

## S. 212 / Nr. 38 Verwaltungs- und Disziplinarrecht (d)

BGE 72 I 212

38. Urteil vom 18. Oktober 1946 i.S. Wehropfer-Verwaltung Solothurn gegen F. und Kantonale Rekurskommission Solothurn.

Seite: 212

Regeste:

Wehropfer II: Bewertung eines in städtischem Gebiete liegenden landwirtschaftlichen Gewerbes.

Nouveau sacrifice pour la défense nationale: Estimation d'une exploitation agricole située dans une zone urbaine.

Secondo sacrificio per la difesa nazionale: Valutazione d'una tenuta agricola situata in una zona urbana.

A. Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Schützenmattthof an der Baselstrasse und an der Rötistrasse in Solothurn, zunächst der den Stadtkern umschliessenden öffentlichen Anlage. Es stehen darauf ein von der Eigentümerin bewohntes Herrschaftshaus Baselstrasse 12 mit Nebengebäuden (Nr. 10, 14 und 16), sowie, etwa 200 m davon entfernt an der Rötistrasse, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude (Nr. 22 und 24). Der Umschwung des Herrschaftshauses umfasst 60 Aren (Vorplatz, Parkanlagen, Nutz- und Ziergärten). Das übrige Land (928,47 a) wird mit den zugehörigen Ökonomiegebäuden als Bauerngewerbe verpachtet.

B. - In der Steuererklärung für das II. Wehropfer hat die Beschwerdegegnerin den Steuerwert dieses Grundbesitzes mit Fr. 300,000. angegeben. Die Einschätzungsbehörde und die kantonale Rekurskommission haben das Herrschaftshaus (mit Umschwung und den dazugehörenden Gebäuden) und den landwirtschaftlich genutzten Teil der Liegenschaft (mit Ökonomiegebäuden) getrennt geschätzt. Dabei kam die Rekurskommission für den als Herrschaftssitz genutzten Teil der Liegenschaft auf einen Abgabewert von Fr. 150,000.. Diese Schätzung ist nicht bestritten.

Den als Bauerngewerbe verpachteten Teil des Liegenschaftskomplexes hatte die Wehropferkommission unter Annahme eines Ertragswertes von Fr. 74,277. und eines Verkehrswertes von Fr. 922,776. mit Fr. 410,000. bewertet,

Seite: 213

wogegen die Beschwerdegegnerin die Einschätzung zum Ertragswerte verlangte und diesen mit Fr. 70,000. einsetzte.

Die Rekurskommission nahm als Ertragswert ebenfalls Fr. 74,000.- an. Der Verkehrswert wurde auf Fr. 96,200.- festgesetzt (Fr. 74,000.- + 30 %) und der Steuerwert auf Fr. 85,100.- (Mittel aus Fr. 74,000.- und Fr. 96,000.-). Dabei ging die Kommission aus von der Annahme, der Verkehrswert des Hofes werde beeinflusst durch das bäuerliche Bodenrecht (BRB vom 19. Januar 1940 über die Massnahmen gegen die Bodenspekulation). Der Hof bilde einen für sich allein lebensfähigen Landwirtschaftsbetrieb und das kantonale Landwirtschaftsdepartement bejahe auf Anfrage hin die Anwendbarkeit des BRB. Das bedeute, dass die Eigentümerin, gemäss Art. 8 Abs. 1 Ziff. 1 BRB, bei einer Veräusserung des ganzen Hofes oder einzelner Teile nur einen Preis erzielen könnte, der dem Ertragswert unter Hinzurechnung eines Zuschlages von höchstens 30 % entsprechen würde. Der Verkehrswert des Hofes dürfe daher nicht höher als auf Fr. 96,000. angesetzt werden.

Allerdings gestatte der BRB unter Umständen die Veräusserung von Grundstücken ab landwirtschaftlichen Heimwesen ohne Preisbeschränkung (Art. 2, Abs. 3 und Art. 7). Doch treffe die Bestimmung in Art. 2, Abs. 3, die allenfalls in Frage kommen könnte (Verkauf zu Bauzwecken) nicht zu, da sie nach der Praxis der zuständigen Behörden nicht angewandt werde, wenn, wie hier, Bebauungsplan, Strassenanschlüsse und Kanalisationen fehlen. Unter diesen Umständen könne dem Umstände keine Bedeutung beigemessen werden, dass der Hof nach seiner Lage, unmittelbar vor den Toren der Stadt, bei der starken Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiete gesuchtes Bauland darstellen würde (Entscheid vom 6. März 1946).

