



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion

Münsterplatz 3a
Postfach
3000 Bern 8
+41 31 633 48 41
info.weu@be.ch
www.be.ch/weu

L2019-027/L2019-028AU HB

Beschwerdeentscheid vom 6. Juli 2020

1. A. und B.

Beschwerdeführende 1 / Beschwerdegegnerschaft 2

2. C. und D.

Beschwerdeführende 2 / Beschwerdegegnerschaft 1

gegen

Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises E.

sowie

1. F.

Beigeladener 1

2. G.

Beigeladene 2

betreffend bäuerliches Bodenrecht (Verfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises E. vom 18. Juni 2019)

Sachverhalt

A.

A. und B. ersuchten den Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises E. (nachfolgend: Regierungsstatthalter) im Oktober 2018 um Erlass einer Feststellungsverfügung gemäss Art. 84 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). Sie beantragten festzustellen, dass das mit Grundstückkaufvertrag vom 22. Februar 2017 betreffend das Grundstück H. Gbbl. Nr. 1 zwischen F. und C. und D. errichtete Nutzungsrecht zulasten des Grundstücks H. Gbbl. Nr. 2 einer Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGBB bedürfe.

Im Vorfeld dieses Verkaufs war das Grundstück H. Gbbl. Nr. 1 vom Grundstück H. Gbbl. Nr. 2 abparzelliert worden. Dieses neue Grundstück war dem BGBB fortan nicht mehr unterstellt (vgl. Verfügung bgb 66/2016 des Regierungsstatthalters vom 2. Dezember 2016 betreffend Ausnahmbewilligung vom Zerstückelungsverbot).

B.

Mit Verfügung vom 18. Juni 2019 (bgbb 64/2018) stellte der Regierungsstatthalter fest, dass das mit Kaufvertrag vom 22. Februar 2017 stipulierte Nutzungsrecht zulasten des Grundstücks H. Gbbl. Nr. 2 und zugunsten des Grundstücks H. Gbbl. Nr. 1 im Grundbuch bodenrechtlich nicht bewilligt und deshalb nicht als Dienstbarkeit i.S.v. ZGB Art. 730 ff. ins Grundbuch eingetragen werden kann. Des Weiteren verfügte er, dass die Gebühren für die Behandlung des Gesuchs den Gesuchstellern und Gesuchsgegnern (C. und D.) je hälftig, ausmachend je CHF 300, auferlegt werden.

C.

Gegen diese Verfügung führten A. und B. mit Eingabe vom 17. Juli 2019 Beschwerde bei der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern (seit 1. Januar 2020 Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion [WEU], nachfolgend als WEU bezeichnet). Sie beantragten, die Verfügung des Regierungsstatthalters vom 18. Juni 2019 aufzuheben und festzustellen, dass das mit Grundstückkaufvertrag vom 22. Februar 2017 betreffend das Grundstück H. Gbbl. Nr. 1 zwischen F. und C. und D. errichtete Nutzungsrecht zulasten des Grundstücks H. Gbbl. Nr. 2 einer Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGBB bedürfe, da dies wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkomme.

Ebenfalls gegen diese Verfügung erhob C. als kostenbelasteter Gesuchsgegner mit Eingabe vom 11. Juli 2019 Einsprache beim Regierungsstatthalter und erklärte, er sei nicht bereit, die Kosten von CHF 300 zu übernehmen. Zudem wünschte er vom Regierungsstatthalter die schriftliche Bestätigung, dass dieser auf die Verfügung zurückkommen könne, wenn sich die Voraussetzungen resp. Grundlagen diesbezüglich geändert hätten. Der Regierungsstatthalter leitete diese Eingabe mit Schreiben vom

15. Juli 2019 zuständigkeithalber an die WEU weiter und erklärte, die Beschwerdelegitimation werde nicht bestritten; er habe den Beschwerdeführer zum Verfahren beigeladen, da dieser Vertragspartei eines Nutzungsrechts sei, welches das Zerstückelungsverbot tangieren könnte. Des Weiteren verzichtete er auf materielle Anträge und verwies im Sinne einer Beschwerdeantwort auf die Erwägungen der angefochtenen Verfügung.

Mit Verfügung vom 26. Juli 2019 vereinigte die WEU die beiden Beschwerdeverfahren, lud den bereits im Verfahren des Regierungsstatthalters Beigeladenen F. auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren bei. Zudem ersuchte die WEU C. und D. als Gesamteigentümer des interessierenden Grundstücks H. Gbbl. Nr. 1, ihre Beschwerde an die WEU gemeinsam zu unterzeichnen.

D.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 8. August 2019 verwies der Regierungsstatthalter auf seine Eingabe vom 15. Juli 2019 sowie die angefochtene Verfügung. Zudem erklärte er, dass die Beschwerde im Kostenpunkt gutzuheissen bzw. bei einer Rückweisung an die Vorinstanz die Kosten neu zu verlegen wären, falls er auch bezüglich der Bewilligungsfähigkeit von obligatorischen Nutzungsrechten entscheidungskompetent wäre.

Mit Eingabe vom 14. August 2019 erklärte F., dass zwischenzeitlich seine Tochter G. Eigentümerin des betroffenen Grundstücks H. Gbbl. Nr. 2 sei, weshalb die Korrespondenz an sie gerichtet werden solle. Die WEU lud daher mit Verfügung vom 22. August 2019 auch noch G. zum Verfahren bei.

Mit Eingabe vom 16. August 2019 reichten C. und D. ihre Beschwerde vollständig unterzeichnet wieder ein.

E.

Am 9. September 2019 reichten C. und D. eine abschliessende Stellungnahme mit verschiedenen Feststellungen, Bemerkungen und Erwartungen ein. Die übrigen Verfahrensbeteiligten verzichteten auf eine abschliessende Stellungnahme. G. teilte der WEU mit Eingabe vom 29. Oktober 2019 mit, dass ihr Vater am 28. September 2019 verstorben sei.

