

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

L2014-019HU

DER
VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTOR

hat in der Beschwerdesache

A.,

vertreten durch Rechtsanwalt B.



Beschwerdeführer

gegen

1. C.

2.1 D.

2.2 E.

alle vertreten durch Rechtsanwalt F.

Beschwerdegegnerschaft

sowie

Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises G.

betreffend Erwerbsbewilligung nach bäuerlichem Bodenrecht (Verfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises G. vom 27. Mai 2014)

befunden und erwogen

1.
 - a) Mit Kaufvertrag vom 22. Juni 2012 verkaufte C. das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ in I., bestehend aus den Grundstücken I. Gbbl. Nrn. 1, 2, 3 und 4, zum Preis von Fr. 3'142'800.-- sowie landwirtschaftliches Inventar und Einrichtungsgegenstände für Fr. 95'000.-- an D. und E. Mit Verfügung vom 27. Juni 2012 bewilligte der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises G. (nachfolgend Regierungsstatthalter) den Erwerb nach Art. 61 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11).
 - b) Nach Intervention seines Enkels A., verkaufte C. auch das ebenfalls zum landwirtschaftlichen Gewerbe „H.“ gehörende Waldgrundstück J. Gbbl. Nr. 5 an D. und E. (Nachtrag vom 15. Oktober 2012 zum Kaufvertrag vom 22. Juni 2012). Dieser Erwerb wurde vom Regierungsstatthalter mit Verfügung vom 17. Oktober 2012 bewilligt. Der Kaufpreis wurde durch den nachträglichen Verkauf dieses Grundstücks nicht verändert.
2.
 - a) Am 20. September 2012 erklärte A., er übe als Nachkomme des Verkäufers das Verwandtenvorkaufsrecht aus. Gegen die beiden Erwerbsbewilligungen vom 27. Juni und vom 17. Oktober 2012 führte er mit Eingabe vom 26. Oktober 2012 Beschwerde bei der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern (VOL; Beschwerdeverfahren L2012-022) und beantragte, die angefochtenen Verfügungen seien aufzuheben, da der Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes zu einem übersetzten Preis im Sinne von Art. 66 BGBB erfolgt sei. Dem Erwerb gemäss Kaufvertrag vom 22. Juni 2012 und Nachtrag vom 15. Oktober 2012 sei die Bewilligung zu verweigern, eventuell sei das Verfahren zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
 - b) Der Regierungsstatthalter und die Beschwerdegegnerschaft beantragten, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Gleichzeitig stellte die Beschwerdegegnerschaft den Verfahrens Antrag auf Sistierung des Beschwerdeverfahrens, bis der Zivilrichter über die Zulässigkeit des Vorkaufsrechts des A. entschieden habe. Diesen Antrag wies die VOL mit Verfügung vom 26. Februar 2013 ab.
3.
 - a) Noch während des laufenden Beschwerdeverfahrens L2012-022 setzten C., D. und E mit Nachtrag vom 28. März 2013 zum Kaufvertrag vom 22. Juni 2012 samt Nachtrag vom 15. Oktober 2012 den Kaufpreis für das landwirtschaftliche Gewerbe *ein-*

schliesslich des landwirtschaftlichen Inventars auf Fr. 3'142'800.-- fest. Mit Verfügung vom 5. April 2013 bewilligte der Regierungsstatthalter den Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes zum Kaufpreis von Fr. 3'047'800.--. Daraufhin gab die VOL den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zur Erledigung des Beschwerdeverfahrens Stellung zu nehmen. Der Beschwerdeführer beantragte am 9. bzw. am 15. April 2013 die kostenfällige Abschreibung des Verfahrens zufolge Gegenstandslosigkeit zu Lasten der Beschwerdegegnerschaft.

b) Am 23. April 2013 ersuchte der Notar der Beschwerdegegnerschaft den Regierungsstatthalter um Aufhebung der Verfügung vom 5. April 2013, was der Regierungsstatthalter mit „Rücknahmeverfügung“ vom 25. April 2013 tat. Diese blieb unangefochten.

c) Daraufhin beantragten sowohl der Beschwerdeführer als auch die Beschwerdegegnerschaft die Abschreibung des Verfahrens zufolge Gegenstandslosigkeit. Mit Verfügung L2012-022HA vom 1. April 2014 schrieb die VOL das gesamte Erwerbsbewilligungsverfahren betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ als gegenstandslos geworden von ihrem Geschäftsverzeichnis ab. Die Erwerbsbewilligungen des Regierungsstatthalters vom 27. Juni und vom 17. Oktober 2012 wurden dabei aufgehoben.

4. a) Mit Verfügung vom 27. Mai 2014 bewilligte der Regierungsstatthalter den Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes „H.“, bestehend aus den Grundstücken I. Gbbl. Nrn. 1, 2, 3 und 4 sowie J. Gbbl. Nr. 5, einschliesslich des landwirtschaftlichen Inventars, durch D. und E. zum Kaufpreis von Fr. 3'142'800.--.

b) aa) Gegen diese Verfügung führte A. am 13. August 2014 bei der VOL Beschwerde. Er beantragte die Aufhebung der Erwerbsbewilligung und die Verweigerung des Erwerbs des landwirtschaftlichen Gewerbes „H.“ gemäss Kaufvertrag vom 22. Juni 2012, Nachtrag vom 15. Oktober 2012 und Nachtrag vom 28. März 2013. Eventuell sei die Verfügung in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und das Verfahren zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

bb) Mit Gesuch vom 13. August 2014 ersuchte A. um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege unter Einsetzung von Rechtsanwalt B. als unentgeltlichem Rechtsbeistand. Am 16. September 2014 hiess die VOL dieses Gesuch gut.

- c)** In ihrer Beschwerdeantwort vom 11. September 2014 beantragte die Beschwerdegegnerschaft, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Denselben Antrag stellte der Regierungsstatthalter in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 12. September 2014.
- d)** In seiner Replik vom 17. November 2014 und seinen Schlussbemerkungen vom 8. Januar 2015 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen und Begründungen fest. Gleiches gilt für die Beschwerdegegnerschaft (Schlussbemerkungen vom 12. Januar 2015) und den Regierungsstatthalter (Schlussbemerkungen vom 7. Januar 2015).
- e)** Auf die weiteren Begründungen der angefochtenen Verfügung und der verschiedenen Eingaben wird, soweit sie für das vorliegende Verfahren von massgebender Bedeutung sind, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.
- 5. 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 Erlass von Feststellungsverfügungen nach BGBB. 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).
- b)** Die angefochtene Verfügung datiert vom 27. Mai 2014, die Beschwerde vom 13. August 2014. Es stellt sich mithin die Frage, ob die Beschwerde fristgerecht eingereicht worden ist.
- aa)** Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, er habe erst am 16. Juli 2014 Kenntnis von der Verfügung vom 27. Mai 2014 erhalten und zwar dadurch, dass ihm diese durch das Regionalgericht K. als Beilage zu einer Eingabe der Kaufvertragsparteien im Rahmen des zwischen ihm und diesen hängigen Zivilprozesses zugestellt worden sei. Der Regierungsstatthalter hätte mangels eines Widerrufs der Bevollmächtigung wissen müssen, dass das ihm am 25. September 2012 zur Kenntnis gebrachte Vertretungsverhältnis nach wie vor andauere. Die Eröffnung der erneuten Erwerbsbewilligung hätte demnach an seinen Anwalt erfolgen müssen. Korrekt sei ihm die Verfügung erst am 31. Juli 2014 durch Schreiben an seinen Anwalt eröffnet worden. Mit der Eingabe vom 13. August 2014 sei die 30-tägige Rechtsmittelfrist auch in Bezug auf die

Kenntnisnahme vom 16. Juli 2014 gewahrt. Für eine frühere rechtsgültige Zustellung wäre der Beweis durch die Vorinstanz zu erbringen.

bb) Die Beschwerdegegnerschaft bringt im Wesentlichen vor, das Verfahren L2012-022 vor der VOL sei mit deren unangefochten gebliebenen Verfügung vom 1. April 2014 rechtskräftig abgeschlossen worden. Mit dem Verfahren BGG 37/2014 des Regierungsstatthalteramtes G. liege ein neues Verfahren vor, für welches der Regierungsstatthalter keine Kenntnis von einem Vertretungsverhältnis gehabt habe. Zudem müsste eine vertretene Person nach Treu und Glauben selber tätig werden und zur Klärung der Situation beitragen, wenn sie davon ausgehen müsse, dass nur sie, nicht aber ihre Vertretung bedient worden ist. Für den Fristenlauf sei entscheidend, dass die Erwerbsbewilligung vom 27. Mai 2014 dem Beschwerdeführer selber eröffnet worden sei. So mache dieser nämlich nicht geltend, die Verfügung nicht erhalten zu haben. Die Beschwerde sei somit verspätet eingereicht worden.

cc) Der Regierungsstatthalter vertritt sinngemäss die Auffassung, ein Vertretungsverhältnis in einem Verwaltungsbeschwerdeverfahren habe keine Wirkung für ein nachgelagertes Verwaltungsverfahren. Für den Beschwerdeführer habe keine Veranlassung zur Annahme bestanden, dass die Erwerbsbewilligungsverfügung nebst ihm und weiteren allenfalls vorkaufsberechtigten Verwandten auch seinem Anwalt eröffnet worden sei. Unter diesen Umständen wäre der Beschwerdeführer nach Meinung des Regierungsstatthalters gehalten gewesen, die Situation mit seinem Rechtsvertreter oder mit dem Regierungsstatthalteramt zu klären. Der Regierungsstatthalter räumt ein, dass die nunmehr angefochtene Verfügung dem Beschwerdeführer nicht mittels eingeschriebener Sendung eröffnet wurde, weshalb für die Fristberechnung auf die Angaben des Beschwerdeführers abzustellen sei. In Anbetracht der Tatsache, dass die Verfügung Ende Mai an den Beschwerdeführer versandt worden sei, sei die Eingabe vom 13. August 2014 indessen als verspätet zu betrachten.

c) In ihrer Verfügung vom 1. April 2014 schrieb die VOL das gesamte Erwerbsbewilligungsverfahren betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ ab. Danach stand es im Belieben der Käuferschaft, vor dem Regierungsstatthalteramt ein neues Verfahren einzuleiten. Auch wenn sich dieses Verfahren mit demselben Gegenstand zwischen denselben Parteien befasst, handelt es sich formell um ein selbstständiges Verwaltungsverfahren auf Erlass einer Erwerbsbewilligungsverfügung. Ob eine Behörde grundsätzlich gehalten ist, die Akten aus vorgängigen Verfahren mit gleichem Gegenstand beizuziehen und dabei in früheren Verfahren bestehende Vertretungsverhältnisse zu berücksichtigen, braucht vorliegend nicht abschliessend beurteilt zu werden, da die

Beschwerde des A. aus den nachstehenden Gründen als rechtzeitig erfolgt zu betrachten ist.

d) aa) Für die Eröffnung trägt die Behörde die Beweislast. Sie muss nachweisen, dass der fristauslösende Verwaltungsakt eröffnet worden ist, dass er die betroffenen Personen erreicht hat und an welchem Datum dies geschehen ist. Der Nachweis der Zustellung setzt in der Regel eine Eröffnung mit eingeschriebenem Brief voraus. Misslingt dieser Nachweis, so muss eine möglicherweise verspätete Rechtshandlung einer beteiligten Person als fristgerecht vorgenommen gelten (vgl. zum Ganzen: Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, N. 3 zu Art. 41 VRPG). Dies entspricht dem Grundsatz von Art. 44 Abs. 6 VRPG, dass aus mangelhafter Eröffnung niemandem ein Nachteil erwachsen darf.

bb) Es ist unbestritten, dass die Erwerbsbewilligung vom 27. Mai 2014 allen potenziell Vorkaufsberechtigten lediglich per A-Post eröffnet wurde. Der Regierungsstatthalter macht denn auch nicht geltend, die Zustellung an A. beweisen zu können. Dementsprechend ist für die Berechnung der Beschwerdefrist auf die Angaben des Beschwerdeführers abzustellen, soweit diese glaubhaft sind (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 4 zu Art. 44 VRPG).

cc) Der Beschwerdeführer musste zwar damit rechnen, dass nach der Abschreibung des ersten Erwerbsbewilligungsverfahrens ein neues Gesuch gestellt und allenfalls eine neue Erwerbsbewilligung ausgestellt werden könnte. Als juristischer Laie nahm er indessen wohl an, dass diese – wie bisher ergangene bodenrechtliche Verwaltungsakte und prozessleitende Verfügungen des Zivilgerichts im Zusammenhang mit der Vorkaufsrechtsausübung – *einzig* seinem Rechtsvertreter eröffnet würde. Davon durfte der Beschwerdeführer in guten Treuen ausgehen, zumal der Regierungsstatthalter die Verfügungen vom 17. Oktober 2012 (Nachtrag Waldparzelle), die Erwerbsbewilligung vom 5. April 2013 sowie die Rücknahmeverfügung vom 25. April 2013 jeweils *nur* dem Vertreter des Beschwerdeführers eröffnet hatte. Dies obschon das Regierungsstatthalteramt diese Verfahren jeweils unter neuen Akten-Nummern führte und ihm keine Erneuerung der Vollmacht vom 16. September 2012 angezeigt worden war. Entgegen der Behauptung der Beschwerdegegnerschaft macht der Beschwerdeführer nicht geltend, darauf vertraut zu haben, dass die Erwerbsbewilligung *auch* seinem Rechtsvertreter eröffnet worden sei. In den Akten lassen sich jedenfalls keine Hinweise darauf finden, dass der Beschwerdeführer eine Zustellung der Verfügung an ihn selbst unterschlagen hätte.

e) Dem Gesagten zufolge ist für den Lauf der Beschwerdefrist mangels Beweises für eine frühere Eröffnung auf die Kenntnisnahme durch den Beschwerdeführer bzw. seinen Rechtsvertreter vom 16. Juli 2014 abzustellen und die Beschwerde mithin als rechtzeitig erfolgt zu betrachten.

f) Die Beschwerdegegnerschaft macht überdies geltend, der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers sei im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht gehörig bevollmächtigt, da die vorgelegte Anwaltsvollmacht vom 16. September 2012 datiere und damit vor der nunmehr angefochtenen Verfügung ausgestellt worden sei. Zudem bevollmächtige sie zur Vertretung des Beschwerdeführers „in Sachen Vorkaufsrecht“, womit das vorliegende Verfahren nur indirekt zu tun habe.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Die Bevollmächtigung „in Sachen Vorkaufsrecht“ genügt für das vorliegende Verfahren, zumal die Beschwerdebefugnis eben gerade mit der Vorkaufsberechtigung in Zusammenhang steht. Gleiches gilt im Hinblick auf das Datum der Vollmacht. Die Einreichung der Vollmacht zusammen mit der Beschwerdeschrift setzt die VOL davon in Kenntnis, dass das Vertretungsverhältnis weiterhin andauert. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren mithin gehörig bevollmächtigt.

6. a) Die Legitimation zur Beschwerde gegen erteilte Erwerbsbewilligungen richtet sich nach Art. 83 Abs. 3 BGG und steht nur einem beschränkten Personenkreis zu. Grundsätzlich kann zur Beschwerde befugt sein, wer am Veräusserungsgegenstand ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Zuweisungsrecht geltend machen kann. Gemäss Art. 42 Abs. 1 Ziff. 1 BGG hat bei der Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes jeder Nachkomme ein Vorkaufsrecht, der das Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint. Um zur Beschwerde legitimiert zu sein, bedarf ein Vorkaufsberechtigter zudem eines Rechtsschutzbedürfnisses, welches über den im Vorkaufsrecht begründeten Anspruch auf das Gewerbe hinausgeht (BGE 139 II 233 E. 5.2.1; BGer Urteil 5A.21/2006 vom 9. November 2006 E. 1.5, in: ZBGR 89/2008 S. 230).

b) Die Beschwerdelegitimation ist eine Prozessvoraussetzung und muss bereits zu Beginn des Verfahrens gegeben sein. Ihr Fehlen hat in der Regel zur Folge, dass die Behörde auf das Rechtsmittel nicht eintritt (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 9 und 12 zu Art. 51 VRPG).

7. Vorliegend ist unbestritten, dass der veräusserte landwirtschaftliche Betrieb „H.“ ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB ist. Ebenso unbestritten ist, dass der Beschwerdeführer ein Nachkomme des Veräusserers gemäss Art. 42 Abs. 1 Ziff. 1 BGGB ist und nach dieser Bestimmung grundsätzlich ein Vorkaufsrecht am Veräusserungsgegenstand hat. Umstritten ist hingegen die Selbstbewirtschaftereigenschaft des Beschwerdeführers in Bezug auf seine Vorkaufsberechtigung. Hinzu kommt, dass die Beschwerdegegnerschaft dafür hält, diese Selbstbewirtschaftereigenschaft müsse als Prozessvoraussetzung im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung gegeben sein, während der Beschwerdeführer der Ansicht ist, es reiche für die Legitimation aus, dass er zu einer der in Art. 42 BGGB aufgezählten Verwandtenkategorien zähle.

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, er sei Enkel des Beschwerdegegners 1 und habe das Vorkaufsrecht betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ ausgeübt. Diesbezüglich sei beim Regionalgericht K. ein Zivilprozess zwischen ihm und den Kaufvertragsparteien hängig. Der Beschwerdeführer legt weiter dar, dass seine Eltern den landwirtschaftlichen Betrieb „H.“ von 1993 bis 2011 bewirtschaftet hätten. Als Kind und Jugendlicher habe er auf dem Betrieb mitgearbeitet und sich dabei umfassende Kenntnisse in der Landwirtschaft angeeignet. Sein Berufswunsch sei stets Landwirt gewesen, was seinen Eltern und Grosseltern bekannt gewesen sei. Auf Anraten seiner Eltern habe er jedoch als Erstberuf Polymechaniker gewählt und im Sommer 2012 abgeschlossen. Am 12. August 2013 habe er die Zweitlehre als Landwirt begonnen und diese werde er am 11. August 2015 abschliessen.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, er sei willens und geeignet, das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ selber zu bewirtschaften. Er verfüge über die erforderlichen praktischen Kenntnisse, habe einen Lehraabschluss in einem technischen Beruf und ergänze diese Fähigkeiten und Kenntnisse mit der Zweitausbildung als Landwirt. Zudem könne er bei der Bewirtschaftung des Gewerbes auf die Unterstützung seines Vaters, der Meisterlandwirt sei, zählen. Somit erfülle er die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung, zumal es in der Literatur unbestritten sei, dass der Ansprecher ein landwirtschaftliches Gewerbe zusammen mit einem Elternteil führen könne und dessen Fähigkeiten bei der Selbstbewirtschaftung mitberücksichtigt würden. Sodann habe er Anspruch auf Direktzahlungen, da er über eine abgeschlossene Berufslehre verfüge und dabei sei, diese Ausbildung mit einer landwirtschaftlichen Zweitausbildung zu ergänzen.

b) Die Beschwerdegegnerschaft bestreitet, dass der Beschwerdeführer schon immer habe Landwirt werden wollen. Tatsächlich habe dieser erst nach Kenntnisnahme vom Kaufvertrag der Beschwerdegegnerschaft vom 22. Juni 2012 überhaupt eine landwirt-

schaftliche Ausbildung in Aussicht genommen. Wenn der Beruf Landwirt für den Beschwerdeführer tatsächlich ein seit Kindheit gehegter und der Verwandtschaft bekannter Berufswunsch gewesen wäre, hätten sich der Beschwerdeführer und seine Familie nach Ansicht der Beschwerdegegnerschaft anders organisiert: So hätte der Beschwerdeführer nicht zuerst ein Jahr auf seinem Beruf als Polymechaniker gearbeitet, bevor er die landwirtschaftliche Ausbildung in Angriff genommen habe. Zudem hätten die Mutter des Beschwerdeführers nicht auf ihre Vorkaufsberechtigung und der Vater nicht auf eine Erstreckung des Pachtverhältnisses betreffend das von ihm bewirtschaftete landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ verzichtet.

Weiter macht die Beschwerdegegnerschaft sinngemäss geltend, der Beschwerdeführer erfülle die Kriterien für die Eignung zur Selbstbewirtschaftung nicht. So sei er insbesondere nicht zu Direktzahlungen berechtigt. Aufgrund seines jungen Alters und der erst im August 2013 begonnenen landwirtschaftlichen Grundausbildung habe er nicht das nötige Wissen, um den landwirtschaftlichen Betrieb persönlich zu leiten. Im Weiteren sei der Beschwerdeführer mangels Ersparnissen und Eigenkapital gar nicht in der Lage, das wirtschaftliche Risiko für den Landwirtschaftsbetrieb „H.“ zu tragen.

c) Der Regierungsstatthalter macht geltend, der 22-jährige Beschwerdeführer sei zur Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht geeignet, da er nicht über die notwendige praktische Erfahrung als Landwirt verfüge, um die noch fehlende landwirtschaftliche Ausbildung zu kompensieren. Ebenso wenig vermöge die in Aussicht gestellte Unterstützung durch den Vater diese fehlende Eignung aufzuwiegen. Die Mithilfe eines Elternteils könne zwar bei der Überprüfung der Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung mitberücksichtigt werden, dabei sei aber stets auch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass diese Mithilfe aus verschiedenen Gründen plötzlich wegfallen könne. So sei die elterliche Unterstützung vorwiegend im Finanziellen, beispielsweise beim Kauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes, zu berücksichtigen. Mit Blick auf eine nachhaltige Selbstbewirtschaftung müssten indes die nötigen Voraussetzungen beim Ansprecher selbst gegeben sein. Dies sei vorliegend nicht der Fall.

- 8. a)** Die subjektiven Voraussetzungen des Vorkaufsrechts müssen im Zeitpunkt von dessen Ausübung erfüllt sein (Hofer, N. 31b zu Art 9 BGG, Büsser, N. 7a zu Art. 47 BGG, beide in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011 [im Folgenden: BGG-Kommentar]). Ob die Voraussetzungen für die Vorkaufsrechtsausübung erfüllt sind, beurteilt im Streitfall das Zivilgericht.

b) Im Hinblick auf die Beschwerdebefugnis wird der Zeitpunkt, in dem die Eignung zur Selbstbewirtschaftung gegeben sein muss, von Lehre und Praxis nicht einheitlich beurteilt. Im Entscheid, auf den sich der Beschwerdeführer beruft, hielt das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich fest, dass es „für die Legitimation im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGG genügen [müsse], dass der Beschwerdeführer zu einer der in Art. 42 Abs. 1 BGG genannten Verwandtenkategorien zählt, ohne dass es auf den Selbstbewirtschaftungswillen, die Eignung zur Selbstbewirtschaftung oder die in dieser Bestimmung ebenfalls aufgestellte Rangordnung unter den Verwandten ankäme“ (VB.2009.00423, Entscheid vom 24. Februar 2010, E. 7.1.1). Demgegenüber vertrat die Landwirtschaftliche Rekurskommission des Kantons Aargau die Auffassung, dass auch die Beschwerdeberechtigung gegen eine Erwerbsbewilligung den Willen und die Eignung zur Selbstbewirtschaftung voraussetze (AGVE 2006, S. 321, E. 2.5.5.). Aufgrund der konkreten Umstände kam es in diesem Entscheid indes nicht zu einer entsprechenden Prüfung. Das Bundesgericht hat sich mit dieser Frage, soweit ersichtlich, noch nie konkret auseinandergesetzt.

c) Steht die Legitimation zur Beschwerde gegen eine Erwerbsbewilligung durch potenziell Vorkaufsberechtigte zur Prüfung, gilt es zwei verschiedene Punkte zu klären: Einerseits die Frage, ob jemand zum Kreis der Vorkaufsberechtigten gehört oder nicht, und andererseits, ob diese Person ein schutzwürdiges Interesse geltend machen kann.

9. a) Der erste Punkt betrifft den in Frage kommenden Personenkreis. Art. 42 BGG nimmt betreffend den Willen und die Eignung zur Selbstbewirtschaftung implizit auf Art. 9 BGG Bezug. Selbstbewirtschafter ist demnach, wer den Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses persönlich leitet. Den Boden im Sinne von Art. 9 BGG selber bearbeiten bedeutet, die im Betrieb anfallenden Arbeiten auf dem Feld, im Stall, auf dem Hof (inkl. Administrativarbeiten) und im Zusammenhang mit der Vermarktung der Produkte zu einem wesentlichen Teil selber verrichten. Vorausgesetzt wird zudem die Eignung zur Selbstbewirtschaftung: Geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten (vgl. zum Ganzen: Hofer, a.a.O., N. 12 ff. zu Art. 9 BGG).

b) aa) Der eine Bewilligung zur Erhöhung der Belastungsgrenze betreffende Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich (VB.2009.00423) kann nicht vorbe-

haltlos für die Beurteilung der Legitimation zur Anfechtung von Erwerbsbewilligungen verallgemeinert werden: Würde die Selbstbewirtschaftereigenschaft bei der Legitimationsprüfung gänzlich ausser Acht gelassen, könnte jeder beliebige Nachkomme, ungeachtet seines Alters und seiner Ausbildung gegen eine erteilte Erwerbsbewilligung Beschwerde führen. Dies würde die Legitimationsumschreibung in Art. 83 Abs. 3 BGG sprengen, zumal dieser betreffend die Vorkaufsberechtigung die materiellen Bestimmungen zu den Vorkaufsrechten und damit auch die allgemeinen Begriffe des BGG, wie diejenigen des landwirtschaftlichen Gewerbes und des Selbstbewirtschafters, zugrunde liegen.

Andererseits würde es zu weit führen, die Selbstbewirtschaftereigenschaft im Hinblick auf die Beschwerdelegitimation in der gleichen Intensität zu prüfen, wie dies das Zivilgericht bei der Beurteilung eines konkreten Vorkaufsfalles tun muss. Dies deshalb, weil die Selbstbewirtschaftereigenschaft als subjektive Voraussetzung der Vorkaufsberechtigung einer gewissen Dynamik unterworfen ist und die Vertragsparteien durch die gezielte zeitliche Steuerung eines Geschäfts konkrete Anwartschaften von Verwandten vereiteln könnten, wenn deren Beschwerdelegitimation vom Stand der Entwicklung der persönlichen Lebensumstände abhängig wäre.

bb) Auch grundsätzliche verwaltungsverfahrenrechtliche Überlegungen sprechen dafür, die Selbstbewirtschaftereigenschaft als Teil der Vorkaufsberechtigung im Zusammenhang mit der Beschwerdelegitimation differenziert zu betrachten. Nach den allgemeinen Legitimationsvorschriften, die durch das BGG nicht ausser Kraft gesetzt werden sollten, ist zur Beschwerde befugt, wer durch eine angefochtene Verfügung besonders berührt ist (vgl. Art. 89 Abs. 1 Bst. b des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110], Art. 48 Abs. 1 Bst. b des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren [VWVG; SR 172.021], Art. 65 Abs. 1 Bst. b VRPG; s. auch Herrenschwand/Stalder, BGG-Kommentar, N. 12a zu Art. 83 BGG). Eine solche besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand ist bei Vorkaufs-, Kaufs- und Zuweisungsberechtigten aufgrund ihrer Anwartschaften auch dann gegeben, wenn sie im Hinblick auf das im Streit liegende Geschäft die Selbstbewirtschaftereigenschaft als subjektive Voraussetzung für die zivilrechtliche Geltendmachung des Vorkaufsrechts (noch) nicht erfüllen. Die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand rechtfertigt es, dass solchermassen Betroffene eine Erwerbsbewilligungsverfügung zur staatlichen Überprüfung bringen können. Dies widerspiegelt auch die unterschiedlichen Interessenlagen im Zivilprozess, wo es um die Durchsetzung subjektiver Ansprüche geht, und im Verwaltungsverfahren, wo auch öffentliche Interessen zu berücksichtigen sind. Würde hingegen bei der Prüfung der Beschwerdebe-

fugnis bereits die Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen der Vorkaufsberechtigung verlangt, könnten die Betroffenen das jeweilige Verkaufsobjekt bereits aufgrund ihres Vorkaufsrechts an sich ziehen und die Legitimationsvorschrift von Art. 83 Abs. 3 BGGB würde dementsprechend ihren Sinn verlieren.

cc) In diesem Sinne betrachtete das Verwaltungsgericht des Kantons Waadt eine – in Bezug auf das veräusserte Grundstück nicht vorkaufsberechtigte – Beschwerdeführerin als zur Anfechtung einer Erwerbsbewilligung befugt, ohne ihren Willen und ihre Eignung zur Selbstbewirtschaftung näher zu prüfen. Es hielt fest, für die Beschwerdelegitimation genüge es, dass die Beschwerdeführerin als Tochter des Verkäufers zum Kreise der potenziell Vorkaufsberechtigten gehöre, sofern sie zusätzlich ein schutzwürdiges Interesse geltend machen könne. Das schutzwürdige Interesse wurde im Umstand gesehen, dass die Beschwerdeführerin in Changins [Ausbildungsstätte für Weinbau, Önologie und Obstbau] studierte und geltend machte, der Verkauf eines Einzelgrundstücks führe zum Untergang der Gewerbeeigenschaft des väterlichen Gewerbes mit der Folge, dass sie dereinst im Erbfall ihr Zuweisungsrecht zu verlieren drohe (Verwaltungsgericht des Kantons Waadt, Entscheid FO.1999.0015 vom 19. April 2000, zit. in Herrenschand/Stalder, a.a.O., N. 15 zu Art. 83 BGGB).

c) Aus diesen Gründen muss es für die Beschwerdelegitimation nach Art. 83 Abs. 3 BGGB genügen, dass der Beschwerdeführer zu einer der in Art. 42 Abs. 1 BGGB genannten Verwandtenkategorien zählt, sofern er zusätzlich ein schutzwürdiges Interesse geltend machen kann. Wille und Eignung zur Selbstbewirtschaftung sind dem Gesagten zufolge im Rahmen des schutzwürdigen Interesses näher zu betrachten.

10. a) aa) Die zweite Frage ist somit, ob die potenziell vorkaufsberechtigte Person ein schutzwürdiges Interesse geltend machen kann, das über den blossen potenziellen Anspruch, das Eigentum am Vertragsgegenstand an sich zu ziehen, hinausgeht. Nur dann ist die Legitimation zu bejahen. Entscheidend ist somit ein aktuelles und besonderes rechtliches oder tatsächliches Interesse. Dieses Interesse muss im Lichte der Zielsetzungen des BGGB schützenswert sein (vgl. zum Ganzen: Herrenschand/Stalder, a.a.O., N.12a und N. 15 zu Art. 83 BGGB mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Praxis).

bb) Der Beschwerdeführer macht geltend, das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ werde zu einem übersetzten Preis veräussert. Ein zu einem übersetzten Preis stattfindendes

Rechtsgeschäft sei jedoch nichtig, was von Amtes wegen festzustellen sei. Die Beschwerdegegnerschaft verneint das Vorliegen eines schützenswerten Interesses.

b) Gemäss Art. 70 BGG sind Rechtsgeschäfte, die den Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 61-69 BGG) zuwiderlaufen oder deren Umgehung bezwecken, nichtig. Die Rechtsfolge im Sinne dieser Bestimmung betrifft das privatrechtliche Rechtsgeschäft und nicht die öffentlich-rechtliche Erwerbsbewilligung. Die verwaltungsrechtlichen Voraussetzungen für die Annahme der Nichtigkeit der Erwerbsbewilligungsverfügung sind vorliegend nicht gegeben (vgl. dazu Stalder, BGG-Kommentar, N. 2b zu Art. 70 BGG). Die VOL ist für die Überprüfung der Rechtmässigkeit der angefochtenen Verfügung zuständig. Hingegen ist es nicht ihre Aufgabe, eine allfällige zivilrechtliche Nichtigkeit (bzw. Ungültigkeit, s. Stalder, a.a.O., N. 8 zu Art. 70 BGG) des der angefochtenen Verfügung zugrunde liegenden Geschäfts festzustellen. Insofern stösst die Forderung des Beschwerdeführers auf Feststellung der Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts durch die VOL von Amtes wegen ins Leere.

c) Das schutzwürdige Interesse des Beschwerdeführers liegt vielmehr darin, als ein – seiner Ansicht nach zu rechtswidrigen Bedingungen stattfindendes – Rechtsgeschäft seine Anwartschaft auf eine privilegierte Übernahme des Gewerbes zu vereiteln droht. Der Beschwerdeführer wird in wenigen Monaten die Ausbildung als Landwirt EFZ abschliessen. Aufgrund seiner Kindheits- und Jugenderfahrungen auf dem landwirtschaftlichen Betrieb und seines Ausbildungsstands verfügt er bereits über einen grossen Teil der nötigen Fähigkeiten. Damit, dass er nach abgeschlossener Berufslehre noch eine Zweitausbildung zum Landwirt in Angriff genommen hat, manifestiert er seinen Willen, das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ selber zu bewirtschaften. Vor diesem Hintergrund ist sein Interesse, die Erwerbsbewilligung zur Überprüfung zu bringen, aktueller und tatsächlicher Natur.

Die Rüge des übersetzten Preises berührt den Beschwerdeführer sodann insofern persönlich, als sich die der angefochtenen Verfügung zugrunde liegende Kaufpreisfestlegung aufgrund einer Verkehrswertschätzung auch auf eine Übernahme durch ihn selbst auswirken könnte. Der Beschwerdeführer hat demnach ein über das potenzielle Vorkaufsrecht hinausgehendes schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung der Erwerbsbewilligung.

d) Zusammenfassend ergibt sich, dass auf die Beschwerde des A. einzutreten ist.

11. Materiell steht die Frage zur Beurteilung, ob der unter der Beschwerdegegnerschaft für das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ vereinbarte Kaufpreis übersetzt im Sinne von Art. 66 BGG ist. Gemäss der angefochtenen Verfügung vom 27. Mai 2014 beträgt der Kaufpreis für das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ einschliesslich des landwirtschaftlichen Inventars Fr. 3'142'800.--.

a) Der Beschwerdeführer bemängelt im Wesentlichen, die Vorinstanz habe keinen Preisvergleich nach Art. 66 Abs. 1 BGG angestellt. Damit seien die Anforderungen an die Begründungspflicht und somit das rechtliche Gehör verletzt worden. Die angefochtene Verfügung sei bereits aus diesen formellen Gründen aufzuheben. Mangels Begründung, weshalb der Kaufpreis nicht übersetzt sei bzw. weshalb die Vorinstanz den in Art. 66 Abs. 1 BGG vorgesehenen Preisvergleich nicht angestellt habe, sei es auch nicht möglich, die Rechtsanwendung der Vorinstanz anzufechten. Eine Verkehrswertschätzung sei zur Beurteilung der Preisgrenze nicht relevant, da hierfür einzig Vergleichsgeschäfte massgebend seien. Hinzu komme, dass der vom INFORAMA Rütli in der Verkehrswertschätzung vom 23. April 2012 ermittelte Ertragswert deutlich und in nicht nachvollziehbarer Weise vom amtlichen Wert gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 26. November 2003 (= Schätzungsanleitung) abweiche. Für den Preisvergleich sei indes nicht ein vom INFORAMA Rütli im Rahmen der Verkehrswertschätzung ermittelter Ertragswert „sui generis“ massgebend, sondern einzig der aufgrund der Vorgaben der Schätzungsanleitung ermittelte amtliche Wert. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, es sei nicht davon auszugehen, dass für die Region G. keine Vergleichspreise herangezogen werden könnten. Selbst wenn dem so wäre, wäre die Region entsprechend zu erweitern, bis genügend Vergleichsdaten vorliegen würden.

b) Die Beschwerdegegnerschaft bringt demgegenüber vor, die angefochtene Verfügung sei insofern genügend begründet, als sie auf die detaillierte Verkehrswertschätzung verweise. Damit sei die Vorinstanz der Begründungspflicht hinreichend nachgekommen. Mangels genügender und damit aussagekräftiger Vergleichsdaten sei anstelle eines Preisvergleichs auch ein Vergleich mit dem landwirtschaftlichen Ertragswert zulässig. Bei diesem Vorgehen sei es allerdings unerlässlich, nichtlandwirtschaftliche Objekte wie Wohnraum über dem Normalbedarf auszuschneiden, was das INFORAMA in seiner Schätzung getan habe.

c) Der Regierungsstatthalter hielt in der angefochtenen Verfügung fest, dass die Überprüfung des Erwerbspreises gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts vor-

zugsweise auf Verkehrswertbasis vorzunehmen sei. Das INFORAMA Rütli hatte den Verkehrswert des landwirtschaftlichen Gewerbes „H.“ mit Gutachten vom 23. April 2012 auf Fr. 3'142'800.-- geschätzt. Der Regierungsstatthalter erwog, dass das INFORAMA Rütli eine fachlich qualifizierte Beratungsstelle sei und deren ausführliche Schätzung sich mit sämtlichen für die Ermittlung des Verkehrswerts eines landwirtschaftlichen Gewerbes massgeblichen Kriterien auseinandersetze. Es bestünden somit keine Zweifel an der Sachlichkeit und Korrektheit der Schätzung, weshalb der festgestellte Verkehrswert als Höchstpreisgrenze herangezogen werden und gemäss gefestigter Praxis des Regierungsstatthalteramtes als nicht übersetzt gelten könne.

Der Regierungsstatthalter führt weiter aus, die für landwirtschaftliche Gewerbe vereinbarten Erwerbspreise würden von Region zu Region sehr stark variieren. Bei der Preisbeurteilung prüfe er jeweils, ob in derselben Gemeinde bereits ein Gewerbe verkauft worden sei. Falls nicht, werde der Radius auf die umliegenden Gemeinden und anschliessend auf den gesamten Verwaltungskreis G. ausgedehnt. In diesem würden jährlich indes nur ein bis zwei Käufe von landwirtschaftlichen Gewerben bewilligt, weil die meisten Gewerbeverkäufe bewilligungsfrei innerhalb der Familie stattfänden. Damit könnten nicht genügend Daten für eine aussagekräftige Vergleichsstatistik gesammelt werden und es bestehe die Gefahr, dass bei einem Vergleich den individuellen Gegebenheiten eines Gewerbes nicht Rechnung getragen werde. Es entspreche deshalb seiner Praxis, eine Verkehrswertschätzung einer Fachstelle oder einer Fachperson einzuverlangen, welche als Preisobergrenze für das zu bewilligende Rechtsgeschäft herangezogen werde. Dabei überprüfe er diese Schätzung lediglich auf grobe Fehleinschätzungen bzw. auf deren Nachvollziehbarkeit hin. Obschon die Verkehrswertschätzung vom 23. April 2012 von der Beschwerdegegnerschaft eingeholt worden sei, geniesse sie nach Ansicht des Regierungsstatthalters erhöhte Beweiskraft im Sinne eines Amtsberichts oder Sachverständigengutachtens, zumal das INFORAMA im Bereich der landwirtschaftlichen Schätzungen als unabhängige und kompetente Fachstelle gelte. Schliesslich sei entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch nicht einzig der amtliche Wert massgebend, da dieser nicht alle preisbeeinflussenden Faktoren, wie beispielsweise die Lage auf dem Bodenmarkt, erfasse. Deshalb sei gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Überprüfung des Höchstpreises für ein landwirtschaftliches Gewerbe vorzugsweise auf Verkehrswertbasis vorzunehmen.

12. Gemäss Art. 61 BGG bedarf der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes einer Bewilligung. Diese wird namentlich verweigert, wenn ein übersetzter Preis im Sinne von Art. 66 BGG vereinbart wurde (Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGG).

a) Der Erwerbspreis gilt nach Art. 66 Abs. 1 BGGB 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. Die Kantone können in ihrer Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15% erhöhen (Art. 66 Abs. 2 BGGB), wobei der Kanton Bern von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht hat. Diese Konzeption, welche für die Bestimmung 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 (BGer Urteil 5A.11/1995 vom 21. Dezember 1995, in: Blätter für Agrarrecht 30/1996, S. 49 ff., E. 1a, mit Verweis auf die Gesetzesmaterialien). Ein Vergleich mit dem landwirtschaftlichen Ertragswert wird heute indessen als zulässig erachtet. Voraussetzung dafür ist gemäss Bundesgericht, dass genügend vergleichbare Objekte in der vergleichbaren Gegend als Grundlage vorhanden sind und dass das Abstellen auf den Ertragswert nicht rein schematisch erfolgt (BGer Urteil 5A.11/1995 [unveröffentlicht] vom 21. Dezember 1995, in: BIAR 1996, S. 49 ff.; BGer Urteil 5A.22/2001 vom 8. Januar 2002; Schmid-Tschirren, Das bäuerliche Bodenrecht im Härtefall der Realität, in: BIAR, 1997, S. 160).

b) Zentral ist, dass Art. 66 BGGB einen Vergleich der Preise von vergleichbaren Objekten verlangt. In den Preisvergleich dürfen nur Preise aus Freihandverkäufen einfließen, während Preise für Handänderungen innerhalb der Familien, wo die Preisgrenze nicht zur Anwendung kommt, nicht herangezogen werden dürfen. Die Preise für ganze Gewerbe und diejenigen für Einzelgrundstücke lassen sich kaum miteinander vergleichen, da pro Flächeneinheit für Einzelgrundstücke in der Regel mehr bezahlt wird als für Gewerbe. Darüber hinaus sind auch Unterschiede in den natürlichen Produktionsbedingungen, der örtlichen Lage und der Gegend zu berücksichtigen (Goldenberger/Hotz, BGGB-Kommentar, N. 9 zu Art. 66 BGGB).

Die für die Ermittlung des übersetzten Preises erforderlichen Vergleichsfaktoren können entweder mit hinreichend aufgeschlüsselten Statistiken verfügbar gemacht werden oder sind im Einzelfall zu ermitteln (BGer Urteil 5A.22/2001 vom 8. Januar 2002, E. 2b). Befinden sich auf einem landwirtschaftlichen Grundstück Gebäulichkeiten mit rechtmässiger nichtlandwirtschaftlicher Nutzung, ist deren Wert nach nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen zu ermitteln und im Preisvergleich zu berücksichtigen (Goldenberger/Hotz, a.a.O., N. 14 zu Art. 66 BGGB).

13. Das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ umfasst ca. 22.5 Hektaren (ha) Land und ca. 11.5 ha Wald in der Hügelizeone. Der Regierungsstatthalter stützt sich in der angefochtenen Verfügung auf eine vom Verkäufer in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung des INFORAMA Rütli vom 23. April 2012, das den Verkehrswert des Gewerbes mit Fr. 3'142'800.-- veranschlagt. Dieser geschätzte Verkehrswert wurde von den Kaufvertragsparteien schliesslich als Erwerbspreis inklusive landwirtschaftlichem Inventar festgelegt und vom Regierungsstatthalter als nicht übersetzt bewilligt. Dabei berief sich der Regierungsstatthalter auf die Praxis des Bundesgerichts, wonach die Überprüfung der Übersetztheit eines Erwerbspreises für ein landwirtschaftliches Gewerbe vorzugsweise auf Verkehrswertbasis vorzunehmen sei, und beschränkte sich im Übrigen auf eine Überprüfung der Verkehrswertschätzung auf grobe Fehleinschätzungen bzw. auf deren Nachvollziehbarkeit hin.

a) aa) Diese Prüfung genügt den gesetzlichen Anforderungen und der Praxis des Bundesgerichts nicht. Eine Verkehrswertschätzung liefert den Verkaufsparteien und der Bewilligungsbehörde einen Richtwert dafür, in welchem Bereich sich der auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt erzielbare Verkaufspreis bewegen dürfte. Sie entbindet indessen nicht vom konkreten Vergleich mit anderen Verkaufsgeschäften in den vergangenen fünf Jahren in der betreffenden Gegend. Tatsächlich hat sich das Bundesgericht für eine Ausscheidung der Gebäudewerte *vor einem Preisvergleich für den Boden* ausgesprochen (BGer Urteil 5A.22/2001 8. Januar 2002, E. 2.c) und damit nicht gesagt, dass eine Beurteilung auf Verkehrswertbasis davon befreie, den geschätzten Marktwert in einen Zusammenhang zu anderen (vergangenen) Geschäften im Sinne von Art. 66 BGG zu setzen. Vielmehr stellte das Bundesgericht in einem erbrechtlichen Fall fest, dass ein im vorinstanzlichen Verfahren mittels Gutachten ermittelter Verkehrswert keinen Aufschluss über den Höchstpreis gemäss Art. 66 BGG gebe (BGer Urteil 5A_670/2012 vom 30. Januar 2013, E. 3.2.1.1).

bb) Die VOL hat bereits in früheren Entscheiden festgehalten, dass ein Abstellen auf die Schätzung eines – wenn auch als Fachexperte anerkannten – Schätzers allein den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt (Entscheid VOL L2008-036AU vom 8. August 2009, in: BN 2009 Nr. 43; vgl. auch Entscheid des Regierungsrates Obwalden vom 22. April 1997, E. 5, in: VVGE 1997 und 1998 Nr. 31, S. 78). Wie die Erfahrung zeigt, können auch Verkehrswertschätzungen nur einen ungefähren schematischen Preis liefern bzw. weisen mindestens ebensolche Ungenauigkeiten auf wie andere Mechanismen zur Höchstpreiskontrolle, so etwa die Beurteilung anhand von Ertragswertfaktoren (s. nachfolgende E. 14). Dies deshalb, weil Schätzerinnen und Schätzer unterschiedliche Ge-

wichtigungen vornehmen und manchmal auch nicht alle relevanten Umstände in die Begutachtung einfließen.

b) Im vorliegenden Fall fällt insbesondere auf, dass die Waldparzelle J. Gbbl. Nr. 5 im Halte von 134.29 Aren in der Verkehrswertschätzung nicht enthalten ist. Da die Waldgrundstücke jedoch pauschal mit Fr. 4.--/m² bewertet wurden (Antwortbeilage Nr. 14, S. 10), ergibt sich hier eine beträchtliche Differenz von Fr. 53'716.-- zum geschätzten Verkehrswert. Sodann geht aus der Schätzung nicht hervor, ob und wie die Teile, die von der Beschwerdegegnerschaft als „landwirtschaftliches Inventar“ angeführt und mit Fr. 95'000.-- veranschlagt (Kaufvertrag vom 15. Oktober 2012, Ziff. 18, bzw. Nachtrag vom 28. März 2013) bzw. vom Beschwerdeführer als „fest installierte mechanische Einrichtungen“ bezeichnet werden, in die Schätzung eingeflossen sind. Unklar ist weiter, warum in der Verkehrswertschätzung nur eine Wohnung als landwirtschaftlich veranschlagt worden ist (Antwortbeilage Nr. 14, Tabelle Verkehrswertschätzung von Gebäuden). Durch diese Unklarheiten wird der Aussagewert der Verkehrswertschätzung insgesamt geschmälert. Nur am Rande sei darauf hingewiesen, dass die Schätzung im Zeitpunkt der Bewilligungsverfügung bereits zwei Jahre alt war und somit Veränderungen, die in dieser Zeit auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt womöglich stattgefunden haben, unberücksichtigt geblieben sind.

c) Aus diesen Erwägungen erhellt, dass Verkehrswertschätzungen grundsätzlich und vorliegend ganz besonders nur eine beschränkte Aussagekraft zukommt. Eine Verkehrswertschätzung ist mithin Ausgangs- und nicht Endpunkt der Beurteilung des höchstzulässigen Erwerbspreises. Ohne die Vornahme der gesetzlich geforderten Vergleiche mit anderen Geschäften wird letztlich die Höchstpreiskontrolle von der Bewilligungsbehörde an die Schätzungsexpertinnen und -experten delegiert, was mit Art. 66 BGG und der in diesem Gesetz festgelegten Zuständigkeitsordnung nicht zu vereinbaren ist.

- 14. a)** Wie einleitend festgehalten (E. 12.a), erfolgt der Preisvergleich praxisgemäss auch unter Zuhilfenahme des landwirtschaftlichen Ertragswerts. Dies ist insofern gerechtfertigt, als zwischen den Ertragswerten und den bezahlten Preisen für vergleichbare Grundstücke oder Gewerbe in einer Gegend ohne Zweifel eine signifikante Korrelation besteht. Der Grund dafür liegt darin, dass die periodisch angepasste Schätzungsanleitung (Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 26. November 2003, Anhang zur Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht [VBB; SR 211.412.110]) ein Instrument für die differenzierte und objektive Er-

fassung von Qualitätsunterschieden von Boden und Gebäuden ist. Sie erlaubt es, die Beurteilungen nach den verschiedenen Kriterien auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen und im Ertragswert zusammenzufassen (s. zum Ganzen: Goldenberger/Hotz, a.a.O., N. 23a zu Art. 66 BGG). Der fehlenden Erfassung der Bodenpreisentwicklung durch den Ertragswert wird insofern begegnet, als der Preisvergleich nach Art. 66 Abs. 1 BGG in einer bestimmten Gegend auf den Grundlagen der letzten fünf Jahre stattzufinden hat. Auch bei ganzen Gewerben ist der Beizug des Ertragswerts als Vergleichsbasis möglich und zulässig.

b) Die VOL erachtet den Preisvergleich anhand des Ertragswerts im Sinne des amtlichen Werts als taugliches Konzept zur Höchstpreiskontrolle (Entscheid VOL L2014-017EU vom 4. Dezember 2014). Dabei ist jedoch nicht an einen fixen Faktor des Ertragswerts anzuknüpfen, wie dies bei Erlass des BGG geprüft und verworfen wurde, sondern es werden die Kaufpreise pro Franken Ertragswert verglichen. Auf dieser Grundlage können Statistiken gewonnen werden, die aufzeigen, bei welchem Multiplikationsfaktor die Höchstpreisgrenzen erreicht werden. Diese Statistiken sind sinnvollerweise für landwirtschaftliche Gewerbe und landwirtschaftliche Grundstücke gesondert zu führen, weil für Letztere höhere Preise bezahlt werden. Die Zuhilfenahme des Ertragswerts hat gegenüber der Beurteilung aufgrund einer privaten Verkehrswertschätzung den Vorteil, dass der Ertragswert von der Behörde festgelegt oder bei privater Schätzung von dieser genehmigt wird (Art. 87 BGG) und somit eine hohe Legitimation hat. Hinsichtlich der verfügbaren Datenmenge ist Goldenberger/Hotz beizupflichten, wonach diese Methode auch dann eine zuverlässige Beurteilung ermöglicht, wenn nur eine kleine Zahl von Vergleichswerten zur Verfügung steht (Goldenberger/Hotz, a.a.O., N. 23a zu Art. 66 BGG). Dies deshalb, weil die Ertragswertschätzungen nach einheitlichen und objektiven Kriterien erfolgt sind. Im Kanton Bern entspricht der Ertragswert zudem dem amtlichen Wert gemäss Steuergesetzgebung (vgl. Art. 56 Abs. 1 Bst. a des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]), mit der Folge, dass die Werte regelmässig angepasst werden und in den Grundbuchdaten zur Verfügung stehen.

- 15. a)** Was die für den Vergleich relevante Gegend anbelangt, erklärt der Regierungstatthalter, er beschränke die Prüfung zuerst auf Gewerbeverkäufe in der betreffenden Gemeinde, dann beziehe er die umliegenden Gemeinden ein und anschliessend den gesamten Verwaltungskreis. Wenn – wie vom Regierungstatthalter geltend gemacht – im Verwaltungskreis G. jährlich ein bis zwei Erwerbsbewilligungen für landwirtschaftliche Gewerbe erteilt werden, stellt dies tatsächlich eine schmale Vergleichsbasis dar. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass sich diese Geschäfte zum Vergleich im vorlie-

genden Fall eignen. Ansonsten müsste zumindest kurz dargetan werden, weshalb sie nicht zum Vergleich herangezogen werden können. Denkbar ist, dass sich verkaufte Gewerbe nicht als Vergleichsobjekte eignen, weil sie sich betreffend Grösse, Bewirtschaftung oder künftigem Verwendungszweck erheblich vom zu beurteilenden Gewerbe „H.“ unterscheiden.

Diesfalls ist aber der Radius für Vergleichsgeschäfte zu vergrössern. Wie das Bundesgericht festgehalten hat, ist der Begriff der „betreffenden Gegend“ nicht politisch zu verstehen (s. BIAR 1996, S. 52). Die „betreffende Gegend“ bzw. deren Grösse ist weit auszulegen und hat sich an geographischen und topographischen Gegebenheiten zu orientieren. Je grösser der zu veräussernde Betrieb ist und je spezieller dessen landwirtschaftliche Nutzungsweise ist, umso grösser muss die für den Vergleich massgebende Gegend sein. Unter diesem Blickwinkel erscheint es vorliegend nötig, für die Erhebung von Vergleichswerten auf in anderen Regionen im Kanton getätigte Geschäfte abzustellen. Allenfalls müssen gar Preise aus anderen Kantonen erhoben werden (vgl. dazu auch den bereits erwähnten Entscheid VOL L2008-036AU). Aus den Akten ist nicht ersichtlich, inwiefern das Gewerbe „H.“ hinsichtlich seiner Grösse, Betriebsstrukturen und Zonenlage so speziell wäre, dass es nicht mit anderen veräusserten Gewerben verglichen werden könnte. Aufgrund seiner Grösse und Nutzungsmöglichkeiten scheint es sich vielmehr um einen herkömmlichen landwirtschaftlichen Betrieb zu handeln, betrug doch die durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzfläche von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben im Kanton Bern im Jahr 2013 19,8 ha (Quelle: BFS).

b) Hinsichtlich des massgebenden Zeitrahmens gilt schliesslich, dass die Fünfjahresspanne vom Datum der Erwerbsbewilligungsverfügung an berechnet wird (AGVE 2002 S. 468, E. 4.2.3).

- 16.** Zusammenfassend ergibt sich, dass für die Beurteilung des höchstzulässigen Erwerbspreises nach Art. 66 BGGB zwingend ein Preisvergleich anhand von vergleichbaren Geschäften der letzten fünf Jahre in einem aufgrund der konkreten Umstände von der Bewilligungsbehörde zu definierenden Umkreis vorgenommen werden muss. Dieser Vergleich kann entweder von einer Verkehrswertschätzung ausgehen, die von der Bewilligungsbehörde kritisch zu würdigen und in Relation zu erfolgten Verkäufen zu setzen ist, oder anhand von Statistiken vorgenommen werden, die Aufschluss über die Verhältnisse zwischen bezahlten Kaufpreisen und Ertragswerten geben.