C. - Die Wehropferverwaltung des Kantons Solothurn erbebt die Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Sie beantragt, den Entscheid der Rekurskommission vom 6. März 1946 aufzuheben und die Angelegenheit zu neuer Beurteilung an

Seite: 214

die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung wird im wesentlichen ausgeführt, die Schätzung des landwirtschaftlich genutzten Teils des Schützenmattgutes verletze die Vorschriften des Wehropferbeschlusses über die Bewertung von Grundstücken und sei offensichtlich unrichtig. Die

Rekurskommission habe den Abgabewert des Gutes mit Rücksicht auf die landwirtschaftliche Nutzung nur nach dem Ertragswert geschätzt und dabei ausser Acht gelassen, dass das ganze Areal im Stadtgebiete liege und in bestimmten Teilen ausgesprochenes Bauland sei. Der Abgabewert sei nach Art. 8 WOB II und Art. 31, Abs. 1 WStB, nicht nach Absatz 2, zu bewerten.

D. - Die Beschwerdegegnerin und die kantonale Rekurskommission beantragen Abweisung der Beschwerde. Die Rekurskommission führt aus, die Behauptung in der Beschwerde, im angefochtenen Entscheide sei das Gut ausschliesslich nach dem Ertragswert bewertet worden, sei unrichtig. Der Entscheide habe das Mittel zwischen dem reinen Ertragswert und demjenigen Verkehrswert ermittelt, welcher auf Grund des Bodenspekulationsbeschlusses für landwirtschaftliche Güter erzielt werden könnte; damit sei dem Umstände Rechnung getragen, dass der Verkehrswert nicht ausschliesslich durch die landwirtschaftliche Nutzungsart bestimmt wird. Auf Grund dieser Rechtsauffassung bedeute es auch keine Unterlassung, dass im Entscheide die Baulandpreise in der Umgebung nicht in Betracht gezogen wurden. Daran, dass der Bodenspekulationsbeschluss auf die Bewertung landwirtschaftlich genutzten Grundeigentums für das Wehropfer einen Einfluss habe, werde festgehalten. Nach der Bescheinigung des kantonalen Landwirtschaftsdepartements, auf die sich der Entscheide stütze, könne von unmittelbar zu Bauzwecken geeignetem Lande nur dann gesprochen werden, wenn die für die Überbauung erforderlichen rechtlichen und tatsächlichen Vorbereitungsmassnahmen (Bebauungsplan, Kanalisation, Strassenanlagen) getroffen oder wenigstens in die Wege geleitet seien.

Seite: 215

Die Beschwerdegegnerin erklärt, sie habe sich im Einsprache- und im kantonalen Beschwerdeverfahren auf den Standpunkt gestellt, dass für die Einschätzung des Landwirtschaftsbetriebes der Ertragswert gemäss Art. 8 WOB II in Verbindung mit Art. 31, Abs. 2 WStB massgebend sei. Sie halte auch vor Bundesgericht an dieser Auffassung fest.

Es handle sich um einen für sich allein lebensfähigen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein solcher unterliege den Beschränkungen des BRB über die Bodenspekulation. Daher würde einem Verkauf des Schützenmatthofes die Genehmigung verweigert werden, falls ein Kaufpreis vereinbart würde, der den landwirtschaftlichen Ertragswert von Fr. 65,000. um mehr als 30 % übersteigen würde. Da das Gut im Ertrage und im Veräusserungspreis durch die durch bundesgesetzliche Normen bestimmten Maximalgrenzen beschränkt bleibe, dürfe sich die Steuerbelastung nicht über diese Schranken hinwegsetzen und es dürfe vom Pflichtigen nicht die Versteuerung eines Wertes verlangt werden, den er am Stichtag (1. Januar 1945) weder als Kapital, noch dem Ertrage nach hätte realisieren können.