F.

Auf die 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.

Erwägungen

1.

1.1 Angefochten ist eine Verfügung des Regierungsstatthalters betreffend das bäuerliche Bodenrecht. Nach Art. 19 Abs. 1 des Gesetzes vom 21. Juni 1995 über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG; BSG 215.124.1) und Art. 62 Abs. 1 Bst. b des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) kann gegen solche Verfügungen des Regierungsstatthalters bei der WEU Beschwerde geführt werden.

1.2 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, Art. 72 N. 6).

Das Anfechtungsobjekt im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist die Verfügung des Regierungsstatthalters vom 18. Juni 2019. Die Beschwerdeführenden 1 haben grundsätzlich die Aufhebung der ganzen Verfügung beantragt, wobei sich die Begründung gegen Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung richtet. Die Beschwerdeführenden 2 haben nur die Aufhebung der Kostenauflegung gemäss Ziffer 2 angefochten. Folglich umfasst der Streitgegenstand des vereinigten Verfahrens das gesamte Anfechtungsobjekt.

1.3 Sowohl die Beschwerdeführenden 1 als auch die Beschwerdeführenden 2 haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch die angefochtene Verfügung als Pächter des betroffenen Grundstücks bzw. Vertragspartei bezüglich des interessierenden Nutzungsrechts besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 65 Abs. 1 VRPG und Art. 83 Abs. 3 i.V.m. Art. 84 BGGB). Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten (Art. 67 i.V.m. Art. 32 VRPG).

1.4 Die WEU übt volle Rechts- und Ermessenskontrolle aus (Art. 66 VRPG).

2.

2.1 Die Beschwerdeführenden 1 machen in ihrer Beschwerde geltend, dass Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung zwar grundsätzlich richtig sei, sie aber eine solche Feststellung nicht beantragt hätten. Auch die Erwägungen seien nur teilweise schlüssig, so fänden sich insbesondere widersprüch-

liche Ausführungen zur Frage, ob eine Bewilligungspflicht bestehe oder nicht. Der Regierungsstatthalter verkenne, dass auch diejenigen Rechtsgeschäfte bewilligungspflichtig seien, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkämen. Ein Nutzungsrecht über 25 Jahre räume eine eigentümerähnliche Stellung ein, weshalb die Bewilligungspflicht gegeben sei. Andernfalls könnte mit vertraglichen Abmachungen der Sinn des BGGB umgangen werden. Der Regierungsstatthalter sei aber gar nicht auf ihr Gesuch eingegangen und habe das Rechtsbegehren nicht behandelt, denn sie hätten die Feststellung der Erwerbsbewilligungspflicht eines Nutzungsrechts über 25 Jahre beantragt. Zwar habe er erklärt, dieser obligatorische Vertrag falle nicht in seine Kompetenz, gleichwohl habe er ausgeführt, es bestehe keine Bewilligungspflicht, was einer negativen Feststellung gleichkommen würde. Gefolgert habe er aber, dass weder eine positive noch eine negative Feststellung ergehen könne.

2.2 Die Beschwerdeführenden 2 bringen im Wesentlichen vor, sie hätten mit F. im Kaufvertrag festgehalten, dass dieser ihnen grundsätzlich das Recht einräume, ein Bewilligungsgesuch für die Nutzung der Fruchtbäume zu stellen. Der Zeitpunkt eines solchen Gesuchs und der Entscheid, eines zu stellen, sei ihnen überlassen worden; dies im Wissen darum, dass die Voraussetzungen für eine Bewilligung aktuell wahrscheinlich nicht gegeben wären, künftig aber erfüllt sein könnten, wenn sie als Selbstbewirtschafter beurteilt würden. Zudem hätten die Beschwerdeführenden 1 die Bäume nicht bewirtschaftet, weshalb auch nicht von einer Einschränkung des Pachtgegenstands gesprochen werden könne. Der Pachtgegenstand sei von vornherein diesbezüglich eingeschränkt gewesen, da zuvor der Eigentümer die Bäume bewirtschaftet habe. Die Beschwerdeführenden 1 hätten die Übernahme der Bewirtschaftung durch sie begrüsst. Es sei daher befremdlich, dass der Regierungsstatthalter nun über etwas entscheide, was sie noch gar nicht beantragt hätten. Zudem könnten andere Grundlagen später zu einer anderen Entscheid führen. Daher seien sie auch nicht einverstanden, die Hälfte der Kosten zu tragen. Wenn die Beschwerdeführenden 1 eine solche Feststellungsverfügung beantragen, sollten sie auch die damit verursachten Kosten tragen.

2.3 Der Regierungsstatthalter stellt in der angefochtenen Verfügung zusammenfassend namentlich fest, dass das mit Kaufvertrag vom 22. Februar 2017 stipulierte Nutzungsrecht zulasten des Grundstücks H. Gbbl. Nr. 2 und zugunsten des Grundstücks H. Gbbl. Nr. 1 «im Grundbuch bodenrechtlich nicht bewilligt werden kann und deshalb nicht als Dienstbarkeit i.S.v. ZGB Art. 730 ff. ins Grundbuch eingetragen werden kann.» Die Gebühren für das vorliegende Gesuch legte er den Gesuchstellern und den Gesuchsgegnern je hälftig, ausmachend je CHF 300, zur Bezahlung auf. Der Regierungsstatthalter begründete dies damit, dass es sich beim Grundstück H. Gbbl. Nr. 2 um ein landwirtschaftliches Einzelgrundstück handle. Wenn ein Teil davon abgetrennt werde, bedürfe es einer Ausnahmegewilligung vom Zerstückerungsverbot (Art. 60 BGGB) und allenfalls einer Erwerbsbewilligung (Art. 61 BGGB). Auch langjährige Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit dieses Grundstücks würden eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückerungsverbot erfordern. Dafür bestehe aber vor dem Hintergrund der bereits erfolgten grosszügigen Abparzellierung im Dezember 2016 kein

Raum; im Übrigen könnte eine Erwerbsbewilligung auch aufgrund der fehlenden Selbstbewirtschaftereigenschaft nicht erteilt werden. Es könne deshalb festgestellt werden, dass für eine Dienstbarkeit im beabsichtigten Rahmen keine Bewilligung im Sinn von Art. 60 ff. BGGB erteilt werden könne. Auch obligatorisch sei ein auf eine Dauer von mindestens 25 Jahren eingeräumtes Nutzungsrecht eine wesentliche Einschränkung des Pachtgegenstands. Darüber könne jedoch weder eine positive noch eine negative Feststellung ergehen, da dies obligatorischer Natur und damit nicht nach BGGB bewilligungspflichtig sei. Bezüglich der Kosten führte er schliesslich aus, dass es sich um ein streitiges Verfahren handelt und daher die Kosten nach dem Obsiegen zu verlegen seien.

3.

3.1 Die Beschwerdeführenden 1 rügen, dass der Regierungsstatthalter ihr Feststellungsgesuch nicht behandelt habe. Gemäss Art. 84 BGGB kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde insbesondere feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt (Bst. a) oder der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann (Bst. b). Die gesetzliche Aufzählung ist nicht abschliessend. Generell können sämtliche aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGGB zu würdigenden Sachverhalte Gegenstand einer Feststellungsverfügung im Sinne von Art. 84 BGGB sein. Hinzu kommen sämtliche Fragen in Bezug auf den örtlichen Geltungsbereich des BGGB (Art. 2 - 5 BGGB), so z.B. die Feststellung, dass eine Liegenschaft (nicht) dem BGGB unterstellt ist (vgl. Herrenschwand/Stalder, Kommentar zum BGGB, 2. Aufl. 2011, Art. 84 N. 4). Zwar wird über die Anwendbarkeit des BGGB in der Regel nicht in einem separaten Verfahren entschieden, sondern (vortrageweise) bei der Beurteilung des jeweils anstehenden bodenrechtlichen Problems (z.B. bei einer Erbstreitigkeit, einer Auflösung von gemeinschaftlichem Eigentum oder der Errichtung eines Grundpfandrechts). Beim Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses kann jedoch auch für die Frage des Geltungsbereichs des BGGB ein Feststellungsentscheid im Sinne von Art. 84 BGGB verlangt werden (vgl. Schmid-Tschirren/Bandli, Kommentar zum BGGB, 2. Aufl. 2011, Art. 2 N. 2).

3.2 Die Behörde hat eine Feststellungsverfügung nur dann zu treffen, wenn der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung nachzuweisen vermag. Darunter ist ein persönliches rechtliches oder tatsächliches und aktuelles Interesse zu verstehen, das eine konkrete Rechtslage betrifft. Ob ein solches Feststellungsinteresse vorliegt, ist von der angerufenen Behörde von Amtes wegen zu prüfen, wobei dem Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin die prozessuale Last zufällt, das Feststellungsinteresse darzulegen (vgl. Herrenschwand/Stalder, a.a.O., Art. 84 N. 6).

3.3 Die Beschwerdeführenden 1 sind der Ansicht, dass nicht nur eine dingliche Dienstbarkeit, sondern auch ein obligatorisches Nutzungsrecht einer Bewilligung gemäss BGGB bedürfte, da es bezüglich der faktischen Auswirkungen einem Erwerb gleichkomme. Ohne eine solche Bewilligung wäre daher die vertragliche Nutzung der Fläche als Hostet durch die Beschwerdeführenden 2, die eine Beschränkung ihres Pachtgegenstands bedeute, nicht rechtmässig. Insofern haben die Beschwerdeführenden 1 als Pächter grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse an dieser Feststellung, da sie darüber entscheidet, ob sie aktuell die Nutzung durch Dritte dulden müssen.

Freilich bezieht sich die Bindungswirkung der Feststellungsverfügung nur auf den von ihr erfassten Sachverhalt. Bei Veränderungen des Sachverhalts ist die Bewilligungsbehörde nicht an ihren früheren Feststellungsentscheid gebunden (vgl. Herrenschwand/Stalder, a.a.O., Art. 84 N. 11). Sofern die Beschwerdeführenden 2 somit in ihrer Beschwerde, die sie an den Regierungstatthalter richteten, von diesem die Bestätigung verlangten, dass er auf den Entscheid zurückkommen könne, wenn sich die Voraussetzungen resp. Grundlagen diesbezüglich geändert hätten, ergibt sich dies bereits aus dem Instrument der Feststellungsverfügung. Da aber Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung ohnehin aufgehoben wird (vgl. Erw. 3.3 nachfolgend), kann sie von vornherein keine Bindungswirkungen haben.

