Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.39/2005 /blb

Urteil vom 4. August 2005
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer,
Bundesrichterin Hohl, Bundesrichter Marazzi,
Gerichtsschreiber Levante.

Parteien
W._____,
Kläger, Berufungskläger und Anschlussberufungsbeklagter,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hansjakob Zellweger,

gegen

1. X._____,
2. Y._____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Frank Th. Petermann,
3. Z._____,
Beklagte, Berufungsbeklagte und
Anschlussberufungskläger.

Gegenstand
Übertragung eines landwirtschaftlichen Gewerbes,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 21. Dezember 2004.

Sachverhalt:

A.
Am 2. August 1995 verstarb Landwirt V._____. Er hinterliess den Landwirtschaftsbetrieb L._____ in M._____ im Halte von rund 18 Hektaren Kulturland und etwas Wald. Gesetzliche Erben des Verstorbenen sind seine drei Geschwister X._____ und Y._____ sowie Z._____. W._____, der Sohn von Z._____ und Neffe des Erblassers, verfügt über einen landwirtschaftlichen Fähigkeitsausweis und ist seit 1995 Pächter des L._____. Am 27. Oktober 1995 erklärte W._____ gegenüber den drei gesetzlichen Erben, das Kaufsrecht im Sinne von Art. 25 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) am landwirtschaftlichen Gewerbe L._____ zum Ertragswert auszuüben. Im Frühjahr 1996 kaufte er von der Erbengemeinschaft das gesamte lebende und tote Inventar mit einem Gesamtkaufpreis von Fr. 173'834.–. In diesem Umfang gewährte die Erbengemeinschaft dem Käufer ein Darlehen. Die Erbengemeinschaft verweigerte W._____ die Übernahme des Betriebs mit der Begründung, das landwirtschaftliche Gewerbe sei wegen seiner ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig. Das Landwirtschaftsamt des Kantons Thurgau verwarf diesen Einwand mit Feststellungsentscheid vom 11. Dezember 2000. Die dagegen erhobenen Rechtsmittel blieben ohne Erfolg (zuletzt Urteil 5A.15/2002 des Bundesgerichts vom 27. September 2002).

B.

Am 14. September 1999 klagte W._____ gegen X._____ und Y._____ sowie Z._____ auf Übertragung des Eigentums am landwirtschaftlichen Gewerbe zum Ertragswert. Das Grundbuchamt A._____ sei anzuweisen, ihn Zug um Zug mit der Erstattung des Übernahmepreises als neuen Eigentümer einzutragen. Der von der ersten Instanz eingesetzte Gutachter G._____ schätzte den Verkehrswert des landwirtschaftlichen Gewerbes per Dezember 2000 insgesamt auf Fr. 2'078'800.– und per August 1995 auf Fr. 2'301'900.–. Mit Schreiben der Steuerverwaltung vom 6. Februar 2001 hielt diese fest, dass der Ertragswert per 1989 Fr. 238'500.– und per 10. September 1998 Fr. 324'800.– betrage. Mit Urteil vom 20. Februar 2003 übertrug das Bezirksgericht Münchwilen das Eigentum am landwirtschaftlichen Gewerbe L._____ zu einem Übernahmepreis von Fr. 500'000.– (Übernahme der bestehenden Grundpfandschulden und Barzahlung des Restbetrages) auf den Kläger und wies das Grundbuchamt A._____ an, diesen als neuen Kläger einzutragen, sobald der Kaufpreis bezahlt sei.

C.
Beide Parteien erhoben Berufung beim Obergericht des Kantons Thurgau. Der Kläger verlangte die Festlegung des Übernahmepreises auf Fr. 324'800.–, die Beklagten X._____ und Y._____ verlangten einen Übernahmepreis von Fr. 1'081'673.–. Z._____ liess sich nicht vernehmen. Das Obergericht gab den Parteien Gelegenheit, eine Ertragswertschätzung einzureichen. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2004 reichte der Kläger den mit Rechtskraftbescheinigung versehenen Entscheid des Landwirtschaftsamtes vom 30. August 2004 betreffend Genehmigung der Schätzung des Ertragswerts im Sinne von Art. 87 Abs. 2 BGBB ein. Der Kläger teilte mit, nach dieser Schätzung betrage der massgebliche Ertragswert für den Landwirtschaftsbetrieb L._____ ohne Pächterinvestition Fr. 289'600.–. Die Beklagten verzichteten auf eine Stellungnahme. In seinem Urteil vom 21. Dezember 2004 ging das Obergericht des Kantons Thurgau von einem Ertragswert von Fr. 289'600.– aus. Es nahm indessen besondere Umstände an, die eine Erhöhung des Übernahmepreises rechtfertigen und gelangte schliesslich in seinem Urteil vom 21. Dezember 2004 zu einem Preis von Fr. 570'000.–.

D.
Gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 21. Dezember 2004 erhob der Kläger staatsrechtliche Beschwerde und Berufung. In der Berufung stellt er den Antrag, der Übernahmepreis sei auf Fr. 324'800.– festzulegen, eventuell sei die Streitsache an die Vorinstanz zurückzuweisen. In ihrer Berufungsantwort und Anschlussberufung beantragen die Beklagten die Abweisung der Berufung und Festsetzung des Übernahmepreises auf Fr. 1'081'673.–. Der Kläger stellt den Antrag, die Anschlussberufung sei abzuweisen.

E.
Mit Urteil 5P.38/2005 vom 29. Juli 2005 hat das Bundesgericht die staatsrechtliche Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Der Rechtsstreit um den Übernahmepreis beim Kaufsrecht gemäss Art. 25 BGBB kann wegen Verletzung der privatrechtlichen Vorschriften des BGBB mit Berufung an das Bundesgericht getragen werden (Art. 43 OG). Der erforderliche Streitwert ist ohne weiteres erreicht (Art. 46 OG). Der Kläger ist als Kaufberechtigter zur Berufung legitimiert. Die beklagten Mitglieder der Erbengemeinschaft sind als notwendige Streitgenossenschaft passiv legitimiert. Allerdings hat sich Z._____ der Klage durch entsprechende Erklärung im kantonalen Verfahren von allem Anfang an unterzogen. Die (zulässige) Erklärung, sie sei zum Voraus bereit, sich dem Urteil zu unterziehen, ist auch im vorliegenden Verfahren zu beachten (BGE 100 II 440 E. 1 S. 441).

2.
Der Kläger wirft dem Obergericht eine Verletzung von Art. 8 ZGB vor.

2.1 Diese Bestimmung gibt der beweisverpflichteten Partei in allen Zivilrechtsstreitigkeiten unter anderem einen bundesrechtlichen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Sachvorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, wenn ein tauglicher Beweisantrag nach Form und Inhalt den Vorschriften des kantonalen Rechts entspricht.

Art. 8 ZGB ist deshalb insbesondere dann verletzt, wenn der Richter taugliche und formgültig beantragte Beweise zu rechtserheblichen Tatsachen nicht abnimmt, obwohl er die Sachvorbringen dazu weder als erstellt noch als widerlegt erachtet. Wo der Richter dagegen in Würdigung von Beweisen zur Überzeugung gelangt, eine Tatsachenbehauptung sei bewiesen oder widerlegt, ist die Beweislastverteilung gegenstandslos, denn Art. 8 ZGB regelt die Folgen der Beweislosigkeit und verbietet nicht antizipierte Beweiswürdigung (BGE 114 II 289 E. 2a S. 290 f.; 123 III 219 E. 3c S. 223; 128 III 22 E. 2d S. 25).

2.2 Der Kläger führt aus, das Obergericht spreche immer wieder von einem landwirtschaftlichen Einkommen von jährlich Fr. 67'000.–. Das Jahreseinkommen spiele bei der Tragbarkeitsüberlegung der Vorinstanz eine grosse Rolle. Dieses sei aber weder in einem Beweisverfahren erhoben worden, noch habe es aus im Recht liegenden Akten schlüssig abgeleitet werden dürfen. Die vom Obergericht getroffene Annahme verletze Art. 8 ZGB, weil der Kläger bezüglich seiner finanziellen Verhältnisse das Beweismittel der persönlichen Befragung angeboten habe. Das Einkommen des Klägers habe seit 1999 bei weitem nie mehr Fr. 67'000.– erreicht.
Das Obergericht hat auf die nicht bestrittenen Einkünfte 1998/1999 von Fr. 67'740.05 und zudem auf die Einkünfte des Vorjahres im Betrag von Fr. 33'807.65 sowie auf die unbestrittenen Nebeneinkünfte von Fr. 2'033.15 hingewiesen. Es hat weiter ausgeführt, diese Zahlen seien ohne Zweifel nicht mehr aktuell - seither seien fünf weitere Betriebsjahre vergangen - und eigneten sich nur beschränkt für die Beurteilung der konkreten Situation und der Zukunftsperspektiven. Nachdem insbesondere der Beschwerdeführer diese Fakten aber nicht substanziiert bestritten, sondern lediglich Schlussfolgerungen daraus kritisiert habe, könne auf diese Zahlen abgestellt werden.
Vorliegend hat das Obergericht nicht auf Beweislosigkeit erkannt, so dass Art. 8 ZGB nicht anwendbar ist. Vielmehr hat es gestützt auf die eingereichten Jahresabschlüsse seine Schlussfolgerungen für die Folgejahre gezogen. Der Kläger verkennt, dass diese Schlussfolgerungen auf Beweiswürdigung beruhen, welche im vorliegenden Verfahren im Hinblick auf einen Verstoss gegen das Willkürverbot nicht überprüft werden können (Art. 9 BV; Art. 43 Abs. 1 OG). Er beruft sich vergeblich darauf, im kantonalen Verfahren das Beweismittel der persönlichen Befragung offeriert zu haben. Ob im Rahmen der Beweiswürdigung das Absehen von der Erhebung weiterer Beweismittel (vgl. E. 2.1) ohne Verletzung des Willkürverbotes erfolgt ist, kann nur mit staatsrechtlicher Beschwerde überprüft werden. Die Rüge einer Verletzung von Art. 8 ZGB geht daher fehl.

2.3 Der Kläger macht eine Verletzung von Art. 8 ZGB auch deshalb geltend, weil das Obergericht die Finanzierbarkeit und Tragbarkeit eines Übernahmepreises von Fr. 570'000.– bejaht habe, ohne darüber Beweis zu führen. Er habe wiederholt darauf hingewiesen, dass er notgedrungen in eine massive Überschuldungssituation gedrängt werde, wenn fast der doppelte Ertragswert als Übernahmepreis festgelegt werde. Das Obergericht hat indessen ausführliche Erwägungen zur Tragbarkeit und Finanzierbarkeit des von ihm festgelegten Übernahmepreises angestellt und in diesem Zusammenhang zahlreiche Beweise gewürdigt. Mit der blossen, nicht weiter belegten Behauptung, das Obergericht habe seine Schlussfolgerungen ohne beweismässige Abklärung getan, kommt er den differenzierten Überlegungen des Obergerichts nicht bei, zumal er nicht ausführt, welche tauglichen und formgültig beantragten Beweise das Gericht nicht abgenommen hat.

3.
Das Obergericht hat mit Recht festgehalten, bei der Festlegung des Übernahmepreises sei zunächst der Ertragswert festzulegen (Art. 27 i.V.m. Art. 44 BGBB), und es hat zutreffend erkannt, dass dieser aufgrund der bundesrechtlichen Kriterien (Art. 10 BGBB) von der zuständigen Behörde verbindlich bestimmt worden ist (Art. 87 BGBB). Es hat richtig festgestellt, dass dieser im vorliegenden Fall Fr. 289'000.– beträgt. Dieser Wert wird von den Parteien nicht substantiiert in Frage gestellt. Ebenfalls zutreffend hat das Obergericht ausgeführt, die Frage, ob dieser Wert zu erhöhen sei, werde in zwei Schritten geprüft. Zuerst sei abzuklären, ob besondere Umstände vorliegen, die eine Erhöhung rechtfertigen. Sei dies zu bejahen, müsse in einem zweiten Schritt die Angemessenheit der Erhöhung geprüft werden (so auch Studer, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, N. 9 zu Art. 18).

