

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

L2015-021BU

DER
VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTOR

hat in der Beschwerdesache



1. A.
2. B.
3. C.

Beschwerdeführende

gegen

D.

vertreten durch Rechtsanwalt E.

Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises F.

betreffend bäuerliches Bodenrecht (Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises F. vom 7. Mai 2015)

befunden und erwogen:

1. Mit Eingabe vom 13. Januar 2015 ersuchte das Ehepaar G. den Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises F. (nachfolgend Regierungsstatthalter) um Erteilung der Erwerbsbewilligung für die Grundstücke H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 im Gesamthalt von 142'287 m² im Eigentum der Erbengemeinschaft des I. sel., bestehend aus A., B., C. und D.. Mit Verfügung vom 22. Januar 2015 bewilligte der Regierungsstatthalter den Erwerb der erwähnten Grundstücke zum beantragten Preis von Fr. 900'000.-- nach Art. 61 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). Diese Verfügung blieb unangefochten und ist in Rechtskraft erwachsen.

2. Mit Gesuch vom 24. Februar 2015 beantragte D. dem Regierungsstatthalter festzustellen, dass die Grundstücke H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 sowie J. Gbbl. Nr. 3 (5/52) ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn des BGBB darstellen.

Am 30. März 2015 unterzeichnete die Erbengemeinschaft des I. sel. (darunter auch D.) den Kaufvertrag mit dem Ehepaar G. in dem vom Regierungsstatthalter gemäss Ziffer 1 hiervoor bewilligten Rahmen.

Mit Eingabe vom 16. April 2015 beantragten A., B. und C. im Rahmen ihrer Stellungnahme im beim Regierungsstatthalter hängigen Gesuchsverfahren festzustellen, dass die Grundstücke H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 kein landwirtschaftliches Gewerbe bilden. Betreffend die im Gesuch aufgeführte Parzelle J. Gbbl. Nr. 3 (5/52) wiesen sie darauf hin, diese gehöre einer Alpengossenschaft und sei nicht an die Gesuchstellerin verpachtet.

Mit Verfügung vom 7. Mai 2015 stellte der Regierungsstatthalter fest, dass die Grundstücke H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen.

3. **a)** Gegen diese Verfügung führen A., B. und C. bei der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern (VOL) Beschwerde (Eingabe vom 2. Juni 2015) und beantragen die Aufhebung der Verfügung sowie die Feststellung, dass die Grundstücke H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus, I. sei am 16. Februar 2012 und K. im Oktober 2012 verstorben. Letzterer habe die erwähnten Grundstücke bis zu seinem Tod von Ersterem gepachtet gehabt. Im Frühling 2012 habe der Standardarbeitskraft-Wert (SAK-Wert) 0.980 betragen. Im angefoch-

tenen Entscheid sei lediglich der SAK-Wert aus dem Jahr 2011 (1.078) herangezogen worden. Die Differenz resultiere aus dem Umstand, dass im Jahr 2012 zwei Grossvieheinheiten weniger gehalten worden seien. Der Argumentation der Vorinstanz, es handle sich hierbei um eine normale Schwankung, könne nicht gefolgt werden und zudem sei die Milchviehhaltung im Herbst 2012 aufgegeben worden. Um die Entwicklung des Betriebes richtig einschätzen zu können, müsse zum Vergleich mindestens auch ein Folgejahr herangezogen werden. Für das Jahr 2013 sei ein SAK-Wert von 0.934 und für das Jahr 2014 ein SAK-Wert von 0.976 ausgewiesen worden. Weder beim Abschluss des Pachtvertrages vom 27. September 2013 noch beim Waldverkauf vom November 2013 noch bei der vom Regierungsstatthalter G. erteilten Erwerbsbewilligung sei davon die Rede gewesen, dass es sich bei den Grundstücken H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 um ein landwirtschaftliches Gewerbe handle. Zudem habe die Vorinstanz zu Unrecht lediglich auf die SAK-Berechnung abgestellt; es müssten eine Reihe anderer Kriterien mitberücksichtigt werden. Insbesondere hätte auch der Gebäudezustand überprüft werden müssen. In den Oekonomie teil sei seit der Erstellung im Jahr 1955 praktisch nichts mehr investiert worden. Der Stall sei 60 Jahre alt und ohne grundlegende Sanierung erfülle dieser die aktuellen Anforderungen für die Wiederaufnahme der Milchhaltung nicht mehr. Die nach Art. 7 Abs. 4 BGG geforderte Tragbarkeit sei unter den konkreten Verhältnissen nicht mehr gegeben. Zum Zeitpunkt der Einreichung des Gesuches um Feststellung der Gewerbeeigenschaft habe im Übrigen kein Betriebskonzept vorgelegen. Die Behauptung, es handle sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe, werde deshalb erhoben, um die Erfüllung einer Voraussetzung für die Geltendmachung eines Vorkaufsrechts des L. (Sohn der D.) zum Ertragswert zu erwirken. Dieser Sohn sei dreiundzwanzig Jahre alt und habe als Erstausbildung zwei Lehrjahre als Zimmermann/Holzbauarbeiter abgeschlossen. Im April 2015 habe er den Nebenerwerbskurs „Landwirtschaft“ erfolgreich abgeschlossen. Es werde klar bestritten, dass er die Voraussetzungen für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts erfülle.

Letztlich habe der Regierungsstatthalter das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt, da er auf ihre Vorbringen, insbesondere in Bezug auf eine erforderliche Überprüfung des Alters und Zustandes des Ökonomiegebäudes, nicht eingegangen sei. Unklar sei die angefochtene Verfügung im Weiteren auch in zeitlicher Hinsicht. So habe die Gesuchstellerin die Gewerbeeigenschaft im aktuellen Zeitpunkt feststellen lassen wollen. In der Verfügung werde indessen festgehalten, der Zeitpunkt des Erbgangs sei massgebend. Dies treffe zwar zu, wenn ein zivilrechtlicher Zuweisungsanspruch geltend gemacht werde. Für die Beurteilung, ob eine solcher Anspruch vorliege, sei jedoch das Zivilgericht zuständig und nicht der Regierungsstatthalter. Im vorliegenden Fall gäbe es keinen

Grund, die Gewerbeeigenschaft im Jahr 2012 festzustellen, wenn eine aktuelle Feststellung beantragt worden sei.

b) In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 19. Juni 2015 verzichtet der Regierungsstatthalter auf eine weitere Begründung und einen förmlichen Antrag und verweist auf seine Ausführungen im angefochtenen Entscheid und die Vorakten.

c) Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 13. Juli 2015, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, im vorliegenden Verfahren sei nur die Gewerbeeigenschaft zu klären. Die Voraussetzungen zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts durch L. seien nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Der Ehemann der Beschwerdegegnerin (K.) sei seit dem 1. Mai 1987 Pächter des landwirtschaftlichen Gewerbes bestehend aus den Parzellen H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 gewesen. Er habe unter Depressionen und Alkoholabhängigkeit gelitten und im Jahr 2012 Suizid begangen. Die Krankheit habe direkten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Landwirtes gehabt. Ab dem Jahr 2011 habe der Krankheitsverlauf dazu geführt, dass K. die Grossvieheinheiten auf dem Pachtbetrieb reduzieren musste, was die Bemessungsgrundlage des SAK-Wertes verringerte. L. habe seinen Vater während der Freizeit insbesondere bei den Feldarbeiten unterstützt, da der Betrieb sonst nicht mehr hätte weitergeführt werden können. Nach dem Ableben von K. habe sie (die Beschwerdegegnerin) den Betrieb zusammen mit ihrem Sohn weiterbewirtschaftet. Die Milchproduktion habe mangels Arbeitskraftkapazitäten eingestellt werden müssen. Seither werde das landwirtschaftliche Gewerbe mit Mastkuhhaltung, Ackerbau und 3 bis 4 Hektaren Grünland (Silage/Heu) bewirtschaftet. Der Vergleich der SAK-Werte der Jahre 2009 bis 2014 zeige, dass diese in den Jahren 2009 bis 2011 jeweils über 1.00 gelegen seien und erst im Jahr 2012 aufgrund der gesundheitlichen Probleme des K. auf 0.980 SAK gesunken seien. Nach dessen Ableben hätten die Erben den Betrieb kurzfristig neu organisieren müssen, was eine Aufstockung der Grossvieheinheiten infolge beschränkter Arbeitskapazitäten verunmöglicht habe. Im Jahr 2014 sei der SAK-Wert indessen bereits wieder gestiegen und gemäss dem Kurzkonzept des Inforamas Hondrich vom 6. Juli 2015 sei nachgewiesen, dass – sobald die Eigentumsverhältnisse des landwirtschaftlichen Gewerbes abschliessend geklärt seien – der SAK-Wert wieder über 1.00 liegen werde. Das landwirtschaftliche Gewerbe verfüge nachweislich über Ausbaumöglichkeiten mit Mutterkühen, Ackerbau und Feldgemüse. Aktuell werde das volle Potenzial des landwirtschaftlichen Gewerbes aufgrund der Vorgeschichte und der bestehenden rechtlichen Unsicherheiten nicht voll ausgeschöpft. Im Übrigen sei die Beurteilung der Gewerbeeigenschaft unabhängig von der tatsächlichen Nutzung nach objektiven Kriterien vorzunehmen. Massgebend sei, wie der Betrieb genutzt werden könnte, und nicht die jeweils

aktuelle Bewirtschaftung. Vorliegend sei somit auf die objektiv mögliche Bewirtschaftung des Betriebes abzustellen, welche im erwähnten Kurzkonzept in der gebotenen Ausführlichkeit dargelegt werde.

d) Mit Instruktionsverfügung vom 24. Juli 2015 forderte die VOL die Beschwerdegegnerin auf, sich zum Rechtsschutzinteresse an einem Feststellungsentscheid zu äussern. Mit Stellungnahme vom 31. Juli 2015 machte diese geltend, als Mitglied der Erbengemeinschaft des I. sel. und damit Gesamteigentümerin der Grundstücke H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 sei sie Partei des Kaufvertrags vom 30. März 2015 und somit legitimiert, die Qualifikation der erwähnten Grundstücke als landwirtschaftliches Gewerbe feststellen zu lassen. Auf diese Weise könne sie sichergehen, dass das Rechtsgeschäft den gesetzlichen Anforderungen entspreche, welche für ein landwirtschaftliches Gewerbe gerade andere seien als für landwirtschaftliche Grundstücke. Damit sei auch nachgewiesen, dass ihr Rechtsschutzinteresse sowohl ein persönliches als auch ein rechtliches sei. Wegen der bevorstehenden Veräusserung der erwähnten Grundstücke sei das Rechtsschutzinteresse zudem aktuell, da mit Abschluss des Kaufvertrages das Verpflichtungsgeschäft bereits eingegangen worden, das Verfügungsgeschäft in Form des Grundbucheintrags aber noch ausstehend sei. In Ziffer III./10.d. des Kaufvertrages sei bewusst und transparent offen gelassen worden, ob die zu veräussernden Grundstücke zusammen ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden oder nicht. Die Klärung dieser Frage habe der Gesetzgeber in die Zuständigkeit des Regierungsstatthalters gelegt und ihr Rechtsschutzinteresse liege geradezu auf der Hand. Nicht nachvollziehbar sei im Übrigen, weshalb nur sie und nicht auch die Beschwerdeführenden aufgefordert worden seien, ihr Rechtsschutzinteresse darzulegen.

e) Am 3. September 2015 reichte der Regierungsstatthalter die von der VOL mit Verfügung vom 18. August 2015 eingeforderten Vorakten bgb 6/2015 betreffend das Erwerbsbewilligungsverfahren nach.

f) Mit Schreiben vom 12. Oktober 2015 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf Schlussbemerkungen und reichte eine Kostennote ein. Von den übrigen Verfahrensbeteiligten gingen keine Schlussbemerkungen ein.

g) 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.

4. a) Gemäss Art. 6 des Gesetzes vom 21. Juni 1995 über das bürgerliche 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 BGG. 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 Beschwerdelegitimation richtet sich angesichts der Bindungswirkung für ein nachfolgendes Bewilligungsverfahren auch betreffend eine Feststellungsverfügung nach Art. 83 Abs. 3 BGG. Zur Anfechtung einer Feststellungsverfügung sind nebst den Vertragsparteien auch die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter und – soweit ein Rechtschutzinteresse besteht – die Kaufs-, Vorkaufs- und Zuweisungsberechtigten legitimiert (Herrenschwand/Stalder, Kommentar zum BGG, 2. Auflage 2011, N. 13 zu Art. 84 BGG).

c) Der Regierungsstatthalter erliess auf Gesuch der Beschwerdegegnerin vom 24. Februar 2015 die hier angefochtene Feststellungsverfügung.

aa) Vorerst stellt sich die Frage, inwieweit die übrigen Mitglieder der vorliegend betroffenen Erbengemeinschaft zur selbstständigen Ausübung von Parteirechten bzw. zur Beschwerde befugt sind. Grundsätzlich sind Prozesse und Verwaltungsverfahren betreffend das Erbschaftsgut von den Erben gemeinsam zu führen (notwendige Streitgenossenschaft). Nach herrschender Lehre und bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird die Parteifähigkeit des einzelnen Streitgenossen bejaht, wenn das eingelegte Rechtsmittel darauf angelegt ist, belastende oder pflichtbegründende Anordnungen abzuwenden, oder wenn davon auszugehen ist, dass die Anfechtung notwendigerweise im Interesse aller Gesamteigentümer liegt. Als unzulässig werden Rechtshandlungen des einzelnen Streitgenossen betrachtet, welche die Gefahr einer Benachteiligung der Gemeinschaft oder ihrer Mitglieder mit sich bringen, was bereits dort zutrifft, wo unterschiedliche Interessen der Gesamteigentümer nicht von vornherein ausgeschlossen erscheinen (vgl. u.a. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, Bern 1983, S. 182; BGE 116 Ib 449 f.; BGE 102 Ib 67; Pra 80/1991 S. 948 ff.). Das BGG verleiht jedoch einzelnen Mitgliedern von Erbengemeinschaften Vorrechte (insbesondere Zuweisungsansprüche), deren Geltendmachung den einzelnen Berechtigten konsequenterweise grundsätzlich auch auf dem Wege der Feststellungsverfügung möglich sein muss (nach Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, N. 6 zu Art. 13, können auch einzelne Gesamt-

händer Feststellungsverfügungen erwirken). Der Umstand, dass die Beschwerdeführenden nur einen Teil der Gesamthand vertreten, stellt somit deren Beschwerdelegitimation nicht in Frage (vgl. dazu auch das Urteil des St. Galler Verwaltungsgerichts Nr. B 2009/151 vom 15. April 2010 i.S. R. F. und S. X.-F.).

bb) Wie sich aus den unten stehenden Erwägungen ergibt, ist der Regierungsstatthalter zu Unrecht auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin eingetreten, so dass die angefochtene Verfügung aufzuheben ist. Die Beschwerdeführenden haben mindestens diesbezüglich ein Rechtsschutzinteresse, da sie wie erwähnt (vgl. Ziff. 2 hiervor) mit ihren Anträgen im Gesuchsverfahren nicht durchgedrungen sind. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten.

- 5.** In der Sache fragt sich zunächst, ob die Beschwerdegegnerin ein schutzwürdiges Interesse am Erlass der angefochtenen Verfügung hatte. Beim Gesuch der Beschwerdegegnerin vom 24. Februar 2015 handelt es sich um ein Begehren um Erlass einer Feststellungsverfügung. Gemäss Art. 50 Abs. 2 VRPG ist auf ein Gesuch um Erlass einer Verfügung einzutreten, wenn ein schutzwürdiges Interesse nachgewiesen wird. Im Folgenden ist zu prüfen, ob der Regierungsstatthalter befugt war, auf das Feststellungsbegehren der Beschwerdegegnerin einzutreten.

a) Gestützt auf die nicht abschliessende Aufzählung in Art. 84 Bst. a BGGB kann insbesondere jeder aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGGB zu würdige Sachverhalt bei Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses Gegenstand einer Feststellungsverfügung sein. Auch die allgemeinen Begriffe der Art. 6 bis 10 BGGB sind einer Feststellungsverfügung zugänglich. Möglich ist z.B. die Feststellung, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGGB (nicht) vorliegt oder die Feststellung, dass eine Person die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 9 BGGB (nicht) erfüllt. Nicht Gegenstand einer Feststellungsverfügung im Sinn von Art. 84 BGGB können demgegenüber Fragen des Privatrechts sein. Dazu gehört z.B. die Feststellung, ob ein Vorkaufsfall vorliegt oder ob die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts oder des Zuweisungsanspruchs erfüllt sind. Über solche Fragen hat ausschliesslich der Zivilrichter zu entscheiden; ob und inwieweit diesbezügliche Feststellungsbegehren zulässig sind, beurteilt sich anhand des materiellen Zivilrechts bzw. nach Art. 88 der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272; vgl. Herrenschwand/Stalder, a.a.O., N. 4 zu Art. 84 BGGB).

b) Die Behörde hat eine Feststellungsverfügung wie erwähnt nur bei Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses zu treffen. Diese Voraussetzung deckt sich mit Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021). Darunter ist ein persönliches rechtliches oder tatsächliches und aktuelles Interesse zu verstehen, welches eine konkrete Rechtslage betrifft (BGE 114 V 202 mit Hinweisen). Ob ein solches Feststellungsinteresse vorliegt, ist von der angerufenen Behörde von Amtes wegen zu prüfen, wobei den Gesuchstellenden die prozessuale Last zufällt, das Feststellungsinteresse darzulegen (vgl. Art. 50 Abs. 2 VRPG).

Die Besonderheit der Feststellungsverfügung liegt darin, dass sie – anders als die Bewilligung – bereits vor dem verkündeten Geschäft erwirkt werden kann. Im Unterschied zum auf Art. 25 VwVG gestützten allgemeinen Anspruch auf Erlass einer Feststellungsverfügung ist aber der Feststellungsanspruch nach Art. 84 BGG nicht subsidiär. Er besteht von Gesetzes wegen auch dann, wenn die Voraussetzungen für den Erlass einer Gestaltungsverfügung (z.B. Erwerbsbewilligung) gegeben wären. Somit kann nicht gesagt werden, dass bei Vorliegen eines verkündeten Vertrags generell kein Feststellungsinteresse mehr besteht. Dies ist vielmehr anhand der gestellten Feststellungsbegehren und der gesamten Umstände im Einzelfall zu beurteilen (vgl. Herrenschwand/Stalder, a.a.O., N. 6 zu Art. 84 BGG).

Feststellungen hinsichtlich des Geltungsbereichs und der allgemeinen Begriffe des BGG erweisen sich oft im Zusammenhang mit zivil- oder verwaltungsrechtlichen Verfahren als erforderlich. So können beispielsweise die Zivilgerichte oder die Bewilligungsbehörden ihre Entscheidung aussetzen bis die BGG-Bewilligungsbehörde festgestellt hat, dass der betroffene Betrieb ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt. In diesen Fällen ist das schutzwürdige Interesse der Gesuchstellenden an einer bodenrechtlichen Feststellung regelmässig gegeben (vgl. Herrenschwand/Stalder, a.a.O., N. 6 zu Art. 84 BGG).

Keine Rechtungewissheit und damit von vornherein kein schutzwürdiges Interesse an einer Rechtsklärung bestehen, wenn eine Frage bereits durch formell rechtskräftige Verfügung entschieden worden ist. Das Prinzip der Einmaligkeit des Rechtsschutzes schliesst eine nochmalige Überprüfung einer individuell-konkreten Anordnung in einem späteren Verwaltungsverfahren grundsätzlich aus. Das Feststellungsbegehren darf nicht dazu benützt werden, die nachteiligen Konsequenzen einer verpassten Beschwerdefrist zu umgehen (vgl. Beatrice Weber Dürler, in Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], VwVG, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich/St. Gallen 2008, Rz. 17 zu Art. 25 VwVG). Mit anderen Worten würde mit einer beschwerdefähigen Feststel-

lungsverfügung die Möglichkeit eröffnet, den Eintritt der formellen Rechtskraft einer früheren Verfügung zu umgehen (vgl. Pra 76 Nr. 34).

c) aa) Als Partei des Kaufvertrags über die betroffenen Grundstücke gehört die Beschwerdegegnerin vorliegend grundsätzlich zum Kreis derjenigen Personen, denen regelmässig ein Feststellungsanspruch im Sinn von Art. 84 BGGB zusteht und die ein ureigenes Interesse haben an der Feststellung, ob das ins Auge gefasste Geschäft mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGGB in Einklang steht. Die Beschwerdegegnerin macht denn auch geltend, sie sei legitimiert, die Qualifikation der im Kaufvertrag erwähnten Grundstücke als landwirtschaftliches Gewerbe feststellen zu lassen, um damit sicherzugehen, dass das Rechtsgeschäft den gesetzlichen Anforderungen entspreche. Mit ihrer Argumentation (vgl. Ziff. 3.d hiavor) verkennt sie jedoch, dass die öffentlich-rechtlichen Vorgaben des BGGB im Rahmen des Erwerbsbewilligungsverfahrens bereits geprüft wurden. Die Rechtmässigkeit des vorgelegten Kaufvertrages wurde vom Regierungsstatthalter mit der Erteilung der Erwerbsbewilligung am 22. Januar 2015 implizit festgestellt. Zwar wurde die Erwerbsbewilligung – entgegen der Entscheidpraxis der VOL – lediglich gestützt auf einen Kaufvertragsentwurf erteilt (vgl. dazu Herrenschwand/Stalder, a.a.O. N. 7 und 8 zu Art. 61 BGGB sowie N. 7 zu Art. 83 BGGB). Die Bewilligungsverfügung blieb indessen unangefochten und ist in Rechtskraft erwachsen. Der am 30. März 2015 auch von der Beschwerdegegnerin unterzeichnete Kaufvertrag entsprach dem bewilligten Rahmen. Die Beschwerdegegnerin vermag damit kein schutzwürdiges Interesse mehr darzulegen, die Rechtmässigkeit des Kaufvertrags nochmals überprüfen zu lassen. Spätestens im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ist das diesbezügliche Rechtsschutzinteresse der Beschwerdegegnerin weggefallen und ihr Feststellungsgesuch hätte abgeschrieben werden müssen, wenn sie sich im erstinstanzlichen Verfahren auf ein solches Rechtsschutzinteresse berufen hätte. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass in Ziffer III./10.d. des Kaufvertrages offen gelassen ist, ob die zu veräussernden Grundstücke zusammen ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden oder nicht. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass im Kaufvertrag ausdrücklich erwähnt ist, dass hinsichtlich der Frage der Vorkaufsberechtigung und der Eignung als Selbstbewirtschafter im Streitfall der Zivilrichter angerufen werden müsste (vgl. Ziffer III./10.d.aa. des Kaufvertrages und nachfolgend E. 5.c.bb).

Ergänzend ist anzufügen, dass die Vorinstanz den Erwerbspreis – entgegen der Lehre (vgl. Beat Stalder, Kommentar zum BGGB, 2. Auflage 2011, N. 6 zu Art. 61 BGGB) – ohne Beurteilung der Gewerbeeigenschaft des Kaufobjektes geprüft hat. Es kann im vorliegenden Beschwerdeverfahren jedoch offenbleiben, ob die betroffene Erwerbsbewilligung für die grundbuchrechtliche Umsetzung genügt.

bb) Auch im Hinblick auf die Ausübung eines Vorkaufsrechts (diesbezügliche Vorbringen hat die Beschwerdegegnerin lediglich im Verwaltungsverfahren erhoben; vgl. Vorakten S. 6 bzw. 7) vermag die Beschwerdegegnerin kein eigenes schutzwürdiges Interesse an einem bodenrechtlichen Feststellungsverfahren nachzuweisen. So richtet sich der Zeitpunkt für die Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, nach der Bestimmung, für deren Anwendung der Tatbestand von Art. 7 BGGB massgebend ist. Grundsätzlich gelten diesbezüglich verschiedene rechtsrelevante Beurteilungszeitpunkte. Während bei einer bodenrechtlichen Feststellungsverfügung nach Art. 84 BGGB die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entscheids durch die Bewilligungsbehörde massgebend sind, kommen im Fall der Ausübung von Vorkaufsrechten im Sinn von Art. 42, 47 und 49 BGGB der Zeitpunkt des Eintritts des Vorkaufsfalls (also der Abschluss des Kaufvertrages) sowie der Zeitpunkt des zivilrichterlichen Urteils zum Tragen (vgl. Eduard Hofer, Kommentar zum BGGB, 2. Auflage 2011, N. 94a zu Art. 7 BGGB, N. 2 und 13 zu Art. 42 BGGB; N. 7a zu Art. 47 BGGB; N. 5 zu Art. 49 BGGB und N. 11 zu Art. 84).

Der Sohn der Beschwerdegegnerin, L., hat am 10. Juni 2015 ein Vorkaufsrecht ausgeübt (vgl. Beilage 13 der Beschwerdeantwort vom 13. Juli 2015). Abgesehen davon, dass L. kein Feststellungsverfahren gemäss Art. 84 BGGB in eigenem Namen in die Wege geleitet hat, müsste über seine Vorkaufsberechtigung und seine Eignung als Selbstbewirtschafter im Streitfall wie erwähnt ohnehin der Zivilrichter entscheiden. Ob ein Zivilverfahren bereits angehoben wurde, entzieht sich der Kenntnis der VOL. Jedenfalls macht es für die Beschwerdegegnerin unter den heutigen Gegebenheiten keinen Sinn, eine aktuelle bodenrechtliche Feststellung betreffend die Gewerbeeigenschaft der Grundstücke H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 zu erwirken, deren Zeitpunkt mit demjenigen, der in einem allfälligen Zivilprozess über das Vorkaufsrecht massgebend ist, nicht übereinstimmt.

cc) Gemäss Art. 50 Abs. 2 VRPG haben die Gesuchstellenden ein schutzwürdiges Interesse auf Erlass einer Feststellungsverfügung nachzuweisen. Diesen Nachweis ist die Beschwerdegegnerin mit ihrer Argumentation betreffend die Überprüfung des Kaufvertrages und auch betreffend das Interesse im Hinblick auf die Ausübung eines Vorkaufsrechtes schuldig geblieben. Die Beschwerdeführenden machen kein Feststellungsinteresse geltend, das über den von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Vorkaufsfall hinausginge.

Von der Beschwerdegegnerin nicht vorgebrachte, aber offensichtliche und naheliegende Gründe für das Einreichen eines Feststellungsgesuchs sind keine ersichtlich. Es ist nicht

Sache der Behörde, von Amtes wegen nach allfälligen schutzwürdigen Interessen zu forschen.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin kein schutzwürdiges Interesse am Erlass einer Feststellungsverfügung betreffend die Gewerbeeigenschaft hatte und der Regierungsstatthalter zu Unrecht auf ihr Gesuch eingetreten ist. Da die Feststellungsverfügung mangels schutzwürdigen Interesses zu Unrecht ergangen ist, ist die Verfügung aufzuheben (vgl. BGE 129 V 289 [Pra 93 Nr. 136]). Insoweit ist die Beschwerde gutzuheissen. Auf den Antrag der Beschwerdeführenden auf Feststellung, dass die Grundstücke H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 kein landwirtschaftliches Gewerbe bilden, kann mangels eines Rechtsschutzinteresses im Sinn von Art. 65 Abs. 1 Bst. c VRPG nicht eingetreten werden.

Bei diesem Verfahrensausgang muss auf die Rüge der Beschwerdeführenden betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht näher eingegangen werden. Zum einen haben die Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht, auf das Gesuch sei mangels eines schutzwürdigen Interesses nicht einzutreten, zum anderen hätte die Verfügung nach den vorstehenden Erwägungen – selbst wenn der Regierungsstatthalter auf ihre Stellungnahme eingegangen wäre – aufgehoben werden müssen.

7. **a)** Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen und die angefochtene Verfügung aufzuheben ist. Soweit weitergehend ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

b) Die Verfahrens- und Parteikosten sind nach Massgabe des Obsiegens bzw. Unterliegens zu verlegen (Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG). Das für die Kostenverlegung massgebende Ausmass des Unterliegens hängt gemäss konstanter Rechtsprechung von den im konkreten Beschwerdeverfahren gestellten Rechtsbegehren ab. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden hinsichtlich des Antrags auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung zwar obsiegen, indessen hinsichtlich ihres Begehrens auf Feststellung, dass die Grundstücke H. Gbbl. Nrn. 1 und 2 kein landwirtschaftliches Gewerbe bilden, insofern unterliegen, als auf dieses Begehren nicht eingetreten werden kann. Demzufolge ist vorliegend von einem Obsiegen im Umfang von zwei Dritteln auszugehen. Es rechtfertigt sich somit, den Beschwerdeführenden ein Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerin hat zwei Drittel der Verfahrenskosten zu tragen.

Die Parteikosten der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin für das vorliegende Beschwerdeverfahren sind im selben Verhältnis zu verlegen (Art. 104 i.V.m. Art. 108 Abs. 3 VRPG). Gemäss Kostennote vom 12. Oktober 2015 betragen diese Fr. 5'750.45 (Anwaltsgebühren und Anwaltsauslagen inkl. Mehrwertsteuer). Das Honorar bewegt sich im Rahmen von Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (PKV; BSG 168.811), erscheint angemessen und ist mithin zu einem Drittel zuzusprechen. Die Beschwerdeführenden haften für die auferlegten Verfahrenskosten und den Parteikostenersatz von Fr. 1'916.80 solidarisch (Art. 106 VRPG).

Aus diesen Gründen wird

erkannt:

1. Die Beschwerde des A., der B. und der C. vom 2. Juni 2015 wird insoweit teilweise gutgeheissen, als die Verfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises F. vom 7. Mai 2015 aufgehoben wird. Weitergehend wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.--, werden zu einem Drittel unter solidarischer Haftbarkeit je gedrittelt den Beschwerdeführenden, ausmachend **je Fr. 111.10**, und zu zwei Dritteln der Beschwerdegegnerin, ausmachend **Fr. 666.65**, zur Bezahlung auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 5'750.45, unter solidarischer Haftbarkeit je zu einem Neuntel, ausmachend **je Fr. 638.95**, zu ersetzen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern, geführt werden. Die Beschwerde ist schriftlich und mindestens dreifach einzureichen. Sie hat einen Antrag, eine Begründung und eine Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid sowie weitere greifbare Beweismittel sind beizulegen.