

zulässige Preisgrenze festgelegt wird. Es genüge nicht, wenn der Grundeigentümer seine Verkaufsabsicht bekunde, aber keinen konkreten Vertragsentwurf vorlegen könne und nicht einmal einen interessierten, mit ihm bereits in Verhandlung stehenden Dritten namentlich zu bezeichnen vermöge (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 17. Juni 1996, in: SOG 1996 Nr. 34). Der von Pfäffli und dem Solothurner Verwaltungsgericht geäusserten Auffassung kann nicht gefolgt werden, wonach der Erwerber bekannt sein müsse. Der höchstzulässige Preis ermittelt sich unabhängig von der Person des Erwerbers, folglich muss dieser noch nicht bekannt sein und trotzdem kann ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse vorliegen. Dem Solothurner Entscheid ist aber insofern beizupflichten, als lediglich Neugierde über den höchstzulässigen Preis kein hinreichendes Feststellungsinteresse bildet. Im vorliegend zu beurteilenden Fall geht es nicht bloss um vage Verkaufsabsichten oder Preisneugierde (vgl. ...), weshalb die Vorinstanz zu Recht das Feststellungsinteresse bejahte. Allerdings ist festzuhalten, dass die heutige Praxis der Abteilung Landwirtschaft die äusserste Grenze der Grosszügigkeit hinsichtlich der Bejahung des hinreichenden Feststellungsinteresses darstellt.

(...)

119 Höchstzulässiger Preis für ein landwirtschaftliches Gewerbe.

- Sinn und Zweck höchstzulässiger Preise für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke (Erw. 4.).
- Handels- und Gewerbefreiheit bzw. Eigentumsgarantie: Die Bestimmung von Art. 66 BGG über den höchstzulässigen Preis ist nicht auf ihre Verfassungsmässigkeit hin überprüfbar (Erw. 4.1.2.).
- die "betreffende Gegend" im Sinne von Art. 66 BGG (Erw. 4.2.1.).
- Preisangebote sind nicht relevant (Erw. 4.2.2.); nur Handänderungen sind zu berücksichtigen (Erw. 4.2.4.4.).
- Vergleichbarkeit im Sinne von Art. 66 BGG (Erw. 4.2.4.ff.)
- keine Vergleichbarkeit mit Handänderungen aufgrund einer Zwangsverwertung nach dem 1. Januar 1999 (Erw. 4.2.4.1.).
- Bewirtschaftungsart (Erw. 4.2.4.2.).
- Grösse (Erw. 4.2.4.3.).

- Bedeutung des Ertragswertes (Erw. 4.2.4.5.ff.).
- Handänderungspreise von Einzelparzellen sind nicht massgebend (Erw. 4.2.4.5.4.2.).
- Korrekturfaktoren als Mittel der Vergleichbarkeit (Erw. 4.2.4.5.4.4.ff.).
- Die Summe der Korrekturfaktoren ist auf den Durchschnittswert der Ertragswertfaktoren der Vergleichshandänderungen hinzuzurechnen; erst auf dieser Basis sind die 5% gemäss Art. 66 BGGB hinzuzurechnen (Erw. 4.2.4.5.5.).

Aus einem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 31. Mai 2002 in Sachen H. AG gegen Finanzdepartement (Abteilung Landwirtschaft).

Aus den Erwägungen

4. Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist bewilligungspflichtig (Art. 61 Abs. 1 BGGB). Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGGB). Als Verweigerungsgrund gilt insbesondere die Vereinbarung eines übersetzten Preises (Art. 63 Abs. 1 lit. b BGGB). Die Bekämpfung übersetzter Preise für landwirtschaftlichen Boden (Art. 1 Abs. 1 lit. c BGGB) bzw. für landwirtschaftliche Gewerbe (Botschaft zum BGGB, BBl 1988 III, S. 3) stellt eines der drei Hauptziele des BGGB dar. Denn es wurde erkannt, dass die beabsichtigte Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters und Pächters sowie die Bekämpfung der Zweckentfremdung des landwirtschaftlichen Bodens und Gewerbes als reines Spekulations- und Anlageobjekt nur mit Vorschriften gegen übersetzte Erwerbspreise erreicht werden kann (vgl. Hans Rudolf Hotz, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Brugg 1995 [nachfolgend: BGGB-Kommentar], N. 2 zu Art. 66 BGGB). Die Begrenzung der Gewerbe- und Landpreise ist auch unabdingbare Voraussetzung dafür, dass die Schweizerische Landwirtschaft ihre Konkurrenzfähigkeit zu ausländischen Importprodukten

nicht völlig verliert, lagen doch z. B. in Frankreich - abgesehen von den übrigen tieferen Kosten - die Verkehrswerte im landwirtschaftlichen Raum vierzehnmal tiefer und in Deutschland drei- bis sechsmal tiefer als in der Schweiz (Votum des Berichterstatters Nussbaumer, Amtliches Bulletin [Amtl. Bull.] des Nationalrates [NR] vom 23. Januar 1991, S. 147). Der Verfassungsauftrag von Art. 104 der neuen Bundesverfassung (BV; SR 101) vom 18. April 1999 (bzw. Art. 31 octies der alten Bundesverfassung [aBV] vom 29. Mai 1874) und die damit verbundenen Direktzahlungen würden torpediert, wenn die Landwirte für Gewerbe und Land übersetzte Preise bezahlen müssten (vgl. Votum Ständerat Zimmerli, Amtl. Bull. des Ständerates [StR] vom 25. September 1990, S. 683). Die Vorschriften zum übersetzten Preis sind vor diesem Hintergrund zu sehen und in Berücksichtigung der vorgenannten Motivation des Gesetzgebers ausulegen.

4.1. Die Abteilung Landwirtschaft bezeichnete in ihrer Feststellungsverfügung vom 13. Juni 2001 in Dispositiv Ziff. 3 Fr. 1'500'000.-- (ohne Milchkontingent) und Fr. 1'600'000.-- (mit Milchkontingent) als höchstzulässigen Preis gemäss Art. 66 BGG. In ihrer Beschwerde fordert die H. eine Neubeurteilung des höchstzulässigen Preises, welcher auf mindestens Fr. 2'000'000.-- ohne Milchkontingent festzusetzen sei (...).

4.1.1. Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise (Erw. 4.2.2.) für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe (Erw. 4.2.4. ff.) in der betreffenden Gegend (Erw. 4.2.1.) im Mittel der letzten fünf Jahre (Erw. 4.2.3.) um mehr als 5 Prozent übersteigt (Art. 66 BGG).

4.1.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, der von der Abteilung Landwirtschaft festgelegte höchstzulässige Preis stelle eine unzulässige Einschränkung der Handels- und Gewerbefreiheit sowie der Eigentumsgarantie dar (...); der zulässige Höchstpreis sei daher von anderen Grundlagen als vom Ertragswert und nur neun Vergleichsbetrieben im Kanton Aargau in einem Zeitraum von fünf Jahren herzuleiten (...).

Die Bestimmung über den höchstzulässigen Preis wurde vom Parlament mit Art. 66 BGG innerhalb der Form eines Bundesgesetz-

zes erlassen und ist deshalb einer Überprüfung auf ihre Verfassungsmässigkeit hin entzogen (Art. 191 BV bzw. Art. 113 Abs. 3 aBV). Im Folgenden ist zu prüfen, ob die Abteilung Landwirtschaft Art. 66 BGGB richtig angewendet hat. Falls dies nicht der Fall sein sollte, so wäre der Entscheid schon aufgrund des Gesetzesverstosses aufzuheben bzw. abzuändern, weshalb die Frage einer Verletzung der verfassungsmässigen Prinzipien der Eigentumsgarantie sowie der Handels- und Gewerbefreiheit offen gelassen werden kann.

4.2.1. Das Vergleichsgebiet, d.h. die "betreffende Gegend" im Sinne von Art. 66 BGGB bestimmt sich nicht anhand politischer Grenzen (Gemeinde, Bezirk, Kanton), sondern aufgrund der Ausdehnung übereinstimmender geographischer und klimatischer Bedingungen (Bundesgerichtsentscheid [BGE] vom 21. Dezember 1995, in: Blätter für Agrarrecht 1997/Heft 1, S. 9). Dementsprechend können nicht nur gemeinde-, sondern auch kantonsübergreifende Vergleiche angezeigt sein (vgl. auch Hotz, BGGB-Kommentar, N. 10 zu Art. 66 BGGB). Die Dimension der "betreffenden Gegend" hängt im Einzelfall auch davon ab, wie viele im fraglichen Zeitraum abgewickelte Handänderungen grundsätzlich für einen Vergleich in Frage kommen; je weniger Vergleichsobjekte vorliegen, desto grösser muss das einbezogene Gebiet sein (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 17. Juni 1997, in: SOG 1997 Nr. 27, S. 71).

Die Vorinstanz überprüfte die Handänderungen landwirtschaftlicher Betriebe im Kanton Aargau, schloss indes das Fricktal aufgrund dessen tiefen Preisniveaus aus (...). Der Einbezug des Fricktals hätte damit auch nicht im Interesse der Beschwerdeführerin gelegen. Objektiv stellt sich aber die Frage, ob es um Kreismodelle gehen muss.

Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, es sei zu berücksichtigen, dass das landwirtschaftliche Gewerbe in unmittelbarer Nähe zur Kantonsgrenze Zürich und zum, hinsichtlich Preisniveau besonders hohen, zürcherischen Limmattal liege. Zudem eigne sich der Boden hervorragend für Gemüsebau, was die umliegend bewirtschafteten Grundstücke belegen würden. Diese Nähe zum Verbrauchermarkt Zürich müsse bei der Preisbeurteilung gewürdigt werden. Der zulässige Höchstpreis sei von einer anderen Grundlage als von

nur neun Vergleichsbetrieben im Kanton Aargau in einem Zeitraum von fünf Jahren herzuleiten; das Limmattal und das Knonaueramt seien zur betreffenden Gegend zu zählen (...).

Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin liegt X. nicht in unmittelbarer Nähe zur Zürcher Kantonsgrenze; schon rein luftlinienmässig beträgt die Distanz rund 9 km. Aus geographischen Gründen drängt sich daher kein Einbezug von Zürcher Handänderungen auf. Das geltend gemachte höhere Preisniveau im zürcherischen Limmattal (bzw. im Knonaueramt) stellt für sich allein kein Kriterium für die Ausdehnung des Prüfungssperimeters dar, dieser Umstand wäre lediglich Folge eines Einbezugs, nicht jedoch Ursache für einen Einbezug. Die Nähe zum Verbrauchermarkt Zürich bildet angesichts der heutigen Mobilität ebenso wenig einen rechtsrelevanten Grund für den Beizug von Zürcher Handänderungen, ansonsten müsste der Vergleichssperimeter auf einen breiten Gürtel rund um Zürich ausgedehnt werden. Im Übrigen würde sich bei einem Einbezug von Handänderungen aus dem Kanton Zürich praktische Probleme stellen, da die Vergleichsdaten dieselben sein müssten wie im Kanton Aargau, was nicht ohne weiteres gewährleistet ist (...). Weil aber keine Indizien vorliegen, dass der Ertragswertfaktor im Kanton Zürich ein merklich anderer wäre als im Kanton Aargau (...), besteht von vornherein kein weiterer Abklärungsbedarf in dieser Richtung.

Verbleiben von den 27 aargauischen Handänderungen 9 vergleichbare Betriebe (vgl. dazu hinten Erw. 4.2.4.ff.), so bildet diese Zahl grundsätzlich eine ausreichende Vergleichsbasis, zumal sie das Ergebnis eines sorgfältigen Selektionsverfahrens ist (vgl. auch Eduard Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft, Die Preisvorschriften im BGBB, in: Blätter für Agrarrecht 1992/Heft 2, S. 93 [Ziff. 3.1., 2. Absatz]). Diese Auffassung entspricht auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Vergleichs- bzw. statistischen Methode, mit welcher der Verkehrswert von Liegenschaften ermittelt wird. Das Bundesgericht führte aus, dass nur dann richtige Resultate erzielt werden, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen, dass an diese Voraussetzung jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden dürfen. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichsprei-

sen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese allerdings besonders sorgfältig untersucht und können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht - wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten, Arrondierungskäufen oder ausgesprochenen Spekulationskäufen - unübliche Verhältnisse zugrunde liegen (BGE 114 Ib 296 f. mit weiteren Hinweisen).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der geographische Prüfungsperimeter der Vorinstanz nicht zu beanstanden ist.

4.2.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, es lägen drei Angebote vor, welche den bewilligten Preis gemäss angefochtener Feststellungsverfügung deutlich übersteigen; das Höchstangebot eines Selbstbewirtschafters liege bei Fr. 2'500'000.-- (...).

Für die Bestimmung des höchstzulässigen Preises sind Angebote rechtlich nicht relevant. Gemäss Art. 66 BGG ist auf die tatsächlich geleisteten Preise der Vergleichshandänderungen der letzten fünf Jahre abzustellen.

