

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

2018.JGK.2929

Beschwerdeentscheid vom 29. August 2019

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



- a Die Anmeldung bei der Gemeinde stellt ein wichtiges Indiz für die Begründung des Lebensmittelpunktes am neuen Wohnsitz dar. Es sind jedoch auch andere Beweismittel denkbar und zulässig.
- b Die Erwerberin oder der Erwerber hat dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind. Das Einhalten dieser Frist stellt nebst den in Art. 11a HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HG dar. Selbst wenn die übrigen Voraussetzungen nach Art. 11b HG vorliegen, ist die nachträgliche Steuerbefreiung nicht möglich, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden.

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

- a Même si l'annonce auprès de la commune du nouveau domicile représente un indice important que la personne concernée y a désormais le centre de son existence et de ses intérêts, d'autres moyens de preuve sont recevables.
- b Il incombe à l'acquéreur ou à l'acquéreuse de prouver spontanément au bureau du registre foncier, avant l'expiration du sursis, que toutes les conditions de l'exonération fiscale sont réunies. Le respect de ce délai constitue également un critère d'octroi d'une exonération fiscale a posteriori au sens de l'article 11a LIMu, en sus des conditions expressément visées par cette disposition. Même lorsque les conditions prévues à l'article 11b LIMu sont remplies, l'exonération n'est pas possible si les moyens de preuve ont été remis trop tard.

Sachverhalt

A.

Die Ehegatten A._____ kauften am 6. Januar 2015 das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1000 zu Gesamteigentum als einfache Gesellschaft (vgl. Kaufvertrag vom 5. Dezember 2014 sowie Grundbuchanmeldung vom 6. Januar 2015). In ihrer Selbstdeklaration der Handänderungssteuer vom 9. Dezember 2014 führten sie als Bemessungsgrundlage einen Betrag von Fr. 170'000.– auf und ersuchten um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum.

Mit Verfügung vom 27. April 2015 wurde die Stundung gemäss der Selbstdeklaration für eine Dauer von drei Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs für den Betrag von Fr. 3'060.– gewährt. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2018 wandte sich das Grundbuchamt B._____ (nachfolgend Grundbuchamt) an die Ehegatten A._____ und wies sie darauf hin, dass die Frist zur Erbringung des Nachweises, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegen, am 6. Januar 2018 ungenutzt verstrichen sei. Das Grundbuchamt gewährte den Ehegatten eine nicht erstreckbare Nachfrist von 30 Tagen für die Einreichung von Unterlagen. Daraufhin ersuchten die Ehegatten mit Eingaben vom 7. respektive 8. Februar 2018 um nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer. Dem ausgefüllten Formular legten sie eine aktuelle Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde (EG) C._____ bei.

Mit Verfügung vom 19. April 2018 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 27. April 2015 auf. Zugleich verfügte das Grundbuchamt, dass die bisher gestundete Handänderungssteuer von Fr. 3'060.– sowie der Zins und die Gebühr zu bezahlen seien.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 19. April 2018 erhoben A._____ mit Datum vom 4. Mai 2018 Einsprache bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK). Mit Eingabe vom 18. Mai 2018 führen A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) Beschwerde bei der JGK mit folgendem Rechtsbegehren:

« Es wird beantragt, die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 3'060.– zuzüglich Zins zu erlassen.

Es wird beantragt, die Gebühr für die Gesuchsabweisung zu erlassen.

Es wird beantragt, die Einspracheführenden aufwandgerecht zu entschädigen.»

D.

Mit Verfügung vom 15. Mai 2018 stellte das instruierende Rechtsamt der JGK fest, dass die Eingabe als Beschwerde behandelt wird.

In der Vernehmlassung vom 21. Juni 2018 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde.

In der Folge reichten sowohl die Beschwerdeführer als auch das Grundbuchamt verschiedene Stellungnahmen (teilweise mit Beilagen) ein, wobei sie an ihren Anträgen und Ausführungen festhielten.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher 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 Verwaltungspflege (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 JGK Verfügungen der Grundbuchämter. Die JGK ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 19. April 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 Beschwerdeführer sind durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und Art. 5 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und Art. 17 Abs. 1 HG).

Gestützt auf Art. 11a HG kann die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung 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 (Art. 11a Abs. 2 und Art. 3 i.V.m. Art. 17 Abs. 2 HG).

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 Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG). Dabei muss der Hauptwohnsitz innert einem Jahr ab Grundstückserwerb in der entsprechenden Baute begründet werden, wenn diese bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HG). Diese Fristen verlängern sich um die Dauer einer allfälligen Erstreckung gemäss Art. 11b Abs. 2 HG.

Die Erwerberin oder der Erwerber hat gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden (Art. 17a Abs. 1 HG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HG). Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HG).

3.

3.1 Angefochten ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 19. April 2018. Das Grundbuchamt hob mit dieser Verfügung die Stundungsverfügung vom 27. April 2015 auf. Den Beschwerdeführern wurde die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 3'060.– zuzüglich Zins und Gebühr zur Bezahlung auferlegt. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, dass die Beschwerdeführer ihren Hauptwohnsitz gemäss der Bestätigung der Gemeinde am 1. Februar 2016 und somit erst nach Ablauf der einjährigen Einzugsfrist seit Eigentumserwerb begründet hätten.

Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführer das Grundstück Nr. 1000 am 6. Januar 2015 erwarben. Das Gesuch um Stundung der geschuldeten Handänderungssteuer von Fr. 3'060.– wurde mit Verfügung vom 27. April 2015 gutgeheissen und die Steuer für die Dauer von drei Jahren gestundet. Gemäss der Hauptwohnsitzbestätigung der EG C._____ begründeten die Beschwerdeführer ihren Wohnsitz am 1. Februar 2016 an der Adresse des erworbenen Grundstücks in C._____.

3.2 Die Beschwerdeführer machen im Wesentlichen geltend, dass die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1000 nach dem Kauf noch habe renoviert werden müssen. Das Haus sei nach und nach renoviert worden. Ab August 2015 seien die

ersten Räume bereit gewesen, so dass sie oft in der Baute übernachtet hätten. Der Telefonanschluss im neuen Heim sei am 11. November 2015 in Betrieb genommen worden. Im Dezember 2015 hätten sie sich in der vorherigen Wohngemeinde (Anmerkung: D._____) abmelden wollen, da sie nun ausschliesslich in der neuen Liegenschaft übernachtet hätten. Von Seiten der Gemeindeverwaltung seien sie gebeten worden, die Abmeldung erst im neuen Jahr vorzunehmen. Sie seien immer davon ausgegangen, dass die Einzugsfrist zwei Jahre betrage. Auch der «Information über den Ablauf und die Behandlung von Steuerbefreiungsgesuchen» sei unter Ziff. 5 zu entnehmen, dass der Hauptwohnsitz in der erworbenen Baute innert zwei Jahren zu begründen sei, wenn die Baute noch renoviert werden müsse. Auf dem damaligen Formular zur Stundung der Handänderungssteuer (Anmerkung: Formular Nr. 2a betreffend Deklaration und Veranlagung von Handänderungssteuern und Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung) habe es keine Möglichkeit gegeben, das Objekt als renovationsbedürftig zu deklarieren. Erst auf den aktuellen Formularen sei diese Möglichkeit ergänzt worden. Wären sie heute in der gleichen Situation, würden sie auf dem Formular «unüberbaut oder renovationsbedürftig» ankreuzen.

3.3 Das Grundbuchamt hält dem entgegen, dass die Ergänzung des Formulars Nr. 2a die Notare beziehungsweise die Parteien nicht davon befreie, den Sachverhalt beziehungsweise den (schlechten) Zustand der Gebäude im Vertrag darzulegen. Vorliegend habe sich der Kaufvertrag nicht zum Zustand des bestehenden Gebäudes geäußert. Dem Kaufvertrag habe entnommen werden können, dass auf der fraglichen Parzelle bereits ein Gebäude bestand. Im Vertrag seien zwar (allfällige) Erneuerungsarbeiten erwähnt worden. Er habe aber keinerlei Ausführungen enthalten, die darauf hätten schliessen lassen, dass das Haus derart renovationsbedürftig wäre, dass es einer unbebauten Parzelle gleich komme. Deshalb habe das Grundbuchamt die Stundungsfrist von drei Jahren verfügt. Den Beschwerdeführern sei es offen gestanden, gegen diese Verfügung Beschwerde zu führen; die Verfügung sei jedoch in Rechtskraft erwachsen. Zudem hätten die Beschwerdeführer innert der verfügten Einzugsfrist um eine Fristverlängerung ersuchen können, was vorliegend unterblieben sei.

