



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion

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

L2021-004HU HM/ML

Beschwerdeentscheid vom 19. November 2021

A.

Beschwerdeführer

gegen

Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Tiefbau, Schwand 17, 3110 Münsingen

betreffend Ausnahmegewilligung vom meliorationsrechtlichen Zerstückelungsverbot (Verfügung der Fachstelle Tiefbau vom 12. Februar 2021; B. Gbbl. Nr. 1)

Sachverhalt

A.

A. liess am 9. Juli 2020 die Parzellierung seines Grundstücks B. Gbbl. Nr. 1 öffentlich beurkunden. Vom bestehenden Grundstück B. Gbbl. Nr. 1 sollen drei Grundstücke abparzelliert werden (Grundstücke B. Gbbl. Nrn. 2, 3 und 4). Mit Verfügung vom 21. Juli 2020 erteilte der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises C. (nachfolgend Regierungsstatthalter) für die Abparzellierung eines Teilstücks von 2'407 m² vom Grundstück B. Gbbl. Nr. 1 eine Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot gemäss dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). Zugleich wurde festgestellt, dass diese abparzellierte Fläche, d.h. das (neue) Grundstück B. Gbbl. Nr. 1 («Hausparzelle»), dem BGBB nicht unterstellt sei.

B.

Mit Gesuch vom 22. Dezember 2020 beantragte A. bei der Fachstelle Tiefbau der Abteilung Strukturverbesserungen und Produktion (ASP) die Bewilligung der Löschung der Grundbuchanmerkung «Zweckentfremdungsverbot und Zerstückelungsverbot» auf dem Restgrundstück B. Gbbl. Nr. 1. Die Fachstelle Tiefbau informierte A. darüber, dass die vorgesehene Zerstückelung des Grundstücks B. Gbbl. Nr. 1 aufgrund des meliorationsrechtlichen Zerstückelungsverbots einer Ausnahmegewilligung der Fachstelle Tiefbau bedürfe. A. verlangte daraufhin eine anfechtbare Verfügung.

C.

Mit Verfügung vom 12. Februar 2021 verweigerte die Fachstelle Tiefbau die Ausnahmegewilligung für die Zerstückelung des Grundstücks B. Gbbl. Nr. 1 in die neuen Grundstücke B. Gbbl. Nrn. 2, 3 und 4 (Ziff. 1). Demgegenüber bewilligte sie die Zerstückelung für die Abtrennung der «Hausparzelle» (neues Grundstück B. Gbbl. Nr. 1, neuer Halt 2'407 m² [Ziff. 2]).

D.

Gegen die Verfügung vom 12. Februar 2021 führt A. mit Eingabe vom 5. März 2021 bei der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (WEU) Beschwerde. Er beantragt sinngemäss eine Ausnahmegewilligung für die Zerstückelung in die neuen Grundstücke B. Gbbl. Nrn. 2, 3 und 4. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 22. März 2021 beantragt die Fachstelle Tiefbau die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Der Beschwerdeführer reichte keine abschliessende Stellungnahme ein.

E.

Auf die Begründungen in der angefochtenen Verfügung und den Eingaben der Verfahrensbeteiligten wird, soweit sie für das vorliegende Verfahren von massgebender Bedeutung sind, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Angefochten ist eine Verfügung der Fachstelle Tiefbau der ASP betreffend das meliorationsrechtliche Zerstückelungsverbot. Nach Art. 25 Abs. 1 der Verordnung vom 5. November 1997 über Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (SVV; BSG 910.113 [nachfolgend KSVV]) und Art. 62 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) kann gegen Verfügungen der Fachstelle Tiefbau betreffend das meliorationsrechtliche Zerstückelungsverbot bei der WEU Beschwerde geführt werden.

1.2 Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Verfügungsadressat durch die angefochtene Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten (Art. 67 i.V.m. Art. 32 VRPG).

1.3 Der Entscheid in der Sache ist ebenso wie das Verfahren grundsätzlich auf den Streitgegenstand beschränkt. 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. Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N.12).

Das Anfechtungsobjekt im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist die Verfügung der Fachstelle Tiefbau vom 12. Februar 2021. Der Beschwerdeführer beantragt sinngemäss die Erteilung der Ausnahmebewilligung vom Zerstückelungsverbot in Bezug auf die neuen Grundstücke B. Gbbl. Nr. 3 und B. Gbbl. Nr. 4 (und damit auch in Bezug auf das Grundstück B. Gbbl. Nr. 2). Die Ausnahmebewilligung der Fachstelle Tiefbau betreffend die Abtrennung einer Fläche von 2'407 m² («Hausparzelle») vom bestehenden Grundstück B. Gbbl. Nr. 1 wird nicht angefochten und ist somit nicht Streitgegenstand. In diesem Umfang ist die Verfügung vom 12. Februar 2021 in Rechtskraft erwachsen.

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

2.

2.1 Der Beschwerdeführer macht sinngemäss im Wesentlichen geltend, aufgrund seines Alters und im Wissen, dass seine Nachkommen an einer Übernahme der Liegenschaft nicht interessiert seien, wolle er eine möglichst einfache Erbteilung vorbereiten. Er wolle vermeiden, dass sich seine Nachkommen mit Fragen der landwirtschaftlichen Nutzung und mit juristischen Problemen auseinandersetzen müssen. Zudem interessiere sich der langjährige Pächter der «Schafweide» (vorgesehen als Grundstück B. Gbbl. Nr. 3) bereits seit einiger Zeit für den Kauf dieser Weide. Dadurch und auch aufgrund des im diesbezüglichen Kaufvertrag vorgesehenen Vorkaufsrechts für die «Baumschule» (vorgesehen als Grundstück B. Gbbl. Nr. 4) könne dieser sein landwirtschaftliches Gewerbe strukturell verbessern. Der Pächter könne zum jetzigen Zeitpunkt den Kauf beider Grundstücke, B. Gbbl. Nr. 3 («Schafweide») und B. Gbbl. Nr. 4 («Baumschule»), nicht finanzieren. Auch sei als wichtiger Grund anzusehen, dass die beiden vorerwähnten Grundstücke unterschiedlich genutzt würden. Vor diesem Hintergrund habe ihm die Notarin eine Neuparzellierung empfohlen, um auch den landwirtschaftlichen Status im Grundbuch zu löschen. Nach erfolgter Vermessung sei die Neuparzellierung vom Regierungsstatthalter bewilligt worden. Die Fachstelle Tiefbau habe in ihrer Verfügung vom 12. Februar 2021 die Zerstückelung in ein Grundstück B. Gbbl. Nr. 3 und in ein Grundstück B. Gbbl. Nr. 4 als unzulässig erachtet. Jedoch wolle er diesbezüglich anmerken, dass diese beiden Flächen schon in früheren Grundstücksplänen getrennt aufgeführt gewesen seien. Auch bei der damaligen Schätzung im Zusammenhang mit der Güterzusammenlegung seien diese beiden Parzellen getrennt behandelt worden. Zudem seien beide Parzellen bei den sogenannten Grunddaten separat erwähnt: eine Fläche von 7'000 m² bezeichnet als «Land» («Baumschule») und eine Fläche von 14'732 m² bezeichnet als «Acker, Wiese, Weide» («Schafweide»). Im Rahmen der Neuparzellierung seien somit keine neuen Parzellen entstanden. Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, die Teilfläche mit der Quelle habe aufgrund der Flächenbeschränkung nach BGGB von der «Hausparzelle» abgetrennt werden müssen. Diese Fläche (vorgesehen als Grundstück B. Gbbl. Nr. 2) müsse jedoch in seinem Eigentum bleiben.

2.2 Die Fachstelle Tiefbau führt in ihrer Verfügung vom 12. Februar 2021 im Wesentlichen aus, es sei auf dem Grundstück B. Gbbl. Nr. 1, Halt 26'434 m², im Rahmen der Gesamtmelioration B. ein Zweckentfremdungsverbot sowie ein unbefristetes Zerstückelungsverbot nach Art. 102 des Bundesgesetzes vom 29. April 1998 über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LWG; SR 910.1) angemerkt worden. Die Zerstückelung bedürfe somit einer Bewilligung. Eine Zerstückelung aufgrund eines Verkaufs an den Pächter bzw. entlang bestehender Pachtgrenzen stelle keinen wichtigen Grund im Sinne der Gesetzgebung dar. So könnte das Zerstückelungsverbot durch die Errichtung von kurzfristigen Teilpachtverhältnissen jederzeit ausgehebelt werden. Das Zerstückelungsverbot habe aber die nachhaltige Sicherung des Meliorationserfolgs zum Ziel. Die Zerstückelungen in die neuen Grundstücke B. Gbbl. Nr. 2, B. Gbbl. Nr. 3 und B. Gbbl. Nr. 4 könne deshalb nicht bewilligt werden. Demgegenüber sei die Zerstückelung für die Abtrennung der «Hausparzelle» (Stammgrundstück B. Gbbl. Nr. 1,

