB oder die E.\_\_\_\_\_ AG zu kontaktieren, um eine ordnungsgemässe Zustellung zu veranlassen. Für die Zustellung an die B.\_\_\_\_\_ AG fehlt allerdings ein direkter Beweis, wie auch der angefochtene Entscheid (dortige E. 3c) anerkennt. Fraglich ist, ob sich aus anderen Umständen ergibt, dass die B.\_\_\_\_\_ AG von

der Verfügung Kenntnis hatte.

#### **E. 2.6**

Die Gebührenrechnung vom 22. Oktober 2024 (vgl. act. B.5) war ebenso wie die Bewertungsverfügung adressiert an "Einfache Gesellschaft A.\_\_\_\_\_, c/o B.\_\_\_\_\_ AG, G.\_\_\_\_\_". Sie wurde unbestritten mit Valuta 13. November 2024 bezahlt (vgl. act. C.9), was impliziert, dass sie spätestens an diesem Datum empfangen und zur Kenntnis genommen wurde. Auf der Rechnung befindet sich der Vermerk: (...) Daraus musste nach Treu und Glauben geschlossen werden, dass eine Bewertung erfolgt ist. Das "Verfügungsdatum 22.10.2024" kann sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (vgl. Beschwerde Rz. 38) nicht auf den Kostenentscheid beziehen, zumal gleich anschliessend auf das bewertete Grundstück hingewiesen wird. Zwar belegt die Rechnung nicht zwingend, dass auch die Bewertungsverfügung effektiv versandt und zugestellt wurde. Wie aber der Beschwerdegegner mit Recht vorbringt, widerspricht es allgemeiner Lebenserfahrung, dass eine Behörde eine Gebührenrechnung ausstellt für eine Bewertungsverfügung, die sie noch gar nicht eröffnet hat. Ebenso erscheint es als sehr unwahrscheinlich, dass die Behörde

#### **E. 2.7**

Unerheblich ist das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach sich F.\_\_\_\_\_ (erst) am 18. Februar 2025 mit den Gebührenrechnungen der Stadt D.\_\_\_\_\_ vom 7. Januar 2025 bzw. den angehängten Schlussabrechnungen vom 23. Dezember 2024 (vgl. act. B.6 und act. B.7) auseinandergesetzt habe und danach sofort tätig geworden sei. Aus diesen Abrechnungen geht hervor, dass am 22. Oktober 2024 eine "Schätzungseröffnung" erfolgte, wobei als Gesuchstellerin die "Einfache Gesellschaft A.\_\_\_\_\_, p.A. C.\_\_\_\_\_ AG, D.\_\_\_\_\_" genannt ist. Es ist zwar nicht aktenkundig, wann diese Rechnungen eröffnet wurden. Geht man davon aus, dass dies am 7. Januar 2025 bzw. kurz danach erfolgte, wäre die am 19. Februar 2025 erfolgte Intervention auch verspätet. Entscheidend ist aber, dass bereits (spätestens) am 13. November 2024 eine der Gesellschafterinnen von der Bewertung Kenntnis hatte (vgl. Erwägung 2.6 hiervor) und somit die Frist, um tätig zu werden, begann. Deshalb ist auch der Beweisantrag auf Parteibefragung von F.\_\_\_\_\_ nicht rechtserheblich und abzuweisen.

#### **E. 2.8**

Die Einsprache vom 20. März 2025 erfolgte somit verspätet und der angefochtene Nichteintretensentscheid erging zu Recht. 3. Zu prüfen bleibt der Eventualantrag um Erlass oder Reduktion der Staatsgebühr für die angefochtene Verfügung (vgl. Erwägung 1.2 hiervor). Diese beträgt gemäss der berichtigten Verfügung vom 11. November 2025 CHF 300.00. 3.1. Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Kosten in Verwaltungsverfahren (VKV; BR 370.120) wird die Staatsgebühr in der Regel pauschal für den Verfahrensaufwand einschliesslich Instruktion, Beweisverfahren und Entscheidredaktion erhoben. Die Bemessung der Staatsgebühr richtet sich nach den Kriterien des Verwaltungsrechtspflegegesetzes und den Gebührengrundsätzen (Art. 4 Abs. 1 VKV), mithin nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). In erstinstanzlichen Verfahren für Verfahren vor Ämtern und gleichgestellten Organisationseinheiten beträgt die Staatsgebühr CHF 50.00 bis 2'500.00

