Urteilskopf

86 II 427

63. Urteil der II. Zivilabteilung vom 3. November 1960 i.S. Chèvre gegen Erben Tschan.
Regeste (de):
Vorkaufsrecht nach EGG.

1. Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 6 EGG). Wegfall dieser Voraussetzung wegen Verpachtung des Landes an Nachbarn oder wegen Verkaufs in Stücken? Die Unterlassung eines Einspruchs gemäss Art. 18 ff. EGG und die Bewilligung des Verkaufs vor Ablauf der Sperrfrist gemäss Art. 218 OR haben keinen Einfluss auf das Vorkaufsrecht gemäss Art. 6 EGG. Ausübung dieses Rechts nur mit Bezug auf einen von mehreren gleichzeitig erfolgten Teilverkäufen.

2. Bei Verkauf eines Gewerbes, das sich im Mit- oder Gesamteigentum mehrerer Personen befindet, kann das Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 6 EGG nur beanspruchen, wer zu jedem der Mit- oder Gesamteigentümer in einem nach Gesetz das Vorkaufsrecht begründenden Verwandtschaftsverhältnis steht.

Regeste (fr):
Droit de préemption fondé sur la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale.

1. Exploitation agricole (art. 6 LPR). Cette condition fait-elle défaut lorsque l'exploitation est affermée à des voisins ou vendue par parcelles? L'absence d'opposition en vertu des art. 18 ss. LPR et l'autorisation de vendre avant l'expiration du délaidans lequel l'art. 218 CO interdit la vente n'exerçent aucune influence sur le droit de préemption fondé sur l'art. 6 LPR. Exercice de ce droit visant seulement l'une des ventes partielles conclues simultanément.

2. Si une exploitation est vendue, qui est la copropriété ou la propriété commune de plusieurs personnes, seul peut prétendre le droit de préemption fondé sur l'art. 6 LPR celui qui se trouve vis-à-vis de chacune d'elles dans un rapport de parenté auquel la loi attache le droit.

Regesto (it):
Diritto di prelazione fondato sulla legge federale sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola.

1. Azienda agricola (art. 6 LPF). Non è tale l'azienda affittata a vicini o venduta in frazioni? La mancanza di un'opposizione a'sensi degli art. 18 sgg. LPF e l'autorizzazione di vendere prima che sia spirato il termine, entro il quale l'art. 218 CO vieta la vendita, non hanno alcun infiusso sul diritto di prelazione di cui all'art. 6 LPF. Esercizio di questo diritto avuto riguardo soltanto a una delle vendite parziali concluse simultaneamente.

2. In caso di vendita di un'azienda, in comproprietà o in proprietà comune di più persone, soltanto chi si trova, rispetto a ognuna di queste, nei rapporti di parentela determinanti per legge, può invocare il diritto di prelazione fondato sull'art. 6 LPF.

Sachverhalt ab Seite 428

A.- Im Jahre 1955 oder 1956 starb der Landwirt Otto Tschan in Ammannsegg, dem seit dem Jahre 1931 das aus Wohnhaus, Scheune, Kulturland und Wald bestehende Heimwesen Badhof im Ausmass von 937,17 a gehört hatte. Die sechs Erben Cécile Chèvre-Tschan, Klara Kaiser-Tschan, Olga Emch-Tschan, Hilda Kaiser-Tschan, Margrit Heiniger-Tschan und Karl Rudolf Tschan, welche die Erbengemeinschaft bildeten, suchten diesen Grundbesitz im Jahre 1957 zwecks Erbteilung an ein aus drei Fabrikanten und einem Maurermeister bestehendes Konsortium zu verkaufen. Der Amtsschreiber und Grundbuchverwalter von Kriegstetten meldete dies am 7. März 1957 "zur Prüfung der Fragen des Einspruches und der Sperrfrist" dem Landwirtschaftsdepartement des Kantons Solothurn, das nach § 7 bezw. § 30 der vom solothurnischen Regierungsrat am 6. Dezember 1952 erlassenen "Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes und das gleichnamige kantonale Gesetz vom 23. November 1952" zur Erhebung des Einspruchs im

Sinne von Art. 18 ff. des eben genannten Bundesgesetzes (EGG) und zur Bewilligung der vorzeitigen Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke im Sinne von Art. 218bis OR (in der Fassung gemäss Art. 50 EGG) zuständig ist. Das Landwirtschaftsdepartement eröffnete den Beteiligten, es müsse gegen den Verkauf, wie er vorgesehen sei, Einspruch erheben, stimmte dann aber am 18. April 1957 der Veräusserung von 275,39 a an den Landwirt Otto Müller in Ammannsegg, 120 a an den Zweckverband der wasserämtischen Bürgergemeinden (Eigentümer des Alters- und Bürgerheims Bad Ammannsegg) und 431,05 a an den Fabrikanten Othmar Strausak und den Maurermeister Girolamo Conti zu und erteilte den Erben Tschan die Bewilligung zum Verkauf vor Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist. Am 8. Juni 1957 wurden die entsprechenden Kaufverträge öffentlich beurkundet. Ziff. 8 Abs. 2 des Vertrags mit Müller lautet: "Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das gesetzliche Vorkaufsrecht im Sinne des neuen Bodenrechts."

