



Urteil vom 19. August 2026

mitgeteilt am 26. August 2026

Referenz	VR2 26 33
Instanz	Zweite verwaltungsrechtliche Kammer
Besetzung	Righetti, Vorsitz Gross, Aktuar
Parteien	Gemeinde A. _____ Beschwerdeführerin gegen Gemeinde B. _____ Beschwerdegegnerin
Gegenstand	Handänderungssteuer

Sachverhalt

A. Mit Kaufvertrag vom 4. Februar 2026 erwarb die Gemeinde A._____ von der lokalen privaten Wassergesellschaft C._____ die Grundstücke Nrn. 479, 481, 620, 624 (alle Plan 24) und 1664 mitsamt Personaldienstbarkeiten (Quellen- und Wasserbezugsrechte) und technischen Einrichtungen (Brunnenstuben/Schächte/Leitungen) zu einem Kaufpreis von insgesamt CHF 890'000.00. Die Gemeinde B._____, auf deren Gemeindegebiet sich die erwähnten Grundstücke allesamt befinden, erhob gestützt auf diesen Sachverhalt am 17. März 2026 eine kommunale Handänderungssteuer von CHF 17'800.00 bei einem Steuersatz von 2 %.

B. Dagegen erhob die steuerpflichtige Gemeinde A._____ am 14. April 2026 Einsprache beim Gemeindevorstand B._____ mit dem Begehren, es sei bei der Berechnungsgrundlage für die Handänderungssteuer auf einen Betrag von CHF 36'501.50 abzustellen, da dafür einzig die Grundstücke und deren Anteile anrechenbar seien.

C. Mit Einspracheentscheid vom 11. Mai 2026 lehnte die Gemeinde B._____ (vertreten und handelnd durch den Gemeindepräsidenten und Gemeindeschreiber) das Begehren der Gemeinde A._____ um Reduktion der Handänderungssteuer infolge tieferer Berechnungsgrundlage (neu CHF 36'501.50 statt CHF 890'000.00) mit der Begründung ab, dass beim Kauf eines Grundstücks als Verkehrswert der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers gelte. Die vorgeschlagene Reduktion der Handänderungssteuer würde bedeuten, dass beim Verkauf eines Grundstücks bestehende Bauten wie zum Beispiel auch ein Einfamilienhaus von der Handänderungssteuer befreit wären. Die Steuerbemessung sollte sich nach dieser Argumentation ausschliesslich auf den Grundstückswert beziehen. Diese Praxis entspreche nicht dem Sinn einer Handänderungssteuer und werde im Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuer nicht erwähnt. Es fänden sich auch keine Hinweise auf eine entsprechende Steuerbefreiung. Als Steuerbemessung gelte der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Käufers. Darunter zählten im vorliegenden Fall auch die Übertragungen von Quellrechten, Schächten, Brunnenstuben, Leitungen, Schüttmengen der Quellen sowie Rückkaufswerte von Trinkwasserturbinen.

D. Dagegen erhob die handänderungssteuerpflichtige Gemeinde A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 9. Juni 2026 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Graubünden (nachfolgend: Obergericht) mit den Begehren, der angefochtene (Einsprache-)Entscheid vom 11. Mai 2026 betreffend Veranlagung der Handänderungssteuern sei aufzuheben und die Angelegenheit an die