Das Bundesgericht hat den angefochtenen Entscheide aufgehoben und die Sache zu neuer Beurteilung an die kantonale Rekurskommission zurückgewiesen

in Erwägung:

1.- Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden ausschliesslich zum Ertragswert bewertet, wenn ihr Verkehrswert im wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzungsart bestimmt wird (Art. 31, Abs. 2 WStB), andernfalls gilt für sie, nach der allgemeinen Schätzungsregel für Grundstücke, die Bewertung unter billiger Berücksichtigung des Verkehrswertes und des Ertragswertes (Art. 31, Abs. 1 WStB). Damit eine Schätzung ausschliesslich zum Ertragswerte zulässig sei, genügt es demnach nicht, dass ein Grundstück landwirtschaftlicher Nutzung dient; vielmehr muss sich weiterhin die Annahme rechtfertigen, dem Grundstück werde auch im Verkehr ein Wert

Seite: 216

beigemessen, der sich im wesentlichen nach dieser Nutzungsart bestimmt. Das trifft zu bei Grundstücken, die nach Lage und Beschaffenheit dauernd zum landwirtschaftlichen Boden gehören. Wo andere, günstigere Verwendungsarten möglich sind und den Veräusserungswert erheblich beeinflussen, soll bei der Einschätzung auch der (höhere) Veräusserungswert mitberücksichtigt werden. Der tatsächlichen Verwendung für die weniger erträgliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird dadurch Rechnung getragen, dass der durch sie bestimmte Ertragswert ebenfalls in Betracht gezogen wird, während bei andern Vermögensgegenständen, vor allem bei beweglichem Vermögen, der Verkehrswert allein den Steuerwert bestimmt (Art. 30 WStB). Die Unterscheidung von rein landwirtschaftlichen Grundstücken und solchen, bei denen eine Ausbeutung zu andern Zwecken dem gewöhnlichen Lauf der Dinge entsprechen würde, ist keine Besonderheit der Kriegssteuergesetzgebung. Sie wird z. B. auch im bäuerlichen Erbrecht verwendet (vgl. BGE 50 II 330).

Als Nutzungsarten, die den Veräusserungswert erheblich beeinflussen, kommt vor allem die Verwendung als Bau- und als Industrieland in Betracht. Grundstücke, die nach Lage und Beschaffenheit als Bau- oder als Industrieland anzusehen sind, unterliegen, sofern ihr Verkehrswert durch diese andere Nutzungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt wird, grundsätzlich, als nicht rein landwirtschaftlicher Boden, der Bewertung unter Berücksichtigung des Ertrags- und des

Verkehrswertes.

2.- Es besteht im Grunde kein Streit darüber, dass der Schützenmatthof nach Lage und Beschaffenheit Bauland in dem Sinne ist, dass die Eigentümerin, wenn sie verkaufen wollte, ohne weiteres Käufer finden würde, die bereit wären, das Land zu Preisen zu übernehmen, die durch die Möglichkeit einer Verwertung durch Überbauung bestimmt sind. Die im Verfahren vor Bundesgericht vorgenommene Besichtigung der Liegenschaft hat den schon zuvor auf Grund der Akten gewonnenen Eindruck durchaus bestätigt,

Seite: 217

dass der Schützenmatthof ausgesprochenes Stadtgebiet geworden ist, und zwar nicht allein schon wegen seiner Lage in nächster Nähe der Altstadt, sondern vor allem zufolge fortschreitender Überbauung seiner Umgebung, der Ausdehnung der Stadt rings um ihn herum und weit über ihn hinaus, sowie wegen seiner Lage an der neuen Rötistrasse in unmittelbarer Nähe der Rötibrücke, mit der er in die Nähe des Hauptbahnhofes gerückt ist und einen direkten Zugang dazu erhalten hat. Das Hofgut ist offensichtlich lediglich deshalb noch nicht überbaut, weil die Eigentümerin (verständlicherweise) vorzieht, die hergebrachte Art der Bewirtschaftung fortzuführen. Ein solches Grundstück ist nach Lage und Beschaffenheit eine städtische Liegenschaft, was grundsätzlich bei der Festsetzung des Steuerwertes zu berücksichtigen ist. Eine Veranlagung lediglich zum landwirtschaftlichen Ertragswert, wie sie von der Beschwerdegegnerin beantragt wird, kann hier nach den bestehenden Vorschriften über die Bewertung von Grundstücken offensichtlich nicht in Frage kommen.

