

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 260/2018

Urteil vom 28. November 2018

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Hohl, Niquille, May Canellas,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____,
2. B. _____ AG,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Pierre Fivaz,
Beschwerdeführer,

gegen

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

Gegenstand

Landwirtschaftliche Pacht, Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes, Vertretung.

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts
des Kantons Solothurn, Zivilkammer, vom 5. April 2018 (ZKBER.2017.52).

Sachverhalt:

A.

A.a. A. _____ (Beklagter 2, Beschwerdeführer 1) einerseits und die B. _____ AG (Beklagte 1, Beschwerdeführerin 2, die Aktiengesellschaft) andererseits sind Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes in U. _____ und dazugehörigen landwirtschaftlichen Grundstücken in V. _____ (nachfolgend zusammengefasst als: der B.X. _____).

A.b. Der B.X. _____ gehörte ursprünglich D. _____, dem Ehemann von C. _____ (Klägerin, Beschwerdegegnerin). Aufgrund finanzieller Probleme gewährte der Beklagte 2 D. _____ (nachfolgend: der Ehemann) ein Darlehen von Fr. 550'000.--. Am 18. Juli 1985 schlossen der Ehemann der Klägerin und der Beklagte 2 einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages und zur Begründung eines Kaufrechts bezüglich des B.X. _____. Als Kaufpreis wurden Fr. 650'000.-- festgelegt, wovon Fr. 550'000.-- zur Finanzierung des Nachlassvertrages dienen sollten. Es wurde vorgesehen, dass das Kaufrecht frühestens am 14. Februar 1994 ausgeübt werden könne.

A.c. Mit Sacheinlagevertrag vom 2. März 1988 verkaufte der Ehemann der Klägerin der zu gründenden B. _____ AG den B.X. _____. Am 12. Oktober 1988 gründeten die Klägerin, ihr Ehemann und der Beklagte 2 gemeinsam die B. _____ AG. Von den insgesamt 50 Namenaktien zu nominell Fr. 1'000.-- übernahmen die Klägerin und der Beklagte 2 je eine und der Ehemann der Klägerin die restlichen 48.

A.d. Am 10. Februar 1989 schlossen der Ehemann der Klägerin und der Beklagte 2 einen Pfandvertrag, mit dem der Vorvertrag für gegenstandslos erklärt und festgehalten wurde, der Ehemann der Klägerin schulde dem Beklagten 2 Fr. 550'000.--, welche der Beklagte 2 ihm zur Finanzierung des Nachlassvertrages zur Verfügung gestellt habe. Zur Sicherung dieser Schuld übergab der Ehemann der Klägerin dem Beklagten 2 sämtliche 50 Aktien der B. _____ AG als

Faustpfand. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass der Beklagte 2 das Stimmrecht sowie ein zeitlich begrenztes Kaufrecht an sämtlichen Aktien zum Preis von Fr. 557'000.-- erhalte. Bei Ausübung des Kaufrechts wurde der Beklagte 2 ermächtigt, den Kaufpreis mit seiner faustpfandgesicherten Forderung von Fr. 550'000.-- zu verrechnen.

A.e. Am 1. Januar 1994 trat das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) in Kraft, welches das Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; AS 1952 403) ablöste.

A.f. Am 3. Januar 1995 schlossen der Beklagte 2 und der Ehemann der Klägerin einen Kaufvertrag über sämtliche 50 Aktien der Aktiengesellschaft. Der Kaufpreis wurde auf Fr. 557'000.-- festgesetzt, wovon Fr. 550'000.-- laut Pfandvertrag bereits verrechnet waren.

A.g. Am 17. Februar 1998 fand eine Kapitalerhöhung um weitere 50 Aktien bei der B. _____ AG statt. Der Beklagte 2 erhielt dabei 39 Aktien, der Ehemann der Klägerin 10 Aktien und die Klägerin 1 Aktie. Gemäss Aktionärsbindungsvertrag vom 29. Juni 1998 sollten alle 11 Namenaktien der Klägerin und ihres Ehemanns nach Beendigung der Pacht entschädigungslos an den Beklagten 2 fallen.

A.h. Der B.X. _____ wurde ursprünglich an den Ehemann der Klägerin verpachtet. Nachdem dieser das Pensionsalter erreicht hatte, verpachteten die Beklagten der Klägerin mit zwei separaten Pachtverträgen vom 17. Februar 1998 die je in ihrem Eigentum stehenden Pachtgrundstücke. Am 5. März 2011 unterschrieben die Klägerin als Pächterin und der Beklagte 2 als Verpächter einen "Anhang zum Pachtvertrag" (Anhang zu den Pachtverträgen vom 17. Februar 1998). Darin vereinbarten die Parteien, das Pachtverhältnis werde befristet bis 31. Dezember 2016 festgesetzt.