Gemeinde B._____ zur Neuveranlagung nach Massgabe von Art. 7 Abs. 2 GKStG zurückzuweisen; unter gesetzlicher Kostenfolge. Begründend führte sie aus, dass mit Kaufvertrag vom 4. Februar 2026 sie fünf Grundstücke von der Wassergesellschaft C._____ zum Kaufpreis von total CHF 36'501.50 erworben habe. Gleichzeitig habe sie diverse Quellenrechte (Personaldienstbarkeiten) und ein beschränkt übertragbares Wasserbezugsrecht mit spezieller Unterhaltsregelung auf die Dauer von 35 Jahren (bis 16. März 2045) zu einem Preis von CHF 81'325.20 erworben. Weiter habe sie nachfolgende Einrichtungen gekauft: Schächte und Brunnenstuben (CHF 145'987.90) und Leitungen (CHF 312'585.40). Zusätzlich habe sie die Verkäuferin (Wassergesellschaft) für die Schüttmenge der Quellen mit CHF 311'400.00 (minimale Schüttmenge aus dem Jahr 2018 von 346 l/min. x CHF 900.00 pro l/min = CHF 311'400.00) und für den Rückkaufswert einer Trinkwasserturbine mit CHF 2'200.00 entschädigt. Die Gesamtsumme aller dieser Leistungen habe sich auf CHF 890'000.00 belaufen. Dieser Betrag sei jedoch nicht als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer nach Art. 7 Abs. 2 GKStG gleichzusetzen, weil darunter lediglich der Kaufpreis der Grundstücke fallen würde. Als Bemessungsgrundlage hätte daher einzig und ausschliesslich auf den Kaufpreis der fünf Grundstücke im Gesamtwert von CHF 36'501.50 abgestellt werden dürfen.

E. Mit Vernehmlassung vom 3. Juli 2026 beantragte die Gemeinde B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) dem Obergericht die Abweisung der Beschwerde. Nach Art. 7 Abs. 2 GKStG werde die Handänderungssteuer bei Handänderung eines in der Gemeinde gelegenen Grundstücks oder Grundstücksanteils erhoben. Der Grundstücksbegriff richte sich nach Art. 655 ZGB und umfasse insbesondere Liegenschaften sowie in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte. Unbestritten sei, dass für die fünf übertragenen Grundstücke im Wert von CHF 36'501.50 die Handänderungssteuer geschuldet sei. Dasselbe müsse auch für die Quellen- und Wasserbezugsrechte auf den Grundstücken Nrn. 625, 626, 487, 489, 664 als selbständige und dauernde Rechte gelten (vgl. Art. 780 Abs. 2 ZGB). Die Schächte, Brunnenstuben und Leitungen seien als Bestandteile der Grundstücke zu bewerten, sofern sie nach dem Akzessionsprinzip (Art. 642 ZGB) nicht ohne Zerstörung oder Veränderung abgetrennt werden könnten. Bei der Entschädigung für Schüttmenge (CHF 311'400.00) und dem Rückkaufswert der Trinkwasserturbine (CHF 2'200.00) handle es sich um weitere Leistungen die ebenfalls der Handänderungssteuer unterlägen (Art. 12 Abs. 3 GKStG). Es sei deshalb zu Recht auf die gesamte Entschädigung von CHF 890'000.00 für die Handänderungssteuer abgestellt worden.

F. Mit Verfügung vom 6. Juli 2026 wurde der Beschwerdeführerin vom Vorsitzenden des Obergerichts eine Frist zur Einreichung einer Replik bis zum 18. August 2026 (unter Einbezug der Gerichtsferien) gesetzt, welche ungenutzt verstrichen ist.

Erwägungen

1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Vorliegend hat die Gemeinde A. _____ als Käuferin von fünf Privatgrundstücken auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde B. _____ im Rahmen ihres Finanzvermögens (und nicht Verwaltungs- oder Nutzungsvermögens) gehandelt und sie ist daher einer Privatperson gleichgestellt, weil ein Subordinationsverhältnis zwischen ihr und der hoheitlich verfügenden Gemeinde B. _____ besteht. Weil die beiden Gemeinden vorliegend bezüglich der Erhebung einer Handänderungssteuer nicht gleichgestellte Gebietskörperschaften sind, handelt es sich beim angefochtenen Entscheid vom 11. Mai 2026 um einen *«mit Beschwerde anfechtbaren Entscheid»*. Die Gemeinde A. _____ ist als Adressatin des Entscheids auch zu deren Überprüfung und allfälligen Änderung legitimiert (Art. 50 VRG). Im Übrigen ist die Beschwerde form- und fristgerecht (Art. 38 und Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereicht worden.

