

BGer 5A_671/2012 vom 7. März 2013

Bundesgericht, 2013-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_671_2012

FR: TF 5A_671/2012 du 7 mars 2013

IT: TF 5A_671/2012 del 7 marzo 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. 30'960.-- 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 des Beschwerdeführers (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer beantragt lediglich, das erstinstanzliche Urteil zu bestätigen, doch ergibt sich aus der Beschwerde- und der Entscheidbegründung, dass er die Abweisung der Klage verlangt (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. zzzz rechtzeitig 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

Der Hauptstreitpunkt im kantonalen Verfahren hat die Einhaltung der dreimonatigen Ausübungsfrist betroffen. Zum Beginn der Frist hat das Kantonsgericht festgestellt, die Erwerbsbewilligung an den Beschwerdeführer vom 23. August 2007, die auch dem Beschwerdegegner mitgeteilt worden sei, habe für die Ausübung des Vorkaufsrechts keine zivilrechtliche Bedeutung, weil sie vor dem Abschluss des Kaufvertrags und damit vor Eintritt des Vorkaufsfalls erteilt worden sei, in einem Zeitpunkt also, in dem der Beschwerdegegner noch nicht gewusst habe, ob es zum Vorkaufsfall komme. Unbewiesen sei sodann, dass das Grundbuchamt dem Beschwerdegegner mit Schreiben vom 13. September 2007 den Verkauf der Parzelle Nr. zzzz mitgeteilt habe. Die Veröffentlichung des Kaufs im Amtsblatt vom www schliesslich habe den Kaufpreis als wesentlichen Inhalt des Kaufvertrags nicht genannt. Vom Inhalt des Vertrags, namentlich vom Kaufpreis, habe der Beschwerdegegner erst im Rahmen der Einholung einer Erwerbsbewilligung erfahren, die ihm das Landwirtschaftliche Zentrum D. _____ mit Verfügung vom 8. September 2008 samt Preisangabe für die Parzelle Nr. zzzz erteilt habe. Die dreimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts habe somit frühestens ein bis zwei Tage nach dem 8. September 2008 zu laufen begonnen. Mit der Klage vom 1. Dezember 2008 an das Bezirksgericht habe der Beschwerdegegner das Vorkaufsrecht prozessual gegenüber der Erbengemeinschaft A. _____ und gegenüber dem Beschwerdeführer geltend gemacht. Von dieser Klage sei der Gegenpartei wenige Tage nach dem 1. Dezember 2008 eine Orientierungskopie zugegangen, was im Übrigen unbestritten sei. Als Ergebnis der Würdigung hat das Kantonsgericht festgehalten, dem Beschwerdegegner sei der Beweis dafür gelungen, dass seine Ausübungserklärung der mit dem Vorkaufsrecht belasteten Partei innert der Dreimonatsfrist zur Kenntnis gelangt sei (E. 4 S. 8 ff. des angefochtenen Entscheids).

E. 2.3

Der Beschwerdeführer wendet ein, das Kantonsgericht habe sowohl den Beginn der Verwirkungsfrist als auch den Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts offensichtlich unrichtig festgestellt. Mit Bezug auf den Fristbeginn stellt er den Beweisantrag, beim Landwirtschaftlichen Zentrum D. _____ eine amtliche Erkundigung zum Zeitpunkt einzuholen, in dem der Beschwerdegegner sein Gesuch um Bewilligung des Erwerbs des Grundstücks Nr. zzzz gestellt habe, die ihm am 8. September 2008 erteilt worden sei.

E. 3

Zum Zeitpunkt des Fristbeginns hat das Kantonsgericht festgestellt, erst mit Kenntnis des Kaufpreises hätten dem Beschwerdegegner die drei Monate zur Ausübung des Vorkaufsrechts zu laufen begonnen. Diese Kenntnis habe der Beschwerdegegner erstmals mit der Bewilligung zum Erwerb der Parzelle Nr. zzzz vom 8. September 2008 erhalten. Dass das Grundbuchamt dem Beschwerdegegner mit Schreiben vom 13. September 2007 den Verkauf der Parzelle Nr. zzzz mitgeteilt habe, sei eine unbewiesene Tatsache.