A.i. Mit Schreiben vom 26. Dezember 2015 kündigte der Beklagte 2 den Pachtvertrag per 31. Dezember 2016. Er machte geltend, sein Sohn wolle den B.X. _____ dereinst bewirtschaften.

B.

B.a. Mit Eingabe vom 8. Juli 2016 beim Richteramt Thal-Gäu erhob die Klägerin Klage wie folgt:

"1. Es sei festzustellen, dass der zwischen den Parteien am 5. März 2011 abgeschlossene Pachtvertrag sowie die von den Beklagten 1 und 2 ausgesprochene Kündigung vom 26. Dezember 2015 nichtig sind.

2. Eventualiter sei festzustellen, dass der zwischen den Parteien am 5. März 2011 abgeschlossene Pachtvertrag sowie die Kündigung vom 26. Dezember 2015 in Bezug auf die sich im Eigentum der Beklagten 1 stehenden Grundstücke GB U. _____ Nr. Uy1. _____ und Nr. Uy2. _____ sowie GB V. _____ Nr. Vy1. _____, Nr. Vy2. _____, Nr. Vy3. _____ und Nr. Vy4. _____ nichtig sind. In diesem Fall sei das zwischen der Klägerin und dem Beklagten 2 bestehende Pachtverhältnis betreffend die Grundstücke GB V. _____ Nr. Vy5. _____ und Nr. Vy6. _____ um sechs Jahre und somit bis am 31. Dezember 2022 zu erstrecken.

3. Sub-Eventualiter sei festzustellen, dass das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene befristete Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe B.X. _____ ordentlich am 31. Dezember 2019 endet.

4. Sub-Sub-Eventualiter sei das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene befristete Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe B.X. _____ um sechs Jahre und somit bis am 31. Dezember 2022 zu erstrecken.

5. Sub-Sub-Sub-Eventualiter sei das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe B.X. _____ nach richterlichem Ermessen zu erstrecken (Art. 27 Abs. 4 LPG).

6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten des Beklagten 2." Mit Urteil vom 1. Juni 2017 wies der Amtsgerichtspräsident die Klage kostenfällig ab.

B.b. Das Obergericht des Kantons Solothurn hiess die von der Klägerin gegen diesen Entscheid erhobene Berufung mit Urteil vom 5. April 2018 gut und stellte fest, dass der am 5. März 2011 abgeschlossene Pachtvertrag sowie die Kündigung vom 26. Dezember 2015 nichtig seien.

Es erwog, wer landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke erwerben wolle, brauche dazu eine Bewilligung gemäss Art. 61 Abs. 1 BGBB. Als Erwerb gelte die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkomme (Art. 61 Abs. 3 BGBB). Der Verkauf der Aktien am 3. Januar 1995 sei bewilligungspflichtig gewesen. Entgegen den Beklagten könne nicht davon ausgegangen werden, dies sei wirtschaftlich keine Handänderung

gewesen, weil der Beklagte 2 mit dem früher eingeräumten Pfand- und dem Kaufrecht eine eigentümerähnliche Stellung gehabt habe und der Kaufvertrag vom 3. Januar 1995 deshalb nur noch der formale Vollzug der bereits Jahre zuvor erfolgten Handänderung gewesen wäre. Unbestritten sei der Verkauf vom 3. Januar 1995 aber nicht bewilligt worden und daher als nichtig gemäss Art. 70 BGG zu qualifizieren. Für die Kapitalerhöhung liege ebenfalls keine Bewilligung vor. Der Beklagte 2 sei folglich nie Mehrheitsaktionär an der Beklagten 1 geworden und zu deren Vertretung befugt gewesen. Folglich seien auch sämtliche nachfolgenden Geschäfte, insbesondere der Pachtvertrag vom 5. März 2011 und die Kündigung vom 26. Dezember 2015 nichtig. Die Nichtigkeit betreffe nicht nur die im

Eigentum der Beklagten 1 stehenden Grundstücke, sondern auch jene im Eigentum des Beklagten 2, denn es sei ohne weiteres davon auszugehen, dass der Pachtvertrag nicht geschlossen worden wäre, wenn nur die im Eigentum des Beklagten 2 stehenden Grundstücke hätten verpachtet werden können.

