

ZOR.2023.33
(OZ.2020.6)

Urteil vom 16. September 2024

Besetzung Oberrichter Six, Präsident
 Oberrichter Giese
 Ersatzrichter Meier
 Gerichtsschreiberin Albert

Kläger **A.**_____,
 [...]
 vertreten durch Fürsprecher Benno Studer und
 Rechtsanwalt David Fuhrer,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Pius Koller,
 [...]

Gegenstand Vorkaufsrecht des Pächters

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Der Kläger (und Berufungskläger) ist Pächter einer Teilfläche des Grundstücks LIG Q.____ / aaa in der Gemeinde Q.____. Verpächter und vormals Beklagter im vorliegenden Prozess war gemäss schriftlichem Pachtvertrag vom 26. bzw. 28. Februar 1997 C.____. Letzterer hat das Grundstück Liegenschaft Q.____ / aaa samt der vom Kläger gepachteten Fläche mit Kaufvertrag vom 28. November 2019 an B.____ verkauft, welcher am 7. Juni 2022 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde und in der Folge für C.____ als Verpächter und Beklagter (und nachfolgend Berufungsbeklagter) in den Prozess eintrat.

Der Kläger hat am 7. bzw. 8. April 2020 die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts erklärt. Strittig ist, ob der Kläger dieses rechtsgültig, insbesondere rechtzeitig, ausgeübt hat.

2.

2.1.

Mit Klage vom 24. September 2020, Replik vom 28. Januar 2021 und Replik zur Duplik vom 24. August 2021 beantragte der Kläger im Wesentlichen, es sei ihm Eigentum am Pachtgegenstand als Teilfläche des Grundstücks Liegenschaft Q.____ / aaa zuzusprechen, wobei das Grundstück Liegenschaft Q.____ / aaa entlang der Bewirtschaftungsgrenze des Pachtgegenstands zu parzellieren, ihm, dem Kläger Zug um Zug gegen Bezahlung des gerichtlich festzulegenden Ausübungspreises das Eigentum an der dem Pachtgegenstand entsprechenden Teilfläche des Grundstücks Liegenschaft Q.____ / aaa zuzusprechen, der Pachtgegenstand samt grundbuchlicher Bereinigung mit seinem Grundstück Liegenschaft Q.____ / bbb zu vereinigen und das Grundbuchamt Q.____ betreffend grundbuchlichen Vollzug entsprechend anzuweisen sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.2.

Mit Klageantwort des Beklagten vor dem Parteiwechsel vom 14. Dezember 2020, Duplik vom 12. April 2021 und Eingabe vom 6. September 2021 beantragte der Beklagte (damals noch C.____) die Abweisung der Klage, soweit auf diese einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers.

2.3.

2.3.1.

Mit Beweisverfügung vom 4. Mai 2022 beschränkte die Vorinstanz das Verfahren auf die Frage, ob der Kläger das Pächtervorkaufsrecht rechtsgültig ausgeübt hatte und ordnete einen Augenschein sowie die Partei- und Zeugenbefragung an.

2.3.2.

Mit Verfügung vom 16. August 2022 wurde der Prozesseintritt des Beklagten für C._____ gestützt auf Art. 83 Abs. 1 ZPO festgestellt, nachdem der Beklagte am 7. Juni 2022 als Eigentümer des Grundstücks Liegenschaft Q._____ / aaa eingetragen worden war.

Mit Stellungnahme vom 23. August 2022 ergänzte der Kläger seine Rechtsbegehren dahingehend, dass der Eigentumseintrag des Beklagten betreffend Pachtgegenstand zu löschen und das Grundbuchamt Q._____ betreffend grundbuchlichen Vollzug entsprechend anzuweisen sei. Überdies stellte der Kläger prozessuale Anträge, namentlich die Befragung von C._____ als Zeuge anstatt als Partei anlässlich des Augenscheins.

Mit Stellungnahme vom 8. September 2022 nahm der Beklagte zur Stellungnahme des Klägers Stellung, wobei er an seinen Rechtsbegehren festhielt.

2.3.3.

Am 19. September 2022 fand die vorinstanzliche Verhandlung mit Augenschein, Befragung von D._____ als Zeugen und der Parteien sowie ersten und zweiten Schlussvorträgen statt.

2.3.4.

Mit Verfügung vom 5. Oktober 2022 wurde auf die Zeugenbefragung von C._____ verzichtet.

2.4.

Mit begründetem Entscheid vom 20. März 2023 wies das Bezirksgericht Laufenburg die Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolgen ab.

3.

3.1.

Mit Berufung vom 9. Juni 2023 und freigestellter Stellungnahme vom 15. September 2023 beantragte der Kläger, es sei der Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg aufzuheben und die Klage gutzuheissen bzw. eventualiter zur neuen Entscheidung an das Bezirksgericht Laufenburg zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen vor Vorinstanz und Obergericht zu Lasten des Beklagten.

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 4. September 2023 und freigestellter Stellungnahme vom 29. September 2023 beantragte der Beklagte die Abweisung der Berufung, soweit auf diese einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Gegenstand des Berufungsverfahrens ist die Frage, ob der Kläger das Pächtervorkaufsrecht rechtsgültig ausgeübt hat. Strittig ist dabei in erster Linie die Einhaltung der Ausübungsfrist sowie die Frage, ob sich die abgegebene Erklärung tatsächlich auf den Pachtgegenstand bezogen hat.

2.

2.1.

Die Vorinstanz hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Ausübungserklärung des Vorkaufsrechts sei verspätet erfolgt. Im Sinne einer Eventualbegründung führte die Vorinstanz sodann aus, der Grundstücksteil, an welchem der Kläger das Vorkaufsrecht ausgeübt habe, stimme nicht mit dem Pachtgegenstand überein. Entsprechend wäre die Klage auch bei rechtzeitiger Ausübung des Vorkaufsrechts abzuweisen.

2.2.

Der Kläger hat im erstinstanzlichen Verfahren die Übertragung des Eigentums an der Pachtfläche gestützt auf das Pächtervorkaufsrecht gemäss Art. 47 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) beantragt.

Gemäss Art. 47 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) hat der Pächter bei Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstücks am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist (lit. a) und der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt (lit. b).

2.3.

Was die Voraussetzungen für die Vorkaufsberechtigung des Klägers anbelangt, ist zwischen den Parteien unbestritten, dass es sich beim streitgegenständlichen Grundstück (von welchem der Kläger gemäss Pachtvertrag vom 26. bzw. 28. Februar 1997 jedoch nur einen Teil gepachtet hat) um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von Art. 47 Abs. 2 BGBB handelt und dass die Mindestpachtdauer von sechs Jahren für die Ausübung des Vorkaufsrechts verstrichen ist (act. 04; act. 27). Der Beklagte bringt indessen mit Berufung vor, die Vorinstanz habe hinsichtlich der Voraussetzung eines landwirtschaftlichen Gewerbes die Substanziierungs- und Beweislastregeln verletzt und sei deshalb zu Unrecht davon ausgegangen, dass der Kläger Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sei (vgl. Berufungsantwort Rz. 11.5).

Gemäss Art. 7 Abs. 1 BGBB gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Der Kläger hat diesbezüglich mit Klage vom 24. September 2020 ausgeführt, er bewirtschafte einen Acker, eine Wiese sowie eine extensive Wiese im Umfang von insgesamt 210 Aren. Er sei seit mehreren Jahren Eigentümer und Bewirtschafter des E.____-Hofes auf der Parzelle Q.____ ccc und umliegende, welcher sich nur wenige hundert Meter vom Betriebszentrum seines landwirtschaftlichen Gewerbes auf der streitgegenständlichen Parzelle befinde und derzeit 2.13838 Standardarbeitskräfte beschäftige (act. 4 f.).

Der Beklagte bestreitet nicht die einzelnen Tatsachenbehauptungen des Klägers, namentlich das Eigentum und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des E.____-Hofes und der dazugehörigen sowie der streitgegenständlichen Parzelle oder die Anzahl beschäftigter Standardarbeitskräfte, sondern lediglich pauschal deren Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGBB (act. 35 und 102 f.). Da er dadurch der ihm obliegenden Bestreitungslast nicht nachkommt, haben die vom Kläger behaupteten Tatsachenbehauptungen als erstellt zu gelten. Dass diese ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne der genannten Gesetzesbestimmung bilden, ergibt sich sodann aus der

vom Kläger als Beweis angerufenen und von der Vorinstanz eingeholten Auskunft des Departements Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau (fortan: LWAG). Inwiefern diese Einordnung unzutreffend wäre, ist weder ersichtlich, noch wird solches vom Beklagten geltend gemacht.

Nach dem Gesagten sind sämtliche der in Art. 47 Abs. 2 BGGB genannten Voraussetzungen erfüllt und der Kläger als Pächter grundsätzlich vorkaufsberechtigt. Zu prüfen bleibt, ob der Kläger das Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt hat.

2.4.

Da das BGGB das Verfahren zur Ausübung des gesetzlichen Pächtervorkaufsrechts nicht regelt, ist diesbezüglich auf die allgemeinen Bestimmungen zur Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte gemäss Art. 681a ZGB abzustellen (STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht, Zürich 2009, N. 216 und N. 1286).

