



Direktion für Inneres und Justiz

Münstergasse 2
3000 Bern 8
+41 31 633 76 78 (Telefon)
+41 31 634 51 54 (Fax)
Info.ra.dij@be.ch
www.be.ch/ra-dij

Unsere Referenz: 2019.JGK.4273

Beschwerdeentscheid vom 6. Januar 2022

Handänderungssteuer

Anfechtungsobjekt ist vorliegend die als Veranlagungsverfügung betitelte Verfügung des Grundbuchamtes. Mit dieser Verfügung hielt das Grundbuchamt fest, es werde vom Rückzug des Gesuchs Kenntnis genommen und die Stundungsverfügung werde aufgehoben. Zur Begründung hat das Grundbuchamt einzig auf den Gesuchsrückzug verwiesen. Es wurde daher – entgegen der Bezeichnung als Veranlagungsverfügung – nicht eine materielle Beurteilung der Angelegenheit vorgenommen, sondern das Grundbuchamt hat einen Prozessentscheid gefällt. Es hat eine Abschreibungsverfügung erlassen, um das aus seiner Sicht gegenstandslose Verfahren abzuschliessen. Wenn eine Abschreibungsverfügung angefochten wird, bezieht sich das Prozessthema im Beschwerdeverfahren nur darauf, ob die Vorinstanz zu Recht oder zu Unrecht keinen Sachentscheid gefällt hat (E. 1.2).

Impôt sur les mutations

Le recours porte sur la décision rendue par le Bureau du registre foncier et intitulée «décision de taxation». Dans cette décision, le Bureau du registre foncier constatait qu'il avait pris connaissance du retrait de la demande et qu'il annulait la décision de sursis. À titre de motivation, il mentionnait uniquement le retrait de la demande, raison pour laquelle il ne procédait pas à un examen matériel de la situation – contrairement à ce que laissait entendre l'intitulé «décision de taxation» – mais rendait une décision de procédure. Le Bureau du registre foncier a ensuite rendu une décision de radiation du rôle pour clore la procédure devenue, de son point de vue, sans objet. Lorsqu'une décision de radiation du rôle est attaquée, la procédure de recours vise uniquement à trancher si l'instance précédente a renoncé à tort ou à raison à rendre un jugement de fond (c. 1.2).

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 12. Mai 2016 erwarben die Ehegatten C._____ die Stockwerkeigentumswohnung (GbbL Nr. 1000-1) sowie den zugehörigen Einstellhallenplatz (GbbL Nrn. 1000-10-1) zu Gesamteigentum als einfache Gesellschaft. In ihrer Selbstdeklaration vom 3. Juni 2016 gaben sie den Kaufpreis von CHF 598'553.85 als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer an. Gleichzeitig stellten sie ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum für den Handänderungssteuerbetrag von CHF 14'400.00.

Mit Verfügung vom 27. Juli 2016 veranlagte die Dienststelle B._____ des Grundbuchamtes A._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) die Handänderungssteuer mit CHF 10'773.95 und stundete sie für die Dauer von drei Jahren ab Grundstückserwerb. Zur Sicherung der gestundeten Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 2. April 2019 wurden C._____ darauf aufmerksam gemacht, dass die Frist zur Erbringung des Nachweises für die Erfüllung der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung am 3. Juni 2019 abgelaufen werde. Am 15. April, 16. April 2019 und 8. Mai 2019 korrespondierten die Beschwerdeführenden diesbezüglich mit dem Grundbuchamt.

Mit Verfügung vom 17. Mai 2019 hielt das Grundbuchamt fest, vom Rückzug des Gesuchs um nachträgliche Steuerbefreiung werde Kenntnis genommen.

B.

Gegen diese Verfügung erheben C._____, nunmehr vertreten durch Rechtsanwalt und Notar D._____, am 13. Juni 2019 (Postaufgabe gleichentags) Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK; heute Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) und beantragen sinngemäss, die Verfügung vom 17. Mai 2019 sei aufzuheben und die Stundung der Handänderungssteuer sei den Beschwerdeführenden für die Dauer von maximal vier Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs zu gewähren.

In seiner Vernehmlassung vom 12. Juli 2019 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde.

