

BGer 5A_669/2012 vom 25. Januar 2013

Bundesgericht, 2013-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_669_2012

FR: TF 5A_669/2012 du 25 janvier 2013

IT: TF 5A_669/2012 del 25 gennaio 2013

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Entscheid betrifft die Voraussetzungen für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts (Art. 47 BGG) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG ; vgl. BGE 129 III 693 E. 3 S. 695) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit (vgl. Urteil 5C.104/2004 vom 18. August 2004 E. 1.1), deren Streitwert bei einem Vorkaufspreis von Fr. 68'624.40 den gesetzlichen Mindestbetrag übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG ; vgl. BGE 97 II 277 E. 1 S. 280). Er ist kantonal letztinstanzlich (Art. 75 BGG), lautet zum Nachteil der Beschwerdeführer (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer beantragen lediglich, das erstinstanzliche Urteil zu bestätigen, doch ergibt sich aus der Beschwerde- und der Entscheidbegründung, dass sie die Abweisung der Klage verlangen (Art. 42 Abs. 1 BGG vgl. BGE 136 V 131 E. 1.2 S. 135 f.; Urteil 5A_25/2008 vom 14. November 2008 E. 3, in: Praxis 98/2009 Nr. 100 S. 669, nicht veröffentlicht in BGE 135 III 153). Auf die fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG) erhobene Beschwerde kann eingetreten werden.

E. 2

Streitig ist, ob der Beschwerdegegner das Vorkaufsrecht des Pächters am landwirtschaftlichen Grundstück Nr. yyyy rechtsgültig ausgeübt hat. Im Einzelnen geht es um Folgendes:

E. 2.1

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG ein Vorkaufsrecht, wenn (a.) die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) 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. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts kennt das BGG keine Sondervorschriften. Es gilt der für die gesetzlichen Vorkaufsrechte massgebende Art. 681a ZGB , der mit der ZGB-Revision von 1991/94 neu geschaffen wurde und inhaltlich im Wesentlichen die Lehre und Rechtsprechung zum Vorkaufsrecht kodifiziert (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGG] sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches [Immobiliarsachenrecht] und des Obligationenrechts [Grundstückkauf] vom 19. Oktober 1988, BBl 1988 III 953, S. 1069 f. Ziff. 312.1). Mit der Marginalie " Ausübung " sieht Art. 681a ZGB unter anderem vor, dass der Verkäufer die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen muss (Abs. 1), dass der Vorkaufsberechtigte, der sein

Recht ausüben will, es innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend machen muss (Abs. 2) und dass der Vorkaufsberechtigte seinen Anspruch innerhalb dieser Frist gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks geltend machen kann (Abs. 3).