Gemäss Art. 681a Abs. 2 ZGB ist das gesetzliche Vorkaufsrecht innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Kaufvertrags geltend zu machen, wobei gemäss Art. 681a Abs. 1 ZGB der Verkäufer die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis zu setzen hat. Dabei handelt es sich um eine Verwirkungsfrist, wobei den Vorkaufsberechtigten die Beweislast für die fristgerechte Ausübung, d.h. für den Zeitpunkt des Fristbeginns und für denjenigen der Rechtsausübung trifft (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_671/2012 vom 7. März 2013 E. 3.1). Gewahrt ist die Frist nicht mit Postaufgabe, sondern mit dem Empfang der Erklärung (STREBEL, a.a.O., N. 1333). Hat der Vorkaufsverpflichtete den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags nicht in Kenntnis gesetzt, so trägt er die Beweislast dafür, dass der Vorkaufsberechtigte vom Verkauf früher als von ihm zugegeben ausreichend Kenntnis hatte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A.571/2012 vom 7. März 2013 E. 3.1 f.).

Das gesetzliche Vorkaufsrecht verlangt nach umfassender Information über sämtliche Rechte und Pflichten, die den Berechtigten im Falle der Ausübung treffen. Die Kenntnisnahme des Inhalts umfasst jene Teile des Veräusserungsvertrags, die für die uneingeschränkte Willensbildung des Berechtigten *conditio sine qua non* sind bzw. für seinen Ausübungsentschluss bedeutsam sind bzw. wesentlich sein können (BGE 83 II 517 E. 2; BRÜCKNER, Der Grundstückskauf: Vorkaufsvertrag, Kaufrechtsvertrag, Begründung von Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten, in: Der Grundstückskauf, 2. Aufl., Bern 2001, § 10 Verwandte Verträge (Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufrechts bzw. Rückkaufsrechts), N. 111).

Die Information über die für das Zustandekommen des Vertrags notwendigen Punkte (*essentialia negotii*) genügt nicht, auch Abreden über Nebenleistungen und andere Vertragsfolgen, die für die Willensbildung nicht völlig belanglos sind, müssen dem Berechtigten vorliegen. Dabei liegt keine Belanglosigkeit vor, wenn es sich um Bestimmungen handelt, die Elemente enthalten, welche vom dispositiven Gesetzesrecht oder von der allgemeinen Usanz abweichen (STREBEL, a.a.O., N. 1297 mit weiteren Hinweisen). Dies kann beispielsweise auch bei Grundbuch- und Verschreibungskosten der Fall sein, welche an manchen Orten gewöhnlich nicht ganz vom Käufer getragen, sondern hälftig auf die beiden Kontrahenten verteilt werden (BGE 83 II 517 E. 3). Zum «Inhalt des Vertrags» gehören insbesondere der Kaufpreis, ferner die Modalitäten des Leistungsaustauschs sowie auch Bedingungen und Auflagen. Hingegen ist für die Auslösung der Ausübungsfrist die Übermittlung einer vollständigen Vertragskopie nicht erforderlich (BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücks-geschäfte, Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, Zürich 2021, N. 2410).

Für den Vorkaufsberechtigten beginnt die Frist für die Geltendmachung seines Rechts, sobald er vom in diesem Sinn wesentlichen Inhalt des Vertrags mit dem Dritten Kenntnis erhalten hat (BGE 73 II 162 E. 5). Empfänger der einseitigen, empfangsbedürftigen Ausübungserklärung ist der jeweilige Eigentümer des vorkaufsbelasteten Grundstücks, wobei die Ausübungserklärung als Willensäusserung bestimmt und eindeutig bzw. hinreichend klar sowie als Gestaltungsrecht vorbehaltlos und bedingungslos sein muss (Urteil des Bundesgerichts 5A_659/2012 vom 25. Januar 2013 E. 5.2) und nur rechtswirksam erfolgen kann, wenn ein Vorkausfsfall vorliegt (PFÄFFLI, Das Vorkaufsrecht an Grundstücken, in: Verband solothurnischer Notare - 100 Jahre Festschrift, Solothurn 2022, S. 119-139, S. 130, 138).

