Urteilskopf

81 II 239

42. Urteil der II. Zivilabteilung vom 26. Mai 1955 i. S. Gemeinde Davos gegen Gemeinde Klosters.
Regeste (de):
Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG).

Vorkaufsrecht nach kantonalem Recht gemäss Art. 17 EGG für Alpweiden. Die Ausübung muss binnen der Monatsfrist (Art. 14) durch eindeutige, vorbehalt- und bedingungslose Erklärung erfolgen, auch seitens einer Gemeinde.

Regeste (fr):
Loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale.

Droit de préemption institué par la législation cantonale, selon l'art. 17 de la loi fédérale, sur les paturages de montagne. Même par une commune, le droit de préemption doit être invoqué dans le délai d'un mois (art. 14) en vertu d'une déclaration non équivoque, ne comportant ni réserves ni conditions.

Regesto (it):
Legge federale 12 giugno 1951 sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola.

Diritto di prelazione, statuito dalla legislazione cantonale conformemente all'art. 17 della legge federale, sui pascoli di montagna.Questo diritto dev'essere fatto valere, anche da un comune, nel termine d'un mese (art. 14) mediante una dichiarazione univoca, che non comporti riserve o condizioni.

Sachverhalt ab Seite 240

A.- Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 30. November 1953 verkaufte die AG. Sanatorium Schatzalp in Davos die ihr gehörende, auf Gebiet der Gemeinde Davos gelegene Podestatenalp (197 ha mit Alpgebäuden und 2 ha Wald) zu Fr. 65'000.– an die Gemeinde Klosters-Serneus. Das Grundbuchamt Davos teilte am 4. Dezember 1953 der Gemeinde Davos mit, dass der Kaufvertrag zur Eintragung im Grundbuch angemeldet worden sei und laut Art. 4 Ziff. 1 lit. a des Bündner Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 (EGG) über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes der Gemeinde Davos, als der Gemeinde der gelegenen Sache, ein Vorkaufsrecht zustehe; nach Art. 14 des Bundesgesetzes habe der Berechtigte das Vorkaufsrecht binnen einem Monat seit Zugang der Mitteilung vom Abschluss des Kaufvertrags durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchverwalter geltend zu machen; das Vorkaufsrecht erlösche in jedem Falle mit Ablauf von drei Monaten seit der Anmeldung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt. Unter Bezugnahme auf diese Mitteilung schrieb der Landammann der Landschaft (Gemeinde) Davos dem Grundbuchamt am 10. Dezember 1953, der Kleine Landrat habe sich in seiner Sitzung vom 8. Dezember mit der Angelegenheit befasst, und gewisse, näher bezeichnete Gründe hätten ihn bewogen, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung durch den Grossen Landrat und der entsprechenden Kreditbewilligung durch die Gemeinde. Am 23. Dezember teilte das Grundbuchamt der Gemeinde Klosters-Serneus mit, dass sich der Kleine und der Grosse Landrat von Davos, unter Vorbehalt der Krediterteilung durch die Gemeinde, entschlossen

hätten, von dem der Gemeinde zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen; die Gemeindeabstimmung sei auf den 17.

BGE 81 II 239 S. 241

Januar 1954 angesetzt. Die Gemeinde Klosters-Serneus bestätigte mit Schreiben vom 15. Januar 1954 an das Grundbuchamt den Empfang dieser Mitteilung (sowie einer weitern, wonach eventuell auch die Staffelalp-Genossenschaft ein Vorkaufsrecht geltend machen wolle), und teilte mit, die Behörde habe beschlossen, nach Ablauf der für alle Vorkaufsberechtigten geltenden Frist für die Anmeldung ihrer eventuellen Vorkaufsrechte definitiv zur Anerkennung derselben im Sinne von Art. 7 EG Stellung zu nehmen. Auf die Abstimmung der Landschaft Davos vom 17. Januar 1954 wurde am 31. Dezember 1953 den Stimmberechtigten ein gedruckter Amtsbericht zugestellt. In der Abstimmung vom 17. Januar wurde mit 620 gegen 216 Stimmen der Ausübung des Vorkaufsrechts und dem dafür erforderlichen Kredit von Fr. 65'000.– zugestimmt. Am 18. Januar teilte der Landammann von Davos dies der Gemeinde Klosters-Serneus mit. Diese erklärte jedoch am 3. Februar dem Grundbuchamt, die Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts seien nicht in rechtsgenüglicher Weise erfüllt; sie anerkenne daher dieses nicht und ersuche um Eintragung des Kaufvertrags.
Darauf erhob der Kleine Landrat der Landschaft Davos am 15. Februar 1954 gegen die Gemeinde Klosters-Serneus die vorliegende Klage auf Anerkennung des von der Gemeinde Davos rechtsgültig geltend gemachten Vorkaufsrechts. Zufolge Prorogation vor Vermittlungsamt wurde die Klage direkt beim Kantonsgericht Graubünden anhängig gemacht.