Mit Verfügung vom 7. Juli 2021 gibt das instruierende Rechtsamt der DIJ den Beschwerdeführenden Gelegenheit nachzuweisen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind. Fristgerecht reichen sie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde E._____ vom 13. Juli 2021 sowie das von ihnen ausgefüllte und per 3. August 2021 datierte Formular 2b zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums ein.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

Verfügungen des Grundbuchamtes, welche die Handänderungssteuer betreffen, können bei der DIJ mit

Beschwerde angefochten werden, soweit das Gesetz vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) nichts Abweichendes vorsieht (Art. 26 Abs. 1 HG i.V. mit Art. 62 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, BSG 155.21]). Gegen eine Abschreibungsverfügung steht das gleiche Rechtsmittel offen wie gegen den Sachentscheid (Art. 39 Abs. 2 VRPG). Weil das Gesetz betreffend die Handänderungssteuer für das Institut der hier umstrittenen nachträglichen Steuerbefreiung keine eigenen Rechtspflegebestimmungen festlegt, ist die DIJ zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden, die am vor-instanzlichen Verfahren beteiligt waren, werden durch die angefochtene und sie belastende Verfügung besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

1.2 Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich auf den Streitgegenstand begrenzt. Um diesen zu bestimmen, ist vom Anfechtungsobjekt (angefochtene Verfügung) auszugehen, welches den Rahmen des Streitgegenstandes vorgibt. Innerhalb dieses Rahmens bezeichnen die Parteien den Streitgegenstand in ihren Rechtmittleingaben (MICHEL DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N 5). Soweit die Begehren hingegen nicht das Anfechtungsobjekt betreffen, liegen sie ausserhalb des Streitgegenstands und es fehlt an einer Eintretens- bzw. Prozessvoraussetzung (vgl. BVR 2011 S. 391 E. 2.1, 2010 S. 337 E. 5.5, je mit Hinweisen).

Anfechtungsobjekt ist vorliegend die als Veranlagungsverfügung betitelte Verfügung des Grundbuchamtes vom 17. Mai 2019. Mit dieser Verfügung hielt das Grundbuchamt fest, es werde vom Rückzug des Gesuchs vom 12. Mai 2019 Kenntnis genommen und die Stundungsverfügung vom 8. Juli 2016 werde aufgehoben. Zur Begründung hat das Grundbuchamt einzig auf den Gesuchsrückzug verwiesen. Es wurde daher – entgegen der Bezeichnung als Veranlagungsverfügung – nicht eine materielle Beurteilung der Angelegenheit vorgenommen, sondern das Grundbuchamt hat einen Prozessentscheid gefällt. Es hat eine Abschreibungsverfügung erlassen, um das aus seiner Sicht gegenstandslose Verfahren abzuschliessen.

Wenn eine Abschreibungsverfügung angefochten wird, bezieht sich das Prozessthema im Beschwerdeverfahren nur darauf, ob die Vorinstanz zu Recht oder zu Unrecht keinen Sachentscheid gefällt hat (BVR 2017 S. 459 E. 2.3; MICHEL DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N 45).

1.3 Die Beschwerdeführenden beantragen in ihrer Beschwerde, die Veranlagungsverfügung sei aufzuheben. Dieses Rechtsbegehren liegt innerhalb des Streitgegenstands des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Nach Art. 32 Abs. 2 VRPG müssen Parteieingaben unter anderem einen Antrag und eine Begründung enthalten. Die Begründung muss sachbezogen sein. Eine Auseinandersetzung lediglich mit der materiellen Seite des Falles ist nicht sachbezogen, wenn die Vorinstanz einen Nichteintretensentscheid gefällt hat (BGE 135 II 172 E. 2.2.2.; MICHEL DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N 27; analog bei Anfechtung einer Abschreibungsverfügung VGE 2019/243/244 vom 19.7.2019). Die Praxis, wonach in einem Antrag zur Sache nach einem Nichteintretensentscheid das Begehren auf Eintreten als inbegriffen galt, ist überholt (BGE 123 V 335 E. 1b).