Es ist zulässig, ein vertragliches Vorkaufsrecht nur an einer Teilfläche eines Grundstücks einzuräumen. Der Grundstücksteil muss aber im Begründungsvertrag genügend bestimmbar umschrieben sein und es genügt ein Plan, der über den Umfang (Grenzen) des Vorkaufsrechts keine Zweifel offenlässt (PFÄFFLI, a.a.O., S. 128). In der Folge muss es auch möglich sein, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nur an einem Grundstücksteil besteht, wobei der Grundstücksteil aus dem gesetzlichen Vorkaufsrecht, das dem Vertragsverhältnis zugrunde liegt, genügend bestimmbar sein muss, beispielsweise durch einen betreffend Umfang zweifelsfreien Plan. Der Pächter kann nur für jenen Grundstücksteil ein Vorkaufsrecht ausüben, den er in Pacht hat, unabhängig davon, ob es sich dabei um ein eigenständiges Grundstück oder nur um einen Teil davon handelt (BGE 111 II 487 Regeste).

2.5.

2.5.1.

In tatsächlicher Hinsicht ist gestützt auf die Akten erstellt, dass das LWAG den Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks durch den Beklagten am 17. Dezember 2019 bewilligt und dem Kläger mittels eingeschriebenen Briefs einen Tag später zur Kenntnis gebracht hat (act. 05 und 34; Klageantwortbeilage 4; Replikbeilage 1). Auf entsprechende Nachfrage des Klägers stellte das LWAG dem Kläger sodann mit E-Mail vom 20. Januar 2020 den Kaufvertrag zu (act. 05; Klagebeilage 9). Darin haben der Beklagte und C. _____ unter anderem als Suspensivbedingung vereinbart, dass der Beklagte bis spätestens am 24. Januar 2020 ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen im Umfang des Kaufpreises von Fr. 151'405.00 vorzulegen habe (act. 28; Klagebeilage 10, Ziff. V). Mit Schreiben vom 8. April 2020 an C. _____ übte der Kläger das Pächtervorkaufsrecht aus und legte diesem ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen über den Betrag von Fr. 78'037.00 bei (vgl. act. 6; Klagebeilage 13).

2.5.2.

Die Vorinstanz hat die Ausübungserklärung als verspätet erachtet. Der Kläger habe mit Zustellung der Verfügung des LWAG vom 18. Dezember 2019, womit der Kaufvertrag bewilligt wurde, über alle wesentlichen Informationen verfügt, die ihm eine Willensbildung betreffend Ausübung des Vorkaufsrechts ermöglicht hätten. Damit habe auch die Ausübungsfrist zu laufen begonnen, womit die Ausübungserklärung vom 7. bzw. 8. April 2020 nach Ablauf von drei Monaten erfolgt sei.

Der Kläger rügt, dass er mit Zustellung der Verfügung des LWAG zwar über den Abschluss und die Bewilligung, aber noch nicht genügend über den Inhalt des Kaufvertrags orientiert gewesen sei, sondern erst auf seine Nachfrage hin bzw. durch die entsprechende E-Mail-Antwort mit Zustellung des Kaufvertrags durch das LWAG am 20. Januar 2020 auch Kenntnis namentlich von der Vereinbarung über die Modalitäten der Kaufpreiszahlung und über den Finanzierungsnachweis sowie von den aufschiebenden Bedingungen des Kaufvertrags erhalten habe.

2.5.3.

Entgegen der Vorinstanz erachtet das Obergericht die Mitteilung betreffend Ausübung des Vorkaufsrechts als rechtzeitig erfolgt.

Der Kläger behauptet, erst mit Zustellung des Kaufvertrags durch das LWAG am 20. Januar 2020 vom wesentlichen Vertragsinhalt Kenntnis erlangt zu haben, weshalb die Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht erst dann zu laufen begonnen habe (act. 60). Der Beklagte behauptet demgegenüber, dass der Kläger mit Zustellung der Verfügung des LWAG am 18. Dezember 2019 bereits ausreichend Kenntnis vom Vertragsschluss hatte und deshalb die Ausübungserklärung verspätet erfolgt sei (act. 34).

Unbestritten war der Kläger bereits am 18. Dezember 2019 über die notwendigen Vertragspunkte (*essentialia negotii*) des Kaufvertrages – mithin die Parteien sowie den Kaufpreis – im Bilde (vgl. Klageantwortbeilage 4 S. 2). Zusätzlich hätte der Kläger jedoch weitere Informationen, insbesondere betreffend die Kaufpreiszahlungsmodalitäten, bedurft, um hinsichtlich der Ausübung seines Vorkaufsrechts einen Entschluss fassen zu können.

