

Münsterplatz 3a
3011 Bern
Telefon 031 633 48 44
Telefax 031 633 48 52
info.vol@vol.be.ch
www.vol.be.ch

L2014-001RU

DER
VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTOR

hat in der Beschwerdesache



XXX

vertreten durch Rechtsanwältin XXX

Beschwerdeführende

gegen

Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

betreffend bäuerliches Bodenrecht / XXX Gbbl. Nr. 320 (Verfügung des Regierungsstatthalters
des Verwaltungskreises Thun vom 30. Dezember 2013)

befunden und erwogen:

1. Mit Gesuch vom 17. Mai 2013 beantragten XXX dem Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Thun (nachfolgend Regierungsstatthalter) eine Ausnahmegewilligung vom Realteilungsverbot sowie eine Erwerbsbewilligung nach dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). Das Grundstück XXX Gbbl. Nr. 320 („XXX“) solle zu einem Preis von CHF 1'900'000.00 an YYY, welcher ein landwirtschaftliches Gewerbe im nahe gelegenen XXX betreibe, veräussert werden. Durch den Zukauf des Grundstücks „XXX“ könne sein Gewerbe strukturell verbessert werden. XXX ihrerseits seien Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes in XXX und hätten das Grundstück in XXX bisher von dort aus selbst bewirtschaftet. Aufgrund der Distanz von rund 140 km sei die parallele Bewirtschaftung jedoch ineffizient. Ihre Nachkommen hätten dem geplanten Verkauf zugestimmt.

2. Am 30. Dezember 2013 erliess der Regierungsstatthalter schliesslich die nunmehr angefochtene Verfügung folgenden Inhalts:
 1. Es wird von Amtes wegen festgestellt, dass das Grundstück XXX Gbbl. Nr. 320 ein landwirtschaftliches Grundstück gemäss BGBB Art. 6 ist.
 2. Die Erwerbsbewilligung für das Grundstück XXX Gbbl. Nr. 320 im Halt von 75'930 m² zum Preis von CHF 1'900'000.00 wird nicht erteilt.
 3. Das Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss BGBB Art. 60 wird als erledigt abgeschlossen.
 4. (...)

Zur Begründung seiner Verfügung führte der Regierungsstatthalter an, das handändernde Grundstück XXX Gbbl. Nr. 320 unterstehe dem BGBB, da es ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes von 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) liege, für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet sei und mehr als 25 Aren umfasse.

Die Konsultation der landwirtschaftlichen GELAN-Datenbank des Kantons Bern habe ergeben, dass XXX und dessen Tochter XXX für die Jahre 1999 bis 2013 nicht als Bewirtschaftende verzeichnet und betreffend XXX (Ehefrau) nur für die Jahre 2004 bis 2006 SAK-Werte (2004: SAK 0.641; 2005: 0.629; 2006: 0.794) ausgewiesen seien.

Angesichts der Tatsache, dass die Beschwerdeführenden die Mutterkuhhaltung auf dem strittigen Grundstück aufgegeben hätten und die Stallungen nicht mehr zonenkon-

form genutzt würden, könne derzeit nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Bewirtschaftung den zuletzt ausgewiesenen Aufwand von 0.794 SAK erfordere. Vor dem Hintergrund der Führung eines Betriebs im Kanton XXX und der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung von Wohnhaus und Stallungen sei die Selbstbewirtschaftung in XXX offensichtlich dauerhaft aufgegeben worden. Der derzeitige Pächter bewirtschaftete einen Landwirtschaftsbetrieb im nahe gelegenen XXX. Die Gewerbeeigenschaft von XXX Gbbl. Nr. 320 i.S.v. BGG Art. 7 oder dessen Zugehörigkeit zum Gewerbe im Kanton Waadt sei deshalb zum jetzigen Zeitpunkt zu verneinen. Aus diesem Grund erübrige sich die Prüfung der beantragten Ausnahmegewilligung vom Realteilungsverbot, mithin sei eine solche nicht erforderlich.