4.
Das Obergericht hat verschiedene Umstände als preiserhöhend anerkannt. Insbesondere hat es verschiedene Investitionen aufgerechnet, die der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hatte (Art. 18

Abs. 3 BGBB). Der Kläger macht geltend, es seien nur die Investitionen zu berücksichtigen, die in den letzten zehn Jahren vor der Veräusserung getätigt worden seien (Art. 52 Abs. 2 BGBB). Da die Veräusserung erst mit der Rechtskraft des Urteils im vorliegenden Klageverfahren stattfinde, lägen sämtliche vom Obergericht anerkannten Investitionen, welche unbestrittenermassen anfangs der 90er-Jahre getätigt worden seien, mehr als zehn Jahre zurück und seien daher nicht mehr zu berücksichtigen.

4.1 Das Gesetz ist in erster Linie nach seinem Wortlaut auszulegen. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich des Zwecks, des Sinnes und der dem Text zu Grunde liegenden Wertungen. Wichtig ist ebenfalls der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt. Vom klaren, d.h. eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Grund und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit andern Vorschriften ergeben (BGE 130 V 49 E. 3.2.1 S. 50; 129 II 114 E. 3.1 S. 118; 121 III 460 E. 4a/bb S. 465).

4.2 Im Rahmen der Erbteilung (1. Kapitel, Art. 11 ff. BGBB) wird das landwirtschaftliche Gewerbe sowohl dem selbstbewirtschaftenden Erben (Art. 17 BGBB), als auch dem kaufberechtigten Verwandten (Art. 27 i.V.m. Art. 44 BGBB) zum Ertragswert angerechnet. Auch im Rahmen von Veräusserungsgeschäften (3. Kapitel, Art. 40 ff. BGBB) können die vorkaufsberechtigten Verwandten das landwirtschaftliche Gewerbe zum Ertragswert erwerben (Art. 44 BGBB). Sowohl bei der Erbteilung (Art. 18 BGBB), als auch bei den Veräusserungsgeschäften (Art. 52 BGBB) sind Gründe vorgesehen, welche zu einer angemessenen Erhöhung des Anrechnungswerts, bzw. des Übernahmepreises führen. Beide Bestimmungen lauten im Wesentlichen gleich: Sie verlangen für eine Erhöhung besondere Umstände (Art. 18 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 1 BGBB). Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes sowie alle erheblichen Investitionen der letzten zehn Jahre (Art. 18 Abs. 3 und Art. 52 Abs. 2 BGBB). Ein wesentlicher Unterschied der beiden Bestimmungen besteht darin, dass im Rahmen der Erbteilung die Investitionen angesprochen werden, die der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hat, während im Rahmen der Veräusserungsgeschäfte der
Veräusserer eine angemessene Erhöhung für Investitionen verlangen kann, die in den letzten zehn Jahren vor der Veräusserung getätigt worden sind. Art. 27 Abs. 1 BGBB bestimmt, dass das im Rahmen der Erbteilung ausgeübte Kaufsrecht unter den Voraussetzungen und zu den Bedingungen ausgeübt werden kann, die für das Vorkaufsrecht gelten. Die Bestimmung verweist damit für die Voraussetzungen und Bedingungen klar und eindeutig auf das Vorkaufsrecht. Auch nach der Botschaft richtet sich eine Erhöhung des Übernahmepreises nach den vorkaufsrechtlichen Bestimmungen (BBl 1988 III S. 1007). Aus Sinn und Zweck der Vorschrift ergibt sich nichts anderes. Durch die Gleichstellung von Kaufsrecht und Vorkaufsrecht soll die identische rechtspolitische Zielsetzung unterstrichen werden (BBl 1988 III S. 1007). Dies bedeutet, dass Art. 52 BGBB und nicht Art. 18 BGBB die massgeblichen Regeln über die Erhöhung des Übernahmepreises enthält.