E. 3.1

Der Vorkaufsberechtigte, der sein Recht ausüben will, muss es innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend machen (Art. 681a Abs. 2 ZGB). Es handelt sich - wie bisher (vgl. BGE 109 II 245 E. 7a S. 252) - um eine Verwirkungsfrist (vgl. Botschaft, a.a.O., S. 1073 f. und S. 1081 f.). Den Vorkaufsberechtigten trifft die Beweislast für die fristgerechte Ausübung, d.h. für den Zeitpunkt des Fristbeginns und für denjenigen der Rechtsausübung (allgemein für Verwirkungsfristen: BGE 92 I 253 E. 3 S. 257). Hat aber der Verkäufer den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags entgegen Art. 681a Abs. 1 ZGB nicht in Kenntnis gesetzt, trägt er die Beweislast dafür, dass der Vorkaufsberechtigte vom Verkauf früher als von ihm zugegeben ausreichende Kenntnis hatte (für ein gesetzliches Vorkaufsrecht: BGE 73 II 162 E. 5 S. 168).

E. 3.2

Die dreimonatige Ausübungsfrist beginnt ab Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages (Art. 681a Abs. 2 ZGB). Mit "Inhalt des Vertrags" sind nicht nur die für das Zustandekommen eines bestimmten Kaufvertrags unerlässlichen Elemente gemeint, sondern alle wesentlichen Bedingungen des konkreten Vertrages, die für den Entschluss, das Vorkaufsrecht auszuüben, bedeutsam sind (vgl. BGE 83 II 517 E. 2 S. 519 f.). Dazu gehört grundsätzlich auch der Kaufpreis (vgl. BGE 109 II 245 E. 7b S. 253).

E. 3.3

Die kantonsgerichtliche Feststellung, es sei unbewiesen, dass das Grundbuchamt dem Beschwerdegegner den Verkauf angezeigt habe, rügt der Beschwerdeführer als "offensichtlich unrichtig" (Art. 97 Abs. 1 BGG), d.h. als willkürlich. Willkür in der Sachverhaltsfeststellung und in der Beweiswürdigung liegt vor, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges Beweismittel, das für den Entscheid wesentlich sein könnte, unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen getroffen hat. Vorausgesetzt ist dabei, dass die angefochtene Tatsachenermittlung den Entscheid im Ergebnis und nicht bloss in der Begründung als willkürlich erscheinen lässt (Art. 9 BV ; vgl. BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234).

E. 3.4

Der Beschwerdeführer macht geltend, der Grundbuchverwalter habe unterschriftlich das Gegenteil bestätigt und der Vertreter des Beschwerdegegners selber habe den Erhalt des Formulars zugegeben (S. 8 Ziff. 11 und 12 der Beschwerdeschrift). In seiner Vernehmlassung geht der Beschwerdegegner auf diese Vorbringen des Beschwerdeführers mit keinem Wort ein.

E. 3.4.1

Gesetzliche Anzeigepflichten bestehen für den Verkäufer (Art. 681a Abs. 1 ZGB) und für das Grundbuchamt (Art. 969 Abs. 1 ZGB). In Ziff. 7 lit. c des Kaufvertrags vom 12. September 2007 wurde das Grundbuchamt zusätzlich ermächtigt, den Beschwerdegegner über den Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages in Kenntnis zu setzen (Bst. A.b). Das Grundbuchamt will den Beschwerdegegner mit Schreiben vom 13. September 2007 über das Rechtsgeschäft informieren und auf die gesetzlichen Bestimmungen des Pächtervorkaufsrechts hingewiesen haben (Bst. A.d), doch hat das Kantonsgericht die Mitteilung als unbewiesen bezeichnet. Bei dieser Mitteilung handelt es sich um ein Formular "Anzeige", in dem die Art des Rechtsgeschäfts, die Vertragsparteien, das

Grundstück, der Preis und der Eigentumsantritt angegeben werden. Beigeheftet ist das zu retournierende Formular "Erklärung", der unterschreibende Empfänger habe das betreffende Rechtsgeschäft zur Kenntnis genommen, wobei alle Angaben zum Rechtsgeschäft nochmals wiederholt werden und zusätzlich der Text von Art. 47 BGGB wiedergeben wird.

E. 3.4.2

Die unterschriftliche Bestätigung des Grundbuchamtes, der Kaufvertrag sei dem Beschwerdegegner angezeigt worden, ist für sich allein noch kein Beweis tatsächlich erfolgter Anzeige. Versehen können unterlaufen.