Das Vorkaufsrecht des Pächters stellt ein gesetzliches Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 681 ZGB dar. Die Voraussetzungen, unter welchen ein solches geltend gemacht werden kann, richten sich nach den Bestimmungen für vertragliche Vorkaufsrechte, wie sie in Art. 216c ff. OR geregelt sind. Sieht der Vorkaufsvertrag nichts anderes vor, kann der Vorkaufsberechtigte das Grundstück zu den Bedingungen erwerben, die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart hat (Art. 216d Abs. 3 OR). Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts entsteht von selbst ein Kaufvertragsverhältnis zwischen dem Verpflichteten und dem Pächter. Der Kläger wäre somit bei Ausübung seines Vorkaufsrechts an die Bedingungen des am 28. November 2019 zwischen C._____ und dem Beklagten geschlossenen Kaufvertrags, namentlich an die Pflicht, ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen beizubringen, gebunden. Bei den vertraglich ausdrücklich als Suspensivbedingungen definierten Bedingungen für die Gültigkeit des Kaufvertrags, sei dies die nachträgliche Vorlage des Zahlungsverprechens oder der Abschluss eines bzw. die gleichzeitige Grundbuchanmeldung mit einem anderen Kaufvertrag, handelt es sich um eine durchaus auch für die Willensbildung betreffend Ausübung des Vorkaufsrechts wesentliche Vertragsbestimmung, zumal die entsprechende Vereinbarung und namentlich die Ausgestaltung als Suspensivbedingungen einerseits von der gesetzlichen Ordnung und der Usanz abweichen sowie andererseits die Wirkungen des Vertrags bis zur Erfüllung aller Bedingungen aufschieben. Darüber hinaus zeigt auch der Umstand, dass der Kläger sich aktiv darum bemüht hat, die vertraglichen Nebenbestimmungen in Erfahrung zu bringen, dass diese für ihn nicht belanglos waren.

Gestützt darauf ist davon auszugehen, dass der Kläger erst mit Zustellung des Kaufvertrags am 20. Januar 2020 hinreichend über dessen Inhalt informiert war, um sich hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts einen Willen zu bilden. Da dem Beklagten somit der ihm obliegende Beweis, dass dieser Zeitpunkt bereits zuvor eingetreten war, nicht gelingt, hat die Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht frühestens am 20. Januar 2020 begonnen.

Die Rüge des Klägers ist berechtigt. Demgegenüber schlägt der Einwand des Beklagten fehl, der Kläger habe mit Zustellung der Erwerbsbewilligung vom 18. Dezember 2019 Kenntnis des wesentlichen Inhalts des Kaufvertrags erhalten, womit die dreimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts ausgelöst worden und die Ausübungserklärung vom 7. April 2020 folglich zu spät erfolgt sei.

2.5.4.

Unabhängig davon wäre die Ausübungsfrist auch deshalb als eingehalten anzusehen, da der Vorkaufsfall nicht bereits mit Abschluss des Kaufvertrags am 28. November 2019, sondern erst mit Eintritt der Suspensivbedingung, d.h. dem Vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsversprechens des Käufers, eingetreten ist.

Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unter anderem der Abschluss eines gültigen und wirksamen Vertrags zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und einem Dritten. Dieser sogenannte Vorkaufsfall bzw. die das Vorkaufsrecht auslösende Wirkung des entsprechenden Rechtsgeschäfts sind im BGBB nicht speziell definiert, sodass gemäss Art. 681 Abs. 1 ZGB die Bestimmung von Art. 216c OR zum Tragen kommt und der Vorkaufsfall grundsätzlich im Zeitpunkt des Abschlusses des obligationenrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts, beim Grundstückskauf somit im Zeitpunkt der Beurkundung, eintritt (PFÄFFLI, a.a.O., S. 132, 138). Wird ein Vertrag unter einer vertraglich vereinbarten Bedingung geschlossen, so tritt der Vorkaufsfall erst ein, wenn die entsprechende Bedingung erfüllt ist (BRÜCKNER/KUSTER, a.a.O., N. 2417 f.; abweichend hingegen BGE 73 II 166, wo es allerdings um die Genehmigung eines für die Parteien verpflichtenden Kaufvertrags ging, sowie MEIER-HAYOZ, in: Berner Kommentar, 3. Aufl. 1975, N. 189 f. zu Art. 681 ZGB, welcher aber nicht betreffend Art der Bedingung und deren Wirkung auf den Kaufvertrag differenziert). Gemäss BGE 85 II 676 ist ein bedingter Vertrag ein Vorkaufsfall, wenn die Bedingung von Umständen ausserhalb des Einflussbereichs der Parteien abhängt (Zufalls- oder kasuelle Bedingung). Ein bedingt abgeschlossener Kaufvertrag ist dagegen dann kein Vorkaufsfall, wenn der Bedingungseintritt vom Willen der Parteien abhängt (sog. Potestativbedingung; BGE 85 II 572 E. 4; STREBEL, a.a.O., N. 430 mit weiteren Hinweisen; BRÜCKNER, a.a.O., N. 91, wo beispielhaft auf die Einräumung eines Kaufsrechts verwiesen wird), zumal andernfalls über den Eintritt der Bedingung und die Wirksamkeit des Kaufvertrags sowie damit über das Vorliegen eines Vorkaufsfalls unter den Kaufvertragsparteien disponiert werden könnte, je nachdem ob eine Ausübungserklärung des gegebenenfalls vermeintlichen Vorkaufsberechtigten erfolgt oder nicht. Ebenso kann ein unter einer aufschiebenden Bedingung (sog. Suspensivbedingung) abgeschlossener Kaufvertrag vor Bedingungseintritt kein Vorkaufsfall sein, zumal dessen Wirksamkeit und damit auch seine das Vorkaufsrecht auslösende Wirkung erst mit dem Eintritt der Bedingung

