

BGE 93 II 204

Bundesgericht (BGE), 1967-04-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_93 II 204](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_93_II_204)

FR: ATF 93 II 204

IT: DTF 93 II 204

Regeste

Regeste Vorkaufsrecht der Nachkommen gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG). Das Gemeinwesen erwirbt ein ganzes landwirtschaftliches Heimwesen, benötigt aber davon nur einen Teil zur Erfüllung öffentlicher (oder anderer in Art. 10 lit. b EGG genannter) Aufgaben: a) Das Vorkaufsrecht kann sich nur auf das ganze Rechtsgeschäft beziehen, nicht auf einzelne Teile des Heimwesens beschränkt werden (Erw. 5). b) Das Rechtsgeschäft als Ganzes ist dann dem Vorkaufsrecht entzogen, wenn es in überwiegender Masse der Erfüllung einer der genannten Aufgaben dient (Erw. 6).

Erwägungen

E. 5

Soweit der Kanton das Heimwesen gekauft hat, um Strassen zu bauen, einen Werkplatz zu erstellen und Landwirten Realersatz zu leisten, hat er es demnach zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erworben. Strassenbau und Werkplatz beanspruchen zusammen 13 000 m². Wieviel Land für Realersatzleistung bestimmt ist, stellt die Vorinstanz zahlenmässig nicht fest. Nach ihrem ersten Urteil entfiel auf diesen Verwendungszweck die restliche, nicht für Strassenbau, Werkplatz und Aufforstung benötigte Landfläche. Nachdem gemäss dem neuen Urteil der Verwendungszweck der Aufforstung ausser Betracht gefallen ist, steht offen, ob die Vorinstanz auf Grund dieser veränderten Betrachtungsweise nun in tatsächlicher Hinsicht annahm, es werde alles nicht für Strassenbau und Werkplatz bestimmte Land für Realersatz verwendet, oder ob sie die Zweckbestimmung des früher der Aufforstung zugeschriebenen Areals jetzt mangels Beweises als unbekannt betrachtete. Im ersten Falle wäre die Kaufsache in ihrer Gesamtheit für öffentliche Zwecke bestimmt, die Klage somit ohne weiteres abzuweisen. Im zweiten Fall wäre das Heimwesen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erworben mit Ausnahme "einiger am Waldrand gelegener Parzellen", von denen früher ohne genügenden Beweis angenommen wurde, sie seien zur Aufforstung bestimmt. Es stellt sich die Frage, wie zu entscheiden ist, wenn von diesem für die Klägerin günstigeren Sachverhalt ausgegangen wird. a) Zunächst ist die grundsätzliche, im Gesetz nicht geregelte Frage zu prüfen, wie es sich mit dem Vorkaufsrecht verhält, wenn ein Gemeinwesen ein ganzes landwirtschaftliches Heimwesen erwirbt, davon aber nur einen Teil zur Erfüllung öffentlicher (oder anderer in Art. 10 lit. b EGG genannter) Aufgaben benötigt. Es liesse sich denken, dass der Richter in solchen Fällen das Vorkaufsrecht auf den nicht zur Erfüllung BGE 93 II 204 S. 208 jener Aufgaben benötigten Teil der Kaufgrundstücke beschränken würde. Das Bundesgericht hat in einem Rückweisungsfall - jedoch mit Bezug auf die Frage des Ersatzes gemäss Art. 10 lit. b Fall 3 (nicht wie hier Fall 2) - in einer mehr beiläufigen Bemerkung eine allfällige Beschränkung des Vorkaufsrechts auf einen Teil des Heimwesens als möglich bezeichnet, falls sie sich nicht als praktisch

