

BGer 5A_508/2015 vom 16. Dezember 2015

Bundesgericht, 2015-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_508_2015

FR: TF 5A_508/2015 du 16 décembre 2015

IT: TF 5A_508/2015 del 16 dicembre 2015

Erwägungen

E. 1

Das angefochtene Urteil betrifft ein vereinbartes Gewinnanteilsrecht und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert nach den obergerichtlichen Feststellungen Fr. 1'602'725.-- beträgt (E. 6.1 S. 13) und damit die gesetzliche Mindestsumme übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Es lautet zum Nachteil der Kläger, deren Begehren auf Gewinnbeteiligung abgewiesen wurden (Art. 76 Abs. 1 BGG), und schliesst das Verfahren ab (Art. 90 BGG). Auf die fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG) erhobene Beschwerde kann eingetreten werden.

E. 2

Ihre Gewinnbeteiligungsforderungen stützen die Kläger auf die Einzonung der Grundstücke GS uuu, GS yyy (43/182) und GS rrr (S. 3 ff. Ziff. 1-7) und auf die Vermietung von Wohnungen (GS uuu) und Einstellplätzen (43/182 des Grundstücks GS yyy ; S. 11 ff. Ziff. 8-10 der Beschwerdeschrift). Die Streitfrage stellt sich wie folgt:

E. 2.1

Zur Zeit, als die Parteien, ihre Geschwister und ihre Eltern die Vereinbarung vom 8. Juli 1988 über ein Gewinnanteilsrecht öffentlich haben beurkunden lassen, regelten die Art. 619-619 sexies ZGB (AS 1965 445 447-449) und Art. 218quinquies OR (AS 1973 I 93 96) den Gewinnanspruch. Die Bestimmungen waren dispositiver Natur. Für die " Vertragliche Regelung " (Marginalie) galt Art. 619sexies ZGB , wonach die Aufhebung oder Abänderung des Gewinnanspruchs der Miterben zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form bedarf (Abs. 1) und Vereinbarungen über die Abänderung des Gewinnanspruchs der Miterben sowie über die Gewinnbeteiligung für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke auf Anmeldung jedes Berechtigten im Grundbuch vorgemerkt werden können (Abs. 2 ; vgl. für eine Übersicht: BENNO STUDER, Der Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke, in: Alfred Koller [Hrsg.], Der Grundstückskauf, 1989, S. 346 ff. N. 972-985 und S. 355 N. 1021-1023).

E. 2.2

Die Art. 619-619 sexies ZGB und Art. 218quinquies OR wurden mit Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGGB ; SR 211.412.11) am 1. Januar 1994 aufgehoben (AS 1993 1410 1439 f. 1442) und durch einen Verweis auf das BGGB ersetzt (Art. 619 ZGB und Art. 218 OR). Der Gewinnanspruch ist in den Art. 28 ff. und in Art. 41 BGGB geregelt. Wie bis anhin (aArt. 619 Abs. 1 ZGB) hat jeder Miterbe bei einer Veräusserung Anspruch auf den seiner Erbquote entsprechenden Anteil am Gewinn, wenn einem Erben bei der Erbteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen wird (Art. 28 Abs. 1 BGGB). Als Veräusserung gelten laut Art. 29 Abs. 1 BGGB der Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (lit. a), sowie namentlich

der dem bisherigen Recht unbekannte Veräusserungstatbestand der Zuweisung zu einer Bauzone (lit. c) und der auch im bisherigen Recht anerkannte Fall des Übergangs von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (lit. d). Der gesetzliche Gewinnanspruch der Miterben ist weiterhin dispositiver Natur und kann durch schriftliche Vereinbarung aufgehoben oder geändert werden (Art. 35 BGG). Für die lebzeitige Veräusserung landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke können die Vertragsparteien einen Gewinnanspruch gemäss Art. 41 Abs. 1 BGG vereinbaren, der wiederum den Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben untersteht, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben (vgl. für eine Übersicht: Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGG] vom 19. Oktober 1988, BBl 1988 III 953, S. 1007 ff. Ziff. 222.13 und S. 1020 f. zu Art. 42 des Entwurfs).

E. 2.3

Übergangsrechtlich sieht Art. 94 Abs. 3 BGG vor, dass ein bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Gewinnanspruch auch unter dem neuen Recht seine Gültigkeit behält (Satz 1), dass sich jedoch Fälligkeit und Berechnung nach dem Recht richten, das im Zeitpunkt der Veräusserung gilt, soweit vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden ist (Satz 2), und dass die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer Bauzone (Art. 29 Abs. 1 Bst. c) nur dann als Veräusserung gilt, wenn der Beschluss über die Einzonung nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ergeht (Satz 3).

Im Falle einer Veräusserung nach dem 1. Januar 1994 gelten für den vor dem 1. Januar 1994 bereits bestehenden Gewinnanspruch die Rechtsfolgen gemäss BGG (Art. 94 Abs. 3 BGG : "Fälligkeit und Berechnung"), aber auch die Veräusserungstatbestände von Art. 29 BGG , namentlich die - wie hier im Mai 2006 (Bst. B.a) beschlossene - Zuweisung von landwirtschaftlichen Grundstücken zu einer Bauzone (Art. 29 Abs. 1 lit. c BGG), soweit vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden ist (BGE 137 III 344 E. 4 Abs. 3 S. 347).

Darauf verweisen die Kläger zu Recht (S. 3 f. Ziff. 2). Entgegen ihrer allenfalls auch nur missverständlichen Darstellung (S. 4 f. Ziff. 3 der Beschwerdeschrift) behält Art. 94 Abs. 3 BGG insgesamt eine abweichende vertragliche Regelung des Gewinnanspruchs im Sinne von aArt. 619sexies ZGB vor. Auch der Veräusserungstatbestand der Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer Bauzone (Art. 29 Abs. 1 lit. c BGG) steht übergangsrechtlich unter dem Vorbehalt einer abweichenden vertraglichen Regelung des Gewinnanspruchs (BGE 137 III 344 E. 4 Abs. 3 S. 347 und Regeste; DENIS PIOTET, Le droit transitoire des lois fédérales sur le droit foncier rural et sur la révision partielle du code civil et du code des obligations du 4 octobre 1991, ZSR NF 113/1994 I 125 ff., S. 136; THOMAS MEYER, Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht [Art. 28 ff. BGG], 2004, S. 549 N. 1541).

E. 2.4

Die vorbehaltene Vereinbarung im Sinne von aArt. 619sexies ZGB muss den Gewinnanspruch abweichend und eigenständig regeln. Erschöpft sie sich in einem einfachen Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen oder in deren blossen Wiedergabe, liegt keine vertragliche Regelung vor und gilt der gesetzliche Gewinnanspruch (so nunmehr Art. 41 Abs. 1 Satz 2 BGG ; für einen übergangsrechtlichen Fall: BGE 137 III 344 E. 4 Abs. 1 und 4 S. 346 f., wobei die "clause conventionnelle de quote-part au gain", die im

veröffentlichten Urteil nicht im Wortlaut wiedergegeben wurde, wie folgt lautet: "En application de l'article 218quinquies CO, et par analogie aux dispositions des articles 619 et suivants CCS, Monsieur A. accorde au vendeur, ou à son défaut aux descendants de celui-ci, une quote-part du gain en cas de revente ou d'expropriation des immeubles ici transférés, ceci au sens des dispositions légales précitées."; z.B. BGE 114 II 421 Bst. A und E. 2: Hinweis auf [a] Art. 619 ff. ZGB mit zeitlicher Beschränkung des Gewinnbeteiligungsrechts).

E. 2.5

Die Streitfrage lautet dahin gehend, inwieweit die Vereinbarung vom 8. Juli 1988 bloss den Gesetzestext wiedergibt, so dass die Veräusserungstatbestände gemäss Art. 29 BGGB gelten und den Gewinnanspruch auslösen (so die Kläger), oder inwieweit die Vereinbarung eine eigenständige und abschliessende Regelung des Gewinnanteilsrechts bedeutet, die die Anwendung von Bestimmungen des BGGB, namentlich des Veräusserungstatbestandes der Einzonung (Art. 29 Abs. 1 lit. c BGGB) ausschliesst (so der Beklagte). Dass Vereinbarungen im Sinne von aArt. 619sexies ZGB bzw. Art. 35 BGGB die Veräusserungstatbestände einschränken oder erweitern können, ist unter den Parteien zu Recht anerkannt (vgl. MEYER, a.a.O., S. 534 f. N. 1509; STREBEL/HENNY, in: Das bäuerliche Bodenrecht. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, [zit. BGGB-Kommentar], 2. Aufl. 2011, N. 4b zu Art. 35 BGGB).

E. 3

Das Kantonsgericht hat die Vereinbarung vom 8. Juli 1988 objektiviert ausgelegt mit dem Ergebnis, dass die Vertragsparteien in Ziff. 1.1 einen eigenständigen, von der gesetzlichen Regelung abweichenden Gewinnanspruch vereinbart, in Ziff. 1.4 aber auf das Gesetz verwiesen hätten. Die Vereinbarung schliesse einen Gewinnanspruch im Fall der Zuweisung von Teilen des landwirtschaftlichen Grundstücks in eine Bauzone (Art. 29 Abs. 1 lit. c BGGB) aus, übernehme hingegen alle anderen Veräusserungstatbestände im Sinne von Art. 29 BGGB , die einen Gewinnanspruch begründeten (E. 4 und E. 5 S. 6 ff. des kantonsgerichtlichen Entscheids). Das Obergericht hat sich dem Auslegungsergebnis nach Prüfung der Berufungsvorbringen angeschlossen (E. 2.2.2 S. 6 f. und E. 3.2.1 S. 8 des angefochtenen Urteils). Die Kläger sind hingegen der Ansicht, die Vereinbarung übernehme insgesamt die gesetzliche Regelung in aArt. 619 ZGB, so dass namentlich auch die 2006 erfolgte Zuweisung der Grundstücke GS uuu, yyy und rrr in eine Bauzone ihren Gewinnanspruch auslöse (S. 4 ff. Ziff. 3-6 und S. 11 Ziff. 8 der Beschwerdeschrift).

E. 4

Folgende Auslegungsfragen sind geklärt:

E. 4.1

Die Parteien sind sich einig, dass die vorrangige Auslegung nach dem wirklichen Willen der Vertragsschliessenden insbesondere deshalb ausscheidet, weil der Vater der Parteien, der den Erbvertrag und die Vereinbarung vom 8. Juli 1988 inhaltlich geprägt und veranlasst hat, mittlerweile gestorben ist und nicht mehr befragt werden kann und weil die übrigen Vertragspartner aufgrund ihrer Interessenlage nichts zur Klärung der Streitfrage beitragen können (E. 4.1 S. 7 des kantonsgerichtlichen Entscheids; S. 3 Ziff. 1 der Beschwerdeschrift).

E. 4.2

Die Parteien sind sich weiter einig, dass die Berechnung des Gewinns gemäss Ziff. 1.3 der Vereinbarung die gesetzlichen Bestimmungen (aArt. 619bis ZGB) abändert und eine eigenständige Regelung darstellt. Ebenfalls abweichend vom Gesetz, das die Miterben für gewinnanteilsberechtig erklärt (aArt. 619 Abs. 1 ZGB), enthält Ziff. 1.5 der Vereinbarung einen Verzicht der - erbberechtigten (Art. 458 ZGB) - Eltern des Beklagten auf ihren Gewinnanteil.

E. 4.3

Teilweise in Einklang mit aArt. 619 Abs. 1 ZGB wird das Gewinnanteilsrecht gemäss Ziff. 1.2 der Vereinbarung für 25 Jahre eingeräumt. Die Frist beginnt allerdings ab der öffentlichen Beurkundung der Vereinbarung zu laufen und nicht - wie aus dem Gesetz abgeleitet wird (BGE 94 II 240 E. 12 S. 254) - ab der Eintragung des Beklagten als Eigentümer des Grundstücks GS ppp im Grundbuch.

E. 4.4

Eine Übernahme des Gesetzes findet sich in Ziff. 1.4 der Vereinbarung, die auf " Art. 619 ZGB " verweist und praktisch wörtlich aArt. 619 Abs. 2 ZGB wiedergibt. Der Veräusserung sind danach Rechtsgeschäfte gleichgestellt, mit welchen der Erbe den Wert des Grundstückes ganz oder teilweise umsetzt, wie insbesondere die Begründung eines Baurechts oder eines Rechts zur Ausbeutung von Bodenbestandteilen.

E. 4.5

Auf diese von keiner Seite angefochtenen Punkte der Auslegung zurückzukommen, hat das Bundesgericht vorliegend keinen Anlass (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88).

E. 5

Streitig ist die Auslegung von Ziff. 1.1 der Vereinbarung, wonach sich das Gewinnanteilsrecht auf alle diejenigen Parzellenteile des Grundstücks GS ppp bezieht, "welche im Zeitpunkt eines allfälligen Verkaufes dem Baugebiet und/oder dem Reservebaugebiet und/oder einer Zone des öffentlichen Interesses zugewiesen sind" (Bst. A.d).

E. 5.1

Nach dem Gesagten (E. 4.1) sind in Ziff. 1.1 der Vereinbarung verkündeten Erklärungen objektiviert oder normativ, d.h. nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 141 V 127 E. 3.1 S. 130). Dabei hat der klare Wortlaut Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, er erweise sich auf Grund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiteren Umständen als nur scheinbar klar (BGE 127 III 444 E. 1b S. 445; 129 III 118 E. 2.5 S. 122; 135 III 295 E. 5.2 S. 302). Den wahren Sinn einer Vertragsklausel erschliesst zudem erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht (BGE 123 III 165 E. 3a S. 168; 140 III 391 E. 2.3 S. 398), und berücksichtigt werden dürfen die Begleitumstände des Vertragsabschlusses wie auch die Interessenlage der Parteien in jenem Zeitpunkt (BGE 122 III 426 E. 5b S. 429; 128 III 265 E. 3a S. 267). Die Anwendung des Vertrauensprinzips ist Rechtsfrage, während die Feststellungen über den Inhalt der Willenserklärungen und die Umstände tatsächlicher Natur sind und unter Vorbehalt ausnahmsweise zulässiger, von den Klägern aber nicht erhobener Sachverhaltsrügen das Bundesgericht binden (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 1 BGG ; BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67). Gebunden ist das Bundesgericht auch an die

Feststellungen darüber, was die Parteien dachten, wussten oder wollten (BGE 132 III 24 E. 4 S. 28).

E. 5.2

Der Wortlaut der Ziff. 1.1 der Vereinbarung ist klar. Der Gewinnanspruch besteht unter der Voraussetzung, dass Parzellteile des Grundstücks GS ppp, die dem Baugebiet und/oder dem Reservebaugebiet und/oder einer Zone des öffentlichen Interesses zugewiesen sind, verkauft werden. Der Wortlaut "zugewiesen sind" verdeutlicht zum einen, dass Tatbestand des Gewinnanspruchs der Verkauf von Grundstücken in einer Bauzone ist und nicht die Zuweisung von Grundstücken zu einer Bauzone, d.h. ein behördlicher, dem Verkauf vorausgehender Akt. Der Wortlaut "Parzellteile" verdeutlicht zum anderen, dass der Gewinnanspruch nicht an die Unterscheidung "landwirtschaftliches Grundstück" (aArt. 619 Abs. 1 ZGB) oder "nichtlandwirtschaftliche Grundstücke" (aArt. 619sexies Abs. 2 ZGB) anknüpft, sondern abweichend vom Gesetz auf die Zone abstellt, der das Grundstück bzw. die Parzellteile des Grundstücks GS ppp im Zeitpunkt ihres Verkaufs zugewiesen sind. Allein vom Wortlaut her betrachtet und entgegen der Ansicht der Kläger (S. 5 f. Ziff. 3) liegt keine Übernahme der gesetzlichen Regelung vor. Die Ziff. 1.1 der Vereinbarung bestimmt den Tatbestand, der den Gewinnanspruch auslöst, eigenständig und abweichend vom Gesetz. Sie schliesst damit den Gewinnanspruch infolge Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer Bauzone im Sinne von Art. 29 Abs. 1 lit. c BGG aus.

E. 5.3

In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass die Verträge von Rechtsanwalt und Urkundsperson H._____ abgefasst und von Gemeinbeschreiber und Urkundsperson I._____ öffentlich beurkundet wurden.

E. 5.3.1

Die Erfahrungheit und die Sachkunde der juristischen Berater wurden von keiner Partei in keinem Zeitpunkt jemals in Frage gestellt. Die Kläger selber berufen sich vor Bundesgericht auf die Rechtskenntnis von Anwalt und Urkundsperson H._____ (S. 6 Ziff. 3 der Beschwerdeschrift). Es ist deshalb nicht nur davon auszugehen, dass die Urkundspersonen die Rechtslage genau gekannt und die Vertragsparteien pflichtgemäss darüber aufgeklärt haben, sondern auch anzunehmen, dass sie die eingesetzten Fachausdrücke in ihrem juristisch technischen Sinn verwendet haben (Urteil 5A_530/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 3.2.1, in: ZBGR 95/2014 S. 267).

E. 5.3.2

Der Gewinnanspruch infolge Einbezugs eines Grundstücks in eine Bauzone war bereits im Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom Dezember 1985 vorgesehen (Art. 38 Abs. 4 lit. c) und wurde allgemein und in Fachkreisen erläutert (z.B. am Schweizerischen Anwaltstag 1987 zum Thema "Das bäuerliche Bodenrecht und die Raumplanung": HANS-PETER FRIEDRICH, Die privatrechtlichen Bestimmungen des neuen bäuerlichen Bodenrechts, SAV Bd. 2, 1987, S. 20 ff., S. 32 f. Ziff. 4, und DERS., Der Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Blätter für Agrarrecht, 1986 S. 53 ff., S. 71). Die Vertragsparteien waren sich des Problems offenkundig bewusst, haben sie doch im Erbvertrag vom 8. Juli 1988 die Möglichkeit, dass das Grundstück GS ppp oder Teile davon später wieder in das Baugebiet eingezont werden könnten, bedacht und deshalb eine Vereinbarung betreffs Einräumung eines über das landwirtschaftliche

hinausgehenden Gewinnanteilsrechts vorbehalten (Bst. A.c). Gleichwohl haben die Vertragsparteien den Gewinnanspruch nicht an die Zuweisung von Teilflächen des Grundstücks GS ppp zu einer Bauzone geknüpft, sondern auf Parzellenteile bezogen, die im Zeitpunkt ihres Verkaufs der Bauzone zugewiesen sind (Bst. A.d). Die Entstehungsgeschichte der Vereinbarung vom 8. Juli 1988 bestätigt, dass entsprechend dem klaren Wortlaut von Ziff. 1.1 nicht die Zuweisung zu einer Bauzone das Gewinnanteilsrecht begründet, sondern erst der Verkauf von Grundstücksteilen, die zuvor einer Bauzone zugewiesen worden sind. Es liegt darin eine besondere Vereinbarung über den Gewinnanspruch, so dass dessen gesetzliche Regelung nicht anwendbar ist.

E. 5.3.3

Die Kläger wenden dagegen ein, es stelle sich nicht die Frage, ob die Vereinbarung einen Gewinnanspruch für den Fall der Zuweisung von Parzellenteilen des Grundstücks GS ppp zu einer Bauzone habe begründen wollen. Mit Blick auf Art. 94 Abs. 3 BGG sei vielmehr zu prüfen, ob die Vereinbarung diesen Tatbestand des Gewinnanspruchs ausdrücklich ausgeschlossen habe (S. 4 Ziff. 3 und S. 10 Ziff. 6 der Beschwerdeschrift). Der Einwand ist unbegründet. Es trifft zwar zu, dass unter den in Art. 94 Abs. 3 BGG genannten Voraussetzungen die Bestimmungen des BGG auch für einen altrechtlichen Gewinnanspruch gelten, soweit vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden ist (E. 2.3 hiavor). Diese Vereinbarung muss nicht zwingend darin bestehen, dass die Parteien ausdrücklich die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen ausschliessen. Es genügt vielmehr, dass die Vereinbarung den Gewinnanspruch - wie hier - besonders regelt (vgl. STUDER/HENNY, in: BGG-Kommentar, N. 1 zu Art. 41 BGG).

E. 5.4

Die Kläger berufen sich weiter auf den Zweck des ganzen Vertragswerks und dabei insbesondere auf den Willen des Vaters der Parteien, der die treibende Kraft gewesen sei. Sie machen geltend, diesem Willen könne es nicht entsprochen haben, dass der Beklagte den Wertzuwachs infolge Zuweisung von Grundstücksteilen zur Bauzone einheimse und nicht mit den Geschwistern teilen müsse (S. 6 ff. Ziff. 4 und 5 der Beschwerdeschrift).

E. 5.4.1

Gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen steht fest, dass der Vater der Parteien einerseits seine acht Kinder gleich behandeln und andererseits den Landwirtschaftsbetrieb E. _____hof erhalten wollte. Letztere Absicht ergibt sich auch aus dem früheren Verhalten von D.A. _____, der vor der Übertragung des Landwirtschaftsbetriebs E. _____hof an den Beklagten darum ersucht hat, das Grundstück GS ppp mit dem Betriebszentrum und dem Wohnhaus von der Bau- und Reservezone in die Landwirtschaftszone umzuteilen (Bst. A.a). Die daherige Beweiswürdigung der kantonalen Gerichte beanstanden die Kläger nicht (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266).