Der Käufer, YYY, welcher gemäss GELAN bereits als Pächter von XXX Gbbl. Nr. 320 registriert sei, über einen 2.082 SAK ausweisenden Betrieb verfüge und in XXX bereits ein landwirtschaftliches Gewerbe bewirtschaftete, sei offensichtlich Selbstbewirtschaftler, während das Grundstück in seinem ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liege. Somit verbleibe nach Massgabe von Art. 63 BGG zu prüfen, ob der Erwerbsbewilligung ein übersetzter Preis entgegenstehe.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs im Jahr 1995 sei das Grundstück mit rund 0.8 SAK als landwirtschaftliches Gewerbe zu beurteilen gewesen. Heute umfasse es alle nötigen Teile und Produktionsmittel, um selbstständig bewirtschaftet werden zu können. Aus diesem Grund sei hinsichtlich der geplanten Veräusserung nach den Preisen für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe gesucht worden. Der beantragte Verkaufspreis von Fr. 1.9 Mio. sei prima vista als übersetzt erschienen, was den Gesuchstellenden entsprechend mitgeteilt worden sei. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, der zulässige Preis betrage ein bestimmtes Vielfaches des amtlichen Werts bzw. der amtliche Wert betrage 30% des zulässigen Preises sei unzutreffend. Vielmehr sei bei der Beurteilung auf die konkreten Umstände abzustellen. Es bestehe gerade keine feste Preisbindung zwischen Ertragswert und Verkehrswert, um die zulässige Preisgrenze zu bestimmen. Demzufolge gelte nicht eine feste Referenzgrösse von rund 2.5 oder ein Maximalwert von 2.7 des amtlichen Werts für den zu beurteilenden Fall.

Auch der von XXX beauftragte Verkehrswertschätzer habe in seiner Beurteilung festgehalten, dass die amtliche Bewertung des Wohnhauses nach nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsnormen erfolge (vgl. Verkehrswertschätzung vom 30. Mai 2014, S. 9). Weiter seien in der Vergleichsgruppe der Steuerverwaltung Grundstücke verschiedener Qualität enthalten, wobei in XXX selber seit 2009 Land zu Preisen zu rund CHF 3.00/m² veräussert worden sei, in der Regel zwischen CHF 2.50 und CHF 3.70. Es sei

offensichtlich, dass der Wert des zu beurteilenden, abschüssigen (und teils sehr steilen) Weidelands weit unter CHF 5.00/m² liege.

Im vorliegenden Fall hätten XXX ein landwirtschaftliches Gewerbe für CHF 500'000.00 erworben und dieses anschliessend „grosszügig“ umgebaut. Baustandard und Nutzung seien offensichtlich nicht für einen Landwirt, sondern für nichtlandwirtschaftliche Mieter geplant gewesen. Dem entspreche die heutige Nutzung.

Der Regierungsstatthalter schloss daraus, dass sich das investierte Kapital durch landwirtschaftliche Nutzung nicht verzinsen lasse. Die Konsequenz sei, dass die beiden Wohnungen sowie der Freilaufstall zweckentfremdet, d.h. nichtlandwirtschaftlich genutzt würden.

Für einen Landwirt, der den Betrieb nach betriebswirtschaftlichen Kriterien führen wolle, seien die getätigten Investitionen von CHF 1'910'068.00 für einen Sieben-Hektar-Betrieb nicht zu finanzieren und nicht zu verantworten. Aus diesem Grund sei für den beantragten, offensichtlich übersetzten Preis die Bewilligung zu verweigern. Bewilligungsfähig könne bei entsprechender Nutzung ein Verkaufspreis sein, der sich an einer landwirtschaftlichen Schätzung orientiere. Heute würden sowohl die Betriebsleiterwohnung als auch der Freilaufstall nicht zonenkonform genutzt. Dies sei durch die Baupolizeibehörde der Einwohnergemeinde XXX sowie das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung von Amtes wegen zu überprüfen. Sollte die Umnutzung bewilligt werden, stünde es den Gesuchstellenden offen, die Abparzellierung der nicht mehr zur Landwirtschaft gehörenden Gebäude und deren Nichtunterstellung unter das BGBB beantragen zu lassen. Das weiterhin landwirtschaftlich nutzbare Land (und Nebengebäude) könne zu einem nicht übersetzten Preis verkauft werden.