neuer Halt 2'407 m²) aufgrund der Bewilligung des Regierungsstatthalters vom 21. Juli 2020 gemäss Art. 60 BGG zu bewilligen.

In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 22. März 2021 führt die Fachstelle Tiefbau des Weiteren zusammenfassend aus, der Beschwerdeführer hätte die Gelegenheit gehabt, wichtige Gründe für die Erteilung der Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot geltend zu machen. Er habe aber ohne Nennung von wichtigen Gründen eine anfechtbare Verfügung verlangt. Das Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG sei streng anzuwenden. Es solle durch den Schutz der geschaffenen Einheiten langfristig eine zweckmässige, rationelle und kostengünstige Bewirtschaftung ermöglicht werden. Es seien sehr hohe Anforderungen an die wichtigen Gründe für die Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot zu stellen. In Bezug auf den geltend gemachten wichtigen Grund der Regelung der Erbfolge führt die Fachstelle Tiefbau aus, dass in Ziffer 1.2.2 der Wegleitung zur Rückforderung von landwirtschaftlichen Finanzhilfen der Schweizerischen Vereinigung für ländliche Entwicklung suisse-melio, Ausgabe 2014 (nachfolgend Wegleitung suisse-melio) explizit festgehalten werde, dass Zerstückelungen in Zusammenlegungsperimetern im Hinblick auf Erbteilungen nicht mehr möglich seien. Wären solche Zerstückelungen zulässig, würde der Meliorationserfolg rückgängig gemacht und es würden wieder Verhältnisse wie vor der Zusammenlegung herrschen. Vom Regierungsstatthalter sei eine Bewilligung nach Art. 60 BGG für die Abtrennung des Wohnhauses erteilt worden. Diese Bewilligung stelle einen wichtigen Grund für eine Bewilligung gemäss Art. 102 LwG dar. Es sei jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdeführer geglaubt habe, dass diese Bewilligung auch weitere Zerstückelungen erfasse. Es gehe aus den Anmerkungen im Grundbuch klar hervor, dass das Grundstück Teil einer Bodenverbesserung sei. Grundstücke würden oft unterschiedlich genutzt. Würden unterschiedliche Kulturen auf einem Grundstück als wichtiger Grund für eine Zerstückelung zugelassen, so könnte vor einer beabsichtigten Zerstückelung eine Kulturgrenze geschaffen werden. Damit könnte eine Parzellierung sehr leicht vorgenommen werden und der Meliorationserfolg würde ungehindert rückgängig gemacht. In Bezug auf die strukturelle Verbesserung des Landwirtschaftsbetriebs des Pächters macht die Fachstelle Tiefbau geltend, dass es sich hierbei um eine blosser Behauptung handle, da in keiner Weise eine strukturelle Verbesserung erfolge. Durch den Erwerb der - gemessen an der gesamten Betriebsfläche - sehr kleinen Fläche durch den Pächter werde Kapital gebunden, das offenbar nur beschränkt vorhanden sei. Das Kapital könnte anderorts eventuell sinnvoller eingesetzt werden. Des Weiteren habe der Pächter auch das Nachbargrundstück nur gepachtet. Sollte er diese Pacht verlieren, würde er auch die heute zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit verlieren und der Kauf der Einzelparzelle würde endgültig zu einer Last. Grundsätzlich schaffe der Kauf von Land in Zeiten, in denen zu kaufendes Land Mangelware sei, Sicherheit bezüglich des Fortbestands eines Betriebs. Das vorliegende Beispiel zeige jedoch, dass nicht jeder beliebige Landkauf eine strukturelle Verbesserung darstelle. Das Grundstück B. Gbbl. Nr. 1 sei aus der Neuzuteilung der genannten Melioration entstanden. Die Grundstücke des alten Bestands seien damit untergegangen. Dies sei Sinn und Zweck einer Gesamtmelioration. Das Zerstückelungsverbot wolle das Zurückkommen auf

alte Strukturen verhindern. Der Wunsch, den alten Zustand wiederherzustellen, stelle keinen wichtigen Grund für eine Zerstückelung dar. Ferner führt die Fachstelle Tiefbau aus, die Steuerwerte der einzelnen Grundstücksobjekte würden nichts über eine Parzellierung aussagen. Es seien Teile, Möblierungen und Kulturen des Grundstücks, die steuerrechtlich unterschiedlich zu bewerten seien. Amtliche Bewertungen seien keine wichtigen Zerstückelungsgründe. Der Beschwerdeführer mache zudem geltend, er wolle Eigentümer des Grundstücks bleiben, auf dem sich die Quelle befindet, und dies bedinge eine Zerstückelung. Der blosser Wunsch, Eigentümer der Quelle zu bleiben, sei aber kein wichtiger Zerstückelungsgrund. Es sei keinesfalls so, dass Quellen zwingend auf Grundstücken liegen müssten, die im Eigentum der an der Quelle interessierten Personen stünden.

3.

3.1 Grundstücke, Werke und Anlagen sowie landwirtschaftliche Gebäude, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, dürfen während 20 Jahren nach der Schlusszahlung des Bundesbeitrags ihrem landwirtschaftlichen Zweck nicht entfremdet werden, zudem darf Boden, welcher Gegenstand einer Güterzusammenlegung war, nicht zerstückelt werden (Art. 102 Abs. 1 LwG; vgl. auch Art. 35 Abs. 3 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft [Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1]). Der Kanton kann Ausnahmen vom Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe vorliegen. Er entscheidet, ob die geleisteten Beiträge ganz oder teilweise zurückzuerstatten sind oder ob auf eine Rückerstattung verzichtet wird (Art. 102 Abs. 3 LwG). Das Institut der Ausnahmewilligung dient dazu, einzelfallgerecht zu entscheiden und damit ungewollte Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu vermeiden. Ausnahmewilligungen stellen ein notwendiges Korrektiv zur gesetzlichen Regelordnung dar (vgl. Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 44 N. 43).

Gestützt auf seine allgemeine Zuständigkeit zum Erlass der erforderlichen Ausführungsbestimmungen (vgl. Art. 177 Abs. 1 LwG) erliess der Bundesrat die SVV. Gemäss Art. 36 Abs. 1 SVV gelten als wichtige Gründe für die Bewilligung von Zweckentfremdungen und Zerstückelungen insbesondere: a. rechtskräftige Einzonungen in Bauzonen, Schutzzonen und andere nichtlandwirtschaftliche Nutzungszonen; b. rechtskräftige Baubewilligungen nach Artikel 24 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700); c. fehlender landwirtschaftlicher Bedarf für die Wiederherstellung von Bauten und Anlagen, welche durch Feuer oder Naturereignisse zerstört worden sind; d. der Bedarf für Bauten des Bundes, für Bundesbahnen oder für Nationalstrassen; e. agrarpolitisch erwünschte Produktionsumstellungen, sofern die Schlusszahlung mindestens 10 Jahre zurückliegt; f. Bewilligung von Ausnahmen nach Art. 60 Abs. 1 Bst. a, c, d und f des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11).

Die Auflistung der wichtigen Gründe in Art. 36 SVV ist nicht abschliessend (vgl. Weisungen und Erläuterungen des Bundesamtes für Landwirtschaft [BLW] vom 1. Januar 2021 zur SVV). Soweit jedoch einer dieser Gründe gegeben ist, besteht ein Rechtsanspruch auf eine Ausnahmegewilligung; darüber hinaus begründet die «Kann-Vorschrift» von Art. 102 Abs. 3 LwG einen Ermessensspielraum der zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde (BVGer B-5178/2012 vom 2.9.2013 E. 4.1). Wichtige Gründe im Sinne von Art. 102 Abs. 3 LwG können sowohl objektive (sachliche, im öffentlichen Interesse liegende) als auch subjektive (persönliche) sein. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss die Frage, ob wichtige Gründe vorliegen, die eine Ausnahme vom Zerstückerungsverbot rechtfertigen, nach freiem Ermessen sowie entsprechend dem Sinn und Zweck des Gesetzes und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Gleichbehandlung beantwortet werden (vgl. BGer 1A.36/2001 vom 29.01.2002 E. 3.1). Hierbei ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen dem öffentlichen Interesse am Zustand der Grundstücke, wie er durch die Güterzusammenlegung geschaffen wurde, und dem privaten Interesse an einer neuen Aufteilung, wobei nur dann, wenn das private Interesse überwiegt, das Vorhandensein eines wichtigen Grundes anzunehmen und die Bewilligung zu erteilen ist (vgl. BGE 111 Ib 116 E. 3c; BVGer B-3704/2016 vom 25.11.2016; vgl. auch Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 44 N. 50).

