

Münstergasse 2
Postfach
3000 Bern 8
Telefon 031 633 76 78
Telefax 031 634 51 54

2018.JGK.4480
(alt:32.13-18.68)

Beschwerdeentscheid vom 15. Januar 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



a Die Frist zur Wohnsitzbegründung bzw. die Einzugsfrist und deren rechtliche Bedeutung ergeben sich direkt aus Art. 11b Abs. 2 HG. Ein Gesuch um Erstreckung dieser Frist muss vor Ablauf der Frist gestellt werden. Dies ergibt sich aus den Verfahrensgrundsätzen des VRPG, die nach Art. 26 Abs. 1 HG auch im Verfahren betreffend Handänderungssteuer zur Anwendung kommen.

b Bei der Stundungsfrist handelt es sich um die in Art. 17 Abs. 2 HG umschriebene Frist. Sie berechnet sich aus der Addition von Einzugsfrist (Art. 11b Abs. 2 HG) und der Mindestnutzungsdauer des Grundstücks als Hauptwohnsitz (Art. 11b Abs. 1 HG). Im Gegensatz zur Einzugsfrist sieht das Gesetz keine separate Erstreckungsmöglichkeit der Stundungsfrist vor. Diese verlängert sich indes automatisch um die Dauer einer allfälligen Erstreckung der Einzugsfrist.

Impôt sur les mutations suite à l'acquisition d'un logement destiné à l'usage personnel

a Le délai pour élire domicile ou emménager dans le logement concerné et sa validité juridique découlent directement de l'article 11b, alinéa 2 LiMu. Les demandes de prolongation de ce délai doivent, le cas échéant, être déposées avant son expiration, conformément aux principes de procédure de la LPJA, laquelle est applicable à la perception de l'impôt sur les mutations en vertu de l'article 26, alinéa 1 LiMu.

b La durée du sursis est prévue à l'article 17, alinéa 2 LiMu. Elle se calcule en additionnant le délai prévu pour emménager (art. 11b, al. 2 LiMu) et la durée d'utilisation minimale du bien-fonds en tant que domicile principal (art. 11b, al. 1 LiMu). La loi ne prévoit pas la possibilité d'allonger, de manière séparée, la durée du sursis. Celle-ci est cependant étendue automatiquement lorsque le délai prévu pour emménager est prolongé.

Sachverhalt

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 21. Januar 2015 erwerben das Ehepaar A. _____ das Grundstück D. _____ Gbbl. Nr. 1000 als einfache Gesellschaft zu Gesamteigentum. Am 23. Januar 2015 stellen die Ehegatten beim zuständigen Grundbuchamt C. _____ (nachfolgend: Grundbuchamt) ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Grundbuchamt verfügt am 22. April 2015 die Veranlagung der Handänderungssteuer und die gleichzeitige Stundung des Gesamtbetrags von Fr. 5'161.95 für die Dauer von 4 Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs am 26. Januar 2015. In gleicher Höhe wie die gestundete Handänderungssteuer wird ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Am 27. März 2018 ersuchen die Ehegatten A. _____ beim Grundbuchamt um Verlängerung der Stundung der Handänderungssteuer bis zum 17. Februar 2019 und bzw. um Aufschub des Einzugstermins bis zum 15. Februar 2017.

Mit Verfügung vom 20. Juni 2018 weist das Grundbuchamt das Gesuch der Ehegatten ab, soweit es darauf eingetreten ist, hebt die Stundungsverfügung auf, erhebt die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 5'161.95 samt Zins und Gebühren und kündigt die Löschung des bestehenden Grundpfandrechts auf dem betroffenen Grundstück nach Bezahlung der gestundeten Steuer inkl. Zins an.

C.

Mit Eingabe vom 20. Juli 2018 erheben die Ehegatten A. _____ bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JKG; seit 1. Januar 2020: Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern [DIJ]) Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 20. Juni 2018 mit folgenden Anträgen:

1. Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben.

2. Die den Beschwerdeführern beim Erwerb des Grundstücks D. _____ Gbbl. Nr. 1000 vom 26.01.2015 (Grundbuchbeleg 2000) gewährte Stundung der Handänderungssteuer von CHF 5'161.95 sei bis zum 15.02.2019 zu verlängern, womit gleichzeitig der Termin zur Begründung des Hauptwohnsitzes nach Art. 11b Abs. 2 HG auf den 15.02.2017 zu verlängern sei.
- unter Kosten- und Entschädigungsfolge -

Das Grundbuchamt beantragt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 23. August 2018 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der Verfügung vom 20. Juni 2018.

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

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zieht in Erwägung:

1.

1.1 Nach Art. 26 Abs. 1 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Art. 27 HG enthält für Verfügungen der Grundbuchämter über die nachträgliche Steuerbefreiung keine Rechtspflegebestimmungen. In Anwendung von Art. 62 Abs. 1 Bst. a VRPG beurteilt die DIJ Verfügungen der Grundbuchämter. Die DIJ ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes C. _____ vom 20. Juni 2018 zuständig.

1.2 Grundsätzlich ist zur Beschwerdeführung befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden sind durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Die Beschwerdeführenden bringen vor, sie hätten das unbebaute Grundstück D. _____ Gbbl. Nr. 1000 mit dem Ziel erworben, auf der Parzelle ein Einfamilienhaus zu erstellen und in diesem Wohnhaus innert zweier Jahren nach Grundstückserwerb ihren ausschliesslichen und persönlichen Wohnsitz zu begründen. Gleichzeitig mit dem Abschluss des Kaufvertrags, am 21. Januar 2015, hätten sie ein Baugesuch zur Erstellung eines Einfamilienhauses bei der Einwohnergemeinde D. _____ eingereicht. Die Beschwerdeführenden stellen sich auf

den Standpunkt, es liege eine begründete Ausnahme nach Art. 11b Abs. 2 HG vor, welche die Erstreckung der zweijährigen «Bezugsfrist» rechtfertige. Wegen Tatsachen, die von ihrem ersten Architekten zu verantworten gewesen seien, hätte die Baubewilligung erst am 22. Januar 2016 erteilt werden können. Auch nach Erteilung der Baubewilligung sei die Zusammenarbeit mit diesem ersten Architekten nicht zufriedenstellend gewesen, was zu Verzögerungen im Bau und schliesslich zur Kündigung des Mandatsvertrags durch die Beschwerdeführenden am 9. Mai 2016 geführt habe. Am 27. Mai 2016 hätten sie ein neues Architekturbüro beauftragt, das die Bauarbeiten fortgeführt und beendet habe. Der Einzug in das fertiggestellte Haus sei am 15. Februar 2017 erfolgt, mithin nach Ablauf der gesetzlichen Frist von zwei Jahren ab Grundstückserwerb gemäss Art. 11b Abs. 2 HG, welche am 27. Januar 2017 abgelaufen sei. Die Beschwerdeführenden verweisen schliesslich auf ein Schreiben vom 13. November 2017 bei, in welchem sie gemeinsam mit dem beauftragten Nachfolgearchitekten bestätigen, dass sich die Beschwerdeführenden umgehend nach der Kündigung des Vertrags mit dem ursprünglich mandatierten Architekten ernsthaft bemüht hätten, die Arbeiten am Hausbau weiterzuführen, und dass der Bezug des neu gebauten Einfamilienhauses somit lediglich aufgrund der mangelhaften Leistung des ersten Architekten nicht fristgerecht hätte erfolgen können.

Im Zusammenhang mit den Fristen bringen die Beschwerdeführenden vor, der «Bezugsfrist» nach Art. 11b Abs. 2 HG komme keine eigenständige Bedeutung zu. Massgeblich sei einzig und alleine die «Stundungsfrist». Dies zeige sich einerseits an der Tatsache, dass das Gesetz in Art. 17a Abs. 1 HG die Erwerberin oder den Erwerber verpflichte, nach Ablauf der «Stundungsfrist» nachzuweisen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt seien. Andererseits beinhalte der Begriff «Stundung» nicht nur, dass die Steuerschuld aufgeschoben sei, sondern auch, dass während dieser Zeit nichts vorzukehren sei. Zwar seien die «Bezugsfrist» und die «Stundungsfrist» miteinander verknüpft, jedoch bezögen sich sowohl die Stundungsverfügung des Grundbuchamts vom 22. April 2015 als auch die massgeblichen Formulare zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums lediglich auf die «Stundungsfrist» und nicht auf eine «Bezugsfrist». Es könne nicht sein, dass eine Erstreckung der vierjährigen «Stundungsfrist» vor Ablauf der «Bezugsfrist» und damit zwei Jahre vor Ablauf der gewährten Stundung zu beantragen sei. Weder aus den Gesetzesgrundlagen zum Zeitpunkt der Verfügung des Grundbuchamts noch aus den bis dahin publizierten Merkblättern lasse sich entnehmen, dass sowohl die Stundungs- als auch die Bezugsfrist massgeblich seien und allenfalls nach rechtlichen Vorkehrungen rufen würden. Ein Gesuch um Erstreckung der rechtlich alleine massgebenden «Stundungsfrist» und damit verbunden auch des Bezugstermins müsse folglich erst vor Ablauf der «Stundungsfrist» eingereicht werden. Ihr Gesuch vom 27. März 2018 sei deshalb rechtzeitig erfolgt.