untunlich erweise (BGE 85 II 427 unten). Die Vorinstanz liess in einer ersten Beratung der Streitsache die Frage offen, unter Hinweis darauf, bei solcher Beschränkung entstünde praktisch ein neuer Kaufvertrag, den die Kaufparteien gar nie abzuschliessen beabsichtigten. In der Tat stehen den praktischen Vorteilen, welche die Anerkennung eines beschränkten Vorkaufsrechts zu bieten scheint, gewichtige Bedenken entgegen. b) Schon der Wortlaut der Art. 6 Abs. 1 und 12 Abs. 4 EGG legt die Annahme nahe, das Vorkaufsrecht könne sich nur auf den Kaufgegenstand in seiner Gesamtheit beziehen (vgl. JOST, Komm. EGG S. 28; F. E. JENNY, Das bäuerliche Vorkaufsrecht, S. 3, 38, 45, 113; CHÂTELAIN, Notar und Recht, S. 202 Anm. 19). Das Bundesgericht hat denn auch durchaus in diesem Sinne ausgeführt, der Art. 6 EGG gehe davon aus, dass der Gegenstand des Vorkaufsrechts mit dem des Verkaufs übereinstimme (BGE 81 II 643). Schon aus dieser - im vorerwähnten Entscheid nicht berücksichtigten - Erwägung folgt, dass das Vorkaufsrecht nicht auf einzelne Kaufgrundstücke beschränkt werden kann, weil sonst das Objekt des Vorkaufsrechts und das des Verkaufs nicht übereinstimmen würden. Diese Auslegung verdient den Vorzug. Zunächst einmal könnte die richterliche Zulassung eines auf einzelne Kaufparzellen beschränkten Vorkaufsrechts für den Verkäufer unzumutbare Konsequenzen nach sich ziehen. Würde nämlich der Richter das Vorkaufsrecht für einzelne Kaufgrundstücke anerkennen, für andere nicht, so hätte der Verkäufer allenfalls damit zu rechnen, dass der Drittkäufer gestützt auf Art. 23 f. OR die Unverbindlichkeit des Kaufvertrags geltend mache mit der Begründung, er hätte den Kaufvertrag ohne die nun vom Richter dem Vorkaufsberechtigten zugewiesenen Grundstücke nicht abgeschlossen. Erwiese sich diese Anfechtung des Kaufs als begründet, so fiel nach der Doktrin auch der Vorkauf dahin (Komm. HAAB, N. 34, LEEMANN, N. 44 zu Art. 681 ZGB ; SCHMID, Das Vorkaufsrecht, BGE 93 II 204 S. 209 Diss. Basel 1934, S. 80). Nähme man dagegen an, nur der mit dem Drittkäufer geschlossene Vertrag wäre in solchem Fall unverbindlich, während der Erwerb durch den Vorkaufsberechtigten nicht dahinfiele, würde dem Verkäufer ein Teil des Heimwesens verbleiben, der vielleicht für sich allein kaum oder nur zu geringem Preis verkäuflich wäre. Muss der Verkäufer schon den allgemein mit dem Vorkaufsrecht des EGG verbundenen Eingriff in die Vertragsfreiheit dulden, so kann ihm mangels ausdrücklicher Gesetzesvorschrift nicht überdies zugemutet werden, sich solchen Schwierigkeiten auszusetzen (vgl. BGE 81 II 642). Diese Erwägungen grundsätzlicher Natur werden im vorliegenden Falle nicht dadurch entkräftet, dass Josef Kälin und der Kanton Zürich in ihrem Kaufvertrag ausdrücklich vorsahen, es seien keine Vorkaufsrechte nach EGG zu erwarten; "sollten dennoch Vorkaufsberechtigte im Sinne dieses Bundesgesetzes mit Erfolg an einzelnen Grundstücken das Vorkaufsrecht geltend machen, behält dieser Kaufvertrag seine Gültigkeit mit Bezug auf die nicht vom Vorkaufsrecht betroffenen Grundstücke". Der Beschränkung des Vorkaufsrechts auf einzelne Kaufgrundstücke stehen nämlich auch Bedenken betreffend die Stellung des Vorkaufsberechtigten entgegen. Macht er sein Vorkaufsrecht geltend, so steht keineswegs fest, dass er am Erwerb bloss eines Teils des Heimwesens interessiert ist. Er wird es oftmals in den Fällen nicht sein, die das Gesetz als seine wichtigsten Anwendungsfälle betrachtet, dann nämlich, wenn er das Heimwesen zur Selbstbewirtschaftung beansprucht, es also als Ganzes an sich ziehen will. Von daher gesehen ginge es im vorliegenden Fall nicht an, in teilweiser Gutheissung der Klage das Vorkaufsrecht der Klägerin, die das Gut selber bewirtschaften will, auf die Grundstücke zu beschränken, die der Kanton Zürich nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt, d.h. auf einige am Waldrand gelegene Parzellen. Es ist ungewiss, ob die Klägerin diese Randparzellen für sich allein erwerben möchte oder

ob sie es bei dieser Sachlage vorzöge, auf das Vorkaufsrecht überhaupt zu verzichten. Freilich geht ihr Begehren dahin, es seien ihr die 23 Grundstücke des Heimwesens gesamthaft oder einzeln zu bestimmten Werten zu Eigentum zu übertragen. Es ergibt sich indessen aus der Berufungsbegründung bloss, dass sie bereit ist, das Heimwesen auch ohne die unmittelbar für Strassenbau und Werkplatz benötigten Grundstücke BGE 93 II 204 S. 210 zu übernehmen, aber nicht, dass sie auch bereit wäre, allein die am Waldrand gelegenen Parzellen zu erwerben. Liesse man es zu, dass der Richter das Vorkaufsrecht des EGG auf einzelne Kaufsgrundstücke beschränkt, so müsste übrigens folgerichtig dem Vorkaufsberechtigten gestattet werden, das Recht von vornherein nur für bestimmte Grundstücke zu beanspruchen. Das wäre jedoch wiederum mit dem Wesen des Vorkaufsrechts nicht im Einklang (SCHMID, a.a.O. S. 83; ALLGÄUER, Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht, Diss. Zürich 1918, S. 69) und würde geschäftlichen Überlegungen Raum geben, die nicht dem Sinn des Gesetzes entsprächen. Die Anerkennung eines auf einzelne Kaufsgrundstücke beschränkten Vorkaufsrechts durch den Richter könnte ferner, insbesondere bei Ersatzanschaffung, der Zerstückelung landwirtschaftlicher Heimwesen Vorschub leisten. Das liefe dem Zweck des Bodenrechts zuwider (vgl. Art. 620 ZGB, Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG), wie denn das Bundesgericht bereits in einem früheren Entscheid den Bestand eines bäuerlichen Vorkaufsrechts vor allem deshalb verneinte, weil dessen Anerkennung zu einer Zersplitterung des Heimwesens geführt hätte (BGE 81 II 78). Schliesslich würde die Zulassung eines partiellen Vorkaufsrechts den Richter nötigen, dann auch verschiedene Preise für die einzelnen Teile festzusetzen, was einen zu tiefen Eingriff in die Privatautonomie der Parteien darstellen würde. Aus alledem ergibt sich, dass die Anerkennung eines beschränkten Vorkaufsrechts derartige Unsicherheiten und Gefahren mit sich brächte, dass eine solche Lösung vom Gesetzgeber nicht gewollt sein kann. Ein Rechtsgeschäft im Sinne des Art. 6 Abs. 1 EGG unterliegt als Ganzes dem Vorkaufsrecht oder ist als Ganzes davon ausgenommen.

E. 6

Bei dieser Rechtslage stellt sich die Frage, in welchen Fällen das Vorkaufsrecht anzuerkennen, in welchen es auszuschliessen sei. Es entspricht nun gewiss nicht dem Sinn des Gesetzes, ein Rechtsgeschäft nur dann vom Vorkaufsrecht auszunehmen, wenn sämtliche Grundstücke eines Heimwesens zur Erfüllung einer in Art. 10 lit. b EGG genannten Aufgabe verwendet werden. Das ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1, wonach ein Vorkaufsrecht nur besteht, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder wesentliche Teile davon veräussert werden. Werden Grundstücke verkauft, die nicht wesentliche Teile des Heimwesens bilden, so untersteht das Rechtsgeschäft überhaupt BGE 93 II 204 S. 211 nicht dem Vorkaufsrecht, mag die Veräusserung an wen und zu welchem Zweck auch immer geschehen. Es besteht umsoweniger Grund, das Vorkaufsrecht anzuerkennen, wenn das, keine wesentlichen Teile eines Heimwesens bildende und nicht einem in Art. 10 lit. b genannten Zweck dienende Areal zusammen mit den übrigen Teilen des Heimwesens veräussert wird und diese übrigen - wesentlichen - Teile zur Erfüllung einer in Art. 10 lit. b genannten Aufgabe verwendet werden. Andererseits kann es nicht der Wille des Gesetzes sein, ein Rechtsgeschäft schon dann vom Vorkaufsrecht auszunehmen, wenn bloss ein geringfügiger Teil des Heimwesens der Erfüllung einer in Art. 10 lit. b genannten Aufgabe dienen soll. Das Gemeinwesen (allenfalls ein Privater) hätte es sonst in der Hand, das Vorkaufsrecht auszuschalten, obwohl beispielsweise nur eine einzelne Parzelle zu einem in Art. 10 lit. b genannten Zweck beansprucht wird. Es erscheint als gerechtfertigt, ein Rechtsgeschäft dann vom Vorkaufsrecht auszunehmen, wenn es (gänzlich oder) in

überwiegendem Masse der Erfüllung einer öffentlichen (bzw. einer andern in Art. 10 lit. b genannten) Aufgabe dient. Dabei kommt es in erster Linie darauf an, ob das Areal, das zur Erfüllung jener Aufgabe verwendet werden soll, grösser ist als die übrige Grundfläche der Kaufgrundstücke. Indessen ist ausserdem in Betracht zu ziehen, zu welchem Zweck allenfalls die das Hofgebäude tragenden Grundstücke verwendet werden, welchen Zwecken das wertvollere Land dienen soll, ob nur Randgrundstücke zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben beansprucht werden. Unter Berücksichtigung aller dieser Momente entscheidet sich, ob das Rechtsgeschäft in überwiegendem Masse der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Derweise auf den überwiegenden Zweck abzustellen, entspricht dem Vorgehen des Gesetzgebers bei der Beantwortung ähnlicher Probleme des Bodenrechts. Es stellte sich z.B. beim Erlass des Gesetzes die Frage, ob eine Liegenschaft, die teils landwirtschaftlich, teils in anderer Weise genutzt wird, dem Gesetz zu unterstellen sei, oder ob Vorkaufsrecht und Einspruchsverfahren auf gemischte Betriebe anzuwenden seien. In allen diesen Fällen liess der Gesetzgeber entscheidend sein, ob das landwirtschaftliche Element überwiege (Art. 2 Abs. 1, 10 lit. a, 21 Abs. 1 lit. a). Da die Problemstellung in der hier zu entscheidenden Frage eine ähnliche ist, soll in gleicher Weise das Überwiegen des einen oder des andern Zwecks massgebend sein BGE 93 II 204 S. 212 (Art. 1 Abs. 2 ZGB). Die Lösung hat zur Folge, dass der Käufer auch die zur Erfüllung einer in Art. 10 lit. b genannten Aufgabe dienenden Grundstücke nicht erwirbt, sofern der Kauf nicht in überwiegendem Masse einem solchen Zweck dient. Wenn er sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dringend benötigt, steht ihm der Weg der Enteignung offen. Dass im übrigen das Vorkaufsrecht Platz greift und vor einem untergeordneten Kaufszweck den Vorrang hat, sodass ein Landwirtschaftsbetrieb in seiner Gesamtheit erhalten bleibt, entspricht der Zielsetzung des EGG. Die Lösung hat andererseits zur Folge, dass der Vorkaufsberechtigte selbst diejenigen Liegenschaften nicht an sich ziehen kann, welche der Käufer nicht zu einem in Art. 10 lit. b genannten Zweck benötigt, sofern der Kauf in überwiegendem Masse einem solchen Zweck dient. Der jenen Ansprecher treffende Nachteil ist im ganzen gesehen unbedeutend, da nach Art. 6 Abs. 1 EGG auch ein räumlich begrenztes Vorkaufsrecht nur in Frage käme, wenn die Grundstücke, die nicht einem in Art. 10 lit. b genannten Zweck dienen, einen wesentlichen Teil des Heimwesens ausmachen. Im vorliegenden Streitfall wird der grössere und weitaus wichtigere, die Hofgrundstücke enthaltende Teil des Heimwesens zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Strassenbau, Werkplatz, Realersatz) verwendet. Von dem rund 6,91 ha haltenden Heimwesen werden einzig "einige am Waldrand liegende Parzellen" allenfalls zu andern Zwecken beansprucht. (Aus dem Schreiben des Oberforstamtes an das Tiefbauamt vom 25. März 1963 geht hervor, dass das Oberforstamt zur Aufforstung nach "Variante blau" ca. 1,70 ha wünschte, wobei aber von der auf dem beigelegten Planausschnitt blau schraffierten Fläche nicht alle, sondern nur Parzellen im Halte von zusammen 1 ha auf das Heimwesen Kälin entfallen). Auf jeden Fall stellen die Parzellen mit unbekannter Zweckbestimmung flächenmässig nur einen geringen, betriebs- und wertmässig einen untergeordneten Teil des Heimwesens dar. Das Rechtsgeschäft dient deshalb in eindeutig überwiegendem Masse der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, weshalb es dem Vorkaufsrecht nicht unterliegt und die Klage abzuweisen ist.

Dispositiv

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.