4.2.3. Massgebend sind die Handänderungen der letzten fünf Jahre (Art. 66 BGG).

Die Feststellungsverfügung muss sich auf aktuellste Verhältnisse beziehen, damit eine im Hinblick auf eine spätere Bewilligung grösstmögliche Verbindlichkeit erreicht werden kann (s. hinten Erw. ...). Nach Auffassung der Abteilung Landwirtschaft berechne sich die Fünfjahresspanne vom Datum ihrer Stellungnahme, in casu vom 9. April 2001 an, zurück bis zum 10. April 1996 (...). Nach dem oben Gesagten müsste die Fünfjahresspanne aber vielmehr vom Datum der mit Rechtsmittelbelehrung versehenen Verfügung (13. Juni 2001 [...]) berechnet werden. Durch den von der Abteilung Landwirtschaft anders gewählten Zeitrahmen wird die Feststellungsverfügung dadurch nicht falsch, ist indes auf die untersuchten Verhältnisse beschränkt (s. hinten Erw. ...).

4.2.4. Massgeblich sind nur vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe (Art. 66 BGG). Die Vergleichbarkeit bezieht sich auf preisrelevante objektive Parameter.

4.2.4.1. So fallen Handänderungen aufgrund einer Zwangsverwertung von vornherein als Vergleichsgrössen weg, sofern sie die

Zeit nach dem 1. Januar 1999, d.h. nach Inkrafttreten des revidierten BGBB (BBl 1996 IV 1), betreffen. Denn im Gegensatz zum bisherigen Recht ist bei Zwangsverwertungen der Verweigerungsgrund eines übersetzten Preises unbeachtlich (Art. 63 Abs. 2 BGBB). Somit hat die Vorinstanz zu Recht die Versteigerung von zwei Gewerben vom 29. September 1999 und 14. Juni 2000 ausgeschieden (...). Die dritte Versteigerung datiert zwar vor besagter Revision des BGBB, fällt aber aufgrund anderer Betriebsart (Gewächshäuser) und Grösse (1,05 ha) ausser Betracht (vgl. Erw. 4.2.4.2.f.).

4.2.4.2. Die Vorinstanz betrachtete nur Gewerbe mit der gleichen Bewirtschaftungsart wie das Streitgewerbe, mithin Milchwirtschaft und Ackerbau, als vergleichbar und schied so vier weitere Handänderungen aus (...).

Das Kriterium der Bewirtschaftungsart ist ebenso sachbezogen wie preisrelevant und daher ein taugliches Element zur Abgrenzung der Vergleichbarkeit.

4.2.4.3. Die Abteilung Landwirtschaft schied die weniger als 10 ha grossen Gewerbe aus (...).

Die Grösse ist bei landwirtschaftlichen Gewerben ein preisbestimmender Faktor, ist sie doch entscheidend für eine rationelle Bewirtschaftung. Die Grösse ist im Übrigen auch hinsichtlich der Voraussetzung sowie Bemessung von Direktzahlungen von Bedeutung.

In casu ist das landwirtschaftliche Gewerbe rund 26,6 ha gross (...). Bei einer Mindestgrösse von 10 ha werden immer noch Gewerbe berücksichtigt, welche mehr als zweieinhalb mal kleiner sind. Die von der Abteilung Landwirtschaft vorgenommene Grenzziehung hinsichtlich der Grösse erweist sich damit als sachlich gerechtfertigt.

4.2.4.4. Massgebend sind nur die tatsächlich durchgeführten Handänderungen (Erw. 4.2.2.). Folgte dem Verpflichtungsgeschäft (in der Regel Kaufvertrag) und der Erwerbsbewilligung keine Grundbucheintragung, so ging das Eigentum nicht über (konstitutive Wirkung des Grundbucheintrages; Art. 656 Abs. 1, Art. 972 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [SR 210; ZGB]) und der vereinbarte Preis wurde in der Regel auch nicht bezahlt (Zug-um-Zug-Geschäft). Deshalb können nur Geschäfte,

welche ihren Niederschlag im Grundbuch gefunden haben, berücksichtigt werden.

Bei allen Handänderungen, welche die obgenannten Kriterien - Mindestgrösse 10 ha, Milchwirtschaft und Ackerbau, nicht im Fricktal gelegen und nicht mittels Zwangsversteigerung veräussert (Erw. 4.2.1.ff.) - erfüllen, liegen Bestätigungen der Grundbuchämter über den Grundbucheintrag vor (...).

4.2.4.5. Die Abteilung Landwirtschaft setzte die Verkaufspreise der neun verbliebenen Vergleichsgewerbe in Relation zu ihren Ertragswerten und ermittelte so die durchschnittliche Verhältniszahl von 4,3 (gerundet von 4,29). Alsdann erhöhte sie diesen Wert um 5%, so dass sich als Verhältniszahl 4,5 ergab. Dieser fügte sie einzelbetriebliche Faktoren von insgesamt 0,3 hinzu, wodurch die Verhältniszahl 4,8 resultierte. Multipliziert mit dem Ertragswert von in casu Fr. 332'100.-- ergebe sich so der höchstzulässige Preis von Fr. 1'594'080.--. Die Praxis der Abteilung Landwirtschaft, den höchstzulässigen Preis für Gewerbe auf der Basis des Ertragswertfaktors zu berechnen, entspreche auch der Praxis der angrenzenden Kantone Solothurn, Luzern und Basel-Landschaft (...).

Die Beschwerdeführerin rügt diese Berechnungsmethode als falsch. Der Zweck der Preisgrenze bestehe darin, den Missbrauch, d.h. ein unkontrolliertes Ansteigen der Bodenpreise zu verhindern. Die Methode der Abteilung Landwirtschaft führe jedoch zu einer kontinuierlichen Preisreduktion, da sie auf den Ertragswert als Vergleichsbasis abstütze, der Ertragswert jedoch generell rückläufig sei. Der Gesetzgeber habe eine Anbindung des zu bewilligenden Bodenpreises an den Ertragswert in jeglicher Form verworfen; auch gemäss BGBB-Kommentar weise der Ertragswert keinerlei Bezug zu Art. 66 BGBB auf. Der Ertragswert könne schon aus Gründen der Änderung des Reglements nicht zu einem objektiven Ergebnis führen. Per 1. Februar 1996 sei die neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes in Kraft gesetzt worden. Im Beurteilungszeitraum 1996-2000 wären somit zwei unterschiedliche Schätzungsanleitungen zu beachten, was nicht kompatibel sei. Dass der Ertragswert überhaupt keine taugliche Berechnungsbasis darstelle, ergebe sich aufgrund der Ergebnisse der Ertragswertschätzung, wo-

nach sich der Ertragswert von rund Fr. 332'100.-- in den Bodenwert mit Fr. 155'500.-- (46,8%) und in die Gebäude mit Fr. 176'600.-- (53,2%) aufteile. Berücksichtige man den Umstand, dass die Gebäude einen nicht unerheblichen Sanierungsbedarf haben, andererseits für die nicht zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden weiteren Grundstücke der H. ein Preis von Fr. 9.60 bis Fr. 10.-- pro Quadratmeter als bewilligungsfähig in Aussicht gestellt worden sei, zeige sich das Missverhältnis offensichtlich. Basierend auf der Realwert-/Ertragswertmethode ergebe sich für die Gebäude ein Realwert von Fr. 564'000.-- (21,4%) bei einem Vergleichswert für die nicht-überbaute landwirtschaftliche Nutzfläche von Fr. 2'074'000.-- (...). Je grösser die Fläche sei und je schlechter der Gebäudezustand, umso falscher werde das Abstellen auf den Ertragswert (...).

