

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_345/2016

Urteil vom 7. November 2016

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterin Klett,
Bundesrichterin Niquille,
Gerichtsschreiber Hurni.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bruno Beeler,
Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Ritter,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Kaufvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts
Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 19. April 2016.

Sachverhalt:

A.
Am 10. Dezember 2009 verkaufte A. _____ (Verkäufer, Kläger, Beschwerdeführer) B. _____ (Käuferin, Beklagte, Beschwerdegegnerin) das landwirtschaftliche Gewerbe "C. _____" in U. _____, bestehend aus diversen Grundstücken und Alprechten, zu einem Kaufpreis von Fr. 450'000.--.
In Ziff. IV.11 des Kaufvertrag vereinbarten die Parteien Folgendes:

"Bei den Kaufsobjekten handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 BGGB).

Die Parteien erklären, dass die Käuferin die Kaufsobjekte selbst bewirtschaften wird und sie die nötige Eignung aufweist."

In diesem Zusammenhang fragte die Notarin die Käuferin vor der Vertragsunterzeichnung am 10. Dezember 2009, ob sie den Hof selber bewirtschaften werde. Darauf antwortete die Käuferin mit: "Ja, zusammen mit dem Ehemann ". D. _____, der damalige Ehemann der Käuferin, führte das "C. _____" bereits seit dem Herbst 2009.
Nach der Hofübergabe kam es zwischen den Parteien zu einem Streit über die Frage, ob die Käuferin den Hof effektiv selbst bewirtschaftete oder nicht.

B.

B.a. Mit superprovisorischer Anordnung vom 26. August 2011 und provisorischer Anordnung vom 2. Oktober 2012 hiess der Einzelrichter des Bezirks March ein Gesuch des Verkäufers um Erlass einer Verfügungsbeschränkung für das landwirtschaftliche Gewerbe "C. _____" im Sinne von Art. 960

Abs. 1 Ziff. 1 ZGB gut.

Die von der Käuferin dagegen erhobene Beschwerde wies das Kantonsgericht Schwyz mit Entscheid vom 25. Februar 2014 ab.

B.b. Mit Klage vom 6. Februar 2012 machte der Verkäufer vor dem Bezirksgericht March geltend, der Kaufvertrag vom 10. Dezember 2009 sei unverbindlich bzw. ungültig, weshalb die Rückabwicklung des Kaufvertrags anzuordnen sei.

Zur Begründung brachte der Verkäufer vor, er habe das landwirtschaftliche Gewerbe "C. _____" der Käuferin zur Selbstbewirtschaftung verkauft. Diese habe ihm die Selbstbewirtschaftung im Kaufvertrag vom 10. Dezember 2009 schriftlich zugesichert. Seit der Hofübergabe habe indessen der damalige Ehemann der Käuferin sämtliche Arbeiten auf dem Feld und im Stall verrichtet, während sich die Käuferin lediglich um die Büroarbeiten gekümmert habe. Die Käuferin habe somit die Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung nach Art. 9 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) nicht erfüllt und sich nie als Selbstbewirtschafterin betätigt. Dadurch habe sie den Verkäufer absichtlich getäuscht. Zumindest aber sei für die Käuferin erkennbar gewesen, dass die Selbstbewirtschaftung für den Verkäufer subjektiv wesentlich gewesen sei und er den Kaufvertrag andernfalls nicht abgeschlossen hätte. Es liege damit ein Grundlagenirrtum vor. Der Vertrag sei aufgrund der Täuschung bzw. zufolge des wesentlichen Irrtums für unverbindlich bzw. ungültig zu erklären.