E. 5.4.2

Der Verkauf des Landwirtschaftsbetriebs E. _____hof unter dem Verkehrswert an den Beklagten hat eine Ungleichbehandlung der Geschwister bewirkt. Die Vereinbarung eines Gewinnanteilsrechts kann die Gleichberechtigung zumindest teilweise nachträglich wiederherstellen (vgl. BGE 94 II 240 E. 10 S. 252; 112 II 300 E. 3b S. 302 f.), aber je nach ihrer Ausgestaltung auch den Fortbestand des Landwirtschaftsbetriebs E. _____hof gefährden. Denn die Einräumung eines Gewinnanspruchs bei Zuweisung eines

landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer Bauzone (Art. 29 Abs. 1 lit. c BGG) kann zur Folge haben, dass der Übernehmer das ihm zugewiesene Grundstück (selbst) zonenkonform überbauen oder veräussern muss, um den Gewinnanspruch abzugelten, falls er nicht anderweitig über die Mittel dazu verfügt. Dass dieser Gewinnanspruch gemäss Art. 30 lit. b BGG erst nach fünfzehn Jahren seit der rechtskräftigen Einzonung fällig wird, soweit nicht vorher eine Veräusserung oder eine Nutzungsänderung stattgefunden haben, mildert seine Auswirkungen, hebt sie aber nicht auf, bleibt es doch dabei, dass der Übernehmer unter Umständen einen Gewinn auszahlen muss, den er in Bargeld nicht realisiert hat (PAUL-HENRI STEINAUER, Le droit au gain selon le nouveau droit foncier rural, ZSR NF 113/1994 I 11 ff., S. 18; vgl. STREBEL/HENNY, in: BGG-Kommentar, N. 12 Abs. 4 zu Art. 29 BGG ; zur Kritik: MEYER, a.a.O., S. 222 ff. N. 623-629). Das verbindlich festgestellte Interesse des fachkundig beratenen Vaters der Parteien, den E. _____ hof nicht zu gefährden, widerspiegelt der klare Wortlaut der Ziff. 1.1 der von ihm geprägten Vereinbarung, dass der Gewinnanspruch erst beim Verkauf von zuvor einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken entsteht und nicht schon im Fall der Zuweisung von Grundstücken zu einer Bauzone.

E. 5.4.3

Die Kläger wenden dagegen ein, der Vater der Parteien könne mutmasslich nicht gewollt haben, dass der Beklagte aus der von ihm selber beantragten Einzonung von Teilen des Landwirtschaftsbetriebs, die er durch Überbauung und Vermietung der landwirtschaftlichen Nutzung zudem entzogen habe, allein profitiere. Werde der Gewinnanspruch heute nicht zugelassen, sei er wegen Fristablaufs am 8. Juli 2013 nicht mehr durchsetzbar. Die Einwände entbehren der tatsächlichen Grundlage und sind unbegründet. Es ist denkbar, beweismässig aber nicht erstellt, dass der Vater der Parteien erwartet hat, der Beklagte werde Grundstücke auch nach deren Zuweisung zu einer Bauzone landwirtschaftlich nutzen. Der Beklagte hat das mit Bezug auf die Grundstücke GS uuu, yyy und rrr zwar nicht getan, dafür aber für den E. _____ hof ein modernes Betriebszentrum im J. _____ hof neu errichtet (Bst. B.c) und damit die Erwartungen des Vaters mutmasslich mehr als erfüllt. Es kommt hinzu, dass der Übergang von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung gemäss Ziff. 1.4 der Vereinbarung ebenfalls einen Gewinnanspruch begründet (E. 6 hiernach), der den Klägern ihren Berechnungen zufolge eine höhere Beteiligung verspricht (S. 13 f. Ziff. 9) als die Einzonung (S. 10 f. Ziff. 7 der Beschwerdeschrift). Der Vater der Parteien hat damit die Gleichbehandlung seiner Kinder umfassend zu gewährleisten gewusst, ohne einen Gewinnanspruch im Falle der Zuweisung von Grundstücken zu einer Bauzone zu begründen und damit den E. _____ hof in seinem Bestand zu gefährden. Was schliesslich die vertragliche Befristung des Gewinnanspruchs angeht, sind die Folgerungen der Kläger daraus nicht leicht nachvollziehbar. Die Befristung auf 25 Jahre gemäss Ziff. 1.2 der Vereinbarung entspricht der gesetzlichen Regelung (aArt. 619 Abs. 1 ZGB bzw. Art. 28 Abs. 3 BGG), die auf einer Wertentscheidung des Gesetzgebers beruht. Eine Verlängerung der Frist wurde damals in Fachkreisen abgelehnt (HANS-PETER FRIEDRICH, Vernehmlassung der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht zum Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Blätter für Agrarrecht, 1987 S. 69 ff., S. 78; MEYER, a.a.O., S. 251 N. 697).

E. 5.5

Insgesamt bestehen keine Anhaltspunkte, die ein Abweichen vom klaren Wortlaut der Ziff. 1.1 der Vereinbarung rechtfertigen könnten. Es liegt eine eigenständige und von den

gesetzlichen Bestimmungen abweichende Vereinbarung des Gewinnanspruchs vor. Der Gewinnanspruch besteht danach bei einem Verkauf von bereits einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken, hingegen nicht im Falle der Zuweisung von Grundstücken zu einer Bauzone gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. c BGG. Dass die somit enger gefasste Ziff. 1.1 der Vereinbarung der allgemeinen Umschreibung in Ziff. 1.4 der Vereinbarung (E. 4.4 oben) vorgeht und diese einschränkt, haben die kantonalen Gerichte zutreffend aus der Vereinbarung in ihrer Gesamtheit abgeleitet und beanstanden die Kläger heute nicht. Ohne Verletzung von Bundesrecht durften die kantonalen Gerichte deshalb die Forderungsbegehren der Kläger abweisen, soweit der Gewinnanspruch mit der Zuweisung von Grundstücken in eine Bauzone begründet wurde.

E. 6

Ihre Gewinnbeteiligungsforderungen haben die Kläger weiter mit der Vermietung von Wohnungen (GS uuu) und Einstellplätzen (43/182 des Grundstücks GS yyy) begründet (S. 11 ff. Ziff. 8-10 der Beschwerdeschrift).

E. 6.1

Die kantonalen Gerichte sind davon ausgegangen, kraft Verweises auf das Gesetz in Ziff. 1.4 der Vereinbarung sei im Falle des Überganges von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (Art. 29 Abs. 1 lit. d BGG) der Gewinnanspruch gegeben. Diesen Tatbestand der sog. Zweckentfremdung erfülle die Vermietung der auf den vormals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken GS uuu und yyy erstellten Bauten (Wohnungen in einem Neunfamilienhaus und Abstellplätze in einer Einstellhalle). Der Schlussfolgerung des Obergerichts (E. 3.2.1 S. 8) stimmen die Kläger zu (S. 11 Ziff. 8), so dass kein Grund besteht, darauf zurückzukommen (E. 4.5 oben).

E. 6.2

Streitig war vor Kantonsgericht wie vor Obergericht die Berechnung des Gewinns aus der Zweckentfremdung.

E. 6.2.1

Das Obergericht hat zunächst die Erwägungen des Kantonsgerichts wiedergegeben, wonach der Gewinn gestützt auf Art. 31 Abs. 3 BGG das Zwanzigfache des tatsächlichen oder möglichen jährlichen Ertrags der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung betrage, davon der Ausfall des bisherigen landwirtschaftlichen Ertrags in Abzug zu bringen sei und wertvermehrnde Aufwendungen, obwohl nicht ausdrücklich in Art. 31 Abs. 1 BGG erwähnt, aber nach der Lehre auch bei der Zweckentfremdung vom Gewinn abzuziehen seien, soweit sie sich auf den Veräusserungswert auswirkten. Die Vorinstanz habe sich dieser Auffassung der Lehre angeschlossen; es könne auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden (E. 3.2.1 S. 8 des angefochtenen Urteils). Zur dagegen eingelegten Berufung der Kläger hat das Obergericht festgehalten, wie bereits im erstinstanzlichen Verfahren stellten sich die Kläger weiterhin auf den Standpunkt, dass der Gesetzgeber bei der Zweckentfremdung bewusst auf die Erwähnung eines Abzugs für wertvermehrnde Aufwendungen verzichtet habe, weshalb ein solcher nicht zulässig sei. Sie setzten sich aber mit der Begründung der gegenteiligen Auffassung der Vorinstanz nicht näher auseinander. Die Berufung habe indes neben den Rechtsbegehren auch deren Begründung zu enthalten. Diese Begründungspflicht bedeute, dass sich der Berufungskläger mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen habe. Er müsse die Fehlerhaftigkeit der angefochtenen Begründung

darlegen. Entsprechend sei eine neuerliche Darstellung der Sach- oder Rechtslage, welche nicht darauf eingehe, was von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vorgebracht worden sei, unzureichend. Soweit die Kläger weiterhin an ihrem Standpunkt festhielten, wonach die wertvermehrenden Aufwendungen nicht zum Abzug zuzulassen seien, ohne substantiiert darzutun, inwiefern die Erwägungen im angefochtenen Entscheid falsch sein sollten, könne darauf somit nicht eingetreten werden. Wie vorstehend bereits ausgeführt, habe die Vorinstanz ihre Auffassung zudem auf einschlägige Lehrmeinungen abgestützt (E. 3.2.2 S. 8 des angefochtenen Urteils).

E. 6.2.2

Nicht eingetreten ist das Obergericht sodann auf die Berufung der Kläger, was den Umfang angeht, in welchem die wertvermehrenden Aufwendungen allenfalls abgezogen werden dürfen. Es hat festgehalten, mit dem diesbezüglichen Einwand der Kläger, wonach der Verkehrswert der Gebäude auf den betreffenden Grundstücken nach 20 Jahren noch gleich hoch sein werde und der Beklagte diesen nicht mit seinen Geschwistern zu teilen habe, weshalb die Kosten für die Erstellung der Bauten nicht im vollen Umfang zugelassen werden dürften, habe sich die Vorinstanz in Erwägung Ziff. 7.3.2 auseinandergesetzt. Die Kläger gingen auch hier nicht näher auf die Argumente der Vorinstanz ein (mit Hinweis auf E. 3.2.2). Das Obergericht hat angefügt, die Vorbringen der Kläger vermöchten zudem nicht zu überzeugen, und die Gründe dafür dargelegt (E. 3.2.3 S. 9 f. des angefochtenen Urteils).

E. 6.2.3

Das Obergericht hat die Berufung der Kläger abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Sein Nichteintreten auf die Berufung in den vorgenannten zwei Punkten gehört somit zu den Urteilsgründen, die das Urteilsdispositiv tragen. Indem das Obergericht davon ausgegangen ist, die Berufungsvorbringen in den vorgenannten zwei Punkten seien "zudem" nicht überzeugend, hat es sein Urteil auf eine zweite (alternative) Begründung gestützt, die sein Urteil ebenfalls trägt. Unter diesen Umständen aber haben die Kläger jede der Begründungen, die auch je für sich das angefochtene Urteil zu stützen vermögen, in einer den formellen Anforderungen genügenden Weise anzufechten, ansonsten auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werden kann (BGE 119 Ia 13 E. 2 S. 16; 133 IV 119 E. 6.3 S. 120 ; 138 I 97 E. 4.1.4 S. 100). Die Kläger befassen sich einzig mit der materiell-rechtlichen Begründung des Obergerichts (S. 11 ff. Ziff. 8-10 der Beschwerdeschrift), übergehen hingegen mit Stillschweigen, dass das Obergericht auf ihre Berufung zu diesen Fragen nicht eingetreten ist. Bleibt damit eine von zwei selbstständigen Begründungen unangefochten, ist es auch das Urteil selbst, und für einen blossen Streit um Entscheidungsgründe, da sie für sich allein keine Beschwerde bedeuten, ist die Beschwerde nicht gegeben (BGE 111 II 398 E. 2b S. 399/400; NICOLAS VON WERDT, Die Beschwerde in Zivilsachen. Ein Handbuch für Beschwerdeführer und Beschwerdegegner, 2010, S. 137 Rz. 608 und 609; FABIENNE HOHL, Procédure civile, Tome 2: Compétence, délais, procédures et voies de recours, 2. Aufl. 2010, S. 536 N. 3027; je mit Hinweisen).

E. 6.3

Soweit die Kläger ihre Gewinnbeteiligungsforderungen auf eine Zweckentfremdung landwirtschaftlicher Grundstücke des Beklagten stützen, kann auf ihr Beschwerde aus den dargelegten Gründen nicht eingetreten werden.

E. 7

Insgesamt muss die Beschwerde abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Die Kläger werden damit kosten-, nicht hingegen entschädigungspflichtig, zumal keine Vernehmlassungen eingeholt wurden (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

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