Die Abteilung Landwirtschaft wendet ein, Ziel des Gesetzgebers sei entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht, dass die Preise nicht weiter steigen, sondern dass die Preise auf ein Niveau sinken sollen, welches den Erwerb durch die Selbstbewirtschafter zu tragbaren Bedingungen ermöglicht. Gemäss Analyse des Bodenmarkts der letzten fünf Jahre würden sich die Preise auf konstantem Niveau halten. Folglich könne nicht behauptet werden, der Vollzug der Preisbegrenzung gemäss Art. 66 BGGB führe zu einem Preiszerfall. Die neue Schätzungsanleitung sei am 1. Februar 1996 in Kraft getreten. Für alle gehandelten Betriebe sei der Ertragswert nach der neuen Schätzungsanleitung ermittelt worden. Daher sei die Behauptung falsch, dass der Ertragswert der Vergleichsbetriebe auf verschiedenen Anleitungen zur Schätzung des Ertragswertes basiere. Aus den Materialien zum BGGB gehe klar hervor, dass die Schaffung einer Abhängigkeit zwischen Ertragswert und Kaufpreis bei landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben zulässig sei. Die Expertenkommission, welche den Vorentwurf zum BGGB ausgearbeitet habe, habe als höchstzulässigen Preis beim landwirtschaftlichen Gewerbe den dreifachen Ertragswert vorgesehen. Der Antrag der Beschwerdeführerin auf mindestens 2 Millionen Franken entspreche dem sechsfachen Ertragswert; in Anbetracht der von der Expertenkommission vorgesehenen Grenze sei dies mit Sicherheit übersetzt. Aus den Preisen für einzelne landwirtschaftliche Grund-

stücke lasse sich nicht der höchstzulässige Preis für landwirtschaftliche Gewerbe ableiten. Die Werte der Gewerbestatistik würden denn auch zeigen, dass eine Aufteilung in eine Land- und eine Gebäudekomponente zu deutlich höheren Preisen führen würde, als bei allen gehandelten Gewerben bezahlt wurden. Auch die Expertenkommission habe in ihrem Vorentwurf zum BGGB zwischen landwirtschaftlichen Gewerben (dreifacher Ertragswert) und landwirtschaftlichen Grundstücken (achtfacher Ertragswert) differenziert. Diejenigen Elemente, die mit der Ertragswertschätzung nicht oder zu wenig berücksichtigt werden, seien mittels Korrekturfaktoren einzubeziehen. Die Korrekturfaktoren seien jedoch nur von untergeordnetem Charakter, damit keine zu grossen Verzerrungen für künftige Berechnungen resultieren (...).

4.2.4.5.1. Der Bundesrat hat in seinem Entwurf dem Parlament vorgeschlagen, bei fehlender Vergleichsmöglichkeit den Erwerbspreis dann als übersetzt zu betrachten, wenn er in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Ertragswert stehe (Botschaft zum BGGB, BBl 1988 III, BGGB-Entwurf Art. 65 [die Nummerierung von Art. 65 der Entwurfsfassung entspricht Art. 66 der definitiven Fassung]). Dieser Zusatz wurde jedoch vom Parlament ersatzlos gestrichen. Damit fragt sich, ob das Parlament jegliche Verknüpfung des Ertragswertes mit dem höchstzulässigen Preis verneinte. Hans Rudolf Hotz vermerkte dazu im BGGB-Kommentar, dass der Ertragswert als Vergleichsbasis für die Festsetzung der Preisgrenze in den Räten keine Chance mehr gehabt habe (BGGB-Kommentar N. 6 zu Art. 66 BGGB). Bei der Vorgehensweise zur Ermittlung des höchstzulässigen Preises bei Gewerben führte derselbe Kommentator allerdings an, dass den unterschiedlichen Strukturen der landwirtschaftlichen Gewerbe in einem ersten Schritt dadurch Rechnung getragen werden könne, indem der bezahlte Preis in eine Relation zum Ertragswert gebracht werde (BGGB-Kommentar N. 17 zu Art. 66 BGGB).

4.2.4.5.2. Anlässlich der parlamentarischen Beratung stellte Ständerat Schiesser die Frage, weshalb nun das zweite Kriterium für die Bestimmung des übersetzten Preises, nämlich das offensichtliche Missverhältnis zum Ertragswert oder zum Ertrag, gemäss Kommissi-

onsantrag zu streichen sei. Ob man davon ausgehe, dass stets genügend Vergleichshandänderungen vorhanden seien? Ob der übersetzte Preis einzig und allein anhand des durchschnittlichen Verkehrswertes bestimmt werde und alle anderen Kriterien für die Bestimmung des übersetzten Erwerbspreises ausser Betracht fallen? Der Kommissionsberichterstatter antwortete darauf, dass nach stillschweigender Meinung der Kommission (die Frage sei nicht explizit behandelt worden) stets genügend vergleichbare Handänderungen vorliegen würden (Amtl. Bull. StR vom 12. März 1991, S. 153). Dies spricht also dafür, dass die oben erwähnte Streichung des Ertragswertes nicht als grundsätzliche Absage an die Berücksichtigung des Ertragswertes im Rahmen des Verkehrswertes aufzufassen wäre.

Allerdings wurden verschiedene Vorstösse im Parlament, den Ertragswert als Element der Bestimmung des höchstzulässigen Preises in den Gesetzeswortlaut aufzunehmen, abgelehnt. So wurde die generelle (also nicht nur wie in der bundesrätlichen Fassung bei fehlenden Vergleichshandänderungen) Limitierung des Preises für Gewerbe auf den dreifachen Ertragswert verworfen, da sie zu rigoros und nicht allen Fällen angemessen sei (Amtl. Bull. NR vom 23. Januar 1991, S. 145 ff.) bzw. zu starr, ohne regionale Differenzierungsmöglichkeit und zu tief, so dass der nichtbewirtschaftende Eigentümer gar nicht mehr verkaufen wolle bzw. dass die Gefahr bestünde, dass es zu Schwarzzahlungen käme (Amt. Bull. StR vom 25. September 1990, S. 681 ff.). Bundesrat Koller teilte mit, dass sich vor allem im Vernehmlassungsverfahren gezeigt habe, dass ein System mit festen Höchstpreisvorschriften politisch nicht konsensfähig sei (Amtl. Bull. NR vom 23. Januar 1991, S. 148). Abgelehnt wurde auch der Vorschlag, dass der Preis übersetzt sei, wenn er das Mittel zwischen dem Verkehrswert und dem Ertragswert um mehr als 20% übersteige. Gegen diese Variante wurde angeführt, sie sei zu streng und würde den Boden völlig aus dem marktwirtschaftlichen System herausnehmen; sie würde schlussendlich dazu führen, dass die höchstzulässigen Preise in ein paar Jahren gegen Null tendieren würden (was allerdings nicht zutrifft, denn der Wert würde längerfristig nahe beim Ertragswert zum Stillstand kommen [Anmerkung der Landwirtschaftlichen Rekurskommission]) (Voten von

Berichterstatter Schoch, Ständeräte Reymond und Ducret sowie Bundesrat Koller, Amtl. Bull. StR vom 12. März 1991, S. 152 ff.).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorschläge, welche den Ertragswert betreffen, stets deshalb abgelehnt wurden, weil sie entweder eine fixe Höchstgrenze vorsahen (dreifacher Ertragswert für Gewerbe) oder praktisch zur Festlegung der Höchstgrenze beim Ertragswert geführt hätten, was als viel zu tief befunden wurde. Eine generelle Absage an die von der Abteilung Landwirtschaft angewandten Methode kann den Materialien (d.h. der bundesrätlichen Botschaft und den Verhandlungsprotokollen des Parlaments) entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht entnommen werden.

4.2.4.5.3. Die Methode der Abteilung Landwirtschaft geht denn wie vom Gesetz gefordert von den Handänderungspreisen aus. Der Ertragswert dient nur aber immerhin als Bezugsgrösse innerhalb der geleisteten Verkaufspreise der letzten fünf Jahre. Dem Ertragswert kommt im ganzen bäuerlichen Bodenrecht fundamentale Bedeutung zu (so auch Entscheid der Kantonsgerichts Appenzell Innerrhoden vom 7. November 1995, in: Baurecht [BR] 1996, S. 122; vgl. die verschiedenen Anwendungsbereiche in: Eduard Hofer, BGBB-Kommentar, N. 7 zu Art. 10 BGBB). Er gilt als eigentlicher Gradmesser des wirtschaftlichen Wertes eines Gewerbes und ist daher eine entscheidende Grösse auch bei Handänderungen (namentlich zur Selbstbewirtschaftung).

Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (kurz: Schätzungsanleitung) vom 25. Oktober 1995 (Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993) ist seit dem 1. Februar 1996 in Kraft. Wie die Abteilung Landwirtschaft zu Recht anführte, fand somit entgegen dem Vorhalt der Beschwerdeführerin im massgeblichen Zeitraum (oben Erw. 4.2.3.) kein Wechsel der Schätzungsbestimmungen statt.

Die Beschwerdeführerin moniert, dass die Methode der Abteilung Landwirtschaft zu einer kontinuierlichen Preisreduktion führe, da der Ertragswert generell rückläufig sei. Dieser Schluss ist bei blosser Verwendung als Verhältniszahl keineswegs zwingend. Im Übrigen berücksichtigt die Schätzungsanleitung nicht bloss die voraussichtliche Entwicklung der (gesunkenen) Produktpreise und der

(gestiegenen) Kosten, sondern ebenso die Direktzahlungen (Schätzungsanleitung, S. 10). Da die Direktzahlungen nebst ökologischen Anliegen dem Ausgleich tieferer Produktpreise dienen, wird der Negativentwicklung entgegengesteuert. Hier sei erwähnt, dass das durchschnittliche landwirtschaftliche Betriebseinkommen im Vergleich zum Dreijahresmittel 1996-1998 (Fr. 53'503.--) im Jahr 1999 praktisch unverändert blieb (Fr. 53'789.--) und im Jahr 2000 um 21% höher lag (Fr. 64'675.--) (Bundesamt für Landwirtschaft, Agrarpolitik 2007, Die Weiterentwicklung der Agrarpolitik, S. 10), wobei allerdings für das Jahr 2001 wieder mit einer rückläufigen Tendenz (Rückgang auf das Niveau von 1999) gerechnet wird (Bundesamt für Landwirtschaft, Agrarwirtschaft 2001: Landwirtschaft erfüllt Verfassungsauftrag, Medienmitteilung vom 19. November 2001). Die Ertragswertberechnung erfolgt im Übrigen aufgrund standardisierter Vorgaben. Soweit die tieferen Produktpreise und höheren Kosten nicht durch Direktzahlungen oder sonst wie aufgefangen werden, kann langfristig durchaus eine Ertragswertsenkung resultieren. Das bedeutet aber auch, dass die wirtschaftliche Attraktivität, ein Gewerbe zu erwerben, abnimmt, was sich auch im völlig freien Gewerbemarkt preissenkend auswirken würde.

Die nicht ausdrückliche parlamentarische Ablehnung der Ertragswertmethode als Vergleichselement innerhalb der Verkehrswerte bedeutet indes noch nicht, dass die von der Abteilung Landwirtschaft angewandte Methode Art. 66 BGGB entspricht.

4.2.4.5.4. Gemäss Beschwerdeführerin zeige sich die Unbrauchbarkeit der Ertragswertmethode darin, dass sie ein Verhältnis vom Boden- zum Gebäudewert von 46,8% zu 53,2% ergebe. Das Missverhältnis zeige sich zudem auch darin, dass die Gebäude einen nicht unerheblichen Sanierungsbedarf haben und für die nicht zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden weiteren Grundstücke ein Preis von Fr. 9.60 bis Fr. 10.-- pro Quadratmeter als bewilligungsfähig in Aussicht gestellt worden sei. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass basierend auf der Realwert-/Ertragswertmethode für die Gebäude ein Realwert von Fr. 564'000.-- (21,4%) resultiere bei einem Vergleichswert für die nichtüberbaute landwirtschaftliche Nutzfläche von Fr. 2'074'000.-- (78,6%) (Erw. 4.2.4.5.).

