

## **BGE 81 II 239**

Bundesgericht (BGE), 1955-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_81\\_II\\_239](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_81_II_239)

FR: ATF 81 II 239

IT: DTF 81 II 239

### **Regeste**

Regeste Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG). Vorkaufsrecht nach kantonalem Recht gemäss Art. 17 EGG für Alpweiden. Die Ausübung muss binnen der Monatsfrist (Art. 14) durch eindeutige, vorbehalt- und bedingungslose Erklärung erfolgen, auch seitens einer Gemeinde.

Regeste Loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale. Droit de préemption institué par la législation cantonale, selon l'art. 17 de la loi fédérale, sur les paturages de montagne. Même par une commune, le droit de préemption doit être invoqué dans le délai d'un mois (art. 14) en vertu d'une déclaration non équivoque, ne comportant ni réserves ni conditions.

Regesto Legge federale 12 giugno 1951 sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola. Diritto di prelazione, statuito dalla legislazione cantonale conformemente all'art. 17 della legge federale, sui pascoli di montagna. Questo diritto dev'essere fatto valere, anche da un comune, nel termine d'un mese (art. 14) mediante una dichiarazione univoca, che non comporti riserve o condizioni.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Die Erwägungen der Vorinstanz zur Auslegung des Art. 14 EGG verstossen in keiner Weise gegen Bundesrecht; es ist ihnen in jeder Beziehung beizupflichten. Gemäss Art. 14 hat der Vorkaufsberechtigte, wenn er sein Vorkaufsrecht geltend machen will, dies innert Monatsfrist seit Mitteilung des Kaufabschlusses gegenüber dem Grundbuchverwalter zu erklären, widrigenfalls das Recht dahinfällt. Erklärt hat er diesen Willen nur dann, wenn die Erklärung bestimmt und eindeutig, vorbehalt- und bedingungslos abgegeben ist; denn andernfalls handelt es sich nur um eine Art Voranzeige, der notwendigerweise später noch eine zweite Erklärung, der Vorbehalt oder die Bedingung seien nun erfüllt bzw. weggefallen, nachfolgen muss, und erst diese zweite Mitteilung würde die Erklärung darstellen, dass nun wirklich von dem Rechte Gebrauch gemacht werde. Erfolgt diese ergänzende Erklärung nach dem Ablauf der BGE 81 II 239 S. 246 Monatsfrist, so ist eben eine wirkliche, gültige Erklärung innerhalb derselben nicht erfolgt. So verhält es sich im vorliegenden Falle, gleichviel ob man die erste - eben nicht definitive - Erklärung in dem Brief der Klägerin vom 10. Dezember 1953 oder in einer zweiten, vermutlich dem Schreiben des Grundbuchamtes vom 23. Dezember an die Beklagte zugrunde liegenden Mitteilung (oder allenfalls in der Kenntnissnahme vom Zustimmungsbeschluss des Grossen Landrats durch den zugleich als Landschreiber fungierenden Grundbuchverwalter H. Flühmann) erblicken will; denn auch nach der Zustimmung des Grossen Landrates wurde ja immer noch der Vorbehalt der Kreditbewilligung durch die Volksabstimmung angebracht.

Zu Unrecht wird in der Berufung behauptet, dieser Vorbehalt beziehe sich nicht auf den Willen zur Ausübung des Rechtes, sondern lediglich auf den organisatorisch bedingten Ablauf eines Finanzgeschäftes innerhalb der Gemeinde Davos; und gänzlich fehlt geht der Vergleich, von einem Privatmann, der ein Vorkaufsrecht geltend mache, werde auch nicht gleichzeitig mit der Ausübungserklärung ein Finanzausweis verlangt. Einen solchen verlangte auch von der Klägerin niemand; vielmehr steht der Landsgemeinde (bzw. dem Volke in Urnenabstimmung) die Beschlussfassung über den Liegenschafts Kauf an sich (Art. 15 der Verfassung der Landschaft Davos), also die Willensbildung über die Ausübung des Vorkaufsrechts selbst zu, sodass ein dahingehender gültiger Willensentschluss vor der Volksabstimmung überhaupt nicht vorliegen kann - was mit der den Gegenstand eines Finanzausweises bildenden Frage, ob dem Käufer auch das nötige Geld zur Verfügung steht, nichts zu tun hat. Eine namens der Gemeinde vor der Volksabstimmung abgegebene Erklärung auf Geltendmachung des Vorkaufsrechts war mithin noch keine wirkliche, definitive Erklärung im Sinne des Art. 14 EGG, sondern nur eine bedingte, die bei negativem Ausgang der Gemeindeabstimmung zurückgezogen werden konnte und musste. Wie es sich mit den in der Berufungsantwort diskutierten Kompetenzen BGE 81 II 239 S. 247 des Landammanns, des Kleinen und des Grossen Landrates zur Abgabe einer Erklärung und mit der Beschlussfassung des letztern vom 22. Dezember 1953 verhält, kann dahingestellt bleiben; entscheidend ist, dass innert der Frist bis 5. Januar 1954 eine definitive Erklärung weder des einen noch des andern Gemeindeorgans erfolgt ist.

## **E. 2**

Die Beklagte (Klosters) hat mit ihrer Antwort vom 15. Januar 1954 an das Grundbuchamt, sie werde erst später zu dessen Mitteilungen vom 23. und 30. Dezember 1953 Stellung nehmen, weder sich mit einer Erstreckung der Monatsfrist einverstanden erklärt, noch zum Ausdruck gebracht, dass ihr an der sofortigen Bereinigung der Rechtsverhältnisse nichts liege. Vielmehr war dies, nachdem ihr neben der Anmeldung des Vorkaufsrechts der Klägerin (Davos) auch noch die subsidiäre der Staffelalpenossenschaft avisiert worden war, die naturgemässe, der Situation entsprechende Antwort. Darauf, ob es der Beklagten dann mit der Eintragung des Kaufvertrages mehr oder weniger pressiert habe usw., kommt überhaupt nichts an.

## **E. 3**

Art. 14 Abs. 1 EGG setzt für die verschiedenen Kategorien von möglichen Vorkaufsberechtigten nur eine Frist, die einmonatige. Es mag zutreffen, dass "die Willensbildung einer Gemeinde aus technischen und organisatorischen Gründen einen ganz andern Zeitaufwand erfordert, als dies bei einer Person des zivilen Rechts der Fall ist". Indessen hat die Vorinstanz ausgeführt, es wäre der Gemeinde Davos ohne weiteres möglich gewesen, den Beschluss des Grossen Landrates und den Volksentscheid innert Monatsfrist herbeizuführen. Darin liegt eine teils tatsächliche, teils das kantonale Recht betreffende und daher für das Bundesgericht verbindliche Feststellung. Wenn demgegenüber die Berufungsklägerin in ganz allgemeiner und vager Weise von dem Falle spricht, "wenn die Gemeindestatuten Fristen für die Einberufung der Organe und für allfällige Abstimmungen vorsehen, die einer Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb BGE 81 II 239 S. 248 30 Tagen absolut entgegenstehen", ohne zu behaupten, dieser Fall liege bei ihr vor, und insbesondere, wenn letzteres noch geschehen wäre, ohne darzutun, dass und wegen welcher Bestimmungen ihrer Verfassung eine Einhaltung der Monatsfrist ihr in casu unmöglich gewesen sei, so genügt dies nicht, um die erwähnte Feststellung der Vorinstanz

als unzutreffend darzutun. Die einzige aus der Verfassung für die Landschaft Davos ersichtliche Frist, die 14 tägige für die Einladung zur Landsgemeinde (Art.11), hätte jedenfalls in der Monatsfrist des Art. 14 EGG trotz Weihnachts- und Neujahrstagen Platz gehabt, zumal nach dem zit. Art. 11 diese Einladungsfrist von 14 Tagen nur "in der Regel" gilt, also ausnahmsweise bei besonderer Dringlichkeit des Gegenstandes auch einmal abgekürzt werden kann. Nur wenn eine wirkliche Unmöglichkeit fristgerechter Ausübung des Vorkaufsrechts dargetan wäre, würde sich die Frage erheben, wie sich in einem solchen Falle der Richter zu verhalten, namentlich ob er eine Lücke im Gesetz anzunehmen und sie gemäss Art. 1 ZGB auszufüllen hätte. Hier kann die Frage offen bleiben. Dispositiv

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