4.3 Sowohl die Botschaft (BBl 1988 III S. 1029) als auch die Lehre (Reinhold Hotz, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, N. 4 zu Art. 52; Yves Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, N. 472 zu Art. 52; Stalder, in: Koller [Hrsg.], Der Grundstückskauf, 2. Aufl. 2001, § 6 N. 155, S. 343) gehen ohne weitere Erläuterungen davon aus, dass Art. 52 Abs. 1 und 2 BGBB die Erhöhung des Übernahmepreises gleich regelt wie Art. 18 Abs. 2 und 3 BGBB und sie übergehen dabei, dass der Fristenlauf anders geordnet ist. Während bei der Erbteilung, wo es um die Aufteilung der Erbmasse vorab unter die Erben geht, nur die Investitionen eine Rolle spielen können, welche der Erblasser zu seinen Lebzeiten bis zu seinem Tod getätigt hat, können bei den Veräusserungsgeschäften die Investitionen von Bedeutung sein, die der Veräusserer bis zum Zeitpunkt der Veräusserung getätigt hat. Sowohl das Vorkaufs- als auch das Kaufsrecht sind Gestaltungsrechte, deren rechtswirksame Ausübung Rechte und Pflichten wie aus einem gewöhnlichen Kaufvertrag begründet (BGE 121 III 210 E. 3c S. 212; 109 II 219 E. 2b S. 222). Im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufs- bzw. Vorkaufsrechts wird das Gewerbe veräussert. Der
massgebliche Zeitpunkt für die Auslösung der Frist gemäss Art. 52 Abs. 2 i.V.m. Art. 27 BGBB ist daher der 27. Oktober 1995. Es können als besondere Umstände für die angemessene Erhöhung des Übernahmepreises die erheblichen Investitionen berücksichtigt werden, die in den letzten zehn Jahren vor diesem Datum getätigt

worden sind. Diese Voraussetzung ist bei sämtlichen in Betracht fallenden Investitionen erfüllt.

4.4 Dabei wird nicht verkannt, dass bei der Erbteilung für die Übernahmewerte von Grundstücken der Zeitpunkt der Teilung massgeblich ist, was bedeutet, dass möglichen Wertveränderungen aufgrund überlanger Prozessdauern Rechnung zu tragen ist (Urteil 5C.40/2001 vom 23. Mai 2001 E. 3d; Escher/Escher, Zürcher Kommentar, N. 7 zu Art. 618 ZGB; Schaufelberger, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2. Aufl. 2003, N. 2a zu Art. 617 ZGB). Ist das Kaufsrecht umstritten, kann sich der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch verzögern. Dies ändert jedoch nichts an der Frist gemäss Art. 52 BGBB, welche auf den Zeitpunkt der Veräusserung, d.h. der Ausübung des Kaufs- bzw. Vorkaufsrechts abstellt. Andernfalls könnte die interessierte Partei durch eine Verzögerung des Verfahrens erreichen, dass erhebliche Investitionen aus der Bewertung fallen. Hinzu kommt, dass beim Kaufsrecht der Verwandten im Sinne von Art. 25 ff. BGBB der Übernahmepreis in der Grössenordnung liegen sollte, wie er bei der Erbteilung errechnet würde, was bedeutet, dass die massgeblichen Zeitpunkte nicht erheblich auseinander fallen sollten. Bei Art. 52 BGBB endet der massgebliche Zeitraum mit der Ausübung des Kaufs- bzw. Vorkaufsrechts und wird durch anschliessende rechtliche
Verfahren nicht mehr verändert. Die vom Veräusserer während des Verfahrens getätigten zusätzlichen Investitionen können, soweit prozessual zulässig und gerechtfertigt, gleichwohl als besondere Umstände berücksichtigt werden und die Investitionen innerhalb der Zehnjahresfrist können je nach den konkreten Verhältnissen durch Zeitablauf an Bedeutung verlieren, was zur Folge haben kann, dass eine geringere Berücksichtigung als angemessen im Sinne von Art. 52 Abs. 1 BGBB erscheint. Dies bedeutet, dass mit Blick auf den massgeblichen Zeitpunkt (27. Oktober 1995) die anfangs der 90er-Jahre getätigten Investitionen nicht bereits deswegen aus der Bewertung fallen, weil sie heute mehr als zehn Jahre zurückliegen.