4.2.4.5.4.1. Die ursprüngliche nationalrätliche Version sah in Absatz 2 des Art. 65 des BGGB-Entwurfs für landwirtschaftliche Gewerbe vor, dass für Gebäude "in der Regel der Zeitwert des Wiederbeschaffungswertes massgeblich" sei (Botschaft zum BGGB, BBl 1988 III, BGGB-Entwurf Art. 65; Amtl. Bull. NR vom 23. Januar 1991, S. 145]), wobei darunter die Höhe der heutigen Baukosten abzüglich der Altersentwertung zu verstehen sei. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass im freien Handel die Verkehrswerte für Land ohne Gebäude bedeutend höher liegen als jene für ganze Gewerbe, d.h. wenn die Gebäude neu seien und einen sehr hohen Zeitwert hätten, werde für das Land im allgemeinen weniger bezahlt. Deshalb solle nur "in der Regel" der Zeitwert des Wiederbeschaffungswertes massgeblich sein. "Wenn wir einfach diesen Zeitwert und den höchsten Einzelparzellenwert zusammenzählen würden, kämen wir zu hoch." (Votum des Berichterstatters Nussbaumer, Amtl. Bull. NR vom 23. Januar 1991, S. 147). Absatz 2 wurde im Ständerat gestrichen, ohne dass dies spezifisch begründet wurde. Unklar ist, ob sich die Begründung des ständerätlichen Berichterstatters, dass die vorberatende Kommission (generell) die nationalrätliche Änderungen als unpraktikabel und viel zu aufwändig ablehnte ("Arbeitsbeschaffungsprogramm des Jahrhunderts für landwirtschaftliche Beratungsbüros"), auch auf den vorgenannten Abs. 2 bezog (Berichterstatter Schoch, Amtl. Bull. StR vom 12. März 1991, S. 152). Im Nationalrat beantragte Nationalrat Reichling, dass an Abs. 2 festgehalten werde. Als Begründung führte er unter anderem an, dass in der Grundbuchanmeldung nie zwischen dem Wert der Gebäude und dem Wert des Landes unterschieden werde, da ein ungeteilter Preis bezahlt werde. Die Bewilligungsbehörden würden es ausserordentlich schwierig haben, aufgrund solcher Mittelwerte die gerechte Bewertung der Gebäude vorzunehmen bzw. aufgrund von Mittelwerten könne sie dies gar nicht tun. Die vorberatende Kommission beantragte indes, dem Ständerat zu folgen (also Streichung von Abs. 2). Als Begründung führte der Berichterstatter an, dass die Kommission das Anliegen von Nationalrat Reichling als Selbstverständlichkeit betrachtet habe. Weiter führte der Berichterstatter Nussbaumer aus: "Ich nehme ein Beispiel, wo ich ein solches Gut-

achten erstellen musste: Ein Bauernhof wurde für 3,2 Millionen Franken verkauft, mit 44 Hektaren Land, einem neuen Haus und alten Ökonomiegebäuden. Um zu prüfen, ob der Kanton Einsprache erheben könne, haben wir von den 3,2 Millionen Franken, vom Verkehrswert, den Zeitwert der Gebäude mit 1,4 Millionen Franken abgezogen. Dann musste noch geprüft werden, ob die 1,8 Millionen Franken für diese 44 Hektaren Wies- und Weidland angemessen seien. Der Kanton konnte die Zustimmung geben. Das wird in Zukunft auch genauso geregelt werden: Verkaufspreis minus Zeitwert der Gebäude gleich Landwert. Und da muss untersucht werden: ist der Landwert übersetzt oder nicht, ist er zulässig oder nicht? - Wir brauchen hier keine weitere Präzisierung ins Gesetz aufzunehmen" (Amtl. Bull. NR vom 26. September 1991, S. 1700 f.). Bundesrat Koller versicherte Nationalrat Reichling, dass sein Anliegen bereits berücksichtigt sei und zwar im Vergleichsstabsstab, denn es werde hier auch auf den Zustand der Gebäulichkeiten abgestellt. Denn es sei ja klar, dass nicht ein landwirtschaftliches Gewerbe mit einem alten, verlotterten Gaden mit einem neuen Gaden verglichen werden könne (Amtl. Bull. NR vom 26. September 1991, S. 1701). Nationalrat Reichling argumentierte, dass der interessierte Grundeigentümer ein Recht darauf habe, den Willen des Gesetzgebers aus dem Text zu erkennen und nicht aus den Interpretationen, die in den Ratsprotokollen stehen; sei dies nicht der Fall, käme es früher oder später zu Missständen (Amtl. Bull. NR vom 26. September 1991, S. 1700). Wie erwähnt, wurde der ursprüngliche Abs. 2 des Art. 65 des BGGB-Entwurfs auch vom Nationalrat gestrichen.

Die Aussagen von Nationalrat Nussbaumer und Bundesrat Koller sind nicht deckungsgleich. Während nach Auffassung von Nationalrat Nussbaumer der Zeitwert des Gebäudes ohne Beizug von Vergleichen zu eruieren ist und lediglich der Wert für das Land vergleichend ermittelt wird, muss nach Bundesrat Koller der höchstzulässige Preis für das ganze Gewerbe mittels Vergleichen festgelegt werden, wobei innerhalb der Vergleichsgruppe die Gebäude den gleichen Zustand aufweisen müssen. Nach dem oben Dargelegten ist zudem nicht klar, ob die ständerätliche Streichung aus dem selben

Motiv erfolgte wie beim Nationalrat. Somit führt die historische Auslegung in dieser Frage nicht zu einem eindeutigen Resultat.

4.2.4.5.4.2. Jedenfalls ist festzuhalten, dass selbst bei der Berechnungsversion Nussbaumer, welcher die vergleichende Ermittlung bloss auf den Landwert beschränkt, nicht die Landpreise für Einzelparzellen miteinbezogen werden dürfen, sondern nur die Landpreise, welche aus Handänderungen von Gewerben ermittelt wurden. Es ist gerichtsnotorisch und Berichterstatter Nussbaumer hatte selbst festgestellt, dass bei Addition des Zeitwertes und des höchsten Einzelparzellenwertes Preise entstehen würden, die selbst bei freier Handänderung nicht erzielt würden, da Land, welches bei einer Gewerbeänderung veräussert wird, regelmässig einen tieferen Wert erzielt als bei Einzelparzellenverkäufen (vgl. oben zitiertes Votum Nussbaumer, Amtl. Bull. NR vom 23. Januar 1991, S. 147; Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsentscheide des Kantons Obwalden XIII-31, Entscheid des Regierungsrates vom 22. April 1997 [Nr. 1087], S. 82; Hotz, BGBB-Kommentar, N. 9 zu Art. 66 BGBB). Dies wird von den Fachrichtern der Landwirtschaftlichen Rekurskommission klar bestätigt. Die Berechnungsversion Nussbaumer setzt eine Statistik voraus, welche lediglich die Preise von Land enthält, welches im Zuge eines Verkaufs eines Gewerbes die Hand änderte, also nicht auch Verkäufe von Einzelparzellen. Dies würde allerdings eine Auftrennung der Gewerbepreise auf die Gebäude und das Land voraussetzen, was, wie Nationalrat Reichling zu Recht bemerkte, in der Praxis zu Problemen führt, da die Gewerbepreise eben Gesamtpreise sind (Erw. 4.2.4.5.4.1.).

Zu beachten ist aber, dass auch die Ertragswertschätzung die landwirtschaftliche Gewerbe aufteilt in Boden, Wohngebäude und Ökonomiegebäude; für die Berechnung des Ertragswertes des gesamten Gewerbes werden die Werte dieser einzelnen Elemente zusammengezählt. Die Bewertung erfolgt aber nicht in gleicher Weise wie bei nichtgewerblichen Teilen, denn die Beziehung der Elemente zum Gesamtbetrieb wird mit den von der Betriebsgrösse abhängigen Wertansätzen für Boden, Wohnhäuser und Rindvihscheunen berücksichtigt (Schätzungsanleitung S. 14, Ziff. 1.4.1.). Bei Wohnhäusern, welche dem landwirtschaftlichen Normalbedarf entsprechen,

erfolgt die Ertragswertschätzung nach andern Kriterien als bei Überschreitung des landwirtschaftlichen Normalbedarfs. Dieser wird aufgrund der Betriebsgrösse ermittelt, d.h. je grösser der Betrieb ist, desto mehr Raumeinheiten umfasst der landwirtschaftliche Normalbedarf. Innerhalb desselben erfolgt die Ertragswertschätzung nach dem Punktiesystem von Ziff. 4.1.-4.6. der Schätzungsanleitung (S. 39 ff.). Der Ertragswert des über den Normalbedarf hinausgehenden Wohnraums wird dagegen durch die Kapitalisierung des langfristig erzielbaren Mietzinses ermittelt (Ziff. 4.7 der Schätzungsanleitung), welches - wie die Schätzung des Schweizerischen Bauernverbandes festhält - im Vergleich zu den nach rein landwirtschaftlichen Normen bewerteten Liegenschaftsteilen zu erheblich höheren Werten führt (...). In casu wurden in der unbestritten gebliebenen Ertragswertschätzung (...) sämtliche Raumeinheiten als innerhalb des landwirtschaftlichen Normalbedarfs liegend beurteilt.

4.2.4.5.4.3. Wie bereits festgehalten, ist gerichtsnotorisch, dass pro Flächeneinheit bei Einzelparzellen mehr bezahlt wird als bei Gewerben. Die Abteilung Landwirtschaft hielt dazu fest, dass beim überwiegenden Teil der Gewerbebehandänderungen schon allein die Bewertung des Landes gestützt auf die Preisstatistik den gesamten Kaufpreis übersteige; bei grösseren landwirtschaftlichen Gewerben, wie in casu, sei das sogar ausnahmslos zutreffend (...). Das vorgenannte Phänomen führt tatsächlich dazu, dass sich bei grossen Grundstücken der Minderpreis pro Flächeneinheit derart summiert, dass die Gebäude im Endeffekt zu Negativfaktoren werden, d.h. dass die einzelparzellenweise Veräusserung im Endresultat mehr Erlös einbringen würde als die Veräusserung des Gewerbes als Ganzes. Dies ist denn auch der Grund dafür, weshalb der Gesetzgeber für Gewerbe überhaupt ein Zerstückelungsverbot vorschreiben musste (Art. 58 BGG).

4.2.4.5.4.4. Liegen genügend Handänderungen vor, so ist davon auszugehen, dass der Durchschnittswert der darauf befindlichen Gebäude einem durchschnittlichen Zustand entspricht. Dasselbe gilt für die ebenfalls preisrelevanten Elemente der Gebäudegrösse und -ausstattung. Aufgrund dieser Überlegung würde es sich somit rechtfertigen, nicht bloss Gewerbe mit identischem Zustand, identischer Grös-

se und Ausstattung der Gebäude in die Vergleichsliste aufzunehmen. Dem Zustand der Gebäude könnte vielmehr mittels entsprechender Zu- bzw. Abschläge Rechnung getragen werden.

Fraglich ist indes, in welchem Ausmass den konkreten Umständen im Einzelfall Rechnung zu tragen ist. Die Abteilung Landwirtschaft hielt sich bei den Zu- und Abschlägen zurück, da ihnen nur untergeordneter Charakter zukomme und grosse Verzerrungen für künftige Berechnungen vermieden werden sollten. Dem ist beizupflichten, wie nachstehend zu zeigen ist. Folgende Korrekturfaktoren wurden vorgenommen:

Arrondierung des Landes	+0,1
Hoher Eigenlandanteil	+0,1
Zwei getrennte Wohneinheiten	+0,1
Verkehrslage	+0,1
Bausubstanz, Sanierungsbedarf	-0,1
(...)	

4.2.4.5.4.5. Was die Gebäude betrifft, nahm die Abteilung Landwirtschaft einen Zuschlag des Faktors um 0,1 vor, da das Gewerbe mit dem Wohnhaus und dem Stöckli zwei getrennte Wohneinheiten aufweist. Wegen der Bausubstanz und des Sanierungsbedarfs nahm die Abteilung Landwirtschaft eine Verminderung des Faktors um 0,1 vor.

Bei der Ertragswertschätzung wird der Ausbau und die Zweckmässigkeit bei der Punktierung der einzelnen Gebäudeelemente berücksichtigt (Schätzungsanleitung Ziff. 1.4.1 [S. 14] i.V.m. Ziff. 4.5. ff. [S. 44 f.]); das Alter und der Zustand bestimmen dagegen den Kapitalisierungssatz (Schätzungsanleitung Ziff. 1.4.1 [S. 14] i.V.m. Ziff. 11.3. ff. [S. 143 f.]).