B.- Die Beklagte beantragte Abweisung der Klage, im wesentlichen mit der Begründung, die Klägerin habe das ihr zustehende Vorkaufsrecht innert der Monatsfrist gemäss Art. 14 EGG nicht bestimmt, unbedingt und unwiderruflich ausgeübt. Bei Ablauf der Monatsfrist sei der Ausgang der Volksabstimmung noch ungewiss gewesen. Der in der Erklärung der Klägerin vom 10. Dezember 1953 enthaltene Vorbehalt, der eine Bedingung im Rechtssinne

BGE 81 II 239 S. 242

darstelle, habe in die Frage, ob das Vorkaufsrecht der Klägerin schliesslich auch tatsächlich ausgeübt werden könne oder nicht, Unklarheit gebracht. Im Falle eines negativen Ergebnisses der Volksabstimmung hätte die Gemeinde Davos keine Möglichkeit mehr gehabt, in den Kaufvertrag einzutreten. Das Zuwarten der Beklagten mit ihrer Stellungnahme zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin könne nicht als Zustimmung zu den von dieser an ihre Anmeldung geknüpften Bedingungen ausgelegt werden; es habe nur den Zweck verfolgt, die Anmeldungen aller Vorkaufsberechtigten abzuwarten.

C.- Das Kantonsgericht Graubünden hat mit Urteil vom 21. Januar 1955 die Klage abgewiesen. Es verwarf zunächst die Berufung der beklagten Gemeinde Klosters auf Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 1 ZBG, angeblich darin liegend, dass die bereits über genügend Sömmerungsplätze für das auf ihrem Gebiete gewinterte Vieh verfügende Gemeinde Davos das Vorkaufsrecht gegenüber der daran Mangel leidenden Beklagten in Anspruch nehme. Sodann führt die Vorinstanz in Auslegung von Art. 14 Abs. 2 EGG aus, dieser gelte sowohl für direkt aus dem Bundesgesetz abgeleitete als für vom Kanton auf Grund der bundesrechtlichen Ermächtigung (Art. 17 EGG) eingeführte Vorkaufsrechte, ferner für natürliche und für juristische Personen und für solche des Privat - wie es öffentlichen Rechts. Jeder Vorkaufsberechtigte ohne Unterschied verwirke durch Versäumnis der Monatsfrist das Vorkaufsrecht. Im vorliegenden Falle habe die Monatsfrist mit der

Mitteilung des Grundbuchamts an die Gemeinde Davos vom 4. Dezember 1953 zu laufen begonnen. Deren Willenserklärung hätte daher bis zum 5. Januar 1954 erfolgen sollen, und zwar eine klare und unmissverständliche, handle es sich doch um eine Gestaltungserklärung, die eine sichere Rechtslage schaffen müsse (VON TUHR/SIEGWART OR, II. Auflage, I 21 und 254 ff.). Im Hinblick auf diese Bestimmung ertrage die