2. Gemäss Art. 43 Abs. 3 lit. b VRG entscheidet das Obergericht des Kantons Graubünden in einzelrichterlicher Kompetenz, wenn ein Rechtsmittel offensichtlich unzulässig oder offensichtlich begründet oder unbegründet und keine Fünferbesetzung vorgeschrieben ist (Art. 43 Abs. 2 VRG). Bei der vorliegenden Beschwerde vom 9. Juni 2026 handelt es sich – wie nachfolgend dargelegt wird (E. 3.5/E. 3.6) – um ein offensichtlich unzulässiges Rechtsmittel, weshalb das angerufene Gericht in einzelrichterlicher Kompetenz entscheidet.

3. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet der Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin vom 11. Mai 2026, vertreten und handeln durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindeschreiber, mit welchem die Einsprache der Beschwerdeführerin vom 15. April 2026 betreffend Reduktion der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Handänderungssteuern aus einem Grundstücksverkaufsgeschäft (CHF 36'050.00 anstatt CHF 890'000.00) abgelehnt wurde. Vorab ist von Amtes wegen zu prüfen, ob der Erlass des strittigen Entscheids überhaupt in die sachliche und funktionelle

Zuständigkeit der die Beschwerdegegnerin vertretenden und für sie unterzeichnenden (politischen) Amtsträger gefallen ist.

3.1. Die auf den 1. Januar 2004 in Kraft getretene Verfassung des Kantons Graubünden (KV; BR 110.100) enthält im Gegensatz zur alten Kantonsverfassung keine direkt anwendbare Regelung, gestützt auf welche die Gemeinden und die Kirchen eine Steuerhoheit beanspruchen können. Die Delegation der Steuerhoheit an die politischen Gemeinden sowie die Landeskirchen und deren Kirchgemeinden musste daher auf Gesetzesstufe normiert werden (Art. 94 Abs. 1 und Art. 99 Abs. 2 KV). Unter anderem zu diesem Zweck wurde das Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG; BR 720.200) geschaffen, welches per 1. Januar 2007 in Kraft getreten ist (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zum GKStG [nachfolgend Botschaft GKStG], Heft Nr. 3/2006-2007, S. 181 f.). Unter dem Titel Schlussbestimmung zur Anpassung der kommunalen Gesetzgebung hält Art. 31 Abs. 1 GKStG fest, dass die Gemeinden, Landeskirchen und Kirchgemeinden ihre Gesetze an das kantonale Recht anzupassen haben. Des Weiteren bestimmt Art. 31 Abs. 2 GKStG, dass die Bestimmungen des Gesetzes ab dem 1. Januar 2009 direkte Anwendung finden und abweichende Regelungen der Gemeinden, Landeskirchen und Kirchgemeinden derogieren. Massgebend für die Frage der sachlichen und funktionellen Zuständigkeit der kommunalen Einsprachebehörde ist somit das GKStG, selbst wenn das kommunale Recht abweichende Regelungen enthalten sollte (PVG 2011 Nr. 13 E. 2; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 24 31 vom 29. November 2024 E. 2.2 und A 20 64 vom 5. März 2021 E. 2.2).

3.2. Art. 27 Abs. 1 GKStG sieht vor, dass die Gemeinden in einem kommunalen Gesetz unter anderem festlegen müssen, wer für die Veranlagung und die Einsprachen verantwortlich ist (Botschaft GKStG, a.a.O., S. 234). Laut Art. 27 Abs. 3 GKStG ist die Veranlagungsbehörde im Grundsatz nach zugleich auch die Einsprachebehörde. Wo die Veranlagung aber an Dritte delegiert wird (Art. 27 Abs. 2 GKStG), ist eine abweichende Regelung zu treffen, denn spätestens im Einspracheverfahren muss die rechtsstaatlich legitimierte Gemeinde die Entscheidungsbefugnis übernehmen und das Veranlagungsverfahren durch einen Einspracheentscheid abschliessen (Botschaft GKStG, a.a.O., S. 235). Bezüglich des Vollzugs und Verfahrens hält Art. 27 Abs. 4 zweiter Satz GKStG ausdrücklich fest, dass die Exekutive der Gemeinde, das heisst der Gemeindevorstand – vorliegend vertreten und handelnd durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindeschreiber –, weder als Veranlagungs- noch als Einsprachebehörde bestimmt werden kann. Hintergrund dieser Einschränkung ist einerseits, dass die