B.- Vom Grundbuchamt über den Abschluss der Kaufverträge unterrichtet, machte Walter Chèvre, der Sohn der Miterbin Cécile Chèvre-Tschan, der in Solothurn ein Geschäft für elektrische Installationen und Apparate betreibt, mit Bezug auf die an Müller verkauften Liegenschaften das Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 6 ff. EGG geltend und erhob am 31. August 1957 gegen die Verkäufer Klage mit dem Begehren, diese Liegenschaften seien ihm zum Kaufpreis von Fr. 42'630.– zu Eigentum zuzusprechen; die Amtsschreiberei Kriegstetten sei anzuweisen, ihn als deren Eigentümer einzutragen. Die Beklagte Cécile Chèvre-Tschan (Beklagte 1) erklärte, sie unterziehe sich der Klage, und beteiligte sich in der Folge nicht mehr am Prozess. Die übrigen Beklagten (Beklagte 2-6) bestritten den Anspruch des Klägers. Mit Urteil vom 25. März 1959 wies das Amtsgericht Bucheggberg-Kriegstetten die Klage ab.

Während des Appellationsverfahrens starb Frau Cécile Chèvre-Tschan. Ihre Erben sind ihre Kinder (der Kläger Walter Chèvre und dessen zwei Schwestern) sowie ihr Ehemann Joseph Chèvre-Tschan. Am 30. März 1960 hat das Obergericht des Kantons Solothurn das erstinstanzliche Urteil bestätigt.

C.- Mit seiner Berufung an das Bundesgericht erneuert der Kläger sein Klagebegehren. Die Beklagten 2-6 beantragen, die Berufung sei abzuweisen.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder werden wesentliche Teile davon verkauft, so steht nach Art. 6 Abs. 1 EGG den Nachkommen, dem Ehegatten und den Eltern des Verkäufers ein Vorkaufsrecht zu. Es ist unbestritten, dass der Badhof zu Lebzeiten des Erblassers Otto Tschan ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne dieser Bestimmung darstellte, und es steht auch ausser Zweifel, dass die an Müller verkauften Grundstücke, die ca. 275 a messen und damit fast ein Drittel des ganzen Gutes ausmachen, einen wesentlichen Teil hievon bilden. Durch die im Frühjahr 1957 erfolgte Versteigerung der Vieh- und Fahrhabe und die Verpachtung des Landes an verschiedene Bauern hat der Badhof, wie die Vorinstanz zutreffend feststellt, den Charakter eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne der erwähnten Bestimmung nicht verloren. Für die Annahme, dass ein solches Gewerbe vorliege, genügt das Vorhandensein der landwirtschaftlichen Liegenschaften und der Gebäude, die zur Führung eines Landwirtschaftsbetriebs notwendig sind. Wäre ausserdem erforderlich, dass auf dem fraglichen Gut ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird, und würde das Gut folglich mit dem Aufhören eines solchen Betriebs die Eigenschaft eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 6 EGG einbüssen, so hätte der Eigentümer, der verkaufen will, ein einfaches Mittel in der Hand, um das in Art. 6 ff. EGG vorgesehene Vorkaufsrecht

auszuschalten. Eine Auslegung, welche die Umgehung des Gesetzes so leicht macht, kann nicht richtig sein. Aus entsprechenden Gründen kann entgegen der Auffassung der Vorinstanz auch die Tatsache, dass durch drei gleichzeitig abgeschlossene Verträge fast der ganze Grundbesitz des Erblassers an verschiedene Personen verkauft wurde, den Schluss nicht rechtfertigen, dass damit das landwirtschaftliche Gewerbe zu bestehen aufgehört habe. Wenn der Verkäufer die Ausübung des Vorkaufsrechts dadurch ausschliessen könnte, dass er den Hof in Parzellen zerlegt und diese an verschiedene Personen verkauft, so wäre der Umgehung des Gesetzes vollends Tür und Tor geöffnet. Das Vorkaufsrecht wäre, wenn der Verkäufer diese Möglichkeit hätte, sehr oft illusorisch. Die Auflösung eines Bauernguts durch dessen Verkauf in Teilstücken vermag die Anwendung von Art. 6 ff. EGG selbst dann nicht zu verhindern, wenn der Kanton, in welchem das Gut liegt, das Einspruchsverfahren im Sinne von Art. 18 ff. EGG eingeführt und die zuständige Behörde auf die Erhebung des Einspruchs gegen den Verkauf verzichtet hat, wie es hier zutrifft. (Die im Einspruchsverfahren erfolgte "Zustimmung" zum Verkauf bedeutet nichts anderes als den Verzicht auf einen Einspruch.) Das privatrechtliche Institut des Vorkaufsrechts und das öffentlichrechtliche Institut des Einspruchsverfahrens bestehen, wo letzteres eingeführt ist, unabhängig voneinander. Der Verzicht der zuständigen Behörde auf den Einspruch kann daher das Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 6 ff. EG in keiner Weise beeinträchtigen. Für die Bewilligung des Verkaufs vor Ablauf der Sperrfrist von Art. 218 OR, wie sie hier zusammen mit dem Verzicht auf den Einspruch verfügt worden ist, gilt in dieser Hinsicht das gleiche wie für den eben erwähnten Verzicht. Auch sie bleibt ohne Einfluss auf das Vorkaufsrecht. Unter diesen Umständen kann sich höchstens noch

fragen, ob sich die Annahme der Vorinstanz, der Badhof habe den Charakter eines landwirtschaftlichen Gewerbes verloren, damit begründen lasse, dass der Kläger das Vorkaufsrecht nur mit Bezug auf einen der drei

am 8. Juni 1957 erfolgten Teilverkäufe ausgeübt und damit den endgültigen Zerfall des Hofes in drei Teilstücke zugelassen hat. Auch in diesem Punkte kann jedoch der Vorinstanz nicht gefolgt werden. Freilich kann in einem Falle wie dem vorliegenden die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr dazu dienen, die Einheit des Gutes zu wahren und dieses in seinem vollen Umfang der Familie zu erhalten. Dafür, dass dieses Ziel erreicht werde, besteht aber auch dann keinerlei Gewähr, wenn der bisherige Eigentümer nicht das ganze Gut auf einmal parzelliert, sondern zunächst nur einen wesentlichen Teil davon verkauft und ein Berechtigter das Vorkaufsrecht mit Bezug auf diesen Teil ausübt. Es ist in einem solchen Falle völlig ungewiss, ob der Vorkaufsberechtigte später in die Lage kommen und gewillt sein werde, auch noch den Rest des Gutes zu erwerben und so das Heimwesen in seinem früheren Umfang wiederherzustellen. Das Vorhandensein einer Aussicht auf spätere Wiedervereinigung der durch den Verkauf voneinander getrennten Teile in der Hand des Vorkaufsberechtigten kann daher nicht als Bedingung für die Ausübung des Vorkaufsrechts mit Bezug auf ein durch einen besondern Vertrag verkauftes Teilstück gelten. Vielmehr kann die objektive Voraussetzung hiefür entsprechend dem Gesetzeswortlaut nur darin bestehen, dass im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts noch ein landwirtschaftliches Gewerbe im umschriebenen Sinne vorhanden ist und dass der Kaufvertrag, in welchen der Vorkaufsberechtigte eintreten will, einen wesentlichen Teil dieses Gewerbes betrifft. Diese Erfordernisse sind im vorliegenden Fall erfüllt.

2. Wie in BGE
81 II 641 lit. a dargelegt, kann das Vorkaufsrecht der Verwandten im Sinne von Art. 6 EGG auch dann bestehen, wenn nicht eine einzige Person,

