

Urteilskopf

118 II 401

79. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 14. Dezember 1992 i.S. S. gegen B. und R. (Berufung)

Regeste (de):

Vertragliches Vorkaufsrecht (Art. 681 ZGB).

Verpflichtet sich der Pfrundnehmer im Verpfändungsvertrag, dem Pfrundgeber ein Grundstück zu übertragen, das der Pfrundgewährung dienen soll, so liegt kein Vorkaufsfall vor, selbst wenn Pfrundgeber und -nehmer nicht miteinander verwandt sind.

Regeste (fr):

Droit de préemption contractuel (art. 681 CC).

Le fait que le créancier, dans le contrat d'entretien viager, s'oblige à transférer au débiteur un immeuble destiné à assurer ledit entretien, ne constitue pas un cas de préemption, même si les parties n'ont aucun lien de parenté entre elles.

Regesto (it):

Diritto di prelazione contrattuale (art. 681 CC).

L'obbligo del creditore in un contratto di vitalizio di trasferire al debitore un fondo destinato a garantire il pagamento del vitalizio non costituisce un caso di prelazione, anche se non sussiste alcun legame di parentela tra le parti.

Sachverhalt ab Seite 401

BGE 118 II 401 S. 401

A.- S. und B. sind Geschwister. Gemäss einem am 12. Dezember 1973 vor Vermittleramt Schwyz abgeschlossenen Vergleich übernahm B. aus dem Nachlass seiner Mutter das landwirtschaftliche Heimwesen "Euw" in O., räumte seiner Schwester S. "und ihren direkten Nachkommen auf Lebzeit ein unlimitedes Vorkaufsrecht" an diesem Heimwesen ein und zahlte ihr per Saldo aller Ansprüche aus dem Nachlass der Mutter Fr. 20'000.-. Zusätzlich wurde vereinbart, dass das Gewinnanteilsrecht gemäss Art. 619 ZGB gewahrt bleibe.

Mit "Kaufvertrag/Verpfändungsvertrag" vom 4. Oktober 1989 verpflichtete sich B., das Heimwesen "Euw" R. zu übertragen. Dieser versprach demgegenüber, dem Veräusserer ein Wohnrecht

BGE 118 II 401 S. 402

einzuräumen und ihm überdies lebenslang Kost und Pflege nach den im Vertrag im einzelnen umschriebenen Bedingungen zu gewähren. Der Vertrag wurde gleichentags im Grundbuch eingetragen. Innert Monatsfrist

erklärte die Klägerin, das Vorkaufsrecht gemäss Vergleich vom 12. Dezember 1973 und Art. 6 EGG auszuüben. Der Grundbuchverwalter nahm diese Erklärung als Anmeldung entgegen, wies sie jedoch mit Entscheid vom 17. November 1989 ab. Dieser Entscheid wurde letztinstanzlich vom Bundesgericht geschützt.

B.- Am 14. Dezember 1989 reichte S. dem Bezirksgericht Schwyz eine Klage gegen B. und R. ein. Sie verlangte insbesondere die Feststellung, dass ihr ein Vorkaufsrecht an der mit dem "Kaufvertrag/Verpfändungsvertrag" übertragenen Liegenschaft zustehe, und die Übertragung des Eigentums an dieser. Eventuell sei festzustellen, dass ihr ein Gewinnanteilsrecht zustehe, und es sei ihr ein entsprechender Betrag zuzusprechen. Mit Urteil des Bezirksgerichts Schwyz vom 19. November 1991 wurde S. ein Gewinnanteil von Fr. 10'248.20 zugesprochen; im übrigen wurde die Klage abgewiesen. Auf Berufung von S. sowie Anschlussberufung von B. und R. hin bestätigte das Kantonsgericht am 27. Mai 1992 dieses Urteil im wesentlichen, reduzierte jedoch den Gewinnanteil auf Fr. 8'199.05.

C.- S. gelangt mit Berufung an das Bundesgericht. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und wiederholt im wesentlichen ihre bereits vor dem Kantonsgericht gestellten Anträge. B. und R. beantragen die Abweisung der Berufung, soweit auf sie einzutreten sei; den gleichen Antrag stellt auch das Kantonsgericht in seiner Vernehmlassung.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Das Kantonsgericht hat festgestellt, die Klägerin habe mit ihrem Bruder ein vertragliches Vorkaufsrecht vereinbart. Dieses komme vorliegend aber nicht zum Tragen, weil gar kein Vorkaufsfall vorliege. Nach Lehre und Rechtsprechung stelle die Veräusserung im Zusammenhang mit einem Verpfändungsvertrag keinen Vorkaufsfall dar (BGE 115 II 179; BGE 44 II 369; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, N 159 zu Art. 681 ZGB).

Die Klägerin hält diese Rechtsprechung vorliegend für nicht anwendbar, weil der Pfundgeber kein Nachkomme des Pfundnehmers

BGE 118 II 401 S. 403

sei. Dabei verkennt sie die Begründung dieser Praxis. Ausgangspunkt bildet der Umstand, dass ein Vorkaufsfall nur vorliegen kann, wenn die Festsetzung der Gegenleistung nicht wesentlich von der Person des Leistungsgegners (Erwerbers) abhängt (BGE 115 II 179). Der Verpfändungsvertrag ist aber ohne jeden Zweifel ein personenbezogenes Rechtsverhältnis. Vorliegend stellt Teil der Unterhaltsleistung dar, dass der Pfundgeber den Pfundnehmer in seinen Haushalt aufnimmt (bzw. in seinem Haushalt belässt). Bei einer Hausgemeinschaft kann aber nicht eine Person durch eine beliebige andere ersetzt werden. Dem Pfundnehmer ist es nicht zuzumuten, mit einer anderen Person als seinem Vertragspartner in Hausgemeinschaft zu leben. An diesem personenbezogenen Charakter ändert auch der Umstand nichts, dass es sich beim Pfundgeber im vorliegenden Fall um eine mit dem Pfundnehmer nicht verwandte Person handelt. Ein Vorkaufsrecht sichert der vorkaufsberechtigten Person nicht uneingeschränkt die Möglichkeit, jede Übertragung auf einen Dritten zu verhindern. Dies ist die notwendige Folge des Umstandes, dass nicht jede Art der Entäusserung als Vorkaufsfall anzusehen ist. Das trifft sowohl auf das vertragliche wie auch auf das gesetzliche Vorkaufsrecht zu. Der Gesetzgeber hat es auch im Rahmen des EGG in Kauf genommen, dass landwirtschaftliche Gewerbe auf nicht verwandte Personen übergehen, obgleich Familienangehörige den Betrieb übernehmen möchten (vgl. BGE 116 II 40). Das Kantonsgericht hat somit zu Recht das Vorliegen eines Vorkaufsfalls verneint.