Schliesslich vertreten die Beschwerdeführenden den Standpunkt, selbst wenn die Beschwerdeinstanz wider Erwarten zum Schluss komme, die «Bezugsfrist» sei rechtlich ebenfalls massgeblich und hätte selbstständig verlängert werden müssen, könne dies nicht zu ihren Ungunsten angewendet werden. So seien sie vom Grundbuchamt zu keinem Zeitpunkt über diese Tatsachen informiert worden. Weder das vorgedruckte Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum noch das Verfügungsdispositiv der Veranlagungsverfügung des Grundbuchamts vom 22. April 2015 hätten erkennen lassen, dass für eine allfällige Fristverlängerung auf den in Art. 11b Abs. 2 HG vorgesehenen «Einzugstermin» abgestellt würde.

2.2 Das Grundbuchamt stellt sich auf den Standpunkt, das Gesuch der Beschwerdeführenden um Verlängerung der «Stundungsfrist» sei mehr als ein Jahr nach Ablauf der zweijährigen «Einzugsfrist» am 27. Januar 2017 und damit verspätet erfolgt. Zwar sehe das Gesetz in Art. 11b Abs. 2 HG vor, dass das Grundbuchamt in begründeten Ausnahmefällen die «Einzugsfrist» erstrecken könne, eine Erstreckung sei aber in jedem Fall vor Ablauf der Frist zu beantragen. Dies ergebe sich nicht nur aus Art. 43 Abs. 1 VRPG, sondern auch aus dem Informationsschreiben vom 18. Januar 2017 bzw. vom 21. Dezember 2017 der Grundbuchämter des Kantons Bern.

Weiter führt das Grundbuchamt aus, die Tatsache, dass die Stundungsverfügung vom 22. April 2015 keinen Hinweis auf die Voraussetzungen enthalte, unter welchen die «Einzugsfrist» verlängert werden könne, führe nicht dazu, dass diese mangelhaft eröffnet worden wäre. Die «Einzugsfrist» ergebe sich vielmehr direkt aus dem Gesetz, dessen klarer Wortlaut aufzeige, dass die steuerpflichtigen Personen den Hauptwohnsitz auf dem erworbenen Grundstück innert eines bzw. innert zweier Jahre begründen müsse.

3.

3.1 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer von 1,8 % auf der Gegenleistung des Grundstückserwerbs zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4, Art. 5, Art. 6 und Art. 11 HG).

Gestützt auf Art. 11a HG kann die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. Erscheint das Gesuch nicht von vornherein aussichtslos, stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer auf den ersten Fr. 800'000.– der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks für maximal vier Jahre ab Grundstückserwerb. Diese Frist verlängert sich um die Dauer einer allfälligen Erstreckung gemäss Artikel 11b Absatz 2 HG (Art. 11a Abs. 1–3 i.V.m. Art.

17 Abs. 2 HG). Als Grundstückserwerb gilt der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch (Vortrag der vorbereitenden Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», Gesetz betreffend die Handänderungssteuer, Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage Nr. 17, Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 2, S. 5).

Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient und von dieser oder diesem während mindestens zweier Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG). Dabei muss der Hauptwohnsitz innert einem Jahr ab Erwerb der Liegenschaft bzw. zweier Jahren, wenn die Baute noch erstellt werden muss, begründet werden. In begründeten Ausnahmefällen können diese Fristen zur Begründung des Hauptwohnsitzes durch das Grundbuchamt erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 HG).

Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung gut und verfügt diese (Art. 17a Abs. 2 HG). Kommt das Grundbuchamt hingegen zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HG).