E. 2.2

Gestützt auf das im Pachtprozess ergangene Urteil (Bst. A.d) hat das Kantonsgericht dafürgehalten, der Beschwerdegegner erfülle die Voraussetzungen für die Geltendmachung des Pächtervorkaufsrechts gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG (E. 6 S. 14 f. des angefochtenen Entscheids). Es hat festgestellt, dass der Beschwerdegegner mit der Anzeige des Grundbuchamtes vom 15. Mai 2007 vom Abschluss und Inhalt des Kaufvertrags zwischen der Erbengemeinschaft A._____ und den Beschwerdeführern Kenntnis erhalten habe. Die Dreimonatsfrist für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts habe damit unmittelbar nach Erhalt der Anzeige, d.h. frühestens ein bis zwei Tage nach dem 15. Mai 2007 zu laufen begonnen. Der Beschwerdegegner habe sein Pächtervorkaufsrecht gegenüber dem Grundbuchamt zwar mit Schreiben vom 18. Juni 2007 geltend gemacht, doch sei dessen Weiterleitung an die Erbengemeinschaft als Verkäuferin und damals im Grundbuch eingetragene Eigentümerin der Parzelle Nr. yyyy nicht nachgewiesen. Innerhalb der Dreimonatsfrist sei hingegen die Klage des Beschwerdegegners vom 18. Juni 2007 betreffend Pacht mit Verfügung vom 12. Juli 2007 der Erbengemeinschaft zugestellt worden. Darin habe die Verkäuferin und damalige Eigentümerin der Parzelle Nr. yyyy zur Kenntnis nehmen können und müssen, dass der Beschwerdegegner sich als Pächter dieses landwirtschaftlichen Grundstücks betrachte und in dieser Eigenschaft seinen Willen zum Ausdruck gebracht habe, die Bewirtschaftung dieser Pachtparzelle weiterhin wahrzunehmen resp. das ihm zustehende Vorkaufsrecht auszuüben. In der Klage vom 18. Juni 2007 habe der Beschwerdegegner eine hinreichend klare, vorbehalt- und bedingungslose Erklärung abgegeben, von seinem Pächtervorkaufsrecht Gebrauch machen zu wollen. Nebst der Eindeutigkeit des Wortlauts spreche auch der Gesamtkontext dafür. Denn in der Klage sei zu lesen, der Beschwerdegegner ersuche um Erstreckung des festzustellenden Pachtvertrags, "jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass ich das inzwischen verkaufte Grundstück nicht mittels des mir zustehenden Vorkaufsrechts für Grundstücke erwerben kann. ... Mit Feststellung eines ordentlichen Pachtverhältnisses und somit der Kündigung auf den nächst möglichen Termin per 31.12.2012 steht mir das Vorkaufsrecht zu, welches ich auch bei der Bezirksschreiberei C._____, Grundbuchamt, schriftlich, gem. Art. 47 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht BGG, geltend machte". Aufgrund der zitierten Begründung aus der Klage hat für das Kantonsgericht kein Zweifel am rechtsgenügend erklärten Willen des Beschwerdegegners zur Ausübung des Pächtervorkaufsrechts an der Parzelle Nr. yyyy und damit insgesamt an der rechtsgültigen Ausübung des Vorkaufsrechts bestanden (E. 4 S. 11 ff. des angefochtenen Entscheids).

E. 2.3

Auf die Erfüllung der Voraussetzungen für die Geltendmachung des Pächtervorkaufsrechts gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG kommen die Beschwerdeführer vor Bundesgericht nicht mehr zurück, so dass sich darauf einzugehen erübrigt (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 42 Abs. 2 BGG ; vgl. BGE 137 III 580 E. 1.3 S. 584). Streitig sind die Fragen nach dem Adressaten, der Form und dem Inhalt der Ausübungserklärung.

E. 3

Adressat der Ausübungserklärung ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks (Art. 681a Abs. 3 ZGB) und hier die Erbengemeinschaft A. _____ als Verkäuferin gewesen, die bis am 2. Dezember 2008 (Bst. B.b) und damit während der gesamten, ab dem 16. bzw. 17. Mai 2007 laufenden Ausübungsfrist von drei Monaten als Eigentümerin der Parzelle Nr. yyyy im Grundbuch eingetragen war. Anders als nach Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; AS 1952 403 S. 407) kann die Ausübungserklärung nicht mehr gegenüber dem Grundbuchamt erfolgen. Wird die Ausübungserklärung gleichwohl gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben, könnte sich die Frage stellen, ob das Grundbuchamt als Erklärungsbote anzusehen ist, wenn es die Ausübungserklärung rechtzeitig dem richtigen Adressaten ausrichtet. Da die Erfüllung dieser Voraussetzung nach den kantonsgerichtlichen Feststellungen nicht nachgewiesen ist, kann die Frage dahingestellt bleiben (bejaht im Urteil 5C.205/1993 vom 16. März 1994 E. 4b/aa). Adressat der Ausübungserklärung war im vorliegenden Fall die Erbengemeinschaft A. _____.

E. 4

Das Gesetz enthält keine Formvorschrift für die Ausübungserklärung. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kann auf die bisherige Praxis abgestellt werden (vgl. E. 2.1 hiavor). Danach bedarf die Ausübungserklärung zu ihrer Gültigkeit keiner besonderen Form (vgl. BGE 73 II 162 E. 5 S. 168). Die Erklärung kann auch in prozessrechtlicher Form abgegeben werden und erreicht den Empfänger alsdann durch die gerichtliche Zustellung der entsprechenden Eingabe (vgl. MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, N. 227 zu aArt. 681 ZGB mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts vom 5. Dezember 1963, in: SJ 86/1964 S. 320). Wird das Pachtverhältnis - wie hier am 13. April 2007 "per sofort" - gekündigt und der Pachtgegenstand am 14. Mai 2007 verkauft (Bst. A.a), kann das Vorliegen einer Pacht im Sinne von Art. 47 BGG vorfrageweise im Verfahren betreffend das Vorkaufsrecht geprüft werden, wenn der angebliche Pächter das Vorkaufsrecht auszuüben erklärt hat (so z.B. im Urteil 4C.38/2005 vom 24. Juni 2005, in: ZBGR 87/2006 S. 292 ff.). Will aber der Pächter die Pacht gerichtlich feststellen lassen und für den Fall, dass ihm das Eigentum am Pachtgrundstück nicht zugewiesen wird, die Pacht auch gerichtlich erstrecken lassen (Bst. A.c), kann er das Vorkaufsrecht gleichzeitig mit der Einleitung des Pachtprozesses ausüben. Bis zum rechtskräftigen Urteil im Pachtprozess bleibt das (ausgeübte) Vorkaufsrecht in der Schwebe (vgl. zu derartigen Verfahrenslagen: LORENZ STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, 2009, S. 41 ff., vorab N. 104-106 und N. 111-115). Ob die Ausübungserklärung dabei im Rahmen des Pachtprozesses selbst oder sonstwie abgegeben wird, erscheint von der Form her betrachtet als unerheblich. Die vorliegend in der Klage erklärte Ausübung des Vorkaufsrechts ist insoweit zulässig.

E. 5

Inhaltlich muss die Ausübungserklärung bestimmt und eindeutig sowie bedingungslos und vorbehaltlos sein. Im Einzelnen ergibt sich dazu Folgendes:

E. 5.1

Die Erklärung, das Vorkaufsrecht auszuüben, ist als einseitiges Gestaltungsgeschäft nach den allgemeinen für Willenserklärungen massgebenden Regeln auszulegen (vgl. BGE 109 II 219 E. 2c S. 224/225; 121 III 6 E. 3c S. 10). Die Frage lautet dahin gehend, wie die Erbengemeinschaft die einseitige Erklärung des Beschwerdegegners namentlich auf Grund

der Umstände, die ihr in jenem Zeitpunkt bekannt waren, in guten Treuen verstehen durfte und musste (Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 4.3, in: ZBGR 90/2009 S. 222, nicht veröffentlicht in BGE 134 III 332 ; vgl. SIMONIUS/SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. I, 1995, S. 359 § 11 N. 39).