4.5 Der in diesem Zusammenhang erhobene neue rechtliche Einwand der Beklagten, bei dieser Sachlage müsse auch aArt. 26 Abs. 1 lit. c BGBB zur Anwendung gelangen, wonach das Kaufsrecht nicht geltend gemacht werden könne, wenn das Gewerbe während 25 Jahren im Eigentum des Verstorbenen war, ändert nichts an diesem Ergebnis. Der Einwand wurde nur für den Fall erhoben, dass die zehn Jahre von der Rechtskraft des Urteils zurückberechnet werden, wie es der Kläger verlangt, was aber grundsätzlich verworfen wird (E. 4.2). Insoweit ist der Einwand gegenstandslos. Im Übrigen fehlen im angefochtenen Entscheid die sachverhaltlichen Grundlagen, welche es dem Bundesgericht erlauben würden, das neue Vorbringen zu überprüfen. Insbesondere macht der Kläger nicht geltend, das Obergericht habe festgestellt, wann der Erblasser den Hof erworben hat (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). Bei dieser Sachlage braucht auch nicht geprüft zu werden, ob und welche Tragweite dem gesetzgeberisch verunglückten (vgl. Studer, a.a.O., N. 7 ff. zu Art. 26) und durch Bundesgesetz vom 20. Juni 2003 (in Kraft ab 1. Januar 2004; AS 2003 S. 4123) aufgehobenen aArt. 26 Abs. 1 lit. c BGBB zukommt.

5.
Umstritten ist weiter, ob der Tauschvertrag vom 30. Dezember 1993 als Investition gilt, welche zu einer Erhöhung des Übernahmepreises führen kann. Gemäss diesem Vertrag erwarb auf der einen Seite der Erblasser von B._____ 537,2 Aren Landwirtschaftsland und auf der andern Seite erwarb B._____ vom Erblasser 20,7 Aren dem Landwirtschaftsbetrieb zugehöriges Bau- und Landwirtschaftsland. Die Parteien vereinbarten keinerlei Aufpreis, weil ein wertmässiger Ausgleich vorlag. Das erstinstanzliche Gericht nahm an, dass der Landtausch zu keiner zu berücksichtigenden erheblichen Investition führte, da lediglich eine Vermögensumschichtung, nicht aber eine Investition vorliege. Demgegenüber führte das Obergericht im angefochtenen Entscheid aus, der Erwerb von 537,2 Aren Landwirtschaftsland sei als Investition zu berücksichtigen. Dieses Land habe einen Wert von Fr. 644'600.– gehabt. Ob der Erwerb - wie hier - durch Tausch mit Bauland oder mit Geldmitteln erfolgt sei, sei unerheblich: Im Ergebnis fehle im Nachlass der entsprechende Betrag. Auch hier gelte, dass das zusätzliche Landwirtschaftsland vom Erblasser seinerzeit zum Marktwert erworben worden sei, während es der Kläger zum Ertragswert übernehmen könne. Der Restwert betrage hier Fr.
580'140.–.
Diese Überlegung überzeugt nicht, wie der Kläger mit Recht beanstandet. Der Erblasser hat im Jahre 1993 aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe einen Anteil Bauland abgegeben und dafür weit mehr Landwirtschaftsland mit dem gleichen Wert erhalten, so dass die Parteien einen Tauschvertrag ohne irgendwelchen Aufpreis abschlossen. Das Geschäft erforderte seitens des Erblassers keinerlei finanziellen Aufwand. Bei dieser Sachlage liegt keine Investition im Sinne von Art. 52 Abs. 2 BGBB vor, sondern eine Umschichtung des Vermögens

innerhalb des landwirtschaftlichen Gewerbes, indem eine kleine Fläche teures Bauland wertgleich gegen eine wesentlich grössere Fläche günstiges Landwirtschaftsland eingetauscht wurde. Damit nahm der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht zu, sondern ausschliesslich der Ertragswert, weil die landwirtschaftlich nutzbare Fläche zunahm. Tatsächlich enthält die amtliche Ertragswertschätzung den Ertrag aus dem eingetauschten Land. Der Tausch aus dem Jahre 1993 fällt daher als besonderer Umstand, der zu einer Erhöhung des Übernahmepreises führen könnte, ausser Betracht.