Das Obergericht verwarf sodann die Begründung der Erstinstanz, wonach in analoger Anwendung von Art. 71 Abs. 2 und Art. 72 Abs. 3 BGG der Aktienkauf vom 3. Januar 1995 zehn Jahre nach dessen Abschluss nicht mehr in Frage gestellt werden könne.

Schliesslich ergebe sich eine Vertretungsbefugnis des Beklagten 2 für die Beklagte 1 entgegen der Auffassung der Erstinstanz auch nicht aus dem Pfandvertrag vom 10. Februar 1989. Da alle auf dem nichtigen Erwerb vom 3. Januar 1995 basierenden Rechtsgeschäfte ebenfalls nichtig seien, sei dies auch die vom Beklagten 2 sich selbst eingeräumte Einzelzeichnungsberechtigung. Entsprechend sei er nicht befugt gewesen, die Beklagte 1 zu vertreten und so den Pachtvertrag vom 5. März 2011 abzuschliessen und die Kündigung vom 26. Dezember 2015 auszusprechen.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 4. Mai 2018 beantragen die Beklagten dem Bundesgericht, das Urteil des Obergerichts des Kantons Solothurn vom 5. April 2018 sei kostenfällig aufzuheben und es sei festzustellen, dass in vorliegender Streitsache keine nichtigen Rechtsgeschäfte gemäss Art. 70 BGG bestünden, und es seien sämtliche Pächterstreckungsbegehren der Beschwerdegegnerin abzuweisen. Eventualiter sei festzustellen, dass keine nichtigen Rechtsgeschäfte gemäss Art. 70 BGG in vorliegender Streitsache bestehen und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Obergericht trägt unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde an. Die Parteien haben unaufgefordert eine Beschwerdereplik bzw. eine Beschwerdeduplik eingereicht.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerdeführer beantragen, es sei festzustellen, dass keine nichtigen Rechtsgeschäfte gemäss Art. 70 BGG bestehen. Vor der Vorinstanz hatten sie demgegenüber lediglich beantragt, die Klage sei abzuweisen. Aus der Begründung ergibt sich aber, dass sie trotz der überschiessenden Formulierung des Rechtsbegehrens weiterhin lediglich die Klageabweisung verlangen und insofern die Aufhebung des angefochtenen Urteils, als dieses (Disp.Ziff. 1) feststellt, dass der am 26. Dezember 2011 abgeschlossene Pachtvertrag sowie dessen Kündigung vom 26. Dezember 2015 nichtig seien. Insofern kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

2.

Die Vorinstanz leitet die Nichtigkeit der Kündigung und des Pachtvertrages aus der Nichtigkeit des Verkaufs der Aktien vom 3. Januar 1995 zufolge fehlender Bewilligung ab (vgl. Sachverhalt B.b hiavor).

2.1. Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass der B.X. _____ ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 61 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 BGG darstellt und insofern dessen Erwerb der Bewilligungspflicht untersteht. Sie anerkennen grundsätzlich auch, dass gemäss BGE 140 II 233 - auf welchen Entscheid sich die Vorinstanz stützte - jede Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, ein Erwerb gemäss Art. 61 Abs. 3 BGG ist. Sie machen aber wie bereits vor Vorinstanz geltend, der Kaufvertrag vom 3. Januar 1995 habe keiner Bewilligung gemäss Art. 61 BGG (in Kraft seit 1. Januar 1994; vgl. Sachverhalt A.e hiavor) bedurft, da der Beschwerdeführer 1 aufgrund des eingeräumten Pfand- und Kaufrechts wirtschaftlich bereits eine eigentümerähnliche Stellung gehabt habe.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum EGG stellte die Einräumung eines Kaufrechts an

einem landwirtschaftlichen Heimwesen ein Rechtsgeschäft dar, das die gleichen wirtschaftlichen Wirkungen wie der Verkauf bezweckt. Dementsprechend unterlag die Einräumung eines Kaufrechts dem Einspruchsverfahren nach Art. 19 EGG (BGE 92 I 415 E. 1 S. 417 mit Hinweis). Die Beschwerdeführer scheinen davon auszugehen, dass in diesem Sinn ein einmal erworbenes Kaufrecht eine spätere Bewilligungspflicht bei der Ausübung des Kaufrechts entfallen lasse. In der Lehre wurde BGE 92 I 415 allerdings so verstanden, dass trotzdem auch die spätere Ausübung des Kaufrechts der Einsprache unterliege (YVES DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, S. 154 f. Rz. 543 und 545) bzw. sich der Entscheid zumindest so auslegen lasse (BEAT STALDER: Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht, 1993, S. 124 [nachfolgend: STALDER, Handänderung]). Das kann dahingestellt bleiben. Denn wegen der nun mit dem BGGB verfolgten strukturpolitischen Ziele muss bei Erteilung der Bewilligung bekannt sein, von wem und mit welchen betrieblichen Strukturen

