Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5P.38/2005 /blb

Urteil vom 29. Juli 2005
II. Zivilabteilung

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

Parteien
W._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hansjakob Zellweger,

gegen

1. X._____,
2. Y._____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Frank Th. Petermann,
3. Z._____,
Beschwerdegegner,
Obergericht des Kantons Thurgau, Promenadenstrasse 12 A, 8500 Frauenfeld.

Gegenstand
Art. 9 BV (Übertragung eines landwirtschaftlichen Gewerbes),

Staatsrechtliche Beschwerde 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 21.412.11) 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 W._____ 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. W._____ verlangte die Festlegung des Übernahmepreises auf Fr. 324'800.–, 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 W._____ 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. Er teilte mit, nach dieser Schätzung betrage der massgebliche Ertragswert für den Landwirtschaftsbetrieb L._____ ohne Pächterinvestition Fr. 289'600.–. X._____ und Y._____ 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 W._____ staatsrechtliche Beschwerde. Er stellt den Antrag, das angefochtene Urteil sei aufzuheben. Das Obergericht sowie X._____ und Y._____ beantragen die Abweisung der Beschwerde.

E.

In der gleichen Sache ist W._____ mit Berufung an das Bundesgericht gelangt (Verfahren 5C.39/2005).

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Wird ein kantonales Urteil gleichzeitig mit staatsrechtlicher Beschwerde und mit Berufung angefochten, wird in der Regel der Entscheid über letztere bis zur Erledigung der staatsrechtlichen Beschwerde ausgesetzt (Art. 57 Abs. 5 OG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von dieser Regel abzuweichen.

2.

Der Beschwerdeführer rügt eine willkürliche Tatsachenfeststellung hinsichtlich des ihm anrechenbaren Jahreseinkommens von Fr. 67'000.– zuzüglich Nebenerwerb. Er führt aus, es treffe durchaus zu, dass der Jahresabschluss 1998/1999 das Spitzenergebnis von Fr. 67'740.05 ausgewiesen habe. Im gleichen Abschluss sei aber auch der Vorjahreswert von Fr. 33'807.65 angegeben. Das Obergericht verallgemeinere das Spitzenergebnis von 1998/1999 in willkürlicher Weise. Die Prozessakten würden für die Annahme eines dauerhaften landwirtschaftlichen Jahreseinkommens in dieser Höhe keine taugliche Grundlage abgeben. Dasselbe gelte für den Nebenerwerb.

Die Rüge einer Verletzung von Art. 9 BV ist unbegründet. 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 substantiiert bestritten, sondern lediglich Schlussfolgerungen daraus kritisiert habe, könne auf diese Zahlen abgestellt werden. Es ist nicht ersichtlich, was an diesen Ausführungen willkürlich sein könnte, zumal der Beschwerdeführer auch vor Bundesgericht nicht geltend macht, er habe im kantonalen Verfahren die tatsächlichen Zahlen der fünf Folgejahre bekannt gegeben und belegt.

3.

Der Beschwerdeführer bezeichnet die Annahme eines Landwerts von Fr. 644'600.– für die 537,2 Aren Land-

wirtschaftsland (Fr. 12.– pro m2) gemäss Tauschvertrag vom 30. Dezember 1993 als willkürlich. Er rügt damit eine Verletzung von Art. 9 BV. Im Bodenrechtsgesuch sei der Wert mit Fr. 7.–/m2 angegeben, in der Gewinnsteuerveranlagung mit Fr. 9.–/m2. Mit dem einseitigen Abstellen auf die Schätzung S._____, ohne Auseinandersetzung mit den tieferen Wertangaben der weiteren Akten, habe das Obergericht willkürlich Beweise gewürdigt.
Das Obergericht hat im angefochtenen Entscheid (auf S. 13 unten) ausgeführt, entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei der Erwerb von 537,2 Aren Landwirtschaftsland gemäss Tauschvertrag vom 30. Dezember 1993 ebenfalls als Investition zu berücksichtigen. Dieses Landwirtschaftsland habe einen Wert von Fr. 644'600.– (Fr. 12.–/m2). In dem vom Obergericht zitierten Aktenstück (act. 35) ist das Gutachten S._____/T._____ vom 6. April 1993 enthalten, das den Verkehrswert des fraglichen Landes tatsächlich auf Fr. 644'600.– (Fr. 12.–/m2) schätzt. Der Beschwerdeführer legt nicht dar (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG), inwiefern es willkürlich sein sollte, nicht diesem Gutachten, sondern eher andern in den Akten auch vorkommenden Werten zu folgen. Mit dem blossen Hinweis auf andere Werte in den Akten belegt er keine Willkür in der Beweiswürdigung. Zudem rügt er in diesem Zusammenhang keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, der als Teilgehalt den Anspruch auf eine hinreichende Begründung enthält (Art. 29 Abs. 2 BV). Im Übrigen wird sich aus der Beurteilung der Berufung ergeben, dass der Schätzwert der eingetauschten Landwirtschaftsfläche für den Entscheid unerheblich ist, weil es sich beim Tauschgeschäft vom 30. Dezember 1993
nicht um eine Investition im Sinne von Art. 52 BGBB handelt.
4.
Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, das Obergericht habe in willkürlicher Weise angenommen, die Darlehensforderung von Fr. 79'000.– gegenüber seinem Vater stehe ihm frei zur Verfügung und darüber hinaus könne erwartet werden, dass die Mutter des Beschwerdeführers, welche an der Erbengemeinschaft zu einem Drittel beteiligt sei, ihm zumindest einen Teil des Kaufrechtspreises zu einem günstigen Zins stehen lasse oder als Erbvorbezug zuwende und nicht auf der Rückzahlung ihres Drittelsanteils am Inventardarlehen beharren werde.
Der Beschwerdeführer übersieht, dass das Obergericht (auf den S. 17 f. des angefochtenen Urteils) mit einer Reihe von Eventualbegründungen darlegen wollte, dass er in der Lage sei, den vom Gericht ermittelten Übernahmewert zu begleichen. So hat es unter anderem ausgeführt, der Beschwerdeführer sei selbst bei einer Rückforderung des Darlehens ohne Probleme in der Lage, aufgrund der sich im Landwirtschaftsbereich bietenden Möglichkeiten einen anderen Gläubiger zu finden. Dazu äussert sich der Beschwerdeführer nicht. Auch wenn ein Begründungselement vor Art. 9 BV nicht haltbar sein sollte, bedeutet dies nicht, dass deswegen der Entscheid insgesamt willkürlich ist. Der Beschwerdeführer müsste vielmehr darlegen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG), dass jede der Eventualbegründungen willkürlich ist, was er nicht tut. Auf die Beschwerde kann insoweit nicht eingetreten werden.
5.
Die Beschwerde muss aus diesen Gründen abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten, und er hat den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 156 Abs. 1, Art. 159 Abs. 1 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'500.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 29. Juli 2005
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: