

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

L2016-025HU

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 bürgerlichem Bodenrecht (Verfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises G. vom 7. Juni 2016)

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 E. und D.. Mit Verfügung vom 27. Juni 2012 bewilligte der Regierungstatthalter des Verwaltungskreises G. (nachfolgend Regierungstatthalter) 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 E. und D. (Nachtrag vom 15. Oktober 2012 zum Kaufvertrag vom 22. Juni 2012). Dieser Erwerb wurde vom Regierungstatthalter 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 Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
 - b) Der Regierungstatthalter 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 Zwischenverfügung vom 26. Februar 2013 ab.

3.
 - a) Noch während des laufenden Beschwerdeverfahrens L2012-022 setzten C., E. und D. 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 E. und D. zum Kaufpreis von Fr. 3'142'800.--.

b) 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. Die Beschwerdegegnerschaft und der Regierungsstatthalter beantragten, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen.

Mit Entscheid vom 18. Juni 2015 hiess die VOL die Beschwerde des A. teilweise gut und wies die Sache zur erneuten Prüfung des Erwerbsbewilligungsgesuchs der Beschwerdegegnerschaft im Sinne der Erwägungen zurück. Auf die Verwaltungsgerichts-

beschwerde des A. betreffend den Kostenpunkt dieses Entscheids trat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 7. November 2016 nicht ein (s. nachfolgende E. 13.b).

5. Mit Verfügung vom 7. Juni 2016 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 E. und D. zum Kaufpreis von Fr. 3'142'800.--.

Der Regierungsstatthalter legt in der angefochtenen Verfügung dar, er habe den Preisvergleich gestützt auf die Relation zwischen Verkaufspreis und Ertragswert vorgenommen. In seiner Preisstatistik habe sich ein Gewerbekauf aus dem Jahre 2011 finden lassen, der mit Blick auf qualitative Betriebsmerkmale wie Zonenzugehörigkeit, Landqualität und Anzahl Gebäude als vergleichbar habe qualifiziert werden können. Weiter seien zwei Gewerbeverkäufe aus dem Kanton Aargau beigezogen worden, die mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe „H.“ vergleichbar seien. Daraus habe ein Durchschnittsfaktor von 3.84 resultiert, der gemäss Art. 66 BGG um 5% erhöht worden sei, was im Verhältnis zwischen Erwerbspreis und amtlichem Wert einen Vergleichsfaktor von 4.00 ergebe. Zwischen dem amtlichen Wert des landwirtschaftlichen Gewerbes „H.“ und dem Verkaufspreis würde ein Faktor von 4.61 resultieren. Dieser höhere Faktor sei jedoch durch Zuschläge für Besonderheiten des Gewerbes „H.“ gerechtfertigt, wie für die Anpassungen in der Milchviehscheune, den Wert der nichtlandwirtschaftlichen Gebäudeteile, die ausserordentlich gute Arrondierung, die eigene Wasserversorgung und das Solardach.

6. **a) aa)** Gegen diese Verfügung führte A. am 15. Juli 2016 bei der VOL Beschwerde. Er beantragte die Aufhebung der Erwerbsbewilligung und die Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz mit verbindlichen Weisungen zur Neu beurteilung. Eventuell sei die Verfügung aufzuheben und die Erwerbsbewilligung zu verweigern.

bb) Mit einem ebenfalls am 15. Juli 2016 eingereichten Gesuch beantragte A. die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege unter Einsetzung von Rechtsanwalt B. als unentgeltlichem Rechtsbeistand. Am 23. September 2016 hiess die VOL dieses Gesuch gut.

cc) A. begründet seine Beschwerde damit, dass es bei Anwendung der Faktormethode nicht ausreiche, lediglich drei Vergleichsbetriebe heranzuziehen, und es zudem nicht

zulässig sei, diese Betriebe selektiv und ergebnisorientiert auszuwählen. Die Handänderungsstatistiken würden zeigen, dass der vom Regierungsstatthalter aufgrund der Vergleichsbetriebe verwendete Vergleichsfaktor von 4.0 (nach Erhöhung um 5%) deutlich über den in den Regionen G. und Emmental erzielten Preisen liege. Für ein Heranziehen der Preisstatistiken aus den Kantonen Solothurn und Aargau bestehe keine Veranlassung, da in den genannten Regionen im Kanton Bern für einen Vergleich anhand der Faktormethode genügend Handänderungen vorhanden seien. Was die vom Regierungsstatthalter gemachten Zuschläge betreffe, seien diese nicht zulässig, da die Nachrüstung der Liegeboxen für das Milchvieh, die nichtlandwirtschaftlichen Gebäudeteile und die Arrondierung bereits im aktuellen amtlichen Wert enthalten seien. Auch für die Wasserversorgung sei kein Zuschlag gerechtfertigt, da sich die Käufer gemäss Kaufvertrag im Verhältnis zur bezogenen Menge Trinkwasser an den Kosten der Anlage zu beteiligten hätten. Beim Solardach handle es sich nicht um ein solches zur Stromerzeugung, sondern um eine Konstruktion unter dem Dach, über welche aufgewärmte Luft der Heubelüftung zugeführt werden könne. Diese sei im amtlichen Wert enthalten. Insgesamt hätten die Gebäude keinen signifikant überdurchschnittlich hohen Zeitwert. Lediglich für den über dem landwirtschaftlichen Normalbedarf liegenden Wohnraum von 5,6 Raumeinheiten sei ein Zuschlag zulässig. Der nichtlandwirtschaftlich geschätzte Ertragswert für diesen Wohnraum liege gemäss Schätzungsprotokoll vom 14. März 2012 bei Fr. 136'941.-- und sei zuerst vom amtlichen Wert abzuziehen. Nach Multiplikation des Ertragswerts mit dem aus dem Preisvergleich resultierenden Faktor sei dieser Betrag dem ermittelten Preis zuzuschlagen. Bei richtiger Berechnung zeige sich, dass der bewilligte Erwerbspreis von Fr. 3'142'800.-- den Rahmen von Art. 66 BGG bei Weitem sprengt.

b) In ihrer Beschwerdeantwort vom 7. September 2016 beantragt die Beschwerdegegnerschaft, die Beschwerde abzuweisen. Sie macht geltend, das Bundesgericht nenne für den Preisvergleich keine Mindestanzahl von Vergleichsobjekten. Die Vorinstanz habe ihre Vorgehensweise und die Kriterienauswahl plausibel dargelegt und dabei immerhin drei vergleichbare Gewerbe gefunden. Dies genüge, um einen verlässlichen Faktor gewinnen zu können. Tatsächlich sei das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ viel grösser als alle andern im Verwaltungskreis G. veräusserten Gewerbe. Diese könnten somit nicht herangezogen werden; die Preisobergrenze bestimme sich anhand der Handänderungen *vergleichbarer* landwirtschaftlicher Gewerbe der Gegend und nicht im Vergleich mit den Handänderungen *sämtlicher* landwirtschaftlicher Gewerbe der Gegend. Aus den edierten Handänderungsstatistiken werde sichtbar, wie schwierig der Preisvergleich in der Praxis zu führen sei.

Was die vom Regierungsstatthalter gemachten Zuschläge betreffe, seien diese zulässig, um der höheren Qualität des Kaufobjekts gegenüber der Durchschnittsqualität der Vergleichsobjekte Rechnung zu tragen. Dafür habe sich der Regierungsstatthalter an der Verkehrswertschätzung des INFORAMA Rütli vom 23. April 2012 (nachfolgend Verkehrswertgutachten) orientiert, welche den landwirtschaftlichen Ertragswert gemäss amtlicher Schätzung dem Realwert und dem Verkehrswert gegenüberstelle.

c) Der Regierungsstatthalter stellt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 17. August 2016 ebenfalls den Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Er führt aus, es seien nur vergleichbare Betriebe für den Faktorenvergleich herangezogen worden. Dabei habe er sich auf die vorgängig festgelegten Vergleichskriterien Bewirtschaftungsart, Gewerbegrösse, Gebietszugehörigkeit und Anzahl auf dem Gewerbe befindlicher Gebäude gestützt. Unter Zuhilfenahme der Verkehrswertschätzung seien anschliessend Zuschläge gemacht worden für Eigenschaften und Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes „H.“, denen in der amtlichen Bewertung nicht genügend Rechnung getragen worden sei.

d) Im Rahmen des Instruktionsverfahrens holte die VOL beim Regierungsstatthalter die bis 30. September 2016 aktualisierten Verkaufsstatistiken ein und erkannte das Grundstückprotokoll der amtlichen Bewertung für Grundstücke und Wasserkräfte für das Grundstück I. Gbbl. Nr. 1 vom 14. März 2012 (nachfolgend: Grundstückprotokoll) aus dem Beschwerdeverfahren L2012-022 zu den Akten.

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.

- 7. 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)** A. hat als Enkel des Verkäufers und Landwirt EFZ ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung des Regierungsstatthalters vom 7. Juni 2016 (vgl. dazu den ausführlichen Entscheid der VOL L2014-019HU vom 18. Juni 2015). Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
- 8. a)** Gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGG wird die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks verweigert, wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde. Der Erwerbspreis gilt nach Art. 66 BGG 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% übersteigt.
- b) aa)** Die vom Gesetzgeber gewählte Methode, den Preis für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe zugrunde zu legen, wirft erhebliche praktische Schwierigkeiten auf, weil sie die Vergleichbarkeit der Kaufobjekte voraussetzt. Das Bundesgericht hat hierzu festgehalten, dass landwirtschaftliche Betriebe vergleichbar sind, wenn sie ökonomisch nahezu gleich bewirtschaftet werden, wenn sie vergleichbar eben und in einzelne Parzellen aufgeteilt sind, wenn ihre Bodenqualität etwa dieselbe ist sowie wenn der Veräusserungsgrund und der künftige Verwendungszweck ähnlich sind. Der Wert allfälliger Bauten und die Flächengrössen des Betriebes müssen berücksichtigt werden und daraus resultierende Preisdifferenzen entsprechend in Anschlag gebracht werden. Die Grösse der Gegend, auf die zu Vergleichszwecken abzustellen ist, richtet sich nach topographischen und geographischen Gesichtspunkten. Je grösser der zu veräussernde Bauernbetrieb und je spezieller dessen landwirtschaftliche Nutzungsweise ist, umso grösser muss die für den Vergleich massgebliche Gegend sein. Erkennbaren Unterschieden bezüglich einzelner Vergleichsparameter kann mit Preiszuschlägen oder Abzügen Rechnung getragen werden. Je weniger Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen, umso sorgfältiger müssen die Preise verglichen werden. 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 5A.22/2001 vom 8.1.2002, E. 2b; BGer 5A.11/1995 vom 21.12.1995, E. 2b).
- bb)** Gestützt auf diese Praxis hielt die VOL in ihrem Entscheid vom 18. Juni 2015 fest, dass eine Verkehrswertschätzung lediglich einen Richtwert dafür liefert, in welchem Bereich sich der auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt erzielbare Verkaufspreis bewegen dürfte. Sie entbindet jedoch nicht vom konkreten Vergleich mit andern Verkaufsgeschäften in den vergangenen fünf Jahren in der betreffenden Gegend. Weiter verwies