(Erfordernis der Selbstbewirtschaftung, Art. 63 lit. a BGGB) ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück nach der Handänderung bewirtschaftet werden soll. Zwischen der Einräumung und der Ausübung des Kaufrechts können aber Jahre verstreichen, während derer sich der im Bewilligungsverfahren zu überprüfende Sachverhalt - etwa bezüglich der Eignung zur Selbstbewirtschaftung - verändern kann. Entsprechend stellt das BGGB auf den Erwerb ab (nachfolgend E. 2.2). In der Lehre wird daher zu Recht die Auffassung vertreten, unter der Geltung des BGGB sei für die blosser Einräumung eines Kaufrechts keine Bewilligung erforderlich, jedoch aber für die Ausübung des Kaufrechts als eigentlicher Erwerbstatbestand (BEAT STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Andres Büsser und andere [Hrsg.], 2. Aufl. 2011, N. 24 zu Art. 61 BGGB [nachfolgend: STALDER, Bodenrecht]; DONZALLAZ, a.a.O., S. 155 Rz. 545). Die einlässlichen Ausführungen der Beschwerdeführer zu ihrer eigentümerähnlichen Stellung aufgrund des früher eingeräumten Kaufrechts bzw. des Pfandrechts stossen von daher ins Leere. Die blosser Einräumung eines Rechts zum Erwerb kann nicht mit dem eigentlichen Erwerb gleichgesetzt werden.

2.2. Der Kaufvertrag vom 3. Januar 1995 wurde nach den Feststellungen der Vorinstanz nie den Bewilligungsbehörden zur Prüfung vorgelegt. Somit ist zu prüfen, welche Rechtswirkungen eintreten, wenn ein Bewilligungsverfahren noch gar nicht durchgeführt wurde.

2.2.1. Die Vorinstanz ging ohne weiteres von Nichtigkeit ex tunc aus und berief sich dabei auf Art. 70 BGGB. Nach dieser Bestimmung sind Rechtsgeschäfte, die den Verboten der Realteilung und der Zerstückerlung von Grundstücken oder den Bestimmungen des BGGB über den Erwerb von Gewerben oder Grundstücken zuwiderlaufen oder deren Umgehung bezwecken, nichtig. In den Kommentierungen von BGE 140 II 233 wurde ausgeführt, die Auslegung von Art. 70 BGGB in Bezug auf die Übertragung von Anteilsrechten werfe Fragen auf, die in der Lehre kaum geklärt seien, und bewirke erhebliche Rechtsunsicherheit (FRANZ A. WOLF, Landwirtschaftliches Grundeigentum bei der Einbringung in juristische Personen und beim Erwerb von Anteilsrechten an Kapitalgesellschaften, in: Jusletter 13. Oktober 2014, Rz. 29 f.; EDUARD HOFER/BENNO STUDER, Landwirtschaftliche Gewerbe juristischer Personen, in: Blätter für Agrarrecht 2015 S. 33 ff., 47).

