



## Urteil vom 13. Februar 2026

mitgeteilt am 24. Februar 2026

Referenz VR2 26 5

Instanz Zweite verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Righetti, Vorsitz  
Audétat und Pedretti  
Paganini, Aktuar

Parteien **A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_**  
Beschwerdeführer

gegen

**Amt für Immobilienbewertung Graubünden**  
Beschwerdegegner

Gegenstand amtliche Bewertung (Kostenentscheid)

## Sachverhalt

A. A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ sind je hälftige Miteigentümer der 1,5-Zimmerwohnung Nr. \_\_\_\_\_ im Untergeschoss der in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ in der Gemeinde C. \_\_\_\_\_ bzw. deren Fraktion D. \_\_\_\_\_. Im Jahr 2020 wurde das Grundstück neu bewertet; nach Besichtigung des Objekts am 23. Juli 2020 setzte das Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden mit Verfügung vom 19. Oktober 2020 den Mietwert auf CHF 8'160.00, den Ertragswert auf CHF 130'560.00 und den Verkehrswert auf CHF 149'000.00 fest. Daran hielt es nach einer weiteren Besichtigung am 25. Januar 2021 mit Einspracheentscheid vom 7. Oktober 2021 fest. Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (seit 2025: Obergericht) mit Urteil U 21 86 am 13. September 2022 ab.

B. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde von A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ mit Urteil 9C\_634/2022 vom 19. April 2023 gut, soweit es darauf eintrat. Es stellte mehrere formelle Mängel fest und wies die Sache an das Verwaltungsgericht zum Neuentscheid im Sinne der Erwägungen zurück.

C. Mit Urteil U 23 34 (neu VR2 23 1034) vom 19. Dezember 2024 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde erneut ab. Es erwog, die vom Bundesgericht festgestellten Mängel könnten im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geheilt werden und rechtfertigten keinen anderen Verfahrensausgang.

D. Die von A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ dagegen erhobene Beschwerde hiess das Bundesgericht mit Urteil 9C\_189/2025 vom 14. Januar 2026 gut. Es erwog, das Verwaltungsgericht hätte die Gehörsverletzung nicht heilen dürfen, nachdem es über eine engere Kognition als das Amt für Immobilienbewertung verfüge und sich eine gewisse Zurückhaltung bei der Überprüfung der Bewertung auferlege. Das Bundesgericht hob das Urteil auf und wies die Sache zum Neuentscheid im Sinne der Erwägungen an das Amt für Immobilienbewertung in das Einspracheverfahren zurück. Die Sache wurde sodann zur Neuverlegung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen an das Obergericht des Kantons Graubünden zurückgewiesen.

## Erwägungen

1. Heisst das Bundesgericht eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ganz oder teilweise gut, kann es reformatorisch entscheiden, also in der Sache selbst Anordnungen treffen, oder aber kassatorisch, also den angefochtenen Entscheid nur aufheben oder die Angelegenheit an die Vorinstanz oder an die erstinstanzlich verfügende Behörde zur Neubeurteilung zurückweisen (Art. 107 Abs. 2 BGG; vgl. auch KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., 2013, Rz. 1640). Dabei kann das Bundesgericht gemäss Art. 67 BGG auch die Kosten des vorangegangenen Verfahrens anders verteilen. Es weist die Angelegenheit dabei entweder an die Vorinstanz zurück, damit diese über die Kostenverteilung entscheidet, oder entscheidet selbst (KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 1658). Bei einer Rückweisung sind die Ausführungen und Anweisungen des Bundesgerichts für die Vorinstanz verbindlich (KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 1158, Rz. 1643).

2. Laut der verbindlichen Anordnung des Bundesgerichts sind entsprechend dem Ausgang des Verfahrens die Kosten- und Entschädigungsfragen für das kantonale Verfahren neu zu regeln.

2.1. Im Urteil U 21 86 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden die Gerichtskosten von total CHF 2'392.00 den Beschwerdeführern auferlegt. Im Urteil U 23 34 (neu VR2 23 1034) wurden die Gerichtskosten von total CHF 2'608.00 zur Hälfte den Beschwerdeführern überbunden. In beiden Verfahren wurde keine Parteientschädigung zugesprochen.

2.2. Mit dem bundesgerichtlichen Urteil liegt nun ein Obsiegen statt eines Unterliegens der Beschwerdeführer vor. Deshalb gehen die Gerichtskosten i.S.v. Art. 73 Abs. 1 VRG neu im Umfang von CHF 2'392.00 (Verfahren U 21 86) zulasten des Amts für Immobilienbewertung und im Umfang von CHF 2'608.00 (Verfahren U 23 34 [neu VR2 23 1034]) zulasten des Obergerichts, zumal es im letzteren Fall den vom Bundesgericht festgestellten formellen Mangel allein zu verantworten hat.

2.3. Für die Verfahren U 21 86 und U 23 34 (neu VR2 23 1034) wird keine Parteientschädigung zugesprochen, da die Beschwerdeführer nicht anwaltlich vertreten waren und für das Verfahren U 23 34 (neu VR2 23 1034) ihr Aufwand auf jeden Fall gering war, sodass der Gesamtaufwand für die kantonalen Beschwerdeverfahren im für eine Privatperson zumutbaren Rahmen liegt.

2.4. Gemäss verbindlicher Anordnung des Bundesgerichts hat das Obergericht nur die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Gerichtsverfahrens neu zu verlegen. Somit muss vorliegend über die durch die Beschwerdeführer geltend gemachte Parteientschädigung für das bereits durchgeführte Einspracheverfahren nicht entschieden werden, zumal das Bundesgericht die Sache an das Amt für Immobilienbewertung aus formellen Gründen in das Einspracheverfahren zurückgewiesen hat.

3. Für das vorliegende Verfahren (VR2 26 5) werden keine Kosten erhoben. Es wird keine Entschädigung zugesprochen.

**Es wird erkannt:**

1. Beschwerdeverfahren U 21 86
  - 1.1. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren U 21 86 von total CHF 2'392.00 gehen zulasten des Kantons Graubünden (Amt für Immobilienbewertung).
  - 1.2. Für das Beschwerdeverfahren U 21 86 wird keine Entschädigung ausgerichtet.
2. Beschwerdeverfahren U 23 34 (neu VR2 23 1034)
  - 2.1. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren U 23 34 (neu VR2 23 1034) von total CHF 2'608.00 gehen zulasten des Kantons Graubünden (Obergericht des Kantons Graubünden).
  - 2.2. Für das Beschwerdeverfahren U 23 34 (neu VR2 23 1034) wird keine Entschädigung ausgerichtet.
3. Beschwerdeverfahren VR2 26 5
  - 3.1. Für dieses Verfahren werden keine Kosten erhoben.
  - 3.2. Für dieses Verfahren wird keine Entschädigung ausgerichtet.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]