Einsprache Teil des Veranlagungsverfahrens ist und deshalb von der gleichen Behörde behandelt werden muss. Andererseits ist das Einspracheverfahren ein Verfahren, in dem geprüft werden muss, ob die getroffene Veranlagungsverfügung rechtlich korrekt ist. Hier geht es um die Anwendung des geltenden Rechts und nicht um eine politische Würdigung des Sachverhalts. Die Rechtsanwendung soll aber nicht in die Hände der politisch gewählten Behörden gelegt werden, sondern den dafür angestellten und ausgebildeten Mitarbeitenden der Gemeinden übertragen werden (Botschaft GKStG, a.a.O., S. 235 f.).

3.3. Das Steuergesetz der Gemeinde B._____ vom 25. Juni 2021 (GStG) führt denn folgerichtig in Art. 12 Abs. 1 aus, dass der Vollzug dieses Gesetzes dem Gemeindesteueramt obliegt, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Laut Homepage der Beschwerdegegnerin wird die Veranlagung der Steuererklärungen der Gemeinde B._____ durch die Steuerallianz D._____ sowie das kommunale Steueramt vorgenommen (https://www.B._____.ch/verwaltung/steueramt/ [besucht das letzte Mal am 25. August 2026]). Eine ausdrückliche Zuweisung der Kompetenz zur Behandlung von Einsprachen enthält das Gesetz zwar nicht, immerhin bestimmt Art. 12 Abs. 2 GStG jedoch, dass das Gemeindesteueramt überdies für den Vollzug der den Gemeinden durch das kantonale Steuergesetz übertragenen Aufgaben zuständig ist. Hierzu ist namentlich und insbesondere auch die Behandlung von Einsprachen zu zählen.

3.4. Wie dem angefochtenen Entscheid vom 11. Mai 2026 zu entnehmen ist, wurde dieser vom Gemeindepräsidenten und Gemeindeschreiber, also «*politischen Amtsträgern der kommunalen Exekutive*», erlassen. Damit verstösst die Beschwerdegegnerin gegen Art. 27 Abs. 4 GKStG, welcher ausdrücklich statuiert, dass Exekutivbehörden weder als Veranlagungs- noch als Einsprachebehörden bestimmt werden können. Weil Art. 31 Abs. 2 GKStG direkt anwendbar ist und abweichende kommunale Regelungen derogiert, ergibt sich vorliegend, dass der angefochtene Entscheid vom 11. Mai 2026 im Sinne von Art. 27 Abs. 4 GKStG von einer sachlich und funktionell unzuständigen Behörde (der Beschwerdegegnerin) erlassen worden ist.

3.5. Praxisgemäss stellt die sachliche und funktionelle Unzuständigkeit einen Nichtigkeitsgrund dar, es sei denn, der verfügenden Behörde käme auf dem betreffenden Gebiet allgemeine Entscheidungsgewalt zu oder der Schluss auf Nichtigkeit verträge sich nicht mit der Rechtssicherheit (BGE 137 I 273 E. 3.1, 129 V 485 E. 2.3, 127 II 32 E. 3g, 119 V 309 E. 3b, 114 V 319 E. 4b; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1105). Nichtigkeit bedeutet absolute Unwirksamkeit einer Verfügung. Eine nichtige

Verfügung entfaltet keinerlei Rechtswirkungen. Sie ist vom Erlass an (ex tunc) und ohne amtliche Aufhebung rechtlich unverbindlich. Die Nichtigkeit eines Verwaltungsaktes ist von Amtes wegen zu beachten und kann von jedermann jederzeit geltend gemacht werden (BGE 139 II 243 E. 11.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1096).