2.2.2. Bewilligungspflichtig ist der Erwerb, nicht die Veräusserung (STALDER, Bodenrecht, a.a.O., N. 1 und N. 4 zu Art. 61 BGB; Votum Bundesrat Koller, AB 1990 S 687), also nicht das Verpflichtungsgeschäft, sondern das Verfügungsgeschäft bzw. der Grundbucheintrag als Vollzug des Vertrages (DONZALLAZ, a.a.O., S. 154 Rz. 543; STALDER, Handänderung, a.a.O., S. 117). Die Bewilligung ist eine sog. privatrechtsgestaltende Verwaltungsverfügung (Votum Zimmerli, AB 1990, S 239; STALDER, Bodenrecht, a.a.O., N. 16 Vorbem. zu Art. 61-69 und N. 8 zu Art. 70 BGGB; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, S. 271 Rz. 1259). Vor diesem Hintergrund wird in der Lehre davon ausgegangen, das Rechtsgeschäft sei in einem Zustand der schwebenden Unwirksamkeit, solange keine Erwerbsbewilligung erteilt ist; durch die Bewilligung als privatrechtsgestaltende Verfügung werde das Rechtsgeschäft dann entweder in die Vollgültigkeit überführt oder aber zunichte gemacht. Erst die Verweigerung der Bewilligung führe damit zur Nichtigkeit des privatrechtlichen Rechtsgeschäfts (STALDER, Bodenrecht, a.a.O., N. 16 ff. Vorbem. Art. 61-69 BGGB, N. 7 zu Art. 61 BGGB und N. 8 und 10 zu Art. 70 BGGB; DERSELBE, Handänderung, S. 208; vgl. auch DONZALLAZ, a.a.O., S. 179 f. Rz. 637 ff.). Das Bundesgericht ist wiederholt, allerdings ohne vertiefte Begründung und zum Teil in anderem Zusammenhang, unter Bezugnahme auf STALDER von einer schwebenden Unwirksamkeit bis zum Bewilligungsentscheid ausgegangen (Urteile 2C 39/2013 vom 10. Januar 2014 E. 6.3; 5A 393/2011 vom 3. November 2011 E. 6.2.1.3). Diese

Wirkung ergibt sich in der Tat aus der Rechtsnatur der Bewilligung als privatrechtsgestaltende Verfügung (i.d.S. STALDER, Bodenrecht, a.a.O., N. 16 f. Vorbem. zu Art. 61-69 BGBB).

2.2.3. Da bislang kein Bewilligungsverfahren eingeleitet und die Bewilligung nicht verweigert wurde, kann somit entgegen der Vorinstanz nicht von Nichtigkeit des Kaufvertrages vom 3. Januar 1995 (und den in der Folge getätigten Rechtsgeschäften) ausgegangen werden.

2.3. Das wirft die Frage auf, ob dieser Schwebezustand zeitlich befristet ist und falls ja, was sich aus dem Fristablauf ergibt.

2.3.1. Die Beschwerdeführer rügen, hinsichtlich des eigentumsähnlichen Erwerbs ohne Grundbucheintrag - also bei der Übertragung von Aktien - bestehe eine Gesetzeslücke. Diese sei in analoger Anwendung von Art. 71 Abs. 2 und 72 Abs. 3 BGBB zu schliessen, sodass nach zehn Jahren seit seinem Abschluss der Vertrag nicht mehr korrigiert werden könne. Sinngemäss machen sie also geltend, nach zehn Jahren werde der Kaufvertrag trotz fehlender Bewilligung vollgültig. Bereits die Erstinstanz hatte angenommen, der Anspruch auf "Korrektur des Rechtsgeschäfts" sei nach zehn Jahren verwirkt.

Die Vorinstanz erwog, entgegen der Erstinstanz könne eine Befristung von zehn Jahren nicht auf Art. 71 und 72 BGBB abgestützt werden. Art. 71 BGBB betreffe den Widerruf der Bewilligung, also nur die öffentlich-rechtliche Verfügung und nicht das zugrundeliegende Rechtsgeschäft. Da hier nie ein Bewilligungsverfahren durchgeführt worden sei, gebe es auch keine zu widerrufende Bewilligung.

2.3.2. Voraussetzung für eine analoge Anwendung eines Rechtssatzes ist das Vorliegen einer Lücke im Gesetz (statt aller EMMENEGGER/TSCHENTSCHER, in: Berner Kommentar, 2012, N. 380 zu Art. 1 ZGB). Eine solche besteht dann, wenn sich eine Regelung als unvollständig erweist, weil sie jede Antwort auf die sich stellende Rechtsfrage schuldig bleibt. Hat der Gesetzgeber eine Rechtsfrage nicht übersehen, sondern stillschweigend - im negativen Sinn - mitentschieden (qualifiziertes Schweigen), bleibt jedoch kein Raum für richterliche Lückenfüllung. Eine Gesetzeslücke, die vom Gericht zu füllen ist, liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nur dann vor, wenn der Gesetzgeber etwas zu regeln unterlassen hat, was er hätte regeln sollen, und dem Gesetz diesbezüglich weder nach seinem Wortlaut noch nach dem durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt eine Vorschrift entnommen werden kann (vgl. BGE 141 III 43 E. 2.5.1 S. 45; 140 III 206 E. 3.5.1 S. 213, je mit Hinweisen).

