Urteilskopf

91 II 239

35. Urteil der II. Zivilabteilung vom 18. Juni 1965 i.S. B. gegen B.
Regeste (de):
Vorkaufsrecht auf landwirtschaftliche Gewerbe. Art. 6, 12, 13-14 EGG.

1. Von diesem Vorkaufsrecht sind Kleinheimwesen bis zu 3 Hektaren nicht von Bundesrechts wegen ausgenommen. (Erw. 1).

2. Voraussetzungen der Preisvergünstigung des Art. 12 EGG. Im Unterschied zu Art. 620 Abs. 1 ZGB in der Fassung gemäss Art. 94 LEG ist hiefür nicht erforderlich, dass das Gewerbe einer Bauernfamilie eine ausreichende wirtschaftliche Existenz biete. (Erw. 2 und 3).

3. Die Preisvergünstigung des Art. 12 EGG braucht nicht binnen der zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nach Art. 14 EGG bestehenden Frist ausdrücklich beansprucht zu werden. Gehört der sein Vorkaufsrecht Ausübende zu den gemäss Art. 12 EGG privilegierten Personen, so wird vermutet, er wolle das Privileg beanspruchen und auch die gegebenenfalls dafür geltenden Voraussetzungen (Selbstbewirtschaftung) erfüllen. (Erw. 4 und 5).

Regeste (fr):
Droit de préemption sur les exploitations agricoles. Art. 6, 12, 1314 LPR.

1. L'application du droit de préemption aux petites exploitations dont la superfice ne dépasse pas trois hectares n'est pas exclue par le droit fédéral (consid. 1).

2. Condition de l'octroi du prix de faveur selon l'art. 12 LPR. A la différence de l'art. 620 al. 1 CC, dans la teneur de l'art. 94 LDDA, il n'est pas nécessaire que l'exploitation procure des moyens d'existence suffisants à une famille paysanne (consid. 2 et 3).

3. Celui qui exerce le droit de préemption n'est pas tenu de déclarer expressément dans le délai qui lui est imparti par l'art. 14 LPR qu'il renvendique le prix de faveur prévu à l'art. 12 LPR. S'il figure parmi les personnes privilégiées en vertu de l'art. 12 LPR, on présume qu'il entend revendiquer ce privilège et qu'il veut aussi remplir les conditions éventuelles (exploiter lui-même le bien-fonds) (consid. 4 et 5).

Regesto (it):
Diritto di prelazione sulle aziende agricole. Art. 6, 12, 13-14 LPF.

1. L'applicazione del diritto di prelazione alle piccole proprietà fondiarie agricole d'una superficie inferiore ai tre ettari non è esclusa dal diritto federale (consid. 1).

2. Presupposti per il prezzo di favore giusta l'art. 12 LPF. A differenza di quanto stabilisce l'art. 620 cpv. 1 CC nel tenore dell'art. 94 LSPA, qui non è necessario che l'azienda offra sufficienti mezzi di esistenza ad una famiglia di contadini (consid. 2 e 3).

3. Il beneficiario del prezzo di favore giusta l'art. 12 LPF non è tenuto ad invocare esplicitamente tale diritto nel termine stabilito dall'art. 14 LPF per l'esercizio del diritto di prelazione. Se colui che fa valere il diritto di prelazione figura tra le persone privilegiate ai sensi dell'art. 12 LPF, si presume ch'egli voglia rivendicare il privilegio e adempiere altresì gli eventuali requisiti (esercizio in proprio dell'azienda) (consid. 4 e 5).