Die Käuferin bestritt nicht, dass sie sich lediglich um die Büroarbeit kümmere. Sie machte aber geltend, dass ihr die Mitarbeit ihres früheren Ehemanns mit Blick auf die Selbstbewirtschaftung anzurechnen sei. Die Rollenverteilung zwischen ihr und ihrem Ehemann sei von Anfang an bekannt gewesen und sie habe dem Verkäufer keine konkreten Tätigkeiten auf dem Hof zugesichert. Es treffe nicht zu, dass sie nicht gewillt gewesen sei, den Hof zur Selbstbewirtschaftung zu übernehmen. Sie habe gegenüber der Notarin klar geäußert, dass sie den Hof zusammen mit ihrem Ehemann bewirtschaften werde. Nach wie vor bewirtschaftete sie den Hof gemeinsam mit ihrem damaligen Ehemann. Zudem habe der Verkäufer auf ein Rückkaufsrecht im Sinne von Art. 41 Abs. 3 BGBB verzichtet, weshalb ihm die Selbstbewirtschaftung nicht von grundlegender Bedeutung habe sein können. Es liege somit weder eine absichtliche Täuschung noch ein Grundlagenirrtum vor.

Mit Urteil vom 18. Dezember 2014 wies das Bezirksgericht die Klage ab.

Es kam zum Schluss, dass die Käuferin im Gegensatz zu ihrem damaligen Ehemann nicht über eine landwirtschaftliche Bildung verfüge und dem Verkäufer deshalb von Anfang an habe klar sein müssen, dass die Mitarbeit von D. _____ unabdingbare Voraussetzung für die Selbstbewirtschaftung durch die Käuferin gewesen sei. Er habe nach Treu und Glauben nicht davon ausgehen dürfen, dass die Käuferin sowohl auf dem Feld als auch auf dem Hof Hand anlege, zumal sich der damalige Ehemann der Käuferin bereits vor der Hofübergabe um das landwirtschaftliche Gewerbe gekümmert habe. Der Verzicht des Verkäufers auf das Rückkaufsrecht im Sinne von Art. 41 Abs. 3 BGBB bedeute, dass ihm die Selbstbewirtschaftung durch die Käuferin nicht so viel wert habe sein können, dass er den Hof für deren Wegfall wieder hätte zurückkaufen wollen. Damit habe aber die Käuferin bei Vertragsabschluss nicht erkennen können, dass die Selbstbewirtschaftung für den Verkäufer subjektiv wesentlich gewesen sei.

B.c. Gegen das Urteil des Bezirksgerichts erhob der Verkäufer am 2. Februar 2015 Berufung an das Kantonsgericht Schwyz mit folgenden Anträgen:

"1. Das Urteil des Bezirksgerichts March vom 18. Dezember 2014 im Verfahren ZGO 12 3 sei vollumfänglich aufzuheben.

2. Es sei festzustellen, dass der Kaufvertrag vom 10. Dezember 2009 zwischen A. _____ und B. _____ über die Grundstücke GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx Plan xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx sowie über xxx Kloben Alp W. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx), xxx Kloben Alp X. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx), xxx Kloben Alp Y. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx) und xxx Kloben Alp Z. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx) unverbindlich bzw. ungültig ist und keine Vertragswirkungen entfalten konnte und kann.

3. Die vom Einzelrichter March im Verfahren ZES 11 464 erlassene Verfügungsbeschränkung im Grundbuch sei bis zur formellen Rechtskraft des Entscheides im Hauptverfahren zu belassen.

4. Das Grundbuchamt March sei anzuweisen, den Berufungskläger als Eigentümer der Grundstücke GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx Plan xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx und der xxx Kloben Alp W. _____

(Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx), xxx Kloben Alp X. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx), xxx Kloben Alp Y. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx) und xxx Kloben Alp Z. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx) in Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 10. Dezember 2009 im Grundbuch einzutragen, dies

a. gegen Übernahme der auf den Grundstücken GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx Plan xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx lastenden, im Urteilszeitpunkt aktuellen Grundpfandschulden zuzüglich der grundpfandrechtl. gesicherten und offenen Zinsen durch den Berufungskläger und

b. gegen Bezahlung des Geldbetrages durch den Berufungskläger, um welchen die im Urteilszeitpunkt aktuellen Grundpfandschulden zuzüglich der grundpfandrechtl. gesicherten und offenen Zinsen den damaligen Kaufpreis von Fr. 450'000.-- unterschreiten, wobei die Berufungsbeklagte zu verpflichten sei, gleichzeitig die entsprechenden, auf diesen Grundstücken lastenden Grundpfandtitel dem Berufungskläger bzw. der vom Berufungskläger bezeichneten Bank herauszugeben. Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, dem Berufungskläger denjenigen Betrag zu bezahlen, um welchen die im Urteilszeitpunkt aktuellen Grundpfandbelastung nebst grundpfandrechtl. gesicherten offenen Zinsen auf den Grundstücken GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx Plan xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx den am 10. Dezember 2009 geleisteten Kaufpreis von Fr. 450'000.- übersteigt.

6. Der Richter ordne alle weiteren Vorkehrungen an, welche für die Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 10. Dezember 2009 und dabei insbesondere für die Wiedereintragung des Berufungsklägers im Grundbuch als Eigentümer der Grundstücke GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx Plan xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx und als Eigentümer der xxx Kloben Alp W. _____, xxx Kloben Alp X. _____, xxx Kloben Alp Y. _____ und xxx Kloben Alp Z. _____ erforderlich sind.

7. Eventuell sei die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und zur Neubeurteilung an das Bezirksgericht March zurück zu weisen.

8. Die Gerichtskosten des vorinstanzlichen Verfahrens von Fr. 9'300.00 seien vollumfänglich der Berufungsbeklagten aufzuerlegen und die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, dem Berufungskläger für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 20'000.00, ev. wie viel, zu bezahlen.

9. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten."

Mit Urteil vom 19. April 2016 wies das Kantonsgericht die Berufung ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Verkäufer dem Bundesgericht, es sei das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben und die Berufungsanträge seien gutzuheissen; eventualiter sei die Sache an das Kantonsgericht zu neuer Entscheidung zurückzuweisen.

Die Käuferin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort die Abweisung der Beschwerde, soweit Eintreten. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Die Parteien haben repliziert und dupliziert.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 15. August 2016 wurde das Grundbuchamt March angewiesen, die mit Verfügung des Einzelrichters des Bezirks March am 26. August 2011 angeordnete und mit Verfügung vom 2. Oktober 2012 bestätigte Verfügungsbeschränkung betreffend die Grundstücke GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx Plan xxx, GB xxx V. _____ KTN xxx und xxx sowie xxx Kloben Alp W. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx), xxx Kloben Alp X. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx), xxx Kloben Alp Y. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx) und xxx Kloben Alp Z. _____ (Alpbuch Seite xxx, Stossrodel Seite xxx) bis zum Abschluss des bundesgerichtlichen Verfahrens 4A_345/2016 aufrecht zu erhalten.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 140 IV 57 E. 2 S. 59; 139 III 133 E. 1 S. 133; je mit Hinweisen).

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Berufungsentscheid eines oberen kantonalen Gerichts (Art. 75 BGG), ist innert der Beschwerdefrist (Art. 100 BGG) von der mit ihren Rechtsbegehren unterlegenen Partei (Art. 76 BGG) eingereicht worden und bei der Streitsache handelt es sich um eine Zivilsache (Art. 72 BGG) mit einem Streitwert von über Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt rechtsgenügender Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

1.2. Gemäss Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Dies bedeutet, dass die Beschwerde auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids einzugehen und im Einzelnen aufzuzeigen hat, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll dabei in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was in der Beschwerde näher darzulegen ist (BGE 133 III 393 E. 3 S. 395). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

1.4. Diese Grundsätze verkennt der Beschwerdeführer in mehrerer Hinsicht:

1.4.1. Statt sich anhand des angefochtenen Entscheids mit den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen auseinanderzusetzen, präsentiert er dem Bundesgericht unter dem Titel "9. Ausgangslage" seine eigene Version des Sachverhalts und führt hierzu entsprechende Beweismittel an - dies wohl in der Annahme, das Bundesgericht würde den Sachverhalt noch einmal von Neuem erheben. Damit übersieht der Beschwerdeführer in grundsätzlicher Weise, dass vor Bundesgericht nicht der erstinstanzliche Prozess fortgeführt oder gar wiederholt wird, sondern die Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Lichte gezielt dagegen formulierter Rügen überprüft werden. Taugliche Sachverhaltsrügen bringt er jedoch nicht ansatzweise vor, womit seine Ausführungen ins Leere zielen.