Ob das eine oder das andere zutrifft, ist durch Auslegung zu ermitteln. Zwar ist dabei eine historisch orientierte Auslegung insoweit von besonderer Bedeutung, als nur sie die Regelungsabsicht des Gesetzgebers (die sich insbesondere aus den Materialien ergibt) aufzuzeigen vermag, die zusammen mit den zu ihrer Verfolgung getroffenen Wertentscheidungen verbindliche Richtschnur des Gerichts bleibt. Eine negative Anordnung kann sich aber nicht nur anhand der Materialien (historisches Auslegungselement) erschliessen, sondern unter Umständen auch erst unter Beizug anderer Auslegungselemente ersichtlich werden (BGE 140 III 206 E. 3.5.3 S. 213 f. mit Hinweisen).

2.3.3. Aus den Gesetzesmaterialien lässt sich nichts Eindeutiges entnehmen, wegen dem bereits erwähnten Systemwechsel vom Einsprache- zum Bewilligungsverfahren. In den parlamentarischen Beratungen wurde dem Einspracheverfahren entgegengehalten, dieses führe zu einem unnötigen Schwebezustand, wogegen das Bewilligungsverfahren vor der Grundbuchanmeldung Klarheit schaffe (Votum Zimmerli, AB 1990 S 240). Es wurde also einerseits davon ausgegangen, das Bewilligungsverfahren führe weniger zu einem Schwebezustand, dies aber mit dem Normalfall der Eigentumsübertragung mittels Grundbucheintrags begründet, der eben eine Bewilligung voraussetzt (vgl. Art. 81 Abs. 4 BGBB) bzw. der - sollte einmal eine Bewilligung zu Unrecht erteilt worden sein, unter qualifizierten Voraussetzungen zu deren Widerruf (Art. 71 Abs. 1 BGBB) und zur Berichtigung des Grundbuchs (Art. 72 Abs. 1 BGBB) führt. Vor allem aber wurde ohne weiteres davon ausgegangen, die Vertragsparteien selber würden aufgrund ihrer Interessenlage - Erhalt des Kaufpreises bzw. Verfügung über das Grundstück - ohne Verzug eine Bewilligung beantragen, um ihren Vertrag vollziehen zu können. Dass dies einmal nicht der Fall sein könnte, weil - wie beim Aktienkauf ausserhalb des bäuerlichen Bodenrechts - ein Erwerb ohne Mitwirkung einer Behörde möglich ist, wurde offenbar nicht in Erwägung gezogen.

Falls eine Lücke zu bejahen wäre, würde eine solche nicht nur bestehen hinsichtlich der Frage, ob eine Befristung angenommen werden könnte, sondern auch hinsichtlich der Rechtswirkungen eines solchen Fristablaufs. Die Beschwerdeführer nehmen mit der Erstinstanz an, der Fristablauf würde zu Vollgültigkeit des Kaufvertrages führen. Das würde aber dem Kernanliegen des BGBB widersprechen, das mit dem Erfordernis der privatrechtsgestaltenden Verfügung gewährleistet sein soll. Denn diese

bedeutet gerade, dass eben allein durch den Parteiwillen der Vertrag keine Rechtsgültigkeit erlangen kann. Dies wäre aber der Fall, 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 erfordert 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. Denn der Grund für die vom BGGB vorgesehene Nichtigkeit ist ja, dass im öffentlichen Interesse liegende Verweigerungsgründe (Art. 63 BGGB) bestehen. Schliesslich erfordern auch die privaten Interessen des Veräusserers keine solche Befristung. In der Lehre wird die Auffassung vertreten, bei der Anmeldung handle es sich um eine Nebenpflicht, weshalb der Veräusserer den Erwerber seinerseits in Schuldnerverzug setzen könne, wenn dieser seiner Verpflichtung, die Erwerbsbewilligung einzuholen, nicht nachkomme. Er könnte dann vom Vertrag zurücktreten und Schadenersatz für das Dahinfallen des Vertrages verlangen (STALDER, Handänderung, S. 208 f.). Es fragt sich allerdings, ob der Erwerber nicht einfach die Vornahme einer ihm obliegenden Vorbereitungshandlung ungerechtfertigterweise verweigert (Art. 91 OR), womit Gläubigerverzug anzunehmen wäre. Die Frage kann offenbleiben, da mit Blick auf den Zweck des BGGB auch diesfalls der Vertragsrücktritt offenstehen müsste (vgl. für die Zulässigkeit eines Vorgehens nach Art. 95 OR bei unbeweglichen Sachen: MARTIN BERNET, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl. 2015, N. 1 zu Art. 95 OR am Ende). Es besteht somit keine Lücke; der Vertrag vom 3. Januar 1995 ist nach wie vor schwebend ungültig, aber nicht nichtig. Entgegen der Beschwerdegegnerin ist nicht missbräuchlich, dass die Beschwerdeführer noch nicht um die Bewilligung nachgesucht haben, zumal sie annahmen, es sei keine nötig.

3.

Die Beschwerdeführer machen geltend, unabhängig von der Eigentümerschaft an den Aktien gestützt auf den Kaufvertrag vom 3. Januar 1995 seien die Beschlüsse der Generalversammlung bzw. des Verwaltungsrats der Beschwerdeführerin 2 rechtmässig zustande gekommen. Namentlich sei auch die Wahl des Beschwerdeführers 1 in den Verwaltungsrat bzw. die Erteilung der Einzelzeichnungsberechtigung rechtmässig erfolgt. Wäre der Verkauf der 50 Aktien nicht gültig, würde nämlich weiterhin der Pfandvertrag vom 10. Februar 1989 gelten. Gemäss dessen Ziffer 4 seien sämtliche Stimmrechte an den (ursprünglich 50) Aktien an den Beschwerdeführer 1 übergegangen. Als einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat sei er befugt gewesen, den Pachtvertrag vom 5. März 2011 zu schliessen und diesen am 26. Dezember 2015 zu kündigen.

3.1. Soweit der Pachtvertrag vom 5. März 2011 Grundstücke erfasste, die im Eigentum des Beschwerdeführers 1 standen, war dieser offensichtlich berechtigt, darüber einen Pachtvertrag abzuschliessen. Zur Diskussion steht nur, ob der Beschwerdeführer 1 auch die Beschwerdeführerin 2 für die von dieser zu verpachtenden Grundstücke verpflichten konnte. Die Vorinstanz erwog, entgegen der Erstinstanz bilde der Pfandvertrag vom 10. Februar 1989 bzw. die dort dem Beschwerdeführer 1 eingeräumte Vertretungsbefugnis für alle fünfzig Aktien hierfür keine Grundlage. Denn bei den Aktien handle es sich um Namenaktien, bei welchen der von der Gesellschaft anerkannte Aktionär oder Nutzniesser als stimmberechtigt gelte. Nur falls die Statuten gemäss Art. 689 Abs. 2 OR die Vertretung durch Dritte erlauben würden, stehe der Ermächtigung des Pfandgläubigers nichts im Wege (unter Berufung auf HARALD BÄRTSCHI, Pfandrechte und Nutzniessung an Gesellschaftsanteilen, in: Peter V. Kunz und andere [Hrsg.], Entwicklungen im Gesellschaftsrecht VII, 2012, S. 263 ff., 328 f.). Vorliegend sei eine solche statutarische Abweichung nicht dargetan. Der Beschwerdeführer 1 sei somit nicht zur (alleinigen) Vertretung der Aktiengesellschaft berechtigt gewesen. Und da sämtliche auf dem nichtigen Aktienerwerb vom 3. Januar 1995 basierenden Geschäfte ebenfalls nichtig seien, sei auch die vom Beschwerdeführer 1 (als einziger Verwaltungsrat) sich selber eingeräumte Einzelzeichnungsbefugnis nicht rechtens erfolgt.

3.2. Ob der Aktienerwerb vom 3. Januar 1995 gültig ist oder nicht, steht noch nicht fest. Gemäss Handelsregisterauszug (zu dessen Gerichtsnotorietät: BGE 143 IV 380 E. 1.1.1 S. 383; 138 II 557 E. 6.2 S. 564) war der Beschwerdeführer 1 seit dem 1. Juli 1998 einziger Verwaltungsrat, nachdem der Ehemann der Beschwerdegegnerin ausgeschieden war, und einzelzeichnungsberechtigt für die Beschwerdeführerin 2. Die Begründung der Vorinstanz beruht nun darauf, dass diese seine Wahl als einziger Verwaltungsrat durch die Generalversammlung nicht gültig ist. Diese Begründung verkennt gleich mehrfach die Rechtslage.

3.2.1. Vorerst ist die Argumentation gestützt auf Art. 689 Abs. 2 OR nicht nachvollziehbar. Diese

Bestimmung legt als Grundsatz fest, dass die Vertretung in der Generalversammlung durch einen Dritten zulässig ist; der Vorbehalt abweichender statutarischer Bestimmungen bezieht sich einzig darauf, dass die Statuten bestimmen können, dass der Vertreter Aktionär sein muss (was vorliegend ohnehin der Fall gewesen wäre).

Gemäss Art. 689a Abs. 1 OR kann die Mitgliedschaftsrechte aus Namenaktien ausüben, wer durch den Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen (Art. 686 Abs. 4 OR) oder vom Aktionär dazu schriftlich bevollmächtigt ist. Der Stimmrechtsvertreter eines Namenaktionärs legitimiert sich also doppelt: durch den Aktienbucheintrag des Aktionärs und dessen schriftliche Vollmacht (PETER BÖCKLI, Schweizer Aktienrecht, 4. Aufl. 2009, S. 1384 und 1390 § 12 Rz. 125 und Rz. 142; DIETER DUBS/ROLAND TRUFFER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht II, 5. Aufl. 2016, N. 6 zu Art. 701 OR). Auch aus der von der Vorinstanz zitierten Literaturstelle ergibt sich nichts anderes. Die Vorinstanz gibt dieses Zitat nur unvollständig wieder. Der Autor führt aus, bei Namenaktien gelte an sich der von der Gesellschaft anerkannte Aktionär oder Nutzniesser als stimmberechtigt, so dass insoweit die Möglichkeit einer Ermächtigung des Pfandgläubigers entfalle. Einer Ermächtigung stehe aber nichts im Wege, falls die Statuten die Vertretung durch Dritte gemäss Art. 689 Abs. 2 OR erlauben. "Auch bei der GmbH" könne ein Pfandgläubiger gestützt auf eine Vollmacht des Verpfänders das Stimmrecht an der Gesellschafterversammlung nur ausüben, "falls die Statuten der GmbH die Vertretung

nicht beschränken oder ausschliessen" (HARALD BÄRTSCHI, a.a.O., S. 329 f.). Die Verbindung der beiden Aussagen mit "auch" belegt, dass es im einen wie im andern Fall (richtigerweise) nicht um eine statutarische Erlaubnis, sondern um eine statutarische Beschränkung geht. Dass eine solche bestanden hätte, wäre von der Beschwerdegegnerin zu behaupten und zu beweisen gewesen. Vorliegend könnte sich somit einzig die Frage stellen - die aber von keiner Partei rechtsgenügend aufgeworfen wird -, ob die Formulierung in Ziffer 4 des Pfandvertrages vom 10. Februar 1989 ("Es wird ausdrücklich vereinbart, dass das Stimmrecht dieser Aktien [50 Aktien à nom. Fr. 1'000.--] auf den Pfandnehmer übergeht") eine genügende Vollmacht gegenüber der Aktiengesellschaft darstellte.

3.2.2. Darüber hinaus ist der Begründung der Vorinstanz entgegenzuhalten, dass - von der auch hierfür behauptungs- und beweisbelasteten - Beschwerdegegnerin nicht dargetan wurde, dass der Beschluss der Generalversammlung, mit dem der Beschwerdeführer 1 zum einzigen Verwaltungsrat gewählt wurde, gemäss Art. 706 OR innert Frist (Art. 706a OR) angefochten worden wäre. Der Beschluss müsste somit geradezu nichtig sein, wobei es hier um die aktienrechtlichen Nichtigkeitsgründe im Sinn von Art. 706b OR ginge. Solche werden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Mangels Anfechtung blieb deshalb der Beschluss und damit die Wahl auf jeden Fall gültig (wobei die Auswirkungen einer allenfalls ungültigen Wahl auf die Gültigkeit der getätigten Geschäfte ohnehin separat zu prüfen bliebe).

3.3. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages am 5. März 2011 und der Kündigung am 26. Dezember 2015 konnte der Beschwerdeführer 1 somit als einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat die Aktiengesellschaft vertreten (Art. 718 OR).

Damit ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage insofern abzuweisen, als sie die Feststellung der Nichtigkeit des Pachtvertrages und dessen Kündigung verlangt oder die Feststellung, das Pachtverhältnis ende ordentlich am 31. Dezember 2019. Die Sache ist an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie über die beantragte Pächterstreckung befundet, die sie noch nicht beurteilt hat.

4.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das angefochtene Urteil aufgehoben und die Klage insofern abgewiesen, als sie die Feststellung der Nichtigkeit des Pachtvertrages vom 5. März 2011 und der Kündigung vom 26. Dezember 2015 verlangt.

Die Sache wird bezüglich der Frage der Erstreckung des Pachtverhältnisses zu neuer Beurteilung an das Obergericht des Kantons Solothurn zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 8'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Solothurn, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. November 2018

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak