

Urteil des BGer 5A_107/2013 vom 7. Juni 2013 / Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich im bäuerlichen Bodenrecht - Kommentar

I. Sachverhalt / Prozessuales

1. Das vorliegende Urteil ist einer jener wenigen Entscheide, in denen sich das Bundesgericht inhaltlich mit dem ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich (OBB) im bäuerlichen Bodenrecht auseinandersetzt.
2. Der verkaufswillige Eigentümer (Y) von vier landwirtschaftlichen Grundstücken klagte gegen seinen Verwandten (X) um Feststellung, dass diesem kein Verwandtenvorkaufsrecht nach Art. 42 ff. BGGB zustehen. Das landwirtschaftliche Gewerbe von X liegt in einer Fahrdistanz von 20-25 km von den vier Grundstücken entfernt.
3. Das Regionalgericht hiess die Feststellungsklage gut. Das Obergericht bestätigte auf Berufung hin das Urteil. X erhob daraufhin Beschwerde in Zivilsache an das Bundesgericht. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab, da X den Beweis nicht erbringen konnte, dass die Grundstücke innerhalb des OBB zu seinem Gewerbe liegen.
4. Gegenstand des Beweises im Zivilprozess sind rechtserhebliche streitige Tatsachen (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Beweisgegenstand können ferner Übung oder Ortsgebrauch sein (Art. 150 Abs. 2 ZPO). Das Bundesgericht unterstellt auch den OBB dieser Regel. Danach musste X im kantonalen Verfahren den Beweis erbringen, dass die Grundstücke innerhalb des OBB seines Gewerbes liegen (E 3.1).
5. Die Feststellungsklage (Art. 88 ZPO) ist nur subsidiär zur Leistungsklage zulässig und setzt ein Feststellungsinteresse voraus (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO; BGE 119 II 368 [370], E. 2). Das Bundesgericht hatte vorliegend nicht zu prüfen, ob diese Voraussetzung gegeben war (E. 1.3). In einem noch zum alten Recht ergangenen Urteil hat das Bundesgericht das Feststellungsinteresse des Käufers an einer Feststellungsklage gegen einen Vorkaufsberechtigten bejaht (BGE 109 II 51 [53], E. 2; bestätigt in: BGE 137 III 293 [300], E. 4.3).

II. Zum Ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich (OBB)

6. Das Gesetz umschreibt den OBB nicht näher. Der Begriff stützt zunächst auf eine gewisse Ortsüblichkeit ab (EDUARD HOFER, in: Kommentar BGGB, 2. Auflage 2011, N. 121 zu Art. 7 BGGB). Weiter ist verlangt, dass die Transportkosten 25 bis 30 % des Nettoertrages nicht übersteigen dürfen (E. 2). In allgemeingültigen absoluten Fahrdistanzen, gemessen in Kilometern lässt sich der OBB daher nicht ausdrücken.
7. Die beiden kantonalen Zivilgerichte waren der Meinung, im Rahmen von Art. 42 Abs. 2 BGGB sei der OBB restriktiver zu handhaben als für das öffentlich-rechtliche Erwerbsbewilligungsverfahren. Das Bundesgericht verneint dies. Für die privatrechtlichen Bestimmungen (Art. 42 Abs. 1 BGGB, Vorkaufsrecht; Art. 21. Abs. 1 BGGB, erbrechtliches

Zuweisungsrecht) gilt damit der gleiche einheitliche Begriff des OBB wie für das öffentlich-rechtliche Bewilligungsverfahren nach Art. 61 BGG (E. 4.2).

8. Das landwirtschaftliche Gewerbe stellt eine eigentumsmäßige, räumliche und ökonomische Einheit dar. Von einer räumlichen Einheit – so das Bundesgericht – könne bei Grundstücken mit mehr als 20 km Fahrdistanz zum Betriebszentrum ungeachtet der Transportkosten nicht mehr gesprochen werden. Eine räumliche Einheit liege nur vor, wenn das Gewerbe auch als solches wahrgenommen werde, was jedoch nicht bedeute, dass alle Grundstücke des Gewerbes in der gleichen Ortschaft liegen müssten (E. 4.3).
9. Die Transportkosten sind lediglich ein Indiz für den OBB. Ein alleiniges Abstellen auf die Transportkosten hält das Gericht für unzulässig, hängen diese doch mit der Intensität der Bewirtschaftung zusammen und seien Schwankungen unterworfen (E. 4.3).
10. Bei grossen Distanzen ist der OBB nur bei Verhältnissen gewährt, „die eine solch dezentrale Bewirtschaftung objektiv als geboten erscheinen lassen, wie dies beispielsweise auf Stufenbetriebe zutrifft“ (E. 4.3). Massgebend ist die Distanz zwischen dem Betriebszentrum und den fraglichen Grundstücken. Die Distanz zu weiteren zugepachteten Grundstücken ist unbeachtlich (E. 5.).

III. Kommentar

11. Das Urteil ist im Grundsatz zu begrüßen. Die vom Bundesgericht gesetzte Obergrenze von 20 km Fahrdistanz verhindert Auswüchse und schafft Rechtssicherheit. Richtigerweise nimmt das Bundesgericht die im Hügel- und Berggebiet anzutreffenden Stufenbetriebe davon aus. Das Gericht gewichtet das Element der Ortsüblichkeit höher als jenes der Transportkosten, was wohl - ausgehend vom Wortlaut - mit dem Gehalt des Gesetzes zu vereinbaren ist.
12. Die Gleichbehandlung des OBB im privatrechtlichen Teil (Vorkaufsrecht der Verwandten, Art. 42 Abs. 2 BGG; Zuweisungsrecht der Erben, Art. 21 Abs. 1 BGG und Vorkaufsrecht des Pächters, Art. 47 Abs. 2 BGG) und im öffentlich-rechtlichen Teil des BGG (Erwerbsbewilligung, Art. 61 BGG) ist gerechtfertigt.
13. Nicht beurteilen musste das Bundesgericht die offene Frage, ob für eine Erwerbsbewilligung der OBB auch dann zu beachten ist, wenn Betrieb des Käufers kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt (Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG). Die Frage wird in der Lehre zum Teil verneint (BEAT STALDER, in: Kommentar BGG, 2. Auflage 2011, N. 30 zu Art. 63 BGG). Ob die damit verbundene Schlechterstellung bei Vorliegen eines Gewerbes gerechtfertigt ist, ist m.E. jedoch fraglich.

Franz A. Wolf, Rechtsanwalt und dipl. Ing. Agr. FH,
Studer Anwälte und Notare, Möhlin, 18. Juli 2013