E. 3.4.3

Die Darstellung des Beschwerdeführers trifft hingegen zu, dass W. _____ dem stellvertretenden Bezirksschreiber am 7. Juli 2008 eine E-Mail gesendet und darin im Auftrag des Beschwerdegegners mitgeteilt hat, dass der Beschwerdegegner "mindestens bei den beiden im Amtsblatt veröffentlichten Parzellen Nr. yyyy und zzzz eine Anfrage hätte erhalten müs[s]en, ob er sein Vorkaufsrecht ausüben will (er erhielt lediglich die Anzeige des Kaufvertrages und eine Erklärung zum r[R]etournieren, in welcher er den Verkauf hätte zur Kenntnis nehmen sollen - da er dies nicht tat, hätte er mindestens eine Anfrage zur allfälligen Ausübung seines Vorkaufsrechtes erhalten sollen und dieses Anliegen hatte er Ihnen mündlich ja bereits mitgeteilt)" (Klage-Beilage Nr. 5).

E. 3.4.4

Dass das Kantonsgericht dieses Schreiben nicht berücksichtigt hat, lässt seine Beweiswürdigung als einseitig und damit willkürlich erscheinen. Immerhin bestätigt der Beschwerdegegner, dass er die Anzeige des Kaufvertrages und die zu retournierende Erklärung mit Bezug auf die Parzelle Nr. zzzz erhalten hat. Zweifel daran, dass es sich nicht um das amtliche Formular handeln könnte, das das Grundbuchamt dem Beschwerdegegner zugestellt haben will, sind weder belegt noch begründet. Nicht bewiesen ist damit allerdings der Zeitpunkt, in dem der Beschwerdegegner die Anzeige des Grundbuchamtes erhalten hat. Der Beschwerdeführer begnügt sich denn auch mit der Feststellung, dass der Beschwerdegegner im Juli 2008 und nicht schon Mitte September 2007 durch Anzeige des Grundbuchamtes sichere Kenntnis vom Vorkaufsfall erhalten habe.

E. 3.4.5

Es kommt hinzu, dass der Beschwerdegegner im Verfahren vor Bezirksgericht geltend gemacht hat, W. _____, Treuhänder, E. _____, habe in seinem Auftrag mit Mail vom 7. Juli 2008 erklärt, dass er mit Bezug auf die Parzelle Nr. zzzz von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch mache (act. 85 der bezirksgerichtlichen Akten und E. 4 S. 9 des bezirksgerichtlichen Urteils). Unter Willkürgesichtspunkten muss somit angenommen werden, die Kenntnis, die für den Entschluss, das Vorkaufsrecht auszuüben, erforderlich war, sei im Juli 2008 vorhanden gewesen.

E. 3.5

Aus den dargelegten Gründen erweist sich die kantonsgerichtliche Feststellung als willkürlich, der Beschwerdegegner habe erst nach Erhalt der Erwerbsbewilligung vom 8. September 2008 ausreichende Kenntnis vom Inhalt des am 12. September 2007 geschlossenen Kaufvertrags gehabt. Desgleichen erscheint die Annahme als willkürlich, der Beschwerdeführer habe den Beweis früherer Kenntnis nicht erbracht. Auszugehen ist

vielmehr davon, dass der Beschwerdegegner aufgrund seiner eigenen Darstellung im Juli 2008 ausreichende Kenntnis vom Vorkaufsfall hatte. Dass er dabei das Formular "Erklärung" behalten und nicht retourniert hat, ist für die Kenntnis vom Vorkaufsfall entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners unerheblich.

E. 4

Aufgrund seiner tatsächlichen Annahmen hatte das Kantonsgericht keinen Grund zur Prüfung, ob der Beschwerdegegner sein Vorkaufsrecht mit seiner E-Mail vom 7. Juli 2008 oder den späteren Schreiben und Mitteilungen an die Bezirksschreiberei bzw. an das Grundbuchamt sowie an den damaligen Rechtsvertreter der Erbgemeinschaft rechtzeitig ausgeübt hat (act. 85 f. der bezirksgerichtlichen Akten mit Hinweis auf Klage-Beilagen Nrn. 5-9).