3.2 Vorab ist festzuhalten, dass keiner der in Art. 36 Abs. 1 Bst. a-e SVV genannten Gründe gegeben ist. Sodann liegt – entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers – nur in Bezug auf das neue Grundstück B. Gbbl. Nr. 1 («Hausparzelle») eine Bewilligung des Regierungsstatthalters nach Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGBB vor. Für die übrigen Teilflächen fehlt es an einer solchen Bewilligung des Regierungsstatthalters, weshalb eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückerungsverbot im Hinblick auf die übrige beabsichtigte Parzellierung nicht gestützt auf Art. 36 Abs. 1 Bst. f SVV erteilt werden kann. Es ist folglich eine Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einer Beibehaltung der durch die Gesamtmelioration B. geschaffenen Ordnung der Grundstücke und den vom Beschwerdeführer geltend gemachten privaten Interessen vorzunehmen.

Der Beschwerdeführer führt zunächst aus, er wolle mit der Neuparzellierung eine möglichst einfache Erbteilung vorbereiten. In Bezug auf diesen vom Beschwerdeführer vorgebrachten wichtigen Grund verweist die Fachstelle Tiefbau in ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 22. März 2021 auf die Wegleitung *suissemelio*, wonach eine Zerstückerung infolge einer Erbteilung nicht als wichtiger Grund angesehen werden kann (vgl. Ziff. 1.2.2 sowie Ziff. 2.2.4 der Wegleitung *suissemelio*). Aufgrund der Tatsache, dass Strukturverbesserungen, insbesondere in Form von Bodenverbesserungen, bereits im 19. Jahrhundert zwecks Milderung der nachteiligen Folgen von Erbteilungen auf landwirtschaftliche Gewerbe gesetzlich vorgesehen waren (vgl. BGer 2C_931/2014 E. 3.4.1 mit Hinweisen), kann diesen Ausführungen in der Wegleitung *suissemelio* ohne Weiteres gefolgt werden. Bei einer Erbteilung stehen landwirtschaftliche Aspekte nicht immer im Vordergrund. Es besteht bei solchen Teilungen mithin die Gefahr, dass eine beliebige und aus landwirtschaftlicher Sicht unsachgemässe Aufteilung gemacht

und damit den landwirtschaftlichen Anliegen, namentlich einer rationellen Bewirtschaftung, nicht entsprochen wird. Vorliegend macht der Beschwerdeführer – wie bereits gesagt – geltend, die Parzellierung im Hinblick auf eine einfache Erbteilung vornehmen zu wollen. Gleichzeitig führt er an, dass seine Nachkommen kein Interesse am Grundstück oder an dessen Bewirtschaftung hätten. Der Wunsch des Beschwerdeführers nach einer Erbteilung, die seinen Vorstellungen entspricht, ist zwar verständlich. Private Bedürfnisse könnten allenfalls dann im Rahmen einer Interessenabwägung näher geprüft werden, wenn spezifische landwirtschaftliche Interessen von selbstbewirtschaftenden Erben auf dem Spiel stünden, was nicht der Fall ist. In der vorliegenden Konstellation ist das öffentliche Interesse an der ursprünglichen Güterzusammenlegung mit dem Zweck, eine bessere landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu fördern, als klar gewichtiger einzustufen als das private Interesse des Beschwerdeführers an einer – aus seiner Sicht – einfacheren Erbteilung.

