

## S. 26 / Nr. 8 Obligationenrecht (d)

BGE 69 II 26

8. Urteil der I. Zivilabteilung vom 25. Februar 1943 i. S. Imhof gegen Erben Künzle.

## Regeste:

BRB vom 16. Oktober 1936 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken.

Der Zivilrichter ist zuständig, den durch diesen Erlass abgeänderten Art. 218 OR auszulegen. Er beurteilt demnach, ob ein in die Sperrfrist fallendes Rechtsgeschäft eine Veräusserung im Sinne dieser Vorschrift darstellt und daher bewilligungspflichtig ist.

BRB vom 19. Januar 1940 über Massnahmen gegen die Bodenspekulation.

Über den zeitlichen Anwendungsbereich dieses Beschlusses entscheiden die nach dessen Art. 5 bezeichneten kantonalen Behörden auch für den Richter verbindlich.

ACF du 16 octobre 1936 sur le commerce des immeubles agricoles.

Le juge civil est compétent pour interpréter l'art. 218 CO modifié par l'arrêté. Il peut donc examiner si une opération faite pendant le délai d'interdiction est une aliénation selon cet article et si, par conséquent, sa validité dépend d'une autorisation.

ACF du 19 janvier 1940 instituant des mesures contre la spéculation sur les terres.

Les décisions des autorités cantonales désignées en conformité de l'art. 5 de l'arrêté, au sujet de son application dans le temps, lient le juge.

DCF 16 ottobre 1936 concernente l'alienazione di fondi agricoli.

Il giudice civile è competente per interpretare l'art. 218 CO modificato dal suddetto decreto. Egli esamina adunque se

## Seite: 27

un'operazione fatta durante il termine di divieto sia un'alienazione a norma di quest'articolo e se, per conseguenza, la sua validità soggiaccia ad autorizzazione.

DCF 19 gennaio 1940 che istituisce misure contro le speculazioni fondiarie.

Sull'applicazione nel tempo di questo decreto decidono le autorità cantonali designate dall'art. 5 di esso: le loro decisioni sono vincolanti anche pel giudice.

A. Der Kläger Imhof verkaufte am 29. Juni 1939 sein landwirtschaftliches Heimwesen dem bisherigen Pächter Künzle. Der Kaufpreis betrug Fr. 85000.; Künzle hatte ihn durch Übernahme von Grundpfandschulden im Betrage von Fr. 70000. und durch eine Barzahlung von Fr. 15000. zu entrichten. Da Imhof das Heimwesen erst am 31. Dezember 1934 erweise erworben hatte, fiel der Verkauf in die sechsjährige Sperrfrist im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 16. Oktober 1936 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken (BRB 1936) und bedurfte daher der Bewilligung durch die zuständige kantonale Behörde. Das Landwirtschafts-Departement des Kantons Thurgau erteilte diese Bewilligung am 5. Juli 1939.

Am 13. Juli 1939 vereinbarten Imhof und Künzle als Nachtrag zum Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht. Darnach sollte Imhof das Recht haben, das verkaufte Heimwesen auf den 1. Juli 1942 wieder zurückzukaufen, jedoch nur zum Zwecke der Selbstbewirtschaftung, gegen Barvergütung der vom Käufer in der Zwischenzeit vorgenommenen Verbesserungen und bei gleichzeitigem Kauf gegen bar des am 1. Juli 1942 vorhandenen lebenden und toten landwirtschaftlichen Inventars. Dieses Rückkaufsrecht wurde im Grundbuch vorgemerkt.

In der Folge starb Künzle. Imhof teilte dessen Erben, den heutigen Beklagten, als nunmehrigen Eigentümern des Heimwesens mit, er wolle von seinem Rückkaufsrecht auf den 1. Juli 1942 Gebrauch machen. Als diese das Rückkaufsrecht bestritten, reichte Imhof Klage ein mit dem Begehren, die Erben Künzle seien zu verpflichten, ihm die am 29. Juni 1939 verkauften Grundstücke zu

## Seite: 28

Eigentum zu übertragen gegen Bezahlung von Fr. 85000. als Kaufpreis (wovon Fr. 15000. in bar) und von Fr. 10000. in bar für das Inventar und als Ersatz der Aufwendungen.

Die Beklagten beantragten Abweisung der Klage mit der Begründung, der Kläger sei zur Selbstbewirtschaftung nicht fähig; es fehle somit eine Voraussetzung des Rückkaufsrechtes; eventuell seien sie zur Rückgabe der Liegenschaften nur zu verpflichten gegen sofortige Barzahlung von Fr. 63552.65, nämlich von Fr. 17000. auf Rechnung des Kaufpreises und von Fr. 46552.65 für die Aufwendungen und das Inventar, sowie gegen völlige Entlassung aus der Haftung für die noch Fr. 68000. betragenden Grundpfandschulden.

Das Bezirksgericht Kreuzlingen wies die Klage am 15. Juli 1942 zur Zeit ab mit folgender

Begründung: Der Rückkauf sei im Sinne der Bundesratbeschlüsse vom 19. Januar 1940 und 7. November 1941 (BRB 1940/41) bewilligungspflichtig. Solange die Bewilligung nicht vorliege, könne der Richter die Klage schon aus diesem Grunde nicht gutheissen.