3.4 Vorab stellt sich die Frage, was die Gesuchstellenden im ursprünglichen Verfahren festgestellt haben wollten und was der Regierungstatthalter tatsächlich feststellte. Die Gesuchstellenden wollten festgestellt haben, dass die Errichtung des Nutzungsrechts auf einem Teil der von ihnen gepachteten Fläche einer Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGGB bedürfe. Dies ist nicht zu verwechseln mit der Frage, ob die Einräumung des Nutzungsrechts in einem konkreten Fall bewilligt werden kann (wobei sich diese Frage nur stellt, wenn die Bewilligungspflicht bejaht wird). Soweit der Regierungstatthalter festgestellt hat, dass dieser konkrete Vorgang mit Blick auf die fehlende Selbstbewirtschaftereigenschaft der Gesuchsgegner nicht bewilligt werden kann, ist er somit über das Ersuchte hinausgegangen. Abgesehen davon ist aber auch fraglich, ob die Gesuchstellenden überhaupt (auch) eine Feststellung in Bezug auf die dingliche Nutzung wollten oder ob das Gesuch nur das obligatorische Nutzungsrecht während (mindestens) 25 Jahren betraf. Tatsächlich ist das ursprüngliche Gesuch nicht ganz eindeutig, aus der Beschwerde geht jedoch hervor, dass die Gesuchstellenden nicht darum ersucht haben, eine Feststellungsverfügung in Bezug auf das dingliche Nutzungsrecht zu erlassen. Da im Gesuchsverfahren der Dispositionsgrundsatz gilt und somit die ansprechende Partei über den Verfahrens- bzw. Streitgegenstand verfügen kann, hängt es von ihrem Willen ab, ob und in welchem Umfang ein Begehren zu behandeln ist. Über mehr oder anderes als angebeht hat die Behörde nicht zu entscheiden (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 16 N. 2). Folglich ist die Feststellung in Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung, die nur das dingliche Nutzungsrecht betrifft, aufzuheben. Dass diese Feststellung nach Ansicht der Beschwerdeführenden 1 grundsätzlich richtig ist, ändert daran nichts. Zu prüfen bleibt aber, ob der Regierungstatthalter auch eine Feststellung bezüglich des obligatorischen Nutzungsrechts gemacht hat.

3.5 Diesbezüglich geht aus der angefochtenen Verfügung Folgendes hervor: Gemäss Erwägung 5.b ist das obligatorische Nutzungsrecht nicht nach Art. 60 ff. BGG bewilligungspflichtig, was e contrario tatsächlich heissen würde, dass es keiner Bewilligung bedarf, und somit eine negative Feststellungsverfügung die Folge wäre. Dies verneint der Regierungsstatthalter aber sogleich im darauffolgenden zweiten Halbsatz und im Dispositiv wird dazu überhaupt nichts festgehalten. Diese Frage ist somit nach wie vor offen und in der Folge zu klären.

3.6 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 61 Abs. 3 BGG gilt als Erwerb die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt. Das BGG verzichtet auf eine Aufzählung der Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommen. Es ist daher in jedem Einzelfall abzuklären, ob ein solcher Tatbestand vorliegt, wobei für die Beurteilung darauf abzustellen ist, was sich mit den durch die Parteien eingegangenen Rechtsbeziehungen wirtschaftlich erreichen lässt und ob das von den Parteien abgeschlossene Geschäft in seiner Wirkung dem Erwerber (bzw. dem Berechtigten) eine eigentümerähnliche Stellung am landwirtschaftlichen Grundstück oder Gewerbe verschafft, die – vor dem Hintergrund der eigentums- und strukturpolitischen Zielsetzungen des Bewilligungsverfahrens – die Durchführung eines solchen rechtfertigt. Aus den Materialien ergibt sich, dass damit vorab jene Handänderungen erfasst werden sollen, die unter der Geltungsdauer des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) dem Einspruchsverfahren unterstanden. Denn hätte der Gesetzgeber bestimmte Geschäfte generell dem Bewilligungsverfahren unterstellen wollen, so wäre es ihm freigestanden, dieses ausdrücklich zu nennen. Indem er dies nicht getan hat, ist davon auszugehen, dass er die wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht als Ausdehnung des Anwendungsbereichs des Bewilligungsverfahrens, sondern wie bereits im EGG, als Auffangtatbestand verstanden wissen wollte. Die Bewilligungspflicht für wirtschaftliche Vorgänge ist deshalb mit Zurückhaltung zu handhaben (vgl. Stalder, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, Art. 61 N. 20).

Folglich ist unter einem Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt, vorab der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person zu verstehen, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen, sowie der Erwerb anderer Beteiligungen und Rechte, mittels derer ein Eigentümer wirtschaftlich über ein Gewerbe verfügt. Ferner fallen auch die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts, eine lange dauernde Nutzniessung und nach Umständen ein vertragliches Kaufrecht darunter (vgl. Wegleitung des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch und Bodenrecht für Grundbuchämter, in ZBGR 1994, S. 116).

Bezüglich der Einräumung der Nutzniessung ist zu beachten, dass diese dem Berechtigten grundsätzlich den vollen Genuss an der Sache verleiht. Ziel des bäuerlichen Bodenrechts ist die Erhaltung bzw. Schaffung einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Durch die Abtretung des Nutzens an landwirtschaft-

lichen Gewerben, Grundstücken und Grundstücksteilen an Dritte wird die Leistungsfähigkeit vermindert, was – jedenfalls, wenn sie auf eine lange Zeit vereinbart wird – nach einer Bewilligungspflicht ruft (vgl. Stalder, a.a.O., Art. 61 N. 23.). Ob das bodenrechtliche Realteilungs- und Zerstückelungsverbot durch die Begründung einer Dienstbarkeit tangiert wird, beurteilt sich danach, ob sich aufgrund der Dienstbarkeit für das landwirtschaftliche Grundstück eine Nutzungseinschränkung ergibt, die wie eine Veräusserung wirkt. Nicht relevant ist dabei, ob die Dienstbarkeit vorübergehend oder dauerhaft in das Grundbuch eingetragen wurde (vgl. Obergericht des Kantons Bern, Entscheid vom 2. September 2009, in BN 2010 S. 202; Herrenschwand/Bandli, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, Art. 58 N. 4).

Die Einräumung eines Baurechts stellt dann einen bewilligungspflichtigen Eigentumserwerb dar, wenn es als selbstständiges und dauerndes Recht ausgestaltet ist. Das heisst jedoch nicht, dass nicht auch ein Baurecht ohne dingliche Verselbstständigung dem Berechtigten eine eigentümerähnliche Stellung vermitteln kann. Ob dies der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und ist vorab an der Dauer und am Umfang der Berechtigung zu beurteilen. So wird in der Regel keine eigentümerähnliche Stellung anzunehmen sein, wenn das Baurecht dem Pächter lediglich ermöglichen soll, die für die Bewirtschaftung des Pachtgegenstands erforderlichen oder zweckdienlichen Bauten auf beschränkter Fläche in eigener Regie zu errichten und das Baurecht in zeitlicher Hinsicht an den Pachtvertrag gekoppelt ist. Dagegen kann eine eigentümerähnliche Stellung des Bauberechtigten anzunehmen sein, wenn das Baurecht auf lange Zeit errichtet wurde und einen wesentlichen Teil eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes beschlägt (vgl. Stalder, a.a.O., Art. 61 N. 22).

Nach Art. 678 Abs. 2 ZGB kann eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeit für einzelne Pflanzen und Anlagen von Pflanzen auf mindestens 10 und auf höchstens 100 Jahre errichtet werden. Ist das Pflanzrecht auf mehr als 30 Jahre angelegt, kann es als selbstständiges dingliches Recht ins Grundbuch aufgenommen werden. Auch für die Errichtung als unselbstständiges Recht auf einem landwirtschaftlichen Grundstück wird, sofern die Fläche ins Gewicht fällt, eine Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach Art. 58 BGG und für die Übertragung eine Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGG erforderlich sein. Denn die Erstellung einer Obst- oder Rebanlage durch den Berechtigten entzieht dem Eigentümer die Möglichkeit, das Grundstück landwirtschaftlich zu nutzen, in der Regel für lange Dauer (vgl. Hofer, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, Art. 6 N. 4d).

Im Fall eines 29 Jahre andauernden Abbau- und Deponierechts erwog das Bundesgericht, dass die Handlungsmöglichkeiten des Grundeigentümers erheblich eingeschränkt wurden, da diesem aufgrund der Einschränkungen faktisch keine rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich des Grundstücks wie z.B. Pachtverträge verblieben (vgl. BGer 2C_157/2017 vom 12.09.2017, E. 4). Das Rechtsgeschäft galt somit als Erwerb im Sinne von Art. 61 Abs. 3 BGG und war bewilligungspflichtig.

Im Bereich des Steuerrechts ging das Bundesgericht bezüglich der Frage, wann die Errichtung einer Dienstbarkeit einer Veräusserung gleichkomme, davon aus, dass dies bei einem Baurecht für vorerst 30 Jahre, das bis auf maximal 60 Jahre verlängert werden konnte, aufgrund der zeitlichen Begrenzung

nicht der Fall sei, da eine dauernde Beeinträchtigung eines Grundstücks ein zeitlich unbegrenztes Baurecht erfordern würde (BGE 141 II 326, in Pra 2016 Nr. 12 und Adriano Marantelli, Andrea Opel, Die steuerrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2015, in ZBJV 153/2017 S. 155).

3.7 Vorstehende Ausführungen zeigen, dass aufgrund der konkreten Einschränkungen im Einzelfall zu beurteilen ist, ob das vorliegend interessierende (mindestens) 25 Jahre dauernde obligatorische Nutzungsrecht wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt oder nicht. Denn entgegen der Ansicht des Regierungsstatthalters kann auch ein obligatorisches Recht unter den Tatbestand von Art. 61 Abs. 3 BGG fallen und es kann somit diesbezüglich eine Feststellung ergehen.

Aus den Vorakten ergibt sich übereinstimmend, dass die Obstbäume nie von den Beschwerdeführenden 1 bewirtschaftet wurden. Früher wurden sie offenbar vom Eigentümer selbst bewirtschaftet, anschliessend übernahmen die Beschwerdeführenden 2 diese Aufgabe, da gemäss deren Angaben die Beschwerdeführenden 1 kein Interesse daran hatten. Dies sei daher auch so im Kaufvertrag festgehalten worden, damit sie, auch im Hinblick auf die anstehende Verjüngung der Bäume, eine gewisse Sicherheit hätten. Auch die Beschwerdeführenden 1 räumen ein, dass die Nutzung nie schriftlich geregelt war und nach mündlicher Abmachung die Eigentümer die Bäume selbst nutzen wollten, sie den Eigentümern aber bei grösseren Pflegemassnahmen der Hochstammanlage geholfen hätten. Offenbar wurden sie im Herbst 2016 über die Übernahme der Nutzung der Bäume durch die Beschwerdeführenden 2 orientiert, was sie zwar mit schlechtem Gefühl, aber ohne zu opponieren zur Kenntnis genommen haben, um das gute Verhältnis mit dem Verpächter nicht zu trüben. Auch in den Pachtverträgen in den Vorakten findet sich kein Hinweis auf eine Verpachtung der Obstbäume: Im Vertrag mit dem Vater der Beschwerdeführenden 1 aus dem Jahr 1984 stand «Zahl der Obstbäume 0» und im aktuellen Pachtvertrag vom 22. Januar 2015 ist die Spalte «Anzahl Obstbäume» leer. Der frühere Eigentümer erklärte im Verfahren vor dem Regierungsstatthalter, dass es sich um ein komplexes Grundstücksgeschäft gehandelt habe. Aufgrund der notariellen Beratung ist aber davon auszugehen, dass er wissen musste, was er vertraglich vereinbarte. Und offensichtlich sah niemand ein (pacht-) rechtliches Problem in dieser Vereinbarung, was bedingt, dass der Eigentümer darüber verfügen kann, die Bäume somit nicht zum Pachtgegenstand gehören. Schliesslich zeigt die seit längerem bestehende Verpachtung auch, dass diese von der Pacht losgelöste Nutzung der Hostet die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich des Grundstücks – anders als im oben erwähnten Fall eines Abba- und Deponierechts – auch bisher nicht übermässig eingeschränkt hat.

Zudem weist das ganze Grundstück H. Gbbl. Nr. 2 eine Grösse von 52'749 m² auf, der von den Beschwerdeführenden 1 gepachtete östliche Teil ca. 8'540 m² und der von der Hostet belegte Teil insgesamt ca. 930 m². Allerdings ist die Nutzung einer Fläche als Hostet nicht vergleichbar mit der oben erwähnten Nutzung einer Fläche als Obst- oder Rebanlage. Denn anders als solche Anlagen, welche die betroffene Fläche relativ eng bepflanzt bedecken und damit eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zulassen, stehen die Bäume in einer Hostet – zumindest dann, wenn es sich wie vorliegend um

Hochstamm-Obstbäume handelt – weit auseinander, sodass die Fläche zwischen den Bäumen grossmehrtlich weiter als Landwirtschaftsland genutzt werden kann, wie dies offenbar bisher auch geschehen ist. Insofern kann auch nicht davon die Rede sein, dass die landwirtschaftliche Fläche, die tatsächlich von diesem Nutzungsrecht betroffen ist, ins Gewicht fällt. Vielmehr erschien die Einschränkung der Nutzung des verpachteten Grundstücks offenbar so geringfügig, dass sie keinen Eingang in den Pachtvertrag fand. Daran vermag auch die vereinbarte Nutzungsdauer von (mindestens) 25 Jahren nichts zu ändern, zeigen doch die vorstehenden Ausführungen, dass ein veräusserungsähnlicher Vorgang – wenn überhaupt – erst bei längerer Dauer angenommen wurde, wobei vorliegend aufgrund der sehr geringen Einschränkung gar eine längere Dauer möglich erschiene. Insgesamt kann jedenfalls nicht gesagt werden, dass die Nutzung der betroffenen Fläche als Hostet durch einen Dritten einen wesentlichen Teil des Grundstücks beschlägt und der Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft entgegensteht.

Die Beschwerdeführenden 1 haben zudem in ihren Ausführungen gegenüber dem Regierungsstatthalter eine Einschränkung der Befahrbarkeit der Parzelle in Hanglage infolge einer Erweiterung der Anlage und damit einen Einfluss auf die Bewirtschaftung der übrigen Fläche erwähnt. Zwar haben sie dies vor der WEU nicht mehr vorgebracht. Allgemein ist in diesem Zusammenhang aber zu beachten, dass ein Hochstamm-Apfelbaum eine Fläche von 10 x 10 m (d.h. 100 m²) beansprucht (vgl. Inforama, Fachstelle für Obst und Beeren, Empfehlungen für optimale Pflanzabstände im Obstbau, S. 4 [Stand 30. Juni 2020]). Die Bäume sollten zudem zwischen einander einen Abstand von 10 m haben. Bei einer ungefähren Fläche der Hostet von 930 m² ergäbe dies 9 bis 10 Bäume; auch die Beschwerdeführenden 2 sprachen gegenüber dem Regierungsstatthalter von 7 bis 10 Bäumen. Ein Blick auf die verschiedenen Pläne in den Vorakten zeigt, dass auf der Hostet heute 6 Bäume stehen (teilweise leicht ausserhalb der massgebenden Fläche). Sie weisen einen Abstand von gut 10 m auf. Daraus folgt, dass eine Neuanpflanzung nur in sehr beschränktem Mass möglich wäre. Ohnehin ist aber davon auszugehen, dass damit auch eine Verjüngung der bestehenden Bäume gemeint ist, die gemäss den Beschwerdeführenden 2 ansteht. Somit ist nicht von einer Verdichtung der Bäume im südlichen Teil der Fläche auszugehen. Sofern noch zusätzliche Bäume gepflanzt werden sollten, dürfte dies v.a. im nördlichen schmalen Streifen – und ebenfalls mit entsprechendem Abstand zwischen den einzelnen Bäumen – geschehen. Inwiefern damit die Bewirtschaftung der übrigen Parzelle in Hanglage schwieriger sein soll als heute, ist daher nicht nachvollziehbar und wird von den Beschwerdeführenden 1 auch nicht näher erläutert. Auch insofern scheint durch die Nutzung der Fläche als Hostet die landwirtschaftliche Nutzung der übrigen Parzelle nicht in veräusserungsähnlicher Weise beeinträchtigt.

Was schliesslich das Argument der Umgehung des BGBB durch einen obligatorischen Vertrag angeht, ist Folgendes zu bedenken: Zwischen einem dinglich gesicherten und einem nur obligatorisch vereinbarten Nutzungsrecht besteht insofern ein grundsätzlicher Unterschied, als mangels Eintrag im Grundbuch bei einem Verkauf des Grundstücks einem gutgläubigen Käufer dieses Nutzungsrecht nicht entgegengehalten werden kann. Zudem lässt sich das obligatorische Nutzungsrecht nach dem

Ablauf der 25 Jahre auch ohne Weiteres kündigen. Folglich ist in einer bloss obligatorischen Vereinbarung mangels gleichwertiger Rechte keine Umgehung der Vorschriften des BGGB zu erblicken. Aufgrund der Nachteile für den nur obligatorisch Berechtigten erscheint somit eine ungleiche Behandlung bezüglich der Notwendigkeit einer Bewilligung nach Art. 61 BGGB grundsätzlich nicht unzulässig. Im Übrigen geht aus den vorstehenden Ausführungen hervor, dass sich diese Frage selbst im Fall einer dinglichen Berechtigung mit Eintragung im Grundbuch nicht ohne Weiteres beantworten liesse, womit im Ergebnis nicht zwingend eine ungleiche Behandlung vorläge. Auch dies bedürfte einer vertieften Prüfung des Einzelfalls, die aber vorliegend nicht erfolgt, da die Gesuchstellenden und Beschwerdeführenden 1 nur die Frage des obligatorischen Nutzungsrechts beantwortet haben wollten.

Daraus ergibt sich, dass das vereinbarte obligatorische Nutzungsrecht für eine Dauer von mindestens 25 Jahren auf dem betroffenen Teil des Grundstücks H. Gbbl. Nr. 2 keiner Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGGB bedarf.

4.

4.1 Die Beschwerdeführenden 2 rügen die Auferlegung der Hälfte der Verfahrenskosten für ein nicht von ihnen eingereichtes Gesuch.

4.2 Gemäss Art. 107 VRPG setzt die Behörde allfällige Verfahrenskosten in der Verfügung fest. Für das Verwaltungsverfahren enthält das VRPG keine eigene Regelung über die Verfahrenskosten. Ob Verfahrenskosten erhoben werden und wer sie zu tragen hat, bestimmen somit die verschiedenen Sacherlasse. Die Vorschriften über die Kostentragungspflicht fassen in der bernischen Gesetzgebung im Allgemeinen auf dem Verursacherprinzip. Demnach soll, wer Aufwand verursacht, diesen bezahlen bzw. sich angemessen an den Kosten beteiligen müssen. Wer Leistungen (Hoheitsakte und andere staatliche Leistungen) der kantonalen Behörden und der kantonalen Verwaltung verursacht oder in Anspruch nimmt, hat hierfür grundsätzlich Gebühren zu entrichten (Grundsatz der Gebührenpflicht; Art. 66 des Gesetzes vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen [FLG; BSG 620.0]). Verwaltungsverfahren, die auf Gesuch hin durchgeführt werden oder die eine Person durch ihr Verhalten veranlasst hat, sind für die verursachende Adressatin bzw. den Adressaten der Verfügung daher regelmässig mit Verfahrenskosten verbunden. Bei der verursachenden Person muss es sich aber nicht notwendigerweise um die gesuchstellende Person handeln (vgl. Merkli/Aeschliemann/Herzog, a.a.O., Art. 107 N. 1; vgl. auch Art. 2 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [GebV; BSG 154.21]). Demgegenüber besagt das Unterliegerprinzip als Teil des Verursacherprinzips, dass der Unterlieger mit seinem Festhalten an einem unrichtigen Rechtsstandpunkt das Beschwerdeverfahren erforderlich gemacht, also in diesem Sinne verursacht hat.

4.3 Der Regierungsstatthalter hat die Kosten vorliegend – mit Hinweis darauf, dass es sich um ein Streitiges Verfahren handelt – nach dem Unterliegerprinzip verlegt. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich jedoch, dass im vorliegenden Gesuchsverfahren die Kosten grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip verlegt werden müssen, da die anwendbaren Sacherlasse, nämlich das BGG und BPG, sich nicht zur Kostenverlegung äussern. Die Beschwerdeführenden haben mit ihrem Gesuch vom Oktober 2018 ein Verwaltungsverfahren eingeleitet, das mit einer Verfügung abgeschlossen wurde, weshalb sie für die durch sie verursachten Aufwendungen vollumfänglich kostenpflichtig sind. Daran ändert auch nichts, dass die Beschwerdeführenden 2 als Gesuchsgegner im Verfahren vor dem Regierungsstatthalter eine Stellungnahme eingereicht und darin ihre Sichtweise dargelegt haben.

Die Höhe der vom Regierungsstatthalter für sein Verfahren veranschlagten Verfahrenskosten ist – vor dem Hintergrund des vorinstanzlichen Ermessensspielraums – grundsätzlich nicht zu beanstanden. Denn er hat auch bezüglich der Frage des vorliegend interessierenden obligatorischen Nutzungsrechts Erwägungen angestellt. Diese hat er jedoch nicht in das Dispositiv einfließen lassen. Bezüglich der (nicht beantragten) Erwägungen zum dinglichen Recht ist zu berücksichtigen, dass aus dem Gesuch nicht ganz eindeutig hervorging, dass diese Frage nicht auch mittels Feststellungsverfügung geklärt werden sollte. Aus diesen Gründen erscheint es gerechtfertigt, die Kosten des Gesuchsverfahrens auf CHF 300 zu reduzieren.

5.

5.1 Zusammenfassend ergibt sich, dass der Regierungsstatthalter nicht das von den Beschwerdeführenden 1 Ersuchte festgestellt hat. Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung liegt somit ausserhalb des Streitgegenstands, weshalb sie aufzuheben und die Beschwerdeführenden 1 insofern mit ihrem Begehren durchgedrungen sind. Sofern sie aber stattdessen festgestellt haben wollen, dass das obligatorische Nutzungsrecht für 25 Jahre einer Erwerbsbewilligung bedarf, kann dem Begehren nicht stattgegeben werden, da eine solche nach den vorstehenden Ausführungen nicht erforderlich ist. Des Weiteren hat der Regierungsstatthalter den Beschwerdeführenden 2 im Gesuchsverfahren zu Unrecht Kosten auferlegt, weshalb die Verfügung in diesem Punkt aufzuheben und die (reduzierten) Kosten vollumfänglich den Gesuchstellenden des vorinstanzlichen Verfahrens aufzuerlegen sind. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 ist somit gutzuheissen.

5.2 Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Die Kosten sind unter den Parteien zu verlegen, d.h. unter denjenigen Verfahrensbeteiligten, die als Haupt- oder Nebenparteien Parteirechte ausüben können. Dies gilt auch für Beigeladene, die im Verfahren Parteistellung haben (Art. 14 Abs. 2 VRPG). Zudem ist am Beschwerdeverfahren auch die Vorinstanz

wie eine Partei beteiligt (vgl. Art. 12 Abs. 3 VRPG). Alle Beteiligten werden grundsätzlich nach Massgabe ihres Unterliegens kostenpflichtig. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen – wie sie im Zusammenhang mit der Begründung zu verstehen sind – nicht durchdringt oder dafür sorgt, dass das Beschwerdeverfahren gegenstandslos wird (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 2 f. zu Art. 108 VRPG).

Besondere Gründe für die Kostenregelung gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG können dann beachtlich sein, wenn sie in einem Zusammenhang mit den Beteiligten, dem interessierenden Verfahrensabschnitt und den entstandenen Kosten stehen. Im Vordergrund stehen behördliche Fehlleistungen, die für die Parteien mit erheblichem Mehraufwand verbunden gewesen sind. Nicht jeder geringfügige Fehler (wie z.B. ein Redaktionsfehler) rechtfertigt jedoch einen (teilweisen) Verzicht auf die Verfahrenskosten. Zu berücksichtigen sind nur klare Normverstösse von einem gewissen Gewicht. Dazu können namentlich Verfahrensfehler wie Verletzungen des rechtlichen Gehörs gehören, die für den Betroffenen keine Nachteile zeitigen dürfen (z.B. Mehrkosten aus der Beschwerdeführung vor oberer Instanz; vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9 und 16).

Falls eine Behörde mehrere Verfahren gemäss Art. 17 VRPG vereinigt und gemeinsam entschieden hat, so muss sie jeder Partei den auf sie entfallenden Kostenanteil überbinden und scheidet das gemeinsame Auferlegen von Kosten aus. D.h. die Kosten sind auch bei vereinigten Verfahren so zu verlegen, wie wenn die verschiedenen Eingaben getrennt behandelt worden wären. Hat aber die gemeinsame Erledigung einen geringeren Bearbeitungsaufwand zur Folge gehabt als bei getrennter Behandlung angefallen wäre, ist diesem Umstand bei der Festsetzung der Verfahrenskosten Rechnung zu tragen (Art. 21 Abs. 3 GebV; vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 17 N. 7, Art. 103 N. 4 und Art. 106 N. 3).

5.3 Aufgrund des teilweisen Obsiegens der Beschwerdeführenden 1 sind ihnen nur zwei Drittel der auf das Beschwerdeverfahren L2019-027 entfallenden Verfahrenskosten aufzuerlegen (vgl. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Höhe der Pauschalgebühr wird unter Berücksichtigung des durch die gemeinsame Erledigung der vereinigten Beschwerdeverfahren geringeren Bearbeitungsaufwands gestützt auf Art. 21 Abs. 3 GebV angemessen reduziert und auf CHF 750 festgesetzt, wodurch auf die Beschwerdeführenden 1 Verfahrenskosten von CHF 500 entfallen. Den Beschwerdeführenden 2, die zwar in diesem Verfahren grundsätzlich Beschwerdegegner sind, sind keine Kosten aufzuerlegen: Aufgrund der besonderen Umstände erscheint es gerechtfertigt, für die Aufhebung einer nicht beantragten Feststellung keine Kosten zu erheben. Dies gilt auch für die Beigeladenen. Dem Regierungstatthalter werden ebenfalls keine Kosten auferlegt (Art. 108 Abs. 2 VRPG).

5.4 Die Beschwerdeführenden 2 sind mit ihrem Begehren durchgedrungen. Als obsiegende Partei haben sie somit im Verfahren L2019-028 keine Verfahrenskosten zu tragen. Die Beschwerdeführenden 1 sind diesbezüglich zugleich Beschwerdegegner. Sie haben zwar grundsätzlich in ihrer Beschwerde die Aufhebung des Entscheids verlangt, sich aber in der Begründung nicht konkret mit der

Kostenverlegung des Regierungsstatthalters auseinandergesetzt und auch keine Stellungnahme zur Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 eingereicht. Es ist somit davon auszugehen, dass sie diesbezüglich keine Anträge gestellt haben und somit auch keine Verfahrenskosten tragen müssen. Gleiches gilt für die Beigeladenen und den Regierungsstatthalter. Für das Beschwerdeverfahren L2019-028 sind somit keine Verfahrenskosten zu erheben.

5.5 Mangels anwaltlicher Vertretung der beiden Beschwerdeführenden sind keine Parteikosten zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Demnach entscheidet die Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion:

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 wird insoweit **teilweise gutgeheissen**, als Ziffer 1 der Verfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises E. vom 18. Juni 2019 **aufgehoben** wird. Soweit weitergehend wird die Beschwerde **abgewiesen** und es wird **festgestellt**, dass das mit Grundstückskaufvertrag vom 22. Februar 2017 betreffend das Grundstück H. Gbbl. Nr. 1 zwischen F. und C. und D. vereinbarte obligatorische Nutzungsrecht auf einem Teil des Grundstücks H. Gbbl. Nr. 2 für eine Dauer von mindestens 25 Jahren keiner Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGG bedarf.
2. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 wird **gutgeheissen**. Ziffer 2 der Verfügung des Regierungsstatthalters des Verwaltungskreises E. vom 18. Juni 2019 wird dahingehend **abgeändert**, dass die Gesuchstellenden des damaligen Gesuchsverfahrens die gesamten Verfahrenskosten, die jedoch auf CHF 300 reduziert werden, zu tragen haben.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens L2019-027 vor der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion, bestimmt auf eine reduzierte Pauschalgebühr von CHF 750, werden den Beschwerdeführenden 1 zu zwei Dritteln, ausmachend **CHF 500**, zur Bezahlung auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids.
4. Für das Beschwerdeverfahren L2019-028 werden keine Kosten erhoben.
5. Parteikosten werden keine gesprochen.

Rechtsmittelbelehrung

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