Die Rekurskommission hat denn auch nach der Begründung ihres Entscheides nicht allein auf den (landwirtschaftlichen) Ertragswert abgestellt, sondern auch darauf Rücksicht genommen, dass die Liegenschaft in Handel und Wandel höher gewertet würde. Dagegen hat sie geglaubt, bei Bestimmung des Betrages, der als Verkehrswert anzurechnen ist, an die Beschränkungen gebunden zu sein, die die Gesetzgebung über die Bodenspekulation dem Grundstückverkehr bei landwirtschaftlichen Liegenschaften auferlegt. Sie nimmt an, im Hinblick auf diese Gesetzgebung könne auch für den Verkehrswert nur ein Ansatz in Frage kommen, der nach der Nutzung als Bauerngewerbe bemessen wird, nämlich höchstens 130 % des landwirtschaftlichen Ertragswertes. Sie beruft sich auf Art. 8, Abs. 1, Ziff. 1 des BRB vom 19. Januar 1940 über die Bodenspekulation, wonach dem Verkaufe landwirtschaftlicher Grundstücke die für die Eintragung im Grundbuch erforderliche

Seite: 218

Genehmigung (Art. 43 BRB) versagt werden soll, wenn ein Kaufpreis vereinbart ist, der den landwirtschaftlichen Ertragswert mit einem Zuschlag von höchstens 30 % übersteigt. Da sie diesen Ansatz als den nach der bestehenden Gesetzgebung höchstmöglichen Veräusserungswert ansah, mass sie dem Umstande keine Bedeutung bei, «dass der Hof unmittelbar vor den Toren der Altstadt gelogen ist, nach seiner Lage also gesuchtes Bauland darstellen würde, und dass in der Stadt Solothurn starke Nachfrage nach Bauland herrscht» (S. 11/12 des Entscheides). Sie lehnte also die Bewertung als Bauland ab. Sie konnte sich dabei auf eine Auskunft berufen, die der Vertreter der Beschwerdebeklagten beim kantonalen Landwirtschaftsdepartement eingezogen hatte. Darin wurde erklärt, «dass dem Verkauf des Schützenmatthofes, soweit dieser landwirtschaftlich genutzt ist, die Genehmigung versagt werden müsste, sofern ein Kaufpreis vereinbart würde, welcher den seinerzeit auf Fr. 65,000. errechneten Ertragswert um mehr als 30 % übersteigt... Die Genehmigung müsste auch dann versagt werden, wenn von der oben erwähnten Liegenschaft grössere Parzellen einzeln verkauft werden wollten. Nach Art. 9 des BRB soll die Genehmigung in der Regel versagt werden, ... wenn bei Veräusserung von Parzellen und Teilen ... die zurückbehaltenen Parzellen und Teile die landwirtschaftliche Existenz des Betriebes nicht mehr sichern würden. Auch hinsichtlich kleinerer Teilstücke wenn Art. 9 nicht zutreffen würde müsste die Genehmigung der Handänderung dann versagt werden, wenn jene nicht unmittelbar zu Bauzwecken erschlossen wären. Dies ist dann der Fall, wenn Bebauungsplan, Strassenanschluss, Kanalisationen fehlen ...». Es fragt sich daher, wie es sich in dieser Beziehung verhält.

3.- Es ist davon auszugehen, dass die Beschränkungen, denen der BRB den Grundstückverkehr unterwirft, bei der Besteuerung berücksichtigt werden müssen, soweit sie sich auf die für die Einschätzung massgebenden Werte auswirken. Wenn eine Liegenschaft, für die die Steuergesetzgebung

Seite: 219

die Berücksichtigung des Verkehrswertes vorschreibt, den für das landwirtschaftliche Bodenrecht geltenden Preisbeschränkungen unterliegt und aus diesem Grunde überhaupt nur unter Beobachtung dieser Schranken veräussert werden kann, so muss sich auch der für die Besteuerung massgebende Verkehrswertansatz grundsätzlich in diesen Schranken halten (vgl. auch KAUFMANN: Bodenrecht S.