Sachverhalt ab Seite 240

BGE 91 II 239 S. 240

A.- Der Beklagte G. B., geboren 1881, Landwirt in Adliswil, veräusserte mit Kaufvertrag vom 9. November 1960, abgeändert am 30. Januar 1961, sein rund 355 Aren haltendes landwirtschaftliches Heimwesen "im Löchli" zu Adliswil, am Nordosthang des Albis, dem M. D. zum Preis von Fr. 70'000.–. Zugleich liess er sich ein Wohnrecht an einem andern Haus in Adliswil einräumen, wobei er einen amtlich bewilligten Mietzins hätte entrichten müssen. Der Kaufvertrag wurde zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet. Hierauf gab das Grundbuchamt Thalwil mit Schreiben vom 2. Februar 1961 unter anderen Personen dem Kläger W. J. B., geboren 1913, einem Sohn des Verkäufers, von den wesentlichen Vertragsbestimmungen Kenntnis und teilte ihm mit: "Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder werden wesentliche Bestandteile davon verkauft, so steht u.a. den Nachkommen des Verkäufers ein Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 6 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 zu. Wir setzen Ihnen hiermit eine Frist von dreissig Tagen vom Erhalt dieser Anzeige an gerechnet an, innert welcher Sie schriftlich zu erklären haben, ob Sie das Vorkaufsrecht ausüben wollen. Stillschweigen gilt als Verzicht." Dazu äusserte sich der Kläger in einem Briefe vom 6. Februar 1961 an das Grundbuchamt wie folgt: "Der Unterzeichnete beharrt auf die Ausübung des ihm zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes im Sinne von Art. 6 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951." Er erwirkte ferner beim Bezirksgericht Horgen eine Grundbuchsperre mit Ansetzung einer Klagefrist, die er mit der vorliegenden Klage einhielt.

B.- Das Klagebegehren ging auf Feststellung, dass der Kläger bezüglich des von seinem Vater mit M. D. abgeschlossenen Kaufvertrages zur Ausübung des Vorkaufsrechtes berechtigt

BGE 91 II 239 S. 241

sei, und auf Zusprechung des Eigentums an den Kaufliegenschaften. Am Sühneversuch vom 16. März 1961 bezifferte der Kläger den Streitwert auf Fr. 35'000.– und erklärte, das Vorkaufsrecht zum Schätzungswert gemäss Art. 12 EGG ausüben zu wollen (den er gestützt auf einen von ihm in der Zwischenzeit eingeholten Bericht der Zürcher Bauernhülfskasse eben auf Fr. 35'000.– bemass). In der Klageschrift vom 5. April 1961 fügte er den erwähnten Begehren noch den ausdrücklichen Antrag bei, die erwähnten Liegenschaften seien ihm "zum Schätzungswert von Fr. 35'000.– im Sinne von Art. 12 EGG" zuzusprechen.

C.- Im Laufe des Rechtsstreites setzte das Landwirtschaftsamt des Kantons Zürich den Schätzungswert der Kaufliegenschaften nach Art. 12 Abs. 1 EGG und Art. 5 ff. LEG auf Fr. 32'000.– fest. Das Bezirksgericht Horgen hiess mit Urteil vom 29. März 1963 das Feststellungsbegehren des Klägers gut und sprach ihm die Kaufliegenschaften zum Preise von Fr. 32'000.– zu Eigentum zu. Das Obergericht des Kantons Zürich, an das der Beklagte die Angelegenheit weiterzog, bestätigte am 13. November 1964 im wesentlichen das erstinstanzliche Urteil. Es setzte den Übernahmepreis jedoch auf Fr. 35'000.– fest, da der Kläger von dem dahingehenden ursprünglichen Klagebegehren aus prozessualen Gründen nicht nachträglich zu Ungunsten des Beklagten habe abgehen dürfen.

