

# **BGer 5D 23/2012 vom 19. April 2012**

Bundesgericht, 2012-04-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5D\\_23\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5D_23_2012)

FR: TF 5D 23/2012 du 19 avril 2012

IT: TF 5D 23/2012 del 19 aprile 2012

## **Regeste**

Zusprechung des Eigentums | Sachenrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid ( Art. 75 und Art. 90 BGG ), der die Ausübung eines Vorkaufsrechts und damit eine Zivilsache ( Art. 72 Abs. 1 BGG ) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit betrifft. Deren Streitwert beträgt nach der Behauptung des Beschwerdeführers Fr. 25'000.--. Da der gesetzliche Mindestbetrag von Fr. 30'000.-- ( Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG ) nicht erreicht wird und der Beschwerdeführer auch nicht behauptet, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ( Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ), steht nur die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ( Art. 113 BGG ) offen.

### **E. 1.2**

Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann einzig die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden ( Art. 116 BGG ). Dabei gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ). Die Rüge muss in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet werden ( BGE 135 III 397 E. 1.4 S. 400 f.; 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Die rechtssuchende Partei muss dabei anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids genau angeben, welches verfassungsmässige Recht durch den angefochtenen kantonalen Entscheid verletzt wurde, und im Einzelnen darlegen, worin die Verletzung besteht. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein ( BGE 133 II 396 E. 3 S. 399 f.; 133 III 393 E. 6 S. 397; 134 II 244 E. 2.2 S. 246).

### **E. 1.3**

Da die Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht auf Willkür beschränkt ist, kann es die Beschwerde mit einer Ersatzbegründung abweisen, sofern diese neue Begründung von der Vorinstanz nicht ausdrücklich verworfen wurde und ihrerseits vor dem Vorwurf einer Grundrechtsverletzung standhält ( BGE 128 III 4 E. 4c/aa S. 7; Urteil 5A\_652/2009 vom 18. Januar 2010 E. 1.4).

### **E. 2**

Das Obergericht erwog, der Beschwerdeführer verfüge nur dann über das gesetzliche Vorkaufsrecht nach Art. 47 BGG, wenn er im Zeitpunkt der Veräusserung des (landwirtschaftlichen) Grundstückes durch die Geschwister D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ Pächter desselben bzw. eines Teils davon gewesen sei. Die Pachtbestätigung vom 1. September 1987 habe kein neues Pachtverhältnis begründet, sondern es sei damit lediglich

bestätigt worden, dass der Beschwerdeführer in das seit 1958 bestehende, von seinem Vater eingegangene Pachtverhältnis eingetreten sei. Es könne auch nicht von einem formlos geschlossenen Pachtvertrag ausgegangen werden. Die damaligen Verpächter hätten am 26. März 2002 form- und fristgerecht per 1. Oktober 2006 gekündigt. Das Pachtverhältnis sei auch nicht stillschweigend über das Kündigungsdatum hinaus fortgesetzt worden. Namentlich sei dem Beschwerdeführer der Nachweis nicht gelungen, dass er nach dem 1. Oktober 2006 noch einen Pachtzins bezahlt hätte, und die geduldete Weiterbewirtschaftung des fraglichen Grundstücksteils sei lediglich als Gebrauchsüberlassung zu qualifizieren. Aus all diesen Gründen habe der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf Geltendmachung eines Pächtervorkaufsrechts und folglich keinen Anspruch auf Zusprechung des Eigentums.

### **E. 3**

Der Beschwerdeführer rügt Willkür in der Beweiswürdigung. Zu Unrecht stelle das Obergericht unter Hinweis auf das erstinstanzliche Urteil fest, ihm sei der Beweis misslungen, dass er nach der formellen Beendigung des Pachtverhältnisses einen Pachtzins an die Eigentümer geleistet habe. Diese Rüge geht an der Sache vorbei, denn: In rechtlicher Hinsicht steht unbestritten fest, dass das ursprüngliche Pachtverhältnis rechtsgültig gekündigt und damit rechtsgestaltend auf den 1. Oktober 2006 beendet wurde. Anders als der Beschwerdeführer und die Vorinstanz annehmen, geht es hier nicht um die Frage, ob das alte Pachtverhältnis im Sinne von Art. 8 Abs. 1 LPG (SR 221.213.2) stillschweigend fortgesetzt wurde, sondern ob sich die Vertragsparteien nach Vertragsende - zumindest konkludent - auf einen neuen Pachtvertrag geeinigt haben (Urteil 4C.38/2005 vom 24. Juni 2005 E. 3.2.3, publ. in ZBGR 87/2006 S. 295). Weil das Pächtervorkaufsrecht von der Pächtereigenschaft im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts abhängig ist ( Art. 47 BGGB ), sind hier einzig die Verhältnisse bis zur Ausübungserklärung am 23. Januar 2007 (s. Bst. A.c hiervor) massgebend. Nun behauptet der Beschwerdeführer aber nicht und führt auch keine Umstände an, aus welchen sich ergäbe, dass die Geschwister D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ in der Zeit nach der Kündigung bis und mit zum 23. Januar 2007 tatsächlich oder zumindest konkludent einen neuen Pachtvertrag mit ihm geschlossen hätten. Seine Willkürzüge betrifft Vorgänge, die sich nach der Ausübung des Vorkaufsrechts zugetragen haben sollen. Derart nachträgliches Parteiverhalten kann zwar auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen ( BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632; 129 III 675 E. 2.3 S. 680; 118 II 365 E. 1 S. 366). Ein Wille zum Vertragsschluss wird aber für den Zeitraum vor dem 23. Januar 2007 nicht einmal behauptet. Daher ist der gerügte Mangel für die Frage der Einigung auf einen neuen Pachtvertrag nicht relevant, und selbst wenn er tatsächlich bestünde, könnte seine Behebung für den Ausgang des Verfahrens gar nicht entscheidend sein; auf die Rüge ist daher nicht einzutreten ( Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 135 I 19 E. 2.2.2 S. 22). Mithin hat die Vorinstanz jedenfalls im Ergebnis willkürfrei festgestellt, dass der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts in keinem Pachtverhältnis zu den Verpächtern mehr stand, weshalb sie willkürfrei folgern konnte, dass er keinen Anspruch auf Geltendmachung eines Pächtervorkaufsrechts und folglich auch keinen solchen auf Zusprechung des Eigentums am fraglichen Grundstücksteil hat.

### **E. 4**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Angesichts des Verfahrensausgangs sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Die Beschwerdegegnerin musste lediglich zum Gesuch um aufschiebende Wirkung Stellung nehmen. Sie hat mit ihrem Antrag obsiegt, weshalb der

Beschwerdeführer sie für ihre Vernehmlassung zu entschädigen hat ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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