3.6. Nach dem Gesagten erweist sich der angefochtene Entscheid vom 11. Mai 2026, da er von einer sachlich und funktionell unzuständigen Behörde erlassen worden ist, als nichtig (sh. auch Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 24 31 vom 29. November 2024 und A 20 64 vom 5. März 2021). Dem entgegenstehende Gründe der Rechtssicherheit sind nicht ersichtlich. Ebenso kommt dem Gemeindepräsidenten und Gemeindeschreiber in Steuersachen keine allgemeine Entscheidungsgewalt zu. Da der angefochtene Entscheid keinerlei Rechtswirkungen entfaltet, kann er auch nicht Anfechtungsobjekt einer verwaltungsgerichtlichen Beschwerde sein. Auf die Beschwerde ist daher, unter gleichzeitiger Feststellung der Nichtigkeit des angefochtenen Entscheids, nicht einzutreten (vgl. BGE 132 II 342 E. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_438/2009 vom 16. Juni 2010 E. 4; HANGARTNER, Die Anfechtung nichtiger Verfügungen und von Scheinverfügungen, in: AJP 2003, S. 1053 ff., 1054). Eine formelle Aufhebung des Beschwerdeverfahrens ist – da der angefochtene Entscheid keinerlei Rechtswirkungen entfaltet – nicht erforderlich (vgl. BGE 119 V 309 E. 3b in fine).

3.7. Infolge Nichtigkeit des angefochtenen Einspracheentscheids braucht vorliegend nicht weiter auf die materiellen Ausführungen in den Rechtsschriften der Beschwerdeführerin eingegangen zu werden.

4. Im Hinblick auf allfällig weitere Verfahren rechtfertigt es sich aus verfahrensökonomischen Gründen im Sinne eines Obiter Dictums – in unverbindlicher Weise und lediglich exemplarisch – Folgendes festzuhalten.

4.1. Materiell bildet Art. 7 Abs. 2 GKStG die Basis für die Erhebung der Handänderungssteuer. Diese wird danach erhoben bei Handänderung eines in der Gemeinde gelegenen Grundstücks oder Grundstücksanteils. Der Handänderungsbegriff wird in Art. 8 Abs. 1 GKStG wie folgt definiert: Als Handänderung gilt jede Übertragung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück. Zur Bemessungsgrundlage wird in Art. 12 Abs. 2 GKStG stipuliert, dass dafür der Verkehrswert des übertragenen Grundstücks massgebend ist. Beim Kauf gilt als Verkehrswert der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers (Art. 12 Abs. 3 Satz 1 GKStG).

4.2.1. Der Begriff «*Grundstück*» ist weder im GKStG definiert noch äussert sich die entsprechende Botschaft dazu. Ebenfalls fehlt eine Definition des Grundstückbegriffs im Steuergesetz für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000), welches subsidiär auch für das Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern gilt (Art. 1 Abs. 2 GKStG). Daher muss eine Auslegung vorgenommen werden, wobei vom zivilrechtlichen Grundstücksbegriff auszugehen ist. Der Grundstücksbegriff wird in Art. 655 ZGB geregelt. Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke (Abs. 1). Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind die Liegenschaften (Abs. 2 Ziff. 1), die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte (Abs. 2 Ziff. 2), die Miteigentumsanteile an Grundstücken (Abs. 2 Ziff. 4). Als selbständiges und dauerndes Recht kann eine Dienstbarkeit an einem Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie weder zugunsten eines berechtigten Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet ist (Abs. 3 Ziff. 1), und wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet ist (Abs. 3 Ziff. 2). Das Zivilgesetzbuch (ZGB) unterscheidet in den Art. 642 und 644 zwischen Bestandteilen (sh. auch Art. 86 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGzZGB; BR 210.100]) und Zugehör (Art. 87 EGzZGB). Bestandteil einer Sache (z.B. eines Grundstücks) ist alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zu ihrem Bestande *gehört* (...) (Art. 642 Abs. 2 ZGB). Betreffend Zugehör hält das ZGB lediglich fest, dass das Zugehör, sofern nichts anderes vereinbart ist, dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache (in casu des Grundstücks) folgt (Art. 644 Abs. 1 ZGB). Daraus ergibt sich e contrario, dass Zugehör nicht zum Grundstück gehört. Zugehörgegenstände bleiben rechtlich selbständig und können infolgedessen auch Gegenstand gesonderter, ausschliesslich auf sie bezogener Rechtsgeschäfte sein. Dies im Unterschied zu Bestandteilen. Bestandteile sind vom Akzessionsprinzip erfasst, nicht aber grundsätzlich Gegenstände, die Zugehör-Qualität aufweisen. Aufgrund des sachenrechtlichen Akzessionsprinzips wird der Wert bzw. Preis von Bestandteilen bei der Veranlagung der Handänderungssteuer mitberücksichtigt, nicht hingegen derjenige von Zugehör (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 20 5 vom 18. Mai 2020 E. 6.2).