Die Beschwerde enthält keine Begründung zum vom Grundbuchamt angenommenen Gesuchsrückzug, respektive zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens. Vielmehr werden die Rechtsbegehren einzig materiell-rechtlich begründet. Daher liegt keine sachbezogene Begründung des Antrages auf Aufhebung der Verfügung vor. Den Beschwerdeführenden darf jedoch aus der hiernach unter Ziffer 2 festgestellten, offensichtlich fehlerhaften Vorgehensweise des Grundbuchamtes kein Nachteil erwachsen. Einzig aufgrund

dieser aussergewöhnlichen Umstände ist zur Vermeidung überspitzer Formstrenge trotz fehlender Begründung auf den Antrag, dass die Veranlagungsverfügung aufzuheben sei, einzutreten.

1.4 Mit dem zweiten Rechtsbegehren beantragen die Beschwerdeführenden, die Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum sei für eine Dauer von maximal vier Jahren ab Grundstückserwerb zu gewähren. Dieses Rechtsbegehren und die gesamte Beschwerdebegründung beziehen sich nur auf den materiellen Teil der Verfügung, insbesondere auf die mit Stundungsverfügung vom 27. Juli 2016 festgesetzte Stundungsdauer. Die Stundungsverfügung stellt einen Zwischenschritt im Verfahren der Steuerbefreiung dar. Es handelt sich mithin um eine Zwischenverfügung im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRPG (VGE 100.2019.115 vom 23. 11.2020 E. 5. mit weiteren Hinweisen). Zwischenverfügungen sind mit Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken (Art. 61 Abs. 4 VRPG). Die betroffene Partei muss mit anderen Worten noch ein aktuelles, praktisches Rechtsschutzinteresse an der Überprüfung der fraglichen Anordnung haben (MICHEL DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 61 N 49). Vorliegend schrieb das Grundbuchamt mit der angefochtenen Verfügung das Verfahren aufgrund des angeblichen Rückzugs des Gesuchs ab. Da keine materielle Beurteilung erfolgte, wirkt sich die Stundungsverfügung auch nicht auf die angefochtene Verfügung aus. Daher kann die Stundungsverfügung vom 27. Juli 2016 und das diesbezügliche Rechtsbegehren nicht Streitgegenstand im vorliegenden Beschwerdeverfahren darstellen. Auf den Antrag der Stundung der Handänderungssteuer für die Dauer von vier Jahren kann daher nicht eingetreten werden.

2.

2.1 Prozessthema ist vorliegend die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht von einem Gesuchsrückzug der Beschwerdeführenden ausgegangen ist.

Mit Schreiben vom 2. April 2019 wurden C. _____ vom Grundbuchamt darauf aufmerksam gemacht, dass die Frist zur Erbringung des Nachweises betreffend das Vorliegen aller Voraussetzungen zur Steuerbefreiung am 3. Juni 2021 ablaufen werde. Die Beschwerdeführenden nahmen daraufhin am 15. April 2019 und somit noch innert der dreijährigen Stundungsfrist schriftlich Stellung und beantragten einen Aufschub für das Einreichen der einverlangten Unterlagen. Sie hielten sinngemäss fest, dass die geforderten Unterlagen aktuell nicht vollständig zugestellt werden könnten, da sie erst im Dezember 2017 in die Stockwerkeinheit eingezogen seien. Die Liegenschaft sei im Kaufzeitpunkt noch nicht gebaut gewesen. Mit dem Innenausbau habe erst per 2017 angefangen werden können. Sie hätten die Mehrheit der Arbeiten selbst vorgenommen, was erkläre, weshalb die Bauarbeiten länger gedauert hätten. Sie würden dem Grundbuchamt daher das komplette Dossier im Dezember 2019 zukommen lassen und hoffen, dies werde entsprechend akzeptiert. Mit Schreiben vom 16. April 2019 entgegnete das Grundbuchamt, dass die rückwirkende Befreiung nicht mehr möglich sei, weil die Frist zur Wohnsitznahme nicht innerhalb des ersten Jahres verlängert, resp. nicht innert dieser Jahresfrist Wohnsitz genommen worden sei. Im Sinne der Schadensminimierung hat das Grundbuchamt den Beschwerdeführenden geraten, schriftlich den Verzicht auf die nachträgliche Steuerbefreiung zu erklären und die sofortige Abrechnung zu verlangen. Mit Schreiben vom 8. Mai 2019 haben die Beschwerdeführenden sodann festgehalten, es sei für sie nicht möglich die geforderten

Dokumente vor dem Dezember 2019 einzureichen, weshalb das Grundbuchamt ihnen die Zahlungsanweisung zukommen lassen sollte, damit sie dagegen Beschwerde erheben können.