3.4 Das Grundbuchamt verfügte die Stundung der Handänderungssteuer aufgrund der eingereichten Selbstdекlaration der Beschwerdeführer und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Unterlagen. Da das Grundstück Nr. 1000 im Verfügungszeitpunkt bereits überbaut war, wurde die Stundungsdauer von drei Jahren korrekt verfügt. Dies bedeutete, dass die Beschwerdeführer innert einem Jahr seit Eigentumserwerb ihren Hauptwohnsitz im erworbenen Grundstück begründen mussten. Den eingereichten Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass die Beschwerdeführer eine Einzugsfrist von zwei Jahren verlangt hätten.

Der Umstand, dass das Formular Nr. 2a in der Fassung von 2015 – entgegen der heute geltenden Fassung – noch keine Frage nach der Renovationsbedürftigkeit des Grundstücks enthielt, steht der Rechtmässigkeit der Stundungsverfügung, mit der die Stundung für drei Jahre festgelegt wurde, nicht entgegen. Aus der nachträglichen Anpassung des Formulars lässt sich kein rückwirkender Anspruch auf eine zweijährige Einzugsfrist ableiten. Zudem ist die Stundungsverfügung vom 27. April 2015 unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Schliesslich wäre es den Beschwerdeführern zumutbar gewesen, innert der einjährigen Einzugsfrist beim Grundbuchamt ein Gesuch um eine Erstreckung der Frist nach Art. 11b Abs. 2 HG einzureichen. Aufgrund der fortwährenden Bautätigkeit war schon vor Ablauf der Frist klar, dass sie diese nicht würden einhalten können. Ein solches Gesuch um Fristerstreckung der Einzugsfrist ist jedoch unterblieben. Damit hätten die Beschwerdeführer ihren Hauptwohnsitz spätestens am 6. Januar 2016 im erworbenen Grundstück in C. _____ begründen müssen.

Die Einzugsfrist von einem Jahr ergibt sich bei einer verfügten Stundungsdauer von drei Jahren aus Art. 11b HG. Die Beschwerdeführer können sich vorliegend nicht darauf berufen, immer von einer Einzugsfrist von zwei Jahren ausgegangen zu sein. Solches lässt sich der Verfügung vom 27. April 2015 nicht entnehmen. Hätte nach wie vor eine Unsicherheit bezüglich der Einzugsfrist bestanden, wäre es den Beschwerdeführern unbenommen gewesen, beim Grundbuchamt oder bei einem Notar nachzufragen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach einem allgemeinen Grundsatz niemand Vorteile aus seiner eigenen Rechtsunkenntnis ableiten kann (vgl. BGE 126 V 308 E. 2.b).

4.

4.1 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, dass dem «Merkblatt betreffend nachträglicher Steuerbefreiung» entnommen werden könne, dass das Grundbuchamt von den Steuerpflichtigen weitere geeignete Beweismittel einverlangen werde, wenn es die im Formular Nr. 2b (Anmerkung: Formular betreffend Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer) abgegebenen Erklärungen als unzureichend erachte. Es sei ihnen jedoch bis heute nicht mitgeteilt worden, welche Beweismittel verlangt werden.

Das Grundbuchamt bemerkt dazu, dass die Hauptwohnsitzbestätigung der jeweiligen Gemeinde das primäre Beweismittel sei. Die Gesuchsteller hätten eine Mitwirkungspflicht. Demnach hätten diese unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass sämtliche Voraussetzungen für die definitive Befreiung von der Handänderungssteuer erfüllt worden seien. Es seien sämtliche Beweismittel beizulegen und das Grundbuchamt müsse nicht aktiv nach Beweismitteln forschen.

4.2 Gemäss der Hauptwohnsitzbestätigung der EG C._____ haben die Beschwerdeführer ihren Hauptwohnsitz seit dem 1. Februar 2016 an der Adresse E._____ in C._____. Die Bestätigung genügt damit offensichtlich nicht, um den Beweis der Begründung des Hauptwohnsitzes der Liegenschaft in C._____ vor Ablauf der Einzugsfrist am 6. Januar 2016 zu erbringen. Es fragt sich deshalb, ob dieser Beweis auch anderweitig erbracht werden kann.