4.2.2. Beim Kauf der fünf privaten Grundstücke Nrn. 625, 626, 487, 489, 664 auf dem Hoheitsgebiet der beschwerdegegnerischen Nachbargemeinde im Wert von CHF 36'051.50 dürfte es sich unbestrittenerweise um eine zivilrechtliche sowie wirtschaftliche Handänderung im Sinne von Art. 8 Abs. 1 GKStG handeln. Strittig

und unklar ist aber, ob der Verkehrswert mit CHF 36'051.50 nicht zu tief ausgefallen ist, falls die übrigen Rechte, die allesamt ebenfalls käuflich erworben wurden, nicht davon berührt sind. In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass die technischen Infrastruktureinrichtungen (Schächte/Brunnenstuben [CHF 145'987.90] und Wasserleitungen [CHF 312'585.40]) als Bestandteile der übernommenen Grundstücke gemäss Art. 642 ZGB qualifiziert werden dürften (sh. dazu auch Art. 86 Ziff. 6 EGzZGB). Danach hat der Eigentümer einer Sache auch das Eigentum an allen ihren Bestandteilen (Abs. 1). Wie oben erwähnt, ist Bestandteil einer Sache alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestande gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Abs. 2; sog. Akzessionsprinzip). Die oben erwähnten Infrastrukturanlagen dürften allesamt unerlässlich und untrennbar zu ihren jeweiligen Grundstücken zählen.

4.3.1. Unter alle Leistungen des Erwerbers gemäss Art. 12 Abs. 3 GKStG fallen neben dem Veräusserungspreis auch alle weiteren Leistungen, welche mit der Handänderung in kausalem Zusammenhang stehen, wie insbesondere die im Zusammenhang mit der Veräusserung von Grundstücken stehende Errichtung von Nutzungsrechten (insbesondere von Nutzniessungen) (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 15 40 vom 17. November 2015 E. 2.b). Massgebend ist die Gesamtheit aller dem Veräusserer im Zusammenhang mit dem Grundstückkauf zukommenden Vermögenswerte. Demgegenüber gehören «*weitere Leistungen*» des Erwerbers, welche nur zufälligerweise zeitlich mit dem Grundstückkauf zusammenfallen, deren Entstehungsgrund aber nicht in der Handänderung liegt, nicht zum massgebenden Erwerbspreis (Urteil des Spezialverwaltungsgerichtes des Kanton Aargau 3-RV.2021.13 vom 24. Februar 2022 E. 3.4.2). Unter der Wendung aller weiterer Leistungen des Erwerbers sind gemäss Lehre und Rechtsprechung diejenigen Leistungen gemeint, welche Bestandteil der Kaufpreisabrede bilden. Massgebend ist dabei ausschliesslich der Preis für diejenige Leistung, welche die Vertragsparteien zum Gegenstand des obligatorischen Vertrages als dem Rechtsgrund für die Übereignung des Grundstückes gemacht haben (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 99 71 vom 5. November 1999 E. 3.a). In Betracht fallen zusammenfassend alle Leistungen, welche mit dem Erwerb in kausalem Zusammenhang standen. In welcher Form und unter welcher Bezeichnung diese Entschädigungen geleistet wurden, ist ohne Bedeutung.