E. 4.1

Adressat der Ausübungserklärung ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks (Art. 681a Abs. 3 ZGB). Der Beschwerdegegner will sein Vorkaufsrecht mit Schreiben vom 28. August 2008 an den damaligen Rechtsvertreter der Erbgemeinschaft A. _____ ausgeübt haben (S. 3 der Vernehmlassung mit Hinweis auf die Klage-Beilage Nrn. 8 und 9). Seit dem 23. Mai 2008 ist der Beschwerdeführer als Eigentümer der Parzelle Nr. zzzz im Grundbuch eingetragen (Bst. A.c). Da der Beschwerdegegner um die Handänderung aufgrund der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt nachweislich seit www (Bst. A.d). wusste, konnte sich seine Ausübungserklärung gültig nur mehr an den Beschwerdeführer als Dritterwerber, hingegen nicht mehr an die Erbgemeinschaft als Verkäuferin richten (vgl. BGE 92 II 147 E. 4 S. 155 ff.; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, N. 234 zu aArt. 681 ZGB). Entgegen der Darstellung des Beschwerdegegners ist nicht festgestellt und bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der damalige Rechtsvertreter der Erbgemeinschaft auch den Beschwerdeführer als Käufer vertreten hat. Aus der vom Beschwerdegegner verfassten Klageschrift vom 1. Dezember 2008 (S. 1) geht vielmehr hervor, dass nur die Erbgemeinschaft A. _____ als Beklagte 2 anwaltlich vertreten ist (act. 37: "die Beklagten zu 2. vert. d. RA V. _____"), hingegen nicht der Beschwerdeführer als Beklagter 1. Dasselbe belegen die gerichtlichen Verfügungen bis zum Schreiben vom 3. Juni 2009, in dem der heutige Rechtsvertreter des Beschwerdeführers dessen Interessenwahrung angezeigt hat (act. 55). Damit übereinstimmend hat der damalige Rechtsvertreter in seiner Anzeige vom 24. September 2009, dass er das Mandat niederlege, als seine Klientschaft ausdrücklich die Erbgemeinschaft und deren Mitglieder genannt (act. 72 der bezirksgerichtlichen Akten).

E. 4.2

Alle weiteren Mitteilungen, die der Beschwerdegegner als Ausübung des Vorkaufsrechts verstanden wissen will, haben sich an die Bezirksschreiberei bzw. an das Grundbuchamt gerichtet. 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 weder behauptet noch nachgewiesen ist, kann die Frage dahingestellt bleiben (bejaht im Urteil 5C.205/1993 vom 16. März 1994 E. 4b/aa). Beim Abschluss des

einen Vorkaufsfall bildenden Vertrags darf ein Dritter, die Urkundsperson oder, wenn es das kantonale Recht zulässt, das Grundbuchamt bestimmt werden, denen gegenüber der Berechtigte seine Ausübungserklärung mit Wirkung für den jeweiligen Eigentümer abgeben kann (vgl. SIMONIUS/SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. I, 1995, S. 360 f. § 11 N. 42). Eine Bezeichnung des Grundbuchamtes oder der Notare der Bezirksschreiberei als Stellvertreter zur Entgegennahme der Ausübungserklärung liegt nicht vor. Deren Befugnisse sind im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag klar umschrieben (Bst. A.b). Das Grundbuchamt wurde ermächtigt, den Beschwerdegegner über den Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages in Kenntnis zu setzen (Ziff. 7 lit. c), und die Notare der Bezirksschreiberei wurden beauftragt und ermächtigt, die Handänderung beim Grundbuchamt zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden, sobald die Ausübungsfrist (3 Monate ab Kenntnis) für ein allfälliges Vorkaufsrecht des Beschwerdegegners abgelaufen oder das Vorkaufsrechtsverfahren beendet ist (Ziff. 10 des Kaufvertrags). Zu einer Entgegennahme der Ausübungserklärung in Abweichung von der gesetzlichen Regelung gemäss Art. 681a Abs. 3 ZGB waren sie somit nicht ermächtigt.

E. 4.3

Gegenüber dem mit dem Vorkaufsrecht belasteten Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegner das Vorkaufsrecht nach dem Gesagten erstmals mit der Klage vom 1. Dezember 2008 ausgeübt. Muss aber angenommen werden, der Beschwerdegegner habe vom Vorkaufsfall im Juli 2008 Kenntnis gehabt (E. 3 hiervor), hätte seine Ausübungserklärung dem Beschwerdeführer im Oktober 2008 und nicht erst im Dezember 2008 zugehen müssen. Der Beschwerdegegner hat sein Vorkaufsrecht somit nicht innert der gesetzlichen Frist gegenüber dem Beschwerdeführer als richtigem Adressaten geltend gemacht (vgl. zur Fristwahrung: BGE 73 II 162 E. 5 S. 168; MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 221 zu aArt. 681 ZGB).

E. 5

Bei diesem Ergebnis ist die Beschwerde gutzuheissen und die Klage abzuweisen. Es erübrigt sich auf die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers, namentlich auf dessen Beweisantrag einzugehen. Dem Verfahrensausgang entsprechend wird der Beschwerdegegner kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG). Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege (Art. 64 BGG) wird damit gegenstandslos. Zur Regelung der Kosten und Entschädigungen des kantonalen Verfahrens muss die Sache an das Kantonsgericht zurückgewiesen werden (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

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