

## **BGE 118 II 401**

Bundesgericht (BGE), 1992-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_118\\_II\\_401](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_118_II_401)

FR: ATF 118 II 401

IT: DTF 118 II 401

### **Regeste**

Regeste Vertragliches Vorkaufsrecht (Art. 681 ZGB). Verpflichtet sich der Pfrundnehmer im Verpfändungsvertrag, dem Pfrundgeber ein Grundstück zu übertragen, das der Pfrundgewährung dienen soll, so liegt kein Vorkaufsfall vor, selbst wenn Pfrundgeber und -nehmer nicht miteinander verwandt sind.

Regeste Droit de préemption contractuel (art. 681 CC). Le fait que le créancier, dans le contrat d'entretien viager, s'oblige à transférer au débiteur un immeuble destiné à assurer ledit entretien, ne constitue pas un cas de préemption, même si les parties n'ont aucun lien de parenté entre elles.

Regesto Diritto di prelazione contrattuale (art. 681 CC). L'obbligo del creditore in un contratto di vitalizio di trasferire al debitore un fondo destinato a garantire il pagamento del vitalizio non costituisce un caso di prelazione, anche se non sussiste alcun legame di parentela tra le parti.

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Das Kantonsgericht hat festgestellt, die Klägerin habe mit ihrem Bruder ein vertragliches Vorkaufsrecht vereinbart. Dieses komme vorliegend aber nicht zum Tragen, weil gar kein Vorkaufsfall vorliege. Nach Lehre und Rechtsprechung stelle die Veräusserung im Zusammenhang mit einem Verpfändungsvertrag keinen Vorkaufsfall dar ( BGE 115 II 179 ; BGE 44 II 369 ; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, N 159 zu Art. 681 ZGB ). Die Klägerin hält diese Rechtsprechung vorliegend für nicht anwendbar, weil der Pfrundgeber kein Nachkomme des Pfrundnehmers BGE 118 II 401 S. 403 sei. Dabei verkennt sie die Begründung dieser Praxis. Ausgangspunkt bildet der Umstand, dass ein Vorkaufsfall nur vorliegen kann, wenn die Festsetzung der Gegenleistung nicht wesentlich von der Person des Leistungsgegners (Erwerbers) abhängt ( BGE 115 II 179 ). Der Verpfändungsvertrag ist aber ohne jeden Zweifel ein personenbezogenes Rechtsverhältnis. Vorliegend stellt Teil der Unterhaltsleistung dar, dass der Pfrundgeber den Pfrundnehmer in seinen Haushalt aufnimmt (bzw. in seinem Haushalt belässt). Bei einer Hausgemeinschaft kann aber nicht eine Person durch eine beliebige andere ersetzt werden. Dem Pfrundnehmer ist es nicht zuzumuten, mit einer anderen Person als seinem Vertragspartner in Hausgemeinschaft zu leben. An diesem personenbezogenen Charakter ändert auch der Umstand nichts, dass es sich beim Pfrundgeber im vorliegenden Fall um eine mit dem Pfrundnehmer nicht verwandte Person handelt. Ein Vorkaufsrecht sichert der vorkaufsberechtigten Person nicht uneingeschränkt die Möglichkeit, jede Übertragung auf einen Dritten zu verhindern. Dies ist die notwendige Folge des Umstandes, dass nicht jede Art der Entäusserung als Vorkaufsfall anzusehen ist. Das trifft sowohl auf das vertragliche

wie auch auf das gesetzliche Vorkaufsrecht zu. Der Gesetzgeber hat es auch im Rahmen des EGG in Kauf genommen, dass landwirtschaftliche Gewerbe auf nicht verwandte Personen übergehen, obgleich Familienangehörige den Betrieb übernehmen möchten (vgl. BGE 116 II 40 ). Das Kantonsgericht hat somit zu Recht das Vorliegen eines Vorkaufsfalls verneint.

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