



Kommentar zu: Urteil: [5A\\_927/2023](#) vom 19. August 2024, zur Publikation vorgesehen

Sachgebiet: Sachenrecht

Gericht: Bundesgericht

Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung

dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

## Vorkaufsrecht des Pächters eines landwirtschaftlichen Grundstücks

### Autor / Autorin

Jan Sutter, Dario Galli, Markus Vischer

**walderwys**

### Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

**brunner.arbitration**

*In seinem Urteil 5A\_927/2023 vom 19. August 2024 (publiziert als BGE 150 III 310) entschied das Bundesgericht, dass bei der Beantwortung der Frage, ob das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss BGGB wegen persönlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien ausgeschlossen sei, auf die Ausgestaltung des fraglichen Rechtsgeschäfts abgestellt werden müsse. Nur wenn die persönliche Beziehung in irgendeiner Art und Weise im fraglichen Rechtsgeschäft Ausdruck findet, liege kein Vorkaufsfall vor, womit das Vorkaufsrecht des Pächters ausgeschlossen sei.*

### Sachverhalt

[1] Das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück Nr. x ist ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinn des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ([BGGB](#); SR 211.412.11) und des Bundesgesetzes vom 29. April 1998 über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, [LwG](#); SR 910.1) (Sachverhalt Teil A.a).

[2] 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 (Beschwerdegegner, Pächter und Käufer, nachfolgend: Pächter); Pächter der anderen Teilfläche war B (Beschwerdeführer 2, Pächter und Käufer, nachfolgend: Käufer 2) (Sachverhalt Teil A.b).

[3] Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 18. Oktober 2018 verkaufte D (nachfolgend: Verkäufer) das (gesamte) Grundstück zum Preis von CHF 500'000 an A (Beschwerdeführer 1 und Käufer, nachfolgend: Käufer 1 und zusammen mit Käufer 2 nachfolgend die Käufer) und Käufer 2, die im Grundbuch als Miteigentümer eingetragen wurden (Sachverhalt Teil A.c).

[4] Der Pächter machte daraufhin das Vorkaufsrecht an der von ihm gepachteten Teilfläche (gerichtlich) geltend. Das Kantonsgericht Zug hiess die bei ihm eingereichte Klage gut (Entscheid vom 1. Februar 2023). Die hiergegen von den Käufern erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zug mit Entscheid vom 7. November 2023 ab (Sachverhalt Teile A.d und B).

[5] Gegen diesen Entscheid richten sich die Käufer mit ihrer Beschwerde in Zivilsachen. Sie verlangen im Wesentlichen vom Bundesgericht in der Sache die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Abweisung der Klage. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab (Sachverhalt Teil C und E. 4).

### Erwägungen

[6] Strittig sei, ob ein Vorkaufsfall eingetreten sei (E. 3 Ingress). Wie bereits im kantonalen Verfahren würden die Käufer einzig geltend machen, 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 (E. 3.1).

[7] Werde – so das Bundesgericht – ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so habe der Pächter am Pachtgegenstand gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG ein Vorkaufsrecht, wenn (a.) die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Landwirtschaftsgesetzes abgelaufen sei und (b.) der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sei oder wirtschaftlich über ein solches verfüge und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liege. Das Vorkaufsrecht bestehe am Pachtgegenstand. Dies gelte auch, wenn – wie vorliegend – nur ein Teil des Grundstücks verpachtet sei. Das Vorkaufsrecht löse grundsätzlich eine Parzellierungspflicht des Grundeigentümers aus (E. 3.3.1).

[8] Soweit das BGG nicht Sonderrecht enthalte, gelten – so das Bundesgericht – hinsichtlich des Vorkaufsrechts die Bestimmungen des OR und des ZGB (Art. 681 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 216c ff. OR). Das Vorkaufsrecht des Pächters könne demnach geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft werde, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkomme (Vorkaufsfall; Art. 216c Abs. 1 OR). Die Aufzählung in Art. 216c Abs. 2 OR sei nicht abschliessend. So liege kein Vorkaufsfall vor, wenn das Geschäft nicht auf die wirtschaftliche Umsetzung und Verflüssigung des im Grundstück verkörperten Werts abziele, sondern nur eine Vermögensumstrukturierung darstelle. Ebenso sei kein Vorkaufsfall gegeben, wenn das Geschäft nur unter der speziellen Berücksichtigung persönlicher Beziehungen abgeschlossen werde und mit einem Dritten nicht zum Tragen käme oder wenn die Gegenleistung für die Eigentumsübertragung einen Inhalt habe, der nur gerade vom Käufer gegenüber dem Verkäufer erbracht werden könne (E. 3.3.2).

[9] Das Bundesgericht hielt fest, unstrittig sei vorliegend, dass die vereinbarte Gegenleistung in objektiver Hinsicht von jeder beliebigen Drittperson erbracht werden könne. Die Käufer würden ausserdem die Feststellung der Vorinstanz nicht bestreiten, wonach sich der vereinbarte Kaufpreis nicht nur im marktüblichen, sondern gar (gemäss Art. 66 BGG) im höchstzulässigen Bereich befinde (E. 3.4). Der Streit drehe sich vielmehr darum, ob ein Vorkaufsfall dann ausgeschlossen sei, wenn der Verkauf unter der besonderen Berücksichtigung von freundschaftlichen Beziehungen erfolge. Im Grunde stelle sich hierbei die Frage, ob dem in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Kriterium der «persönlichen Beziehungen» – wie das die Käufer vertreten und die Vorinstanz verneine – eigenständige Bedeutung in der Hinsicht zukomme, als bei dessen Vorliegen ein Vorkaufsfall unbesehen des konkreten Rechtsgeschäfts bzw. dessen Ausgestaltung ausgeschlossen sei (E. 3.5).

[10] Dass diesem Kriterium losgelöst vom konkreten Rechtsgeschäft bzw. dessen Ausgestaltung eigenständige Bedeutung zukommen könnte, lässt sich gemäss Bundesgericht aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht ableiten: So weise 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 spreche dagegen, dem Kriterium der persönlichen Beziehung eigenständige Bedeutung zuzumessen. Nichts anderes ergebe sich aus dem von den Käufern angeführten Urteil [4A\\_22/2010](#) vom 15. April 2010. Dort sei unter anderem entscheidend gewesen, dass die Grundstücke einem Dritten gerade nicht zum selben Preis überlassen worden wären, zumal der Kaufpreis rund 55% unter dem Verkehrswert lag (a.a.O. E. 3.3). Es kam also auf die Ausgestaltung des Rechtsgeschäfts bzw. des Kaufpreises an (E. 3.5.1).

[11] Ein solches Rechtsgeschäft liege – so das Bundesgericht – vorliegend gerade nicht vor. Vielmehr stehe fest, dass die Gegenleistung im marktüblichen bzw. gar im höchstzulässigen Bereich liege, und es würden keine Hinweise bestehen, 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 Käufern das Grundstück nur aufgrund der zwischen den Vertragsparteien angeblich bestehenden Freundschaft verkauft habe, genüge, wie die Vorinstanz zutreffend ausführe, nicht. Vielmehr müsste diese persönliche Beziehung in irgendeiner Art und Weise im konkreten Rechtsgeschäft Ausdruck finden, was nicht der Fall sei. Dem entspreche auch die Auffassung in der Lehre, wonach die Verabredung eines «Freundschaftspreises» – im Gegensatz zu einer gemischten Schenkung – den Vorkaufsfall gerade auslöse. Schliesslich behaupten die Käufer nicht, dass und inwiefern es dem Verkäufer letztlich

um etwas anderes als den Erhalt des Kaufpreises gegangen wäre (vgl. oben E. 3.3.2) (E. 3.5.2).

[12] Wie sich aus dem Vorstehenden ergebe, sei die Auffassung der Vorinstanz, wonach der Vorkaufsfall eingetreten sei, selbst dann nicht zu beanstanden, wenn die Sachverhaltsdarstellung der Käufer (insbesondere enge Freundschaft oder Verkauf ausschliesslich an die Käufer) zutreffen würde. Deshalb würden die Rügen betreffend die Sachverhaltsermittlung bzw. die von der Vorinstanz getroffenen Feststellungen ins Leere laufen (E. 3.6).

### **Kurzkommentar**

[13] Dem vorliegend besprochenen Urteil ist vorbehaltlos zuzustimmen.<sup>[1]</sup> Es ist mithin korrekt, das Vorliegen eines Vorkaufsfalls nicht bei jeder persönlichen Beziehung zwischen Verkäufer und Käufer auszuschliessen, sondern nur dann, wenn eine solche Beziehung die Gestaltung des Kaufvertrags wesentlich beeinflusste. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Parteien im Kaufvertrag einen wesentlich tieferen Kaufpreis als den Marktpreis bzw., im vorliegenden Fall, als den nach BGBB höchstzulässigen Kaufpreis vereinbaren.

[14] Denn würde bei jedem Bestehen einer persönlichen Beziehung zwischen Verkäufer und Käufer der Vorkaufsfall verneint, würde bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Wille des Gesetzgebers und bei den vertraglichen Vorkaufsrechten der Wille der Vertragsparteien missachtet und Tür und Tor für Umgehungen und sonstige Missbräuche geöffnet.<sup>[2]</sup>

[15] Dem referierten Urteil lag ein klarer Fall zugrunde, war doch überhaupt kein Einfluss der offenbar zwischen Verkäufer und Käufer bestehenden persönlichen Beziehung auf die Gestaltung des Kaufvertrags erkennbar. Insbesondere war kein solcher Einfluss auf den Kaufpreis feststellbar.

[16] Damit musste sich das Bundesgericht nicht mit der Frage auseinandersetzen, wann ein Einfluss auf die Vertragsgestaltung und insbesondere auf die Kaufpreisfestsetzung so wesentlich ist, dass das Vorliegen eines Vorkaufsfalls verneint werden muss. Das Bundesgericht wies im hier besprochenen Urteil immerhin auf sein Urteil [4A\\_22/2010](#) vom 15. April 2010<sup>[3]</sup> hin, wo es das Vorliegen eines Vorkaufsfalls in einem Fall verneinte, in dem der Kaufpreis rund 55% unter dem Verkehrswert lag.<sup>[4]</sup> Es begründete dies in jenem Urteil nicht nur mit dem wesentlichen Einfluss der persönlichen Beziehung zwischen Verkäufer und Käufer auf die Vertragsgestaltung, namentlich auf den Kaufpreis, sondern auch damit, dass kein Vorkaufsfall vorliege, wenn der infrage stehende Vertrag nicht auf die wirtschaftliche Umsetzung und Verflüssigung des im Grundstück verkörperten Wertes abziele. <sup>[5]</sup>

M.A. HSG in Law & Economics, JAN SUTTER, Substitut, Walder Wyss AG.

Dr. iur. DARIO GALLI, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

Dr. iur. MARKUS VISCHER, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

---

[1] So auch FRANZ A. WOLF, [Der Vorkaufsfall und die bäuerlichen Vorkaufsrechte](#), in: Jusletter 20. Januar 2025, Rz. 11.

[2] Siehe auch Urteil des Bundesgerichts [5A\\_927/2023](#) vom 19. August 2024 E. 3.2 *in fine*.

[3] Siehe dazu MICHELE CASALE/MARKUS VISCHER, [Grundstückskauf – Ausnahmen des Vorkaufsrechts nach Art. 216c Abs. 2 OR](#), in: dRSK, publiziert am 16. Juli 2010.

[4] Urteil des Bundesgerichts [5A\\_927/2023](#) vom 19. August 2024 E. 3.5.1.

[5] Urteil des Bundesgerichts [4A\\_22/2010](#) vom 15. April 2010 E. 3 Ingress.

**Zitiervorschlag:** Jan Sutter / Dario Galli / Markus Vischer, Vorkaufsrecht des Pächters eines landwirtschaftlichen Grundstücks, in: dRSK, publiziert am 25. März 2025