#### **E. 4**

## **E. 5**

/ 11 2024 gehe der Zeitpunkt der Schätzungseröffnung vom 22. Oktober 2024 hervor. Die erst ab dem 19. Februar 2025 unternommenen Bemühungen der Einsprecherin zur Erlangung einer Bewertungskopie seien daher verspätet gewesen. 2.2.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Schätzung sei nicht von einer der bei- den Gesellschafterinnen beantragt worden, sondern von der E.\_\_\_\_\_ AG als Ver- treterin der einfachen Gesellschaft. Die Zustellung der Verfügung hätte daher an deren Adresse in D.\_\_\_\_\_ erfolgen müssen, nicht an die Adresse der B.\_\_\_\_\_ AG in G.\_\_\_\_\_. Es sei widersprüchlich, wenn das AIB einerseits ein Vertretungsverhält- nis zwischen der EG A.\_\_\_\_\_ und der E.\_\_\_\_\_ AG annehme, dann aber die Verfü- gung nicht an Letztere eröffne. Zudem sei auch die Zustellung der Verfügung an die Adresse in G.\_\_\_\_\_ nicht bewiesen. Dass die Gebührenrechnung zugegangen sei, sei kein Beweis, dass auch die Bewertungsverfügung zugestellt oder überhaupt ver- sandt worden sei. Auch deren Bezahlung impliziere nicht, dass nebst der Gebühren- rechnung auch die Bewertungsverfügung zugegangen sei. Es treffe auch nicht zu, dass sie nicht bei der Vorinstanz nachgefragt habe: F.\_\_\_\_\_ habe sich am 18. Fe- bruar 2025 mit Baubewilligungsrechnungen der Stadt D.\_\_\_\_\_ vom 7. Januar 2025 befasst und dabei festgestellt, dass die darin erwähnte amtliche Schätzung nie bei der C.\_\_\_\_\_ AG bzw. der E.\_\_\_\_\_ AG eingetroffen sei. Er habe daher bei der B.\_\_\_\_\_ AG nachgefragt, ob die Verfügung bei ihr eingegangen sei, was diese ver- neint habe. Daraufhin sei er an das AIB gelangt, worauf ihm am 20. Februar 2025 die fehlende Bewertung mitgeteilt worden sei. Die Beschwerdeführerin habe daher alles Zumutbare unternommen, um den Sachverhalt aufzuklären. 2.2.3. Der Beschwerdegegner verweist auf seine Ausführungen im angefochtenen Entscheid und führt aus, der Versand von Bewertungsverfügungen erfolge durch einen spezialisierten Druck- und Versandservice des Kantons Graubünden. Es sei daher sehr unwahrscheinlich, dass die fragliche Bewertungsverfügung nicht der Post übergeben worden sei. Sodann legt er einen Screenshot vor, aus dem hervor- gehe, dass noch im Frühjahr 2025 auf der Webseite der EG A.\_\_\_\_\_ die Postan- schrift G.\_\_\_\_\_ aufgeführt worden sei. Dies sei somit die offizielle Anschrift der EG A.\_\_\_\_\_ gewesen. Das AIB habe sich darauf verlassen können, dass es die Verfü- gung an diese Adresse versenden durfte. Es sei lebensfern anzunehmen, dass das AIB von der Beschwerdeführerin eine Gebühr erheben würde, ohne dafür vorgängig eine Gegenleistung (Bewertung) erbracht zu haben. Die Beschwerdeführerin hätte daher bei Durchsicht und Begleichung der Rechnung erkennen müssen, dass eine Bewertungsverfügung ergangen sein müsse. 2.2.4. In der Duplik wiederholt die Beschwerdeführerin ihre Ausführungen in der Beschwerde und bestreitet, dass in allen offiziellen Dokumenten die Adresse in

## **E. 6**

/ 11 G.\_\_\_\_\_ angegeben worden sei. Im Gegenteil sei bei allen Kontakten mit dem AIB die Adresse der E.\_\_\_\_\_ AG in D.\_\_\_\_\_ verwendet worden.

