

Tribunal fédéral – 2C_275/2024

II^e Cour de droit public

Arrêt du 17 février 2025

Bundesgericht – 2C_275/2024

II. öffentliche Abteilung

Urteil vom 17. Februar 2025

Droit foncier agricole

Bäuerliches Bodenrecht

Entreprise agricole mixte ;

droit à une décision de

constatation ; droit à la

reconsidération

Gemischtes

landwirtschaftliches

Gewerbe ; Recht auf eine

Feststellungsverfügung ;

Recht auf Wiedererwägung

Art. 7, 84 LDFR

Art. 7, 84 BGG



Entreprise agricole (art. 7 LDFR) – Rappel des principes (consid. 3.2). **Entreprise mixte** (art. 7 al. 5 LDFR) – Rappel des principes. Outre les entreprises intégrées verticalement (par exemple les entreprises maraîchères et horticoles qui achètent et vendent d'autres produits), les entreprises agricoles avec des établissements de restauration répondent aux critères de la notion d'entreprise mixte, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une activité accessoire non agricole (consid. 3.3).

Droit à une décision de constatation (art. 84 LDFR) – Rappel des principes (consid. 3.4). **Droit à la reconsidération** – rappel des principes (consid. 3.5). En l'espèce, les liens entre l'exploitation agricole et l'activité saisonnière de restauration, l'importance des revenus générés par cette activité, le rapport entre la charge de travail liée à l'exploitation agricole et celle provenant de l'activité de restauration n'ont pas été modifiés de manière suffisante pour qu'une reconsidération sur la qualification d'entreprise agricole mixte entre en ligne de compte (consid. 4).

Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 BGG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2). **Gemischtes Gewerbe** (Art. 7 Abs. 5 BGG) – Wiederholung der Grundsätze. Neben vertikal integrierten Unternehmen (z.B. Gemüse- und Gartenbaubetriebe, die andere Produkte kaufen und verkaufen) erfüllen auch landwirtschaftliche Gewerbe mit Restaurationsbetrieben die Kriterien eines gemischten Gewerbes, sofern es sich nicht um eine nichtlandwirtschaftliche Nebentätigkeit handelt (E. 3.3).

Recht auf eine Feststellungsverfügung (Art. 84 BGG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.4). **Recht auf Wiedererwägung** – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.5). Im vorliegenden Fall haben sich die Beziehungen zwischen dem landwirtschaftlichen Gewerbe und dem saisonalen Gaststättengewerbe, die Höhe des Einkommens aus diesem Gewerbe und das Verhältnis zwischen der Arbeitsbelastung aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe und der Arbeitsbelastung aus dem Gaststättengewerbe nicht so weit geändert, dass eine Wiedererwägung der Einstufung als gemischtes landwirtschaftliches Gewerbe in Betracht kommt (E. 4).

Besetzung

Bundesrichterin Aubry Girardin, Präsidentin,

Bundesrichter Donzallaz,

Bundesrichter Kradolfer,

Gerichtsschreiber Kaufmann.

Verfahrensbeteiligte

A.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Oliver Maibach,

gegen

B.,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Florian Andrist,

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern,
Rechtsabteilung, Münsterplatz 3a, 3011 Bern.

Gegenstand

Bäuerliches Bodenrecht; Gesuch um Erlass einer neuen Feststellungsverfügung; Nichteintreten,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Einzelrichter, vom 26. April 2024 (100.2022.263U).

Sachverhalt:

A.

A.a. Das Grundstück Nr. xxx im Grundbuch Adelboden bildet zusammen mit anderen Grundstücken den landwirtschaftlichen Betrieb "C.". Das Grundstück Nr. xxx ist mit einem Gebäude (Barpavillon) überbaut. Es liegt in der Landwirtschaftszone sowie innerhalb der Überbauungsordnung Nr. 29a "Tourismusegebiet Chuenisbärgli-Silleren-Hahnenmoos". Das Gebäude (Barpavillon) wird saisonal gastwirtschaftlich als Skibar genutzt.

Der landwirtschaftliche Betrieb "C." stellt ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) dar. Gemäss der rechtskräftigen Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalteramtes des Verwaltungskreises Frutigen-Niedersimmental vom 8. Januar 2015 untersteht auch das Grundstück Nr. xxx dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts.

A.b. Der landwirtschaftliche Betrieb "C." (und somit auch die Parzelle Nr. xxx) stand bis Oktober 2018 im Eigentum von D.. Dessen Tochter, B., arbeitete ab 2009/2010 in der Skibar und übernahm 2014 die Pacht des Landwirtschaftsbetriebs. Im Oktober 2018 erwarb sie von ihrem Vater den Betrieb und das Eigentum an den Grundstücken. Sie betreibt während der Wintersaison (November bis April) auch die Skibar auf dem Grundstück Nr. xxx.

A.c. Mit Erbvertrag vom 7. September 2009 und somit rund zehn Jahre vor der Eigentumsübertragung auf B. hatte D. seinem Sohn, A., ein bis Ende August 2019 befristetes Vorkaufs- und Kaufsrecht am Grundstück Nr. xxx eingeräumt. A. übte das vertragliche Kaufsrecht für die Parzelle Nr. xxx am 1. November 2017 aus. In der Folge kam es zu Streitigkeiten zwischen A., D. und B..

B.

Am 26. November 2018 ersuchte A. beim Regierungsstatthalteramt um Feststellung, dass das Grundstück Nr. xxx nicht dem BGBB unterstehe. Das Regierungsstatthalteramt stellte daraufhin mit Verfügung vom 11. Dezember 2020 fest, das Grundstück Nr. xxx sei unverändert dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts unterworfen. Die dagegen von A. erhobene Beschwerde an die Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern (im Folgenden: WEU) blieb ohne Erfolg; mit Entscheid vom 15. Juli 2022 wies die WEU die Beschwerde ab. Das daraufhin von A. angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Bern bestätigte mit Urteil vom 26. April 2024 den Beschwerdeentscheid vom 15. Juli 2022. Sowohl die WEU wie auch das Verwaltungsgericht gingen

davon aus, dass es sich beim Entscheid des Regierungsstatthalteramts vom 11. Dezember 2020 um einen Nichteintretensentscheid handelte bzw. hätte handeln müssen.

C.

A. führt Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und beantragt dem Bundesgericht die Aufhebung des Urteils vom 26. April 2024; eventualiter sei festzustellen, dass das Grundstück Nr. xxx nicht dem BGGB unterstellt sei.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern verzichtet auf eine Vernehmlassung und beantragt die Beschwerdeabweisung. B. beantragt unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Abweisung des Rechtsmittels, soweit darauf einzutreten sei. Die WEU verzichtet auf eine Vernehmlassung.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (**BGE 147 I 89** E. 1; **146 II 276** E. 1).

1.1. Angefochten ist ein das Verfahren abschliessender Entscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. c, Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Die Streitsache fällt nicht unter einen sachlichen Ausschlussgrund (Art. 83 BGG) oder eine Streitwertgrenze (Art. 85 BGG), weshalb die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offensteht (vgl. Urteile 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 1.1; 2C_735/2021 vom 11. März 2022 E. 1.1).

1.2. Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilnahm (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG), vom angefochtenen Entscheid besonders betroffen ist (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG; **BGE 144 II 233** E. 7.3.1) sowie über ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse verfügt (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG; **BGE 147 I 478** E. 2.2; **146 II 335** E. 1.3). Zwar handelte es sich bei der Verfügung des Regierungsstatthalteramts vom 11. Dezember 2020 nicht um eine förmliche Nichteintretensverfügung; der Streitgegenstand wurde aber bereits im Verfahren vor der WEU auf die Eintretensvoraussetzung des Vorliegens eines schutzwürdigen Feststellungsinteresses im Sinn von Art. 84 BGGB eingegrenzt (vgl. vorinstanzliches Urteil, E. 1.2 und 2). Der Beschwerdeführer ist damit durch das von ihm angefochtene - das Nichtvorliegen der besagten Eintretensvoraussetzung bestätigende - Urteil ohne weiteres materiell beschwert (vgl. Urteile 2C_62/2023 vom 24. Juli 2024 E. 1.1; 2C_512/2023 vom 5. Juni 2024 [zur Publikation vorgesehen] E. 3.1; 2C_304/2023 vom 17. Mai 2024 E. 1.2 mit Hinweisen). Da er zudem am Verfahren vor der Vorinstanz teilnahm, ist er nach Art. 89 Abs. 1 BGG beschwerdebefugt.

1.3. Der Beschwerdeführer stellt im Hauptantrag ein kassatorisches Rechtsbegehren und im Eventualpunkt einen reformatorischen Antrag. Angesichts der reformatorischen Natur der Beschwerde an das Bundesgericht (Art. 107 Abs. 2 BGG) genügt ein kassatorischer Hauptantrag im Prinzip nicht (**BGE 137 II 313** E. 1.3) und vermag ein reformatorischer Eventualantrag einen reformatorischen Hauptantrag grundsätzlich nicht zu ersetzen (Urteile 5A_253/2022 vom 27. September 2022 E. 1.2.1; 5A_789/2019 vom 16. Juni 2020 E. 2.2, nicht publ. in: **BGE 146 III 313**). Ausnahmsweise kann die beschwerdeführende Partei einen kassatorischen Hauptantrag formulieren, wenn das Bundesgericht von vornherein nicht in der Sache entscheiden kann, etwa mangels rechtsgenügender vorinstanzlicher Sachverhaltsfeststellungen oder bei unheilbaren Gehörsverletzungen (**BGE 133 II 489** E. 3.1; Urteil 2C_102/2023 vom 18. September 2024 E. 1.3.1). Vorliegend beruft sich der Beschwerdeführer im Hauptpunkt ausschliesslich auf eine Verletzung seines Gehörsanspruchs sowie auf einen offensichtlich falsch festgestellten Sachverhalt (vgl. E. 5 und 6 hiernach). Der Rückweisungsantrag erweist sich deshalb als zulässig.

1.4. Da auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG), ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), wobei es - unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG) - grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen prüft, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. **BGE 142 I 135** E. 1.5; **133 II 249** E. 1.4.1).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Von den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz weicht es nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruhen (Art. 97 Abs. 1 bzw. Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (**BGE 147 I 73** E. 2.2). Auf ungenügend begründete Rügen und bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geht das Bundesgericht nicht ein (**BGE 148 I 104** E. 1.3; **145 I 26** E. 1.3).

3.

Streitgegenstand vor Bundesgericht bildet allein die Frage, ob die Vorinstanz das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses des Beschwerdeführers am Erhalt einer (weiteren) Feststellungsverfügung über die (Nicht-) Unterstellung des Grundstücks Nr. xxx unter das BGGB zu Recht verneint hat (vgl. E. 1.2 hiervor; zum Begriff des Streitgegenstands **BGE 136 II 457** E. 4.2; Urteil 2C_549/2023 vom 19. April 2024 E. 5.2.4). - Einzugehen ist nachstehend zunächst auf die bäuerlich-bodenrechtliche Ausgangslage.

3.1. Das BGGB gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 lit. a und b BGGB; ausführlich zum räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich des BGGB **BGE 149 II 237** E. 4).