4.3.2. Bei den Quellen- und Wasserbezugsrechten dürfte es sich um selbständig und dauerhaft im Grundbuch eingetragene Nutzungsrechte (Personaldienstbarkeiten) handeln, für welche ein Kaufpreis von CHF 81'325.20

vereinbart und bezahlt wurde. Sollte dies der Fall sein, könnte das Quellenrecht nach Art. 780 Abs. 3 ZGB als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden. Laut Kaufvertrag vom 4. Februar 2026 besteht auf Grundstück Nr. 620 (Plan 24) eine Dienstbarkeit (Last: Wasserbezugsrecht), auf Grundstück Nr. 1664 der Eintrag eines selbständigen und dauerndes Quellenrechts, auf Grundstück Nr. 678 (Plan 3) eine Dienstbarkeit (Last: Zwei Quellenrechte, ein Wasserbezugsrecht und ein Eintrag eines selbständigen und dauernden Quellenrechts), als Personaldienstbarkeit ist auf Grundstück Nr. 487 ein Quellenrecht eingetragen mit der Anmerkung. Gestützt auf Art. 780 Abs. 2 ZGB ist das Quellenrecht übertragbar und vererblich. Weiter ist auf Grundstück Nr. 489 ein Quellenrecht und deren Übertragung auf die Käuferschaft festgehalten. Dasselbe gilt für Grundstück Nr. 625, worin ein Quellenrecht für 100 Jahre (bis 3. Oktober 2096) zu Gunsten der Beschwerdeführerin im Grundbuch eingetragen ist. Gleiches ist für das Grundstück Nr. 626 vereinbart worden. Bezüglich des erworbenen Grundstücks Nr. 663 ist weiter ein Wasserbezugsrecht beschränkt übertragbar mit spezieller Unterhaltsregelung auf die Dauer von 35 Jahren (bis 16. März 2045) zu Gunsten der Beschwerdeführerin eingetragen. Dabei dürfte es sich allesamt um weitere Leistungen im Sinne von Art. 12 Abs. 3 GKStG handeln. Bezüglich der Entschädigung für die Wasser-Schüttmenge (im Wert von CHF 311'400.00) sowie des Rückkaufswerts der Trinkwasserturbine (im Umfang von CHF 2'200.00) ist Folgendes festzuhalten: Sollten diese Vermögenswerte direkt mit der beabsichtigten Nutzung der gekauften Grundstücke in engem Zusammenhang stehen, so dürften solche Leistungen als «*Früchte*» (vgl. Art. 643 ZGB; wiederkehrende Schüttmenge aus Quellschüttung) bzw. als eine Art «*Versicherung*» der vorgängig getätigten Investitionen (Rückkaufswert Wasserturbine) darstellen, welche ebenso unter Art. 12 Abs. 3 GKStG subsumiert werden dürften.

5. Es bleibt noch über die Kosten- und Entschädigungsfolge zu befinden.

5.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens (Nichtigkeit des Entscheids infolge Unzuständigkeit der Behörde) sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Es wird dabei eine Staatsgebühr von CHF 1'000.00 (zzgl. Kanzleiauslagen nach Art. 75 VRG) als angemessen und gerechtfertigt erachtet.

5.2. Aussergerichtlich wird keine Parteientschädigung zugesprochen, da der nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin nachweislich keine durch den Rechtsstreit notwendig verursachten Kosten im Sinne von Art. 78 Abs. 1 VRG entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es wird die Nichtigkeit des angefochtenen Entscheids vom 11. Mai 2026 festgestellt. Das Verfahren wird an die Gemeinde B._____ zurückgewiesen, damit die zuständige Behörde über die Einsprache der Gemeinde A._____ entscheidet.
3. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	1'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	276.00
Total	CHF	<u>1'276.00</u>

gehen zulasten der Gemeinde B._____.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. [Rechtsmittelbelehrung]
6. [Mitteilung]