

Franz A. Wolf

Der Vorkaufsfall und die bäuerlichen Vorkaufsrechte

**Anmerkungen zum Leiturtel des Bundesgerichts
5A_927/2023 vom 19. August 2024**

Das hier vorgestellte Urteil der II. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts vom 19. August 2024 (zur Aufnahme in die amtliche Sammlung vorgesehen) klärt die bisher offene Rechtsfrage, ob eine persönliche Beziehung zwischen den Kaufvertragsparteien den allgemeinen Vorkaufsfall entfallen lässt. Der Autor nimmt das Urteil zum Anlass, um den allgemeinen und erweiterten Vorkaufsfall bei den bäuerlichen Vorkaufsrechten gemäss BGGB zu beleuchten. Zudem erfolgt ein Ausblick auf das vom Bundesrat vorgeschlagene gesetzliche Vorkaufsrecht von Ehegatten am landwirtschaftlichen Gewerbe.

Beitragsart: Urteilsbesprechungen
Rechtsgebiete: Kaufrecht, BGGB, Eigentum

Zitiervorschlag: Franz A. Wolf, Der Vorkaufsfall und die bäuerlichen Vorkaufsrechte, in: Jusletter 20. Januar 2025

Inhaltsübersicht

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte
 - 1.1. Sachverhalt
 - 1.2. Kantonale Verfahren
 - 1.3. Verfahren vor Bundesgericht
2. Anmerkungen zum Urteil
 - 2.1. Kommentar
 - 2.2. Erbrechtlich motivierte Veräusserung als Nichtvorkaufsfall
 - 2.3. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte im BGGB
 - 2.4. Der erweiterte Vorkaufsfall für die Verwandtenvorkaufsrechte
 - 2.4.1. Die Einbringung in eine Gütergemeinschaft, Gesellschaft, Genossenschaft oder andere Körperschaft als erweiterter Vorkaufsfall
 - 2.4.2. Die unentgeltliche Übertragung als erweiterter Vorkaufsfall
 - 2.4.3. Die Übertragung an andere Verwandte oder den Ehegatten als erweiterter Vorkaufsfall
 - 2.5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Ehegatten gemäss Vorentwurf vom 27. September 2024 zur Teilrevision BGGB
3. Fazit

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Sachverhalt

[1] Ein landwirtschaftliches Grundstück war seit etlichen Jahren, aufgeteilt in zwei Teilflächen, an die zwei Pächter B und C verpachtet. Mit Kaufvertrag vom 18. Oktober 2018 verkaufte der Eigentümer das ganze Grundstück zu je hälftigem Miteigentum an A und an den bisherigen Pächter B zum Kaufpreis von CHF 500'000.00. Den Pachtvertrag mit C kündigten die neuen Eigentümer.

1.2. Kantonale Verfahren

[2] Nachdem C auf gerichtlichem Weg Einsicht in den Kaufvertrag erstritten hatte, übte er gegenüber den neuen Eigentümern am 30. September 2020 das Pächtervorkaufsrecht an der von ihm gepachteten Teilfläche des betreffenden Grundstücks aus. Die Eigentümer widersetzten sich dem. Mit Urteil vom 1. Februar 2023 hiess das Kantonsgericht die Klage von C erstinstanzlich gut.

[3] Die hiergegen von A und B erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zug ab. Das Obergericht erachtete die Behauptungen der Beschwerdeführer nicht als geeignet, um eine besondere persönliche Beziehung bzw. eine hinreichend enge Freundschaft zu belegen. Der Kaufvertrag spreche nicht dafür, dass dieser nur wegen der persönlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen worden sei. Objektiv betrachtet handle es sich um einen Kaufvertrag, der aus wirtschaftlicher Sicht auch mit einem beliebigen Dritten hätte abgeschlossen werden können.

[4] Die von den Beschwerdeführern zum Nachweis der persönlichen Beziehungen aufgestellte Behauptung, sie hätten mit dem Verkäufer – ohne besondere Berechnungen anzustellen – einfach einen «Pauschalpreis» vereinbart, vermöge nicht zu überzeugen, läge doch der Kaufpreis im marktüblichen bzw. gar höchstzulässigen Bereich, weshalb dieser nicht für das Vorliegen einer be-

sonderen persönlichen Beziehung bzw. Freundschaft spreche. Es liege vielmehr ein «klassischer» Vorkaufsfall vor.