101). Dass das landwirtschaftliche Bodenrecht auf zeitlich beschränkten Vollmachtenbeschlüssen beruht, ist kein Grund, es nicht zu berücksichtigen. Der Schutz, den es gewährt, entspricht nach heutiger Erkenntnis Notwendigkeiten, die nicht zeitlich bedingt sind. Die Schranken des landwirtschaftlichen Bodenrechts haben daher, ungeachtet der Form der Erlasse, auf denen sie zur Zeit beruhen, dauernden Charakter, was es ausschliesst, sie bei der Besteuerung zu übergehen.

Für rein landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke allerdings, d. h. solche, bei denen der Verkehrswert im wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzungsart bestimmt wird, bedeuten die Vorschriften des landwirtschaftlichen Bodenrechts keine Schranken der Besteuerung. Als Steuerwert gilt hier der Ertragswert. Ein Zuschlag, wie ihn die Rekurskommission in Betracht gezogen hat, kommt nicht in Frage. Auch wenn der landwirtschaftliche Verkehrswert den landwirtschaftlichen Ertragswert übersteigt, wird ausschliesslich auf den Ertragswert abgestellt (Art. 31, Abs. 2 WStB). Dass ein Verkauf zu einem etwas höheren Preise zulässig wäre, ist nicht zu berücksichtigen. Eine Schranke kann sich höchstens ergeben in Fällen, wo bei landwirtschaftlichen Liegenschaften neben dem Ertragswert auch ein durch andere Nutzungsmöglichkeiten bestimmter, höherer Verkehrswert zu berücksichtigen ist. Voraussetzung ist dabei, dass es sich um eine Liegenschaft handelt, auf die der BRB anwendbar ist und für die er in Wirklichkeit eine Schranke enthält. Die Rekurskommission hat auf Grund der Auskunft des kantonalen Landwirtschaftsdepartements angenommen, dass es sich hier so

Seite: 220

verhalte. Indessen erheben sich gegen diese Auffassung Bedenken.

4.- Der Augenschein hat ergeben, dass der Schützenmatthof heute nach Lage und Beschaffenheit städtisches Bauland ist. Danach wird sich, falls der jetzige Eigentümer das Land veräussern sollte, der Kaufpreis in der Hauptsache richten; Darauf, dass es sich nicht um erschlossenes Bauterrain handelt, dass für das Grundstück noch kein Bebauungsplan besteht, dass darauf noch keine Strassen und Kanalisationen errichtet sind, kommt es nicht an. Die Erschliessung als Bauterrain ist kein Erfordernis für die Charakterisierung eines Gebietes als Bauland. Ob sie stattfindet, hängt ab vom Willen des Eigentümers. Er wird sie nicht vornehmen, wenn und solange er die Überbauung verhindern will, z. B. das Grundstück aus Liebhaberei, Eigensinn oder Spekulation landwirtschaftlich bewirtschaftet, während es infolge seiner Lage als Bau- und Industrieland ein Mehrfaches seines landwirtschaftlichen Ertrages abwerfen würde (BGE 50 II S. 331). Für die Charakterisierung als Bauland muss es genügen, dass die Liegenschaft im Verkehr als Bauland bewertet würde und dass sich unter Berücksichtigung aller Verhältnisse die Annahme rechtfertigt, der Eigentümer werde das Land, wenn er verkaufen will, nur zu Baulandpreisen abgeben.

Unter dieser Voraussetzung wäre aber auch das landwirtschaftliche Bodenrecht hier wohl kaum ein Hindernis für eine Veräusserung zu Baulandpreisen. Denn seine Preisbeschränkungen sind auf städtisches Bauland nicht anwendbar. Der BRB schliesst nicht nur die Preisbeschränkung für Verkäufe zu Bauzwecken aus (Art. 2, Abs. 3), sondern er lässt Liegenschaften, die in Städten oder in Ortschaften mit städtischen Verhältnissen gelegen sind, überhaupt von der Ordnung des landwirtschaftlichen Bodenrechts ausnehmen (Art. 50, Abs. 1 BRB). Für städtische Grundstücke soll die regionale Ordnung durch die kantonale und Gemeindegesetzgebung vorbehalten sein

Seite: 221

(vgl. KAUFMANN: Bodenrecht § 5, S. 8 f., 107 f.). Dass diese Regelung vorbehalten wird, beruht auf dem Gedanken, dass die materielle Ordnung des landwirtschaftlichen Bodenrechts für städtischen Grund und Boden nicht passt und dass es sachlich unrichtig wäre und zu unrichtigen Ergebnissen führen würde, ihn dieser Ordnung zu unterwerfen.