beginnt. Eine analoge Anwendung der Regel von Art. 216d Abs. 2 OR, wonach die Wiederaufhebung des Kaufvertrags oder die Nichterteilung einer erforderlichen Bewilligung aus Gründen, die in der Person des Käufers liegen, den Vorkaufsfall nicht mehr rückgängig zu machen vermag, auf den Fall, dass der Kaufvertrag erst mit Eintritt einer im Einflussbereich der Parteien liegenden oder aufschiebenden Bedingung wirksam wird, ist nicht angezeigt, da Art. 216d Abs. 2 OR einerseits den Fall eines wirksamen Kaufvertrags, der nachträglich seine Wirkung verliert, und andererseits den Fall einer zwar von der Person des Käufers abhängigen, aber grundsätzlich nicht im Einflussbereich der Parteien liegenden Bewilligung regelt.

Es ist deshalb zu beachten, dass die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts frühestens mit Eintritt der Suspensivbedingungen, u.a. der Vorlage des Zahlungsversprechens, und Wirksamwerden des Kaufvertrags zu laufen begonnen hat. Zwar ergibt sich weder aus den Ausführungen des Klägers noch jenen des Beklagten (soweit diese vor Eintritt der Novenschränke erfolgt sind, vgl. Art. 229 Abs. 2 ZPO), wann genau der Beklagte das gemäss Ziff. V erforderliche unwiderrufliche Zahlungsverprechen vorgelegt hat und entsprechend die in Ziff. V des Kaufvertrags definierte Suspensivbedingung eingetreten ist. Da der Kaufvertrag jedoch unbestritten vollzogen wurde, indem der Beklagte am 7. Juni 2022 als Eigentümer des Grundstücks Liegenschaft Q.____ / aaa ins Grundbuch eingetragen worden ist, und keine der Parteien behauptet, der Beklagte habe das entsprechende Zahlungsverprechen nicht innerhalb der vertraglich vorgesehenen Frist bis am 24. Januar 2020 vorgelegt, ist davon auszugehen, dass spätestens an diesem Tag der Kaufvertrag wirksam geworden ist.

Von der weiteren Suspensivbedingung, wonach ein separater Kaufvertrag zwischen D.____ und B.____ über das landwirtschaftliche Gewerbe F.____ abgeschlossen und die beiden Kaufverträge gleichzeitig dem Grundbuchamt angemeldet werden müssen, wurde abgesehen, zumal gemäss Nachtrag vom 25. Mai 2022 zum Kaufvertrag zwischen C.____ und B.____ vom 28. November 2019 der Kaufvertrag zwischen D.____ und B.____ mit Datum vom 19. Februar 2020 im Grundbuch eingetragen und in Abweichung der Suspensivbedingung gemäss Kaufvertrag vom 28. November 2019 die beiden Kaufverträge nicht gleichzeitig dem Grundbuchamt Q.____ angemeldet worden sind (Beilage 2 zur Eingabe des Beklagten vom 13. Juni 2022).

Aus den vereinbarten Suspensivbedingungen, namentlich derjenigen betreffend Kaufvertrag zwischen D.____ und B.____ über das landwirtschaftliche Gewerbe F.____, den Schluss zu ziehen, dass auch bei Eintritt der Bedingungen gar kein Vorkaufsfall vorläge, da das Geschäft nur unter der speziellen Berücksichtigung persönlicher Beziehungen

abgeschlossen worden und mit der Person des Käufers verknüpft gewesen sei bzw. mit einem Dritten nicht zum Tragen gekommen wäre, geht fehl. Dies einerseits, weil das Eigentum an einem bzw. das wirtschaftliche Verfügungsrecht über ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht nur für den Beklagten sondern jeden Dritten als Käufer Bedingung für den Erwerb darstellt, andererseits aber wiederum mit der Begründung, dass andernfalls über die den Vorkaufsfall auslösende Wirkung eines Kaufvertrags unter den Kaufvertragsparteien mittels Vereinbarung entsprechender personenbezogener Abreden frei disponiert werden könnte, womit einer Umgehung des Vorkaufsrechts Tür und Tor geöffnet wären.

In der Folge ist die Ausübungserklärung vom 7. bzw. 8. April 2020 auch aus diesem Grund innert drei Monaten und damit rechtzeitig erfolgt. Indem die Vorinstanz dies übersieht, wendet sie Recht unrichtig an und verletzt damit Art. 681a ZGB.

2.6.

2.6.1.

Umstritten ist schliesslich, ob von einer ungültigen Ausübung des Vorkaufsrechts auszugehen ist, weil der Kläger in der Ausübungserklärung von der im Pachtvertrag bezeichneten Fläche abgewichen ist.

Das vom Pachtverhältnis betroffene Grundstück Liegenschaft Q.____ / aaa umfasst infolge Güterregulierung inzwischen eine Fläche von total 36'623 m² (Beilage zur Eingabe des vormals Beklagten vom 29. November 2021), wovon der Pachtgegenstand gemäss Pachtvertrag vom 26. / 28. Februar 1997 183 Aren und damit die Hälfte, ohne Gebäude und ohne Obstbäume, umfasst, wobei der Pachtvertrag keine Angaben über den Grenzverlauf enthält (Klageantwortbeilage 2).

In seiner Ausübungserklärung vom 7. bzw. 8. April 2020 hielt der Kläger fest, dass er das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG an «einer Teilfläche des folgenden Grundstücks, entsprechend dem Pachtgegenstand von 210.54 Aren (gemäss Ausmass des Geometers, vgl. Beilage 3)» und zum von ihm ermittelten Kaufpreis von Fr. 78'037.00 ausübe (Klagebeilage 13).

2.6.2.

Die Vorinstanz erachtet die Ausübungserklärung nicht nur als verspätet, sondern auch als nichtig bzw. ungültig, da die Ausübungserklärung des Klägers für den von ihm bewirtschafteten nördlichen Teil des Grundstücks Liegenschaft Q.____ / aaa umfassend eine Fläche von 21'054 m² erfolgte, gemäss Pachtvertrag der Kläger aber nur die Hälfte des Grundstücks Liegenschaft Q.____ / aaa und damit 183 Aren, ohne Bäume, gepachtet habe. Gemäss Ansicht der Vorinstanz sei allein diese Fläche massgeblich für den Vorkaufsfall, wobei die effektiv vom Kläger bewirtschaftete grössere

Fläche daran nichts ändern. Entsprechend müsste sich der Beklagte auch nicht entgegenhalten lassen, dass die beiden Pächter das über Jahre hinweg so hielten, resp. der Pächter G._____ dies einfach hingenommen habe, auch nachdem er realisiert habe, dass er für mehr Fläche Pachtzins gezahlt habe, als er genutzt habe.

2.6.3.

Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass es sich bei dem im Pachtvertrag aufgeführten Grundstück H._____ um das streitgegenständliche Grundstück mit heutiger Bezeichnung Liegenschaft Q._____ / aaa handelt, von welchem der Kläger eine Teilfläche gepachtet und bezüglich der er die Ausübung seines Vorkaufsrechts erklärt hat (Klagebeilage 13; Klageantwortbeilage 2; act. 4; act. 27). Soweit die Vorinstanz davon ausgeht, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts ungültig sei, weil der Kläger in seiner Erklärung eine grössere Fläche als im Pachtvertrag bezeichnete, kann ihr nicht gefolgt werden. Denn auch wenn sich die für den Pachtgegenstand erklärte Ausübungserklärung auf eine zu grosse Fläche beziehen sollte, würde die entsprechende Ausübungserklärung dadurch nicht gesamthaft unwirksam, sondern in analoger Anwendung von Art. 20 Abs. 2 OR nur im Umfang der vom Pachtgegenstand abweichenden Fläche teilweise nichtig bzw. wirkungslos und wäre in ihrer flächenmässigen Wirkung entsprechend zu reduzieren, da der Pächter sein Vorkaufsrecht auch bei einer Pachtfläche von 183 Aren ausgeübt hätte, zumal er an seinen Rechtsbegehren festhält, selbst wenn der Pachtgegenstand gemäss Feststellung des Gerichts bloss 183 Aren umfassen würde. Der Beklagte kann aus dem von ihm angeführten Urteil des Kantonsgerichts Graubünden ZF 05 17 vom 13. Juni 2005, wonach eine blosser Zusprechung der baurechtsbelasteten Teilfläche anstelle der gesamten Grundstückparzelle nicht einfach weniger, sondern etwas anderes und damit ein aliud darstelle, für die vorliegende Konstellation nichts zu seinen Gunsten ableiten. Bei dem im schriftlichen Pachtvertrag festgehaltenen Pachtgegenstand von 183 Aren handelt es sich nicht um etwas anderes als die in der Ausübungserklärung festgehaltene Teilfläche von 21'054 m², sondern um weniger vom Selben.