Soweit der Beschwerdeführer weiter vorbringt, aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen auf dem in Frage stehenden Grundstück sei eine Zerstückelung zu bewilligen, kann ihm nicht gefolgt werden. Verschiedenartige Nutzungen auf demselben Grundstück sind gemäss Ausführungen der Fachstelle Tiefbau nicht selten. Die Fachstelle Tiefbau hat in diesem Bereich als Fachbehörde besondere Kenntnisse und es bestehen keine Anhaltspunkte von deren Einschätzung abzuweichen. Aufgrund der Tatsache, dass ein Grundstück verschiedenartig genutzt wird, liegt keine Ausnahmesituation und damit keine offensichtliche Unzweckmässigkeit vor, die eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot erforderlich macht. Das öffentliche Interesse am Erhalt des gesamten Grundstücks überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an einer Aufteilung des Grundstücks aufgrund verschiedenartiger Nutzungen, zumal nicht ersichtlich ist, inwiefern sich die jetzige Situation nachteilig auf die Bewirtschaftung auswirkt bzw. inwiefern eine Zerstückelung des Grundstücks Vorteile für die verschiedenartige Bewirtschaftung bringen würde. Es wäre sonst ein Leichtes, vor einer beabsichtigten Zerstückelung bzw. Abparzellierung das mit einem Zerstückelungsverbot belegte Grundstück in verschiedene Nutzungen aufzuteilen, um so eine Ausnahmegewilligung entlang der Kulturgrenzen zu erwirken.

In Bezug auf das vom Beschwerdeführer als wichtigen Grund geltend gemachte Interesse des langjährigen Pächters am Kauf seines Pachtgegenstands («Schafweide», vorgesehen als Grundstück B. Gbbl. Nr. 3) ist festzuhalten, dass das Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 Abs. 1 LwG als öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkung einem allfälligen Vorkaufsrecht des Pächters gemäss Art. 47 Abs. 2 BGBB vorgeht. Grundsätzlich ist es zwar möglich, dass ein Pächtervorkaufsrecht an einem Grundstück auch dann besteht, wenn der Pachtgegenstand nicht das gesamte Grundstück umfasst. Jedoch kann der dafür nötigen Abparzellierung des Pachtgegenstands das Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 Abs. 1 LwG als öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkung entgegenstehen (BVGer B-5178/2012 vom 2.9.2013 E. 3; BBl 2002 S. 4945). Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 102 Abs. 3 LwG kann somit nicht einzig damit gerechtfertigt werden, dass aufgrund des Verkaufs des Pachtgegenstands an den Pächter der Pachtgegenstand vom restlichen Grundstück abparzelliert

werden muss. In diesem Zusammenhang macht der Beschwerdeführer überdies geltend, im Kaufvertrag über die «Schafweide» werde ein Vorkaufsrecht für die «Baumschule» (vorgesehen als Grundstück B. Gbbl. Nr. 4) vereinbart. Durch den Kauf der «Schafweide» und der Gelegenheit, auch die «Baumschule» zu kaufen, könne der Pächter sein landwirtschaftliches Gewerbe strukturell verbessern. Die strukturelle Verbesserung eines anderen landwirtschaftlichen Gewerbes wird in Art. 36 SVV nicht explizit als Ausnahmegrund vom Zerstückelungsverbot erwähnt. Sie wird demgegenüber in Art. 60 Abs. 2 Bst. a BGBB im Zusammenhang mit dem bodenrechtlichen Realteilungsverbot als eine Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung aufgeführt. Für die Konkretisierung der unbestimmt formulierten Ausnahmemöglichkeiten von Art. 102 LwG können allerdings auch die Tatbestände von Art. 60 BGBB berücksichtigt werden (BVGer B-3704/2016 vom 25.11.2016; Herrenschwand/Bandli, im Kommentar zum BGBB, 2. Aufl. 2011, Art. 58 N. 6). Vorliegend fehlt es indes an einer Begründung des Beschwerdeführers, inwiefern der Pächter durch den Kauf der «Schafweide» und allenfalls der «Baumschule» sein landwirtschaftliches Gewerbe strukturell verbessern könnte. Insbesondere geht aus der Beschwerde nicht hervor, ob der Pächter überhaupt über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt. Es lässt sich vor diesem Hintergrund nicht erkennen, weshalb das private Interesse an einer neuen Aufteilung höher zu gewichten ist als das öffentliche Interesse am Zustand der Grundstücke, wie er durch die Güterzusammenlegung geschaffen wurde.

Wie die Fachstelle Tiefbau zutreffend ausführt, rechtfertigt auch das Argument des Beschwerdeführers, wonach das Grundstück B. Gbbl. Nr. 1 bereits früher in verschiedene Grundstücke unterteilt gewesen sei, keine erneute Zerstückelung. Es ist unbestritten, dass eine entsprechende Unterteilung früher bestand. Der Beschwerdeführer verkennt jedoch, dass bei der damals vorgenommenen Güterzusammenlegung die früheren Grundstücke eben gerade untergegangen sind. Mit einer Güterzusammenlegung werden Grundstücke zwecks besserer oder günstigerer Nutzung neu geordnet. Das in Art. 102 LwG vorgesehene Zerstückelungsverbot soll denn auch sicherstellen, dass die mit Beiträgen der öffentlichen Hand durchgeführte Neuordnung nicht vereitelt wird (vgl. BGer 2C_931/2014 vom 23.5.2016 E. 3.3).

Ferner vermag der Beschwerdeführer auch aus dem Argument, dass die «Schafweide» und die «Baumschule» bei der amtlichen Bewertung des Grundstücks getrennt aufgeführt seien, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Es ist gesetzlich vorgesehen, dass bei verschiedenartiger Nutzung des gleichen Grundstücks, wie dies vorliegend der Fall ist, eine aufgeteilte Bewertung stattfindet (vgl. Art. 56 Abs. 5 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]). Aufgrund dessen werden im aktenkundigen Dokument «Grundstückblatt - Eröffnung Amtlicher Wert» in der Grundstückbeschreibung die verschiedenen Objekte denn auch getrennt aufgeführt, um sie einzeln bewerten zu können. Die amtlichen Werte der einzelnen Objekte werden anschliessend zusammengerechnet und als amtlicher Wert des gesamten Grundstücks B. Gbbl. Nr. 1 aufgeführt. Durch die aufgeteilte Bewertung nach Art. 56 Abs. 5 StG werden indes keine neuen Grundstücke geschaffen. Das vorerwähnte

Dokument benennt denn auch nur das Grundstück B. Gbbl. Nr. 1 explizit als Grundstück im Sinne von Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, das abparzellierte und vom Regierungsstatthalter bzw. von der Fachstelle Tiefbau bewilligte neue Grundstück B. Gbbl. Nr. 1 («Hausparzelle») sei auf die Quelle angewiesen, die sich neben diesem Grundstück befinde. Er wolle bei einem Verkauf der als Grundstück B. Gbbl. Nr. 3 («Schafweide») und Grundstück B. Gbbl. Nr.4 («Baumschule») zu bezeichnenden Parzellen Eigentümer der Quelle bleiben. So müsse für die Teilfläche mit der Quelle ein separates Grundstück geschaffen werden (vorgesehen als Grundstück B. Gbbl. Nr. 2). Eine Abparzellierung der Fläche mit der Quelle vom restlichen Grundstück mit der Begründung, bei einem allfälligen Verkauf zwingend Eigentümer der Quelle bleiben zu wollen, kann indes keine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot rechtfertigen. Es ist der Fachstelle Tiefbau zuzustimmen, dass zivilrechtliche Instrumente zur Verfügung stehen, um einen Anspruch auf die Quelle zu sichern (vgl. Art. 704 ff. ZGB). Im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens muss jedoch nicht abschliessend geklärt werden, wie der Anspruch auf die Quelle ausgestaltet werden kann. Entscheidend ist lediglich, dass in Anbetracht der gewichtigen öffentlichen Interessen am jetzigen Zustand des Grundstücks eine Parzellierung desselben keine zulässige Lösung darstellt.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass Ausnahmegewilligungen nur gewährt werden können, um besonderen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Eine grosszügige Praxis bei der Gewährung von Ausnahmegewilligungen würde das Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG aushöhlen. In Anbetracht dessen sind die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Gründe nicht ausreichend, um die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 102 Abs. 3 LwG zu rechtfertigen.

4.

4.1 Aus den obigen Erwägungen ergibt sich, dass die angefochtene Verfügung der Fachstelle Tiefbau nicht zu beanstanden ist. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

4.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion:

1. Die Beschwerde wird **abgewiesen**.

2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von **CHF 1'000**, werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids.

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