D.- Mit vorliegender Berufung an das Bundesgericht erneuert der Beklagte den Antrag auf vollumfängliche Klageabweisung. Eventuell verlangt er die Rückweisung der Sache an das Obergericht zur Beweisergänzung

und zu neuer Entscheidung. Der Antrag des Klägers geht auf Abweisung der Berufung und auf Bestätigung des obergerichtlichen Urteils.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Art. 6 Abs. 1 EGG gewährt den Nachkommen des Verkäufers ein Vorkaufsrecht, wenn Gegenstand des Kaufes ein landwirtschaftliches Gewerbe oder wesentliche Teile davon bilden. Die vier vom Beklagten verkauften Grundstücke haben, wie festgestellt ist, landwirtschaftlichen Charakter. Sodann erfasst das EGG, wie mehrmals entschieden wurde, auch den



bäuerlichen Kleinbetrieb, selbst wenn er für sich allein einer Bauernfamilie keine genügende Existenz bietet (vgl. BGE 80 I 412 mit Hinweis, ferner BGE 88 I 334 Erw. 2 und BGE 89 I 57 Erw. 1). Für das Vorkaufsrecht ergibt sich dies noch besonders aus Art. 16 EGG, wonach den Kantonen vorbehalten ist, landwirtschaftliche Gewerbe oder Liegenschaften bis zu drei Hektaren von den Bestimmungen über das Vorkaufsrecht auszunehmen. Also sind Kleinheimwesen von weniger als drei Hektaren nicht schon von Bundesrechts wegen dem Vorkaufsrechte des Art. 6 EGG entzogen. Der Beklagte übersieht, dass das Gesetz nach Art. 1 nicht nur darauf abzielt, "den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes zu schützen", sondern auch darauf, "die Bindung zwischen Familie und Heimwesen zu festigen". Diesen zweiten Zweck verfolgt vor allem das den nächsten Verwandten zustehende und damit dem bäuerlichen Familienschutz dienende Vorkaufsrecht des Art. 6 EGG (Botschaft zum Entwurf des EGG S. 21).

2. Wie der Beklagte schon in der Sühneverhandlung vom 16. März 1961 erklärte, wäre er bereit, dem Kläger die Kaufliegenschaften zu den Bedingungen des Kaufvertrages, also zum Preise von Fr. 70'000.–, zu überlassen. Umstritten ist dagegen der vom Kläger erhobene Anspruch auf Erwerb des Heimwesens zum Schätzungswert nach Art. 12 Abs. 1 EGG und Art. 5 ff. LEG. Indessen sind die materiellrechtlichen Voraussetzungen eines solchen Erwerbes in der Person des Klägers erfüllt. Denn er gehört zu den Blutsverwandten des Verkäufers in gerader Linie und beansprucht das Heimwesen zur Selbstbewirtschaftung. Um eine dem Art. 1 EGG entsprechende Anwendung des Gesetzes zu sichern, verlangt die Rechtsprechung freilich noch, dass die Selbstbewirtschaftung "ernstlich gewollt und praktisch möglich" sei (BGE 88 II 189 mit Hinweis). Hier verhält es sich aber in der Tat so, wie der Kläger schon im erstinstanzlichen Verfahren darzutun vermochte.

3. Der Beklagte vertritt den Standpunkt, das gewöhnliche Vorkaufsrecht (als Recht auf Erwerb zu den Bedingungen des Kaufvertrages) möge zwar auch beim Verkauf eines Kleinheimwesens bestehen; dagegen rechtfertige sich das Preisprivileg des Art. 12 EGG nur für den Erwerb eines wahrhaft "familienerhaltenden" Heimwesens, also eines solchen, das einer Bauernfamilie (Normalfamilie) eine ausreichende, nicht bloss "die

