



5A_927/2023

Urteil vom 19. August 2024

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Bovey, Hartmann,
Bundesrichterin De Rossa,
Gerichtsschreiberin Lang.

Verfahrensbeteiligte

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
beide vertreten durch Rechtsanwälte
Rainer Hager und/oder Linus Schweizer,
Beschwerdeführer,

gegen

C. _____,
vertreten durch Rechtsanwälte Beat Furrer und/oder
Sandro G. Tobler,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Vorkaufsrecht nach Art. 47 Abs. 2 BGGB,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des
Kantons Zug, I. Zivilabteilung, vom 7. November 2023
(Z1 2023 12).

Sachverhalt:

A.

A.a Das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück Nr. xxx GB U._____ ist ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinn des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) und des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1).

A.b Bereits seit langer Zeit wurde das Grundstück nicht gesamthaft bewirtschaftet, sondern in zwei Teilflächen getrennt verpachtet. Pächter der einen Teilfläche war seit dem 1. Mai 1992 C._____; Pächter der anderen Teilfläche war B._____.

A.c Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 18. Oktober 2018 verkaufte D._____ das (gesamte) Grundstück zum Preis von Fr. 500'000.-- an A._____ und B._____, die im Grundbuch als Miteigentümer eingetragen wurden. Den Pachtvertrag mit C._____ kündigten die neuen Eigentümer.

A.d Nachdem C._____ auf gerichtlichem Weg die Einsicht in den Kaufvertrag erstritten hatte, teilte er am 30. September 2020 den neuen Eigentümern mit, sein Vorkaufsrecht hinsichtlich der von ihm gepachteten Teilfläche auszuüben. A._____ und B._____ waren hiermit nicht einverstanden.

A.e Nach erfolglosem Durchlaufen des Schlichtungsverfahrens machte C._____ sein Vorkaufsrecht schliesslich mit Klage vom 3. Mai 2021 beim Kantonsgericht Zug geltend. Dieses hiess die Klage gut (Entscheid vom 1. Februar 2023).

B.

Die hiergegen von A._____ und B._____ erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zug mit Entscheid vom 7. November 2023 ab.

C.

Gegen diesen Entscheid richteten sich A._____ und B._____ (Beschwerdeführer) mit ihrer Beschwerde in Zivilsachen vom 11. Dezember 2023. Sie verlangen vom Bundesgericht die Aufhebung des Entscheids vom 7. November 2023 und die Abweisung der Klage, eventualiter die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Ergänzung des Sachverhalts und Durchführung eines Beweisverfahrens. Die

Kosten für die vorinstanzlichen Verfahren seien dem Beschwerdegegner aufzuerlegen, der ausserdem zu verpflichten sei, ihnen eine Parteientschädigung von Fr. 9'257.80 (für das Berufungsverfahren) bzw. Fr. 13'866.40 (für das erstinstanzliche Verfahren) zu bezahlen.

Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Der angefochtene Entscheid betrifft die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Pächters an einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 47 Abs. 2 BGG) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit (vgl. BGE 97 II 277 E. 1; Urteil 5A_107/2013 vom 7. Juni 2013 E. 1.1), deren Streitwert gemäss den unbestritten gebliebenen vorinstanzlichen Feststellungen Fr. 126'971.35 beträgt und damit die gesetzliche Mindestsumme von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) übersteigt. Er ist kantonal letzt- und oberinstanzlich (Art. 75 BGG), lautet zum Nachteil der Beschwerdeführer (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Die fristgerecht erhobene (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG) Beschwerde in Zivilsachen erweist sich als zulässig.

2.

2.1 Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber grundsätzlich nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden. In der Beschwerde ist deshalb in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert (BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 140 III 86 E. 2). Erhöhte Anforderungen gelten, wenn verfassungsmässige Rechte als verletzt gerügt werden. Das Bundesgericht prüft deren Verletzung nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; Rügeprinzip). Es prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen (BGE 142 III 364 E. 2.4).

2.2

2.2.1 Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (Art. 9 BV; BGE 147 I 73 E. 2.2 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 137 III 226 E. 4.2; 135 I 19 E. 2.2.2). Für die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 144 V 50 E. 4.1).

2.2.2 Die Beschwerdeführer schildern in ihrer Beschwerde den Sachverhalt aus ihrer Sicht, wobei sie die vorinstanzlichen Feststellungen ausdrücklich ergänzen. Sachverhaltsrügen erheben sie jedoch nur teilweise (vgl. unten E. 3.6). Davon abgesehen bleibt der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt für das Bundesgericht massgebend. So bleiben insbesondere die Ausführungen zu der vom Landwirtschaftsamt erteilten Erwerbsbewilligung, mit der angeblich bestätigt worden sei, dass kein Vorkaufsrecht des Pächters besteht, unbeachtlich.

3.

Strittig ist, ob ein Vorkaufsfall eingetreten ist.

3.1 Wie bereits im kantonalen Verfahren machen die Beschwerdeführer einzig geltend, es liege kein Vorkaufsfall vor, weil zwischen ihnen und dem Verkäufer eine persönliche Beziehung bzw. Freundschaft bestehe. Der Verkauf sei einzig unter der speziellen Berücksichtigung dieser Beziehung abgeschlossen worden, weswegen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kein Vorkaufsfall vorliege. Einem Dritten hätte der Verkäufer das Grundstück nicht verkauft.

3.2 Die Vorinstanz erachtete die Behauptungen der Beschwerdeführer in tatsächlicher Hinsicht nicht als geeignet, eine besondere persönliche Beziehung bzw. eine hinreichend enge Freundschaft zu belegen. Bei den geschilderten Situationen handle es sich um reine Gefälligkeiten. Daher sei es auch nicht zu beanstanden, dass die Erstinstanz auf die von den Beschwerdeführern beantragten Befragungen in (unechter) antizipierter Beweiswürdigung verzichtet habe. Auch der Kaufvertrag spreche nicht dafür, dass dieser nur wegen der persönlichen Bezie-

hungen zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen worden sei. Objektiv betrachtet handle es sich um einen Kaufvertrag, der aus wirtschaftlicher Sicht auch mit einer beliebigen Drittperson hätte abgeschlossen werden können. Die zum Nachweis der persönlichen Beziehungen in der Berufung von den Beschwerdeführern erstmals aufgestellte Behauptung, sie hätten mit dem Verkäufer – ohne besondere Berechnungen anzustellen – einfach einen "Pauschalpreis" für Land und Scheune vereinbart, könne nicht mehr berücksichtigt werden. Abgesehen davon vermöge die Argumentation nicht zu überzeugen, läge doch der Kaufpreis im marktüblichen bzw. gar höchstzulässigen Bereich, weshalb dieser nicht für das Vorliegen einer besonderen persönlichen Beziehung bzw. Freundschaft spreche. Es liege vielmehr ein "klassischer" Vorkaufsfall vor. In rechtlicher Hinsicht sei anzufügen, dass der Vorkaufsfall wohl selbst dann eingetreten sei, wenn es den Beschwerdeführern gelungen wäre, zwischen den Kaufvertragsparteien eine besondere persönliche Beziehung bzw. Freundschaft nachzuweisen. Denn nach der überzeugenden Auffassung von RÜEGG (Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken, 2014, S. 239 Rz. 612) könne eine freundschaftliche Beziehung zwischen den Kaufvertragsparteien den Eintritt des Vorkaufsfalls nicht verhindern, andernfalls der Umgehung des Vorkaufsrechts Tür und Tor geöffnet wäre.

3.3

3.3.1 Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG ein Vorkaufsrecht, wenn (a.) die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Landwirtschaftsgesetzes abgelaufen ist und (b.) der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt. Das Vorkaufsrecht besteht am Pachtgegenstand. Dies gilt auch, wenn – wie vorliegend – nur ein Teil des Grundstücks verpachtet ist. Das Vorkaufsrecht löst grundsätzlich eine Parzellierungspflicht des Grundeigentümers aus (Urteil 2C_931/2014 vom 23. Mai 2016 E. 4; KOLLER, Der Grundstückskauf, 3. Aufl. 2017, § 6 Rz. 179).

3.3.2 Soweit das BGG nicht Sonderrecht enthält, gelten hinsichtlich des Vorkaufsrechts die Bestimmungen des OR und des ZGB (Art. 681 Abs. 1 i.V.m. Art. 216c ff. OR). Das Vorkaufsrecht des Pächters kann demnach geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall; Art. 216c Abs. 1 OR). Nicht

als Vorkaufsfall gilt namentlich die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Art. 216c Abs. 2 OR). Die Aufzählung in Absatz 2 ist nicht abschliessend. So liegt kein Vorkaufsfall vor, wenn das Geschäft nicht auf die wirtschaftliche Umsetzung und Verflüssigung des im Grundstück verkörperten Werts abzielt, sondern nur eine Vermögensumstrukturierung darstellt. Ebenso ist kein Vorkaufsfall gegeben, wenn das Geschäft nur unter der speziellen Berücksichtigung persönlicher Beziehungen abgeschlossen wird und mit einem Dritten nicht zum Tragen käme, oder wenn die Gegenleistung für die Eigentumsübertragung einen Inhalt hat, der nur gerade vom Käufer gegenüber dem Verkäufer erbracht werden kann (BGE 143 III 480 E. 5.6.2; Urteil 4A_22/2010 vom 15. April 2010 E. 3).

3.4 Unstrittig ist vorliegend, dass die vereinbarte Gegenleistung in objektiver Hinsicht von jeder beliebigen Drittperson erbracht werden kann. Die Beschwerdeführer bestreiten ausserdem die Feststellung der Vorinstanz nicht, wonach sich der vereinbarte Kaufpreis nicht nur im marktüblichen, sondern gar (gemäss Art. 66 BGG) im höchstzulässigen Bereich befindet.

3.5 Der Streit dreht sich vielmehr darum, ob ein Vorkaufsfall dann ausgeschlossen ist, wenn der Verkauf unter der besonderen Berücksichtigung von freundschaftlichen Beziehungen erfolgt. Im Grunde stellt sich hierbei die Frage, ob dem in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Kriterium der "persönlichen Beziehungen" – wie das die Beschwerdeführer vertreten und die Vorinstanz verneint – eigenständige Bedeutung in der Hinsicht zukommt, als bei dessen Vorliegen ein Vorkaufsfall unbeschrieben des konkreten Rechtsgeschäfts bzw. dessen Ausgestaltung ausgeschlossen ist. In der Lehre wird dieses Kriterium so umschrieben, als beim Verkauf die Person des Erwerbers im Vordergrund steht (dazu RÜEGG, A.O., S. 239 Rz. 612 mit Hinweisen).

3.5.1 Dass diesem Kriterium losgelöst vom konkreten Rechtsgeschäft bzw. dessen Ausgestaltung eigenständige Bedeutung zukommen könnte, lässt sich aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht ableiten: So weist das Bundesgericht in BGE 143 III 480 E. 5.6.2 ausdrücklich darauf hin, unter Geschäften, die unter der speziellen Berücksichtigung der persönlichen Beziehungen abgeschlossen werden, würden in der Lehre etwa der Erbvorbezug oder die gemischte Schenkung genannt. Die beispielhafte Aufzählung spricht dagegen, dem Kriterium der persönlichen Beziehung eigenständige Bedeutung zuzu-

messen. Nichts anderes ergibt sich aus dem von den Beschwerdeführern angeführten Urteil 4A_22/2010 vom 15. April 2010. Dort war unter anderem entscheidend, dass die Grundstücke einem Dritten gerade nicht zum selben Preis überlassen worden wären, zumal der Kaufpreis rund 55 % unter dem Verkehrswert lag (A.O. E. 3.3). Es kam also auf die Ausgestaltung des Rechtsgeschäfts bzw. des Kaufpreises an. Auch die vor Inkrafttreten von Art. 216c OR ergangene Rechtsprechung, auf die weiterhin zurückgegriffen werden kann bzw. muss (FASEL, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2020, N. 1 zu Art. 216c OR), bestätigt, dass dieses Kriterium stets in engem Zusammenhang mit dem konkreten Rechtsgeschäft bzw. mit der Ausgestaltung desselben verbunden war: So erachtete das Bundesgericht den Vorkaufsfall etwa im Fall eines Verpfändungsvertrags als nicht eingetreten, da es sich dabei um ein personenbezogenes Rechtsverhältnis handelt. Ausgangspunkt bildete der Umstand, dass die Festsetzung der Gegenleistung wesentlich von der Person des Leistungsgegners abhängt (BGE 118 II 401 E. 3; 115 II 175 E. 4a mit Hinweis). Nicht als Vorkaufsfall erachtete das Bundesgericht darum etwa die Schenkung, den Erbfall, die Erbteilung, den Verpfändungsvertrag und die gemischte Schenkung (BGE 115 II 175 E. 4a mit Hinweisen).

3.5.2 Ein solches Rechtsgeschäft liegt vorliegend gerade nicht vor. Vielmehr steht fest, dass die Gegenleistung im marktüblichen bzw. gar im höchstzulässigen Bereich liegt, und bestehen keine Hinweise, inwiefern es beim Verkauf konkret auf die persönliche Beziehung zwischen den Verkaufsparteien angekommen wäre. Dass der Verkäufer das Grundstück einem Dritten angeblich nicht verkauft hätte bzw. den Beschwerdeführern das Grundstück nur aufgrund der zwischen den Vertragsparteien angeblich bestehenden Freundschaft verkauft hat, genügt, wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, nicht. Vielmehr müsste diese persönliche Beziehung in irgendeiner Art und Weise im konkreten Rechtsgeschäft Ausdruck finden, was nicht der Fall ist. Dies würde auch gelten, wenn die Beschwerdeführer mit ihrer Sachverhaltsdarstellung durchdrängen, der Kaufpreis sei – ohne besondere Berechnungen anzustellen – als Pauschalpreis vereinbart worden. Dies änderte nämlich nichts daran, dass sich dieser (Pauschal-)Preis im höchstzulässigen Bereich befindet und daher nicht die Rede davon sein kann, er sei unter Berücksichtigung der speziellen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien zustande gekommen. Dem entspricht auch die Auffassung in der Lehre, wonach die Verabredung eines "Freundschaftspreises" – im Gegensatz zu einer gemischten Schenkung – den Vorkaufsfall gerade auslöst (KOLLER, Vorkaufsberechtigung bei Veräusserungsgeschäften, die Teil einer gemischten Schenkung

sind, in: *Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer*, 2013, S. 755; vgl. auch STREBEL, *Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht*, 2009, S. 120 Rz. 384). Schliesslich behaupten die Beschwerdeführer nicht, dass und inwiefern es dem Verkäufer letztlich um etwas anderes als den Erhalt des Kaufpreises gegangen wäre (vgl. oben E. 3.3.2; siehe auch KOLLER, *Vorkaufsberechtigung*, S. 755). Nicht vergleichbar ist dieser Fall im Übrigen mit dem erbrechtlich motivierten Veräusserungsgeschäft, das den Vorkaufsfall gemäss der soweit ersichtlich herrschenden Lehre auch dann nicht eintreten lässt, wenn der Übernahmepreis gleich dem Verkehrswert ist (dazu STREBEL, *A.O.*, S. 130 Rz. 409 ff.).

3.6 Wie sich aus dem Vorstehenden ergibt, ist die Auffassung der Vorinstanz, wonach der Vorkaufsfall eingetreten ist, selbst dann nicht zu beanstanden, wenn die Sachverhaltsdarstellung der Beschwerdeführer (insbesondere enge Freundschaft, Verkauf ausschliesslich an die Beschwerdeführer, Vereinbarung eines Pauschalpreises) zutreffen würde. Deshalb laufen die Rügen betreffend die Sachverhaltsermittlung bzw. die von der Vorinstanz getroffenen Feststellungen ins Leere. Weiterungen erübrigen sich. Damit erübrigt sich auch eine Auseinandersetzung mit der Regelung der erst- bzw. vorinstanzlichen Kostenfolgen, die die Beschwerdeführer nicht unabhängig vom Obsiegen in der Sache anfechten.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Dem Beschwerdegegner ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zug, I. Zivilabteilung, mitgeteilt.

Lausanne, 19. August 2024

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Herrmann

Lang