die VOL darauf, dass sie den Preisvergleich anhand des Ertragswerts im Sinne des amtlichen Werts als taugliches Konzept zur Höchstpreis Kontrolle erachtet (Entscheid L2014-0119HU, E. 13.a).aa) und E. 14.b unter Hinweis auf L2014-017EU).

cc) Kurz nach dieser Entscheidung der VOL hat sich das Bundesgericht in zwei Fällen erneut eingehend mit der Höchstpreisgrenze befasst. Es erwog, dass sich die mit einem direkten Vergleich von Verkaufsobjekten verbundenen praktischen Schwierigkeiten vermeiden lassen, wenn auf die Relation zwischen Ertragswert und Kaufpreis der Vergleichsobjekte abgestellt wird. Dabei dient der Ertragswert nicht als fixer Referenzwert, sondern als Hilfsgrösse. Diese Methode beruht auf der Überlegung, dass sich die Relation zwischen Ertragswert und Verkaufspreisen in einer gewissen Bandbreite bewegt, die statistisch erfassbar ist, auch wenn die Verkaufsobjekte als solche sehr unterschiedlich sind und die Verkaufspreise daher nicht direkt verglichen werden können. Da sich die Unterschiede zwischen den Objekten aber im Ertragswert niederschlagen, kann mit dem so ermittelten Faktor auch bei fehlender direkter Vergleichbarkeit der zulässige Verkaufspreis ermittelt werden. Diese sog. Faktormethode ist insbesondere für landwirtschaftliche Gewerbe sinnvoll, da diese kaum je direkt vergleichbar sind. Das Bundesgericht hat denn auch diese Methode als grundsätzlich zulässig qualifiziert, sofern sie auf einer hinreichend grossen Zahl von Vergleichsobjekten beruht (zit. Urteil 5A. 11/1995, E. 1.b und 2.d). Die Faktormethode berücksichtigt implizit alle Parameter, die in die Ermittlung des Ertragswerts einfließen, mithin auch die landwirtschaftlichen Gebäude sowie den Wohnraum im Rahmen des Normalbedarfs (Hofer, Kommentar zum BGG, 2. Auflage 2011, N. 9 zu Art. 10 BGG). Auch bei Anwendung der Faktormethode drängt sich aber ein Zuschlag für die Gebäude auf, wo diese einen signifikant überdurchschnittlichen Zeitwert haben oder wo in neuerer Zeit erhebliche Investitionen getätigt worden sind. Selbstverständlich wird sich auch bei noch so gründlicher Ermittlung der zulässige Preis nie mit mathematischer Exaktheit feststellen lassen, eine erhebliche Bandbreite der Ergebnisse ist mit der vom Gesetzgeber gewählten Methode unausweichlich verbunden und muss in Kauf genommen werden (BGer 2C_46/2015 vom 9.7.2015, E. 5.3; s. auch BGer 2C_234/2015 vom 19.8.2015).

c) Damit hat das Bundesgericht mit neuer Deutlichkeit die Anwendung der Faktormethode gestützt. Zusammengefasst ist für die Anwendung dieser Methode entscheidend, dass diese auf einer hinreichend grossen Zahl von Vergleichsobjekten beruht und ein Zuschlag für einen überdurchschnittlichen Zeitwert der Gebäude oder in neuerer Zeit getätigte erhebliche Investitionen berücksichtigt wird.

9. Das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ umfasst ca. 22.5 Hektaren (ha) Land und ca. 11.5 ha Wald. Die zum Gewerbe gehörenden Grundstücke liegen in der Tal-, Hügel- und Bergzone, wobei die Mehrheit in der Hügelzone angesiedelt ist. Auf dem Gewerbe wird vorwiegend Milchwirtschaft und Schweinemast betrieben. Der amtliche Wert des Gewerbes beträgt Fr. 682'510.--.

Umstritten ist, ob die vom Regierungsstatthalter aufgrund im Voraus festgelegter Kriterien getroffene Auswahl der Vergleichsobjekte – ein Gewerbe aus dem Verwaltungskreis G. und zwei Gewerbe aus dem Kanton Aargau – mit den Vorgaben des Bundesgerichts zur Anwendung von Art. 66 BGG vereinbar ist.

a) Der Regierungsstatthalter hat sich für den Preisvergleich für die Faktormethode, d.h. für den Vergleich gestützt auf das Verhältnis zwischen Ertragswert und Verkaufspreis entschieden (angefochtene Verfügung E. 4.2.1). Dabei hat er indessen nur drei Handänderungen berücksichtigt, die ihm aufgrund der Kriterien Lage der Grundstücke, Bewirtschaftungsart, Gewerbegrösse sowie Anzahl der auf dem Betrieb vorhandenen Gebäude vergleichbar erschienen. Bei diesem Vorgehen hat der Regierungsstatthalter verkannt, dass solche Kriterien nur beim direkten Vergleich zum Tragen kommen, da sie die Beurteilung ermöglichen, ob es sich um vergleichbare Gewerbe handelt (BGer 2C_46/2015, E. 5.2; BGer 5A.11/1995, E. 2b). Die Faktormethode hingegen beruht auf der Überlegung, dass die Unterschiede zwischen den Gewerben in den Ertragswertschätzungen zum Ausdruck kommen. So finden die Kriterien der Lage und der Gewerbegrösse aufgrund der Bodenbewertung nach Bodeneigenschaften, Klimaregionen, Hangneigung, Parzellengrösse usw. Eingang in die Ertragswertschätzung (vgl. 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], Fassung vom 26. November 2003, in Kraft seit 1. Februar 2004 [nachfolgend Schätzungsanleitung], Ziff. 3 Boden und Ziff. 11 Wald). Gleiches gilt für die Anzahl Gebäude und deren Verwendungsmöglichkeiten (Schätzungsanleitung Ziff. 4 Wohnhäuser und Ziff. 5 Ökonomiegebäude). Gemäss Bundesgericht „erlaubt die Faktormethode eben gerade, auch Betriebe, die in Bezug auf ihre Faktorenausstattung (Topographie, Grösse, Arrondierung usw.) nicht direkt vergleichbar sind, mittels der Relation von Ertragswert zu Kaufpreis vergleichbar zu machen“ (BGer 2C_46/2015, E. 6.2).

Ein direkter Vergleich im Sinne der bundesgerichtlichen Vorgaben hätte bedingt, dass über allfällige Vergleichsgewerbe mehr bekannt gewesen wäre. Aufgrund der vom Regierungsstatthalter betreffend den Verwaltungskreis G. geführten Statistik über Gewer-

beverkäufe ist jedenfalls nicht nachvollziehbar, weshalb nur ein Gewerbeverkauf in der Region K. (BGBB 131/2011) herangezogen wurde, nicht aber ein Gewerbeverkauf in der Region L. (Hügelzone) mit einer Gewerbegrösse von ca. 27 Hektaren, einem amtlichen Wert von Fr. 659'780.-- und einem Verhältnisfaktor von 2.7 (BGBB 64/2015). Die vom Bundesgericht für einen direkten Vergleich verlangten „hinreichend aufgeschlüsselten Statistiken“ sind vorliegend nicht vorhanden. Dass dem Regierungsstatthalter aus den beigezogenen Statistiken aus zwei bernischen Verwaltungskreisen sowie den Kantonen Solothurn und Aargau lediglich drei Handänderungen vergleichbar erschienen, zeigt weiter, dass landwirtschaftliche Gewerbe kaum je direkt vergleichbar sind und deshalb der Faktormethode der Vorzug zu geben ist.

b) Zusammenfassend ergibt sich, dass die vom Regierungsstatthalter getroffene Auswahl von lediglich drei Handänderungen für einen Preisvergleich nach Art. 66 Abs. 1 BGBB weder für einen direkten Vergleich noch für einen Vergleich nach der Faktormethode geeignet ist.

10. a) Aus der Statistik der bewilligten Handänderungen im Verwaltungskreis G. gehen in den Jahren 2012 bis 2016 zwölf bewilligte Gewerbeverkäufe hervor. Das vom Regierungsstatthalter als Vergleichsobjekt beigezogene Gewerbe in der Region K. mit Bewilligungsdatum 15. November 2011 fällt wegen der in Art. 66 BGBB vorgesehenen Fünfjahresfrist ab dem Zeitpunkt der Verfügung bzw. des Beschwerdeentscheids ausser Betracht (vgl. BGer 2C_46/2015, E. 6.1, wonach der Zeitpunkt des Entscheids massgeblich ist, wo eine Rechtsmittelinstanz reformatorisch selber die Vergleichsobjekte erhoben hat). Ebenfalls nicht zu berücksichtigen sind eine Schenkung aus dem Jahr 2014 und ein Verkauf zum Ertragswert aus dem Jahr 2013. Bei Letzterem ist davon auszugehen, dass es sich um eine Handänderung unter besonderen Umständen und nicht zu Marktpreisen handelte. Aus den verbleibenden 10 Verkäufen resultiert ein Faktor von 2.2.

b) Die Statistik der Gewerbeverkäufe für den Verwaltungskreis Emmental weist für die massgebliche Zeit 16 Handänderungen auf. Davon fehlen bei zwei Geschäften die Angaben zum Faktor und ein Geschäft ist nicht zu berücksichtigen, da es eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip betrifft. Aus den verbleibenden 13 Verkäufen resultiert ein Faktor von 2.2.