wesentliche" Existenz bietet, wie es hier nach dem vom Obergericht eingeholten und - für das Bundesgericht verbindlich - seinem Urteil zu Grunde gelegten Gutachten des Schätzungsamtes des Schweizerischen Bauernverbandes zutrifft. Diese Argumentation des Beklagten knüpft an die Regelung des bäuerlichen Erbrechtes an, das die Übernahme eines in der Erbschaft befindlichen landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert durch einen der Erben nur für den Fall vorsieht, dass das Gewerbe "eine wirtschaftliche Einheit bildet und eine ausreichende landwirtschaftliche Existenz bietet" (Art. 620 Abs. 1 ZGB in der Fassung gemäss Art. 94 LEG). Es möchte nun gewiss als naheliegend erscheinen, das nur beim Erwerb zum Selbstbetrieb gegebene Vorkaufsrecht eines Blutsverwandten des Verkäufers in gerader Linie mit Preisprivileg an dieselbe Voraussetzung zu knüpfen. In der Botschaft des Bundesrates zum Entwurf des EGG (S. 33) wurde denn auch zur Begründung des in Frage stehenden Preisprivileges bemerkt, es erscheine als gegeben, auch in bezug auf den Übernahmepreis die Grundsätze des bäuerlichen Erbrechts Platz greifen zu lassen. Nun lassen sich aber im EGG keine Anhaltspunkte finden, die eine solche Auslegung des Art. 12 dieses Gesetzes zu rechtfertigen vermöchten. Vielmehr geht die klare Ordnung des EGG dahin, dass immer dann, wenn das Vorkaufsrecht besteht, auch Art. 12 Abs. 1 anwendbar ist, sofern nur die dort aufgestellten besonderen Voraussetzungen in der Person des Vorkaufsberechtigten gegeben sind. Somit können die Blutsverwandten in gerader Linie, welche die Liegenschaft zur Selbstbewirtschaftung erwerben wollen und dazu imstande sind, sowie der Ehegatte das Vorkaufsrecht zum in Frage stehenden Schätzungswert ausüben.

4. Der Haupteinwand des Beklagten betrifft die Art der Ausübung des Vorkaufsrechtes. Er ist der Auffassung, der Berechtigte, der die Übernahme zum Schätzungswert beansprucht, müsse dies in der binnen gesetzlicher Frist abzugebenden Ausübungserklärung zum Ausdruck bringen. Er glaubt eine dahingehende Vorschrift dem Art. 12 Abs. 1 EGG entnehmen zu können, wonach die dort genannten Personen "das Vorkaufsrecht zum Schätzungswert ausüben können". Damit ist jedoch, wie sich schon aus der Stellung dieser Norm im System des Gesetzes ergibt, nur der Anspruch der genannten Personen auf einen besondern Übernahmepreis umschrieben, aber über die Art der Ausübung des Vorkaufsrechtes nichts



gesagt. Die Ordnung hierüber findet sich in den Art. 13 und 14 des Gesetzes (Unterabschnitt "Ausübung des Vorkaufsrechts"). Diese hier massgeblichen Bestimmungen schreiben nicht vor, der zum Kreis der in Art. 12 Abs. 1 genannten Personen gehörende Vorkaufsberechtigte müsse sich innerhalb der gesetzlichen Frist auch darüber erklären, ob er die Übernahme zum Schätzungswert oder zu dem im Kaufvertrag mit dem Dritten vereinbarten Preis geltend mache. Das Schweigen des Gesetzes ist ein deutlicher Hinweis dafür, dass es genügt, wenn der Vorkaufsberechtigte binnen der gesetzlichen Frist die einfache Erklärung abgibt, von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen zu wollen. Hätte der Gesetzgeber von einem unter Art. 12 Abs. 1 fallenden Vorkaufsberechtigten eine anlässlich der Ausübung des Vorkaufsrechtes abzugebende zusätzliche Erklärung inbezug auf den Übernahmepreis verlangen wollen, so hätte er doch wohl die Art. 13 und 14 in entsprechender Weise ergänzt. Jedenfalls darf der Rechtsunterworfene angesichts der in diesen Gesetzesbestimmungen getroffenen eingehenden Regelung darauf zählen, dass er dort die wesentlichen Vorschriften darüber finde, wie das Vorkaufsrecht auszuüben ist. Der Richter soll bei der Auslegung des Gesetzes davon ausgehen, der Gesetzgeber habe eine vernünftige und gerechte Ordnung geschaffen. Dazu gehört bei Bestimmungen über eine binnen gesetzlicher Frist abzugebende Erklärung die vollständige Angabe des notwendigen Erklärungsinhaltes. Nähme man an, das Gesetz wolle eine präzisierte Erklärung verlangen, habe aber unterlassen, es vorzuschreiben, so würde eine mangelhafte, wichtige Interessen gefährdende Ordnung dem Gesetz als unausgesprochener Inhalt zugeschrieben und der Entscheidung zu Grunde gelegt. Das Fehlen einer dahingehenden ausdrücklichen Vorschrift spricht gegen einen solchen Gesetzeswillen, und es darf keineswegs das Gegenteil daraus gefolgert werden, dass sich Gründe dafür hätten finden lassen, einem auf privilegierten Erwerb im Sinne von Art. 12 EGG Berechtigten aufzugeben, sich gleich bei Ausübung seines Vorkaufsrechts auch über den Erwerbspreis wenigstens dem Grundsatze nach - vertraglicher Kaufpreis oder Schätzungswert - auszusprechen. Das Gesetz