1.4.2. Soweit der Beschwerdeführer der Vorinstanz sodann bereits unter dem Titel "9. Ausgangslage" wie anschliessend auch unter den Titeln "10. Rechtsverletzungen" und "11. Rückweisung an die Vi2" an zahlreichen Stellen vorwirft, diese habe den Sachverhalt "nicht genügend abgeklärt", sein Recht auf Beweis durch Abweisung diverser Beweisanträge verletzt bzw. den Sachverhalt anderweitig willkürlich erhoben, erschöpfen sich seine Ausführungen ausnahmslos in appellatorischer Kritik: Der Beschwerdeführer tut weder mit präzisen Aktenhinweisen dar, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat, noch vermag er die vorinstanzlichen Erwägungen als willkürlich auszuweisen, indem er der Würdigung der Vorinstanz lediglich seine eigene Sicht der Dinge gegenüber stellt. Auf die entsprechenden Vorbringen ist nicht weiter einzugehen und der Beschwerdeführer ist mit seinen Rügen gegen die

vorinstanzliche Rechtsanwendung nicht zu hören, soweit diese sich auf Sachverhaltselemente stützen, die im angefochtenen Entscheid keinen Niederschlag gefunden haben.

2.

Unter dem Titel "10. Rechtsverletzungen" macht der Beschwerdeführer geltend, die Beschwerdegegnerin habe ihn beim Vertragsschluss absichtlich getäuscht, indem sie ihm vorgespiegelt habe, das landwirtschaftliche Gewerbe selber bewirtschaften zu wollen und in einer intakten Ehe mit D._____ zu leben. Da die Beschwerdegegnerin aber gar nie die Absicht gehabt habe, den Hof selbst zu bewirtschaften, und ihre Ehe mit D._____ im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits zerrüttet gewesen sei, sei der Beschwerdeführer einem Willensmangel unterlegen, was die Vorinstanz in Verletzung von Art. 28 OR verkannt habe.

2.1.

2.1.1. Der Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Ist ein Vertragschliessender durch absichtliche Täuschung seitens des anderen zum Vertragsabschluss verleitet worden, so ist der Vertrag für den Getäuschten auch dann nicht verbindlich, wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher war (Art. 28 Abs. 1 OR). Der Tatbestand der absichtlichen Täuschung setzt einerseits voraus, dass der Vertragspartner - durch positives Verhalten oder durch Schweigen (vgl. BGE 132 II 161 E. 4.1 S. 166; 116 II 431 E. 3a S. 434) - absichtlich getäuscht wurde; für die Täuschungsabsicht genügt Eventualvorsatz, hingegen nicht Fahrlässigkeit (BGE 136 III 528 E. 3.4.2 S. 532; 53 II 143 E. 1a S. 150). Absicht bedeutet, dass der Täuschende weiss, dass er beim Vertragsgegner einen Irrtum hervorruft oder unterhält und dass er diesen so - und sei es auch nur mit Eventualvorsatz - zum Vertragsabschluss verleiten will (BGE 123 III 165 E. 3b S. 169). Der (Eventual-) Vorsatz muss sich auf die Täuschungshandlung, die Irrtumserregung und die dadurch erfolgende Willensbeeinflussung erstrecken. Geht es um Täuschung durch das Behaupten einer unwahren Tatsache, bedeutet Eventualvorsatz, dass der Täuschende entweder weiss, dass seine Information falsch ist und dabei in Kauf nimmt, dass sein Vertragspartner dadurch in die Irre geleitet wird, oder dass er zwar nicht sicher weiss, dass es sich um eine Falschinformation handelt, jedoch damit rechnet, dass sie falsch sein könnte und auch damit den Irrtum der Gegenpartei in Kauf nimmt. (Urteil 4A_23/2016 vom 19. Juli 2016 E. 8.2).

Wird ein Irrtum beim Vertragspartner nicht aktiv hervorgerufen, sondern dieser lediglich durch das Verschweigen von Tatsachen in seinem Irrtum belassen, ist dies nur insoweit - als (passiv) täuschendes Verhalten - verpönt, als eine Aufklärungspflicht besteht (Urteil 4A_23/2016 vom 19. Juli 2016 E. 4 m.H.); eine solche kann sich aus besonderer gesetzlicher Vorschrift und aus Vertrag ergeben oder wenn eine Mitteilung nach Treu und Glauben und den herrschenden Anschauungen geboten ist. Wann letzteres zutrifft, bestimmt sich auf Grund der Umstände im Einzelfall (vgl. BGE 132 II 161 E. 4.1 S. 166; 117 II 218 E. 6a S. 228; 116 II 431 E. 3a S. 434).

Die Beweislast für die Voraussetzungen der absichtlichen Täuschung trägt der Getäuschte (BGE 129 III 320 E. 6.3 S. 327).

2.2.

2.2.1. Die Vorinstanz hielt fest, dass die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer im Kaufvertrag schriftlich zugesichert habe, dass sie das landwirtschaftliche Gewerbe selbst bewirtschaften werde; weiter habe sie auf die Frage der Notarin, ob sie den Hof selber bewirtschaften werde, mit folgenden Worten geantwortet: "Ja, zusammen mit dem Ehemann". Nach Auffassung der Vorinstanz ist die Beschwerdegegnerin indessen keine Selbstbewirtschaftlerin im technischen Sinne des Art. 9 BGGB, da sie den landwirtschaftlichen Boden weder ganz noch teilweise selber bearbeite, sondern lediglich Büroarbeiten verrichte. Ihre Zusicherung, den Hof selber zu bewirtschaften, habe sich mithin als objektiv unzutreffend erwiesen. Damit sei aber nicht ohne weiteres eine Täuschungsabsicht i.S. von Art. 28 OR erstellt: Dies sei nur der Fall, wenn die Beschwerdegegnerin im Zeitpunkt des Vertragsschlusses überhaupt tatsächliche Kenntnis davon hatte, dass ihre Zusicherung, den Hof selbst zu bewirtschaften, unzutreffend war. Blosser Erkennbarkeit genüge nicht, da die fahrlässige Aufstellung einer falschen Behauptung keine absichtliche Täuschung darstellen könne. Aus dem Umstand, dass die Beschwerdegegnerin gegenüber der Zeugin E._____ erklärt habe, sie habe selber kein Interesse am "Bauern" und den Hof dem Ehemann zuliebe übernommen, könne entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht geschlossen werden, dass sie nicht Selbstbewirtschaftlerin sein wollte. Die Aussage gebe nämlich nur Aufschluss über die Motive, aufgrund welcher die Beschwerdegegnerin den Kaufvertrag abgeschlossen hatte. Die Beschwerdegegnerin habe gemäss dieser Aussage den Kaufvertrag, mit welchem sie auch die Zusage der Selbstbewirtschaftung abgegeben habe, ihrem damaligen Ehemann zuliebe abgeschlossen und nach der Hofübergabe die

Büroarbeiten auf dem Hof verrichtet. Selbst wenn es zutreffen sollte, dass sie dies nicht in ihrem eigenen Interesse, sondern dem Ehemann zuliebe getan habe, würde dies nach Auffassung der Vorinstanz nichts an ihrem Willen zur Selbstbewirtschaftung ändern, welcher trotzdem vorhanden gewesen sei. Die Zeugenaussage könne daher einen fehlenden Willen zur Selbstbewirtschaftung nicht beweisen. Ohnehin beweise diese Zeugenaussage nicht, dass die Beschwerdegegnerin bei Vertragsabschluss gewusst habe, dass sie mit der von ihr geplanten und später auch ausgeführten Arbeitsteilung nicht Selbstbewirtschafterin im Sinne des BGGB sein würde. Auch aus den weiteren Zeugenaussagen und aus den Akten gehe