3.2. Gemäss Art. 7 Abs. 1 Satz 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 Standardarbeitskraft nötig ist. Bei der Standardarbeitskraft (SAK) handelt es sich um ein Mass für die arbeitswirtschaftliche Betriebsgrösse (vgl. zur SAK **BGE 137 II 182** E. 3.1.3; Urteil 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 4.2). Die Annahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGGB setzt weiter voraus, dass die in Frage stehenden Grundstücke, Bauten und Anlagen eine rechtliche Einheit bilden (Erfordernis der rechtlichen Einheit unter Vorbehalt von Art. 7 Abs. 4 lit. c BGGB) und von einem gemeinsamen Zentrum aus (Erfordernis der räumlichen Einheit) im Sinne einer funktionalen Einheit bewirtschaftet werden können (Urteile 2C_39/2021 vom 4. November 2021 E. 3.1; 2C_719/2018 vom 18. September 2019 E. 2.2).

3.3. Nach Art. 7 Abs. 5 BGGB gilt ein gemischtes Gewerbe als landwirtschaftliches Gewerbe, wenn es überwiegend landwirtschaftlichen Charakter hat. In solchen gemischten Betrieben finden landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten statt. Sie lassen sich nur schwer trennen (YVES DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse*, Bd. 2, 2006, N. 2945 und 2964 ff.; EDUARD HOFER, in: *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2. Aufl. 2011, N. 126 und 126b zu Art. 7 BGGB). Jedenfalls

muss der landwirtschaftliche Charakter überwiegen (DONZALLAZ, a.a.O., N. 2931; HOFER, a.a.O., N. 129 zu Art. 7 BGG). Neben vertikal integrierten Betrieben (z.B. Gemüse- und Gartenbaubetrieben, die weitere Produkte dazukaufen und veräussern; dazu HOFER, a.a.O., N. 127 zu Art. 7 BGG; vgl. auch DONZALLAZ, a.a.O., N. 2945) erfüllen beispielsweise landwirtschaftliche Gewerbe mit Restaurationsbetrieben die Begriffsmerkmale des gemischten Betriebs, sofern es sich nicht um einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb im Sinn von Art. 3 Abs. 2 BGG handelt (vgl. Urteil 2C_46/2015 vom 9. Juli 2015 E. 2.2 [landwirtschaftliches Gewerbe mit Bergrestaurant]).

3.4. Nach Art. 84 lit. a BGG 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. Neben den vom Gesetz ausdrücklich erwähnten feststellungsfähigen Gesichtspunkten kann auch die Unterstellung einer Liegenschaft unter das bäuerliche Bodenrecht als solche Gegenstand einer Feststellungsverfügung sein (BGE 132 III 515 E. 3.3.2; 129 III 186 E. 2.1). Der Begriff des schutzwürdigen Interesses gemäss Art. 84 BGG stimmt mit demjenigen gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG überein (Urteile 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 1.2; 2C_157/2017 vom 12. September 2017 E. 1.2; 2C_420/2014 vom 9. Dezember 2014 E. 2.1 mit Hinweis). Erforderlich ist ein persönliches (rechtliches oder tatsächliches) sowie aktuelles Interesse, das sich auf eine konkrete Rechtslage bezieht (MARGRET HERRENSCHWAND / BEAT STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, N. 6 zu Art. 84 BGG). Der Anspruch auf Erlass einer Feststellungsverfügung gemäss Art. 84 BGG ist - im Unterschied etwa zu Art. 25 VwVG - nicht subsidiär gegenüber jenem auf eine Gestaltungsverfügung (BGE 129 III 503 E. 3.6).