- 17. 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 Beurteilung des höchstzulässigen Erwerbspreises verfügt die Behörde über einen beträchtlichen Ermessensspielraum. Art. 66 BGGB gibt vor, wie der Preis zu ermitteln ist. Welches dabei die richtigen Kriterien für die Bestimmung der massgeblichen Region und der für den Vergleich beizuziehenden Gewerbe sind (wie z.B. Definition der Gegend [benachbarte Verwaltungskreise oder zu bestimmender Umkreis], Lage, Grösse des Gewerbes), ist im Einzelfall festzulegen. Eine abschliessende Beurteilung des vorliegend zulässigen Höchstpreises kann erst dann erfolgen, wenn die nötigen Entscheidungsgrundlagen vorliegen. Da hierzu weitere Abklärungen betreffend die Preise vergleichbarer Handänderungen nötig sind und die Vorinstanz mit den örtlichen Verhältnissen besser vertraut ist als die VOL, ist die Sache zur Neuurteilung an den Regierungsrat zurückzuweisen. Dieser hat – nachdem der vorliegende Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist – die Verkaufspreise von vergleichbaren Gewerben in einer gemäss seinem Ermessen zu definierenden grösseren Gegend beizuziehen und den von den Parteien vereinbarten Kaufpreis auf seine Zulässigkeit hin zu überprüfen.
- 18. a)** Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, dass die angefochtene Erwerbsbewilligung auf einer rechtsfehlerhaften Anwendung von Art. 66 BGGB beruht. Die Verfügung ist demnach aufzuheben und die Sache zu einer umfassenden Neuurteilung gemäss den Vorgaben von Art. 66 BGGB an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Art. 72 Abs. 1 VRPG).
- b)** Die Beschwerde des A. ist demzufolge insofern teilweise gutzuheissen, als die Verfügung des Regierungsrates vom 27. Mai 2014 aufzuheben ist. Hingegen ist es der VOL infolge des noch bestehenden Abklärungsbedarfs nicht möglich, die Erwerbsbewilligung wie vom Beschwerdeführer in seinem Hauptbegehren verlangt, zu verweigern.
- 19. a)** Mit Blick auf seine Rechtsbegehren unterliegt der Beschwerdeführer in untergeordnetem Umfang und hat deshalb den kleineren Teil der Verfahrenskosten zu über-

nehmen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Aufgrund der mit Verfügung vom 16. September 2014 gewährten unentgeltlichen Rechtspflege wird er jedoch unter Vorbehalt der Nachzahlungspflicht von der Kostentragung befreit (Art. 111 Abs. 1 und Art. 113 VRPG i.V.m. Art. 123 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO; SR 272]). Die Beschwerdegegnerschaft unterliegt gemessen an ihren Anträgen zu einem grossen Teil und wird deshalb ebenfalls verfahrenskostenpflichtig. Die die Beschwerdegegnerschaft bildenden Personen haben die ihnen auferlegten Kosten je zu einem Drittel zu tragen und haften hierfür solidarisch (Art. 106 VRPG).

b) aa) Des Weiteren haben die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens gemäss Art. 104 Abs. 1 i.V.m. Art. 108 Abs. 3 VRPG Anspruch auf Parteikostenersatz. Gemäss Honorarnote vom 8. Januar 2015 betragen die Parteikosten des Beschwerdeführers Fr. 7'203.30 (Anwaltshonorar und -auslagen inkl. Mehrwertsteuer [MwSt]). Diese Kosten bewegen sich im Rahmen der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (PKV; BSG 168.811) und erscheinen angemessen. Demnach haben die die Beschwerdegegnerschaft bildenden Personen dem Beschwerdeführer drei Viertel seiner Parteikosten, ausmachend Fr. 5'402.50, zu je einem Drittel und unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 106 VRPG) zu vergüten. Für das restliche Viertel der Parteikosten ist Rechtsanwalt B. von der VOL zu entschädigen. Die amtliche Entschädigung ist gestützt auf Art. 112 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 42 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März (KAG; BSG 168.11) und Art. 1 der Verordnung vom 20. Oktober 2010 über die Entschädigung der amtlichen Anwältinnen und Anwälte (EAV; BSG 168.711) auf Fr. 1'172.50 zuzüglich Fr. 84.55 Auslagen und Fr. 100.55 MwSt (8% von 1'257.05), insgesamt auf Fr. 1'357.60 festzusetzen. Der Beschwerdeführer ist gegenüber dem Kanton bzw. dem Rechtsvertreter zur Nachzahlung verpflichtet, sobald er dazu in der Lage ist (Art. 113 VRPG i.V.m. Art. 42a Abs. 2 KAG und Art. 123 ZPO).

bb) Die Beschwerdegegnerschaft hat ihrerseits Anspruch auf Parteikostenersatz. Gemäss Honorarnote vom 20. Januar 2015 betragen die Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft Fr. 11'465.80 (Anwaltshonorar und -auslagen inkl. Mehrwertsteuer). Auch wenn es sich vorliegend um ein komplexes Beschwerdeverfahren von für die Parteien hoher Bedeutung handelt und Rechtsanwalt F. dabei mehrere Personen vertritt, erscheint eine Honorarforderung von Fr. 10'200.-- als überhöht. Aus der Kostennote gehen weder der zeitliche Aufwand für die einzelnen anwaltlichen Tätigkeiten oder der angewandte Stundenansatz hervor, noch lässt sich daraus entnehmen, wie die Differenz von Fr. 3'868.50 gegenüber der Honorarforderung des Beschwerdeführers gerechtfertigt sein könnte. Das Honorar wird deshalb auf Fr. 7'200.-- gekürzt und die Parteikosten auf Fr. 8'225.80 festgesetzt (Anwaltshonorar zuzüglich Fr. 416.50 Auslagen und Fr.

609.30 Mehrwertsteuer). Diese sind der Beschwerdegegnerschaft vom Beschwerdeführer zu einem Viertel zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 und Art. 111 Abs. 3 VRPG).

Aus diesen Gründen wird

erkannt:

1. Die Beschwerde des A. vom 13. August 2014 wird insoweit gutgeheissen, als die Erwerbsbewilligung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises G. vom 27. Mai 2014 aufgehoben wird. Weitergehend wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Akten gehen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids zurück an den Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises G. Dieser wird angewiesen, das Erwerbsbewilligungsgesuch der Beschwerdegegnerschaft im Sinne der Erwägungen neu zu prüfen.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.--, werden dem Beschwerdeführer zu einem Viertel, ausmachend **Fr. 300.--**, auferlegt. Diese Kosten trägt vorerst der Kanton Bern. Vorbehalten bleibt die gesetzliche Nachzahlungspflicht des Beschwerdeführers. Drei Viertel der Verfahrenskosten werden den die Beschwerdegegnerschaft bildenden Personen, ausmachend **je Fr. 300.--**, unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides.
4. Die die Beschwerdegegnerschaft bildenden Personen haben dem Beschwerdeführer drei Viertel seiner Parteikosten für das Beschwerdeverfahren vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf Fr. 5'402.50 (inkl. Anwaltsauslagen und MwSt), unter solidarischer Haftbarkeit zu je einem Drittel, ausmachend **je Fr. 1'800.85**, zu ersetzen. Von den verbleibenden Parteikosten wird dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers eine auf **Fr. 1'357.60** (inkl. Auslagen und MwSt.) festgesetzte Entschädigung durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern vergütet. Vorbehalten bleibt die gesetzliche Nachzahlungspflicht des Beschwerdeführers.
5. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerschaft ein Viertel ihrer Parteikosten für das Beschwerdeverfahren vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf **Fr. 2'056.45** (inkl. Auslagen und MwSt), zu ersetzen.

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

Bern, 18. Juni 2015