

**Kommentar zum Urteil des BGer 5A_292/2014 vom 24. Oktober 2014 /
Ausübungsmodalitäten des Kaufsrechts von Verwandten nach Art. 25 BGG**

I. Sachverhalt und Prozessuales

1. Im September 1995 starb Landwirt HY und hinterliess seiner Frau und seinen beiden Kindern einen Hof mit 24 ha Landwirtschaftsland im Kanton Waadt. Am 5. August 1996 wurde die Erbengemeinschaft als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.
2. Keiner der drei Erben verfügte über die nötigen Fähigkeiten zur Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 11 Abs. 1 i.V.m. Art. 9 BGG). Aus diesem Grund haben die Erben das landwirtschaftliche Gewerbe an AX, einem Neffen des Verstorbenen, verpachtet. Der Pachtvertrag hatte eine Laufzeit von 12 Jahren und sollte am 31. Dezember 2007 enden. Mit Urteil vom 15. August 2008 erwirkte der Pächter eine Pächterstreckung bis zum 31. Dezember 2016.
3. Am 1. Mai 2009 erklärte AX (Neffe des Erblassers H und zugleich seit 1995 Pächter des Gewerbes) die Ausübung des Kaufsrechts nach Art. 25 BGG am landwirtschaftlichen Gewerbe im Nachlass seines Onkels HY.
4. Am 1. Mai 2013 wurde die Klage von AX auf Zusprechung des Eigentums vom Tribunal civil de l'arrondissement (Bezirksgericht) abgewiesen. Die von AX dagegen angehobene Berufung wurde vom Kantonsgericht des Kantons Waadt am 30. September 2013 abgewiesen.
5. Daraufhin gelangte AX am 10. April 2014 mit einer Beschwerde in Zivilsache an das Bundesgericht. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

II. Rechtliches / Erwägungen des Bundesgerichts

6. Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe, so steht jedem Nachkommen, der nicht Erbe ist und jedem Geschwister und Geschwisterkind, das nicht Erbe ist, aber beim Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes ein Vorkaufsrecht geltend machen könnte, ein Kaufsrecht zu (Art. 25 BGG). Art. 26 BGG regelt die vorliegend nicht interessierende Frage der Konkurrenz des Kaufsrechts zum erbrechtlichen Zuweisungsanspruch nach Art. 11 BGG. Das Kaufsrecht kann unter den Voraussetzungen und zu den Bedingungen ausgeübt werden, die für das Vorkaufsrecht gelten (Art. 27 BGG). Das Kaufsrecht der Verwandten nach Art. 25 ff. BGG wurde im Zuge der parlamentarischen Beratungen gegenüber der Botschaft des Bundesrates völlig umgestaltet und ausgeweitet.¹

¹ Die Befürchtung, dass dem Gesetzgeber in diesem Bereich der Überblick verloren gehen könnte (Prot. Komm. NR, Sitzung vom 21. Mai 1990, S. 7, Votum 386), hat sich leider bestätigt (BENNO STUDER, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, 2. Auflage 2011, N. 2 zu Vorbemerkungen zu Art. 25-27 BGG).

7. Unbestritten war vor Bundesgericht, dass AX als Nichterbe und Geschwisterkind des im Jahr 1995 verstorbenen HY ein Kaufsrecht am Gewerbe nach Art. 25 Abs. 1 lit. b BGBB zustand. Das Kaufsrecht der Verwandten nach Art. 25 Abs. 1 lit. b ist, anders als jenes der Nachkommen nach lit. a, auf 25 Jahre befristet (Art. 25 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 BGBB). Im Zeitpunkt der Ausübungserklärung des Kaufsrechts durch AX im Jahr 2009 war diese Frist noch nicht abgelaufen.
8. Vor Bundesgericht war lediglich noch strittig, innerhalb welcher Fristen das Kaufsrecht von AX ausgeübt werden konnte (E. 3) oder genauer: wann die relative und die absolute Frist für die Ausübung zu laufen beginnt (*dies a quo*). Damit war der Gehalt von Art. 27 Abs. 1 BGBB i.V.m. Art. 681a ZGB zu klären.
9. Die kantonale Vorinstanz hatte festgehalten, der Verweis auf das Vorkaufsrecht beinhalte auch die die Frage der Verwirkung der Ausübungsfrist. Das BGBB regelt die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht, diese richtet sich nach Art. 681 Abs. 2 ZGB (Urteil des BGer 5A_671/2012 vom 7. März 2013, E. 2.1). Demnach, so das Kantonsgericht, verwirke das Kaufsrecht innert einer relativen Frist von drei Monaten nachdem sich die Erben über eine Zuweisung nach Art. 11 BGBB verlauten lassen. Vorliegend sei schon seit dem Erbgang im Jahr 1995 klar gewesen, dass kein Erbe als Selbstbewirtschafter in Frage komme. Die von AX am 1. Mai 2009 abgegebene Ausübungserklärung sei damit verspätet erfolgt und das Kaufsrecht längst verwirkt (E. 3.1).
10. Das Kaufsrecht nach Art. 25 BGBB ist, so das Bundesgericht, konzipiert als ein Vorkaufsrecht, für das der Tod des Erblassers den Vorkaufsfall darstellt (E. 3.3). Die relative dreimonatige Frist für die Ausübung des Kaufsrechts beginne dann zu laufen, wenn sich alle Erben über ihren Zuweisungsanspruch geäußert haben. Gemäss der Botschaft zum BGBB vom Oktober 1988 beginnt die dreimonatige Verwirkungsfrist mit der Kenntnisnahme des Berechtigten von der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung (S. 1004). Der potentielle Kaufsrechtsberechtigte habe folglich die Erben über sein Interesse am Kaufsrecht zu informieren, ihnen gegebenenfalls eine Frist zu setzen (E. 3.3). Es obliege nicht den Erben, einen potentiell Kaufsrechtsberechtigten über dessen Kaufsrecht zu informieren (E. 3.4).
11. Das Kantonsgericht hatte geschlossen, aus dem Umstand, dass vorliegend das Gewerbe seit 1995 verpachtet sei, hätten die Erben stillschweigend zum Ausdruck gebracht, dass keiner von Ihnen die erbrechtliche Zuweisung verlange. Demzufolge sei die relative Frist längst verstrichen. Das Bundesgericht lässt diese Frage offen und entscheidet den Fall aufgrund der verwirkten absoluten Frist.
12. Das gesetzliche Vorkaufsrecht verwirkt innert absoluten einer Frist von zwei Jahren seit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch (Art. 681a Abs. 2 ZGB). Welche Bedeutung dieser Frist beim Kaufsrecht nach Art. 25 BGBB zukommt, bzw. wann die ab-

solute Frist zu laufen beginnt, ist in der Lehre umstritten (E. 3.3 in fine). Der Grundbucheintrag der Erbengemeinschaft ist nur deklarativ (Art. 656 Abs. 2 ZGB).

13. Auch die Auffassung des Beschwerdeführers AX, das Kaufsrecht könne ausgeübt werden, solange die Erbteilung nicht erfolgt sei, wird vom Bundesgericht verworfen (E. 3.2).
14. Das Bundesgericht lässt die Frage, wann die absolute Zweijahresfrist zu laufen beginnt, letztlich offen. Es hält fest, vorliegend sei die absolute Zweijahresfrist sowohl seit der Eintragung der Erbengemeinschaft als Eigentümer in das Grundbuch am 5. August 1996 als auch seit dem Erbgang längst abgelaufen („largement échu“, E. 3.4). Damit war der Beschwerde kein Erfolg beschieden.
15. Für die Praxis lässt sich damit die Empfehlung ableiten, dass eine Erbengemeinschaft gut daran tut, den Eigentumsübergang baldmöglichst nach dem Erbgang im Grundbuch anzumelden, damit die absolute Zweijahresfrist zu laufen beginnt, wenngleich auch die Frage des *dies a quo* im vorliegenden Urteil nicht geklärt wurde. Der Kaufrechtsberechtigte wiederum sollte nebst der absoluten Zweijahresfrist alle Erben unter Fristansetzung über ihren Zuweisungsanspruch anfragen und dann innert längstens drei Monaten die Ausübung des Kaufsrechts erklären.

Studer Anwälte und Notare AG, 10. Dezember 2014

Franz A. Wolf, Rechtsanwalt und dipl. Ing. Agr. FH

Stefanie Wirth, MLaw