6.
6.1 Die Vorinstanz hat gleich wie die erste Instanz die folgenden in den Jahren 1991 bis 1994 getätigten Investitionen als besondere Umstände anerkannt, welche zu einer Erhöhung des Übernahmepreises führen können: Sie berücksichtigte die Kosten für die Jauchegrube und die Remise unter Berücksichtigung von 10 % Abschreibungen pro Jahr. Zudem anerkannte sie gleich wie die erste Instanz die Kosten der Güterzusammenlegung als relevante Investition. Insgesamt gelangte sie gleich wie die erste Instanz zu einem Betrag für erhebliche Investitionen von Fr. 210'000.–. Im Unterschied zur ersten Instanz war das Obergericht bereit, auch den Landtausch mit einem Restwert von Fr. 580'140.– anzuerkennen, was - wie ausgeführt (E. 5) - nicht gerechtfertigt ist. Wird dieser Betrag nicht berücksichtigt, ergeben sich nach Auffassung beider kantonaler Instanzen zu berücksichtigende Investitionen im Betrag von Fr. 210'000.–. Dieser Wert wird von den Parteien nicht substanziiert bestritten. Dies bedeutet, dass der Übernahmepreis im Minimum Fr. 289'600.– (Ertragswert) und unter Berücksichtigung der Investitionen im Maximum Fr. 500'000.– beträgt.

6.2 Es stellt sich die Frage, ob die Sache zur Fällung eines neuen Ermessensentscheids an die Vorinstanz zurückzuweisen ist, oder ob das Bundesgericht in der Sache selber entscheiden kann. Es fällt dabei in Betracht, dass das erstinstanzliche Gericht den Übernahmepreis auf Fr. 500'000.– festgelegt und das Obergericht diesen Entscheid an sich nicht beanstandet hat. Es hat den Übernahmepreis allerdings ermessensweise um weitere Fr. 70'000.– erhöht, weil es das Tauschgeschäft ebenfalls als Erhöhungsfaktor berücksichtigte. Bei dieser Sachlage rechtfertigt sich eine Rückweisung nicht, weil davon auszugehen ist, dass das Obergericht den Kaufpreis ohne Berücksichtigung des Tauschgeschäfts jedenfalls nicht tiefer als Fr. 500'000.– festlegen würde und ein höherer Preis gestützt auf Art. 52 BGBB nicht in Betracht fällt.

6.3 Die Parteien beanstanden zwar den Ermessensentscheid der kantonalen Instanzen in verschiedener Hinsicht. Sie haben aber zur Kenntnis zu nehmen, dass das Bundesgericht in Ermessensentscheide nur mit Zurückhaltung und nur dann eingreift, wenn das kantonale Gericht grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn es Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn es umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 128 III 390 E. 4.5 S. 399 mit Hinweisen). Solches ist im vorliegenden Fall auch aufgrund der zusätzlichen Argumente der Parteien nicht ersichtlich. Der Kläger möchte zwar, dass der Ermessensentscheid auf Fr. 324'800.– festgelegt wird und die Beklagten beantragen in der Anschlussberufung einen Übernahmepreis von Fr. 1'081'673.–. Sie bringen indessen nichts vor, was den Ermessensentscheid als rechtsfehlerhaft erscheinen liesse.
Der Kläger verlangt eine gewisse Abschreibung der Investitionen nach Ausübung des Kaufsrechts. Dies wäre allenfalls zulässig gewesen, wobei zu berücksichtigen ist, dass das landwirtschaftliche Gewerbe während der Dauer des Verfahrens vom Kläger genutzt wurde, womit gleichzeitig gesagt ist, dass auch der behauptete, aber vom Obergericht nicht festgestellte aufgelaufene Unterhalt nicht nur den Eigentümern, sondern auch dem Pächter anzurechnen ist. Jedenfalls hat das Obergericht seinen Ermessensspielraum nicht überschritten, wenn es für die Zeit nach Ausübung des Kaufsrechts keine weiteren Abschreibungen vornahm. Was den angeblichen und vom Obergericht ebenso wenig festgestellten Rückgang des Verkehrswerts während der Verfahrensdauer anbelangt, kann er nicht berücksichtigt werden, weil bei der Festsetzung des Übernahmepreises vom Ertragswert und nicht vom Verkehrswert auszugehen ist und dieser vom Immobilienmarkt weitgehend unabhängig ist. Was die Wohnkosten des Klägers anbelangt, sind die im Zusammenhang mit der Tragbarkeit und Finanzierbarkeit des Übernahmepreises von Fr. 570'000.– angestellten Überlegungen des Obergerichts tatsächlich nicht vollständig nachvollziehbar. Es bleibt indessen dabei, dass er sehr günstig wohnt und die
Wohnkosten mit dem Betriebsertrag ohne weiteres finanzieren kann, zumal der Übernahmepreis durch das

vorliegende Urteil um Fr. 70'000.– reduziert wird. In der Anschlussberufung wird zunächst nochmals auf die erheblichen Investitionen hingewiesen, die der Erblasser in den letzten Jahren vor seinem Tod getätigt hat, die aber soweit zulässig berücksichtigt sind. Weiter wird geltend gemacht, dass sich ein Mitglied der Erbengemeinschaft treuwidrig gegen einen Widerruf des Tauschgeschäfts zur Wehr gesetzt habe. Abgesehen davon, dass dieser Umstand im obergerichtlichen Urteil nicht festgestellt wird, wirkt er sich auf den Übernahmepreis nicht aus, weil feststeht, dass der Kläger das Gewerbe samt eingetauschtem Landwirtschaftsland übernimmt. Schliesslich trifft zwar zu, dass das Gutachten J._____ den Ertragswert des Gewerbes etwas höher angesetzt hat als die behördlich genehmigte Schätzung. Dies ändert nichts daran, dass Letztere massgeblich ist und auch berücksichtigt wurde.

6.4 Zusammenfassend ergibt sich, dass der Ertragswert des landwirtschaftlichen Gewerbes Fr. 289'000.– beträgt und dass besondere Umstände in Form von Investitionen des Erblassers in der Höhe von Fr. 210'000.– zur Erhöhung des Übernahmepreises führen. Ein Übernahmepreis von Fr. 500'000.– ist angemessen.

7.
Aus diesen Gründen muss die Berufung teilweise gutgeheissen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 21. Dezember 2004 in Ziffer 1 und 2 dahingehend geändert werden, dass der Übernahmepreis auf Fr. 500'000.– festgelegt wird. Im Übrigen werden Berufung und Anschlussberufung abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und der angefochtene Entscheid wird auch im Kostenpunkt bestätigt, weil aus Sicht des kantonalen Verfahrens beide Parteien nach wie vor teilweise obsiegt haben und teilweise unterlegen sind (Art. 157 OG).
Was die bundesgerichtlichen Kosten anbelangt, obsiegt der Kläger im Berufungsverfahren teilweise und im Anschlussberufungsverfahren vollständig. Die Beklagten obsiegen im Berufungsverfahren teilweise und unterliegen im Anschlussberufungsverfahren vollständig. Bei dieser Sachlage werden die Verfahrenskosten für das Berufungsverfahren zur einen Hälfte dem Kläger und zur anderen Hälfte den Beklagten, den letzteren unter solidarischer Haftbarkeit, zur Bezahlung auferlegt und die Parteikosten werden wettgeschlagen. Für das Anschlussberufungsverfahren werden die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 7, Art. 159 Abs. 1 und 5 OG). Die Beklagte Z._____ hat erklärt, sie sei zum Voraus bereit, sich dem Urteil zu unterziehen (E. 1); sie hat sich im bundesgerichtlichen Verfahren zur Sache nicht geäussert und kann daher mit keinen Kosten belastet werden. In Bezug auf Kosten und Entschädigung (Urteilsdispositiv Ziff. 2 und 3) sind daher als Beklagte X._____ und Y._____ zu verstehen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird teilweise gutgeheissen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 21. Dezember 2004 in Ziffer 1 und 2 dahingehend geändert, dass der Übernahmepreis auf Fr. 500'000.– festgelegt wird. Im Übrigen werden Berufung und Anschlussberufung abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
2.1 Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– für das Berufungsverfahren wird je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 1'500.–, dem Kläger und den Beklagten auferlegt.

2.2 Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– für das Anschlussberufungsverfahren wird den Beklagten auferlegt.

3.
3.1 Die Parteikosten für das Berufungsverfahren werden wettgeschlagen.

3.2 Die Beklagten haben den Kläger für das Anschlussberufungsverfahren mit Fr. 3'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 4. August 2005

Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: