

Münsterplatz 3a
Postfach
3000 Bern 8
Telefon 031 633 48 44
Telefax 031 633 48 52
info.vol@vol.be.ch
www.vol.be.ch

L2017-024BU

**Beschwerdeentscheid
vom 14. März 2019**



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

alle vertreten durch Rechtsanwalt D.

Beschwerdeführende

gegen

E.

vertreten durch Rechtsanwalt N.

Beschwerdegegner

und

Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises F.

betreffend bäuerliches Bodenrecht (Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises F. vom 28. April 2017)

I. Ausgangslage

1. Die Erbengemeinschaft des G. sel., bestehend aus A., B., C. und H. (nachfolgend EG G.), ist Gesamteigentümerin der Grundstücke I. Gbbl. Nrn. 1 und 2 im Gesamthalt von 142'287 m² (Hof „J.“, 136'351 m² Acker, Wiese und Weide, Wohnhaus mit Ökonomieteil Nr. 3 d sowie verschiedene weitere landwirtschaftliche Gebäude). G. sel. starb am 16. Februar 2012. Er hatte den Hof „J.“ Mitte der 1950er-Jahre erstellt und zusammen mit seiner Familie bis zum 30. April 1987 als Milchwirtschaftsbetrieb mit Ackerbau betrieben. Auf den 1. Mai 1987 wurde der Hof an den Schwiegersohn K. verpachtet, der die Milchwirtschaft weiterführte. K. starb am 14. Oktober 2012. In der Folge wurde der Hof ab diesem Zeitpunkt von H. (Ehefrau des verstorbenen K.) und ihrem Sohn E. weiterbewirtschaftet (vgl. auch den Pachtvertrag vom 27. September 2013 zwischen der EG G. und der Erbengemeinschaft des K., bestehend aus H. und ihren Söhnen E. und L. [nachfolgend EG K.]).
2. Mit Vertrag vom 30. März 2015 verkauften die Mitglieder der EG G. den Hof „J.“ an M. für Fr. 900'000.--. Die Erwerbsbewilligung war vom Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises F. (nachfolgend Regierungsstatthalter) lediglich gestützt auf den Kaufvertragsentwurf und ohne nähere Prüfung, ob es sich beim Kaufobjekt um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt oder nicht, erteilt worden. Mit Schreiben vom 10. Juni 2015 machte E. gegenüber den Mitgliedern der EG G. ein Vorkaufsrecht nach Art. 42 des Gesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) zu einem Kaufpreis von Fr. 257'930.-- geltend.
3. In einem ersten, von H. bereits am 24. Februar 2015 angehobenen Gesuchsverfahren um Feststellung der Gewerbeeigenschaft stellte der Regierungsstatthalter mit Verfügung vom 7. Mai 2015 fest, dass die Grundstücke I. Gbbl. Nrn. 1 und 2 sowie O. Gbbl. Nr. 4 (5/52) ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen. Hiergegen führten A., B. und C. bei der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern (VOL) am 2. Juni 2015 Beschwerde und beantragten die Aufhebung der Verfügung sowie die Feststellung, dass die Grundstücke I. Gbbl. Nrn. 1 und 2 kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen. Mangels eines schutzwürdigen Interesses der H. am Erlass einer Feststellungsverfügung hob die VOL die vorinstanzliche Feststellungsverfügung auf. Auf den Antrag der Beschwerdeführenden auf Feststellung, dass die Grundstücke I. Gbbl. Nrn. 1 und 2 kein landwirtschaftliches Gewerbe bilden, wurde nicht eingetreten (vgl. Entscheid L2015-021BU der VOL vom 21. Januar 2016). Dieser Entscheid blieb unangefochten und ist in Rechtskraft erwachsen.
4. Nach vorgängiger Einholung von zwei Parteigutachten (Kurzkonzept des Inforama Hondrich vom 6. Juli 2015 und Tragbarkeitsstudie des Inforama Zollikofen vom 22. Juni 2016, Vorakten pag. 197 und 228) stellte E. am 25. Juli 2016 beim Regierungsstatthalter das

Gesuch um Erteilung einer Erwerbsbewilligung sowie um die Feststellung, dass es sich bei den Grundstücken I. Gbbl. Nrn. 1 und 2 um ein landwirtschaftliches Gewerbe handle und seine Person im Sinn von Art. 9 Abs. 2 BGG zur Selbstbewirtschaftung dieses Gewerbes geeignet sei. Mit Eingabe vom 16. September 2016 beantragten A., B. und C. die Abweisung des Gesuchs und die Feststellung, dass die erwähnten Parzellen weder am 30. März 2015 (Abschluss Kaufvertrag) noch am 25. Juli 2016 (Zeitpunkt der Gesuchseinreichung) ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellten. Nach Beizug eines Rechtsvertreters seinerseits und nach gescheiterten Einigungsverhandlungen nach der Instruktionsverhandlung mit Augenschein vom 25. November 2016 änderte E. sein Rechtsbegehren am 16. März 2017 wie folgt:

„Es sei festzustellen, dass die Grundstücke I. Gbbl. Nrn. 1 und 2 in ihrer Gesamtheit spätestens seit dem 30. März 2015 (Abschluss Kaufvertrag) die Voraussetzungen für ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (...) erfüllen.“

5. Mit Verfügung vom 28. April 2017 stellte der Regierungsstatthalter fest, dass die Gesamtheit der Grundstücke I. Gbbl. Nrn. 1 und 2 sowie der Anteilschein Nr. 9 an der Alpenossenschaft P., beinhaltend 5 Anteile, sowohl vor als auch nach dem 30. März 2015 und bis dato ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGG bilden.
6. Dagegen führen A., B. und C. mit Eingabe vom 30. Mai 2017 bei der VOL Beschwerde und beantragen, die Verfügung aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an den Regierungsstatthalter zurückzuweisen; eventualiter sei die Verfügung aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Grundstücke I. Gbbl. Nrn. 1 und 2 sowie der Anteilschein Nr. 9 an der Alpenossenschaft P., beinhaltend 5 Anteile, weder am 30. März 2015 noch am 25. Juli 2016 ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn des BGG darstellten. Zur Begründung machen sie im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz habe die Gebäudesituation nicht hinreichend abgeklärt, die SAK-Werte falsch berechnet und sei auf die Argumente der Beschwerdeführenden ungenügend eingegangen und habe damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden wiederholt verletzt. Die vom Beschwerdegegner bereits bei der Vorinstanz eingereichten Parteigutachten würden abgelehnt und es werde die Einholung einer Expertise über die Gewerbeeigenschaft bei einer unabhängigen, neutralen Stelle beantragt.
7. Der Regierungsstatthalter beantragt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 29. Juni 2017 die Abweisung der Beschwerde. E. stellt in seiner Beschwerdeantwort vom 27. Juli 2017 denselben Antrag.

8. Mit Instruktionsverfügung vom 29. August 2017 stellte die VOL fest, dass H. sowie M. auf die Ausübung von Parteirechten verzichten. Gleichzeitig wurden die Parteien ersucht, ihr Rechtsschutzinteresse an einem Feststellungsentscheid darzulegen.
9. In seiner Eingabe vom 20. September 2017 legt der Beschwerdegegner dar, weshalb es unumgänglich sei, die Gewerbeeigenschaft des Landwirtschaftsbetriebs „J.“ im Zeitpunkt des Vorkaufsfalls (30. März 2015) festzustellen.

In ihrer Stellungnahme vom 4. Oktober 2017 legen auch die Beschwerdeführenden ihr Rechtsschutzinteresse an einem Feststellungsentscheid im Zeitpunkt des Vorkaufsfalls dar.

10. Nachdem sich sowohl die Beschwerdeführenden als auch der Beschwerdegegner (der Regierungsstatthalter liess sich nicht vernehmen) mit dem seitens der VOL vorgeschlagenen Experten einverstanden erklärt hatten (vgl. Eingaben der Beschwerdeführenden vom 20. November 2017 und Aktennotiz der VOL vom 27. November 2017) wurde Martin Goldenberger, Leiter Bewertung & Recht des Schweizerischen Bauernverbands, agriexpert (unter Beizug von Cornelia Hürzeler und Kevin Marolf) mit Instruktionsverfügung vom 24. Januar 2018 beauftragt, ein Gutachten zu erstellen und darin zu den von der VOL unter Einbezug der Parteien gestellten Fragen Stellung zu nehmen. Die Fragen bezogen sich auf den aktuellen Zeitpunkt (Erstellung des Gutachtens) und überdies auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags vom 30. März 2015.
11. In ihrem Gutachten vom 18. Mai 2018 (nachfolgend Gutachten agriexpert) nehmen Martin Goldenberger und Cornelia Hürzeler (nachfolgend Sachverständige) nach Besichtigung des Betriebs im Beisein der Parteien zu den aufgeworfenen Fragen Stellung (vgl. nachfolgend Ziff. II.2.a.dd).
12. Mit Instruktionsverfügung vom 16. Februar 2018 forderte die VOL von den Parteien nähere Angaben zum Verzeichnis gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 21. Juni 1995 über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG; BSG 215.124.1) an. Diese nahmen mit Eingaben vom 13. März 2018 (Beschwerdeführende) bzw. 3. April 2018 (Beschwerdegegner) hierzu Stellung.
13. Zum Gutachten agriexpert nahmen die Parteien am 27. Juni 2018 Stellung. Ergänzungsfragen an die Sachverständigen wurden keine beantragt.

14. In ihren abschliessenden Stellungnahmen halten der Regierungsstatthalter (Eingabe vom 11. Juli 2018), der Beschwerdegegner (Eingabe vom 27. August 2018) und auch die Beschwerdeführenden (Eingabe vom 31. August 2018) an ihren Anträgen fest.
15. Auf die weiteren Begründungen in der angefochtenen Verfügung und den verschiedenen Eingaben wird, soweit sie für das vorliegende Verfahren von massgebender Bedeutung sind, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Rechtliche Prüfung und Begründung

1. Formelles

Damit die Beschwerdebehörde einen Entscheid in der Sache fällen kann, müssen die prozessualen Vorbedingungen (sog. Prozessvoraussetzungen) erfüllt sein. Sind die Prozessvoraussetzungen im Entscheidzeitpunkt nicht oder nicht mehr gegeben, so kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Fallen sie im Verlaufe des Verfahrens weg, so wird das Verfahren als gegenstandslos und erledigt erklärt und vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.

a) Anfechtungsobjekt

Das Vorhandensein eines Anfechtungsobjekts ist eine Prozessvoraussetzung. Anfechtungsobjekt bildet vorliegend die Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalters vom 28. April 2017. Gemäss Art. 6 BPG ist die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter zuständig für die Erteilung von Erwerbsbewilligungen und für den Erlass von Feststellungsverfügungen nach BGGB.

b) Zuständigkeit und Überprüfungsbefugnis

Gemäss Art. 19 Abs. 1 BPG beurteilt die VOL unter Vorbehalt von Absatz 2 Verwaltungsbeschwerden gegen Verfügungen, die gestützt auf das BPG (i.V.m. Art. 84 BGGB) erlassen werden. Für das Beschwerdeverfahren gelten gemäss Art. 19 Abs. 4 BPG die Vorschriften des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Beschwerden gegen Verfügungen des Regierungsstatthalters beurteilt demnach die VOL (Art. 62 Abs. 1 Bst. b VRPG). Diese übt volle Rechts- und Ermessenskontrolle aus (Art. 66 VRPG) und prüft den Sachverhalt von Amtes wegen (Art. 18 Abs. 1 VRPG).

c) Streitgegenstand

Der Entscheid in der Sache ist ebenso wie das Verfahren grundsätzlich auf den Streitgegenstand begrenzt. Dieser bezeichnet den Umfang, in dem das mit der angefochtenen Verfügung geregelte Rechtsverhältnis umstritten ist. Zur Bestimmung des Streitgegenstands ist somit von der

angefochtenen Verfügung, dem Anfechtungsobjekt, auszugehen. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, doch gibt dieses den Rahmen des Streitgegenstands vor; der Streitgegenstand kann nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz geregelt hat (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, N. 6 zu Art. 72 VRPG).

Wie dargelegt (vgl. Ziff. II.1.a hiervor), ist das Anfechtungsobjekt im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalters vom 28. April 2017. Die Beschwerdeführenden beantragen in erster Linie die Aufhebung dieser Verfügung, weshalb der Streitgegenstand das gesamte Anfechtungsobjekt umfasst. Dieses hat lediglich noch die Feststellung der landwirtschaftlichen Gewerbeeigenschaft zum Gegenstand, nachdem der Gesuchsteller und Beschwerdegegner seine anfänglichen Rechtsbegehren um Erteilung der Erwerbserlaubnis und Feststellung der Eignung zur Selbstbewirtschaftung bereits im Laufe des Verfahrens vor dem Regierungsstatthalter hat fallen lassen.

d) Beschwerdebefugnis/Feststellungsinteresse

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 Rechtsschutzinteresse besteht – die Kaufs-, Vorkaufs- und Zuweisungsberechtigten legitimiert (Herrenschwand/Stalder, Kommentar zum BGG, 2. Auflage 2011, N. 7 sowie N. 13 zu Art. 84 BGG).

aa) Der Regierungsstatthalter erliess die vorliegend angefochtene Feststellungsverfügung auf Gesuch des Beschwerdegegners. Dieser ist Pächter und Nachkomme im Sinn von Art. 42 Abs. 1 BGG und hat ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber den am Kaufvertrag beteiligten Parteien geltend gemacht (vgl. Ziff. I.2 hiervor). Vorerst stellt sich die Frage, ob der Beschwerdegegner ein Rechtsschutzinteresse an einer Feststellungsverfügung hatte und inwieweit die Beschwerdeführenden zur selbstständigen Ausübung von Parteirechten bzw. zur selbstständigen Erhebung einer Beschwerde befugt sind.

aaa) Feststellungsinteresse des Beschwerdegegners

Gemäss Art. 84 Bst. a BGG kann jeder aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGG zu würdigende Sachverhalt bei Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses Gegenstand einer Feststellungsverfügung sein. Auch die allgemeinen Begriffe der Art. 6 bis 10 BGG sind einer Feststellungsverfügung zugänglich. Möglich ist z.B. die Feststellung, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGG (nicht) vorliegt (vgl. Herrenschwand/Stalder, a.a.O., N. 4 und N. 6 zu Art. 84 BGG).

Der Beschwerdegegner begründet sein individuelles Feststellungsinteresse damit, dass die Qualifikation eines oder mehrerer Grundstücke als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGG für die Durchsetzung des Vorkaufsrechts nach Art. 42 Abs. 1 BGG von entscheidender Bedeutung sei, zumal das Vorkaufsrecht hier nur bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen könne. Diese Qualifikation sei öffentlich-rechtlicher Natur und daher durch die Verwaltungsbehörde vorzunehmen. Dem ist beizupflichten. Das individuelle Feststellungsinteresse des Beschwerdegegners liegt vorliegend auf der Hand (vgl. hierzu ergänzend auch Erwägungen nachfolgend unter Ziff. II.1.d.aa.ccc).

bbb) Selbstständige Ausübung der Beschwerdebefugnis durch die Beschwerdeführenden

Die fraglichen Grundstücke stehen im Gesamteigentum der Mitglieder der Erbengemeinschaft des G. (vier Geschwister, vgl. Ziff. I.1.a hiervor). Wie die VOL bereits in ihrem Entscheid L2015-021BU vom 21. Januar 2016 (E. 4.c.aa) entschieden hat, stellt der Umstand, dass die Beschwerdeführenden nur einen Teil der Gesamthand vertreten (die Mutter des Beschwerdegegners hat auf eine Beschwerdeführung verzichtet), deren Beschwerdelegitimation nicht in Frage. Grundsätzlich sind Prozesse und Verwaltungsverfahren betreffend das Erbschaftsgut zwar 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, a.a.O., N. 6 zu Art. 13, können auch einzelne Gesamthänder Feststellungsverfügungen erwirken [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.]). Konsequenterweise muss den übrigen Gesamthändern, deren Interessen in einem Spannungsverhältnis zur beantragten Feststellung stehen, die Möglichkeit offenstehen, sich als Gegenpartei im Feststellungsverfahren zu konstituieren.

ccc) Feststellung auf zwei Zeitpunkte bezogen (aktuell und rückwirkend)

Weiter ist zu prüfen, inwieweit sich auch eine rückwirkende Feststellung rechtfertigt. Beim Erlass einer Feststellungsverfügung über die Frage der Gewerbeeigenschaft stellt die Verwaltungsbehörde bzw. auch die Verwaltungsjustizbehörde grundsätzlich auf die im Verfügungszeitpunkt vorherrschende Sachlage ab (vgl. Eduard Hofer, Kommentar zum BGGB, 2. Auflage 2011, N. 94a zu Art. 7 BGGB und N. 11 und 11a zu Art. 84 BGGB). Wie die Parteien in ihren Eingaben vom 20. September 2017 (Beschwerdegegner) und 4. Oktober 2017 (Beschwerdeführende) jedoch einhellig und zu Recht geltend machen, ist vorliegend (auch) eine rückwirkende Beurteilung der Gewerbeeigenschaft im Verwaltungsverfahren angezeigt. Dies aus folgenden Gründen:

Die Abwicklung des zwischen der EG G. und der Käuferschaft M. am 30. März 2015 abgeschlossenen Kaufvertrags steht in engem Zusammenhang mit der Frage, ob das Kaufobjekt ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt oder nicht. Wird nämlich ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so haben daran die nachgenannten Verwandten des Veräusserers ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 1. jeder Nachkomme; 2. jedes Geschwister und Geschwisterkind, wenn der Veräusserer das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat (Art. 42 Abs. 1 BGGB). Der Beschwerdegegner hat im Anschluss an den Vertragsabschluss das Vorkaufsrecht im Sinn von Art. 42 Abs. 1 Ziffer 1 BGGB ausgeübt. Zur Überprüfung dieses hier zur Diskussion stehenden gesetzlichen Vorkaufsrecht ist grundsätzlich der Zivilrichter zuständig (vgl. die Bestimmungen des ZGB [Art. 681 ff.] und Büsser/Hotz, Kommentar zum BGGB, a.a.O., N. 16 zu den Vorbemerkungen zu Art. 42 – 46).

Die Konkretisierung der in den Art. 6 bis 9 BGGB enthaltenen allgemeinen Begriffe ergibt sich jedoch aus dem öffentlichen Recht und fällt in die Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden, zumal es sich beim BGGB um zweckgerichtetes Sonderrecht handelt. In prozessualer Hinsicht hat diese Konkretisierung somit grundsätzlich im Verwaltungsverfahren bzw. im Verwaltungsprozess zu erfolgen (vgl. dazu im Detail Reinhold Hotz, Verfahrensrechtliche Probleme bei der Konkretisierung allgemeiner Begriffe des bürgerlichen Verfahrensrechts, BIAR 2001, S. 67 ff.). Statt einen Zivilprozess einzuleiten, ist es in der Regel zweckmässiger und kostengünstiger, die im Zivilprozess wesentlichen allgemeinen Begriffe vorweg durch Feststellungsverfügung fallbezogen konkretisieren zu lassen (vgl. Reinhold Hotz, a.a.O., S. 87).

Im Übrigen sollen Feststellungsverfügungen den Betroffenen erlauben, richtig zu disponieren und zu vermeiden, dass Vorkehren getroffen werden, die sich nachträglich als unzulässig und nutzlos erweisen (vgl. Botschaft BGGB, BBl 1988 III 1058 f.). Der Feststellungsentscheid bildet die Grundlage für die nach Zivilrecht zu erfolgende erbrechtliche Auseinandersetzung (BGE 137 II 182 E. 3.7.4.2).

Ob ein Zivilverfahren vorliegend bereits angehoben wurde, entzieht sich der Kenntnis der VOL. Jedenfalls ist damit zu rechnen, dass das Zivilgericht seinen Entscheid aussetzen wird, bis die BGGB-Bewilligungsbehörde festgestellt hat, ob der betroffene Betrieb, bezogen auf die konkrete Streitigkeit, ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt oder nicht. An die Feststellungen der Bewilligungsbehörde über sämtliche aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGGB zu würdigenden Sachverhalte, einschliesslich der Feststellungen über die allgemeinen Begriffe nach Art. 6-10 BGGB, sind die Zivilgerichte grundsätzlich gebunden (vgl. BGE 129 III 186 E. 2.3; Urteil 5A_522/2013 des Bundesgerichts vom 23. April 2014 E. 7.2).

Gemäss der Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer Feststellungsverfügung nach Art. 84 BGGB auch ein Sachverhalt beurteilt werden kann, der zu einem früheren Zeitpunkt bestand. So können für die verschiedenen Anwendungsbereiche von Art. 7 BGGB verschiedene rechtsrelevante Beurteilungszeitpunkte zur Anwendung kommen. Während bei einer bodenrechtlichen Feststellungsverfügung nach Art. 84 BGGB – wie bereits erwähnt – grundsätzlich die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entscheids durch die Bewilligungsbehörde massgebend sind, kommen im Fall der Ausübung der Vorkaufsrechte 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, a.a.O., N. 94a zu Art. 7 BGGB; N. 7a zu Art. 47 BGGB; N. 2 und 13 zu Art. 42 BGGB; N. 5 zu Art. 49 BGGB und N. 11 zu Art. 84).

Hieraus ergibt sich, dass die Parteien auch ein schutzwürdiges Interesse an der bodenrechtlichen Feststellung haben, ob im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages (30. März 2015) ein landwirtschaftliches Gewerbe vorlag. Im vorliegenden Feststellungsverfahren sind die Voraussetzungen betreffend die Gewerbeeigenschaft daher sowohl im Zeitpunkt des Eintritts des möglichen Vorkaufsfalls als auch im aktuellen Zeitpunkt zu überprüfen. Im Einvernehmen mit den Parteien wurde der Gutachterauftrag denn auch entsprechend formuliert.

bb) Die Beschwerdeführenden haben somit ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse gemäss Art. 65 Abs. 1 c VRPG und sind zur Beschwerde befugt. Das Rechtsschutzinteresse richtet sich nicht nur auf die aktuelle, sondern auch die rückwirkende Feststellung der Gewerbeeigenschaft im Zeitpunkt des Kaufvertrages vom 30. März 2015.

e) Form und Frist

Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht (Art. 67 VRPG), sodass darauf eingetreten werden kann.

f) Verletzung des rechtlichen Gehörs

aa) Argumente der Parteien

Die Beschwerdeführenden machen im Wesentlichen geltend, der Regierungsstatthalter sei nicht auf die in ihrer Stellungnahme vom 17. April 2017 erhobenen Rügen eingegangen, wonach die SAK-Faktoren für die Ausmast falsch berechnet worden seien. Zudem habe er bei der SAK-Berechnung lediglich auf die GELAN-Auszüge abgestellt und keine eigene, bodenrechtliche SAK-Berechnung vorgenommen. Weiter sei er auf Diskrepanzen bei Angaben über das landwirtschaftliche Einkommen des Beschwerdegegners im Zusammenhang mit der Tragbarkeit nicht eingegangen. Damit habe er das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden wiederholt verletzt.

Der Regierungsstatthalter äussert sich in seiner Eingabe vom 29. Juni 2017 nur indirekt zum Vorhalt der Gehörsverletzung. Er hält diesbezüglich einzig fest, die Rüge, der SAK-Faktor bezüglich der künftigen Kuhhaltung sei im Gutachten des Inforama vom 22. Juni 2016 falsch berechnet worden, eigne sich nicht dazu, das Beweisergebnis zu ändern oder den Entscheid zu beeinflussen, da diese Rüge die künftige und nicht die gegenwärtige Selbstbewirtschaftung betreffe. In der angefochtenen Verfügung selber äusserte er sich zum Anspruch auf rechtliches Gehör bei der Erhebung von Beweisen und zu den Gründen, weshalb er auf die Anordnung einer weiteren Expertise im Rahmen des Gesuchsverfahrens verzichtet habe (vgl. Vorakten pag. 05, Ziff. 11 und 12 der angefochtenen Verfügung).

Der Beschwerdegegner führt in seiner Beschwerdeantwort vom 27. Juli 2017 aus, das rechtliche Gehör sei beiden Parteien hinreichend gewährt worden. Inwiefern die Vorinstanz ihrer Pflicht zur Prüfung und Würdigung der Parteieingaben sowie deren angemessenen Berücksichtigung im Feststellungsentscheid nicht nachgekommen sein solle, sei von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert dargelegt worden. Die Vorinstanz habe sich mit den massgeblichen Voraussetzungen für die Beurteilung des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Gewerbes in der gebotenen Kürze auseinandergesetzt und sei auf die Argumente in der Eingabe der Beschwerdeführenden im Einzelnen eingegangen. Im Umstand, dass die Vorinstanz Beweisanträge begründet abgelehnt habe, sei keine Verletzung des rechtlichen Gehörs auszumachen. Der Entscheid werde in rechtlicher Hinsicht in gebotenem Umfang über fünf DIN-A4-Seiten praxisnah, stringent und verständlich begründet.

bb) Rechtliche Grundlagen

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist eine grundlegende Verfahrensgarantie. Er dient einerseits der Sachverhaltsaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht dar (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 1 zu Art. 21 VRPG). Auf Gesetzesebene ist der Grundsatz des rechtlichen Gehörs in Art. 21 ff. VRPG konkretisiert. Der Anspruch auf

rechtliches Gehör verlangt u.a., dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Die Begründung eines Verwaltungsakts muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Sie müssen in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Behörde ist aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde leiten liess (vgl. etwa BGE 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 5 f. zu Art. 52 VRPG; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N. 1070 f.). Die Anforderungen an die Begründungsdichte sind umso höher, je komplexer oder umstrittener ein Sachverhalt ist, je stärker in die individuellen Rechte eingegriffen wird und je grösser der Entscheidungsspielraum der verfügenden Behörde ist (Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 2011, S. 66). Der Gehörsanspruch umfasst auch, erhebliche Beweise beizubringen und mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden. Ein Beweisantrag ist dann erheblich, wenn er dazu geeignet ist, das Beweisergebnis zu ändern oder den zu treffenden Entscheid zu beeinflussen. Eine Pflicht zum Einholen eines Gutachtens oder zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn sich die Verhältnisse nicht anders schlüssig klären lassen. Rechtsfragen sind nicht Sachverständigen zu unterbreiten, sondern von der entscheidenden Behörde selber zu beantworten (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 4 zu Art. 21 VRPG, N. 10 zu Art. 18 und N. 24 zu Art. 19 VRPG). Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör führt – vorbehaltlich einer Heilung durch die Rechtsmittelinstanz – zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 4 und N. 16 zu Art. 21 VRPG).

cc) Würdigung

Aus der angefochtenen Verfügung geht hervor, von welchen Überlegungen sich der Regierungstatthalter bei der Entscheidungsfindung hat leiten lassen. Er hat dargelegt, auf was er bei der Grundstück- und Gebäudebeurteilung und bei der SAK-Analyse abgestützt hat (Bezug auf Parteigutachten und GELAN-Auszüge, Hinweis auf Erwägungen in früherem Verfahren) und weshalb er auf eine nähere Prüfung der Tragbarkeit und in diesem Zusammenhang die nähere Betrachtung der Einkommensverhältnisse des Beschwerdegegners verzichtet hat. Er war nicht verpflichtet, sich zu sämtlichen Vorbringen der Beschwerdeführenden zu äussern. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs wegen Missachtung der Begründungspflicht ist vorliegend nicht auszumachen. Auch im Umstand, dass der Regierungstatthalter auf die Anordnung eines externen Gutachtens verzichtet hat, ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu sehen. So wurden Beweiserhebungen in der Sache bereits in einem früheren Verfahren (L2015-021BU) durchgeführt und gerade im Zusammenhang mit dem Bewirtschaftungskonzept nun noch ergänzt und aktualisiert. Abgestützt auf die beiden Parteigutachten und nach Durchführung einer Instruktionsverhandlung vor Ort mit Augenschein hat der Regierungstatthalter – nachdem die Parteien die Frist für eine

gütliche Einigung ungenutzt verstreichen liessen – darauf verzichtet, weitere Beweismassnahmen anzuordnen. Sein Verzicht auf die Einholung eines Gutachtens im Umfang des hier im Beschwerdeverfahren nun vorliegenden, ist nicht zu beanstanden. Die Forderung, bereits erstinstanzlich im Verwaltungsverfahren derart umfangreiche und teure Expertisen auf einseitigen Antrag anordnen zu lassen, übersteigt die für eine erste Prüfung und Beurteilung eines mehr oder wenig durchschnittlichen Feststellungsverfahrens vernünftigerweise zur Verfügung zu stellenden Ressourcen.

2. *Materielles*

a) Argumente der Verfahrensbeteiligten und der Sachverständigen

aa) Beschwerdeführende

Die Beschwerdeführenden machen im Wesentlichen geltend, bei den Gebäuden seien seit der Erstellung im Jahr 1955 keine substanziellen wertvermehrenden Investitionen mehr getätigt worden; jene seien nicht mehr zeitgemäss und der Kuhstall sei nicht mehr tierschutzkonform. Der Regierungsstatthalter habe auf die Gebäude nur summarisch Bezug genommen und damit das selbst zitierte Gebot, eine objektive Beurteilung vorzunehmen, verletzt. Ein Betrieb, der über Jahrzehnte von der Substanz gelebt habe, könne unmöglich für eine weitere Generation von der Substanz leben. Investitionen seien unabdingbar und deshalb bei der Gewerbeprüfung zwingend zu berücksichtigen. Die vorhandenen Grundstücke, Bauten und Anlagen müssten sich als Grundlage für einen Landwirtschaftsbetrieb eignen, damit eine Qualifikation als Gewerbe überhaupt erst in Frage komme. Bezüglich der Wirtschaftsgebäude sei die Anforderung nur dann erfüllt, wenn sie ohne grosse Investitionen funktionsfähig seien. Andernfalls müsse geprüft werden, ob Umbau, Instandstellung oder Ersatz tragbar seien. Die Frage nach der Tragbarkeit von Investitionen sei nicht nur im Zusammenhang mit der Anwendung von Art. 7 Abs. 4 Bst. b BGG von Bedeutung, sondern ganz generell, also auch im Zusammenhang mit der Frage, ob die vorhandenen Bauten und Anlagen dem Betrieb als Grundlage dienen können. Der Regierungsstatthalter hätte somit den Investitionsbedarf für Stall und Wohnhaus klären müssen. Bei der Übernahme eines Betriebs durch einen betreffend Übernahmepreis bevorzugten selbst bewirtschaftenden Verwandten sei nicht nur ein SAK-Wert von 1.0 SAK entscheidend. Zu prüfen sei auch, ob der Ansprecher in der Lage sei, den Hof funktionsfähig zu erhalten und wo nötig zu investieren. Sinn mache nur, wenn der Hof für eine Generationendauer als Existenzgrundlage diene. Vorliegend sei der Stall für die Haltung von Milchkühen nicht mehr geeignet. Die praktizierte Ausmast sei eine Verlegenheitslösung und stelle keinen zukunftssträchtigen, eigenen Betriebszweig dar. Im Parteigutachten des Inforama Hondrich vom 6. Juli 2015 sei denn auch vorgeschlagen worden, auf Mutterkuhhaltung umzustellen. Dies wohl deshalb, weil der Umbau für einen Laufstall für Mutterkühe viel zu teuer wäre. Im zweiten Parteigutachten habe man dann versucht, über ein Konzept mit Ausmastkühen und der damit zusammenhängenden Behauptung,

damit müsse der alte Stall vorläufig nur geringfügig saniert werden, die vom Beschwerdegegner gewünschte Gewerbeeigenschaft zu erzielen.

Zu den SAK-Faktoren betreffend die Tierhaltung wird ausgeführt, das Argument des Regierungsstatthalters, allein mit der Rindviehhaltung entstehe ein genügender Arbeitsaufwand, um vorliegend auf ein landwirtschaftliches Gewerbe schliessen zu können, sei falsch, zumal er sich dabei auf die seinerzeitige Milchviehhaltung von K. beziehe. Die SAK-Berechnung bei der Haltung von Ausmastkühen müsse nach anderen Kriterien erfolgen. Dabei spiele auch die Dauer der Umtriebe eine Rolle. Es könne nicht von 20 Ausmastkühen und drei Umtrieben ausgegangen werden. Bei Ausmastkühen betrage der anwendbare SAK-Faktor 0.003 bzw. 0.027 pro Grossvieheinheit (GVE) und bei nicht ganzjähriger Ausmast könnten die GVE nur anteilmässig berücksichtigt werden. Im Übrigen dürften die Tierplätze nur dann in die SAK-Berechnung einbezogen werden, wenn sie längerfristig ausnutzbar seien. Zudem sei von der Vorinstanz nicht antragsgemäss abgeklärt worden, ob Pensionspferde noch als Nutztiere im Sinn von Art. 3 i.V.m. Art. 27 LBV gälten.

Zu den SAK-Faktoren betreffend den Pflanzenbau wird geltend gemacht, die mit der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zusammenhängenden SAK-Werte seien stark zu relativieren. Fast ein Drittel des vom Beschwerdegegner beanspruchten SAK-Wertes werde aus dem Anbau von rund einer Hektare Karotten hergeleitet. Der Beschwerdegegner habe selber aber noch nie Karotten angebaut, auch nicht sein Vater oder Grossvater. Zutreffend sei hingegen, dass ab dem Jahr 2003 eine Fläche von 50 Aren oder mehr S. (T.) für den Anbau von Karotten auf seine Rechnung zur Verfügung gestellt worden sei. Der Anbau von Karotten, wie er hier betrieben werde, habe objektiv betrachtet und vom Arbeitsaufwand her mit dem Anbau von eigentlichen Spezialkulturen nichts zu tun. Karotten würden mit grossen Maschinen gesät, gedüngt, gespritzt und dann mit einem Vollemter geerntet. Der Arbeitsaufwand sei daher nicht höher als derjenige für Ackerkulturen wie beispielsweise Zuckerrüben. Es könne nicht angehen, dass überall dort, wo der Boden grundsätzlich für den Anbau von Karotten geeignet sei, ein Karottenanbau in die SAK-Berechnung miteinbezogen werde. Der Anbau von Spezialkulturen müsse einen sinnvollen und realistischen Teil des Betriebskonzepts darstellen. Ein solches Konzept sei vorliegend nicht gegeben. Im Übrigen fehlten für die geltend gemachte Bewirtschaftung die nötigen Maschinen und der fragliche Produktionszweig dürfe nicht in die SAK-Berechnung einfließen.

Betreffend den vom Regierungsstatthalter ermittelten SAK-Wert wird generell bemängelt, die Berechnung stütze auf die auf einer Selbstdeklaration basierenden GELAN-Auszüge ab. Anerkannt würden lediglich die für die landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) berücksichtigten Faktoren (SAK-Wert von 0.3). Die weiter geltend gemachten Faktoren würden bestritten und müssten näher geprüft werden.

Zum erwirtschafteten Einkommen wird u.a. ausgeführt, auch bei einer objektiven Betrachtungsweise müsse abgeklärt werden, ob der fragliche Betrieb geeignet sei, das Lebenszentrum des Bauern und seiner Familie und eine Existenzgrundlage darzustellen. Mit einem landwirtschaftlichen Einkommen von Fr. 34'923.-- pro Jahr lasse sich eine Gewerbeeigenschaft nicht begründen. Pro SAK werde mit 2.66 VbE (Verbrauchereinheit) gerechnet. Gemäss dem dafür massgebenden Grundlagenbericht agroscope 2014 liege der Privatverbrauch im Talgebiet bei Fr. 26'244.--. Dies ergebe somit einen Familienverbrauch von Fr. 69'800.--. Das vorliegend erzielte landwirtschaftliche Einkommen sei damit längst nicht erreicht.

Das Inforama als Gutachterinstanz werde abgelehnt, da dieses gegenüber dem Beschwerdegegner eine Beraterstellung ausübe und daher nicht von der eingeschlagenen Linie abweichen könne.

Zum Gutachten agriexpert bringen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen vor, die wichtigste Erkenntnis sei, dass der Betrieb „J.“ auf der Basis Ausmastkühe, also dem vom Beschwerdegegner geltend gemachten Produktionsprogramm, in keinem Zeitpunkt die SAK-Grenze von 1.0 erreiche, selbst dann nicht, wenn Spezialkulturen und Pensionspferde berücksichtigt würden. Der Betrieb stelle somit kein landwirtschaftliches Gewerbe dar und weitere Kriterien, die bei der Gewerbebeurteilung neben dem SAK-Wert berücksichtigt werden müssten, seien daher nicht mehr zu prüfen. Auf der Basis Milchviehhaltung werde die SAK-Grenze zwar gemäss dem Gutachten in gewissen Konstellationen von 1.0 überschritten. Diese früher praktizierte Bewirtschaftungsform sei aber aufgegeben worden und in den schon seit Jahren dauernden Streitigkeiten habe der Beschwerdegegner nie geltend gemacht, wieder in die Milchproduktion einsteigen zu wollen. Dies zu Recht, denn eine solche sei angesichts der Betriebsstruktur (kleine Betriebsfläche, veralteter Stall) und des Marktumfeldes völlig unzeitgemäss. In ihren Schlussbemerkungen vom 31. August 2018 halten die Beschwerdeführenden ergänzend fest, zwar existiere keine Milchkontingentierung mehr, aber Milch produzieren könne nur, wer über einen Abnehmer bzw. über einen entsprechenden Vertrag verfüge (Art. 37 LwG). Der Bundesrat habe am 15. November 2017 den Standardvertrag der Branchenorganisation Milch für allgemeinverbindlich erklärt. Dies bedeute, dass alle Käufer und Verkäufer von Rohmilch die allgemeinverbindlichen Bestimmungen im Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2021 einhalten müssten. Der Beschwerdegegner lege keinen solchen Abnahmevertrag vor und mache auch keinen Einstieg in die Milchproduktion als Option geltend. Er sei zu 90 Prozent bei der Q. AG in R. angestellt und gebe nicht an, dass er das Pensum anpassen wolle. Bei der Gewerbequalifikation dürfe das Produktionsprogramm des in Frage stehenden Betriebs nicht unberücksichtigt bleiben. Eine Betriebsumstellung auf Milchwirtschaft stellen die Beschwerdeführenden damit in Abrede.

Betreffend den Pflanzenanbau wird geltend gemacht, die auf dem Betrieb „J.“ angebauten Karotten dürften keinesfalls mit dem hohen Faktor für Spezialkulturen in die Berechnung einfließen.

Bezüglich des Aufwands bestünden keine Unterschiede zu „normalen“ Ackerkulturen. Es reiche nicht aus, dass der Boden für den Anbau von Spezialkulturen geeignet sei; der Anbau müsse sinnvoll sei. Vorliegend werde, bei einer selbst für Schweizer Verhältnisse weit unterdurchschnittlichen Betriebsfläche von 13.6 ha (LN), hauptsächlich auf Rinderhaltung gesetzt. Die vorhandene LN werde deshalb für die Futtergewinnung (Kunstwiese, Weide, Silomais, Futtergetreide etc.) benötigt. Deshalb und auch aus Fruchtfolgegründen bleibe nur noch eine kleine Fläche für weitere Kulturen übrig. Mit solch kleinen Flächen könnten keine Spezialkulturen angebaut werden (fehlende Abnahmeverträge von Grossverteilern, Gemüsehändlern, fehlendes Interesse an Kleinproduzenten; eigene Vermarktungsstruktur nur bei grösseren Flächen sinnvoll). Im Übrigen handle es sich bei Pariserkarotten ohnehin nicht um Spezialkulturen, zumal Pariserkarotten nach den vom Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) herausgegebenen Weisungen und Erläuterungen zur LBV (sowohl in den Versionen 2016 als auch 2018) als Konservengemüse gelte und solches gemäss Art. 15 Abs. 1 LBV nicht als Spezialkultur im Sinn der Landwirtschaftsgesetzgebung gewertet werden könne.

Weiter wird die Berechnung der Sachverständigen bei der Haltung von Ausmastkühen auf der Annahme von 3 möglichen Umtrieben bestritten und der gehaltene Rinderbestand wird in Frage gestellt. Zudem wird die Einkommenssituation des Beschwerdegegners nochmals eingehend thematisiert und im Hinblick auf den benötigten Familienverbrauch als ungenügend erachtet. Generell werden die Aussagen der Expertin betreffend die anstehenden Investitionen bemängelt. Ferner halten die Beschwerdeführenden fest, gestützt auf vorhandene Vakuummahnen könne nicht auf die denkbaren Kuhplätze geschlossen werden, entscheidend seien die Lägerlänge und die Lägerbreite. Hier bestünden ohnehin Diskrepanzen in den Gutachten. Zudem seien die drei Mastplätze für Rindvieh im ehemaligen Schweinestall zu Recht unberücksichtigt geblieben, da dieser Platz bereits im Parteigutachten des Inforama als Jungviehstall ausgewiesen und offenbar im Gutachten agriexpert wegen der ungenügenden Masse nicht berücksichtigt worden sei.

bb) Beschwerdegegner

Der Beschwerdegegner macht im Wesentlichen geltend, die Wirtschaftsgebäude auf dem Hof „J.“ seien nicht neu erbaut, aber in gut unterhaltenem und einwandfreiem gebrauchstauglichem Zustand. Die Vorinstanz habe sich anlässlich des Augenscheins vom 25. November 2016 persönlich davon überzeugen können. Zudem sei der gute Zustand aktenkundig bestätigt (vgl. Kurzkonzzept des Inforama Hondrich vom 6. Juli 2015 und Tragbarkeitsstudie des Inforama Zollikofen vom 22. Juni 2016). Dass die Gebäulichkeiten inskünftig periodisch saniert und in Stand gehalten werden müssten, sei unbestritten und Teil eines jeden landwirtschaftlichen Gewerbes, für die Beurteilung hier aber nicht massgebend. Wichtig sei, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Tier-, Gewässer-, Brandschutz u.a.) jederzeit eingehalten würden, die notwendigen Maschinen einsatzbereit seien und die Betriebsleiterwohnung bewohnt werden könne. Diese Voraussetzungen seien vorliegend aktenkundig erfüllt. Die Äusserungen der Beschwerdeführenden, wonach

die tierschutzrechtlichen Anforderungen an die Milchviehhaltung nicht mehr erfüllt sein sollten, seien aktenwidrig. Der Beschwerdegegner verweist hierzu u.a. auch auf die Kontrollrapporte des Vereins Kontrollkommission für umweltschonende und tierfreundliche Landwirtschaft (KUL) vom 2. November 2015, 29. Februar 2016 und 10. Juli 2017 sowie den Inspektionsbericht Suisse Garantie vom 10. Juli 2017. Der tatsächliche Zustand des fallbezogenen landwirtschaftlichen Gewerbes scheine den Beschwerdeführenden unbekannt und der BGGB-Kommentar werde falsch zitiert. Gemäss Kommentar müssten die Wirtschaftsgebäude ohne grosse Investitionen funktionsfähig sein. Nur für den Fall, dass dies nicht zutreffe, müsste in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob Umbau, Instandstellung oder Ersatz tragbar seien. Dies auch nur dann, wenn gesetzliche Vorschriften (Brand-, Tier-, Gewässerschutz u.ä.) nicht erfüllt seien. Erst wenn Mängel essenzielle Wirtschaftsgebäude betreffen würden und die Aufwendungen für die Sanierung nicht tragbar seien, werde die landwirtschaftliche Gewerbeeigenschaft in Frage gestellt. Die Wirtschaftsgebäude seien vorliegend nicht in neuem Zustand; ein solcher sei aber nicht Voraussetzung für die Erfüllung der Gewerbeeigenschaft. Die drohende Verlotterung der Substanz gemäss Einschätzung der Beschwerdeführenden sei frei erfunden. Die Wirtschaftsgebäude seien nachweislich ohne grosse Investitionen funktionsfähig, gesetzliche Vorschriften seien eingehalten. Dies sei von verschiedenen Seiten festgestellt worden. Die Frage nach der Tragbarkeit allfälliger künftiger Investitionen falle damit von vornherein weg. Nichtsdestotrotz habe er die Tragbarkeit möglicher Investitionen für eine Justierung der auf dem Betrieb produzierten landwirtschaftlichen Produkte abgeklärt. Dem Kurzkonzept des Inforama Hondrich vom 6. Juli 2015, der Finanzierungszusicherung über 135 % des Ertragswerts des Betriebs der AEK Bank 1826 Genossenschaft vom 3. Juni 2015 sowie der Tragbarkeitsstudie des Inforama Zollikofen vom 22. Juni 2016 könne entnommen werden, dass sowohl objektiv als auch subjektiv die Möglichkeit bestehe, das landwirtschaftliche Gewerbe zukunftsorientiert und rentabel auszurichten. Den Parteigutachten komme erhöhter Beweiswert zu und es wäre den Beschwerdeführenden freigestanden, ihrerseits ein Parteigutachten einzuholen. Jedenfalls brächten sie nichts vor, das Zweifel an der Objektivität der Parteigutachter erwecken würden.

Zur SAK-Berechnung betreffend die Tierhaltung macht der Beschwerdeführer u.a. geltend, die Beschwerdeführenden würden verkennen, dass bei der Berechnung nicht die aktuelle und konkrete Bewirtschaftung massgebend sei, sondern das objektive Bewirtschaftungspotenzial. Sowohl die Parteigutachter als auch die Vorinstanz hätten richtigerweise eine objektive Betrachtung und Beurteilung vorgenommen. Sie hätten ihre Annahmen losgelöst von der effektiven Betriebsführung getroffen. Falls wider Erwarten eine subjektive Betrachtung vorgenommen werden sollte, werde darauf hingewiesen, dass die Tierschutzbestimmungen immer eingehalten worden seien; die letzte ganzbetriebliche Kontrolle sei am 10. Juli 2017 erfolgt (vgl. Beschwerdeantwort vom 27. Juli 2017, Beschwerdeakten pag. 32). Zudem dauere eine Ausmast keinesfalls, wie von den Beschwerdeführenden behauptet, sieben bis acht Monate. Aus den Dokumenten der Tierverkehrsdatenbank für die Jahre 2016 und 2017 ergebe sich, dass die Kühe in der Regel um die

drei Monate gehalten würden. Drei Umtriebe pro Jahr und Stallplatz seien durchaus realistisch. Im Übrigen habe der Masttierbestand laufend erhöht und seit dem Jahr 2016 fast verdoppelt werden können.

Zur SAK-Berechnung betreffend den Pflanzenbau wird insbesondere geltend gemacht, es gehe vorliegend nicht darum, ob Karotten selber angepflanzt oder geerntet würden, sondern ob die Böden für den Karottenanbau geeignet seien. Eine Eignung sei klarerweise gegeben und Karotten würden auf dem Betrieb „J.“ seit dem Jahr 2000 angebaut. Aufgrund der Rechtsunsicherheit betreffend die Hofübernahme sei der Anbau vorübergehend einem Drittbewirtschafter übertragen worden. Dass bis dato noch keine vollständige Ausrüstung für den Karotteneigenanbau beschafft worden sei, sei in Anbetracht der Umstände verständlich. Dies ändere nichts daran, dass der Betrieb nachweislich geeignet sei, auf mehr als einer Hektare Spezialkulturen (namentlich Karotten) anzubauen. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, ein Kleinbetrieb könne seine Karotten nicht gewinnbringend vermarkten, sei spekulativ und beim vorliegend problemlos erfolgten Absatz unbehelflich. Im Übrigen erfolge der Kartoffelanbau seit dem Jahr 2017 bereits auf 1.4 ha nach den strengen Richtlinien SwissGap. Das Bewirtschaftungskonzept gemäss dem Parteigutachten vom 22. Juni 2016 (geplant waren 0.3 ha) sei damit bei Weitem übertroffen. Auch hier zeige sich, dass qualitativ hochstehende Produkte erfolgreich vermarktet werden könnten.

Zur SAK-Berechnung allgemein wird geltend gemacht, die SAK-Werte gemäss GELAN basierten auf standardisierten, verständlichen und einfachen Faktoren und seien aussagekräftig. Sowohl aus diesen Werten als auch aus dem Gutachten des Inforama Zollikofen gehe hervor, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 30. März 2015 der SAK-Wert der fallbezogenen Grundstücke die Gewerbeeigenschaft deutlich übertroffen hätte.

Zum erwirtschaftbaren Einkommen wird ausgeführt, die Existenzgrundlage für eine Familie sei durchaus gegeben; so habe das Heimwesen „J.“ während Jahrzehnten mehreren Familien eine hinreichende Existenz geboten. Derzeit sei er (Beschwerdeführer) neben den landwirtschaftlichen Aufgaben als Holzarbeiter tätig und stehe am Anfang einer landwirtschaftlichen Laufbahn; bereits bei einer Teilzeitarbeit von ca. 20% in der Landwirtschaft sei ihm in der Tragbarkeitsstudie des Inforama Zollikofen ein landwirtschaftliches Einkommen von Fr. 34'923.-- prognostiziert worden. Dass die Erträge durch eine Reduktion des Pensums der auswärtigen Tätigkeit deutlich gesteigert werden könnten und damit das notwendige Mindesteinkommen erzielt werden könnte, sei gutachterlich nachgewiesen und eine logische Konsequenz. Aufgrund der umstrittenen Eigentumsverhältnisse bzw. der von den Beschwerdeführenden seit Jahren geschaffenen Rechtsunsicherheit könne das Betriebspotenzial derzeit nicht ausgeschöpft werden. Immerhin habe der SAK-Wert seit dem Ableben seines Vaters jährlich erhöht werden können.

Im Zusammenhang mit den erschwerten Produktionsbedingungen weist der Beschwerdegegner ergänzend auch auf die persönliche tragische Vorgeschichte hin. So habe sein Vater, K. sel., unter Depressionen gelitten und sei alkoholabhängig gewesen. Bereits im Jahr 2010 habe dieser ein erstes Mal 10 Tage im Psychiatricentrum R. verbracht. Im Jahre 2012 folgte ein zweiter stationärer Aufenthalt von 14 Tagen. Am ersten freien Wochenende, das K. sel. wieder zuhause verbringen konnte, habe er sich entschieden, aus dem Leben zu scheiden. Bereits der Krankheitsverlauf seines Vaters und die vorzeitige Hofübernahme nach dessen Tod hätten einen Wechsel des Bewirtschaftungskonzepts unumgänglich gemacht (Näheres hierzu siehe Ziff. II.2.c.bb.bbb).

Zum Gutachten agriexpert nimmt der Beschwerdegegner im Wesentlichen wie folgt Stellung:

In seiner Stellungnahme vom 27. Juni 2018 weist er darauf hin, dass gemäss Gutachten im Anbindestall 12 Kühe, 10 Stück Jungvieh und 3 Kälber Platz fänden; effektiv bestehe aber Platz für 16 Kühe (8 Vakuumhahnen vorhanden), für 8 Stück Jungvieh und 3 Kälber. Zudem seien 3 Mastplätze für Rindvieh mit Auslauf im ehemaligen Schweinestall vorhanden. Das tatsächliche Silolagervolumen betrage 70 m³ (Holz und Drahtgittersilo) und der Milchtank fasse effektiv 700 Liter. Beim Traktor Renault R 551 handle es sich eigentlich um einen Renault 7451. Der Pflug sei seit 2012 im Einsatz und sei nicht veräussert worden. Tatsächlich seien zwei Motorsägen vorhanden und seit 2017 sei das aufgeführte Auto ein Skoda Octavia. Eine Kreiselegge sei bereits im Jahr 2015 vorhanden gewesen und im Jahr 2016 verkauft und ersetzt worden.

In seinen Schlussbemerkungen vom 27. August 2018 hält der Beschwerdegegner fest, das Gutachten agriexpert bestätige im Wesentlichen das Parteigutachten des Inforama Zollikofen vom 22. Juni 2016. Mit den SAK-Werten von 1.223 am 30. März 2015 und 1.248 am 18. April 2018 sei beweismässig erstellt, dass die fallbezogenen Grundstücke bei landesüblicher Bewirtschaftung die Gewerbegrenze im Sinn des BGGB deutlich überstiegen und in Anwendung objektiver Kriterien ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellten. Ergänzend hält er zum Einwand der Beschwerdeführenden, das „Mindestjahreseinkommen“ von Fr. 69'800.-- werde vorliegend nicht erreicht, fest, die sogenannte „objektive Wirtschaftlichkeit“, d.h. die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit des Betriebs sei nur zu prüfen, wenn gemäss Art. 7 Abs. 4 BGGB betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen sind. Das Kriterium der „ausreichenden landwirtschaftlichen Existenz“ habe sich zuletzt in Art. 620 aZGB gefunden. Dieser Artikel sei per 1. Januar 1994 aufgehoben worden (Art. 92 BGGB, AS 1993 1410). Der Gesetzgeber habe damit das Kriterium des ausreichenden Einkommens durch das objektivere Kriterium des Arbeitsaufwandes SAK ersetzt. Dies schienen die Beschwerdeführenden zu verkennen, wenn sie die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung in ihrer Eingabe vom 27. Juni 2018 erneut zum Thema machten. Angesichts des Umstandes, dass die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen funktionstüchtig seien und ihren Zweck ausreichend erfüllten,

müsse die „objektive Wirtschaftlichkeit“ bzw. die objektivierte Einkommensberechnung im Sinn von Art. 7 Abs. 4 BGG nicht überprüft werden. Der guten Ordnung halber werde indessen nochmals erwähnt, dass die fallbezogenen Grundstücke den bisherigen Betriebsführern durchaus die wirtschaftliche Existenz gesichert hätten. Bei einer Gewerbequalifikation im Sinn der Beschwerdeführenden könnten höchstens noch hochrentable Grossbetriebe im See- und Flachland die Gewerbeeigenschaft erfüllen. Diese Reduktion entgegen dem Wortlaut von Art. 7 Abs. 1 BGG sei weder vom Gesetzgeber gewollt noch von der Rechtsprechung oder Lehre postuliert. Vielmehr beabsichtige der Gesetzgeber, die Gewerbeschwellen mittels Reduktion des notwendigen SAK-Wertes im Kanton Bern künftig noch zu senken („Motion Graber“ M 2018-2015; RRGR.872).

Weiter seien die Einwände der Beschwerdeführenden zur SAK-Berechnung bezüglich der Spezialkulturen unbegründet. Das Gutachten agriexpert zeige in der gebotenen objektiven Betrachtungsweise und begründet auf, wie viel Freilandgemüsefläche und Flächen für den Kartoffelanbau angerechnet werden müssten (Ziffer 4.3.2. des Gutachtens agriexpert). Die Ortsüblichkeit von Freilandgemüse (wie Kohl oder Spargel) und Kartoffeln werde in Ziffer 5.1. der Expertise dargetan. Die Beschwerdeführenden argumentierten hier wiederum subjektiv am aktuellen Betrieb (die aktuell angebauten Pariser Karotten seien keine Spezialkultur) oder mit falschen Argumenten. So werde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche keineswegs wie behauptet fast ausschliesslich für die Futtergewinnung benötigt. In den vergangenen Jahren habe trotz Karotten- und Kartoffelproduktion genügend Futter für die Mastkühe produziert und überdies noch regelmässig überschüssiges Futter (Silomais, Heu) verkauft werden können. Im Übrigen müsse auch die SAK-Berechnung bezüglich der Tierhaltung nach objektiven Kriterien erfolgen. Massgeblich sei auch hier das Potenzial der Ställe und der Futterbasis. Es sei grundsätzlich irrelevant, wie viele Tiere der Beschwerdegegner wie lange tatsächlich mästete und wem diese Tiere gehörten. Der guten Ordnung halber würde eine Aufstellung der Rinderbestände seit 1. November 2014 zu den Akten gereicht, obwohl diese für die vorliegend fallrelevanten Rechtsfragen beweismässig nicht geeignet seien. Die von den Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang geäusserten Zweifel dienten mithin einzig der Polemik.

Gemäss dem Gutachten agriexpert seien die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen funktionsstüchtig und erfüllten ihren Zweck ausreichend. Für eine existenzsichernde landesübliche Bewirtschaftung seien keine Investitionen nötig. Dies gelte sowohl für die Bewirtschaftung mit Ausmastkühen als auch für diejenige mit Milchkühen (vgl. Ziff. 9 S. 32). Entsprechendes habe auch die Vorinstanz festgestellt (vgl. auch Ziff. 3.2 der Beschwerdeantwort). Die Einwände der Beschwerdeführenden erwiesen sich nachweislich als unbegründet.