Eine gewisse Unsicherheit könnte sich höchstens daraus ergeben, dass die kantonale Gesetzgebung von der ihr in Art. 50, Abs. 1 BRB eingeräumten Befugnis, das Stadtgebiet zu bezeichnen, sehr spärlich Gebrauch gemacht hat (KAUFMANN, a.a.O. S. 107 f.). Das hat zur Folge, dass landwirtschaftlich beworbene Grundstücke, auch wenn sie in Städten liegen, dem landwirtschaftlichen Bodenrecht bis zu ihrer Veräusserung formell unterstellt bleiben und dass über die Anwendbarkeit seiner materiellen Bestimmungen massgebend erst entschieden wird, wenn ein konkretes Rechtsgeschäft über sie im Grundbuch eingetragen werden soll (Art. 42 ff. BRB). Die Eintragung darf nicht vorgenommen werden, bevor das Geschäft von der zuständigen Behörde genehmigt ist. Im Genehmigungsverfahren erweist sich dann, ob die materiellen Vorschriften über den Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken überhaupt anzuwenden sind und welche Beschränkungen sich eventuell aus ihnen ergeben. Aus dem Umstande allein, dass ein Grundstück formell dem Genehmigungsverfahren unterliegt, darf daher, wenn es sich um ein städtisches Grundstück handelt, weder geschlossen werden, dass es der landwirtschaftlichen Bodengesetzgebung materiell unterworfen ist, noch dass sich aus ihr im Falle einer Veräusserung Preisbeschränkungen ergeben. Zudem bestände für Verkäufe, die zu Bauzwecken erfolgen, auch die Ausnahme in Art. 2, Abs. 3 des

BRB.

5.- Die kantonale Rekurskommission hat angenommen, dass auf den Schützenmatthof die Preisbeschränkung in Art. 8, Abs. 1, Ziff. 1 des BRB anzuwenden sei und dass die Eigentümerin bei Veräusserung des gesamten Hofes

Seite: 222

oder bei Veräusserung einzelner Teile nur einen Preis lösen könnte, welcher dem Ertragswert unter Hinzurechnung eines Zuschlages von höchstens 30 % entspricht. Sie hat sich dabei auf die Auskunft des Landwirtschaftsdepartements vom 22. Januar 1946 berufen. Indessen hat die Auskunft schon an sich nicht die Tragweite, die ihr die Rekurskommission beigemessen hat. Denn sie schliesst nicht jede Veräusserung zu Baulandpreisen schlechtweg aus, sondern würde (unter Vorbehalt von Art. 9 BRB: Lebensfähigkeit des verbleibenden Landwirtschaftsbetriebes) Baulandpreise wenigstens für kleinere Stücke in einem als Bauland erschlossenen Teil des Gutes zulassen. Weiterhin ist aber, was in der Auskunft offenbar nicht genügend erwogen worden ist, zu berücksichtigen, dass der Schützenmatthof heute ausgesprochen städtisches Gebiet ist, auch soweit ein Bebauungsplan nicht besteht, und dass die Lage des Grundstückes und die Verhältnisse des Liegenschaftsmarktes in der Stadt Solothurn notwendig zu einer Verwertung als Bau- oder Industrieland führen müssten, wenn nicht die derzeitige Eigentümerin die Bewirtschaftung als Bauerngewerbe einer wirtschaftlich günstigeren Verwertung vorziehen würde. Unter diesen Umständen ist die Auffassung, dass der Verkehrswert des Schützenmatthofes durch die Vorschriften des BRB beschränkt wird, nicht haltbar. Sie verkennt, dass das Grundstück nach Lage und Beschaffenheit den Charakter von Bauland in städtischen Verhältnissen aufweist, auch wenn die Eigentümerin das darauf eingerichtete Bauerngewerbe aufrecht erhält.

Die Einschätzung muss daher aufgehoben werden. Die Rekurskommission wird den Wert der Liegenschaft neu zu bestimmen haben, wobei der Verkehrswert unabhängig von der in Art. 8, Abs. 1 Ziff. 1 des BRB für landwirtschaftliche Grundstücke vorgesehenen Preisbegrenzung zu bemessen ist