Ohne weitere Nachfragen vorzunehmen, hielt das Grundbuchamt daraufhin mit Verfügung vom 17. Mai 2019 fest, es werde vom Rückzug des Gesuchs Kenntnis genommen. Zur Begründung wurde einzig auf den Gesuchsrückzug verwiesen.

Weder die Beschwerdeführenden noch das Grundbuchamt haben sich im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens zum angeblichen Gesuchsrückzug geäußert.

2.2 Der Rückzug der eigenen Begehren – vorliegend des Gesuchs – muss klar, ausdrücklich und unbedingt erfolgen (BGE 119 V 36 E. 1b mit Hinweisen). Das bedeutet auch, dass nicht leichthin auf einen Rückzug geschlossen werden darf. Es bedarf hierzu grundsätzlich einer eindeutigen Erklärung; massgebend ist ein objektiviertes Verständnis nach dem Grundsatz von Treu und Glauben. Allenfalls kann es sich – gerade bei Laieneingaben – rechtfertigen, durch Rückfragen bei der betreffenden Partei klare prozessuale Verhältnisse zu schaffen (vgl. BVR 1981 S. 303 E. 2; MICHEL DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 39 N 7). Nur wenn eine Rückzugserklärung vorliegt, ist eine Abschreibungsverfügung zu erlassen (MICHEL DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 39 N 19).

Vorliegend ist nicht nachvollziehbar, weshalb das Grundbuchamt von einem Rückzug des Gesuchs ausgeht. Weder aus dem Schreiben vom 15. April noch vom 8. Mai 2021 noch aus anderweitigen Vorakten ergibt sich eine klare, ausdrückliche und unbedingte Rückzugserklärung der Beschwerdeführenden. Vielmehr haben sie ausdrücklich um eine Fristverlängerung ersucht und sich vorbehalten, einen abweisenden Entscheid anzufechten. Es ist daher offensichtlich, dass die Beschwerdeführenden an ihrem Gesuch festhalten wollten und beim Grundbuchamt um eine Fristverlängerung ersuchten. Weshalb das Grundbuchamt daraus auf einen Gesuchsrückzug geschlossen hat, ist nicht nachvollziehbar. Zusammenfassend liegt somit keine klare, ausdrückliche und unbedingte Rückzugserklärung der Beschwerdeführenden vor, welche einen Abschreibungsentscheid des Grundbuchamtes rechtfertigen würde. Das Grundbuchamt ist daher zu Unrecht von einem Gesuchsrückzug ausgegangen, weshalb die Verfügung vom 17. Mai 2019 aufzuheben ist.

Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt gutzuheissen.

2.3 Der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren kann nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz beurteilt hat (BVR 2017 S. 514 E. 1.2). Eine Rückweisung der Angelegenheit an das Grundbuchamt ist daher ausnahmsweise zulässig, wenn besondere Gründe, welche die prozessökonomischen Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen, dafürsprechen. Die Rückweisung steht namentlich dann im Vordergrund, wenn ein beträchtlicher Entscheidungsspielraum besteht, den die Beschwerdeinstanz nicht als erste Behörde ausfüllen sollte. Massgebende Gesichtspunkte sind, ob ein reformatorischer Entscheid im konkreten Fall ein nicht zu rechtfertigendes gestaltendes Einwirken in den Verantwortungsbereich des primär zuständigen Verwaltungsträgers oder einen nicht hinnehmbaren Verlust einer Beschwerdeinstanz für die Partei bedeutet (RUTH HERZOG, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N 8 f.).

Aufgrund des Prozessentscheids hat keine materielle Beurteilung durch die Vorinstanz stattgefunden. Eine solche kann daher nicht Streitgegenstand im Verfahren vor der Beschwerdeinstanz sein. Die Sache ist

somit zur Beurteilung der Steuerbefreiung im Sinne der nachfolgenden Erwägungen an das Grundbuchamt zurückzuweisen.

2.4 Die Stundungsverfügung, mit welcher die Dauer der Einzugsfrist festgelegt wird und die den Charakter einer Zwischenverfügung hat, wirkt sich direkt auf die Endverfügung – sofern diese ein Sachentscheid darstellt – aus und kann zusammen mit dieser angefochten werden. Dieser Umstand hat auch zur Folge, dass die in der Stundungsverfügung festgesetzte Einzugsfrist nicht mangels Anfechtung rechtsbeständig geworden ist (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.2). Die materielle Beurteilung der Steuerbefreiung hat nach Ablauf der Stundungsdauer zu erfolgen. Insofern geltend gemacht wird, dass die Stundung für vier anstatt für drei Jahre festgelegt werden müsste, gilt die Stundungsverfügung als mitangefochten und muss spätestens im Rahmen der abschliessenden Beurteilung des Steuerbefreiungsgesuchs auf ihre Richtigkeit überprüft werden (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.3).

Bei einem im Bau befindlichen Haus entspricht die Gewährung der Stundung für drei Jahre nicht den gesetzlichen Grundlagen (vgl. DIJE 2018.JGK.5533 vom 20.7.2021, E. 6, «<https://www.gba.dij.be.ch>» unter Beschwerdeentscheide im Suchfeld «2018.JGK.5533» eingeben [Stand 29. November 2021]). Da die Beschwerdeführenden gemäss der Wohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde E._____ seit dem 1. Dezember 2017 in der neuen Liegenschaft wohnen, ist die Einzugsfrist von zwei Jahren und die minimale Wohndauer vor Ablauf der (gesetzlich vorgesehenen) Stundung erfüllt. Zu prüfen bleibt, ob die ununterbrochene, persönliche und ausschliessliche Nutzung gegeben ist.

3.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 i.V. mit Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG).

Im Umfang ihres Obsiegens haben die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten durch das Grundbuchamt (Art. 104 Abs. 1 i.V.m. Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Im Beschwerdeverfahren beträgt das Honorar CHF 400.00 bis CHF 11'800.00 pro Instanz (Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]). Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 des kantonalen vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11]).

Mit Kostennote vom 25. August 2021 macht Rechtsanwalt D._____ ein Honorar von total CHF 3'624.75 (inkl. Auslagen von CHF 15.00 und MWST von CHF 259.15) geltend. Der nach den Umständen gebotene Zeitaufwand hat bei der Bemessung der Parteikosten grosse Bedeutung. Als geboten gilt der Zeitaufwand, den ein fachlich ausgewiesener Anwalt unter Berücksichtigung der Bedeutung der Sache und des Schwierigkeitsgrads der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse für die korrekte Erledigung des Geschäfts benötigt (BVR 1999 S. 90 E. 4b; RUTH HERZOG, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 104 N 13 f). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Zeitaufwand geringer sein kann, wenn der Anwalt mehrere im Wesentlichen gleichlautende Beschwerden einreicht. Den Aufwand für die Erarbeitung der rechtlichen Grundlagen muss in solchen Fällen nur einmal betrieben werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der in den Beschwerdeverfahren tatsächlich nötige Zeitaufwand geringer ist, als bei isolierter und abstrakter Einzelbetrachtung der Verfahren (BGer 28.10.1988, in BVR 1989 S. 107 E. 4b/bb; VGE 21628 vom 10.9.2003 E 3.4.3).

Zum gebotenen Zeitaufwand im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist festzuhalten, dass aufgrund des Prozessentscheides der Vorinstanz einzig der angebliche Gesuchsrückzug der Beschwerdeführenden,

respektive die Frage, ob zu Recht kein Sachentscheid gefällt wurde, Prozessthema sein konnte. Die materiellen Äusserungen in der Beschwerde waren daher vorliegend nicht sachdienlich, weshalb der dafür angefallene Aufwand nicht als gebotener Zeitaufwand gelten kann. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung der DIJ und der Tatsache, dass Rechtsanwalt D._____ in drei vergleichbaren Fällen fast identische Beschwerde eingereicht hat, erscheint ein Parteikostenersatz von pauschal CHF 800.00 (inkl. MWST und Auslagen) als angemessen.

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde vom 13. Juni 2019 wird, soweit darauf eingetreten werden kann, gutgeheissen. Die Verfügung vom 17. Mai 2019 wird aufgehoben.

Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an das Grundbuchamt zurückgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt der Kanton.

3.

Der Kanton Bern hat C._____ für das Beschwerdeverfahren vor der Direktion für Inneres und Justiz einen Parteikostenersatz von insgesamt CHF 800.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.