Gegen dieses Urteil erklärte der Kläger die Berufung an das Obergericht des Kantons Thurgau. Gleichzeitig stellte er beim Landwirtschafts-Departement dieses Kantons das Gesuch, der Rückkauf sei zu bewilligen. Das Departement erklärte in einem Schreiben vom 17. August 1942, nachdem es am 5. Juli 1939 den Verkauf ohne Vorbehalt eines Rückkaufsrechtes bewilligt habe, müsste die Bewilligung für einen neuen Verkauf vom derzeitigen Eigentümer nachgesucht werden.

Das Obergericht entnahm diesem Schreiben, dass die zuständige Verwaltungsbehörde den Rückkauf als bewilligungspflichtig erachte. Es kam selbst zum Schluss, der Rückkauf unterliege sowohl nach BRB 1936 wie nach BRB 1940/41 der Bewilligungspflicht; da es sich um öffentliches Recht handle, habe jedoch einzig die Verwaltungsbehörde über die Bewilligungspflicht zu

Seite: 29

entscheiden. Solange die Verwaltungsbehörde über die Bewilligungspflicht (und, wenn sie diese bejahe, über die Bewilligung selbst) nicht entschieden habe, könne der Richter nicht urteilen. Demgemäss wies das Obergericht mit Urteil vom 19. November 1942 die Klage ebenfalls zur Zeit ab. C. Gegen dieses Urteil reichte der Kläger Berufung ein mit dem Antrag, die Klage sei gutzuheissen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die Vorinstanz wies die Klage nur zur Zeit ab und urteilte somit nicht endgültig über den Bestand des eingeklagten Anspruchs. Trotzdem muss der angefochtene Entscheid als berufungsfähiges Haupturteil im Sinne von Art. 58 Abs. 1 OG gelten. Erklären nämlich die Verwaltungsbehörden den Rückkauf als bewilligungspflichtig und verweigern sie die Bewilligung, so ist es dem Kläger nicht mehr möglich, die Streitsache an das Bundesgericht weiterzuziehen.

2. Der Kläger bringt in der Berufungsbegründung zunächst vor, der von ihm eingeklagte Rückkauf bedürfe keiner Bewilligung im Sinne des BRB 1936. Die Vorinstanz habe die Frage der Bewilligungspflicht zu Unrecht nicht von sich aus entschieden.

Dieser letztere Vorhalt ist richtig. Der BRB 1936 enthält nicht öffentliches Recht, wie die Vorinstanz annahm. Der Form nach ersetzte er bis auf weiteres den bisherigen Art. 218 OR durch einen neuen Art. 218, der die Befugnis der Kantone zur Gesetzgebung gegen die Güterzerstückelung aufhob und den Weiterverkauf landwirtschaftlicher Grundstücke bundesrechtlich regelte. Inhaltlich stimmt das neue Recht nahezu überein mit den Vorschriften, welche die Kantone bis anhin erlassen konnten. Insbesondere mussten die Kantone schon vorher die Möglichkeit vorsehen, dass ein Weiterverkauf vor Ablauf der Sperrfrist behördlich bewilligt werden konnte. Nach Form und Inhalt stellt somit das im BRB 1936 enthaltene neue

Seite: 30

Recht Bundeszivilrecht dar, das an die Stelle von kantonalem Zivilrecht trat.

Daraus folgt, dass die Zuständigkeit des Zivilrichters mit dem Erlass des BRB 1936 nicht geändert haben kann. Da der Zivilrichter zuständig war, den Anwendungsbereich des alten Art. 218 OR zu umschreiben, insbesondere den bundesrechtlichen Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes festzustellen (BGE 60 I S. 143 f.), so muss das Gleiche auch für den neuen Art. 218 OR gelten. Der Zivilrichter ist somit zuständig, den bundesrechtlichen Begriff der Veräusserung (Art. 218 Abs. 3 OR in der Fassung des BRB 1936) auszulegen. Demgemäss hat er im vorliegenden Fall darüber zu entscheiden, ob der vom Kläger erstrebte Rückkauf als Veräusserung im Sinne dieser Vorschrift zu gelten hat und ob er daher, da er in die Sperrfrist fällt, der Bewilligungspflicht unterliegt.

Der Berufungskläger bestreitet die Bewilligungspflicht mit der Begründung, der BRB 1936 wolle einzig Spekulationskäufe verhindern. Diese Gefahr sei bei einem Rückkauf ausgeschlossen, weil sich der Kaufpreis gleichbleibe; im vorliegenden Fall sei zudem das Rückkaufsrecht ohnehin nur zum Zwecke der Selbstbewirtschaftung eingeräumt worden.

Soweit der Kläger damit dartun will, er habe keine Spekulationsabsicht, geht er an der Hauptsache vorbei. Denn die Bewilligungspflicht hängt nicht davon ab, ob im einzelnen Fall ein Spekulationskauf vorliegt. Dies kann erst im Bewilligungsverfahren abgeklärt werden, das die Bewilligungspflicht gerade voraussetzt. Entscheidend ist vielmehr, ob der Rückkauf nach dem Wortlaut und dem Zweck des Art. 218 Abs. 3 OR eine Veräusserung im Sinne dieser Bestimmung darstelle. Dem Wortlaut nach trifft dies ohne Zweifel zu, schliessen doch die Parteien entweder bei der Vereinbarung oder bei der Geltendmachung des Rückkaufsrechtes einen zweiten Kaufvertrag ab, dessen Ziel eben die Wiederveräusserung der

Seite: 31

Kaufsache ist. Es kann sich einzig fragen, ob der Zweck des Art. 218 Abs. 3 eine den Wortlaut einschränkende Auslegung des Begriffes Veräusserung zulässt. Art. 218 bezweckt in erster Linie,

Spekulationskäufe zu verhindern. Rückkäufe könnten daher vom Begriff der Veräusserung ausgenommen werden, sofern bei ihnen allgemein die Spekulationsmöglichkeit ausgeschlossen wäre. Dies ist z. B. der Fall bei der Aufhebung von Gesam- oder Miteigentum an Grundstücken, wenn ein Gesamt- oder Miteigentümer das Grundstück übernimmt (Verwaltungsentscheide der Bundesbehörden 1937, Nr. 78 und 79). Bei den Rückkäufen ist die Sachlage anders. Wohl werden sie meistens nicht der Spekulation dienen. Ausgeschlossen ist dies jedoch keineswegs, schon deshalb nicht, weil der Rückkaufspreis nur in der Regel, aber nicht notwendig, gleich ist wie der Verkaufspreis. Er kann somit auch den Verkaufspreis übersteigen. Dazu kommt, dass der Kampf gegen die Spekulation nicht nur Selbstzweck ist. Der Gesetzgeber will damit auch eine gewisse Grundstückruhe erreichen und eine Ursache der Verschuldung von Landwirten unterbinden. Diesen beiden Zwecken kann auch ein früher Rückkauf entgegenstehen; insbesondere kann dieser selbst bei gleichbleibendem Kaufpreis zu einer Verschuldung führen, nämlich dann, wenn der Rückkäufer wie im vorliegenden Fall die Fahrhabe mitkaufen und Verbesserungen in erheblichem Umfange bezahlen muss. Alle diese Erwägungen gelten in verstärktem Masse dann, wenn das Rückkaufsrecht nicht gleichzeitig mit dem Kaufvertrag, sondern gesondert vereinbart wird. In diesem Fall unterscheidet sich eine Veräusserung auf Grund eines Rückkaufsrechtes vom Gesichtspunkt des BRB 1936 aus durch nichts etwa von einer Veräusserung auf Grund eines limitierten oder nicht limitierten Vorkaufsrechtes, die ohne Zweifel bewilligungspflichtig wäre.

Der streitige Rückkauf bedarf somit gemäss BRB 1936 der Bewilligung durch das Landwirtschafts-Departement

Seite: 32

des Kantons Thurgau. Da diese nicht vorliegt, kann auf die Sache selbst vorderhand nicht eingetreten werden. Die Klage ist daher zur Zeit abzuweisen.

3. Die Vorinstanz nahm an, der Rückkaufsvertrag sei auch nach dem BRB 1940/41 bewilligungspflichtig. Nach Art. 6 dieses Beschlusses bedarf jeder Vertrag über die Übertragung des Eigentums an Grundstücken zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde, gleichgültig ob er in die Sperrfrist nach Art. 218 OR fällt oder nicht. Der Kläger bestreitet die Anwendbarkeit dieses Beschlusses mit der Begründung, er gelte nur für solche Rechtsgeschäfte, die nach dem 1. November 1939 abgeschlossen worden seien. Die Parteien hätten aber das Rückkaufsrecht schon am 13. Juli 1939 vereinbart.

Der Zivilrichter kann jedoch die Anwendbarkeit des BRB 1940/41 nicht beurteilen. Denn im Gegensatz zum BRB 1936 entscheidet nicht der Richter, sondern die kantonale Verwaltungsbehörde endgültig darüber, auf welche Verträge der BRB 1940/41 anwendbar ist. Dies ist in Art. 5 Abs. 4 des Erlasses festgelegt. Auch der Richter ist demnach an den Entscheid der obern kantonalen Behörde gebunden. Damit ist gesagt, dass die Verwaltungsbehörde unter Ausschluss des Richters auch über den zeitlichen Anwendungsbereich des BRB 1940/41 entscheidet.

Da ein Entscheid der Verwaltungsbehörde nicht vorliegt, hat daher die Vorinstanz die Klage mit Recht auch mit Rücksicht auf den BRB 1940/41 zur Zeit abgewiesen. Diese Stellungnahme war umso begründeter, als das zuständige Landwirtschafts-Departement in seiner Meinungsäusserung vom 17. August 1942 den Rückkauf als bewilligungspflichtig erachtete.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichtes des Kantons Thurgau vom 19. November 1942 bestätigt