3.5. Das von Art. 84 BGG vorausgesetzte Feststellungsinteresse muss praktisch und aktuell sein. An diesen Voraussetzungen fehlt es, wenn die Rechtslage bereits durch eine formell rechtskräftige Feststellungsverfügung geklärt wurde. Die formelle Rechtskraft dieser Verfügung erstreckt sich jedoch nur auf den Sachverhalt, der im Entscheidzeitpunkt bestand (BGE 146 V 364 E. 4.2; 127 V 10 E. 4a). Danach eingetretene tatsächliche Entwicklungen können Gegenstand einer neuen Verfügung sein. Zudem bejaht die Rechtsprechung einen direkt auf Art. 29 BV abgestützten Anspruch auf Wiedererwägung, wenn sich die Umstände seit Erlass eines ersten Entscheids wesentlich geändert haben oder wenn die gesuchstellende Person erhebliche Tatsachen und Beweismittel namhaft macht, die im früheren Verfahren nicht bekannt waren oder die damals aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich vorgebracht werden konnten bzw. wenn dazu kein Anlass bestand. Die Wiedererwägung von Verwaltungsentscheiden, die in Rechtskraft erwachsen sind, ist nicht beliebig zulässig. Sie darf namentlich nicht dazu dienen, rechtskräftige Verwaltungsentscheide immer wieder in Frage zu stellen oder die Fristen für die Ergreifung von Rechtsmitteln zu umgehen (BGE 146 I 185 E. 4.1; 136 II 177 E. 2.1).

4.

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Qualifikation des saisonalen gastwirtschaftlichen Betriebs auf der Parzelle Nr. xxx als gemischter Betrieb im Sinn von Art. 7 Abs. 5 BGG sei im Jahr 2015 bereits rechtskräftig beurteilt worden. Der Beschwerdeführer müsse deshalb eine Sachverhaltsänderung seit der letzten Beurteilung aufzeigen, andernfalls es bei der Beurteilung aus dem Jahr 2015 bleibe, wonach das Grundstück Nr. xxx dem BGG unterstellt ist (vgl. angefochtenes Urteil, E. 3.5). In der Folge verglich die Vorinstanz die Sachlage im Zeitpunkt der Feststellungsverfügung aus dem Jahr 2015 mit der aktuellen Sachlage. Das kantonale Gericht prüfte u.a. die personelle und betriebliche Verflechtung zwischen dem Landwirtschaftsbetrieb und der saisonalen Gastwirtschaft, die Bedeutung des durch diese erzielten Zusatzeinkommens, den Arbeitsaufwand für die gastwirtschaftliche Nutzung sowie die Wohnsituation der Beschwerdegegnerin. Es kam auf dieser Grundlage zum Ergebnis, dass keine rechtlich relevante Veränderung der Umstände zu verzeichnen sei. Die Unterstellungsfrage müsse daher nicht erneut geprüft werden (vgl. angefochtenes Urteil, E. 5).

5.

Der Beschwerdeführer beanstandet zunächst die Begründungsdichte des angefochtenen Urteils und kritisiert die Erwägungen der Vorinstanz, die sich mit dem Vergleich der Sachlage im Jahr 2015 mit der aktuellen Nutzung und Situation der Parzelle Nr. xxx befassen.

5.1. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliesst die Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Sie muss sich nicht einlässlich mit allen Parteistandpunkten auseinandersetzen und jedes Vorbringen einzeln widerlegen. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (**BGE 143 III 65** E. 5.2; **142 I 135** I E. 2.1; **138 I 237** E. 5.1; **134 I 83** E. 4.1). Ausserdem ist es zulässig, wenn eine Rechtsmittelinstanz auf die Begründung des angefochtenen Entscheids verweist, sofern sie neue Vorbringen effektiv prüft und die vorinstanzliche Begründung ihrerseits den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV genügt (**BGE 142 II 20** E. 4.1; **123 I 31** E. 2c; Urteil 1B_45/2021 vom 2. März 2021 E. 2.2, vgl. auch Urteile 1C_57/2017 vom 22. Mai 2017 E. 2.5 und 2.6; 1C_66/2020 vom 23. November 2020 E. 4).

5.2. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, sie habe sich nicht hinreichend mit der finanziellen Situation des Landwirtschaftsbetriebs auseinandergesetzt.

5.2.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, im Jahr 2015 sei das Regierungsstatthalteramt davon ausgegangen, der Barbetrieb sei für den Erhalt des Landwirtschaftsbetriebs notwendig und bilde mit diesem eine Einheit. Das Grundstück trage wesentlich zur Überlebensfähigkeit des landwirtschaftlichen Gewerbes bei. Sodann verwies die Vorinstanz auf die Erwägungen der WEU. Diesen zufolge zeichneten die Erfolgsrechnungen der Jahre 2014 bis 2018 das Bild eines defizitären Landwirtschaftsbetriebs, der dank den Einnahmen aus dem saisonalen Gastwirtschaftsgewerbe überleben könne. Die schwierige Ertragslage sei notorisch; Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter seien häufig auf nichtlandwirtschaftliche Einkommen angewiesen, die sie regelmässig in der Wintersaison erzielten. Die Vorinstanz schloss sich diesen Erwägungen an und ging davon aus, der Beschwerdeführer habe nicht dargelegt, inwiefern sich die massgebenden Verhältnisse seit 2015 verändert hätten. Nach wie vor generiere die Skibar in der Betriebszeit von November bis April ein viel höheres Einkommen als die Landwirtschaft; sie stelle einen wichtigen Zusatzverdienst dar. Mit Blick auf die Erfolgsrechnungen 2014 bis 2018 leuchte ohne weiteres ein, dass der landwirtschaftliche Betrieb auf das Zusatzeinkommen angewiesen sei. Daran ändere die Kritik des Beschwerdeführers an den Erfolgsrechnungen nichts. Es bestünde kein Anlass, diese Dokumente mit den Steuererklärungen abzugleichen oder weitere Beweismassnahmen zu treffen (vgl. angefochtenes Urteil, E. 5.3).

5.2.2. Das angefochtene Urteil genügt den verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Begründungsdichte. Die wesentlichen Überlegungen der Vorinstanz sind nachvollziehbar. Diese schloss sich der Beurteilung ihrer Vorinstanz an und machte sich die vorinstanzlichen Erwägungen zu eigen, wobei sie eine - kurze - Würdigung des Zahlenmaterials der Jahre 2014 bis 2018 vornahm. Der Beschwerdeführer übersieht mit seiner Kritik, dass die Vorinstanz nicht gehalten war, jedes einzelne seiner Vorbringen zu entkräften. Im Licht von Art. 29 Abs. 2 BV sind gewisse argumentative Vergrößerungen zulässig. Das angefochtene Urteil ist jedenfalls - was der Beschwerdeführer auch nicht in Abrede stellt - aus sich selbst heraus verständlich und erlaubt eine sachgerechte Anfechtung.

5.2.3. Soweit der Beschwerdeführer der Vorinstanz überdies vorwirft, sie hätte das Zahlenmaterial der Erfolgsrechnungen aus den Jahren 2014 bis 2018 hinterfragen und weitere Abklärungen treffen müssen, kann ihm ebenfalls nicht gefolgt werden. Dem Anspruch auf rechtliches Gehör lässt sich keine allgemeine Pflicht der Behörde zur Abnahme aller angebotenen Beweise und zur Würdigung

sämtlicher Argumente entnehmen. Das Gericht kann namentlich auf die Abnahme von Beweisen verzichten, wenn es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür annehmen kann, diese werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert ("antizipierte Beweiswürdigung"; **BGE 145 I 167** E. 4.1; Urteil 2C_378/2023 vom 13. Februar 2024 E. 3.1). Der Beschwerdeführer macht jedoch nicht geltend und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz in willkürlicher Weise von weiteren Abklärungen abgesehen haben soll.

5.3. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Vorinstanz habe sich nicht mit seinem Einwand befasst, die Parzelle Nr. xxx sei unproduktiv und daher fehle es an den Voraussetzungen eines gemischten Gewerbes.

5.3.1. Dazu erwog die Vorinstanz, im Jahr 2015 sei das strittige Grundstück für eine Teilfläche von 316 m² noch direktzahlungsberechtigt gewesen. Das sei heute nicht mehr der Fall. Unter Verweisung auf die Erwägungen der WEU ging das kantonale Gericht indessen davon aus, die Nutzung des Grundstücks habe sich seit 2015 nicht verändert. Sodann sei die angrenzende landwirtschaftlich nutzbare Aussenfläche dieselbe, auch wenn keine Direktzahlungen mehr bezogen würden. Eine inzwischen eingetretene Erweiterung der Innenplätze von 50 auf 61 habe darauf keinen Einfluss (vgl. angefochtenes Urteil, E. 5.4).

5.3.2. Auch diese Erwägungen sind verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer übersieht, dass das kantonale Gericht auf die Erwägungen der WEU verweist, was grundsätzlich zulässig ist (vgl. E. 5.1 hiervor). Der Beschwerdeführer bringt nicht vor, durch die Verweisung habe sich die Vorinstanz nicht hinreichend mit seinen neuen Vorbringen auseinandergesetzt. Im Gegenteil verweist er in seiner Beschwerdeschrift selbst auf die Vorakten aus dem Verwaltungsverfahren. Eine Verfassungsverletzung ist daher nicht dargetan.

5.4. Der Beschwerdeführer rügt schliesslich eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV im Zusammenhang mit der Wohnsituation der Beschwerdegegnerin. Diese lebe nicht mehr auf dem Landwirtschaftsbetrieb, was eine relevante Sachverhaltsänderung darstelle. Darauf sei die Vorinstanz nicht genügend eingegangen.

5.4.1. Das kantonale Gericht verwies zur strittigen Wohnsituation zunächst auf die Erwägungen der WEU, wonach die Beschwerdegegnerin allenfalls zeitweise bei ihrem Partner wohne, was jedoch keine relevante Sachverhaltsänderung bedeute. Weiter erwog das Verwaltungsgericht, die Beschwerdegegnerin habe stets eine Übernachtungsmöglichkeit auf dem landwirtschaftlichen Betrieb gehabt und wohne gemäss eigenen Angaben nunmehr definitiv vor Ort. Ob die Wohnung auf dem landwirtschaftlichen Betrieb längere Zeit an Drittpersonen vermietet gewesen sei und danach leer gestanden habe, sei daher nicht entscheidend. Weitere Sachverhaltsabklärungen seien in diesem Punkt nicht notwendig (vgl. angefochtenes Urteil, E. 5.6).

5.4.2. Der Beschwerdeführer stellt diesen Ausführungen seine eigene Argumentation entgegen und beharrt darauf, dass eine veränderte Wohnsituation "direkte Konsequenzen hinsichtlich der Beurteilung der möglichen Trennbarkeit von Landwirtschaft und Barbetrieb" habe. Damit vermag er jedoch keine Verfassungsverletzung aufzuzeigen. Aus dem angefochtenen Urteil geht hinreichend klar hervor, dass die Vorinstanz von einer seit 2015 stabilen Wohnsituation ausging und eine allenfalls vorübergehende Abwesenheit der Beschwerdegegnerin keine Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung habe. Die verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Begründungsdichte sind damit eingehalten.

5.4.3. Soweit der Beschwerdeführer (sinngemäss) wiederum moniert, die Vorinstanz hätte weitere Beweise abnehmen müssen, legt er nicht dar, inwiefern die vorinstanzliche Beweiswürdigung willkürlich sein soll (vgl. E. 5.2.3 hiervor).

5.5. Die Gehörsverletzungsrüge erweist sich daher unter allen Gesichtspunkten als unbegründet.

6.

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz ausserdem vor, willkürlich davon ausgegangen zu sein, dass der landwirtschaftliche Betrieb "C." defizitär sei. Man habe viel in Bauten und Geräte investiert, was bei einem unrentablen Betrieb gar nicht möglich sei. Auch die Viehhaltung spreche gegen die fehlende Rentabilität, da auf dem Betrieb für die Alpenregion ungeeignetes Vieh gehalten werde, das überdurchschnittliche Kosten verursache. Weiter verfüge der Betrieb über nicht deklarierte Zusatzeinkünfte.