3.2 Der Grundstückserwerb durch die Beschwerdeführenden bzw. die massgebende Grundbuchanmeldung erfolgte am 26. Januar 2015. Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführenden ein unbebautes Grundstück erworben haben und ihnen damit gestützt auf Art. 11b Abs. 2 HG eine «Einzugsfrist» von zwei Jahren gewährt wurde, welche am 26. Januar 2017 abgelaufen ist. Ebenfalls unbestritten ist, dass die Beschwerdeführenden erst am 15. Februar 2017, und damit nach Ablauf dieser Frist, in das auf dem erworbenen Grundstück neu erstellten Haus eingezogen sind.

3.3 Auch, wenn das Gesetz die sogenannte «Bezugs- oder Einzugsfrist» nicht beim Namen nennt, ergibt sich doch eindeutig, dass es sich dabei um die in Art. 11b Abs. 2 HG umschriebene Frist handelt, wonach der Hauptwohnsitz innert eines Jahres ab Grundstückserwerb bzw. zweier Jahren begründet werden muss, wenn eine Baute erstellt werden muss. Damit handelt es sich um eine Frist, die sich direkt aus dem Gesetz ergibt. Es ist deshalb nicht von Bedeutung, dass die Stundungsverfügung, das relevante Grundbuch-Formular 2a oder die zugehörigen Merkblätter der Grundbuchämter diese Frist nicht benennen, sondern lediglich im Sinne des Gesetzes umschreiben. Die Formulierung in Art. 11b Abs. 2 HG ist klar und verständlich formuliert. Als gesetzliche Frist kann die Einzugsfrist grundsätzlich nicht verlängert werden (Art. 43 Abs. 1 VRPG), es sei denn, das Gesetz sieht

eine entsprechende Ermächtigung vor (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 43 N. 2, BGer 5A_82/2013 vom 18.3.2013, E. 3.3.1), was vorliegend der Fall ist.

Auch der Begriff der sogenannten «Stundungsfrist» findet sich nicht im Gesetz. Es handelt es sich dabei um die in Art. 17 Abs. 2 HG umschriebene Frist. Sie berechnet sich aus der Addition von Einzugsfrist (Art. 11b Abs. 2 HG) und Mindestnutzungsdauer des Grundstücks als Hauptwohnsitz (Art. 11b Abs. 1 HG) und beträgt daher 3 Jahre bzw. 4 Jahre ab Grundstückserwerb, je nachdem ob bereits eine Baute besteht oder eine solche noch errichtet werden muss. Es handelt sich demzufolge ebenfalls um eine gesetzliche Frist. Im Gegensatz zur «Einzugsfrist» sieht das Gesetz jedoch keine separate Erstreckungsmöglichkeit der «Stundungsfrist» vor. Diese verlängert sich indes automatisch um die Dauer einer allfälligen Erstreckung der «Einzugsfrist».

Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass sich die Bedeutung der «Einzugsfrist» aus dem Gesetz ergibt und dass eine Verlängerung der «Stundungsfrist» nur über die Erstreckung der «Einzugsfrist» möglich ist. Nicht gefolgt werden kann der Argumentation der Beschwerdeführenden, wonach die «Einzugsfrist» nach einmal erfolgter Fixierung der «Stundungsfrist» keinerlei Bedeutung mehr aufweise und die «Stundungsfrist» die einzig massgebliche Frist sei, womit bei Verzögerungen *eine Verlängerung der Stundungsfrist* zu erfolgen habe. Sowohl in ihrem Gesuch vom 27. März 2018 als auch in ihrer Beschwerde vom 20. Juli 2018 ersuchen die Beschwerdeführenden indes zusammen mit der Erstreckung der «Stundungsfrist» auch um einen Aufschub des Einzugsstermins. Dies ist daher im Folgenden zu prüfen.

3.4 Das Grundbuchamt hat das Gesuch vom 27. März 2018 um Erstreckung der «Einzugsfrist» mit der Begründung abgewiesen, dass das Ersuchen um Aufschub des Einzugsstermins verspätet eingereicht worden sei.

Das Handänderungssteuergesetz sagt nichts darüber aus, bis wann ein Gesuch um Fristerstreckung nach Art. 11b Abs. 2 HG beim Grundbuchamt eingereicht werden muss. Nach Art. 26 Abs. 1 HG richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, soweit das Handänderungssteuergesetz nichts Abweichendes bestimmt.

Da es sich bei der «Einzugsfrist» um eine gesetzliche Frist handelt, die jedoch verlängert werden kann, ist auch dem VRPG nichts über den Zeitpunkt der Einreichung des Gesuches zu entnehmen. Das VRPG legt nur fest, dass gesetzliche Fristen nicht erstreckt werden können (Art. 43 Abs. 1 VRPG).

Gemäss Art. 43 Abs. 1 VRPG können indes behördlich angesetzte Fristen erstreckt werden, wenn vor Ablauf der Frist darum nachgesucht wird. Diese Voraussetzung muss auch für gesetzliche Fristen gelten, die erstreckt werden können. Es

kann nicht dem gesetzgeberischen Willen entsprechen, dass für die ausnahmsweise mögliche Erstreckung von gesetzlichen Fristen geringere Anforderungen gestellt werden als für behördlich festgelegte Fristen, die generell erstreckt werden können.

Das Grundbuchamt hat deshalb zu Recht mit Hinweis auf Art. 43 Abs. 1 VRPG erkannt, dass die Frist, innert welcher ein Gesuch um Erstreckung der «Einzugsfrist» hätte eingereicht werden müssen, von den Beschwerdeführenden mit der Eingabe vom 27. März 2018 nicht eingehalten wurde.

Bei Unverschulden besteht die Möglichkeit, eine verpasste (gesetzliche oder behördliche) Frist wiederherzustellen (Art. 43 Abs. 2 VRPG; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 43 N. 8). Sogenannt entschuldbare Gründe, bei denen von einem Unverschulden ausgegangen werden kann, liegen dann vor, wenn die Frist aus hinreichenden, objektiven oder subjektiven Gründen nicht eingehalten und der säumigen Person auch keine Nachlässigkeit vorgeworfen werden kann. Nicht jeder Grund kommt dabei in Frage, sondern nur solche von einem gewissen Gewicht. So rechtfertigen Arbeitsüberlastung oder Ferien noch keine Wiederherstellung, hingegen sind Militärdienst, schwere Erkrankung oder Unfälle, höhere Gewalt, plötzlich eintretende Handlungsunfähigkeit, unerwarteter Tod naher Angehöriger anerkannte Gründe (BGE 119 II 86 E. 2; 114 II 181; 112 V 255 E. 2a; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 43 N. 9).

Die Beschwerdeführenden bringen indes keine entschuldbaren Gründe vor, welche die Wiederherstellung der Frist ermöglichen würde. Solche sind auch nicht ersichtlich. Im Gegenteil enthält ein zu den Akten gegebenes Schreiben des Architekten der Beschwerdeführenden und vom 9. November 2016 datiertes Schreiben die Aussage, das zu erstellende Einfamilienhaus könne erst ab Mitte Februar 2017 bezogen werden, sofern sich keine weiteren Störungen des Bauablaufs ergäben. Mithin war bereits zu Beginn des Monats November 2016 klar, dass selbst bei einem idealen Bauverlauf die Einzugsfrist nicht eingehalten werden könnte.

3.5 Wie vorstehend bereits dargelegt (Erw. 3.3 hiervor) ergibt sich die Einzugsfrist sowie deren rechtliche Bedeutung direkt aus Art. 11b HG. Anders als die Beschwerdeführenden anzunehmen scheinen ist damit unerheblich, dass die Verfügung des Grundbuchamts vom 22. April 2015 keine Erläuterungen zu den Rechtsfolgen eines verspäteten Einzugs enthält. Schliesslich liegt im vorliegenden Fall auch kein überspitzter Formalismus vor, indem die Verweigerung der Steuerbefreiung wegen Nichteinhalten einer Frist abgewiesen wurde. Gesetzliche und behördliche Fristen dienen der ordnungsgemässen Abwicklung von Verfahren. Es ist zulässig, deren Nichteinhaltung mit Konsequenzen zu verbinden und im vorliegenden Fall auf eine materielle Prüfung der Voraussetzungen nicht weiter einzugehen. Der Entscheid des Grundbuchamts ist als sachgerecht und im Sinne des Gesetzgebers zu qualifizieren.

4.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 2000.– werden A. _____ zur Bezahlung aufgelegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.