3. Gegend diese Verfügung führen XXX am 30. Januar 2014 bei der VOL Beschwerde. Sie beantragen die Aufhebung der Verfügung und die Erteilung der Erwerbsbewilligung für das Grundstück XXX Gbbl. Nr. 320 im Halte von 75'930 m² zum Preis von CHF 1'900'000.00.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass sie, wie sich aus der Agrardatenerhebung 2007 bis 2013 ergebe, das Grundstück in XXX als Betriebsstätte vom Betrieb im Kanton Waadt aus bewirtschaftet hätten, sich dies jedoch nicht zuletzt aufgrund der grossen Distanz von 140 km pro Weg als sehr ineffizient erwiesen habe. Anhand von TVD-Auszügen liesse sich jedoch die Verstellung der eigenen Tiere zwischen dem Be-

triebszentrum XXX und der Betriebsstätte XXX nachvollziehen. Nachdem auch keiner der Nachkommen das Grundeigentum in XXX übernehmen wollte, hätten sie sich entschlossen, dieses an einen Dritten zu veräussern.

Der designierte Erwerber, YYY, bewirtschaftete ein landwirtschaftliches Gewerbe mit Betriebszentrum in XXX und Grundstücken in XXX, XXX, XXX und XXX. Der Zukauf des strittigen Grundstücks führe zu einer strukturellen Verbesserung des Gewerbes des Erwerbers.

Hinsichtlich der anzuwendenden Berechnungsmethodik sei zu bemerken, dass sich aus der Ertragswertschätzung der Steuerverwaltung ergebe, dass der betriebsnotwendige Wohnraum auf dem Grundstück nach wie vor landwirtschaftlich geschätzt sei, weshalb sich die vom Regierungsstatthalter monierte Zweckentfremdung im amtlichen (Ertrags-)Wert nicht niederschlage und sich die verwendete Verhältniszahl als verlässlich erweise. Die angewendete Berechnungsmethode decke sich mit der in der Literatur vertretenen und vom Bundesgericht geschützten Meinung, der Ertragswert spiele für die Preisgrenze insofern eine Rolle, als er erlaube, landwirtschaftliche Gewerbe miteinander zu vergleichen, wobei sich die Preisgrenze aus der Relation zwischen den bezahlten Preisen und dem jeweiligen Ertragswert ergebe (vgl. BGE 5A.22/2001, E.2.a).

Hinsichtlich der Beurteilung des Regierungsstatthalters, wonach sich die getätigten Investitionen für einen Landwirt, der den Betrieb nach betriebswirtschaftlichen Kriterien führen möchte, nicht finanzieren und nicht verantworten liessen, räumen die Beschwerdeführenden ein, dass für die getätigten Investitionen ohne Parzellierung wegen der Belastungsgrenze, welche sich auf knapp CHF 1'000'000.00 belaufe, ein gewisses Mass an Eigenkapital bzw. nicht grundpfandmässig sichergestelltem Fremdkapital notwendig sei. Nicht zutreffend sei hingegen, dass sich die Investition wirtschaftlich nicht auszahle. Insgesamt stehe die Umnutzung des vorliegenden Grundstücks beispielhaft für die Folgen des Strukturwandels.

4. In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 4. März 2013 beantragte der Regierungsstatthalter, die Beschwerde abzuweisen und das Verfahren zu sistieren, bis die zuständigen Baupolizeibehörden über die Umnutzung der Betriebsleiterwohnung, des Freilaufstalls und evtl. weiterer Gebäude und Anlagen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke entschieden haben. Eventualiter sei das Geschäft zwecks Durchführung eines koordinierten Verfahrens nach Art. 4a der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das

Bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.119) an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Zur Begründung fügte er an, dass der Vergleichswert, wonach der zulässige Höchstpreis für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe ein bestimmtes Vielfaches des Verkehrswerts sei, vorliegend nicht herbeigezogen werden könne. Dieser biete sich bei landwirtschaftlichen Grundstücken an, die zonenkonform genutzt würden; hier handle es sich demgegenüber um eine zweckentfremdete Liegenschaft, die mit einem unüblichen Standard für nichtlandwirtschaftliche Zwecke umgebaut und entsprechend von der Steuerverwaltung nicht mehr als landwirtschaftlich beurteilt werde.

Da er den beabsichtigten Verkauf der gesamten Liegenschaft an einen Landwirt als bewilligungsunfähig beurteilt habe, sei auf eine Koordination gemäss Art. 4a VBB verzichtet worden. Stattdessen habe er die Baupolizeibehörde der Einwohnergemeinde XXX gebeten, die notwendigen Abklärungen und Massnahmen zu treffen. Sollte die VOL den beantragten Verkaufspreis als bewilligungsfähig erachten, so sei die raumplanungsrechtliche Beurteilung abzuwarten. Da bereits ein Baupolizeiverfahren laufe, könne entweder das Beschwerdeverfahren sistiert oder das Geschäft an die Vorinstanz zurückgewiesen werden.

5. In ihrer Stellungnahme vom 10. April 2014 hielten die Beschwerdeführenden an den in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren vollumfänglich fest und beantragten, die Verfahrensanträge des Regierungsstatthalters abzuweisen.

Zur Begründung fügten sie an, dass es sich vorliegend nicht – wie von der Vorinstanz vorgetragen – um eine zweckentfremdete Liegenschaft handle, sondern dass der Wohnraum einzig deshalb nichtlandwirtschaftlich genutzt werde, weil die Beschwerdeführenden das Grundstück als Betriebsstätte bewirtschaften und daher dort selber keinen landwirtschaftlichen Wohnraum benötigen würden. Die Nutzung des Wohnraums ändere sich aber, sobald der designierte Käufer das Grundstück erwerben könne. Dann nämlich werde die Betriebsleiterwohnung wieder von einem landwirtschaftlichen Angestellten bewohnt und damit zweifellos zweckkonform genutzt.

6. Mit Eingabe vom 11. April 2014 reichte der Regierungsstatthalter das Schreiben der Baupolizeibehörde der Einwohnergemeinde XXX vom 9. April 2014 sowie die Aktennotiz der Begehung vom 25. März 2014 nach. Die Baupolizeibehörde sehe vor, das Verfahren informell zu sistieren, bis der Beschwerdeentscheid der VOL vorliege. Der Re-

gierungsstatthalter regte vor diesem Hintergrund an, dass die Baupolizeibehörde mit einer Kopie des Entscheids der VOL bedient werde. Im Übrigen bestätigte er seine Beschwerdevernehmlassung vom 4. März 2014.

Aus der Aktennotiz der Begehung vom 25. März 2014 geht hervor, dass die Beschwerdeführenden die Anlage in XXX nur noch für die Sömmerung der Mutterkühe und deren Nachwuchs nutzen, sich ansonsten auf den Hauptbetrieb in XXX konzentrieren. Herr YYY gehe in XXX jeweils einmal am Tag vorbei, um nach dem Rechten zu sehen. Die Tiere weiden von April bis Oktober in XXX, wobei weder Pferdestall noch Miststock auf eine Tierhaltung hinweisen. Nach Aussage der Beschwerdeführenden seien jedoch vor einiger Zeit während ein paar Monaten zwei Pferde gehalten worden. Die beiden Wohnungen seien seit 2007 privat weitervermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 1 RPG bewilligt, die untere Wohnung wurde für die Nutzung durch das Betriebsleiterehepaar zonenkonform bewilligt. Die Umnutzung letzterer Wohneinheit zu privaten Zwecken unterliege der Baubewilligungspflicht, wenn sich aufgrund des Ausgangs des Verfahrens vor der VOL keine landwirtschaftliche Nutzung der Wohnung ergebe.

