



Kommentar zu: Urteil: [4A_260/2018](#) vom 28. November 2018
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

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

Schwebend ungültiger Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes

Qualifikation und Auswirkungen einer fehlenden behördlichen Bewilligung gemäss Art. 61 BGGB

Autor / Autorin

Timon Nydegger, Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

PETER & PARTNERS
ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht bestätigt in seinem Urteil 4A_260/2018 seine Rechtsprechung, wonach ein Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe bis zur Erteilung der behördlichen Bewilligung sich in einem Zustand der schwebenden Ungültigkeit befindet. Eine Heilung durch Zeitablauf ist nunmehr ausdrücklich nicht möglich.

Sachverhalt

[1] Gegenstand des vorliegend abgehandelten Urteiles bildet ein Streit um die Nutzungsrechte an einem Bauernbetrieb im Kanton Solothurn. Der dem Urteil zugrunde liegende Sachverhalt ist komplex und letztlich infolge von Widersprüchlichkeiten oder mindestens Lücken der Sachverhaltsdarstellung im hier kommentierten Urteil und im Vorentscheid nicht völlig nachvollziehbar. Soweit nachvollziehbar kann er wie folgt leicht vereinfacht umschrieben werden: Der damalige Eigentümer des Bauernbetriebes geriet in finanzielle Schwierigkeiten und schloss zur Finanzierung eines Nachlassvertrags mit A. einen Darlehensvertrag ab. In der Folge wurde der Bauernbetrieb mittels eines Sacheinlagevertrags auf eine neu gegründete Aktiengesellschaft B._AG übertragen und ein Pachtvertrag mit dem vormaligen Eigentümer abgeschlossen. Die vom vormaligen Eigentümer gehaltenen Aktien wurden zuerst zugunsten von A. verpfändet und sodann an A. mit Kaufvertrag vom 3. Januar 1995 verkauft. Eine Bewilligung gemäss den Vorschriften des [BGGB](#) wurde dabei nicht eingeholt. Nachdem der vormalige Eigentümer das Pensionsalter erreicht hatte, wurde der Pachtvertrag auf die Ehefrau des vormaligen Eigentümers, C., übertragen. Schliesslich kündigte A. Ende 2015 den Pachtvertrag mit der Begründung, sein Sohn wolle den Bauernbetrieb bewirtschaften.

[2] Mittels Klageschrift vom 8. Juli 2016 setzte sich C. vor dem Richteramt Thal-Gäu gegen die Kündigung des Pachtvertrags zur Wehr, wobei sie im Hauptstandpunkt die Feststellung der Nichtigkeit des Pachtvertrags und dessen Kündigung sowie eventualiter unter anderem die Erstreckung des Pachtverhältnisses anbegehrte. Mit Urteil vom 1. Juni 2017 wies der Amtsgerichtspräsident die Klage ab. Die dagegen erhobene Berufung wurde vom Obergericht Solothurn mit Urteil vom 5. April 2018 gutgeheissen. Das Obergericht erwog dabei insbesondere, dass A. ohne die Bewilligung des Aktienkaufvertrags vom 3. Januar 1995 gemäss BGGB nie Aktionär der B._AG geworden sei, nicht zu deren Vertretung befugt gewesen sei und folglich sämtliche nachfolgenden Geschäfte nichtig seien.

[3] Gegen dieses Urteil des Obergerichts Solothurn erhob A. in eigenem und im Namen der B._AG die Beschwerde in Zivilsachen. Die Beschwerde wurde von der I. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts in Fünferbesetzung mit Urteil vom 28. November 2018 gutgeheissen und die Sache zur Prüfung des klägerischen Eventualbegehrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Erwägungen

[4] Die Erwägungen des Bundesgerichts lassen sich im Wesentlichen in zwei Themenblöcken zusammenfassen: Einerseits beschäftigte sich das Bundesgericht mit dem Fehlen der behördlichen Bewilligung des Aktienkaufvertrags vom 3. Januar 1995 gemäss Art. 61 BGG. Andererseits machte das Bundesgericht Ausführungen zur Gültigkeit des GV-Beschlusses bezüglich der Wahl von A. zum einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsrat der B._AG.

Auswirkung des Fehlens einer behördlichen Bewilligung des Aktienkaufvertrags vom 3. Januar 1995 gemäss Art. 61 BGG

[5] Das Bundesgericht erwog zunächst, dass der betreffende Bauernbetrieb unbestrittenermassen ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG darstelle. Folglich unterstehe der Aktienkaufvertrag vom 3. Januar 1995 einer behördlichen Bewilligungspflicht nach Art. 61 BGG. Als Erwerb gelte dabei die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkomme. Diesbezüglich rekapitulierte das Bundesgericht insbesondere auch seine amtlich publizierte Rechtsprechung, wonach jede Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, ein bewilligungspflichtiger Erwerb darstelle ([BGE 140 II 233](#)). Bewilligungspflichtig sei das Verfügungsgeschäft, da aufgrund der mit dem BGG verfolgten strukturpolitischen Ziele bei Erteilung der Bewilligung bekannt sein müsse, von wem und mit welchen betrieblichen Strukturen ein landwirtschaftliches Gewerbe nach der Handänderung bewirtschaftet werden soll. Die Ausführungen der Beschwerdeführer zu ihrer eigentümerähnlichen Stellung aufgrund des vor dem Inkrafttreten des BGG eingeräumten Kauf- und Pfandrechts würden daher ins Leere stossen, da in casu nur die Ausübung des Kaufrechts von Relevanz sei (E. 2.1.).