## **E. 7**

/ 11 in welchem der Adressat auf andere Weise sichere Kenntnis vom betreffenden Ver- waltungsakt erhalten hat und im Besitz sämtlicher für die erfolgreiche Wahrung sei- ner Rechte wesentlichen Elemente ist. Ab diesem Moment kann erwartet werden, dass die Verfügung innerhalb der nun laufenden Beschwerdefrist angefochten wird. Zumindest

muss, wer aus einer nicht offiziellen Quelle Kenntnis von einem ihn berührenden Entscheid erlangt, die nach den Umständen gebotenen Schritte unternehmen und darf nicht einfach beliebig lange untätig bleiben (vgl. BGE 134 V 306 E. 4.2, 129 II 193 E. 1, 129 II 125 E. 3.3 und 102 Ib 91 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 9C\_639/2019 vom 12. Februar 2020 E. 4.3; UHLMANN/SCHILLING-SCHWANK, a.a.O., Art. 38 N. 8; KNEUBÜHLER/PEDRETTI, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], VwVG, Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Kommentar, 2. Aufl. 2019, Art. 38 N. 8 f.).

#### **E. 8**

/ 11 die Bewertungsverfügung an die E.\_\_\_\_\_ AG adressiert, die Gebührenrechnung jedoch an die Beschwerdeführerin bzw. die B.\_\_\_\_\_ AG. Diese wäre somit gehalten gewesen, innert einer spätestens am 13. November 2024 beginnenden nützlichen Frist beim AIB um den Verbleib der Bewertungsverfügung nachzufragen, wenn sie diese nicht erhalten haben sollte (vgl. Erwägung 2.4 hiervor). Indessen wurden erst am 19. Februar 2025 Schritte unternommen, um vom AIB die Zustellung der Verfügung zu erwirken (vgl. Beschwerde Rz. 39). Damit ist die zumutbare Frist, innert welcher das Notwendige unternommen werden muss, überschritten.

#### **E. 9**

/ 11 (Art. 4 Abs. 2 lit. a VKV). In diesem Rahmen wird die Gebühr nach Ermessen der Behörde festgesetzt. Wird ein Verfahren nicht durch Sachentscheid, sondern durch Abschreibungsverfügung oder Nichteintretensentscheid erledigt, kann die Staatsgebühr unterhalb des Mindestbetrags festgesetzt oder ganz erlassen werden (Art. 5 Abs. 1 VKV). 3.2. Die Beschwerdeführerin beruft sich auf diese Sonderbestimmung für Nichteintretensentscheide. Art. 5 Abs. 1 VKV ist indessen eine Kann-Bestimmung und gibt keinen Rechtsanspruch auf Festsetzung unterhalb der Mindestgebühr oder vollständigen Erlass. In einem anderen Verfahren hat das frühere Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eine Staatsgebühr von CHF 300.00 für einen Nichteintretensentscheid des AIB als rechtmässig beurteilt (vgl. Urteil U 23 20 vom 2. Mai 2023 E. 4). Der vorliegende Entscheid hatte zwar nur die Frage der Rechtzeitigkeit der Einsprache zum Thema, doch war der Fall nicht von vornherein völlig klar. Mit der Gebühr von CHF 300.00 hat der Beschwerdegegner den ihm zustehenden Beurteilungsspielraum bei der Bemessung der Staatsgebühr nicht überschritten. 4. Die Beschwerde erweist sich damit in Bezug auf das Hauptbegehren als unbegründet. In Bezug auf das Eventualbegehren hat sich der Beschwerdegegner teilweise unterzogen, was rechtfertigt, ihm die Verfahrenskosten in einem geringen Umfang aufzuerlegen; im Übrigen trägt sie die Beschwerdeführerin (Art. 73 Abs. 1 VRG). Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin eine ermessenweise festgelegte stark reduzierte Parteientschädigung von CHF 300.00 (inkl. MWST und Spesen) zu bezahlen (Art. 78 Abs. 1 VRG), hat selber aber keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da er in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

#### **E. 10**

/ 11 Es wird erkannt:

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