Das Beweisergebnis liege abschliessend und klar vor. Neben dem bereits ins Recht gelegten Parteigutachten des Inforama Zollikofen vom 22. Juni 2016 bestätige nun auch das gerichtliche

Gutachten die Gewerbeeigenschaft der fallbezogenen Grundstücke klarerweise. Die Beschwerdeführenden hätten dem Gutachterauftrag und der Gutachterstelle zugestimmt. Die Kritik am Gutachterresultat sei aus Sicht der Beschwerdeführenden zwar nachvollziehbar, vermöge am Beweisergebnis jedoch nichts zu ändern.

cc) Regierungsstatthalter

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 29. Juni 2017 macht der Regierungsstatthalter im Wesentlichen geltend, die Beurteilung, ob die Gesamtheit der Grundstücke, Gebäude und Anlagen ein Gewerbe darstelle, habe objektiv zu erfolgen und nicht subjektiv, und es sei nicht massgebend, ob der Beschwerdegegner subjektiv geeignet sei, das Gewerbe zu übernehmen. Der Betrieb „J.“ habe gemäss GELAN regelmässig einen SAK-Wert von mehr als 1.0 aufgewiesen. Daraus lasse sich aus objektiver Perspektive ebenfalls schliessen, dass der Betrieb der Familie als Existenzgrundlage diene bzw. weiter als Existenzgrundlage dienen könne. Wenn – wie die Beschwerdeführenden offenbar annähmen – die langfristige Finanzierung des Betriebs Voraussetzung für die Gewerbeeigenschaft sein sollte, wären wohl die wenigsten landwirtschaftlichen Gewerbe noch als solche anerkannt. Im Gesetz finde sich hierzu jedenfalls keine Grundlage.

dd) Sachverständige (Gutachten agriexpert)

Martin Goldenberger und Cornelia Hürzeler führen im Gutachten agriexpert vom 18. Mai 2018 nach Besichtigung des Betriebes im Beisein der Parteien im Wesentlichen Folgendes aus:

aaa) SAK-Berechnung

In Anwendung der für die beiden Feststellungszeitpunkte vom 30. März 2015 und 1. April 2018 jeweils geltenden Rechtsbestimmungen (vgl. Gutachten agriexpert, Ziff. 4, S. 15) hätten sich zusammenfassend folgende SAK-Werte ergeben:

Basis Milchviehhaltung

Zeitpunkt	SAK Milchvieh	SAK ohne Spezialkulturen	SAK ohne Pensionspferde	SAK ohne Pensionsperde & ohne Spezialkulturen
30. März 2015	1.223	1.108	1.160	1.045
18. April 2018	1.248	0.959	1.191	0.902

Basis Ausmastkühe

Zeitpunkt	SAK Ausmastkühe	SAK ohne Spezialkulturen	SAK ohne Pensionspferde	SAK ohne Pensionsperde & ohne Spezialkulturen
30. März 2015	0.930	0.815	0.867	0.752
18. April 2018	0.980	0.691	0.924	0.635

Die Alprechte der Alpengenossenschaft P. (5/52 Genossenschaftsanteile, S. 9) seien gemäss Aktenlage in den letzten Jahren nicht mehr vom Betrieb „J.“ bestossen und daher nicht mehr in der Gewerbebeurteilung miteinbezogen worden (vgl. Gutachten agriexpert, Ziff. 4.2, S. 15).

Die Übersicht betreffend die Feldkulturen (vgl. Gutachten agriexpert, Ziff. 4.3.1, S. 16) umfasse die Bewirtschaftung des Betriebes „J.“ seit dem Jahr 2010 und die bewirtschaftete Gesamtfläche betrage seit je rund 13.64 ha. Die jeweiligen durchschnittlichen Anbauflächen würden als gemittelte Werte für die SAK-Berechnung verwendet.

Da der Anbau der Gemüsekulturen und der Kartoffeln bei der SAK-Berechnung einen hohen Einfluss hätten, müssten die Durchschnittswerte der vergangenen Bewirtschaftungsjahre mitberücksichtigt werden. Die durchschnittliche Anbaufläche von Freilandgemüse, bzw. Karotten (Pariser), betrage für die Beurteilung im Zeitpunkt 30. März 2015 1'988 m², für die Kartoffeln (Speiser) 5'603 m². Für die Berechnung zum aktuellen Zeitpunkt könnten im Durchschnitt 5'603 m² Freilandgemüsefläche und 2'989 m² Kartoffeln berücksichtigt werden (vgl. Gutachten agriexpert, Ziff. 4.3.2, S. 16).

Weiter seien die 20 auf dem Betrieb stehenden Hochstammobstbäume berücksichtigt worden (vgl. Gutachten agriexpert, Ziff. 4.3.3, S. 16).

Während der Bewirtschaftung der Pacht durch K. seien stets Milchkühe inkl. Aufzuchttiere gehalten worden. Nach dessen Tod sei die Milchproduktion eingestellt und der Rindviehstall nach und nach mit Ausmastkühen belegt worden. Bei der Gewerbebeurteilung sei nicht lediglich auf ein Stichdatum abzustützen, weshalb auch hier ähnlich wie bei den Feldkulturen der Durchschnitt

über mehrere Jahre betrachtet werden sollte. Vorliegend seien zwei unterschiedliche Produktionsformen praktiziert worden. Prinzipiell seien sowohl die Milchviehhaltung als auch die Haltung von Ausmastkühen möglich und landesüblich. Daher sei die SAK-Berechnung für beide Produktionsformen erfolgt. Gemäss dem Kommentar zum BGGB seien bei der SAK-Berechnung leere Ställe wie folgt zu berücksichtigen: „Die Berechnung ist, ausgehend von der Stallgrösse, auf die nach Tierschutz- und Gewässerschutzgesetz zulässigen Tierbestände abzustützen. Die vorhandenen Stallkapazitäten auszunützen, entspreche in hohem Mass einer landesüblichen Bewirtschaftung. Ställe sind grosse Investitionen, die im Hinblick auf eine vollständige Nutzung erstellt werden“. Der Kommentar weise ausserdem darauf hin, dass sich die Haltung von raufutterverzehrenden Tieren normalerweise auf die Fläche, die zur Versorgung mit Raufutter und für die Verwertung der Hofdünger verfügbar sei, beschränke. Es habe sich herausgestellt, dass basierend auf der vorliegenden Futterbasis rund zwölf Milchkühe inkl. der Aufzuchttiere gehalten werden könnten, ausgehend von einer durchschnittlichen Milchleistung von rund 7'000 kg pro Tier und Laktation. Die vorhandene Futterbasis würde aber auch ausreichen für die Haltung von Ausmastkühen auf durchschnittlich 18 Plätzen. Dabei werde angenommen, dass die Tageszunahme der Ausmastkühe optimal sei bei einer derjenigen für Milchkühe mit einer Tagesleistung von 15 Liter entsprechenden Fütterung. Auf die Laktation gesehen, sei dies vergleichbar mit einer Leistung von rund 4'500 kg (vgl. Gutachten agriexpert, Anhang 7). Arbeitsaufwandtechnisch sei die Haltung von Ausmastkühen vergleichbar mit der Haltung von über zweijährigen Rindern. Folglich würden die Ausmastkühe in der SAK-Berechnung als Rinder berücksichtigt. Basierend auf diesen Grundsätzen sei die Beurteilung sowohl für die Haltung von Milchvieh inkl. Aufzucht als auch derjenigen einer Herde Ausmasttiere vorgenommen worden. In beiden Zeitpunkten sei nebst der Rindviehhaltung auch immer eine Kleingruppe Schafe gehalten worden. In der Berechnung seien daher jährlich 5 Mutterschafe berücksichtigt worden. Die Jungtiere dienten der Fleischproduktion (vgl. Gutachten agriexpert, Ziff. 4.4 und Tabellen Ziff. 4.6 bis 4.7, S. 16 ff.).

bbb) Produktion der aktuell bzw. seinerzeit angepflanzten Spezialkulturen

Die klimatologischen, geologischen und geografischen Voraussetzungen begünstigten den Anbau von Spezialkulturen in der Umgebung des Betriebes „J.“ und ein entsprechender Anbau sei ortsüblich. Sowohl seinerzeit als auch aktuell sei es betriebswirtschaftlich sinnvoll, Kartoffeln anzupflanzen. Hingegen sei der Anbau von Pariserkarotten aktuell aufgrund eines negativen Deckungsgrades eher unwirtschaftlich, wobei der Anbau seinerzeit wirtschaftlich noch sinnvoller gewesen sei. Da die angebauten Spezialkulturen direkt ab Feld an Verarbeitungsbetriebe geliefert würden und aufgrund der produzierten Menge keine Zwischenlager notwendig seien, seien keine zusätzlichen Infrastrukturen notwendig.

ccc) Umtriebe bei der Haltung von Ausmastkühen

Bei der Haltung von Ausmastkühen seien 3 Umtriebe pro Jahr möglich. Dabei entstehe pro Tierplatz ein Arbeitsaufwand von rund 37 Arbeitskraftstunden pro Jahr.

ddd) Durchschnittlicher Produktionsertrag aus Pflanzenbau und Tierproduktion in den Jahren 2015 bis 2017

Basierend auf einer ortsüblichen Bewirtschaftung des Betriebs „J.“ liessen sich aus dem Pflanzenbau und der Tierproduktion folgende Erträge erwirtschaften:

Erfolg aus der Landwirtschaft	2015		2016		2017	
Basis Milchviehhaltung	CHF	21'181.00	CHF	25'142.00	CHF	24'680.00
Basis Haltung Ausmastkühe	CHF	36'644.00	CHF	36'297.00	CHF	40'277.00

eee) Funktionsfähigkeit der auf dem Betrieb „J.“ vorhandenen Gebäude, Einrichtungen und Maschinen bei einer ortsüblichen, durchschnittlich möglichen Bewirtschaftung aktuell und am 30. März 2015

Aufgrund der Besichtigung und der Buchhaltungsunterlagen könne festgehalten werden, dass die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen zwar nicht mehr den aktuellsten Standards entsprechen, aber aufgrund der Wartungen noch funktionstüchtig seien und deren Zweck ausreichend erfüllten.

fff) Investitionen und wirtschaftliche Tragbarkeit

Für die existenzsichernde und landesübliche Bewirtschaftung seien keine Investitionen notwendig.

ggg) Gegenwärtige und seinerzeitige Betriebsstruktur und Potenzial des Betriebes

Diesbezüglich werde auf das vorgängige Ertragsschema verwiesen (vgl. Ziff. II.2.a.dd.ddd), zumal dort die landwirtschaftlichen Einkommen des Betriebes „J.“ bei voller Auslastung ausgewiesen würden.

b) Rechtliche Grundlagen zum landwirtschaftlichen Gewerbe

aa) Gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. a BGGB gilt dieses Gesetz für Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenem Umschwung, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Gemäss Art. 7 Abs. 1 BGGB gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine SAK nötig ist. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer SAK in Abstimmung mit dem

Landwirtschaftsrecht fest. Art. 7 Abs. 3 BGGB bestimmt, dass bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen sind, die diesem Gesetz unterstellt sind (Art. 2 BGGB). Gestützt auf Art. 5 Bst. a BGGB hat der Kanton Bern in Art. 1 BPG den Anwendungsbereich der Bestimmungen des BGGB für landwirtschaftliche Gewerbe auf landwirtschaftliche Betriebe im Berg- und Hügellgebiet ausgedehnt, deren Bewirtschaftung mindestens 0.75 SAK benötigt. Für nicht im Berg- oder Hügellgebiet gelegene landwirtschaftliche Betriebe ist im Umkehrschluss mindestens eine SAK nötig. Zur Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind zudem gemäss Art. 7 Abs. 4 BGGB die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen (Bst. a), ferner die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind (Bst. b), und schliesslich die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke (Bst. c).

bb) Der Bundesrat ist im Abschnitt 1a der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) seinem Auftrag zur Festlegung der Faktoren und Werte für die Berechnung einer SAK (Art. 7 Abs. 1 BGGB) nachgekommen. Gemäss Art. 2a Abs. 1 VBB gelten für die Berechnung des Umfangs an SAK je Betrieb die Faktoren nach Art. 3 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über die landwirtschaftlichen Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung; LBV; SR 910.91). Ergänzend dazu sind für bestimmte Kulturen (z.B. Kartoffeln) Zuschläge zu berücksichtigen (Art. 2a Abs. 2 VBB). Bis zum 1. Juli 2016 sind für die Berechnung des Umfangs an SAK je Betrieb die Faktoren nach Art. 3 LBV anwendbar, die bis Ende 2015 galten (Art. 2a Abs. 1 VBB).

cc) Gemäss Art. 3 LBV ist die SAK eine Einheit zur Bemessung der Betriebsgrösse, berechnet anhand von standardisierten Faktoren, die auf arbeitswirtschaftlichen Grundlagen basieren. Diese werden in Art. 3 Abs. 2 LBV bzw. aArt. 3 Abs. 2 LBV näher umschrieben. Massgeblich sind bzw. waren folgende Faktoren:

- Bis 1. Juli 2016 heranzuziehende Faktoren (vorliegend relevant für Zeitpunkt des Eintritts des Vorkaufsfalls vom 30. März 2015):

Flächen

a)	landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) ohne Spezialkulturen (Art. 15)	0,028 SAK pro ha
b)	Spezialkulturen ohne Rebflächen in Steil- und Terrassenlagen	0,30 SAK pro ha
c)	Rebflächen in Steil- und Terrassenlagen	1,00 SAK pro ha

Nutztiere (Art. 27)

a)	Milchkühe, Milchschafe und Milchziegen	0,043 SAK pro GVE
b)	Mastschweine, Remonten über 25 kg und abgesetzte Ferkel	0,008 SAK pro GVE
c)	Zuchtschweine	0,04 SAK pro GVE
d)	andere Nutztiere	0,03 SAK pro GVE

Zuschläge

a)	für Hanglagen im Berggebiet und in der Hügelzone (18-35 % Neigung)	0,015 SAK pro ha
b)	für Steillagen im Berggebiet und in der Hügelzone (mehr als 35 % Neigung)	0,03 SAK pro ha
c)	für den biologischen Landbau	Faktoren nach Bst. a plus 20 %
d)	für Hochstamm-Feldobstbäume	0,001 SAK pro Baum

Gemäss aArt. 2a Abs. 2 VBB galten u.a. ergänzend folgende Zuschläge:

a)	Kartoffeln	0.045 SAK pro ha
----	------------	------------------

- Ab 1. Juli 2016 heranzuziehende Faktoren (vorliegend relevant für den Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens agriexpert vom 18. April 2018):

Flächen

a)	landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) ohne Spezialkulturen (Art. 15)	0,022 SAK pro ha
b)	Spezialkulturen ohne Rebflächen in Hang- und Terrassenlagen	0,323 SAK pro ha
c)	Rebflächen in Hang- und Terrassenlagen (mehr als 30 % natürliche Neigung)	1,077 SAK pro ha

Nutztiere (Art. 27)

a)	Milchkühe, Milchschafe und Milchziegen	0,039 SAK pro GVE
b)	Mastschweine, Remonten über 25 kg und abgesetzte Ferkel	0,008 SAK pro GVE
c)	Zuchtschweine	0,032 SAK pro GVE
d)	andere Nutztiere	0,027 SAK pro GVE

Zuschläge

a)	für Hanglagen im Berggebiet und in der Hügelzone (18-35 % Neigung)	0,015 SAK pro ha
b)	für Steillagen im Berggebiet und in der Hügelzone (mehr als 35 % Neigung)	0,03 SAK pro ha
c)	für den biologischen Landbau	Faktoren nach Bst. a plus 20 %
d)	für Hochstamm-Feldobstbäume	0,001 SAK pro Baum

Gemäss Art. 2a Abs. 2 VBB gelten u.a. ergänzend folgende Zuschläge:

a)	Kartoffeln	0.039 SAK pro ha
----	------------	------------------

dd) Die Beurteilung des Arbeitsaufwands und auch der Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, ist nach objektiven Kriterien vorzunehmen. Massgebend ist das Potenzial der

Grundstücke, Bauten und Anlagen in ihrem funktionalen Zusammenwirken, Grundlage eines landwirtschaftlichen Betriebs zu sein. Es ist darauf abzustellen, wie das Gewerbe genutzt werden könnte, wenn die vorhandenen Grundlagen als wirtschaftliche bzw. funktionale Einheit bewirtschaftet würden. Nicht relevant ist die tatsächliche Nutzung, da damit die Anwendung des Gesetzes dem Einflussbereich des Grundeigentümers überlassen würde. Es ist deshalb auf durchschnittliche Bewirtschaftungsformen abzustellen und nicht auf ausgefallene Einzelfälle. Auszugehen ist somit von landesüblichen Bewirtschaftungsformen (vgl. z.B. BGE 137 II 182 E. 3.1.3 mit weiteren Hinweisen; BGer 2C_163/2012 vom 12.11.2012 E. 4.2, 5C.247/2002 vom 22.4.2003 E. 2.1; Eduard Hofer, a.a.O., N. 1, 15 ff., 37 ff. zu Art. 7 BGG). Der Hinweis in Art. 7 Abs. 1 BGG auf die landesübliche Bewirtschaftung soll verdeutlichen, dass es um eine objektivierete Betrachtungsweise geht, und eine ungewöhnliche Bewirtschaftungsart (z.B. Obstanlagen, wo solche nicht üblich sind) nicht massgebend ist (Botschaft zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik, Teil III, in Bundesblatt 2002 S. 4942). Was ein Betrieb produziert, richtet sich vor allem nach den Standortbedingungen wie Klima, Bodenverhältnisse, Hangneigung und Verkehrslage. Die Produktionsprogramme der Betriebe sind deshalb nicht im ganzen Land gleich, sondern von Region zu Region verschieden. Diesbezüglich ist das Ortsübliche (vgl. Art. 7 Abs. 4 Bst. a BGG) auch landesüblich (Eduard Hofer, a.a.O., N. 101a zu Art. 7 BGG).

Als Mindestanforderung an die eigentumsässige Einheit von Grundstücken, Bauten und Anlagen werden das Vorhandensein einer (minimalen) Eigenlandbasis sowie eigene Wirtschafts- und Wohngebäude vorausgesetzt oder zumindest die Möglichkeit, fehlende Gebäude neu zu erstellen oder vorhandene umzubauen, sofern die entsprechenden Aufwendungen für den Neu- oder Umbau finanziell tragbar sind (vgl. Art. 7 Abs. 4 Bst. b BGG). Die Einheit muss geeignet sein, einer Bäuerin oder einem Bauern Lebenszentrum zu sein und als Grundlage für einen Landwirtschaftsbetrieb zu dienen (VGE 2009/404/408 vom 8. Juni 2011, in BIAR 1/2012 S. 75 E. 4.2 f.; Eduard Hofer, a.a.O., N. 21-27 zu Art. 7 BGG). Die Grundstücke, Bauten und Anlagen müssen sodann eine funktionale Einheit bilden, was voraussetzt, dass sie zueinander passen bzw. in einem sachlichen Zusammenhang stehen und von einem gemeinsamen Zentrum aus bewirtschaftet werden können. Es muss auch eine räumliche Einheit bestehen (Eduard Hofer, a.a.O., N 15b, 30-33 zu Art. 7 BGG; VGE 2009/404/408 vom 8. Juni 2011, in BIAR 1/2012 S. 75 E. 4.3).

ee) Das seitens der VOL eingeholte Gutachten agriexpert (vgl. Ziff. I.10 u. I.11 sowie Ziff. II.2.a.dd hiervor) unterliegt der freien Beweiswürdigung. Zu prüfen ist, ob die Expertise ordnungsgemäss erstellt wurde und in Aufbau und Inhalt vollständig, klar und schlüssig ist. Dabei kommt es darauf an, ob die tatsächlichen Feststellungen mit den Akten übereinstimmen und die Schlussfolgerungen gehörig und überzeugend begründet sind. Von den gutachterlichen Schlussfolgerungen darf nur aus triftigen Gründen abgewichen werden. Die Basis für eine abweichende Würdigung können insbesondere ergänzende Beweise oder ein Obergutachten abgeben (vgl.

Annette Dolge, Basler Kommentar ZPO, 2. Auflage, Zürich/Chur 2013, N. 15 zu Art. 183 ZPO; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 8 zu Art. 19 VRPG).

c) Würdigung

Vorliegend ist gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. a BGG zu klären, ob die in Art. 7 Abs. 1 BGG aufgeführten Voraussetzungen für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes erfüllt sind.

aa) Gebäude und Einrichtungen

Vorerst ist zu prüfen, ob vorliegend eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Produktion dienen, im Sinn der vorstehenden Erwägungen unter Ziff. II.2.b.dd gegeben ist. Massgebend ist – wie erwähnt – das Potenzial der Grundstücke, Bauten und Anlagen, in ihrem funktionalen Zusammenwirken Grundlage eines landwirtschaftlichen Betriebs zu sein. Es ist darauf abzustellen, wie das Gewerbe – unabhängig von der tatsächlichen Nutzung – genutzt werden könnte, wenn die vorhandenen Grundlagen als eigentümlich, wirtschaftliche bzw. funktionale und räumliche Einheit bewirtschaftet würden.

Der Betrieb „J.“ weist eine landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) von 136'351 m² (Acker-, Wiese- und Weideland) auf. Das Bauernhaus Nr. 3 d ist unterteilt in eine Betriebsleiterwohnung im Erdgeschoss, eine Einliegerwohnung im Obergeschoss sowie einen Ökonomieteil mit Remisen- & Lagerfläche und Rindviehstallungen; zudem befinden sich auf dem Betrieb zwei weitere freistehende Schopfgebäude (vgl. Gutachten agriexpert, Ziff. 2, S. 8 ff.). Grundsätzlich unbestritten ist vorliegend die vorhandene Eigenlandbasis. Die Beschwerdeführenden stellen jedoch die Funktionsfähigkeit der vorliegenden Gebäude und Anlagen für die Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe in Frage (vgl. Ziff. II.2.a.aa).

Dass der Betrieb „J.“ einen gewissen Sanierungsbedarf aufweist, wird im Gutachten agriexpert nicht in Frage gestellt. So wird erwähnt, dass die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen nicht mehr den neusten Standards entsprechen. Gleichzeitig wird aber festgehalten, dass sowohl das Wohnhaus als auch die Ökonomiegebäude und die Einrichtungen aufgrund der guten Wartungen noch funktionstüchtig seien und deren Zweck ausreichend erfüllten. Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Einrichtungen sei sowohl für die Haltung von Ausmastkühen als auch für die Haltung von Milchkühen gegeben und es sei davon auszugehen, dass dies auch im Zeitpunkt vom 30. März 2015 der Fall gewesen sei. Die Tierplätze entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Die im Jahr 1955/56 errichtete Siedlung sei massiv erbaut worden. Der Zustand des Wohnhauses lasse die Wohnnutzung zu. In den nächsten Jahren seien keine Investitionen notwendig. Sofern der Unterhalt der Liegenschaft stetig wahrgenommen werde, sei eine langfristige Wohnnutzung auch künftig möglich. Die Maschinen seien anlässlich der Besichtigung vom 18. April 2018 in einem gepflegten Zustand angetroffen worden und die entsprechende Infrastruktur könne für

beide Beurteilungszeitpunkte als gut unterhalten beurteilt werden. Für die aktuelle Bewirtschaftung des Betriebes „J.“ seien keine Investitionen notwendig. Sowohl für die Bewirtschaftung mit Ausmastkühen, wie aktuell praktiziert, als auch diejenige mit Milchkühen erfüllten die Infrastrukturen die gesetzlichen Vorgaben (vgl. die einleitende Zusammenfassung Ziff. 6.5, S. 3; Ziff. 8 und 9, S. 30 ff.).

Die Situation betreffend die Gebäude und Einrichtungen wird im Gutachten agriexpert anschaulich und klar dargelegt. Aus den Ausführungen geht hervor, dass vorliegend eine Gesamtheit von Gebäuden und Grundstücken vorhanden ist, die dauernd und einheitlich von einem gemeinsamen Zentrum aus bewirtschaftet werden können, und sowohl die Wohnungen als auch die Wirtschaftsgebäude bzw. die Ökonomieteile funktionsfähig sind. Die in Art. 7 Abs. 1 BGGB geforderte Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient, lag am 30. März 2015 vor und ist auch aktuell gegeben (vgl. auch Fotodokumentation Liegenschaftsbescrieb Ziff. 2, S. 8 ff.).

Mit ihren Einwänden vermögen die Beschwerdeführenden somit nicht zu überzeugen. Es fällt auf, dass sie die zwei vom Beschwerdegegner eingereichten Parteigutachten nicht anerkannten, nun aber – nach Vorliegen des auf ihren Beweisantrag eingeholten Gutachtens agriexpert – wieder auf die Parteigutachten zurückgreifen, soweit sie ihnen dienen. Im Zusammenhang mit der Bemängelung der Ausführungen der Sachverständigen im Gutachten agriexpert betreffend anstehende Investitionen haben sie es im Übrigen unterlassen, zum Sanierungs- und Investitionsbedarf im Anschluss an die Begutachtung noch Ergänzungsfragen zu stellen. Hierzu hätten sie Gelegenheit gehabt (vgl. Instruktiionsverfügungen VOL vom 24. Januar 2018 und 28. Mai 2018). Weiterungen in diesem Punkt erübrigen sich.

bb) Berechnung der Standardarbeitskraft (SAK)

aaa) Hauptstreitpunkt ist vorliegend die Berechnung der SAK. Wie vorne in Ziff. II.2.b.cc bereits angesprochen, ist die SAK ein Mass für die arbeitswirtschaftliche Betriebsgrösse. Der Bedarf an SAK entspricht einem standardisierten Arbeitsaufwand, nämlich dem der landesüblichen Bewirtschaftung. Die unterstellte Mechanisierung ist landesüblich, unabhängig von der tatsächlichen Ausrüstung des zu beurteilenden Betriebs. Im Einzelfall bleibt die Anzahl SAK konstant, auch wenn der tatsächliche Arbeitsaufwand sinkt. Dem technischen Fortschritt wird durch die Revision der Faktoren für die Bemessung der SAK Rechnung getragen (Eduard Hofer, a.a.O., N. 42 zu Art. 7 BGGB). Die Berechnung der SAK kann nicht allein aufgrund der rechtlichen Einheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen im Sinn von Art. 7 BGGB erfolgen. Sie stützt sich auf das Produktionsprogramm des aktiven Betriebs, das gegebenenfalls landesüblichen und örtlichen Verhältnissen anzupassen ist (Eduard Hofer, a.a.O., N. 10 sowie N. 102). Unbestritten ist, dass im Gutachten agriexpert (vgl. Ziff. 4.5, S. 17) zur Berechnung der SAK-Werte zum Zeitpunkt des Eintritts des Vorkaufsfalls vom 30. März 2015 noch die bis zum 1. Juli

2016 anwendbaren Faktoren (Art. 3 Abs. 2 LBV i.V. mit Art. 2a Abs. 1 VBB) und zur Berechnung zum Zeitpunkt vom 18. April 2018 die neuen Faktoren herangezogen wurden (Art. 3 Abs. 2 LBV i.V. mit Art. 2a Abs. 1 VBB). Die im Gutachten agriexpert errechneten SAK-Werte werden von den Beschwerdeführenden aus anderen Gründen bestritten und sind nachfolgend zu prüfen.

Ausschlaggebend für die Beantwortung der Frage, ob der vorliegend zu beurteilende Betrieb einen SAK-Wert von eins aufweist, ist, auf welche Bewirtschaftungsform abzustellen ist und in welchem Umfang die Spezialkulturen und die Haltung von Pensionspferden zu berücksichtigen sind. Wie vorne dargelegt (vgl. Ziff. II.2.b.dd), hat die Beurteilung nach objektiven Kriterien zu erfolgen und es ist auf eine durchschnittliche Bewirtschaftungsform abzustellen (Eduard Hofer, a.a.O., N. 99 ff. zu Art. 7 BGBB).

bbb) Bewirtschaftungsform

Wie im Gutachten agriexpert festgehalten wird (Ziff. 4.4, S. 16), sind beim vorliegenden Landwirtschaftsbetrieb zwei unterschiedliche Produktionsformen praktiziert worden. Während der Bewirtschaftung der Pacht durch K. sel. seien stets Milchkühe inkl. Aufzuchttiere gehalten worden. Nach dessen Tod habe die Erbengemeinschaft K. den Pachtbetrieb weitergeführt. Die Milchproduktion sei eingestellt und nach und nach sei der Rindviehstall mit Ausmastkühen belegt worden. Bei einer Gewerbebeurteilung sei nicht lediglich auf ein Stichdatum abzustützen, weshalb auch hier, ähnlich wie bei den Feldkulturen, der Durchschnitt über mehrere Jahre betrachtet werden sollte. Prinzipiell seien vorliegend sowohl die Milchviehhaltung als auch die Haltung von Ausmastkühen möglich und landesüblich. Daher seien die SAK-Werte sowohl für die Haltung von Milchvieh inkl. Aufzucht als auch für die Haltung von Ausmastkühen berechnet worden (vgl. auch Ziff. II.2.a.dd.aaa hiervoor).