6.1. Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich nur dann als willkürlich (Art. 9 BV), wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Keine Willkür liegt vor, wenn die Schlüsse der Vorinstanz nicht mit der Darstellung des Beschwerdeführers übereinstimmen (**BGE 140 III 264** E. 2.3; Urteile 2C_246/2022 vom 31. Januar 2023 E. 4.1; 2C_822/2021 vom 26. Januar 2022 E. 4.1); ebenso wenig genügt es, wenn eine andere Würdigung der tatsächlichen Umstände ebenfalls vertretbar oder sogar plausibler ist (**BGE 144 V 50** E. 4.2; Urteil 2C_340/2023 vom 28. März 2023 E. 4.1).

6.2. Die Vorinstanz stützte sich auf die Erfolgsrechnungen der Jahre 2014 bis 2018 und auf die Erwägungen der WEU, die ihrerseits auf der im Verwaltungsverfahren eingeholten Expertise beruhen. Der Beschwerdeführer müsste vor Bundesgericht konkret aufzeigen, in welchen Punkten die vorinstanzliche Beweiswürdigung in Widerspruch zu den Akten steht oder auf einer offensichtlich unhaltbaren Annahme beruht. Indem der Beschwerdeführer den Erwägungen der Vorinstanz lediglich seine Sicht der Dinge entgegenstellt, zeigt er keine Willkür auf. Nicht einzugehen ist auf die Verweise auf Rechtsschriften aus früheren Verfahren, denn eine solche Verweisung erfüllt nach ständiger Rechtsprechung die Rüge- und Begründungsanforderungen vor Bundesgericht nicht (**BGE 140 III 115** E. 2; **133 II 396** E. 3.2; Urteile 2C_364/2023 vom 12. Juli 2024 E. 2.1; 2C_486/2023 vom 12. Dezember 2023 E. 2.1).

6.3. Die Sachverhaltsrügen sind daher unbegründet, soweit sie den Begründungs- und Rügeanforderungen genügen.

7.

Der Beschwerdeführer verlangt im Eventualantrag die Feststellung, das Grundstück Nr. xxx unterstehe nicht den Bestimmungen über das bäuerliche Bodenrecht. Er begründet den Eventualstandpunkt mit seinen Sachverhaltsrügen und macht geltend, das kantonale Gericht hätte gestützt auf eine korrekte tatsächliche Grundlage die Nichtunterstellung festhalten müssen. Wie dargelegt, ist die Kritik des Beschwerdeführers an den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz aber nicht stichhaltig (vgl. E. 6 hiervor). Im Rahmen seines Eventualantrags bringt er keine weitergehende Sachverhaltskritik vor, womit es weiterhin beim Sachverhalt gemäss dem angefochtenen Urteil bleibt (Art. 105 Abs. 1 BGG; vgl. E. 2.2 hiervor). Daraus ergibt sich ohne weiteres, dass keine relevante Veränderung der Umstände zu verzeichnen ist. Die Beschwerde ist auch in Bezug auf den Eventualantrag unbegründet.

8.

Die Beschwerde ist demnach vollumfänglich abzuweisen. Der unterliegende Beschwerdeführer wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin steht eine Parteientschädigung zu (Art. 68 Abs. 2 BGG). Weil die Streitsache - entgegen den Vorbringen der Beschwerdegegnerin - keinen eindeutigen Streitwert aufweist, bestimmt sich die Höhe der Entschädigung nach der Wichtigkeit der Streitsache, der Schwierigkeit sowie dem Umfang der Arbeitsleistungen und dem Zeitaufwand der

Rechtsvertretung (Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 des Reglements über die Parteientschädigung und die Entschädigung für die amtliche Vertretung im Verfahren vor dem Bundesgericht [SR 173.110.210.3]).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.--.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Einzelrichter, und dem Bundesamt für Justiz mitgeteilt.

Lausanne, 17. Februar 2025

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: F. Aubry Girardin

Der Gerichtsschreiber: M. Kaufmann