[5] In rechtlicher Hinsicht sei anzufügen, so das Obergericht, dass der Vorkaufsfall selbst dann eingetreten sei, wenn es den Beschwerdeführern gelungen wäre, zwischen den Kaufvertragsparteien eine besondere persönliche Beziehung bzw. Freundschaft nachzuweisen. Denn nach der Lehre könne eine freundschaftliche Beziehung zwischen den Kaufvertragsparteien den Eintritt des Vorkaufsfalls nicht verhindern, andernfalls der Umgehung des Vorkaufsrechts Tür und Tor geöffnet wäre.¹

1.3. Verfahren vor Bundesgericht

[6] Gegen das Urteil des Obergerichts erhoben A und B Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Sie verlangten die Abweisung der Klage und die Aufhebung des obergerichtlichen Urteils, eventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz.

[7] Vor Bundesgericht war strittig, ob mit dem Abschluss des Kaufvertrages vom 18. Oktober 2018 der Vorkaufsfall eingetreten war. Wie bereits im kantonalen Verfahren machten die Beschwerdeführer 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, weshalb kein Vorkaufsfall vorliege. Einem Dritten hätte der Verkäufer das Grundstück nicht verkauft.²

[8] Das Bundesgericht bestätigte die vorinstanzliche Auffassung, dass ein allgemeiner Vorkaufsfall vorliege. Dass das Kriterium der persönlichen Beziehung losgelöst vom konkreten Rechtsgeschäft bzw. dessen Ausgestaltung eigenständige Bedeutung zukommen könnte, liesse sich aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht ableiten. Als Rechtsgeschäfte, die unter der speziellen Berücksichtigung der persönlichen Beziehungen abgeschlossen werden, würden in der Lehre und Rechtsprechung etwa der Erbvorbezug oder die gemischte Schenkung genannt. Diese beispielhafte Aufzählung spräche dagegen, dem Kriterium der persönlichen Beziehung eigenständige Bedeutung zuzumessen.³ Auch die vor Inkrafttreten von Art. 216c OR ergangene Rechtsprechung bestätige, dass dieses Kriterium stets in engem Zusammenhang mit dem konkreten Rechtsgeschäft und dessen Ausgestaltung verbunden war. Ausgangspunkt bilde der Umstand, dass die Festsetzung der Gegenleistung wesentlich von der Person des Leistungsgegners abhängt.⁴ Nicht als Vorkaufsfall erachtet das Bundesgericht darum etwa die Schenkung, den Erbfall, die Erbteilung, den Verpfändungsvertrag und die gemischte Schenkung.⁵

[9] Ein solches Rechtsgeschäft liege hier jedoch gerade nicht vor. Vielmehr stehe fest, dass die Gegenleistung im marktüblichen bzw. gar im höchstzulässigen Bereich liege und keine Hinweise bestünden, inwiefern es beim Verkauf konkret auf die persönliche Beziehung zwischen den Kaufvertragsparteien angekommen wäre. Dass der Verkäufer das Grundstück einem Dritten angeblich

¹ Urteil BGer 5A_927/2023 vom 19. August 2024, E. 3.2; ROLAND PFÄFFLI, in: Der Bernische Notar, Zeitschrift des Verbandes bernischer Notare, Nr. 4/2024, Ziff. 51, S. 381.

² Urteil BGer 5A_927/2023 vom 19. August 2024, E. 3.1.

³ BGE 143 III 480, S. 492, E. 5.6.2.

⁴ BGE 118 II 401, S. 403, E. 3.

⁵ BGE 115 II 175, S. 179, E. 4a.

nicht verkauft hätte bzw. den Beschwerdeführern das Grundstück nur aufgrund der zwischen den Vertragsparteien angeblich bestehenden Freundschaft verkauft hat, genüge nicht. Vielmehr müsste diese persönliche Beziehung in irgendeiner Art und Weise im konkreten Rechtsgeschäft Ausdruck finden, was nicht der Fall sei.

[10] Dies würde, so das Bundesgericht, auch dann gelten, wenn die Beschwerdeführer mit ihrer Argumentation durchdrängen, der Kaufpreis sei als Pauschalpreis vereinbart worden. Dies ändere nämlich nichts daran, dass sich dieser (Pauschal-) Preis im höchstzulässigen Bereich befinde und daher nicht die Rede davon sein könne, 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. Schliesslich behaupteten die Beschwerdeführer nicht, dass und inwiefern es dem Verkäufer letztlich um etwas anderes als um den Erhalt des Kaufpreises gegangen wäre.⁶ Demzufolge wies das Bundesgericht die Beschwerde ab und bestätigte damit den Eintritt des Vorkaufsfalls.

2. Anmerkungen zum Urteil

2.1. Kommentar

[11] Das hier diskutierte Leiturteil ist m.E. im Ergebnis richtig und verdient Zustimmung. Es kann für den Entfall des (allgemeinen) Vorkaufsfalls nicht genügen, dass lediglich eine persönliche Beziehung zwischen Käufer und Verkäufer vorliegt, der Verkauf aber zum Verkehrswert bzw. wie vorliegend, zum höchstzulässigen Erwerbspreis nach Art. 66 BGG, erfolgt. Nicht selten wählt der Verkäufer einen bestimmten Käufer aus mehreren Kaufinteressenten aus und hat somit immer eine gewisse persönliche «Beziehung» zum Käufer. Das Vorkaufsrecht würde zum toten Buchstaben, wenn lediglich eine derartige Beziehung zwischen den Kaufvertragsparteien für den Entfall des Vorkaufsfalls genügen würde. Die persönliche Beziehung zwischen Käufer und Verkäufer muss sich vielmehr in erster Linie durch einen gegenüber dem Verkehrswert (substantiell) reduzierten Kaufpreis ausdrücken. Ob die Parteien den Kaufpreis als «Pauschalpreis» bezeichnen, ist vor diesem Hintergrund unerheblich.

[12] Als unbeachtlich hat das Bundesgericht die klägerischen Ausführungen erklärt, wonach das kantonale Landwirtschaftsamt in der Erwerbsbewilligung (Art. 61 BGG) bestätigt habe, es bestehe kein Pächtervorkaufsrecht. Die Frage, ob die Voraussetzungen für ein gesetzliches Vorkaufsrecht erfüllt sind, ist zivilrechtlicher Natur und fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der BGG-Behörde.⁷ Die Bodenrechtsbehörden tun m.E. gut daran, sich zu jeglichen Stellungnahmen zu solchen zivilrechtlichen Fragen zu enthalten.

⁶ Urteil BGer 5A_927/2023 vom 19. August 2024, E. 3.5.2.

⁷ Entscheid Verwaltungsrekurskommission SG, II/1-2009/4 vom 2. Dezember 2011.

2.2. Erbrechtlich motivierte Veräusserung als Nichtvorkaufsfall

[13] Bemerkenswert ist sodann die bundesgerichtliche Erwägung, wonach ein erbrechtlich motiviertes Veräusserungsgeschäft, den Vorkaufsfall auch dann nicht eintreten lasse, wenn der Übernahmepreis gleich dem Verkehrswert sei.⁸

[14] Welche Rechtsgeschäfte als «erbrechtlich motivierte Veräusserung» zu qualifizieren sind, ist höchstrichterlich bisher nicht geklärt. Nach der hier vertretenen Auffassung sollte sich diese Ausnahme vom Vorkaufsfall auf die lebzeitige Veräusserung an präsidentive gesetzliche Erben beschränken. Wollte man auch die Veräusserung an eingesetzte Erben oder gar an Vermächtnisnehmer darunter verstehen, so könnte das einer missbräuchlichen Umgehung des Vorkaufsfalles Tür und Tor öffnen. Dies gilt umso mehr, wenn nach der nun vom Bundesgericht vertretenen Auffassung selbst eine erbrechtlich motivierte Veräusserung zum Verkehrswert den Vorkaufsfall entfallen lässt.

2.3. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte im BGG

[15] Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht BGG kennt eine ganze Reihe gesetzlicher Vorkaufsrechte in objektiver Hinsicht an landwirtschaftlichen Gewerben, an landwirtschaftlichen Grundstücken und (was erstaunen mag) am landwirtschaftlichen Betriebsinventar (Art. 51 BGG). Auch für Miteigentumsanteile an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken kennt das BGG spezialgesetzliche Vorkaufsrechte (Art. 49 BGG).⁹

[16] Subjektiv richten sich diese gesetzlichen Vorkaufsrechte an Verwandte (Art. 42 BGG), den Pächter (Art. 49 BGG) und Miteigentümer (Art. 49 BGG). Das kantonale Recht kann zudem Vorkaufsrechte für gewisse Körperschaften, Gemeinden sowie Allmend- und Alpgenossenschaften vorsehen (Art. 56 BGG).