nicht hervor, dass die Beschwerdegegnerin dieses Wissen im Vertragszeitpunkt gehabt habe. Die Umstände sprächen auch dagegen. Die Beschwerdegegnerin habe stets den Standpunkt vertreten, unter Anrechnung der Tätigkeit des früheren Ehemannes als Selbstbewirtschafterin zu gelten. An dieser behaupteten Arbeitsteilung habe sie konstant festgehalten und daran auch im Laufe des Prozesses nichts geändert, was dafür spreche, dass sie überzeugt gewesen sei, die Voraussetzungen einer Selbstbewirtschafterin zu erfüllen. Unter diesen Umständen gelinge es dem Beschwerdeführer nicht, zu beweisen, dass die Beschwerdegegnerin gewusst habe, dass sie mit der geplanten Arbeitsteilung nicht als Selbstbewirtschafterin gelten werde. Damit sei die Anwendung von Art. 28 OR ausgeschlossen.

2.2.2. Diese Erwägungen sind zutreffend: Wenn die Beschwerdegegnerin tatsächlich davon ausging, unter Anrechnung der Tätigkeit des früheren Ehemannes als Selbstbewirtschafterin zu gelten, ist auch keine Eventualabsicht erstellt, den Beschwerdeführer hierüber zu täuschen. Was der Beschwerdeführer hiergegen auf den Seiten 16 bis 21 seiner Berufungsschrift einwendet, erschöpft sich in rein appellatorischer Kritik.

2.3.

2.3.1. Was die Frage der intakten Ehe anbelangt, führte die Vorinstanz aus, es lasse sich weder dem Kaufvertrag noch den Aussagen der Notarin entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer eine intakte Ehe zugesichert habe. Ebenso wenig sei ersichtlich, dass die Intaktheit der Ehe vor oder während des Vertragsschlusses überhaupt thematisiert worden sei. Auch die Notarin habe als Zeugin ausgesagt, dass bei der Vertragsunterzeichnung keine Ausführungen zum Eheleben gemacht worden seien. Aus der Aussage der Beschwerdegegnerin, sie wolle den Hof zusammen mit dem Ehemann bewirtschaften, lässt sich nach Auffassung der Vorinstanz derartiges auch nicht ableiten, weil damit nur die gemeinsame Tätigkeit auf dem Hof und nicht auch die Intaktheit der Ehe zugesagt worden sei. Weiter sei festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin nach wie vor die Büroarbeiten erledige und damit den Hof mit ihrem früheren Ehemann gemeinsam bewirtschaftete. Die gemeinsame Bewirtschaftung des Hofes sei mithin nicht von einer intakten Ehe abhängig. Nachdem die Intaktheit der Ehe im Rahmen des Vertragsschlusses nicht thematisiert worden sei, könne diesbezüglich auch keine Täuschungshandlung vorliegen.

2.3.2. Auch diese Erwägungen sind bundesrechtlich nicht zu beanstanden; hinzuzufügen ist, dass aus den Umständen des Vertragsschlusses auch nicht ersichtlich wird, inwiefern die Beschwerdegegnerin gehalten gewesen sein sollte, den Beschwerdeführer über Probleme in ihrer Ehe aufzuklären. Was der Beschwerdeführer vor Bundesgericht im Zusammenhang mit der Frage nach der intakten Ehe der Beschwerdegegnerin vorbringt, erschöpft sich wiederum in rein appellatorischer Kritik, auf die nicht weiter einzugehen ist.

3.

Ebenfalls unter dem Titel "10. Rechtsverletzungen" macht der Beschwerdeführer weiter geltend, er sei beim Vertragsschluss nicht nur getäuscht worden, sondern auch einem Grundlagenirrtum i.S. von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR unterlegen, da die Selbstbewirtschaftung durch die Beschwerdegegnerin, die Intaktheit ihrer Ehe mit D. _____ sowie dessen "Eignung" zur Mithilfe und Beratung der Beschwerdegegnerin im Landwirtschaftsbetrieb notwendige Grundlage des Kaufvertrags gewesen sei.

3.1. Nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR ist an den Vertrag nicht gebunden, wer sich bei seinem Abschluss über einen bestimmten Sachverhalt geirrt hat, der ihm notwendige Grundlage des Vertrages war und bei objektiver Betrachtung, nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr, sein durfte (BGE 84 II 515 E. 2 S. 519 und dort erwähnte Entscheide; ferner BGE 87 II 137 E. 3 S. 138; 91 II 275 E. 2 S. 278; 95 II 407 E. 1 S. 409; 96 II 101 E. 1c S. 104). Neben der subjektiven Wesentlichkeit ist erforderlich, dass der zugrunde gelegte Sachverhalt auch objektiv, vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs als notwendige Grundlage des Vertrages erscheint (BGE 136 III 528 E. 3.4.1 S. 532; 132 II 161 E. 4.1 S. 165 f.). Der Irrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR kann sich

zwar auf eine künftige Tatsache beziehen, jedoch nur, wenn diese Tatsache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses objektiv als sicher angesehen werden konnte (BGE 118 II 297 E. 2b S. 300). Voraussetzung ist weiter, dass die Gegenpartei nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr hätte erkennen müssen, dass die Sicherheit des Eintrittes des zukünftigen Ereignisses für die andere Partei Vertragsvoraussetzung war (BGE 118 II 297 E. 2b S. 300).

3.2.

3.2.1. Bezüglich der Frage, ob der Beschwerdeführer die Selbstbewirtschaftung des Hofes durch die Käuferin als notwendige Vertragsgrundlage betrachten durfte, hielt die Vorinstanz zunächst fest, dass die Beschwerdegegnerin über keine landwirtschaftliche Ausbildung verfügt und im Vertragszeitpunkt keine Erfahrungen im landwirtschaftlichen Gewerbe vorweisen konnte. Demgegenüber habe ihr damaliger Ehemann, der über eine entsprechende landwirtschaftliche Ausbildung verfügt, bereits seit Herbst 2009 das landwirtschaftliche Gewerbe "C. _____" bewirtschaftet. Gegenüber der Notarin habe die Beschwerdegegnerin sodann angegeben, dass sie den Hof zusammen mit ihrem damaligen Ehemann bewirtschaften werde. Bei objektiver Betrachtung dieser Tatsachen ist es nach Auffassung der Vorinstanz naheliegend, dass die eigentliche landwirtschaftliche Tätigkeit auch weiterhin vom Ehemann verrichtet werde und die Beklagte entsprechend ihrer beruflichen Ausbildung die administrativen Arbeiten im Büro übernehme und nicht auf dem Feld und im Stall tätig werde. Dies habe der Beschwerdeführer erkennen müssen. Überdies hätten die Parteien auf die Einräumung eines Rückkaufsrechts nach Art. 41 Abs. 3 BGG verzichtet, obwohl dieses gemäss den Aussagen der Notarin

in einer ersten Zusammenstellung der Eckdaten des Vertrages noch enthalten gewesen sei. Ein solches Rückkaufsrecht hätte es dem Beschwerdeführer ermöglicht, bei Wegfall der Selbstbewirtschaftung durch die Beschwerdegegnerin das landwirtschaftliche Gewerbe zurückzukaufen. Der Verzicht auf dieses Rückkaufsrecht stehe nun aber im Widerspruch zu den Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach ihm die Selbstbewirtschaftung von derart grosser Bedeutung gewesen sei, dass er den Vertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn er diese nicht als sicher angenommen hätte. Unter diesen Umständen habe die Beschwerdegegnerin aber die angebliche Wichtigkeit der Selbstbewirtschaftung nicht erkennen können. Der Beschwerdeführer könne sich demzufolge hinsichtlich der fehlenden Selbstbewirtschaftung nicht auf einen Grundlagenirrtum berufen.

3.2.2. Diese Erwägungen sind zutreffend und der Beschwerdeführer vermag sie nicht in Frage zu stellen, indem er sich in seiner Beschwerde an das Bundesgericht im Wesentlichen auf die Wiederholung der Behauptung beschränkt, die Selbstbewirtschaftung durch die Beschwerdegegnerin sei für ihn "conditio sine qua non" für den Abschluss des Kaufvertrages gewesen, was die Beschwerdegegnerin habe erkennen müssen. Keinen Niederschlag in den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen finden sodann seine Behauptungen, wonach ihm die Beschwerdegegnerin das Rückkaufsrecht, auf das er ursprünglich eigentlich nicht habe verzichten wollen, "ausgeredet" habe. Darauf ist nicht weiter einzugehen. Soweit er sodann geltend macht, aus dem Verzicht auf das Rückkaufsrecht könne hinsichtlich des Vorliegens eines Grundlagenirrtums nichts abgeleitet werden, geht er fehl: Gemäss Art. 41 Abs. 3 BGG kann der Veräusserer eines landwirtschaftlichen Gewerbes mit dem Erwerber für den Fall, dass dieser die Selbstbewirtschaftung aufgibt, ein Rückkaufsrecht vereinbaren. Gemäss den Feststellungen im angefochtenen Entscheid war ein solches Rückkaufsrecht in einer ersten Zusammenstellung der Eckdaten des Kaufvertrages noch enthalten gewesen. Wenn nun aber der

Beschwerdeführer aus freien Stücken auf die Vereinbarung eines Rückkaufsrechts für den Fall der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung verzichtet hat, ist es widersprüchlich, wenn er die Selbstbewirtschaftung im Nachhinein zur notwendigen Vertragsgrundlage erklären will. Eine Verletzung von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR ist nicht ersichtlich.

3.3.

3.3.1. Was die Eignung von D. _____ zur Bewirtschaftung des "C. _____" angeht, hielt die Vorinstanz fest, dass die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Behauptungen, D. _____ verletze Tierschutzvorschriften und halte die Vorschriften des sogenannten "RAUS-Programmes" nicht ein, unbewiesen geblieben seien. Der blosser Hinweis, dass nicht jeder Verstoss entdeckt werde und es daher Dunkelziffern gebe, genüge jedenfalls nicht, um die unbelegten Behauptungen des Beschwerdeführers wahr erscheinen zu lassen. Nachdem D. _____ vor dem Vertragsschluss bereits mehrere Monate den Hof bewirtschaftet habe, habe er den Tatbeweis für seine Eignung erbracht. Dass der Hof nach der Übergabe an die Beschwerdegegnerin möglicherweise anders

bewirtschaftet werde als zuvor durch den Beschwerdeführer, sei eine Möglichkeit, mit welcher der Beschwerdeführer bei Vertragsschluss habe rechnen müssen. Er könne sich daher nicht auf Irrtum bezüglich der Eignung von D. _____ berufen, nur weil der Hof nicht so geführt werde, wie er sich dies vielleicht erhofft oder vorgestellt habe.

3.3.2. Auch gegen diese nicht zu beanstandenden Erwägungen trägt der Beschwerdeführer lediglich appellatorische Ausführungen vor, welche keinerlei Niederschlag in den vorinstanzlichen Tatsachenfeststellungen finden. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

3.4.

3.4.1. Was schliesslich die Intaktheit der Ehe zwischen der Beschwerdegegnerin und D. _____ anbelangt, führte die Vorinstanz aus, dass diese in objektiver Hinsicht, d.h. nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs, keine notwendige Vertragsgrundlage für eine Hofübergabe darstellen könne. Daran ändere auch die geplante Selbstbewirtschaftung nichts. Es sei durchaus denkbar, dass im Falle einer einvernehmlichen Trennung der Ehegatten eine gemeinsame Bewirtschaftung als Familienbetrieb weiterhin möglich ist. Überdies sei nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdegegnerin hätte erkennen können, dass die intakte Ehe für den Beschwerdeführer von derart tragender Bedeutung gewesen sei. Das Eheleben der Beschwerdegegnerin sei bei Vertragsschluss nicht thematisiert worden, weshalb sie auch nicht habe erahnen können, dass der Beschwerdeführer dieser Tatsache eine besondere Bedeutung beimessen würde.

3.4.2. Auch diese Ausführungen vermag der Beschwerdeführer mit seinen appellatorischen Vorbringen nicht in Frage zu stellen.

4.

Soweit überhaupt darauf einzutreten ist, erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 8'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, und dem Grundbuchamt March schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 7. November 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Hurni