[6] Bezüglich der Rechtsnatur der behördlichen Bewilligung gemäss Art. 61 BGG hielt das Bundesgericht sodann fest, dass es sich um eine privatrechtsgestaltende Verwaltungsverfügung handle. Aus dieser Rechtsnatur folge, dass sich das Rechtsgeschäft bis zum Bewilligungsentscheid in einem Zustand der schwebenden Ungültigkeit befinde. Je nach Entscheid der Behörde werde das Rechtsgeschäft in einen Zustand der Vollgültigkeit überführt oder aber zunichte gemacht. Da im vorliegenden Fall bislang kein Bewilligungsverfahren eingeleitet worden sei, könne jedenfalls nicht von Nichtigkeit des Aktienkaufvertrags vom 3. Januar 1995 ausgegangen werden (E.2.2).

[7] Ausgehend von dieser schwebenden Ungültigkeit des Aktienkaufvertrags vom 3. Januar 1995 ging das Bundesgericht ferner auf die Frage ein, ob dieser Schwebezustand zeitlich befristet sei. Dabei erwog es, dass es sich bei der diesbezüglichen Gesetzeslücke um ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers handle. Dies ergebe sich insbesondere auch aus einer teleologischen Auslegung, wonach das Rechtsgeschäft alleine durch den Parteiwillen keine Rechtsgültigkeit erlangen könne. Es würde geradezu dem Kernanliegen des BGG widersprechen, wenn der Erwerber durch Zuwarten mit einem Gesuch um eine Erwerbsbewilligung die Gültigkeit des Erwerbs und damit die Vollgültigkeit des diesem zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts bewirken könnte. Umgekehrt erfordere der öffentliche Zweck des Schutzes des bäuerlichen Bodenerwerbs nicht, dass mit einem bestimmten Zeitablauf das Recht, eine Bewilligung zu beantragen, untergehen und als Folge davon das privatrechtliche Rechtsgeschäft rückwirkend nichtig werden soll. Auch sei vorliegend kein Fall des Rechtsmissbrauchs zu erkennen, zumal die Parteien des Aktienkaufvertrags vom 3. Januar 1995 davon ausgegangen seien, es sei keine Bewilligung nötig. Folglich sei der Aktienkaufvertrag vom 3. Januar 1995 nach wie vor schwebend ungültig, aber nicht nichtig (E.2.3.).

Gültigkeit des GV-Beschlusses bezüglich der Wahl von A. zum Verwaltungsrat der B._AG

[8] Darüber hinaus setzte sich das Bundesgericht mit der Rüge der Beschwerdeführer auseinander, wonach die Wahl von A. als einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat der B._AG bzw. der entsprechende GV-Beschluss auch unabhängig von der Eigentümerschaft an den Aktien rechtmässig zustande gekommen sei. Hierzu führte

das Bundesgericht zunächst aus, dass – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – die Möglichkeit zur Stimmrechtsvertretung nicht einer besonderen statutarischen Grundlage bedarf. Es könne sich somit einzig die Frage stellen, ob die Formulierung im Pfandvertrag («Es wird ausdrücklich vereinbart, dass das Stimmrecht dieser Aktien [...] auf den Pfandnehmer übergeht.») eine genügende Vollmacht gegenüber der Aktiengesellschaft für die Stimmrechtsvertretung darstellt. Da keine Partei diese Frage rechtsgenügend aufgeworfen habe, liess das Bundesgericht diese Frage letztlich aber unbeantwortet (E.3.2.1.). Schliesslich hielt das Bundesgericht fest, dass nicht dargetan worden sei, dass der GV-Beschluss innert Frist angefochten worden wäre. Nichtigkeitsgründe im Sinne von Art. 706b OR würden weder geltend gemacht noch seien sie ersichtlich. Mangels Anfechtung sei deshalb der GV-Beschluss und damit die Wahl von A. zum Verwaltungsrat der B._AG auf jeden Fall gültig (E.3.2.2.).

Kurzkommentar

[9] Das hier kommentierte, wie erwähnt in Fünferbesetzung gefällte Urteil ist falsch. Das Bundesgericht führt zwar richtig aus, dass ein nach BGGB bewilligungspflichtiges, aber noch nicht bewilligtes Geschäft schwebend ungültig sei (E. 2.3.3 a.E.). Allerdings nimmt es in der Folge fälschlicherweise nicht eine schwebende Ungültigkeit, sondern eine schwebende Gültigkeit des Aktienkaufvertrags vom 3. Januar 1995 an. Das entspricht aber klar nicht dem Sinn und Geist des BGGB. Entsprechend hätte das Bundesgericht erkennen müssen, dass A. aufgrund der schwebenden Ungültigkeit des Aktienkaufvertrags vom 3. Januar 1995 das Eigentum an den Gegenstand dieses Aktienkaufvertrags bildenden Aktien nicht (bzw. eben nur schwebend ungültig) erwarb und A. als Nicht- (bzw. als Noch-Nicht-)Aktionär dementsprechend keine gültige GV abhalten und keinen gültigen GV-Beschluss fällen konnte, mit dem er sich zum einzigen Verwaltungsrat der B._AG wählte (s. MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, Nicht-Aktionäre an der Generalversammlung, in: SJZ 115/2019, S. 5 ff.).

[10] Das Bundesgericht verwendet für die Umschreibung der Rechtsfolge der fehlenden behördlichen Bewilligung sowohl den Begriff der schwebenden Unwirksamkeit (E. 2.2.2.), als auch den Begriff der schwebenden Ungültigkeit (E. 2.3.3.) des Vertrags. Der Begriff der schwebenden Ungültigkeit scheint treffender, weshalb dieser Begriff vorstehend verwendet wurde.

MLaw TIMON NYDEGGER, Rechtsanwalt, Walder Wyss.

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

Zitiervorschlag: Timon Nydegger / Markus Vischer, Schwebend ungültiger Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes, in: dRSK, publiziert am 21. Februar 2019

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern

T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch

www.weblaw.ch