

BGE 150 III 310

Bundesgericht (BGE), 2024-08-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_150_III_310

FR: ATF 150 III 310

IT: DTF 150 III 310

Regeste

Regeste Art. 47 Abs. 2 BGBB; Art. 216c OR; Vorkaufsrecht des Pächters. Rechtliche Grundlagen (E. 3.3). Zur Frage, ob ein Vorkaufsfall allein deshalb ausgeschlossen ist, weil zwischen Verkäufer und Käufer eine freundschaftliche Beziehung besteht (E. 3.5).

Regeste Art. 47 al. 2 LDFR; art. 216c CO; droit de préemption du fermier. Bases légales (consid. 3.3). Question de savoir si un cas de préemption est exclu du seul fait de l'existence d'une relation amicale entre le vendeur et l'acheteur (consid. 3.5).

Regesto Art. 47 cpv. 2 LDFR; art. 216c CO; diritto di prelazione dell'affittuario. Basi legali (consid. 3.3). Esame della questione volta a determinare se un caso di prelazione sia escluso solo perché esiste un rapporto di amicizia tra il venditore e l'acquirente (consid. 3.5).

Erwägungen

E. 3

(...)

E. 3.3.1

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand gemäss Art. 47 Abs. 2 BGBB ein Vorkaufsrecht, wenn (a.) die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Landwirtschaftsgesetzes abgelaufen ist und (b.) der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt. Das Vorkaufsrecht besteht am Pachtgegenstand. Dies gilt auch, wenn - wie vorliegend - nur ein Teil des Grundstücks verpachtet ist. Das Vorkaufsrecht löst grundsätzlich eine Parzellierungspflicht des Grundeigentümers aus (Urteil 2C_931/2014 vom 23. Mai 2016 E. 4; KOLLER, Der Grundstückkauf, 3. Aufl. 2017, § 6 Rz. 179). BGE 150 III 310 S. 312

E. 3.3.2

Soweit das BGBB nicht Sonderrecht enthält, gelten hinsichtlich des Vorkaufsrechts die Bestimmungen des OR und des ZGB (Art. 681 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 216c ff. OR). Das Vorkaufsrecht des Pächters kann demnach geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall; Art. 216c Abs. 1 OR). Nicht als Vorkaufsfall gilt namentlich die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Art. 216c Abs. 2 OR). Die Aufzählung in Absatz 2 ist nicht abschliessend. So liegt kein Vorkaufsfall vor, wenn das Geschäft nicht auf die wirtschaftliche Umsetzung und Verflüssigung des im Grundstück verkörperten Werts abzielt, sondern nur eine Vermögensumstrukturierung darstellt. Ebenso ist kein Vorkaufsfall gegeben, wenn das

Geschäft nur unter der speziellen Berücksichtigung persönlicher Beziehungen abgeschlossen wird und mit einem Dritten nicht zum Tragen käme, oder wenn die Gegenleistung für die Eigentumsübertragung einen Inhalt hat, der nur gerade vom Käufer gegenüber dem Verkäufer erbracht werden kann (BGE 143 III 480 E. 5.6.2; Urteil 4A_22/2010 vom 15. April 2010 E. 3).

E. 3.4

Unstrittig ist vorliegend, dass die vereinbarte Gegenleistung in objektiver Hinsicht von jeder beliebigen Drittperson erbracht werden kann. Die Beschwerdeführer bestreiten ausserdem die Feststellung der Vorinstanz nicht, wonach sich der vereinbarte Kaufpreis nicht nur im marktüblichen, sondern gar (gemäss Art. 66 BGG) im höchstzulässigen Bereich befindet.

E. 3.5

Der Streit dreht sich vielmehr darum, ob ein Vorkaufsfall dann ausgeschlossen ist, wenn der Verkauf unter der besonderen Berücksichtigung von freundschaftlichen Beziehungen erfolgt. Im Grunde stellt sich hierbei die Frage, ob dem in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Kriterium der "persönlichen Beziehungen" - wie das die Beschwerdeführer vertreten und die Vorinstanz verneint - eigenständige Bedeutung in der Hinsicht zukommt, als bei dessen Vorliegen ein Vorkaufsfall unbesehen des konkreten Rechtsgeschäfts bzw. dessen Ausgestaltung ausgeschlossen ist. In der Lehre wird dieses Kriterium so umschrieben, als beim Verkauf die Person des Erwerbers im Vordergrund steht (dazu RÜEGG, Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken, 2014, S. 239 Rz. 612 mit Hinweisen).

E. 3.5.1

Dass diesem Kriterium losgelöst vom konkreten Rechtsgeschäft bzw. dessen Ausgestaltung eigenständige Bedeutung zukommen BGE 150 III 310 S. 313 könnte, lässt sich aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht ableiten: So weist das Bundesgericht in BGE 143 III 480 E. 5.6.2 ausdrücklich darauf hin, unter Geschäften, die unter der speziellen Berücksichtigung der persönlichen Beziehungen abgeschlossen werden, würden in der Lehre etwa der Erbvorbezug oder die gemischte Schenkung genannt. Die beispielhafte Aufzählung spricht dagegen, dem Kriterium der persönlichen Beziehung eigenständige Bedeutung zuzumessen. Nichts anderes ergibt sich aus dem von den Beschwerdeführern angeführten Urteil 4A_22/2010 vom 15. April 2010. Dort war unter anderem entscheidend, dass die Grundstücke einem Dritten gerade nicht zum selben Preis überlassen worden wären, zumal der Kaufpreis rund 55 % unter dem Verkehrswert lag (zit. Urteil 4A_22/2010 E. 3.3). Es kam also auf die Ausgestaltung des Rechtsgeschäfts bzw. des Kaufpreises an. Auch die vor Inkrafttreten von Art. 216c OR ergangene Rechtsprechung, auf die weiterhin zurückgegriffen werden kann bzw. muss (FASEL, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2020, N. 1 zu Art. 216c OR), bestätigt, dass dieses Kriterium stets in engem Zusammenhang mit dem konkreten Rechtsgeschäft bzw. mit der Ausgestaltung desselben verbunden war: So erachtete das Bundesgericht den Vorkaufsfall etwa im Fall eines Verpfändungsvertrags als nicht eingetreten, da es sich dabei um ein personenbezogenes Rechtsverhältnis handelt. Ausgangspunkt bildete der Umstand, dass die Festsetzung der Gegenleistung wesentlich von der Person des Leistungsgegners abhängt (BGE 118 II 401 E. 3; BGE 115 II 175 E. 4a mit Hinweis). Nicht als Vorkaufsfall erachtete das Bundesgericht darum etwa die Schenkung, den Erbfall, die Erbteilung, den

Verpfändungsvertrag und die gemischte Schenkung (BGE 115 II 175 E. 4a mit Hinweisen).

E. 3.5.2

Ein solches Rechtsgeschäft liegt vorliegend gerade nicht vor. Vielmehr steht fest, dass die Gegenleistung im marktüblichen bzw. gar im höchstzulässigen Bereich liegt, und bestehen keine Hinweise, inwiefern es beim Verkauf konkret auf die persönliche Beziehung zwischen den Verkaufsparteien angekommen wäre. Dass der Verkäufer das Grundstück einem Dritten angeblich nicht verkauft hätte bzw. den Beschwerdeführern das Grundstück nur aufgrund der zwischen den Vertragsparteien angeblich bestehenden Freundschaft verkauft hat, genügt, wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, nicht. Vielmehr müsste diese persönliche Beziehung in irgendeiner Art und Weise im konkreten Rechtsgeschäft Ausdruck finden, was nicht der Fall ist. Dies würde auch gelten, wenn die Beschwerdeführer mit BGE 150 III 310 S. 314 ihrer Sachverhaltsdarstellung durchdrängen, der Kaufpreis sei - ohne besondere Berechnungen anzustellen - als Pauschalpreis vereinbart worden. Dies änderte nämlich nichts daran, dass sich dieser (Pauschal-)Preis im höchstzulässigen Bereich befindet und daher nicht die Rede davon sein kann, er sei unter Berücksichtigung der speziellen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien zustande gekommen. Dem entspricht auch die Auffassung in der Lehre, wonach die Verabredung eines "Freundschaftspreises" - im Gegensatz zu einer gemischten Schenkung - den Vorkaufsfall gerade auslöst (KOLLER, Vorkaufsberechtigung bei Veräusserungsgeschäften, die Teil einer gemischten Schenkung sind [nachfolgend: Vorkaufsberechtigung], in: Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, 2013, S. 755; vgl. auch STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, 2009, S. 120 Rz. 384). Schliesslich behaupten die Beschwerdeführer nicht, dass und inwiefern es dem Verkäufer letztlich um etwas anderes als den Erhalt des Kaufpreises gegangen wäre (vgl. oben E. 3.3.2; siehe auch KOLLER, Vorkaufsberechtigung, a.a.O., S. 755). Nicht vergleichbar ist dieser Fall im Übrigen mit dem erbrechtlich motivierten Veräusserungsgeschäft, das den Vorkaufsfall gemäss der soweit ersichtlich herrschenden Lehre auch dann nicht eintreten lässt, wenn der Übernahmepreis gleich dem Verkehrswert ist (dazu STREBEL, a.a.O., S. 130 Rz. 409 ff.).

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