[17] Ausnahmslos gilt auch für die Vorkaufsrechte des BGG der Grundsatz, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechtes immer den Eintritt eines Vorkaufsfalles voraussetzt. Das BGG selber umschreibt den Vorkaufsfall nicht, vielmehr gilt die allgemeine Umschreibung für die gesetzlichen Vorkaufsrechte nach Art. 681 ZGB i.V.m. Art. 216c OR. Zu beachten ist für die Verwandtenvorkaufsrechte aber auch der erweiterte Vorkaufsfall (Art. 43 BGG).

2.4. Der erweiterte Vorkaufsfall für die Verwandtenvorkaufsrechte

[18] Das bäuerliche Bodenrecht bestimmt in Art. 43 BGG für die gesetzlichen Verwandtenvorkaufsrechte den sogenannten «erweiterten Vorkaufsfall». Der erweiterte Vorkaufsfall nach Art. 43 BGG gilt auch für die vom Verwandtenvorkaufsrecht abgeleiteten Vorkaufsrechte, so jene an Miteigentumsanteilen (Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 BGG, Art. 49 Abs. 2 Ziff. 2 BGG), sowie bei gemeinschaftlichem Eigentum (Art. 45 BGG). Für die anderen gesetzlichen Vorkaufsrechte des BGG, also auch für das Vorkaufsrecht des Pächters, sind die erweiterten Vorkaufsfälle nach

⁸ Urteil BGer 5A_927/2023 vom 19. August 2024, E. 3.5.2, *in fine*.

⁹ Aus sachenrechtlicher Sicht ist unzutreffend, wenn das Gesetz von «Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe» spricht. Miteigentum kann es nur an Grundstücken geben (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB, Art. 3 Abs. 1 BGG). Gemeint sind daher Miteigentumsanteile an landwirtschaftlichen Grundstücken, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 7 Abs. 3 BGG).

Art. 43 BGGB hingegen nicht anwendbar, weshalb der erweiterte Vorkaufsfall im vorliegenden Urteil des Bundesgerichts keine Rolle spielte.

[19] Die Marginalie «erweiterter Vorkaufsfall» ist insofern unpräzise, als die Norm nicht nur den allgemeinen Vorkaufsfall nach Art. 681 ZGB und Art. 216c OR erweitert, sondern den Vorkaufsfall auch auf gewisse Rechtsgeschäfte ausdehnt, bei denen gar kein allgemeiner Vorkaufsfall vorliegt (wie z.B. die Grundstückschenkung).

[20] Auf den Schutz des erweiterten Vorkaufsfalls nach Art. 43 BGGB kann sich nur der Personenkreis nach Art. 42 BGGB berufen, also die Nachkommen (diese unbefristet) sowie Geschwister und Geschwisterkinder des Veräusserers, diese allerdings nur, falls der Veräusserer das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat.¹⁰

2.4.1. Die Einbringung in eine Gütergemeinschaft, Gesellschaft, Genossenschaft oder andere Körperschaft als erweiterter Vorkaufsfall

[21] Die Verwandtenvorkaufsrechte nach BGGB können auch bei Einbringung von Grundstücken oder Gewerben in eine Gütergemeinschaft, Gesellschaft, Genossenschaft oder andere Körperschaft ausgeübt werden (Art. 43 lit. a BGGB).

[22] Der Begriff der Gütergemeinschaft verweist auf Art. 221 ff. ZGB. Indessen kann bei Begründung einer Gütergemeinschaft nur dann ein erweiterter Vorkaufsfall nach Art. 43 lit. a BGGB vorliegen, wenn das Gewerbe kraft Ehevertrages sachenrechtlich vom Alleineigentum des einen Ehegatten in das Gesamteigentum beider Ehegatten übertragen wird. Das ist bei Begründung einer beschränkten Gütergemeinschaft unter Ausschluss des Gewerbes gerade nicht der Fall (Art. 224 Abs. 1 ZGB). Der umgekehrte Vorgang bei Auflösung der Gütergemeinschaft unter Lebenden führt ggf. zum Rückfall des landwirtschaftlichen Gewerbes an den ursprünglichen Eigentümer-ehegatten (Art. 36 Abs. 3 BGGB i.V.m. 242 ZGB). Nach der hier vertretenen Auffassung führt die Auflösung der Gütergemeinschaft generell nicht zu einem allgemeinen oder erweiterten Vorkaufsfall, dies jedenfalls dann, wenn das Gewerbe an den ursprünglichen Eigentümer-ehegatten zurück fällt.

[23] Das vom Bundesrat vorgeschlagene gesetzliche Vorkaufsrecht des Ehegatten am landwirtschaftlichen Gewerbe (hinten, Ziff. 2.5) würde m.E. dazu führen, dass die Geschwister und Geschwisterkinder (neu im dritten Rang) kein Vorkaufsrecht am Gewerbe ausüben können, wenn dieses in eine Gütergemeinschaft eingebracht wird und der betreffende Ehegatte Selbstbewirtschafter ist. Das Vorkaufsrecht entfällt nämlich, wenn das Gewerbe an eine Person veräussert wird, der ein Vorkaufsrecht im gleichen oder einem vorderen Rang zusteht (Art. 681 Abs. 2 ZGB).¹¹

2.4.2. Die unentgeltliche Übertragung als erweiterter Vorkaufsfall

[24] Was das Bundesgericht bereits in BGE 101 II 59 festgehalten hat, nämlich der Nichteintritt des Vorkaufsfall für eine gemischte Schenkung an einem Grundstück, muss erst recht für ei-

¹⁰ LGVE 2007 I Nr. 18, E. 2.2.

¹¹ Vgl. zum massgeblichen Zeitpunkt des Vorkaufsfalls: BGE 146 III 217.

ne reine (also vollständig unentgeltliche) Schenkung Geltung beanspruchen.¹² Folglich tritt der allgemeine Vorkaufsfall nach Art. 216c OR nicht ein, wenn das Grundstück vollständig unentgeltlich übertragen wird (reine Schenkung).

[25] Für die Verwandtenvorkaufsrechte des BGGB gilt hingegen auch bei der reinen Schenkung (Art. 239 ff. OR) der erweiterte Vorkaufsfall (Art. 43 lit. b BGGB). Damit wollte der Gesetzgeber bewirken, «dass der Eigentümer ... das landwirtschaftliche Gewerbe nicht einem selbstbewirtschaftenden Nachkommen entziehen kann, indem er es einem nichtselbstbewirtschaftenden Nachkommen verschenkt».¹³ Der Wortlaut von Art. 43 lit. b BGGB ist indessen zu eng gefasst: nicht nur die reine Schenkung, sondern auch die bloss teilweise unentgeltliche Übertragung (gemischte Schenkung) fällt unter den erweiterten Vorkaufsfall. Demgegenüber gilt die gemischte Schenkung nicht als allgemeiner Vorkaufsfall.¹⁴ Die gemischte Schenkung dürfte bei Grundstücken häufig der Fall sein, nämlich immer dann, wenn das betreffende Grundstück hypothekarisch belastet ist und der Beschenkte als einzige vertragliche Gegenleistung die Hypothek übernimmt (Art. 832 ZGB).

[26] Mit Blick auf das hier vorgestellte bundesgerichtliche Urteil muss weiterhin gelten, dass eine persönliche Beziehung zwischen Käufer und Verkäufer selbst in Verbindung mit einem vorteilhaften Kaufpreis oder gar einer reinen Schenkung den erweiterten Vorkaufsfall für die Verwandtenvorkaufsrechte nach Art. 42 BGGB eintreten lässt. Anders ausgedrückt: Ob und wenn ja, in welcher Höhe der vorkaufsbelastete Eigentümer mit dem Drittkäufer einen Kaufpreis vereinbart, ist für den Eintritt des erweiterten Vorkaufsfalls für die Verwandtenvorkaufsrechte unerheblich.

2.4.3. Die Übertragung an andere Verwandte oder den Ehegatten als erweiterter Vorkaufsfall

[27] Die gesetzlichen Verwandtenvorkaufsrechte können auch dann ausgeübt werden, wenn die Veräusserung an andere Verwandte oder den Ehegatten erfolgt (Art. 43 lit. c BGGB). Der Begriff der «anderen Verwandten» geht über die nach Art. 42 BGGB Vorkaufsberechtigten hinaus. Auch Geschwister und Eltern und Grosseltern fallen darunter.¹⁵

[28] Dass die Übertragung an den Ehegatten den erweiterten Vorkaufsfall auslöst, ist (auch) vor dem Hintergrund zu verstehen, dass das geltende Bodenrecht für den Ehegatten kein gesetzliches Vorkaufsrecht vorsieht. Der Verkauf an den Ehegatten steht im heute geltenden Recht weniger oft in Konkurrenz zu Nachkommen, sondern vielmehr zu Geschwister und Geschwisterkindern des Veräusserers. Deren Vorkaufsrecht soll durch einen Verkauf an den anderen Ehegatten nicht umgangen werden können.

2.5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Ehegatten gemäss Vorentwurf vom 27. September 2024 zur Teilrevision BGGB

[29] Hinsichtlich der im Gesetz (Art. 43 lit. c BGGB) erwähnten Übertragung an den Ehegatten als erweiterter Vorkaufsfall, ist zu beachten, dass gemäss Vorentwurf des Bundesrates zur

¹² BGE 115 II 175, S. 179, E. 4a.

¹³ Botschaft zum BGGB BBl 1988 III 1023.

¹⁴ BGE 143 III 480, S. 492, E. 5.6.2; BGE 115 II 175, S. 179, E. 4a.

¹⁵ ANDRES BÜSSER/REINHOLD HOTZ, in: Kommentar BGGB, 2. Aufl. 2011, N. 19 zu Art. 43 BGGB.

Teilrevision des BGBB vom 27. September 2024 neu dem selbstbewirtschaftenden Ehegatten ein gesetzliches Verwandtenvorkaufsrecht am landwirtschaftlichen Gewerbe zukommen soll (Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 VE-BGBB).¹⁶

[30] Das BGBB kennt gesetzliche Vorkaufsrechte an einem landwirtschaftlichen Gewerbe für selbstbewirtschaftende Verwandte des Veräusserers (Art. 42 Abs. 2 BGBB, Art. 51 bis 55 BGBB, Art. 45 BGBB). Vorkaufsberechtigt sind im ersten Rang Nachkommen und im zweiten Rang Geschwister und Geschwisterkinder. Das Vorkaufsrecht am Gewerbe kann zum Ertragswert (ggf. mit Erhöhung des Anrechnungswertes) ausgeübt werden (Art. 44 und 52 BGBB). Neu soll auch dem Ehegatten ein gesetzliches Vorkaufsrecht zukommen und zwar im zweiten Rang nach den Nachkommen und vor den Geschwistern und Geschwisterkindern (Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 VE-BGBB). Das Vorkaufsrecht des Ehegatten geht demjenigen des Pächters vor (Art. 47 Abs. 3 BGBB). Das Vorkaufsrecht der Verwandten (somit auch des Ehegatten) am Gewerbe kann nur bei Selbstbewirtschaftung (Fähigkeit, Eignung, Wille, Art. 9 BGBB) ausgeübt werden.¹⁷ Es handelt sich dabei um ein Verwandtenvorkaufsrecht für das die betreffenden Regeln gelten (Art. 51 bis 55 BGBB, sowie erweiterter Vorkaufsfall, Art. 43 BGBB). Das Vorkaufsrecht an Grundstücken wird von der Revisionsvorlage nicht erfasst, dieses richtet sich nur an Nachkommen des Veräusserers (Art. 42 Abs. 2 BGBB).¹⁸

[31] Das gesetzliche System der erweiterten Vorkaufsfälle nach Art. 43 BGBB erleidet mit der Einführung eines gesetzlichen Verwandtenvorkaufsrechts für den Ehegatten eine Relativierung, insbesondere für die neu im dritten Rang vorkaufsberechtigten Geschwister und Geschwisterkinder. Wird das Gewerbe künftig an den selbstbewirtschaftenden Ehegatten übertragen, sei dies zu Alleineigentum, zu Mit- oder Gesamteigentum, so entfällt das Vorkaufsrecht der Geschwister- und Geschwisterkinder als nachrangig, diese Personen können sich auch nicht auf den erweiterten Vorkaufsfall berufen. Eine Berufung auf den erweiterten Vorkaufsfall nach Art. 43 lit. c BGBB bleibt aber möglich, wenn der erwerbende Ehegatte nicht Selbstbewirtschafter ist.

[32] Geschwistern und Geschwisterkindern des Veräusserers würde mit Einführung des neuen Ehegattenvorkaufsrechts *de lege ferenda* lediglich noch ein Vorkaufsrecht im dritten Rang nach dem Ehegatten zustehen, was das Vorkaufsrecht der Geschwister und Geschwisterkinder in Konkurrenz zum Ehegatten als nachrangig entfallen lassen würde (Art. 681 Abs. 2 ZGB). Würde das Gewerbe hingegen an den nichtselbstbewirtschaftenden Ehegatten übertragen, so können sich die Geschwister und Geschwisterkinder gegenüber dem Ehegatten nach wie vor auf den erweiterten Vorkaufsfall nach Art. 43 lit. c BGBB berufen.

[33] Der Vorentwurf bezeichnet den «Ehegatten» als Vorkaufsberechtigten, was gleichermassen sowohl Ehemänner als auch Ehefrauen umfasst. In zeitlicher Hinsicht kann dieses Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn der Vorkaufsfall während der Ehe eintritt, d.h. ab Eheschluss bis zur Rechtskraft einer Scheidung oder des Todes eines Ehegatten. Die Aufhebung des gemeinsamen ehelichen Haushaltes (Art. 175 ZGB) oder die Rechtshängigkeit einer Scheidung führen nicht zum Entfall dieses Vorkaufsrechts, was zu beachten ist, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe

¹⁶ **Jurius**, Stärkung der Selbstbewirtschaftung und der Stellung von Ehepartnern bei landwirtschaftlichen Betrieben, in: Jusletter 30. September 2024.

¹⁷ **FRANZ A. WOLF**, Die Selbstbewirtschaftung im Bäuerlichen Boden- und Erbrecht: Eine Standortbestimmung, in: Blätter für Agrarrecht, 2/2024, S. 135–157.

¹⁸ Vgl. zum Vorkaufsrecht des Ehegatten: **FRANZ A. WOLF**, Die Revision des bäuerlichen Bodenrechts, Botschaft AP 2022+. Die Revision des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) gemäss Entwurf und Botschaft zur Agrarpolitik 2022+ vom 12. Februar 2020, Eine erste Beurteilung, in: Jusletter vom 30. März 2020.

während des rechtshängigen Scheidungsverfahrens veräussert wird. Auch die gesetzliche oder vertragliche Gütertrennung führt nicht zum Entfall des Vorkaufsrechts. Immerhin ist es aber zulässig, (ehe-) vertraglich auf das Vorkaufsrecht zu verzichten (Art. 681b ZGB).

3. Fazit

[34] Aus dem Gesagten lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Eine persönliche Beziehung zwischen Käufer und Verkäufer lässt für sich allein den allgemeinen Vorkaufsfall nicht entfallen. Vielmehr bedarf es dazu weiterer Umstände, wie insbesondere eines substanziell günstigeren Kaufpreises.
- Anders verhält es sich bei den erbrechtlich motivierten Veräusserungsgeschäften, welche unabhängig vom Kaufpreis nicht zu einem allgemeinen Vorkaufsfall führen.
- Die hier vorgestellte bundesgerichtliche Rechtsprechung bezieht sich auf den allgemeinen Vorkaufsfall, welcher u.a. beim gesetzlichen Vorkaufsrecht des landwirtschaftlichen Pächters, des Miteigentümers oder im Baurechtsverhältnis Anwendung findet.
- Für die Verwandtenvorkaufsrechte im BGGB gilt hingegen der erweiterte Vorkaufsfall nach Art. 43 BGGB. Die Verwandtenvorkaufsrechte können auch bei einem erbrechtlich motivierten Verkauf und unabhängig von der Höhe einer kaufvertraglichen Gegenleistung ausgeübt werden.
- Der Bundesrat schlägt neu ein gesetzliches Vorkaufsrecht für den selbstbewirtschaftenden Ehegatten am landwirtschaftlichen Gewerbe im zweiten Rang vor.
- Mit Blick auf das hier vorgestellte bundesgerichtliche Leiturteil muss weiterhin gelten, dass eine persönliche Beziehung zwischen Käufer und Verkäufer selbst in Verbindung mit einem vorteilhaften Kaufpreis oder gar einer reinen Schenkung den erweiterten Vorkaufsfall für die Verwandtenvorkaufsrechte nach Art. 42 BGGB eintreten lässt. Das führt zum Schluss, dass das vorgestellte Leiturteil für die Verwandtenvorkaufsrechte des BGGB nur teilweise Geltung beanspruchen kann und nicht unbeschadet auf diese Vorkaufsrechte übertragen werden kann.

FRANZ A. WOLF ist Rechtsanwalt und Notar und dipl. Ing. Agr. FH, mit Schwerpunkt Landwirtschaftsrecht, bei der Wolf Advokatur und Notariat AG in 6210 Sursee.