c) Diese 23 Handänderungen aus den Verwaltungskreisen G. und Emmental stellen eine hinreichend grosse Zahl für einen Vergleich nach der Faktormethode dar. Für ei-

nen Bezug der Statistiken aus den Kantonen Solothurn und Aargau besteht bei dieser Ausgangslage keine Veranlassung. Das Erfordernis, dass die für den Vergleich massgebliche Gegend umso grösser sein muss, je grösser der zu veräussernde Bauernbetrieb und je spezieller dessen landwirtschaftliche Nutzungsweise ist, wird vom Bundesgericht nur beim direkten Vergleich beachtet (BGer 2C_46/2015, E 5.2). Für einen Vergleich anhand der Faktormethode ist die Gegend mit den beiden bernischen Verwaltungskreisen G. und Emmental genügend weit gefasst. Die beiden aneinandergrenzenden Kreise unterstehen einer einheitlichen kantonalen Verwaltungsrechtsprechung und einer für die Festlegung des Ertragswerts wichtigen, ebenso einheitlichen Steuerpraxis. Beide Kreise sind in weiten Teilen ländlich geprägt. Gleichzeitig umfassen sie immerhin eine Fläche von mehr als 1'000 km², mehr als 80 Gemeinden und mehr als 170'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Kanton Solothurn werden geringfügig (Faktor 2.7) und im Kanton Aargau deutlich (Faktor 4.3) höhere Preise bezahlt. Ein Abstellen auf diese Handänderungen würde bei den vorliegenden Gegebenheiten einen Vergleich nach Art. 66 BGG in unnötiger Weise verzerren und preistreibend wirken.

d) Aus diesen Erwägungen erhellt, dass für die Bestimmung der Höchstpreisgrenze vorliegend das 2.2-Fache des Ertragswerts massgebend ist. Dieser Faktor ist gestützt auf Art. 66 Abs. 1 BGG um 5% zu erhöhen, sodass ein Faktor von 2.3 zur Anwendung kommt.

- 11.** Der Regierungsstatthalter hat verschiedene Zuschläge auf den von ihm ermittelten höchstzulässigen Erwerbspreis gemacht, da sich das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ durch einige Besonderheiten auszeichne, welche seinen Wert zusätzlich steigern und damit einen höheren Verkaufspreis rechtfertigen würden. Insgesamt kommt der Regierungsstatthalter zum Schluss, dass aufgrund des im Verkehrswertgutachten ermittelten höheren Ertragswerts ein Zuschlag von Fr. 399'425.-- resultiere. Im Folgenden ist zu prüfen, ob die vom Regierungsstatthalter gemachten Zuschläge zulässig sind.

a) Wie vorstehend dargelegt, drängt sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch bei Anwendung der Faktormethode ein Zuschlag für die Gebäude auf, wo diese einen signifikant überdurchschnittlichen Zeitwert haben oder wo in neuerer Zeit erhebliche Investitionen getätigt wurden (BGer 2C_46/2015, E. 5.3). Grundsätzlich dürfen Zuschläge nur gemacht werden, wenn einem Umstand in der Ertragswertschätzung nicht bereits genügend Rechnung getragen wurde, ansonsten käme es zu einer doppelten Berücksichtigung (AGVE 2002 119 S. 485). Sodann ist es bei der Faktormethode unerlässlich, dass nichtlandwirtschaftliche Objekte wie Wohnraum über dem Normalbe-

darf vor dem Vergleich ausgeschieden werden und deren Wert gesondert ermittelt wird (Goldenberger/Hotz, Kommentar zum BGG, N. 17 zu Art. 66 BGG).

b) aa) Betreffend die Milchvihscheune (Gebäude Nr. 124e) führt der Regierungsstatthalter aus, im Verkehrswertgutachten sei ausgehend vom amtlichen Wert von Fr. 170'500.-- ein Zuschlag aufgrund einer Erhöhung der Anzahl der Liegeboxen gemacht und der Ertragswert auf Fr. 184'600.-- veranschlagt worden.

bb) Gemäss Grundstückprotokoll beträgt der amtliche Wert der Scheune Nr. 124e Fr. 186'300.--. Dieser Wert ist somit sogar höher als der im Verkehrswertgutachten angenommene. Es ist nicht ersichtlich, wann und inwieweit seit der aktuellen Schätzung Investitionen in dieses Ökonomiegebäude getätigt worden sind, die vorliegend zu berücksichtigen wären. Ein allfälliger Zuschlag für die Milchvihscheune erweist sich mithin von vornherein nicht als angebracht.

c) aa) Betreffend den Wohnraum macht der Regierungsstatthalter geltend, dass zwei von drei Wohnungen im Wohnhaus des landwirtschaftlichen Gewerbes „H.“ zu nichtlandwirtschaftlichen Wohnzwecken vermietet würden. Für diese Wohnungen, eine 4,5-Zimmer- und eine 2,5-Zimmer-Dachwohnung, seien im Verkehrswertgutachten zur Ermittlung des Ertragswerts marktkonforme Mietwerte eingesetzt worden. Für die Berechnung des Mietwerts habe der Gutachter „die höchst- und bestmögliche Nutzung, die physisch möglich, angemessen bzw. gerechtfertigt, rechtlich zulässig sowie finanziell durchführbar ist“ angenommen. Daraus resultiere ein Ertragswert der nichtlandwirtschaftlich nutzbaren Wohnfläche von insgesamt Fr. 390'675.--.

bb) Auf landwirtschaftlichen Gewerben vorhandener Wohnraum wird im Rahmen der amtlichen Schätzung in Raumeinheiten (RE) umgerechnet. Ausgehend von Betriebstyp und -grösse wird der landwirtschaftliche Normalbedarf an Wohnraum in RE festgestellt und gemäss Schätzungsanleitung kapitalisiert (Schätzungsanleitung Ziff. 4 Wohnhäuser und Ziff. 12 Mietwertkapitalisierung). Auf vielen landwirtschaftlichen Gewerben ist indessen mehr Wohnraum vorhanden, als für die Sicherstellung der betrieblichen Aufgaben notwendig ist. Solcher Wohnraum wird gemäss Schätzungsanleitung ausgehend vom auf dem Wohnungsmarkt effektiv erzielbaren Mietzins geschätzt (Schätzungsanleitung, Ziff. 4.1 Vorgehen). Dies entspricht Art. 10 Abs. 3 BGG, wonach nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen werden. Für die Beurteilung der Höchstpreisgrenze nach Art. 66 BGG ist jedoch gerade nicht auf den Ertragswert abzustellen, wird doch dieser hier nur als

Hilfsgrösse verwendet (vgl. vorstehende E. 8.b.cc). Wohnraum über dem Normalbedarf ist vielmehr vor dem Vergleich mit andern Verkaufsobjekten auszuscheiden und die Bewertung wie bei nichtlandwirtschaftlichen Objekten vorzunehmen (vgl. BGer 2C_46/2015, E. 5.4; Goldenberger/Hotz, a.a.O., N. 17 zu Art. 66 BGG). In der Rechtsprechung ist zu diesem Zweck die Mischwertmethode anerkannt. Diese stellt ein gewichtetes Mittel zwischen Ertragswert und Realwert dar (Hofer, a.a.O., N. 32 zu Art. 10 BGG). Sie kann auch im Rahmen von Art. 66 BGG Anwendung finden, wenn keine konkreten Vergleichspreise vorliegen (BGer 2C_46/2015, E. 7.2). Daraus erhellt, dass der Verkehrswert des nichtlandwirtschaftlichen Wohnraums dem vorher ermittelten höchstzulässigen Preis zugeschlagen werden darf.

cc) Das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ weist drei Wohnungen auf. Gemäss Grundstückprotokoll umfasst die 4,5-Zimmer-Wohnung EG + OG Süd 7,6 RE landwirtschaftlichen Wohnraum. Sie ist somit zum landwirtschaftlichen Ertragswert gemäss amtlicher Schätzung mit Fr. 92'586.-- zu veranschlagen. Die 2,5-Zimmer-Wohnung DG weist 4 RE über dem Normalbedarf liegenden Wohnraum auf. Gemäss Verkehrswertgutachten beträgt der Realwert Fr. 180'338.-- und der nichtlandwirtschaftliche Ertragswert Fr. 214'286.--, wobei dieser einfach gewichtet wird. Daraus resultiert gemäss Verkehrswertgutachten ein Verkehrswert von Fr. 197'312.--. Der Beschwerdeführer bringt zwar vor, dass der der Ertragswertberechnung zugrunde gelegte Mietwert wohl viel zu hoch angesetzt worden sei, da der Ertragswert höher als der Realwert sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Ertragswert dafür nur einfach gewichtet ist. Die Schätzung gemäss Verkehrswertgutachten ist plausibel und kann als Grundlage für die Bewertung des Wohnraums über dem Normalbedarf dienen.

Bezüglich der 5,5-Zimmer-Wohnung EG + OG Nord berücksichtigt das Verkehrswertgutachten jedoch nicht, dass diese 7,4 RE Wohnraum für den Normalbedarf und 1,6 RE über dem Normalbedarf umfasst. Die Werte sind somit für diese Wohnung genauer auseinanderzudividieren. Gemäss Grundstückprotokoll beträgt der amtliche Wert für die landwirtschaftlichen 7,4 RE Fr. 90'149.--. Dieser ist vorliegend verbindlich. Für die 1,6 RE über dem Normalbedarf ist hingegen vom – analog zur 4,5-Zimmer-Wohnung ermittelten – Verkehrswert gemäss Verkehrswertgutachten auszugehen. Dieser beträgt für die ganze 5,5-Zimmer-Wohnung Fr. 303'441.-- was für 1,6 RE Fr. 53'945.-- ausmacht.

d) aa) Der Regierungsstatthalter berücksichtigt im Rahmen der Zuschläge auf den Erwerbspreis weiter, dass das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ beispielhaft arrondiert sei. So würden keine fremden Grundstücksflächen in sein Einzugsgebiet hineinreichen, die Grundstücke seien nicht von öffentlichen Verkehrswegen, Bächen oder Elektrizitäts-

leitungen durchquert und würden einen grossen zusammenhängenden Komplex bilden. Für die Wasserversorgung mittels eigener Reservoirs auf dem Betrieb veranschlagt der Regierungsstatthalter einen Zuschlag von Fr. 5'000.-- pro Jahr, wobei nicht dargelegt wird, wie sich dieser Betrag auf den Ertragswert niederschlägt.

bb) Der Umstand der guten Arrondierung ist im Ertragswert berücksichtigt (vgl. Schätzungsanleitung Ziff. 3.3.2 Parzellengrösse und -form). Gleiches gilt für die gute Wasserversorgung, wurde diese doch mit 7 von maximal 11 möglichen Punkten bewertet (vgl. Grundstückprotokoll S. 6/9; Schätzungsanleitung Ziff. 4 Wohnhäuser, Bewertungskriterium H Wasserversorgung). Auch der Wald ist in der amtlichen Bewertung enthalten (Schätzungsanleitung Ziff. 11 Wald und Grundstückprotokoll, Grunddaten). Zuschläge für Arrondierung, Wasserversorgung und Wald würden mithin eine doppelte Berücksichtigung bewirken und sind dementsprechend nicht gerechtfertigt.

e) Was schliesslich allfälliges Inventar und das Solardach betrifft, ist Folgendes festzuhalten: Sofern zwischen Verkäufer und Käufer Inventar (mobile Einrichtungen) übergegangen ist, ist dies für die Beurteilung der Höchstpreisgrenze nicht relevant. Sofern es sich jedoch um fest installierte mechanische Einrichtungen handelt, gelten diese als Gebäudebestandteile und sind im Ertragswert inbegriffen (Schätzungsanleitung Ziff. 5.1 Ökonomiegebäude; Grundsätze; Goldenberger/Hotz, a.a.O., N. 21 zu Art. 66 BGG).

Beim Solardach handelt es sich offenbar nicht um eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung, sondern um eine Installation zur Warmbelüftung, die irrtümlicherweise als Kaltbelüftung in die amtliche Schätzung einfluss (unterschiedliche Ansätze bei Kalt- und Warmbelüftung für die Mietwertbestimmung von Futterlagern gemäss Schätzungsanleitung Ziffer 5.3.5: Kaltbelüftung Fr. 9.85 pro Grossvieheinheit [GVE], Warmbelüftung: Sonnenkollektor, Wärmepumpe 15.70 pro GVE). Die vom Regierungsstatthalter vorgenommene Korrektur ist deshalb grundsätzlich nicht zu beanstanden. Der Unterschied zwischen Kalt- und Warmbelüftung schlägt allerdings nicht nur mit Fr. 706.-- zu Buche, sondern wirkt sich auf den Mietwert (Fr. 2'493.-- statt Fr. 2'253.--) und aufgrund der Kapitalisierung mit Fr. 3'935.-- auf den Ertragswert des Futterlagers in der Scheune Nr. 124e nieder (Fr. 40'869.-- statt 36'934.--; vgl. Grundstückprotokoll, S. 5/9).

f) Zusammenfassend ergibt sich, dass keine Zuschläge im Sinne eines signifikant höheren Zeitwerts oder nachgewiesener erheblicher Investitionen ersichtlich sind. Das wird im Übrigen von der Beschwerdegegnerschaft auch nicht geltend gemacht. Die von der Beschwerdegegnerschaft vorgebrachte Liste von Investitionen (Beilage 11 zur Beschwerdeantwort) betreffen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten und stellen keine

wertvermehrenden Investitionen dar, die es zu berücksichtigen gälte. Daraus erhellt, dass die vom Regierungsstatthalter vorgenommenen Zuschläge auf dem durch die Faktormethode ermittelten höchstzulässigen Erwerbspreis nicht gerechtfertigt sind. Hingegen ist ein Zuschlag von Fr. 3'935.-- für die Warmbelüftung des Futterlagers vorzunehmen.

- 12. a)** Aus diesen Erwägungen erhellt, dass sich der höchstzulässige Erwerbspreis für das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ wie folgt berechnet:

Landwirtschaftlicher Ertragswert	Fr.	682'510.--
zuzüglich höherem Ertragswert des Futterlagers wegen der Warmbelüftung	+ Fr.	3'935.--
abzüglich Ertragswert gemäss amtlicher Schätzung für Wohnraum über dem Normalbedarf		
5,5-Zimmer-Wohnung (1,6 RE)	- Fr.	39'833.--
2,5-Zimmer-Dachwohnung (4 RE)	- Fr.	97'108.--
für den Vergleich massgeblicher landwirtschaftlicher Ertragswert	Fr.	549'504.--
Multipliziert mit Faktor 2.3	Fr.	1'263'859.--
zuzüglich Verkehrswert für Wohnraum über Normalbedarf		
5,5-Zimmer-Wohnung (1,6 RE)	+ Fr.	53'945.--
2,5-Zimmer-Dachwohnung (4 RE)	+ Fr.	197'312.--
Zulässiger Höchstpreis	Fr.	1'515'116.--

b) Diese Berechnung zeigt auf, dass der von der Beschwerdegegnerschaft vereinbarte Kaufpreis für das landwirtschaftliche Gewerbe „H.“ von Fr. 3'142'800.-- übersetzt im Sinne von Art. 66 BGG und die Erwerbsbewilligung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGG zu verweigern ist. Die Erwerbsbewilligung des Regierungsstatthalters vom 7. Juni 2016 ist dementsprechend aufzuheben.

- 13. a)** Bei diesem Verfahrensausgang wird die unterliegende Beschwerdegegnerschaft kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Dementsprechend hat sie auch dem obsiegenden Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 104 Abs. 1 i.V. mit Art. 108 Abs. 3 VRPG). Diese betragen gemäss Kostennote vom 9. Januar 2017 Fr. 5'340.60 (Anwaltshonorar und -auslagen inkl. 8% Mehrwertsteuer [MWST]). Diese Kosten bewegen sich im Rahmen der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Partei-

kostenersatzes (PKV; BSG 168.811). Sie erscheinen angemessen und können somit im genannten Umfang zugesprochen werden.

b) aa) Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern ist mit Urteil vom 7. November 2016 auf die Beschwerde des A. gegen die Kostenverlegung gemäss Entscheid L2014-019HU der VOL vom 18. Juni 2015 nicht eingetreten (VGE 100.2016.223U). Das Verwaltungsgericht erwog, der Rückweisungsentscheid der VOL und die darin vorgenommene Kostenverlegung seien als Zwischenentscheide im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRPG aufzufassen (E. 1.3). Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass der Zwischenentscheid im Kostenpunkt keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil verursache und demnach erst mit dem Endentscheid anfechtbar sei. In BVR 2016 S. 231 hat das Verwaltungsgericht zudem zwischenzeitlich seine neue Praxis zur Kostenpflicht bei Rückweisungsentscheiden bekanntgegeben: Demnach ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung noch zu einer vollumfänglichen Guttheissung des Begehrens führen kann.

bb) Vor diesem Hintergrund kann die VOL auf die noch nicht rechtskräftige und der Praxis des Verwaltungsgerichts nicht entsprechende Kostenverlegung gemäss ihrem Entscheid vom 18. Juni 2015 zurückkommen (Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, N. 26 zu Art. 56 VRPG). Überwiegende Interessen des Vertrauensschutzes oder der Rechtssicherheit sind keine ersichtlich.

cc) A. hat in seiner Beschwerde vom 13. August 2014 im Hauptantrag verlangt, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und der Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes „H.“ gemäss Kaufvertrag vom 22. Juni 2012, Nachtrag vom 15. Oktober 2012 und Nachtrag vom 28. März 2013 sei nicht zu bewilligen. Mit Entscheid vom 18. Juni 2015 hob die VOL die angefochtene Verfügung auf und wies die Sache zur Neubeurteilung an den Regierungsstatthalter zurück. Da die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung noch zu einer vollumfänglichen Guttheissung des Begehrens von A. hätte führen können, gilt er als im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vollständig obsiegend und die Kosten für das Verfahren L2014-019 sind entsprechend zu verlegen.

c) Demnach hat die unterliegende Beschwerdegegnerschaft auch die Kosten für das Beschwerdeverfahren L2014-019 zu tragen. Weiter hat die Beschwerdegegnerschaft dem Beschwerdeführer diesbezüglich die Parteikosten zu ersetzen. Diese betragen

gemäss Honorarnote vom 8. Januar 2015 Fr. 7'203.30 (Anwaltshonorar und -auslagen inkl. 8% MWST). Diese Kosten bewegen sich im Rahmen der PKV und erscheinen angemessen.

Die die Beschwerdegegnerschaft bildenden Personen haben die angefallenen Kosten je im gleichen Mass verursacht. Dementsprechend haben sie die Verfahrens- und Parteikosten zu je einem Drittel zu tragen, und zwar unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 106 VRPG).

Aus diesen Gründen wird

erkannt:

1. Die Beschwerde des A. vom 15. Juli 2016 wird gutgeheissen und die Verfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises G. vom 7. Juni 2016 wird aufgehoben.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.--, werden den die Beschwerdegegnerschaft bildenden Personen zu je einem Drittel, ausmachend **je Fr. 400.--**, unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides.
3. Die die Beschwerdegegnerschaft bildenden Personen haben dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Beschwerdeverfahren vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf Fr. 5'340.60 (inkl. Anwaltsauslagen und MWST), unter solidarischer Haftbarkeit zu je einem Drittel, ausmachend **je Fr. 1'780.20**, zu ersetzen.
4. Die Kosten im Beschwerdeverfahren L2014-019 werden neu verlegt. Ziffern 3, 4 und 5 des Entscheids der VOL vom 18. Juni 2015 lauten neu wie folgt:
 3. *Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.--, werden den die Beschwerdegegnerschaft bildenden Personen zu je einem Drittel, ausmachend **je Fr. 400.--**, unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides.*

4. *Die die Beschwerdegegnerschaft bildenden Personen haben dem Beschwerdeführer die Parteikosten für das Beschwerdeverfahren vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf Fr. 7'203.30 (inkl. Anwaltsauslagen und MWST), unter solidarischer Haftbarkeit zu je einem Drittel, ausmachend **je Fr. 2'401.10**, zu ersetzen.*

5. *Aufgehoben.*

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 fünf Exemplaren einzureichen. Sie hat einen Antrag, eine Begründung und eine Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und weitere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Bern, 3. April 2017