Für den Vollzug der Ausübungserklärung, welche zweifelsfrei für den Pachtgegenstand erklärt wurde, ist entscheidend, ob dieser wie vom Kläger aufgrund der tatsächlich gelebten und vom Beklagten deshalb geduldeten Verhältnisse behauptet 21'054 m² oder gestützt auf den schriftlichen Pachtvertrag vom 26. /28. Februar 1997 nur die Hälfte des Grundstücks Liegenschaft Q._____ / aaa und damit 183 Aren beträgt. Fraglich ist also, ob für die Bestimmung des Pachtgegenstands auf den schriftlichen Pachtvertrag oder die effektiv vereinbarte bzw. bewirtschaftete Fläche abzustellen ist. Da sich die Vorinstanz mit dieser Frage nicht auseinandergesetzt hat, weil sie bereits die Ausübung des Vorkaufsrechts für ungültig erachtete, braucht diese Frage im Berufungsverfahren nicht

abschliessend beurteilt zu werden. Im Hinblick auf die Rückweisung des Verfahrens sei jedoch darauf hingewiesen, dass sich der Pachtgegenstand grundsätzlich nach dem Pachtvertrag bestimmt, welcher wiederum keiner Formvorschrift bedarf und für dessen Änderung vorliegend auch keine Formvorschrift vertraglich vorbehalten wurde, sodass der Pachtgegenstand auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten mitbestimmt werden kann (BGE 118 II 441 E. 1).

2.6.4.

Zusammengefasst ist die Ausübungserklärung für den Pachtgegenstand fristgerecht und rechtswirksam erfolgt. Hingegen bedarf der Umfang des Pachtgegenstands im Hinblick auf den Vollzug der Ausübungserklärung einer vertieften Prüfung. Indem die Vorinstanz dies verkennt, stellt sie einerseits den Sachverhalt unrichtig fest und wendet andererseits auch das Recht betreffend die Frage der Folgen einer allenfalls über den Pachtgegenstand hinausgehenden Ausübungserklärung unrichtig an.

2.7.

Nachdem die Vorfragen betreffend Ausübungsfrist und Ausübungsgegenstand geklärt sind, wären neben der Bestimmung des Pachtgegenstands die weiteren Voraussetzungen zu prüfen.

Die Vorinstanz hat jedoch weder den Pachtgegenstand abschliessend geprüft noch sich mit den weiteren Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts auseinandergesetzt bzw. zumindest noch nicht darüber erkannt. Somit ist die Sache in Anwendung von Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO zum neuen Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dabei sind einerseits der Umfang des Pachtgegenstands und andererseits die weiteren Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts zu prüfen, wobei gegebenenfalls das Beweisverfahren namentlich auch betreffend den Pachtgegenstand wiederaufzunehmen sein wird.

2.8.

Da die Abweisung der Klage durch die Vorinstanz unbegründet erfolgt ist sowie die Sache zur näheren bzw. weiteren Prüfung und in der Folge zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist, erübrigen sich weitere Ausführungen zu den weiteren zwischen den Parteien strittigen Punkten.

3.

Bei der Rückweisung einer Sache an die Vorinstanz werden praxisgemäss die zweitinstanzlichen Gerichtskosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO) festgesetzt, verbunden mit der Anweisung an die Vorinstanz, diese Gerichtskosten sowie die im Rechtsmittelverfahren angefallenen Parteikosten im neuen Entscheid zu verteilen (Art. 104 Abs. 4 ZPO). Vorliegend ist kein Grund für ein Abweichen von dieser Praxis ersichtlich. Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist auf Fr. 6'250.00 festzusetzen (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 VKD und § 29 Abs. 1 GebührD) und mit dem vom Kläger in derselben Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

Das Obergericht erkennt:

1.

Das Urteil des Bezirksgerichts Laufenburg vom 20. März 2023 wird aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 6'250.00 festgesetzt und mit dem vom Kläger in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.

Über die Verteilung der Entscheidgebühr gemäss vorstehender Ziffer 2 sowie der zweitinstanzlichen Parteikosten hat die Vorinstanz im neuen Entscheid zu befinden.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 78'037.00**.

Aarau, 16. September 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Six

Albert