sondern eine Mehrzahl von Personen Verkäufer der Liegenschaft oder eines wesentlichen Teils davon ist, m. a. W. wenn die Liegenschaft im Mit- oder im Gesamteigentum von zwei oder mehrern Personen steht. Voraussetzung ist aber dabei nach dem eben angeführten Entscheide (der den Söhnen eines von drei miteinander nicht verwandten Miteigentümern das Vorkaufsrecht absprach), dass derjenige, der das Vorkaufsrecht beansprucht (Bewerber), mit allen Verkäufern "gleichermassen verwandt" ist. Die Vorinstanz hat dieses Erfordernis so aufgefasst, dass zwischen dem Bewerber einerseits und allen Verkäufern anderseits nicht nur je ein Verwandtschaftsverhältnis von einer der in Art. 6 EGG bezeichneten Arten, sondern eine gleichartige Verwandtschaft bestehen müsse. Der Kläger ist demgegenüber der Meinung, es genüge, dass mit einem der Verkäufer ein unter Art. 6 EGG fallendes Verwandtschaftsverhältnis bestehe und dass die übrigen auf irgendeine andere Art mit dem Bewerber verwandt seien. Die richtige Auffassung liegt in der Mitte. Nach Sinn und Zweck des Gesetzes ist nicht nötig, dass der Bewerber mit allen Verkäufern auf gleiche Art verwandt sei, doch muss mit jedem der Verkäufer ein Verwandtschaftsverhältnis bestehen, das nach Art. 6 Abs. 1 EGG oder gegebenenfalls nach dem in Art. 6 Abs. 2 EGG vorbehaltenen kantonalen Rechte die Vorkaufsberechtigung zu begründen vermag. Die Auffassung des Klägers liefe darauf hinaus, dass neben den Verwandten, denen gegenüber nach Art. 6 Abs. 1 EGG und den ergänzenden kantonalen Vorschriften das Vorkaufsrecht geltend gemacht werden kann, noch weitere Verwandte der Eigentumsbeschränkung unterworfen wären, welche die Einführung des Vorkaufsrechts nach EGG mit sich gebracht hat. Einen Eingriff in die Freiheit des Eigentums in dieser Weise über den gesetzlichen Rahmen hinaus auszudehnen, ist aus den in BGE 81 II 642 genannten Gründen unzulässig. Dabei bleibt es entgegen der Ansicht des Klägers

auch dann, wenn zwischen den Verkäufern ein Gesamthandverhältnis besteht. Es ist nicht einzusehen, wieso das Vorkaufsrecht gegenüber Gesamteigentümern unter leichtern Bedingungen sollte ausgeübt werden können als gegenüber Miteigentümern. Im vorliegenden Falle ist der Bewerber ein Nachkomme eines der Verkäufer. Für die übrigen fünf Verkäufer ist er gemäss Feststellung der Vorinstanz ein Neffe. (Worauf sich diese Feststellung stützt, ist aus den vorliegenden Akten freilich nicht ersichtlich. Der Kläger hielt es nicht für nötig, über seine Verwandtschaft mit den Beklagten 2-6 nähere Angaben zu machen. Die Beklagten bezeichneten Otto Tschan am Schluss der Duplik als ihren Vater bezw. Grossvater. Demgemäss nannte das Amtsgericht den Kläger in seinem Urteil den Neffen und Vetter der Beklagten. In der Berufungsantwort vom 14. September 1960 präzisieren die Beklagten diese Angabe dahin, dass der Kläger ein Neffe von Klara Kaiser-Tschan, Olga Emch-Tschan und Hilda Kaiser-Tschan und ein Vetter von Margrit Heiniger-Tschan und Karl Rudolf Tschan, der Kinder seines vor seinem Grossvater Otto Tschan gestorbenen Onkels Engelbert Tschan-Reinhard sei). Den Neffen (oder Vettern) des Verkäufers gewährt Art. 6 Abs. 1 EGG das Vorkaufsrecht nicht. Also kann der Kläger seinen Anspruch nach dem Gesagten nicht einfach auf diese Bestimmung stützen, wie er das versucht hat. Aus Gründen des Bundesrechts kann aber auch keine Rede davon sein, dass dem Kläger das von ihm beanspruchte Vorkaufsrecht nach Art. 6 Abs. 1 EGG in Verbindung mit den vom Kanton Solothurn gestützt auf Art. 6 Abs. 2 EGG erlassenen Vorschriften zustehe. Art. 6 Abs. 2 EGG erlaubt den Kantonen nämlich nur, das Vorkaufsrecht für bestimmte Fälle auf die Geschwister des Verkäufers und an Stelle verstorbener Geschwister auf deren Nachkommen auszudehnen (welche Schranke in § 4 des solothurnischen Einführungsgesetzes zum EGG nicht überschritten wird). Selbst wenn der Kläger für alle

neben seiner Mutter am Verkauf beteiligten Personen ein Neffe (nicht für einzelne davon ein Vetter) wäre, so hätte er doch für sie im Zeitpunkte des Verkaufs, auf den es nach Art. 6 EGG ankommt, nicht zu den Nachkommen verstorbener Geschwister gehört, da seine Mutter damals noch lebte. Schon nach Bundesrecht kann also das zwischen dem Kläger und den Beklagten 2-6 bestehende Verwandtschaftsverhältnis das Vorkaufsrecht diesen letztern gegenüber nicht begründen, so dass der Kläger nicht berechtigt ist, in den von den sechs Beklagten gemeinsam abgeschlossenen Kaufvertrag mit Müller einzutreten. (Eine allfällige Verletzung von im Rahmen des Bundesrechts erlassenen kantonalen Vorschriften könnte im übrigen nicht durch Berufung an das Bundesgericht gerügt werden.)

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und das Urteil des Obergerichtes des Kantons Solothurn vom 30. März 1960 wird bestätigt.