Gemäss den nachvollziehbaren und schlüssigen Berechnungen im Gutachten agriexpert werden SAK-Werte auf der Basis Milchviehhaltung von 1.223 SAK am 30. März 2015 und 1.248 SAK am 18. April 2018 ausgewiesen. Auf der Basis Ausmastkühe betragen die Werte am 30. März 2015 0.930 SAK und am 18. April 2018 0.980 SAK. Auffallend ist, dass die SAK-Werte auf der Basis Milchviehhaltung im Zeitpunkt vom 30. März 2015 in allen Spalten (selbst bei Nichtberücksichtigung der Spezialkulturen und der Pensionspferde) über einem SAK-Wert von eins liegen (vgl. Tabelle vorne Ziff. II.2.a.dd.aaa). Nach Auffassung des Beschwerdegegners ist damit in wesentlicher Übereinstimmung mit seinem Parteigutachten vom 22. Juni 2016 (Tragbarkeitsstudie des Inforama Zollikofen; vgl. Vorakten pag. 228) erstellt, dass die fallbezogenen Grundstücke objektiv und bei einer landesüblichen Bewirtschaftung die Gewerbegrenze deutlich übersteigen. Demgegenüber machen die Beschwerdeführenden geltend, das Gutachten agriexpert mache deutlich, dass mit der praktizierten Bewirtschaftung auf der Basis Ausmastkühe der erforderliche SAK-Wert von eins deutlich unterschritten werde, selbst dann, wenn Spezialkulturen und Pensionspferde berücksichtigt würden. Eine Produktionsform auf Basis Milchwirtschaft sei abgesehen

davon, dass die Gebäude veraltet und für eine tierschutzkonforme Milchproduktion grosse Investitionen erforderlich wären, vorliegend nicht mehr möglich.

Den Ausführungen der Beschwerdeführenden kann nur bedingt gefolgt werden. Aus den Akten geht hervor, dass die vorliegend praktizierte Bewirtschaftung auf der Basis Ausmastkühe eine «Übergangslösung» darstellt und das wirtschaftliche Potenzial des Betriebs nicht zuletzt auch aufgrund der vorliegend bestrittenen Eigentumsverhältnisse zurzeit nicht voll ausgeschöpft werden kann. Unbestrittenermassen hat der Beschwerdegegner die Betriebsbewirtschaftung nach dem frühen Tod seines Vaters im Jahr 2012 zusammen mit seiner Mutter übernommen. Der Beschwerdegegner macht diesbezüglich geltend, ab dem Jahr 2011 habe der Krankheitsverlauf seines Vaters zur direkten Folge gehabt, dass er den Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr wie zuvor bewirtschaften können und die Anzahl Grossvieheinheiten (GVE) haben reduziert werden müssen. Er habe seinen Vater in dieser schwierigen Phase während seiner Freizeit vor allem bei der Feldarbeit unterstützt, da der Betrieb sonst nicht mehr hätte weitergeführt werden können. Nach dem Tod seines Vaters hätten er und seine Mutter die Milchproduktion mangels Arbeitskraftkapazität als Sofortmassnahme einstellen müssen. Seither sei das landwirtschaftliche Gewerbe mit Mastkuhhaltung, Ackerbau und drei bis vier Hektaren Grünland (Silage/Heu) bewirtschaftet worden, was insbesondere auch durch die von den Beschwerdeführenden verursachte Unsicherheit über die Zukunft des Betriebes begründet sei. Dank den Beratungen des Inforama habe die landwirtschaftliche Produktion erfolgreich wieder hochgefahren werden können.

Diese Ausführungen sind nachvollziehbar. Es fällt auf, mit welcher Konstanz der Beschwerdegegner den Betrieb „J.“ unter diesen erschwerten Bedingungen zusammen mit seiner Mutter und der Unterstützung des engsten Familien- und Freundeskreises bis heute weiterbewirtschaftet hat, zumal er im Zeitpunkt des Todes seines Vaters noch in Ausbildung stand und eigens für die Hofübernahme einen Nebenerwerbskurs für Landwirtschaft absolvieren musste (vgl. Ziff. 9 der angefochtenen Feststellungsverfügung, Vorakten pag. 4 sowie u.a. auch das Protokoll zum Augenschein vom 25. November 2016, Vorakten pag. 29, Ziff. 4, 6 und 15). Angesichts der Ungewissheit betreffend die strittige Betriebsübernahme ist naheliegend, dass der Beschwerdegegner bis heute am Produktionsprogramm betreffend Tierhaltung und Pflanzenanbau, das ihm von den Beratern empfohlen wurde, als Übergangslösung festgehalten hat. Dass sich das Potenzial des Betriebes „J.“ in den letzten Jahren leicht verbessert hat, wird im Übrigen auch im Gutachten agriexpert bestätigt. Die Veränderung sei der unveränderten Produktionsbasis, den entsprechenden Marktsituationen und Produzentenpreisen zu verdanken (Gutachten agriexpert, Ziff. 10, S. 33). In diesem Sinn ist dem Beschwerdegegner auch nicht vorzuhalten, dass er keine Absicht zur Umstellung auf Milchwirtschaft äusserte und keinen Milchabnahmevertrag vorzuweisen vermag. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Beschwerdegegner – wenn ihm die Hände durch die erschwerten Bedingungen nicht gebunden gewesen wären und er die von seinem Vater prakti-

zierte Milchhaltung hätte weiterbetreiben können – einen Milchabnahmevertrag hätte abschließen können. Der Vorhalt ist insbesondere für den Zeitpunkt vom 30. März 2015 verfehlt, zumal die von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Allgemeinverbindlicherklärung des Standardvertrags der Branchenorganisation Milch durch den Bundesrat erst am 15. November 2017 erfolgte.

Der Beschwerdegegner vermag überzeugend darzulegen, weshalb die Bewirtschaftungsform nach dem Tod seines Vaters von Milchwirtschaft auf Ausmast ausgerichtet werden musste. Ob das Betriebskonzept in einem späteren Zeitpunkt angepasst wird (in Frage käme allenfalls auch eine Mutterkuhhaltung), ist offen. Wie in Ziff. II.2.b.dd hiavor erwähnt, ist auf durchschnittliche Bewirtschaftungsformen abzustützen. Die tatsächliche Nutzung ist sekundär. Gestützt auf das Gutachten agriexpert und in Anwendung objektiver Kriterien kommen vorliegend die SAK-Werte auf der Basis Milchwirtschaft zur Anwendung. Diese sind höher als die Werte auf der Basis Ausmast und tragen dem Umstand der möglichen und landesüblichen Bewirtschaftung des Betriebes „J.“ Rechnung. Die weiteren Erwägungen gehen von diesen Werten aus. Ob die SAK-Berechnung auf der Basis Ausmastkühe im Gutachten agriexpert korrekt erfolgte, braucht hier somit nicht näher geprüft zu werden. Im Übrigen muss auch auf die Anträge des Beschwerdegegners in seiner Stellungnahme vom 27. Juni 2018 auf Anpassung des Gutachtens agriexpert (u.a. Erhöhung der Kuhplätze von 12 auf 16 und zusätzliche 3 Mastplätze für Rindvieh im ehemaligen Schweinestall) nicht näher eingegangen werden, zumal eine entsprechende Anpassung am Ergebnis (vgl. Ziff. II.3) nichts ändern würde.

ccc) Spezialkulturen und Kartoffeln

Umstritten ist weiter, ob und in welchem Umfang der Anbau von Gemüse als Spezialkultur (Art. 15 LBV) und von Kartoffeln bei der SAK-Berechnung zu berücksichtigen ist. Im Gutachten agriexpert werden in der Spalte „SAK ohne Spezialkulturen“ 1.108 SAK (30. März 2015) und 0.959 SAK (18. April 2018) ausgewiesen. Da der entsprechende SAK-Wert am 30. März 2015 auch ohne Berücksichtigung einer Spezialkultur bereits über eins im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGBB liegt, sind die folgenden Erwägungen insbesondere für die SAK-Berechnung im aktuellen Zeitpunkt relevant. Wie in Ziff. II.2.b.dd hiavor bereits angesprochen, muss auch der Umfang der Spezialkulturen im Einzelfall nach objektiven Kriterien festgelegt werden. Das Produktionsprogramm wird durch regionale und betriebliche Gegebenheiten bestimmt. Die Fläche von einjährigen Gemüsekulturen ist den ortsüblichen Verhältnissen entsprechend in die Berechnung einzubeziehen. Der Zuschlag für Kartoffeln ist nur in Gegenden angebracht, wo sich Boden und Klima für den Anbau von Kartoffeln eignen (Eduard Hofer, a.a.O., N. 102, 106, 108 und 123 zu Art. 7 BGBB.)

aaaa) Im Gutachten agriexpert wird ausgeführt, der Betrieb „J.“ befinde sich in einem Gebiet mit lockerem Gesteinsuntergrund und grossem Grundwasservorkommen. Aus der Bodeneignungskarte des Bundesamtes für Landwirtschaft lasse sich erkennen, dass sich die Böden des Betriebs sehr gut für die Produktion von Spezialkulturen eignen. Gemäss dem Geoportal des Kantons Bern seien sämtliche unüberbauten Flächen des Betriebs als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Die gesamte, total ebene Betriebsfläche befinde sich im „J.“ arrondiert um das Betriebszentrum, was für die maschinelle Bewirtschaftung von sehr grossem Vorteil sei. Die Flächen des Betriebs lägen in der Klimazone A3. Diese begünstige den Acker- und Kunstfutterbau mit hohen Erträgen. Vom Klima her gesehen sei auch der Anbau von Spezialkulturen (Gemüse, Tabak usw.) möglich. Während der Besichtigung des Betriebes „J.“ habe auf einem benachbarten Grundstück der Anbau von weissem Spargel festgestellt werden können. Gerade dieser Anbau zeige, dass die Böden auch in der Praxis dem Anbau anspruchsvoller Kulturen genügten. Im Übrigen sei in I. in der Kabisfabrik bis ins Jahr 2009 Sauerkraut aus hiesig angebauten Kabisköpfen der umliegenden Landwirtschaftsbetriebe hergestellt worden. Der Anbau von diversen Gemüsekulturen im Raum I. sei seit vielen Jahren Tradition und auch heute noch Bestandteil der Bewirtschaftung. Der Anbau von Spezialkulturen (wie etwa Karotten) und Kartoffeln sei in der Gegend I. üblich (Ziff. 5.1, S. 26). Gemäss Kommentar BGGB müsse die Fläche von einjährigen Gemüse- und Beerenkulturen sowie diejenige der einjährigen Gewürz- und Medizinalpflanzen, die der Ackerfläche zugeordnet seien, den ortsüblichen Verhältnissen entsprechend in die SAK-Berechnung einbezogen werden. Setze der Anbau der Spezialkulturen auch Spezialgebäude voraus, so könne die Anbaufläche der Spezialkulturen nur als solche angerechnet werden, wenn die nötigen Infrastrukturen vorhanden seien. Da die vorliegend angebauten Spezialkulturen (Pariserkarotten) direkt ab Feld an die Verarbeitungsbetriebe geliefert würden und aufgrund der produzierten Menge keine Zwischenlager notwendig seien, würden sich zusätzliche Infrastrukturen erübrigen (Ziff. 5.3, S. 27 und einleitende Zusammenfassung Ziff. 6.2, S. 2).

Betreffend die anrechenbaren Flächen müssten – da der Anbau der Gemüsekulturen und der Kartoffeln bei der SAK-Berechnung einen grossen Einfluss hätten –, die Durchschnittswerte der vergangenen Bewirtschaftungsjahre mitberücksichtigt werden. Für die Beurteilung des SAK-Wertes im Zeitpunkt vom 30. März 2015 sei die durchschnittliche Anbaufläche von 4 vorangehenden Bewirtschaftungsjahren und für die Beurteilung im aktuellen Zeitpunkt die durchschnittliche Anbaufläche der letzten 8 Jahre berücksichtigt worden. Die durchschnittliche Anbaufläche von Freilandgemüse bzw. Karotten (Pariser) betrage für die Beurteilung im Zeitpunkt vom 30. März 2015 1'988 m² und für Kartoffeln (Speiser) 5'603 m². Für die Berechnung im aktuellen Zeitpunkt seien durchschnittlich 5'603 m² Freilandgemüsefläche und 2'989 m² Kartoffelfläche berücksichtigt worden (Ziff. 4.3.2, S. 16).

bbbb) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die auf dem Betrieb „J.“ angebauten Karotten dürften keinesfalls mit dem hohen Faktor für Spezialkulturen in die Berechnung einfließen.

Wie dem Gutachten agriexpert zu entnehmen sei, handle es sich um eine sehr rationelle Produktionsweise, zumal sich die Erntearbeiten innerhalb eines Arbeitstages abwickeln liessen.

cccc) Ausgangspunkt für die Bestimmung der anrechenbaren Fläche an Spezialkulturen sind die ortsüblichen Verhältnisse (Ziff. II.2.b.dd vorne). Es ist unbestritten, dass der Anbau von Karotten ortsüblich ist. Soweit ersichtlich besteht keine spezifische Rechtsprechung zur Frage, wie die landes- bzw. ortsübliche Fläche von Spezialkulturen festzulegen ist. Es sind demnach die allgemeinen Grundsätze zur Beurteilung der Gewerbeeigenschaft bzw. des SAK-Wertes (Ziff. II.2.b.dd und Ziff. II.2.c.bb.aaa) heranzuziehen: Einerseits kann eine objektive Betrachtungsweise nicht auf die tatsächliche Nutzung beschränkt sein. Andererseits darf das Produktionsprogramm des aktiven Betriebs nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben, wobei es gegebenenfalls landes- bzw. ortsüblichen Verhältnissen anzupassen ist (vgl. VGE 100.2017.81U vom 25. Juni 2018, E. 6.6.1, noch nicht rechtskräftig).

Wie aus dem Gutachten agriexpert hervorgeht, wurden auf dem Betrieb „J.“ schon seit geraumer Zeit Freilandgemüse bzw. Karotten (Pariser) und Kartoffeln angebaut. Demgemäss konnten die Sachverständigen auf langjährige Durchschnittswerte abstellen (vgl. Gutachten agriexpert, Ziff. 4.3.2, S. 16). Die herangezogenen Flächen sind nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführenden gehen mit dem Argument, die vorhandene LN reiche grundsätzlich nur für die Futtergewinnung und auf den kleinen Restflächen könnten keine Spezialkulturen angebaut werden, fehl. Die Frage, ob Pariserkarotten überhaupt als Spezialkultur gelten oder nicht, kann hier offen bleiben, da aus dem Gutachten agriexpert hervorgeht, dass auch andere Freilandgemüse (z.B. gewöhnliche Karotten, Kohl, Spargel usw.) als ortsüblich ausgewiesen sind und es dem Beschwerdegegner grundsätzlich freigestellt ist, welchen Gemüseanbau er praktizieren will. Den Beschwerdeführenden ist insofern beizupflichten, als sie einwenden, es reiche nicht aus, dass der Boden für den Anbau von Spezialkulturen geeignet sei; der Anbau müsse auch sinnvoll sein. Der Anbau einer unwirtschaftlichen, allenfalls erstmaligen Spezialkultur allein zum Zweck, eine SAK-Berechnung schönen zu wollen, könnte nicht geschützt werden. Ein solches Ansinnen kann dem Beschwerdegegner hier indessen nicht vorgehalten werden. Auf dem Betrieb „J.“ wurden bereits früher Karotten angebaut und dies erwies sich seinerzeit auch als sinnvoll. Erst in den letzten Jahren hat sich der Deckungsbeitrag verschlechtert. Dem Gutachten agriexpert (vgl. die einleitende Zusammenfassung, Ziff. 6.2, S. 2) ist Folgendes zu entnehmen: *„Die klimatologischen, geologischen und geografischen Voraussetzungen begünstigen den Anbau von Spezialkulturen in der Umgebung des Betriebes J.. Auch Nachbarbetriebe bauen Spezialkulturen an, weshalb man den Anbau von Spezialkulturen als üblich erachten darf. Betriebswirtschaftlich ist der Anbau von Spezialkulturen nur sinnvoll, sofern ein positiver Deckungsgrad aus dem Anbau einer Kultur resultiert. Sowohl seinerzeit als auch aktuell ist es betriebswirtschaftlich sinnvoll, Kartoffeln an-*

zupflanzen. Hingegen ist der Anbau von Pariserkarotten aktuell aufgrund eines negativen Deckungsgrades eher unwirtschaftlich, wobei der Anbau seinerzeit noch wirtschaftlich sinnvoller war.“

Diese Ausführungen zeigen auf, dass sich der Beschwerdegegner überlegen muss, wie er das Anbauprogramm den veränderten Verhältnissen sinnvoll anpassen kann. Dass auf dem Betrieb „J.“ eine Anbaufläche für Spezialkulturen vorhanden ist, steht aufgrund des langjährigen Bewirtschaftens solcher Flächen ausser Zweifel.

Damit ist erstellt, dass in Anwendung objektiver Kriterien der Anbau von Spezialkulturen möglich ist und die von den Sachverständigen bei der SAK-Berechnung einbezogenen Flächen nicht zu beanstanden sind. Damit ist auch im aktuellen Zeitpunkt von einem SAK-Wert über eins auszugehen. Der SAK-Wert von 0.959 am 18. April 2018 unter der Spalte „SAK ohne Spezialkulturen“ kommt bei der Beurteilung der Gewerbegrenze nicht zur Anwendung.

ddd) Pferdehaltung

Im Weiteren halten die Beschwerdeführenden dem Regierungsstatthalter vor, er habe nicht antragsgemäss abgeklärt, ob Pensionspferde im Sinn von Art. 3 i.V.m. Art. 27 LBV als Nutztiere gälten. Damit zweifeln sie an, dass die Pferdehaltung auf dem Hof „J.“ in die SAK-Berechnung einfliessen kann.

Die Berechnung des SAK-Wertes ist ausgehend von der Stallgrösse auf die nach Tierschutz- und Gewässerschutzgesetz zulässigen Tierbestände abzustützen (Eduard Hofer, a.a.O., N. 107 zu Art. 7 BGG). Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt vor, wenn Pensionspferde auf betriebs-eigener Futterbasis gehalten werden (BGer 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009, E. 2.1; vgl. auch Andreas Wasserfallen, Bäuerliches Bodenrecht, in Roland Norer [Hrsg.], Handbuch zum Agrarrecht, Bern 2017, S. 331 ff., N. 52). Auf dem Betrieb „J.“ wurden regelmässig Pensionspferde gehalten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach diese Haltung nicht tier- und gewässerschutzkonform oder nicht auf betriebseigener Futterbasis erfolgt wäre. Gestützt auf die praktizierte Pferdehaltung (vgl. Aktennotiz der Besichtigung vom 18. April 2018, Anhang 8, S. 3 mit Fotos betreffend Pferdebox, Auslauf im Schopf und Pferdeweide) wurden im Gutachten agriexp-ert denn auch zu Recht 3 Pferde berücksichtigt. In der Spalte „SAK ohne Pensionspferde“ sind 1.160 SAK (30. März 2015) und 1.191 SAK (18. April 2018) ausgewiesen. Da der entsprechende SAK-Wert ohnehin sowohl am 30. März 2015 als auch am 18. April 2018 auch ohne Berücksichtigung der Pferdehaltung bereits über eins im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGG liegt, erübrigen sich Weiterungen in diesem Punkt.

eee) Als Zwischenergebnis ist damit festzuhalten, dass der Beschwerdegegner überzeugend darzulegen vermag, weshalb die Bewirtschaftungsform nach dem Tod seines Vaters von Milchwirtschaft auf Ausmast ausgerichtet werden musste. Aus dem Gutachten agriexpert geht hervor, dass vorliegend beide Bewirtschaftungsformen (sowohl die Haltung von Milchkühen als auch von Ausmastkühen) möglich und landesüblich sind. Die errechneten Werte sind nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. In Anwendung objektiver Kriterien ist auf die für den Beschwerdegegner günstigeren Zahlen auf der Basis Milchviehhaltung abzustellen. Im Ergebnis wird damit ein SAK-Wert von über eins gemäss Art. 7 Abs. 1 BGGB ausgewiesen; dies sowohl im Zeitpunkt vom 30. März 2015 als auch im aktuellen Zeitpunkt.

cc) *Wirtschaftliche Tragbarkeit*

Die wirtschaftliche Tragbarkeit, d.h. die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit des Betriebs ist nur zu prüfen, wenn gemäss Art. 7 Abs. 4 BGGB betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen sind (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern Nr. 100.2017.81U vom 25 Juni 2018, E. 4.5, S. 11 f. [noch nicht rechtskräftig]; Eduard Hofer, a.a.O., N. 117 ff. zu Art. 7 BGGB). Wie oben dargelegt wurde (Ziff. II.2.c.aa), ist die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Einrichtungen gegeben und es sind vorderhand keine Investitionen notwendig. Eine Prüfung in diesem Punkt muss daher nicht vorgenommen werden.

3. *Ergebnis*

Aus den obigen Erwägungen ergibt sich, dass in Anwendung einer objektiven Betrachtungsweise der zu beurteilende Betrieb bei landesüblicher Bewirtschaftung auf der Basis Milchviehhaltung sowohl am 30. März 2015 als auch am 18. April 2018 einen SAK-Wert von über eins aufweist und somit den gesetzlichen Gewerbegrenzwert gemäss Art. 7 Abs. 1 BGGB erreicht. Die Grundstücke I. Gbbl. Nrn. 1 und 2 sowie die Anteile an der Alpengenossenschaft P. stellen sowohl am 30. März 2015 als auch am 18. April 2018 ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn des BGGB dar.

4. *Kosten*

Bei diesem Verfahrensausgang werden die unterliegenden Beschwerdeführenden unter Solidarhaft kostenpflichtig. Demgemäss haben sie auch die Kosten für die Erstellung des Gutachtens agriexpert in der Höhe von insgesamt Fr. 13'680.65 (Rechnung vom 23. Mai 2018) zu übernehmen. Ausserdem haben die Beschwerdeführenden dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 104 Abs. 1 i.V. mit Art. 108 Abs. 1 und 3 und Art. 106 VRPG).

Gemäss Art. 41 Abs. des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11] i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis Fr. 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Ein Zuschlag von bis zu 100 Prozent auf das Honorar wird gewährt bei Verfahren, die besonders viel Zeit und Arbeit beanspruchen, wie namentlich bei schwieriger und zeitraubender Sammlung oder Zusammenstellung des Beweismaterials, bei grossem Aktenmaterial oder umfangreichem Briefwechsel, wenn ein wesentlicher Teil des Aktenmaterials oder des Briefwechsels in einer anderen als der Gerichtssprache vorliegt, oder bei besonders komplexen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen (Art. 16 i.V.m. Art. 9 PKV). Sind bedeutende vermögensrechtliche Interessen zu wahren, wird auf dem Honorar ein Zuschlag von bis zu 200 Prozent gewährt (Art. 11 Abs. 2 PKV).

Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners macht in seiner Kostennote vom 27. August 2018 Parteikosten von Fr. 17'232.90 (inkl. Anwaltsauslagen und MWST) für einen Zeitaufwand von 61.94 Stunden geltend. Dieser Betrag umfasst ein Honorar von Fr. 15'485.--, Auslagen von Fr. 478.50 sowie die MWST von Fr. 1'255.40 und Fr. 14.-- Finanzverkehr (Gebühren Gemeinde I.). Die Überschreitung des Rahmentarifs begründet der Rechtsvertreter damit, die vorliegende Streitsache sei für den Beschwerdegegner von eminenter Bedeutung. Der Ausgang des Verfahrens werde letztlich darüber entscheiden, ob der Beschwerdegegner das Vorkaufsrecht nach Art. 42 BGG an den fallbezogenen Grundstücken erfolgreich geltend machen könne. Damit entscheide die streitbefasste Instanz auch darüber, ob der Beschwerdegegner künftig seinem Berufswunsch als Landwirt nachgehen könne oder nicht. Es gehe um „Alles oder Nichts“. Der bisherige Prozessverlauf habe in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht beachtliche Schwierigkeiten geboten. So seien bis anhin mehrere Schriftenwechsel, ein Augenschein und ein gerichtliches Gutachten erfolgt. Neben materiell-rechtlichen Fragen habe der Beschwerdegegner zusätzlich zu formell-rechtlichen Fragen (Rechtsschutzinteresse) eingehend Stellung nehmen müssen. Entsprechend dauere das bisherige Verfahren empfindlich lange und entsprechend hoch bemesse sich der insgesamt gebotene Aufwand. Die geltend gemachten Parteikosten seien angemessen und vollumfänglich zu entschädigen. Die Voraussetzungen für den Zuschlag nach Art. 11 Abs. 2 PKV seien bei einem approximativ geltend gemachten Streitwert von Fr. 600'000.-- gegeben.

In der bernischen Rechtsprechung wird die Bestimmung von Art. 11 Abs. 2 PKV grundsätzlich nur herangezogen, wenn eine bestimmte Geldsumme festzulegen ist. So wird etwa in Baustreitigkeiten in der Regel davon ausgegangen, dass keine bedeutenden vermögensrechtlichen Interessen im Sinn von Art. 11 Abs. 2 PKV zu wahren sind (BVR 2010 S. 433 E. 8.3. mit Hinweisen). Im VGE 100.2012.155 vom 22. April 2013 (BVR 2013 S. 443 E. 6.2) wird aber festgehalten, über

die Anwendbarkeit sei im Einzelfall aufgrund einer Würdigung des Prozessthemas zu entscheiden. So wurden im Zusammenhang mit einer Wassernutzungskonzession die vermögensrechtlichen Interessen im Sinn von Art. 11 Abs. 2 PKV anerkannt, auch wenn nicht eine bestimmte Geldsumme zur Diskussion stand. In bodenrechtlichen Feststellungsverfahren besteht nach Kenntnis der VOL in dieser Frage keine Rechtsprechung. Wie geltend gemacht dürfte der Ausgang des Verfahrens vorliegend tatsächlich mitentscheidend sein, ob der Beschwerdegegner sein Vorkaufsrecht nach Art. 42 BGG an den fallbezogenen Grundstücken erfolgreich geltend machen kann. Allerdings spielen für die Durchsetzung des Vorkaufsrechts auch noch weitere Faktoren eine Rolle, die in einem allfälligen Zivilgerichtsverfahren zu beurteilen sind. Damit sind die vermögensrechtlichen Interessen des Beschwerdegegners höchstens mittelbar betroffen und ein Zuschlag im Sinn von Art. 11 Abs. 2 PKV ist vorliegend nicht gerechtfertigt.

Nicht zur Anwendung kommt auch ein Zuschlag gestützt auf Art. 9 PKV. Zwar ist die Streitsache für den Beschwerdegegner von grosser Bedeutung. Die von seinem Rechtsvertreter aufgeführten Leistungen (Kontakt mit Klient, Besprechungen, Aktenstudium, Teilnahme an Besichtigung, Ausarbeitung einer Beschwerdeantwort und weiteren Eingaben u. dgl.) stellen bezüglich des Aufwands zwar hohe, aber nicht überdurchschnittliche Leistungen im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens dar. Ebenso bewegt sich auch die Schwierigkeit des bodenrechtlichen Feststellungsverfahrens – obwohl die Rechtsfragen relativ komplex sind und noch ein Gutachten eingeholt werden musste – noch knapp im ordentlichen Bereich. Deshalb kann die Überschreitung des Rahmentarifs nicht begründet werden. Das anwaltliche Honorar ist deshalb zu kürzen und auf Fr. 11'800.-- festzusetzen. Die Auslagen von Fr. 492.50 (inkl. Fr. 14.-- Gebühren Gemeinde I.) sind angemessen. Der Parteikostenersatz ist somit auf Fr. 11'800.--, zuzüglich Fr. 492.50 Auslagen, ausmachend Fr. 12'292.50, zuzüglich MWST festzusetzen. Die MWST von Fr. 1'255.40 wurde vom Beschwerdegegner auf dem Betrag von Fr. 15'963.50 gesplittet (8.0 % [gültig auf Leistungen bis 31. Dezember 2017] und 7.7 % [gültig auf Leistungen ab 1. Januar 2018]; ergibt einen durchschnittlichen Wert von 7.86 %). Auf den Betrag von Fr. 12'292.50 ergibt dies eine nach dem durchschnittlichen Satz berechnete MWST von Fr. 966.20. Der Parteikostenersatz beträgt damit insgesamt Fr. 13'258.70.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde der A., des B. und der C. vom 30. Mai 2017 wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, zuzüglich der Kosten des Gutachtens agriexpert vom 18. Mai 2018 von Fr. 13'680.65, ausmachend insgesamt Fr. 15'680.65, werden den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftbarkeit je zu einem Drittel, ausmachend **je Fr. 5'226.90**, zur Bezahlung auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids.
3. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten für das Beschwerdeverfahren vor der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, bestimmt auf Fr. 13'258.70 (inkl. Anwaltsauslagen und MWST), unter solidarischer Haftbarkeit je zu einem Drittel, ausmachend **je Fr. 4'419.60**, 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 vierfach einzureichen. Sie hat einen Antrag, eine Begründung und eine Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid sowie weitere greifbare Beweismittel sind beizulegen.