

BGE 94 II 342

Bundesgericht (BGE), 1968-11-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_94 II 342](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_94_II_342)

FR: ATF 94 II 342

IT: DTF 94 II 342

Regeste

Regeste Vorkaufsrecht nach Art. 6 ff. EGG. Voraussetzungen der Ausübung. Fall, dass der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes mit einem Dritten zwecks Umgehung des Vorkaufsrechts eines Nachkommen einen Tauschvertrag abschliesst, der nach Zweck und Wirkung einem Kaufvertrag gleichkommt.

Erwägungen

E. 2

Das gesetzliche Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 6 ff. EGG besteht nach Art. 6 Abs. 1 EGG , wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder ein wesentlicher Teil eines solchen verkauft wird. Als Verkauf kann hier wie bei der Umschreibung der Voraussetzungen für die Ausübung eines rechtsgeschäftlich begründeten Vorkaufsrechts oder des Vorkaufsrechts der Miteigentümer BGE 94 II 342 S. 344 (BGE 85 II 481 , BGE 89 II 446) grundsätzlich nur ein Geschäft gelten, das auf die Veräusserung einer Sache gegen Geld gerichtet ist. Deshalb löst der Abschluss eines Tauschvertrags das Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 6 ff. EGG in der Regel nicht aus; das auf jeden Fall dann nicht, wenn es sich um einen reinen Tausch, zumal um einen solchen mit einem andern landwirtschaftlichen Grundstück handelt (nicht veröffentlichtes Urteil vom 19. Mai 1960 i.S. Remy gegen Gemeinde Broc und Mossu; JOST, Handkommentar zum EGG, 1953, S. 31/32 und 165; MEIER-HAYOZ, Das Vorkaufsrecht im Agrarrecht, Schweiz. Beiträge zum IV. internat. Kongress für Rechtsvergleichung, 1954, S. 137 f.; F. E. JENNY, Das bäuerliche Vorkaufsrecht, Diss. Freiburg/Schweiz 1955, S. 85 f.; COMMENT, Le droit de préemption agricole..., ZBGR 1958 S. 5). Der vorliegende Vertrag hat nicht einen reinen Tausch und nicht einen Tausch gegen ein anderes landwirtschaftliches Grundstück zum Gegenstand. Vielmehr soll Vater Fölmli als Gegenleistung für sein landwirtschaftliches Gewerbe städtische Grundstücke und daneben eine Barzahlung von rund Fr. 60'000.-- erhalten. Ein Tausch mit Aufzahlung lässt nach der Lehre das Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 6 ff. EGG entstehen, wenn der Kaufcharakter überwiegt (JOST S. 32, 1965; MEIER-HAYOZ S. 138). Darüber hinaus wird die Auffassung vertreten, zur Vermeidung der Gefahr einer Umgehung von Art. 6 ff. EGG sollte der Tausch eines landwirtschaftlichen Gewerbes gegen ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück wenigstens im Zweifel oder sogar allgemein als Vorkaufsfall behandelt werden (JOST S. 165, JENNY S. 86). Ob beim streitigen Vertrag, wie die Vorinstanz angenommen hat, schon wegen des Verhältnisses zwischen den Verkehrswerten der ausgetauschten Liegenschaften sowie zwischen der Geld- und der Sachleistung der Imme AG der Kaufcharakter vorherrsche oder ob der Vertrag schon allein deswegen, weil er den Tausch eines landwirtschaftlichen gegen ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück vorsieht, als Vorkaufsfall zu behandeln sei, kann dahingestellt bleiben, wenn sich, wie vom Kläger dem Sinne nach behauptet, aus den

sorgenfreien Lebensabend zu sichern. Dieses Ziel habe er, da er weder Vermögen noch Einkommen besitze und da der im Falle einer Verpachtung des Gewerbes erhältliche Pachtzins kaum zur Verzinsung der Grundpfandschulden ausgereicht hätte, nur auf dem eingeschlagenen Wege erreichen können. Die Eltern Fölmli scheinen in der Tat neben dem Heimwesen Gutenegg kein nennenswertes Vermögen zu besitzen. Sie lebten im wesentlichen vom Ertrag dieses Gewerbes. Seit 1965 bezieht Vater Fölmli eine einfache Altersrente nach AHVG. Seine Ehefrau, geb. 1909, ist noch nicht rentenberechtigt. Er fühlte sich wegen seines Alters und seines Gesundheitszustandes nicht mehr imstande, sein Gewerbe weiterzuführen. Es ist daher an sich begreiflich, dass er versuchte, seinen Lebensabend durch Veräusserung seines Gewerbes zu sichern, wenn aus dem von ihm behaupteten Grunde eine Verpachtung nicht in Frage kam. Wenn Nachkommen da sind, die das Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 6 ff. EGG gemäss Art. 12 Abs. 1 EGG zum Schätzwert nach LEG ausüben können und wollen, ist es dem Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes BGE 94 II 342 S. 347 jedoch versagt, dieses zum Verkehrswert, der heute oft ein Mehrfaches des Schätzwertes ausmacht, einem Dritten zu verkaufen, um die nötigen Mittel zur weitem Fristung des Lebens zu gewinnen. Er muss sich vielmehr die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Schätzwert gefallen lassen und kann den Vorkaufsberechtigten hieran nicht dadurch hindern, dass er ein Geschäft, das nach seinem Zweck und seiner Wirkung praktisch einem Verkauf entspricht, in die Form eines Tauschvertrages kleidet. Die Beweise, mit denen die Beklagten dartun möchten, dass die Wahl dieser Rechtsform ihrem wahren Willen entsprochen habe und dass sie damit nur den von ihnen erwähnten Zweck verfolgt hätten, brauchten daher wegen Unerheblichkeit des unter Beweis gestellten Sachverhalts nicht abgenommen zu werden. Eltern in der Lage der Eheleute Fölmli-Lustenberger pflegen ihr Heimwesen einem dazu geeigneten Kinde abzutreten und sich dabei das lebenslängliche Recht auf Wohnung und Unterhalt auszubedingen. Wenn eine solche Lösung den Eltern nicht passt oder aus einem andern Grunde nicht in Frage kommt, so vermag das die Ausschaltung des Vorkaufsrechts nach Art. 6 und 12 EGG auf einem Wege, wie er hier eingeschlagen wurde, nicht zu rechtfertigen. Die Vorinstanz hat daher zu Recht angenommen, der Abschluss des streitigen Tauschvertrags erlaube dem Kläger die Ausübung des Vorkaufsrechts nach EGG.

E. 4

Die Billigkeitserwägungen, welche die Beklagten unter Berufung auf Art. 4 ZGB und MEIER-HAYOZ, N. 56 dazu, geltend machen, können an diesem Ergebnis nichts ändern. Freilich ist die Entscheidung nicht nur gerade dann nach Recht und Billigkeit zu treffen, wenn eine ausdrückliche Bestimmung des Gesetzes den Richter - wie es in Art. 4 ZGB heisst - auf sein Ermessen, auf die Würdigung der Umstände oder auf wichtige Gründe verweist, sondern überall da, wo dem richterlichen Ermessen ein Spielraum gewährt wird (vgl. MEIER-HAYOZ N. 68 ff. zu Art. 4 ZGB). Das trifft jedoch bei Art. 6 Abs. 1 und 12 Abs. 1 EGG nicht zu. Auf die behauptete Krankheit von Vater Fölmli und auf seinen angeblichen Wunsch, sich in Willisau ein Heim zu schaffen, kann daher nichts ankommen. Aus BGE 92 I 94 und 310 ff. Erw. 2 können die Beklagten entgegen ihrer Ansicht nichts zu ihren Gunsten ableiten. Der erste dieser Entscheide, der die Bemessung der Handänderungssteuer BGE 94 II 342 S. 348 im Falle der Erhebung dieser Abgabe bei Abtretung eines Kaufrechts betrifft, hat mit dem vorliegenden Fall überhaupt nichts zu tun, und der zweite behandelt zwar eine Frage aus dem Bereich des EGG, aber nicht die Anwendung der Bestimmungen über das Vorkaufsrecht, sondern die Anwendung des Art. 19 Abs. 1 lit. c, der im Gegensatz zu Art. 6 Abs. 1 und 12 Abs. 1 auf wichtige Gründe

verweist und damit eine Entscheidung nach Recht und Billigkeit verlangt.

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