hat eben davon abgesehen, eine solche Obliegenheit in das Verfahren der Art. 13 und 14 einzuführen. Übrigens darf füglich eine gesetzliche Vermutung des Inhaltes anerkannt werden, eine Person mit Preisprivileg im Sinne von

BGE 91 II 239 S. 245

Art. 12 EGG wolle, wenn sie ihr Vorkaufsrecht geltend macht, dieses Privileg beanspruchen und, wenn es nur beim Erwerb zur Selbstbewirtschaftung gegeben ist, eben auch diese Voraussetzung erfüllen. Erklärt ein solcher Berechtigter binnen gesetzlicher Frist einfach, sein Vorkaufsrecht ausüben zu wollen, so hat also der Verkäufer damit zu rechnen, dass auch das Preisprivileg (gemäss den dafür geltenden Voraussetzungen) beansprucht werde. Hält er dies für zweifelhaft oder sogar für unwahrscheinlich, ja für unmöglich, so steht ihm frei, den Vorkaufsberechtigten zu veranlassen, sich binnen kurzem dazu zu äussern. Im vorliegenden Falle hat der Kläger von sich aus ungesäumt einen Schätzungsbericht eingeholt und in der Sühneverhandlung dementsprechend Stellung genommen. Da er sich schon früher in der Landwirtschaft betätigt hatte und bereits in Adliswil wohnte, war übrigens von vorneherein damit zu rechnen, er beabsichtige jener gesetzlichen Vermutung entsprechend das Gut zum Selbstbetriebe zu übernehmen.

5. Zu Unrecht glaubt der Beklagte sich auf die Rechtsprechung berufen zu können, wonach auch beim bäuerlichen Vorkaufsrecht die Ausübungserklärung bestimmt und eindeutig, vorbehalt- und bedingungslos abzugeben ist (BGE 81 II 245 /46). Der Kläger hat seiner Erklärung keine Vorbehalte oder Bedingungen beigefügt. Er brachte unmissverständlich und in endgültiger Art zum Ausdruck, dass er sein Vorkaufsrecht ausübe, und brauchte nicht noch besonders zu sagen, "dass nun wirklich von dem Recht Gebrauch gemacht werde". Was aber die Frage des Erwerbspreises betrifft, so brauchten etwelche darüber bestehende Zweifel nach dem Gesagten nicht notwendig schon während der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts behoben zu werden. Übrigens bringt es die in Art. 12 EGG getroffene Regelung mit sich, dass bei Beanspruchung des Preisprivileges der Betrag des Erwerbspreises keineswegs ohne weiteres feststeht. Einmal kann es zu einem Rechtsstreit über die Fähigkeit des Sohnes oder Enkels zur Selbstbewirtschaftung kommen. Sodann liegt eine massgebliche Schätzung im Sinne der Art. 5 ff. LEG in manchen Fällen nicht bereits vor. Ferner ist ein allenfalls unter dem Betrag der Grundpfandbelastungen liegender Schätzungswert auf jenen Betrag zu erhöhen (Art. 12 Abs. 2 EGG), und überdies kann eine Preiserhöhung nach richterlichem Ermessen mit Rücksicht auf finanzielle Leistungen anderer Verwandter des Verkäufers Platz greifen (Abs. 3

BGE 91 II 239 S. 246

daselbst). Auch unter diesen Gesichtspunkten ist die gesetzliche Regelung nicht darauf angelegt, dem Verkäufer bereits binnen der Monatsfrist des Art. 14 Abs. 1 Gewissheit über die Höhe des Kaufpreises zu verschaffen. Die Nachteile, die dem Verkäufer bei bloss genereller Ausübungserklärung erwachsen, wiegen somit leicht und kommen bei weitem nicht dem Nachteil gleich, der dem Vorkaufsberechtigten bei der vom Beklagten als richtig erachteten Gesetzesauslegung entstünde: Er würde seines Vorkaufsrechtes unwiederbringlich verlustig gehen, wenn seine Ausübungserklärung einer Präzisierung ermangelte, die das Gesetz gar nicht verlangt.
Nichts Gegenteiliges lässt sich aus den Begriffen des rechtsbegründenden "Gestaltungsrechtes" und der durch dessen Ausübung entstehenden Kaufobligation zwischen dem den Käufer verdrängenden Vorkaufsberechtigten und dem Verkäufer (vgl. JOST, N 6 zu Art. 14 EGG) ableiten. Der Inhalt dieser Obligation wird eben in weitem Masse durch gesetzliche Normen bestimmt, die an die Stelle privater Ordnung des Rechtsverhältnisses treten, wie denn das bäuerliche Vorkaufsrecht sich von den im ZGB und im OR vorgesehenen Vorkaufsrech-

ten durch einzelne Besonderheiten und namentlich durch seine öffentlichrechtlichen Wesenszüge unterscheidet (vgl. FRANZ JENNY, SJZ 49/1953, S. 40). Vollends lässt sich der abweichende Standpunkt des Beklagten nicht mit dem Hinweis darauf rechtfertigen, dass der Verkäufer mitunter in die Lage kommt, vom Vorkaufsberechtigten Schadenersatz wegen Nichterfüllung der diesem aus der Kaufobligation erwachsenen Leistungen zu verlangen, und dass er dabei den massgebenden Übernahmepreis kennen sollte. In einem solchen (übrigens verhältnismässig seltenen) Falle (vgl. JOST, Handkommentar zum EGG, S. 87/88) ist dem Verkäufer unbenommen, falls sich die Ungewissheit nicht rasch beheben lässt, seiner Schadensberechnung den höheren der in Frage kommenden Leistungsbeträge zu Grunde zu legen.
In der Literatur, die sich zum Teil eingehend mit der Art der Ausübung des Vorkaufsrechtes befasst, wird denn auch die vom Beklagten verfochtene Lösung nicht vertreten (vgl. CHATELAIN, Les droits de préemption du nouveau droit foncier rural, in: Notar und Recht, Bern 1953, 181 ff.; COMMENT, ZBJV 91 bis/1955, 427 ff. und ZBGR 39/1958, 1 ff., insbes. 19 ff.; GÖSCHKE, ZBJV 88/1952, 144 ff.; FRANZ JENNY, SJZ



49/1953, 37 ff., insbes. 40 ff.; FRANZ EUGEN JENNY, Das bäuerliche Vorkaufsrecht, Diss. Fribourg 1955, insbesondere 100 ff.; JOST, Handkommentar zum EGG, Bem. zu den Art. 13 und 14, ferner: Die Vorkaufsrechte, in: Das neue landwirtschaftliche Bodenrecht der Schweiz, 1954, 29 ff., insbes. 55; O. K. KAUFMANN, Wirtschaft und Recht 15/1963 11 ff.; LIVER, ZSR NF 68/1949, 31 ff., insbes. 52 ff.; MEIER-HAYOZ, ZBJV 92/1956, 316 ff.).

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 13. November 1964 bestätigt.