Grundsätzlich stellt die Anmeldung bei der Gemeinde ein wichtiges Indiz dar (vgl. Vortrag der Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» zur Änderung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer [HG], Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage 17 [nachfolgend Vortrag], Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Es sind jedoch auch andere Beweismittel denkbar und zulässig. Dies kann auch dem Formular Nr. 2b entnommen werden. Auf diesem Formular besteht die Möglichkeit, das eingereichte Beweismittel anzukreuzen (aktuelle Wohnsitzbescheinigung oder andere), wobei mehrere Beweismittel eingereicht werden können. Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer verschiedene Beweismittel (wie beispielsweise Stromrechnungen und eine Rechnung betreffend den Festnetzanschluss) im Verfahren vor der JGK eingereicht.

4.3 Nach Art. 17a Abs. 1 HG hat die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Dem Vortrag kann dazu entnommen werden, dass die oder der Antragstellende verpflichtet ist, dem Grundbuchamt *unaufgefordert* das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen (vgl. Vortrag, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6; Hervorhebung nicht im Original).

Damit legt das HG fest, dass die Beweislast im Verfahren betreffend Stundung respektive nachträglicher Steuerbefreiung von den gesuchstellenden Personen zu tragen ist. Nach der allgemeinen Beweislastregel hat grundsätzlich diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachumstands zu tragen, die daraus Vorteile ableitet (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; Urteil des Bundesgerichts 2C_58/2017 vom 23. Juni 2017 E. 2.2.2; BVR 2016 S. 5 E. 5.3, BVR 2015 S. 301 E. 2.3, BVR 2013 S. 497 E. 4.6, je mit Hinweisen; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 6 und Art. 20 N. 2).

Auf den vorliegenden Fall angewendet, bedeutet dies, dass die Beschwerdeführer selber gehalten gewesen wären, dem Grundbuchamt weitere sachdienliche Unter-

lagen einzureichen. Es ist nicht Aufgabe des Grundbuchamtes, selber nach möglichen weiteren Beweismitteln zu forschen, zumal es im vorliegenden Fall für das Grundbuchamt keine Anhaltspunkte dafür gab, dass noch umfangreiche Renovationsarbeiten erforderlich sein würden. Überdies ist anzumerken, dass die gesuchstellenden Personen gemäss Art. 17a Abs. 1 HG eine Mitwirkungspflicht trifft. Sie haben den Ablauf der Frist nach Art. 11b Abs. 2 HG selber zu überwachen. Die den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 1. Februar 2018 gewährte nicht erstreckbare Nachfrist für die Einreichung der Dokumente ist als Entgegenkommen des Grundbuchamtes gegenüber den gesuchstellenden Personen zu werten und wäre nach dem Wortlaut des HG nicht zwingend erforderlich.

Sämtliche Beweismittel müssen dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert eingereicht werden (vgl. Art. 17a Abs. 1 HG). Die Beschwerdeführer haben verschiedene Beweismittel erst mit ihrer Einsprache vom 4. Mai 2019 respektive mit ihrer Beschwerde vom 18. Mai 2019 bei der JGK eingereicht. Damit konnte allerdings die Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG nicht eingehalten werden. Dies selbst unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Grundbuchamt den Beschwerdeführern aus Kulanzgründen eine Nachfrist gewährt hatte. Das Einhalten der Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG stellt nebst den in Art. 11b HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HG dar. Das bedeutet, dass selbst bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nach Art. 11b HG die nachträgliche Steuerbefreiung nicht möglich ist, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden. Diese Schlussfolgerung wird sowohl vom Wortlaut der Bestimmungen im Gesetz betreffend die Handänderungssteuer als auch von den Erläuterungen des Vortrags gestützt.

Vor diesem Hintergrund erübrigt sich eine Prüfung der im Verfahren vor der JGK eingereichten Beweismittel.

5.

Zusammenfassend gelangt die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, da der Nachweis der Begründung des Hauptwohnsitzes nicht rechtzeitig erbracht werden konnte. Das Grundbuchamt hat mit seiner Verfügung vom 19. April 2018 somit zu Recht das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

Die Beschwerde erweist sich demnach in allen Teilen als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführer die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese sind

auf pauschal Fr. 2'000.– festzulegen (Art. 19 Abs. 1 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 [GebV; BSG 154.21]). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Eine Kopie der Eingabe der Beschwerdeführer vom 13. Juli 2019 (ohne Beilagen) geht zur Kenntnisnahme an das Grundbuchamt B._____.

2.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

3.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden A._____ zur Bezahlung aufgelegt unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 1'000.–. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4.

Parteikosten werden keine gesprochen.