Gestaltungserklärung keine Bedingungen (vgl. FENKART, Wesen und Ausübung der Gestaltungsrechte im schweizerischen Privatrecht, S. 87 f.), müsse bestimmt sein (GÖSCHKE, Das Vorkaufsrecht, in ZbJV 88, S. 149) und unwiderruflich (JOST, Handkommentar zum EGG, S. 80 und dort. Zit., und in Veröffentlichungen des Seminars für Agrarpolitik und Agrarrecht an der Handelshochschule St. Gallen, Referate des 76. Verwaltungskurses, S. 55). Diesen Anforderungen genüge die Erklärung der Klägerin vom 10. Dezember 1953, die einzige von ihr vor dem 5. Januar 1954 dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene, nicht. Denn in ihr sei die definitive Bindung der Klägerin von ungewissen, in der Zukunft liegenden Ereignissen abhängig gemacht worden, nämlich vom Zustimmungsbeschluss des Grossen Landrates und von der Kreditbewilligung durch das Volk. Dieser Vorbehalt sei als Bedingung im Rechtssinne zu qualifizieren. Für die Gemeinde Klosters sei es beim Empfang dieser Erklärung durchaus ungewiss gewesen, ob der Vorbehalt je wegfallen und die Gemeinde Davos endgültig in den Kaufvertrag eintreten werde. Dafür, dass erstere diesem Vorbehalt zugestimmt hätte, bestehe kein Anhaltspunkt. Für die Beklagte (Klosters) habe somit nach dem 10. Dezember 1953 insofern eine unsichere, ihre Interessen gefährdende Rechtslage bestanden, als die Bestimmung des Zeitpunktes, in dem mit Bestimmtheit festgestellt werden konnte, ob der Grosse Landrat dem Beschluss des Kleinen Landrates zustimmen und das Volk den erforderlichen Kredit bewilligen werde, ganz im Belieben der Klägerin (Davos) gelegen habe. Wären der Zustimmungsbeschluss des Grossen Landrates und die Kreditbewilligung durch das Volk nicht erwartungsgemäss zustande gekommen, so hätte der Kleine Landrat namens der Klägerin erklären müssen, er erachte die - bedingt abgegebene - Erklärung als hinfällig, da die ungewissen Tatsachen nicht eingetreten seien. Die Beklagte (Klosters) habe aber ein legitimes Interesse daran gehabt, bis zum

5. Januar 1954 mit Sicherheit zu wissen, ob die Klägerin in den Kaufvertrag eintrete oder nicht. Die von der Gemeinde Davos am 10. Dezember 1953 abgegebene und den Vertragsparteien am 23. Dezember mitgeteilte Erklärung habe die Beklagte in eine Rechtsunsicherheit versetzt, die sie befugt habe, am 3. Februar 1954 zu erklären, sie anerkenne das von der Gemeinde Davos geltend gemachte Vorkaufsrecht nicht. Die an Bedingungen geknüpfte und mit dem Wesen des Gestaltungsrechtes unvereinbare Erklärung der Gemeinde Davos sei rechtlich unbeachtlich, und da eine andere, von solchen Mängeln freie Erklärung binnen der Frist gemäss Art. 14 EGG nicht abgegeben worden sei, habe die Klägerin ihr Vorkaufsrecht verwirkt und sei die Klage abzuweisen. - Es bestehe auch kein Grund, ein Gemeinwesen in dem Sinne zu begünstigen, dass ihm mit Rücksicht auf die ihm eigene Art der Willensbildung gestattet würde, seine Erklärungen an Bedingungen und Vorbehalte zu knüpfen, um deren rechtsgeschäftliche Wirkungen gegenüber Dritten beliebig zu hemmen. Die einheitliche Frist finde ihre Rechtfertigung in dem Bestreben des Gesetzgebers, Rechtssicherheit zu schaffen und eine Ordnung herbeizuführen, bei welcher auf die rechtlichen Interessen aller Beteiligten in gleichem Masse Rücksicht genommen werde. Im vorliegenden Falle führe diese Regelung zu keiner unvermeidlichen Härte; denn es wäre der Gemeinde Davos ohne weiteres möglich gewesen, den Beschluss des Grossen Landrates und den Volksentscheid über die Kreditgewährung innert der Monatsfrist einzuholen, zumal sie vom Zustandekommen des Kaufs zwischen den Vertragsparteien am 4. Dezember 1953 nicht mehr habe überrascht werden können; seien

doch für die Podestatenalp bereits im Mai 1953 durch Zeitungsinserate Interessenten gesucht worden, was den Behörden von Davos nicht habe entgehen können.