7.
 - a) Die Beschwerdeführenden führten in ihrer Eingabe vom 7. Mai 2014 aus, dass es zutrefte, dass in der Betriebsstätte in XXX nur von April bis Oktober Tiere gehalten werden. Da der Augenschein der Baupolizeibehörde am 25. März 2014 stattgefunden habe, sei folgerichtig kein Mist auf dem Miststock gewesen. Erst sobald es die Vegetation zulasse, könnten die Mutterkühe samt Jungtieren nach XXX verbracht werden. Es sei nicht nachvollziehbar, wie der Regierungsstatthalter daraus auf eine nicht zonenkonforme Nutzung des Freilaufstalls schliesse. Die Umnutzung des Freilaufstalls in einen Pferdestall mit zwei Boxen sei nur für kurze Zeit erfolgt, bereits im letzten Sommer sei dieser wieder für die Unterbringung der Mutterkühe und Jungtiere verwendet worden. Einzig die Wohnungen seien langfristig vermietet.
 - b) Auf die Begründungen der angefochtenen Verfügung und der verschiedenen Eingaben wird, soweit sie für das vorliegende Verfahren von massgebender Bedeutung sind, in den nachfolgenden Erwägungen weiter eingegangen.
8.
 - a) Gemäss Art. 6 des Gesetzes vom 21. Juni 1995 über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG; BSG 215.124.1) ist die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter zuständig für die Erteilung von Erwerbsbewilligungen und für den Er-

lass von Feststellungsverfügungen nach BGGB. Gegen solche Verfügungen kann bei der VOL Beschwerde geführt werden (Art. 19 Abs. 1 BPG). Das Verfahren richtet sich gemäss Art. 19 Abs. 4 BPG nach dem Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Die VOL übt volle Rechts- und Ermessenskontrolle aus (Art. 66 VRPG) und stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 18 Abs. 1 VRPG). Kann auf die Beschwerde eingetreten werden, so entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück (Art. 72 Abs. 1 VRPG). Von einer derartigen Rückweisung ist jedoch nur ausnahmsweise Gebrauch zu machen. Es müssen dafür Gründe vorliegen, welche die prozessökonomischen Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen. Ein solcher Grund, der für eine Rückweisung an die Vorinstanz spricht, wird etwa bei mangelnder Entscheidreife der Angelegenheit angenommen (Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, N. 3 zu Art. 72 VRPG).

b) XXX gehören in ihrer Eigenschaft als Verkäufer des Grundstücks zum Kreis der nach Art. 83 Abs. 3 BGGB beschwerdebefugten Personen. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten.

9. a) Ausgehend von der angefochtenen Verfügung sowie den Parteivorbringen ist vorab zu prüfen, ob das Grundstück XXX Gbbl. Nr. 320 in den Anwendungsbereich des BGGB, insbesondere der Bestimmungen über öffentlich-rechtliche Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken, fällt.

b) Gemäss Art. 2 Abs. 1 BGGB gilt dieses Gesetz für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des RPG liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. Das Gesetz gilt ferner u.a. für Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGGB). Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGGB).

c) Das Grundstück XXX Gbbl. Nr. 320 weist einen Halt von 75'930 m² auf. Mit Ausnahme der bereits im Sinne von Art. 24d RPG ungenutzten Dachwohnung ist das Grundstück unbestrittenermassen als für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet zu betrachten. Aufgrund der teilweisen landwirtschaftsfremden Nutzung handelt es sich

vorliegend insgesamt um ein Grundstück mit gemischter Nutzung, das als Ganzes den Bestimmungen des BGGB unterliegt (Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGGB).

- 10. a)** Nach Massgabe von Art. 61 BGGB ist für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes eine Bewilligung erforderlich. Die Erwerbsbewilligung ist dann zu verweigern, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGGB) oder ein übersetzter Erwerbspreis im Sinne von Art. 66 BGGB vereinbart wurde (Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGGB). Verfügt der Erwerber über ein landwirtschaftliches Gewerbe, so muss das zu erwerbende Grundstück innerhalb einer bestimmten Distanz zu diesem Gewerbe liegen (ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. d BGGB).
- b)** Wie die Vorinstanz korrekterweise ausführt, steht mit dem designierten Erwerber, YYY, welcher bereits ein landwirtschaftliches Gewerbe mit Betriebszentrum im benachbarten XXX betreibt, ein Selbstbewirtschafter zur Verfügung, der die persönlichen Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt. Vorliegend streitig und zu prüfen ist demnach die Frage nach der Rechtmässigkeit der Beurteilung des höchstzulässigen Verkaufspreises durch den Regierungstatthalter.
- c)** Nach Art. 66 Abs. 1 BGGB gilt der Erwerbspreis als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt. Gemäss Art. 66 Abs. 2 BGGB steht es den Kantonen frei, eine Erhöhung dieses zulässigen Prozentsatzes auf 15 Prozent vorzusehen. Der Kanton Bern hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht, weshalb vorliegend ausschliesslich Art. 66 Abs. 1 BGGB zur Anwendung gelangt. Die Konzeption dieser Bestimmung, welche für die Ermittlung der Preisgrenze den Verkehrswert in Betracht zieht und dabei auf die Vergleichspreise der letzten fünf Jahre abstellt, hat der Gesetzgeber anderen Konzeptionen vorgezogen, die den um einen bestimmten Faktor erhöhten Ertragswert als Preisgrenze festlegen wollten (vgl. Urteil 5A.11/1995 des Bundesgerichts vom 21. Dezember 1995, publ. in: Blätter für Agrarrecht 30/1996, S. 49 ff., E. 1a, mit Verweis auf die Gesetzesmaterialien). In der Literatur wird die Meinung vertreten, der Ertragswert könne dennoch insofern bedeutsam sein, als er erlaube, landwirtschaftliche Gewerbe miteinander zu vergleichen, wobei sich die Preisgrenze aus der Relation zwischen den bezahlten Preisen und dem jeweiligen Ertragswert ergebe (Goldenberger/Hotz im Kommentar BGGB, 2. Auflage, Brugg 2011, N. 17 zu Art. 66 BGGB).

Zentral ist, dass Art. 66 BGG einen Preisvergleich mit vergleichbaren Grundstücken verlangt. Es darf also nur Gleiches mit Gleichem verglichen werden. Daher dürfen etwa nur Freihandkäufe in die Statistik einfließen, während Preise für Handänderungen innerhalb der Familie (die Preisgrenze kommt hier nicht zur Anwendung) nicht zum Preisvergleich herangezogen werden dürfen. Die Preise von Einzelgrundstücken und ganzen Gewerben lassen sich zudem kaum miteinander vergleichen, denn pro Flächeneinheit wird für Einzelgrundstücke mehr bezahlt als für Gewerbe. Weiter sind auch noch Abgrenzungen nach den natürlichen Produktionsbedingungen, der örtlichen Lage und der Gegend erforderlich.

Der Wert allfälliger Bauten und die Flächengrösse eines Betriebes müssen berücksichtigt und daraus resultierende Preisdifferenzen entsprechend mit einbezogen werden. Erkennbaren Unterschieden bezüglich einzelner Vergleichsparameter kann mit Preiszuschlägen oder -abzügen Rechnung getragen werden. Je weniger Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen, desto sorgfältiger ist die Prüfung durchzuführen. Die für die Ermittlung des übersetzten Preises erforderlichen Vergleichsfaktoren können entweder mit hinreichend aufgeschlüsselten Statistiken verfügbar gemacht werden oder sind im Einzelfall zu ermitteln (vgl. Urteil 5A.22/2001 des Bundesgerichts vom 8. Januar 2002, E. 2.b).

Befinden sich auf landwirtschaftlichen Grundstücken Gebäulichkeiten, muss zunächst geprüft werden, ob es sich dabei um Bauten handelt, die für die Landwirtschaft notwendig sind, oder ob diese anderweitig genutzt werden. Bei einer rechtsgültigen, anderweitigen Nutzung (Grundstücke mit gemischter Nutzung) fallen diese nicht unter die Preisgrenze. Jedenfalls ist deren Wert nach nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen zu ermitteln. Hierunter fallen auch Wohnhäuser, die gemäss Raumplanungsrecht nur zonenkonform und somit landwirtschaftlich sind, wenn diese zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Goldenberger/Hotz im Kommentar BGG, a.a.O., N. 14 zu Art. 66 BGG).

d) Vorliegend interessieren in erster Linie die Beschaffenheit sowie der Verwendungszweck der sich auf dem Grundstück befindenden Wohneinheiten. Die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung der Dachwohnung, welche gegenwärtig an einen Dritten vermietet wird, wurde bereits nach Art. 24d Abs. 1 RPG bewilligt. Aufgrund des Umstands, dass damit eine rechtsgültige, anderweitige Nutzung der Dachwohnung vorliegt, fällt diese nicht unter die Preisgrenze. Sie ist gänzlich von der Beurteilung auszunehmen und in der Kaufpreisrechnung gesondert auszuweisen. Der Regierungsstatthalter hat es unterlassen, diesem Umstand in seinen Erwägungen Rechnung zu tra-

gen, auch hat er dies bei der Ermittlung der angewendeten Vergleichsbasis nicht berücksichtigt. Aufgrund der Tatsache, dass für das Verkaufsobjekt nur ein Totalpreis ausgewiesen wurde, könnte zum jetzigen Zeitpunkt der Verkehrswert der Dachwohnung wenn überhaupt nur annäherungsweise bestimmt werden.

e) Hinsichtlich der zweiten Wohneinheit liegt die „Bestätigung Erwerb Liegenschaft XXX Parz. Nr. 320“ vom 30. März 2014 vor, wonach wohl die gegenwärtig drittvermietete Betriebsleiterwohnung durch den Käufer einem landwirtschaftlichen Angestellten zur Verfügung gestellt wird. Dadurch kann womöglich landwirtschaftlich begründeter, resp. insgesamt zonenkonformer Wohnraum wiederhergestellt werden, so dass die Preisgrenze allenfalls anwendbar ist. Ungeklärt bleibt jedoch, ob vorliegend die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen an landwirtschaftlich begründeten Wohnraum erfüllt werden können. Die Preisgrenze findet jedenfalls Anwendung, solange keine rechtsgültige anderweitige Nutzung des Wohnraums nachgewiesen ist. Ein solcher Nachweis fehlt vorliegend, weshalb die Betriebsleiterwohnung aus heutiger Sicht der Preisgrenze unterliegt.

f) Insgesamt erhellt, dass vorliegend entscheidrelevante raumplanungsrechtliche Fragen zu beantworten sind, bevor über die Frage der Anwendbarkeit der Preisgrenze auf die Betriebsleiterwohnung befunden werden kann. Aufgrund der Tatsache, dass bereits ein baupolizeiliches Verfahren eröffnet wurde, um ebendiese Punkte zu klären, erscheint ein Entscheid über die Auswirkungen der Preisgrenze im jetzigen Zeitpunkt wenig sinnvoll. Vielmehr bietet sich an, den Entscheid über die aufgeworfenen Vorfragen abzuwarten (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 2ff. zu Art. 38 VRPG). Sind diese Punkte geklärt, ist auf Basis der entsprechenden Erkenntnisse über die Erteilung der Erwerbsbewilligung zu befinden.

g) Vor dem Hintergrund der Komplexität und Spezialität des vorliegenden Sachverhalts ist es unabdingbar, die Abklärung des höchstzulässigen Preises vertiefter vorzunehmen, als es die Vorinstanz getan hat. Gerade wenn aufgrund dürftiger statistischer Datenlage unzureichende Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen, müssen einschlägige Objekte umso genauer miteinander verglichen werden. Dem konnte der Regierungsstatthalter in seiner Verfügung nicht entsprechen, da er sowohl bei der Auswahl der Referenzobjekte als auch beim eigentlichen Preisvergleich die Besonderheiten des vorliegenden Einzelfalls (insb. Ausbaustandard und Nutzungsart der Wohneinheiten) unzulänglich in seine Würdigung einfliessen liess.

Steht nach dem baupolizeilichen Verfahren fest, welche Gebäulichkeiten unter der Preisgrenze verbleiben resp. welche aus der Prüfung zu entlassen sind, sind für den Verkaufsgegenstand Referenzobjekte aus getätigten Freihandverkäufen zu finden. Konkret ist eine an die vorliegende Situation angepasste Vergleichsbasis zu ermitteln. Vor der Gegenüberstellung mit dem Verkaufsobjekt sind hierfür offensichtliche Unterschiede bezüglich einzelner Vergleichsparameter mittels Preiszuschlägen oder -abzügen auszugleichen. Das bedeutet insbesondere, dass die für die nicht-landwirtschaftliche Wohnnutzung – soweit diese rechtsgültig ist – genutzte Fläche von der Gesamtfläche in Abzug zu bringen ist.

- 11. a)** Kassatorisch ist ausnahmsweise zu entscheiden, wenn besondere Gründe prozessökonomische Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen. Besondere Gründe sind beispielsweise mangelnde Entscheidungsfähigkeit der Angelegenheit oder notwendige besondere Fachkenntnisse, die der Beschwerdeinstanz nicht in gleichem Umfang verfügbar sind wie der Vorinstanz (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 3 zu Art. 72 VRPG).

b) Bei der vorliegenden Beurteilung besteht ein beträchtlicher Entscheidungsspielraum. Hinzu kommt der Umstand, dass die gesetzeskonforme Prüfung des vorliegend zulässigen Höchstpreises erst dann erfolgen kann, wenn die nötigen raumplanungsrechtlichen Entscheidungsgrundlagen vorliegen. Zudem sind seitens der entscheidenden Instanz weitere Abklärungen betreffend die Preise vergleichbarer Handänderungen nötig. Mithin ist im Rahmen der Erwägungen ein Abstellen auf die örtlichen Verhältnisse unabdingbar. Mit diesen ist der Regierungsstatthalter besser vertraut als die VOL. Es liegen daher besondere Gründe vor, die insgesamt eine Rückweisung der Sache mit verbindlichen Anordnungen rechtfertigt. Die Sache ist daher zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese hat nach Abschluss des baupolizeilichen Verfahrens eine sorgfältige Prüfung im Sinne der vorangehenden Erwägungen vorzunehmen und erneut in der Sache zu entscheiden (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 4 zu Art. 72 VRPG).
- 12. a)** Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, dass die angefochtene Verfügung massgeblich auf einer rechtsfehlerhaften Anwendung von Art. 63 und 66 BGG beruht. Die Verfügung ist demnach aufzuheben und die Sache zu einer umfassenden Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Art. 72 Abs. 1 VRPG). Die

Beschwerde ist in diesem Sinne teilweise gutzuheissen. Hinsichtlich der darüber hinaus verlangten Erteilung der Erwerbsbewilligung ist sie abzuweisen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Beschwerdeführenden zum überwiegenden Teil. Es rechtfertigt sich, ihnen insgesamt nur 1/3 der Kosten des Verfahrens vor der VOL aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Dementsprechend sind ihnen 2/3 der Parteikosten zuzusprechen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Gemäss Honorarnote betragen diese insgesamt Fr. 4'101.50 (Anwaltshonorar und -auslagen inkl. Mehrwertsteuer). Diese Kosten bewegen sich im Rahmen der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (PKV; BSG 168.811). Sie erscheinen als angemessen und können somit im genannten Umfang zugesprochen werden.

Aus diesen Gründen wird

erkannt:

1. Die Beschwerde vom 30. Januar 2014 wird in dem Sinne teilweise gutgeheissen, dass die Verfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises Thun vom 30. Dezember 2013 aufgehoben wird.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Akten gehen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids zurück an den Regierungsstatthalter. Dieser wird angewiesen, den maximal zulässigen Verkaufspreis im Sinn der Erwägungen neu festzulegen.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.--, werden den Beschwerdeführenden zu je 1/6, ausmachend je **Fr. 200.--**, unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids.

4. Der Kanton Bern (Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Thun) hat den Beschwerdeführenden 2/3 der auf Fr. 4'101.50 bestimmten Parteikosten für das Beschwerdeverfahren vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, ausmachend **Fr. 2'734.30**, zu ersetzen.

5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern, nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist schriftlich und mindestens in zwei Exemplaren einzureichen. Sie hat einen Antrag, eine Begründung und eine Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und weitere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Bern, 5. September 2014