

69 Verkehrswert eines Grundstückes (§ 12 VBG).

- **Wird ein Grundstück im Konkursverfahren erworben, muss von besonderen Verhältnissen gesprochen werden und der Kaufpreis kann nicht als Verkehrswert des Grundstückes gelten.**

20. September 2007 in Sachen B. + A.K., 3-RV.2006.108

*Aus den Erwägungen***4.2.**

4.2.1. Als Verkehrswert eines Grundstückes gilt der Preis, welcher im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbar ist, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 12 Abs. 1 VBG). Der Verkehrswert wird gemäss § 12 Abs. 2 VBG festgesetzt durch

- Gleichsetzung mit dem Kaufpreis,
- mittelbaren oder unmittelbaren Preisvergleich, sofern ein Kaufpreis fehlt oder dieser nicht dem Verkehrswert entspricht,
- Berechnung nach dem gewichteten Ertragswert und dem Realwert, sofern weder Kaufpreis noch Preisvergleich vorhanden sind.

Nach der Systematik von § 12 Abs. 2 VBG steht als Kriterium für die Festsetzung des Verkehrswertes eines Grundstückes der Kaufpreis im Vordergrund. Da ein aktueller, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse festgesetzter Kaufpreis dem Wert entspricht, der im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbar ist (vgl. § 12 Abs. 1 VBG), erscheint dies sachlich durchaus als gerechtfertigt (vgl. dazu ausführlich RGE vom 20. Februar 2003 in Sachen B. + M.B.). Preisvergleiche sind insbesondere bei unüberbauten Grundstücken möglich, teilweise auch bei vergleichbaren Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern. Die Berechnung nach dem gewichteten Ertragswert und dem Realwert kommt in der Regel bei selbstbewohnten Einfamilienhäusern zum Zuge, da es hier häufig an einem aktuellen Kaufpreis und meistens an vergleichbaren Objekten fehlt.

4.2.2.

Vorliegend wurde die Liegenschaft anlässlich einer Versteigerung im Konkursverfahren und nicht auf dem freien Markt erworben. Da die Liegenschaft somit unmittelbar aus einem Konkursverfahren hinaus entstanden wurde, muss von besonderen Verhältnissen gesprochen werden (dies im Gegensatz zum Sachverhalt im RGE vom 25. Juli 2007 in Sachen B.B., B.B., U.L. + H.A., wo der Ersteigerer im Konkursverfahren die Liegenschaft an unabhängige Dritte verkaufte). Zwar steht auch der Erwerb von Objekten im Zwangsvollstreckungsverfahren der Allgemeinheit offen, doch dürfte die zeitliche Einschränkung der Veräusserung auf einem Tag auf den Verkaufspreis Auswirkungen haben. So lässt sich in der Regel mit einem Freihandverkauf einer Liegenschaft ein besserer Preis erzielen, als im Zwangsvollstreckungsverfahren unter Zeitdruck. Es ist daher vorliegend von einer ungewöhnlichen Preisbildung auszugehen. Der Kaufpreis kann unter diesen Bedingungen nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft gleichgestellt werden. Die Ermittlung des Verkehrswertes ist vielmehr mittels gewichtetem Ertragswert und Realwert vorzunehmen.

Landwirtschaftliche Rekurskommission

I. Direktzahlungen

70 Auslauf von angebunden gehaltenem Rindvieh.

- Die massgebenden Richtlinien schreiben nicht mehr vor, dass die Tiere in der Vegetationsperiode mindestens an 60 Tagen Auslauf haben müssen (Erw. II/1).

Aus dem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 15. November 2007 in Sachen M. gegen Departement Finanzen und Ressourcen (5-DZ.2005.50007).

Aus den Erwägungen

1.

1.1. Art. 70 Abs. 4 LwG-CH sieht vor, dass die Einhaltung der für die landwirtschaftliche Produktion massgeblichen Bestimmungen u.a. der Tierschutzgesetzgebung Voraussetzung und Auflage für die Ausrichtung von Direktzahlungen darstellt. Art. 5 DZV wiederholt diesen Grundsatz. Demnach kann der Kanton die Direktzahlungen kürzen oder verweigern, wenn die Tierschutzgesetzgebung nicht eingehalten wird (Art. 70 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Art. 5 DZV).

1.2. Gemäss Art. 1 Abs. 3 TSchV dürfen Tiere nicht dauernd angebunden gehalten werden. Art. 18 TSchV konkretisiert dies bezogen auf Rindvieh derart, dass angebundenes Rindvieh regelmässig, mindestens jedoch an 90 Tagen pro Jahr ausserhalb des Stalles bewegt werden muss.

Die "Richtlinien für die Haltung von Rindvieh" des Bundesamtes für Veterinärwesen vom 26. Februar 1998 wurden am 1. Dezember 2003 vollständig ersetzt (im Folgenden: Richtlinien). In dieser neuen Fassung wird vom betroffenen Rindviehhalter das Gewähren eines regelmässigen Auslaufs der Tiere verlangt und "von den mindestens 90 Tagen Auslauf ist mindestens ein Drittel während der