D.- Gegen das Urteil des Kantonsgerichts richtet sich die vorliegende Berufung der Gemeinde Davos mit dem Antrag auf Aufhebung desselben und Anerkennung

des von ihr geltend gemachten Vorkaufsrechts. Die Klägerin macht im wesentlichen geltend, ihre Erklärung enthalte mit dem Hinweis auf die Kreditabstimmung nicht einen Vorbehalt, der sich auf den Willen zur Ausübung des Vorkaufsrechts beziehe. Er beziehe sich vielmehr lediglich auf den organisatorisch bedingten Ablauf eines Finanzgeschäftes innerhalb der Gemeinde. Er bilde demnach nicht eine "Bedingung", die den Inhalt der Willenserklärung von einem ungewissen Ereignis abhängig mache. Vom Privatmann, der ein Vorkaufsrecht geltend mache, werde auch nicht gleichzeitig mit der Ausübungserklärung ein Finanzausweis verlangt. Das Streben des Gesetzgebers nach Rechtssicherheit dürfe nicht zu Ungleichheiten und Härten führen. Eine grosse Gemeinde mit umständlicherer Willensbildung dürfe gegenüber einer kleinen oder gegenüber natürlichen Personen nicht benachteiligt sein. Die beklagte Gemeinde Klosters trägt auf Abweisung der Berufung an.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die Erwägungen der Vorinstanz zur Auslegung des Art. 14 EGG verstossen in keiner Weise gegen Bundesrecht; es ist ihnen in jeder Beziehung beizupflichten. Gemäss Art. 14 hat der Vorkaufsberechtigte, wenn er sein Vorkaufsrecht geltend machen will, dies innert Monatsfrist seit Mitteilung des Kaufsabschlusses gegenüber dem Grundbuchverwalter zu erklären, widrigenfalls das Recht dahinfällt. Erklärt hat er diesen Willen nur dann, wenn die Erklärung bestimmt und eindeutig, vorbehalt- und bedingungslos abgegeben ist; 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 dem Ablauf der

Monatsfrist, so ist eben eine wirkliche, gültige Erklärung innerhalb derselben nicht erfolgt. So verhält es sich im vorliegenden Falle, gleichviel ob man die erste - eben nicht definitive - Erklärung in dem Brief der Klägerin vom 10. Dezember 1953 oder in einer zweiten, vermutlich dem Schreiben des Grundbuchamtes vom 23. Dezember an die Beklagte zugrunde liegenden Mitteilung (oder allenfalls in der Kenntnisnahme vom Zustimmungsbeschluss des Grossen Landrats durch den zugleich als Landschreiber fungierenden Grundbuchverwalter H. Flühmann) erblicken will; denn auch nach der Zustimmung des Grossen Landrates wurde ja immer noch der Vorbehalt der Kreditbewilligung durch die Volksabstimmung angebracht. Zu Unrecht wird in der Berufung behauptet, dieser Vorbehalt beziehe sich nicht auf den Willen zur Ausübung des Rechtes, sondern lediglich auf den organisatorisch bedingten Ablauf eines Finanzgeschäftes innerhalb der Gemeinde Davos; und gänzlich fehl

geht der Vergleich, von einem Privatmann, der ein Vorkaufsrecht geltend mache, werde auch nicht gleichzeitig mit der Ausübungserklärung ein Finanzausweis verlangt. Einen solchen verlangte auch von der Klägerin niemand; vielmehr steht der Landsgemeinde (bzw. dem Volke in Urnenabstimmung) die Beschlussfassung über den Liegenschaftskauf an sich (Art. 15 der Verfassung der Landschaft Davos), also die Willensbildung über die Ausübung des Vorkaufsrechts selbst zu, sodass ein dahingehender gültiger Willensentschluss vor der Volksabstimmung überhaupt nicht vorliegen kann - was mit der den Gegenstand eines Finanzausweises bildenden Frage, ob dem Käufer auch das nötige Geld zur Verfügung steht, nichts zu tun hat. Eine namens der Gemeinde vor der Volksabstimmung abgegebene Erklärung auf Geltendmachung des Vorkaufsrechts war mithin noch keine wirkliche, definitive Erklärung im Sinne des Art. 14 EGG, sondern nur eine bedingte, die bei negativem Ausgang der Gemeindeabstimmung zurückgezogen werden konnte und musste. Wie es sich mit den in der Berufungsantwort diskutierten Kompetenzen

des Landammanns, des Kleinen und des Grossen Landrates zur Abgabe einer Erklärung und mit der Beschlussfassung des letztern vom 22. Dezember 1953 verhält, kann dahingestellt bleiben; entscheidend ist, dass innert der Frist bis 5. Januar 1954 eine definitive Erklärung weder des einen noch des andern Gemeindeorgans erfolgt ist.

2. Die Beklagte (Klosters) hat mit ihrer Antwort vom 15. Januar 1954 an das Grundbuchamt, sie werde erst später zu dessen Mitteilungen vom 23. und 30. Dezember 1953 Stellung nehmen, weder sich mit einer Erstreckung der Monatsfrist einverstanden erklärt, noch zum Ausdruck gebracht, dass ihr an der sofortigen Bereinigung der Rechtsverhältnisse nichts liege. Vielmehr war dies, nachdem ihr neben der Anmeldung des Vorkaufsrechts der Klägerin (Davos) auch noch die subsidiäre der Staffelalpgenossenschaft avisiert worden war, die naturgemässe, der Situation entsprechende Antwort. Darauf, ob es der Beklagten dann mit der Eintragung des Kaufvertrages mehr oder weniger pressiert habe usw., kommt überhaupt nichts an.

3. Art. 14 Abs. 1 EGG setzt für die verschiedenen Kategorien von möglichen Vorkaufsberechtigten nur eine Frist, die einmonatige. Es mag zutreffen, dass "die Willensbildung einer Gemeinde aus technischen und organisatorischen Gründen einen ganz andern Zeitaufwand erfordert, als dies bei einer Person des zivilen Rechts der Fall ist". Indessen hat die Vorinstanz ausgeführt, es wäre der Gemeinde Davos ohne weiteres möglich gewesen, den Beschluss des Grossen Landrates und den Volksentscheid innert Monatsfrist herbeizuführen. Darin liegt eine teils tatsächliche, teils das kantonale Recht betreffende und daher für das Bundesgericht verbindliche Feststellung. Wenn demgegenüber die Berufungsklägerin in ganz allgemeiner und vager Weise von dem Falle spricht, "wenn die Gemeindestatuten Fristen für die Einberufung der Organe und für allfällige Abstimmungen vorsehen, die einer Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb

30 Tagen absolut entgegenstehen", ohne zu behaupten, dieser Fall liege bei ihr vor, und insbesondere, wenn letzteres noch geschehen wäre, ohne darzutun, dass und wegen welcher Bestimmungen ihrer Verfassung eine Einhaltung der Monatsfrist ihr in casu unmöglich gewesen sei, so genügt dies nicht, um die erwähnte Feststellung der Vorinstanz als unzutreffend darzutun. Die einzige aus der Verfassung für die Landschaft Davos ersichtliche Frist, die 14 tägige für die Einladung zur Landsgemeinde (Art.11), hätte jedenfalls in der Monatsfrist des Art. 14 EGG trotz Weihnachts- und Neujahrstagen Platz gehabt, zumal nach dem zit. Art. 11

diese Einladungsfrist von 14 Tagen nur "in der Regel" gilt, also ausnahmsweise bei besonderer Dringlichkeit des Gegenstandes auch einmal abgekürzt werden kann. Nur wenn eine wirkliche Unmöglichkeit fristgerechter Ausübung des Vorkaufsrechts dargetan wäre, würde sich die Frage erheben, wie sich in einem solchen Falle der Richter zu verhalten, namentlich ob er eine Lücke im Gesetz anzunehmen und sie gemäss Art. 1 ZGB auszufüllen hätte. Hier kann die Frage offen bleiben.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Kantonsgerichts Graubünden vom 21. Januar 1955 bestätigt.