E. 5.2

Die Erklärung, mit der das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, muss bestimmt und eindeutig sein (vgl. BGE 109 II 245 E. 7b S. 253; 117 II 30 E. 2a S. 32). Die inhaltlichen Anforderungen dürfen freilich auch nicht überspannt werden. Die briefliche Äusserung "Der Unterzeichnete beharrt auf die Ausübung des ihm zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes" bringt unmissverständlich und in endgültiger Art zum Ausdruck, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, und es muss nicht eigens gesagt werden, "dass nun wirklich von dem Recht Gebrauch gemacht werde" (vgl. BGE 91 II 239 Bst. A S. 240 und E. 5 S. 245; weitere Beispiele bei STREBEL, a.a.O., S. 401 N. 1325 f.; für die gültige Ausübung ["il se propose de vous les acquérir au prix déjà fixé"] eines Rückkaufsrechts: BGE 109 II 219). Den Anforderungen an die Bestimmtheit und Eindeutigkeit in diesem Sinne genügt die vorliegend abgegebene Erklärung. Der Beschwerdegegner hat in seiner Klage um Erstreckung des festzustellenden Pachtvertrags ersucht, "jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass ich das inzwischen verkaufte Grundstück nicht mittels des mir zustehenden Vorkaufsrechts für Grundstücke erwerben kann". Er hat ergänzt, dass ihm das Vorkaufsrecht gemäss Art. 47 BGGB zusteht, "welches ich auch bei der Bezirksschreiberei C._____, Grundbuchamt, [...] geltend machte". Gerade die Wendung, er habe das Vorkaufsrecht "auch" beim Grundbuchamt geltend gemacht, verdeutlicht, dass er sein Vorkaufsrecht nunmehr gegenüber der Erbengemeinschaft auszuüben erklärt. Die Erklärung des Beschwerdegegners kann in guten Treuen nicht anders verstanden werden. Sie beinhaltet nicht bloss einen Wunsch oder eine Absicht, sondern verleiht dem Willen, das Vorkaufsrecht an der gepachteten Parzelle Nr. yyyy auszuüben, rechtsgenügend Ausdruck.

E. 5.3

Die Erklärung, mit der das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, muss vorbehaltlos und bedingungslos sein; 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 Ablauf der Ausübungsfrist, so ist eben eine wirkliche, gültige Erklärung innerhalb derselben nicht erfolgt (vgl. BGE 81 II 239 E. 1 S. 245; 117 II 30 E. 2a S. 32). Nicht ausgeschlossen ist hingegen, mit der Ausübungserklärung Vorbehalte anzumelden, die von ihr vollständig unabhängig sind oder das mit der Ausübung wirksam gewordene Kaufrechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten betreffen (vgl. Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 5.2, in: ZBGR 90/2009 S. 223, nicht veröffentlicht in BGE 134 III 332). Keinen unzulässigen Vorbehalt enthält die Erklärung des Beschwerdegegners, er ersuche um Erstreckung des festzustellenden Pachtvertrags, "jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass ich das inzwischen verkaufte Grundstück nicht mittels des mir zustehenden Vorkaufsrechts für Grundstücke erwerben kann". Der Vorbehalt bezieht sich nicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern unmissverständlich auf die Erstreckung der Pacht, die nicht notwendig ist und hinfällig wird, wenn das Eigentum am Pachtgegenstand aufgrund der

Ausübung des Vorkaufsrechts dem Beschwerdegegner zugewiesen werden sollte. Der Vorbehalt verdeutlicht zusätzlich, dass der Beschwerdegegner auf der Ausübung seines Vorkaufsrechts beharrt (E. 5.2 soeben). Seine Erklärung genügt auch diesbezüglich den inhaltlichen Anforderungen.

E. 6

Die Erklärung des Beschwerdegegners, sein Pächtervorkaufsrecht auszuüben, hat sich an die Erbengemeinschaft A. _____ als Verkäuferin und Eigentümerin der Parzelle Nr. yyyy gerichtet (E. 3), ist in der Klage betreffend Pacht zulässigerweise enthalten gewesen (E. 4) und hat den inhaltlichen Anforderungen genügt (E. 5). Dass der Erbengemeinschaft A. _____ die Ausübungserklärung des Beschwerdegegners durch gerichtliche Zustellung vor Ablauf der Ausübungsfrist zugegangen ist, bestreiten die Beschwerdeführer nicht. Das Vorkaufsrecht des Pächters ist somit rechtsgültig ausgeübt worden. Die Beschwerde muss aus den dargelegten Gründen abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist.

E. 7

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer kosten-, hingegen nicht entschädigungspflichtig, zumal der Beschwerdegegner weder zur Vernehmlassung in der Sache eingeladen wurde noch im Gesuchsverfahren eine Stellungnahme eingereicht hat (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 1 BGG).

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