Für die von der Abteilung Landwirtschaft vorgenommene Berücksichtigung des Zustandes der Bausubstanz und des Sanierungsbedarfs verbleibt daher nur Raum, falls in der Ertragswertschätzung diesem Umstand nicht bereits genügend Rechnung getragen wurde, ansonsten käme es zu einer doppelten Berücksichtigung. Angesichts der Bedeutung, welche aufgrund der parlamentarischen Debatte dem Gebäudezustand zukommt (Erw. 4.2.4.5.4.1.), lässt sich eine weitere Berücksichtigung der Bausubstanz und des Sanierungsbedarfs bzw.

des Alters und Zustandes durch den Zuschlag zum Faktor nicht grundsätzlich ausschliessen. Die Angabe der Beschwerdeführerin, dass die Gebäude einen nicht unerheblichen Sanierungsbedarf haben (...), was sich anlässlich des Augenscheins bestätigte, spricht wenn schon dann eher für einen höheren Abzug, was indes zu einem noch tieferen höchstzulässigen Preis führen würde.

Der Umstand, dass zwei getrennte Wohneinheiten vorhanden sind, wirkt sich zweifelsohne preiserhöhend aus. Ob dies in der Ertragswertschätzung unter "Übrige Kriterien" eingerechnet wurde, ist nicht ersichtlich (...). Die in der Schätzungsanleitung unter dieser Rubrik angeführten Beispiele ("Raumeinteilung, Bodenbeläge, Einbauschränke, Estrich, gedeckte Sitzplätze, Balkone usw.") sprechen eher dagegen.

4.2.4.5.4.6. Die Vorinstanz setzte als Korrekturfaktor für die Verkehrslage einen Zuschlag von 0,1 fest (...). Hier ist das Gleiche zu bemerken wie zum Abzug aufgrund der Bausubstanz bzw. des Sanierungsbedarfs (Erw. 4.2.4.5.4.4). Die Verkehrslage wurde in der Ertragswertschätzung bereits berücksichtigt (vgl. Schätzungsanleitung Ziff. 2, S. 17; Ziff. 4.5, S. 46; ...).

4.2.4.5.4.7. Für die vorteilhafte Arrondierung des Landes nahm die Abteilung Landwirtschaft einen Faktorzuschlag von 0,1 vor. Es fragt sich, ob dieser Umstand nicht bei der Bewertung der Distanz der Gebäude bis zur Einfahrt in die Parzellen bereits hinlänglich berücksichtigt wurde. Weist die Gesamtheit der Parzellen eine günstige Distanz zu den Gebäuden auf, so kommt dies in der entsprechend hohen aufsummierten Bodenpunktzahl zum Ausdruck (vgl. Schätzungsanleitung Ziff. 3.4.3, S. 35; ...).

4.2.4.5.4.8. Die Abteilung Landwirtschaft nahm für den hohen Eigenlandanteil einen Faktorzuschlag von 0,1 vor (...).

Gegenstand der Handänderung eines Gewerbes kann nur sein, was im Eigentum des Verkäufers steht, bloss gepachtetes Land steht nicht zur Disposition. In diesem Sinne ist der Eigenlandanteil bei der Handänderung eines Gewerbes immer 100%, so dass sich ein Zuschlag für einen hohen Eigenlandanteil nicht rechtfertigt. Offenbar meinte die Abteilung Landwirtschaft aber damit, dass das Gewerbe eine so gute wirtschaftliche Basis bietet, dass eine Zupacht kein

(zentrales) Thema ist. Damit erscheint der Zuschlag von 0,1 nicht ungerechtfertigt.

Soweit die Vorinstanz mit dem hohen Eigenlandanteil aber die grosse Landfläche meinte, ist Folgendes zu bemerken. Der Umstand, dass das Gewerbe eine grosse Bodenfläche mitumfasst, wird bereits unter zwei Aspekten einbezogen: zum einen im entsprechend höheren Ertragswert, zum andern in der Auswahl der Vergleichshandänderungen (in casu erst ab 10 ha [Erw. 4.2.4.3.]). Auch unter diesem Aspekt rechtfertigt sich ein weiterer Zuschlag nicht, zumal regelmässig für kleinere Gewerbe bezogen auf die Relation Preis/Ertragswert mehr bezahlt wird als für grössere Gewerbe, da der Gebäudewert im Vergleich zum Bodenwert bei Kleinbetrieben höher ist als bei grösseren Einheiten (Hotz, BGGB-Kommentar, N. 17 zu Art. 66 BGGB).

4.2.4.5.4.9. Gemäss Abteilung Landwirtschaft sei eine innerbetriebliche Aufstockung unter Beachtung des Landschaftsschutzes möglich (...).

Die Abteilung Landwirtschaft berücksichtigte dies nicht als Korrekturfaktor. Eine mögliche innerbetriebliche Aufstockung kann sich preiserhöhend auswirken. Allerdings wären hiezu in casu entsprechende Investitionen nötig (...), so dass sich ein Zuschlag nicht rechtfertigt. Dasselbe gilt für eine Umstellung der Bewirtschaftungsweise.

4.2.4.5.4.10. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass denjenigen Korrekturfaktoren, bei welchen eine Erhöhung denkbar ist, eine grössere Anzahl Korrekturfaktoren, die zudem nicht weniger gewichtig sind, gegenüberstehen, bei welchen aufgrund einer möglichen Doppelberücksichtigung eher eine Streichung angebracht wäre. Weitere Festlegungen hierzu erübrigen sich, denn die Landwirtschaftliche Rekurskommission ist an das Verbot der reformatio in peius gebunden, welches besagt, dass der Beschwerdeentscheid in seinem Endresultat für die Beschwerdeführerin nicht ungünstiger als die angefochtene Verfügung ausfallen darf (LKE DZ.2000.50006 vom 19. Dezember 2000 i. S. U. S., Erw. 2.4.; AGVE 1987 S. 200).

4.2.4.5.5. Die Abteilung Landwirtschaft rechnete zum durchschnittlichen Ertragswertfaktor der Vergleichshandänderungen die 5% gemäss Art. 66 BGGB hinzu und erst auf dieser Basis schlug sie

die Summe der Korrekturfaktoren hinzu (...). Da die Korrekturfaktoren ein Mittel der Vergleichbarkeit sind (Erw. 4.2.4.5.4.4.), ist deren Summe jedoch unmittelbar auf den Durchschnittswert der Ertragswertfaktoren der Vergleichshandänderungen hinzuzurechnen. Erst auf dieser Basis sind die 5% gemäss Art. 66 BGGB hinzuzurechnen. Dieser methodische Unterschied würde die Verhältniszahl an sich geringfügig erhöhen. Die Veränderung geht indessen in der praktizierten (Erw. 4.2.4.5.) Rundung auf Zehntelpunkte unter. Es bleibt daher - auch mit Blick auf die vorstehende Erw. 4.2.4.5.4.10 - beim Wert von 4,8.

4.3. Zusammenfassend ergibt sich, dass dem Antrag der Beschwerdeführerin auf Festlegung eines höheren höchstzulässigen Preises nicht gefolgt werden kann.

(...)