

**ZOR.2022.61**  
(OZ.2021.4)  
Art. 9

**Entscheid vom 7. März 2023**

Besetzung      Oberrichter Lindner, Vizepräsident  
                     Oberrichter Holliger  
                     Ersatzrichter Schneuwly  
                     Gerichtsschreiber Tognella

Kläger            **A.**\_\_\_\_\_,  
                     [...]   
                     vertreten durch Dr. iur. Benno Studer, Fürsprecher,  
                     und/oder MLaw David Fuhrer, Rechtsanwalt,  
                     [...]

Beklagter        **B.**\_\_\_\_\_,  
                     [...]   
                     vertreten durch Dr. iur. Urs Oswald, Rechtsanwalt,  
                     [...]

Gegenstand    Ordentliches Verfahren betreffend Ausübung Rückkaufsrecht

---

## Das Obergericht entnimmt den Akten:

### 1.

Der Kläger ist der Vater des Beklagten. Die Parteien sind gemäss der Vorinstanz gerichtsnotorisch zerstritten (angefochtener Entscheid E. 5.5). Am 12. April 1999 schlossen die Parteien einen Kaufvertrag über den bis dahin vom Kläger betriebene Bauernhof inkl. entsprechender Grundstücke; zugunsten des Klägers und dessen Ehefrau wurde ein Wohnrecht begründet (Klagebeilage 3).

Der Kaufvertrag enthält in Ziff. V/2 folgende Bestimmung:

" Der Käufer erwirbt die Kaufsobjekte zur Selbstbewirtschaftung. Der Käufer räumt dem Verkäufer für den Fall, dass er die Selbstbewirtschaftung aufgibt, ein Rückkaufsrecht gemäss Art. 41 Abs. 3 BGBB ein. Das Rückkaufsrecht ist vererblich und es dauert 25 Jahre, berechnet ab 1. Januar 1999.

Dieses Rückkaufsrecht ist im Interimsregister auf allen Kaufsobjekten gemäss Ziffer II hievor wie folgt vorzumerken:

Rückkaufsrecht z.G. A.; Q., bis 31. Dezember 2024."

Über den Eintritt des Rückkaufsfalls der landwirtschaftlichen Grundstücke zugunsten des Klägers sind sich die Parteien uneinig.

### 2.

#### 2.1.

Mit Klage vom 11. August 2021 stellte der Kläger vor dem Bezirksgericht Zuzach, Zivilgericht, folgende Rechtsbegehren:

- " 1.  
Es sei dem Kläger Zug um Zug gegen Bezahlung von CHF 269'600.00 (*eventualiter Zug um Zug gegen Bezahlung des gerichtlich festzulegenden Ausübungspreises*) Eigentum [...] zuzusprechen, wobei die Bezahlung
- a) durch Übernahme der auflastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden im Betrag von maximal CHF 269'600.00 (*eventualiter in Höhe des gerichtlich festzulegenden Ausübungspreises; subeventualiter durch Übernahme aller bestehenden Grundpfandschulden*) und
  - b) durch Überweisung des allfälligen Differenzbetrags zwischen dem Betrag gemäss Ziff. 1/a hiervor und CHF 269'600.00 (*eventualiter zum gerichtlich festzulegenden Ausübungspreis*) zu erfolgen hat.

Eventualiter sei dem Kläger wie vorgenannt Eigentum zuzusprechen, wobei der Beklagte zu verpflichten sei, die Grundpfand- und Hypothekarschuld auf eigene Kosten abzulösen und die erwähnten Grundstücke frei von jeglicher Pfandbelastung dem Kläger zu übertragen gegen Bezahlung des Rückkaufpreises von CHF 269'600.00 (*eventualiter des gerichtlich festzulegenden Ausübungspreises*).

2.

Der Beklagte sei zu verpflichten, die CHF 269'600.00 (*eventualiter die den gerichtlich festgelegten Ausübungspreis*) übersteigenden Grundpfand- und Hypothekarschuld auf eigene Kosten abzulösen. *Eventualiter* sei der Beklagte bei Übernahme der Grundpfand- und Hypothekarschulden durch den Kläger zu verpflichten, dem Kläger denjenigen Betrag zu bezahlen, um welchen die Grundpfand- und Hypothekarbelastung den Ausübungspreis gemäss Ziff. 1 hiervor übersteigt.

3.

Der Beklagte sei ferner zu verpflichten, dem Kläger den Pachtzins, welchen er vom Pächter für die gesamte Pachtdauer erhalten hat, anteilmässig (pro rata), berechnet auf den Zeitpunkt des gerichtlichen Urteils bzw. des Eigentumsübergangs an den Kläger, zu bezahlen ("march-zählige Abrechnung").

4.

Es sei das Grundbuchamt Baden anzuweisen, den Kläger unter Vorlage einer Kopie der Schuldentlassung gemäss Ziff. 1/a hiervor sowie eines allfälligen Zahlungsnachweises gemäss Ziff. 1/b hiervor, *eventualiter unter Vorlage einer Kopie des Zahlungsnachweises über den gesamten Rückkaufpreis*, als Eigentümer von [...] im Grundbuch einzutragen.

5.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten des Beklagten."

## **2.2.**

Mit Klageantwort vom 8. Dezember 2021 beantragte der Beklagte, die Klage sei kostenfällig abzuweisen, soweit auf diese überhaupt eingetreten werden könne.

## **2.3.**

Mit Replik vom 8. Februar 2022 hielt der Kläger an seinen Rechtsbegehren fest.

## **2.4.**

Der Beklagte erstattete keine Duplik, nachdem mit Verfügung vom 8. April 2022 sein Fristerstreckungsgesuch unter Hinweis auf die bereits verstrichene Frist abgewiesen worden war.

## **2.5.**

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 6. Juli 2022 vor dem Bezirksgericht Zurzach, Zivilgericht, zu der der Beklagte nicht erschien, wurden der Zeuge C. und der Kläger befragt. Im Rahmen der Schlussvorträge ergänzte der Kläger, dass im Zusammenhang mit den Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2 inkl. Eventualbegehren von einer Hypothekarbelastung von Fr. 510'000.00 auszugehen sei. Zudem könne das Rechtsbegehren Ziff. 3 beziffert werden: Für die neunjährige Verpachtung sei ein Pachtzins von Fr. 155'500.00 und für die zweijährige Verlängerung ein anteilmässiger Betrag von rund

Fr. 30'000.00 bezahlt worden. Der pro-rata-Anspruch sei indessen per Rechtskraft und nicht per Hauptverhandlung zu beziffern.

**2.6.**

Mit Eingabe vom 29. Juli 2022 reichte der Beklagte ein vom gleichen Tag datiertes Arbeitsunfähigkeitszeugnis für die Periode vom 5.–10. Juli 2022 ein.

**2.7.**

Mit Entscheid vom 19. Oktober 2022 erkannte das Bezirksgericht Zurzach, Zivilgericht, wie folgt:

- " 1.  
In Gutheissung der Klage wird dem Kläger Zug um Zug gegen Bezahlung von CHF 269'600.00 Eigentum an [...] zugesprochen, wobei die Bezahlung durch Übernahme der auflastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden in selber Höhe (CHF 269'600.00) zu erfolgen hat.
2.  
Der Beklagte wird verpflichtet, die auf den in Dispositiv-Ziff. 1 genannten Liegenschaften lastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden für den CHF 269'600.00 übersteigenden Betrag auf eigene Kosten abzulösen.
3.  
Der Beklagte wird verpflichtet, den vom Pächter C. erhaltenen Pachtzins von total CHF 190'055.55 anteilmässig (pro rata temporis) an den Kläger zu bezahlen, wobei der Anspruch des Klägers die Pachtdauer ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils bis zum Pachtende umfasst.
4.  
Das Grundbuchamt Baden wird angewiesen, den Kläger - nach Vorlage einer Kopie der Schuldentlassung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 hiervor - als Eigentümer von [...] im Grundbuch einzutragen.
5.  
5.1.  
Die Pauschale für das Schlichtungsverfahren in der Höhe von CHF 300.00 wird dem Beklagten auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss des Klägers in gleicher Höhe verrechnet, sodass der Beklagte dem Kläger CHF 300.00 direkt zu ersetzen hat.
- 5.2.  
Die Entscheidgebühr für das vorliegende Erkenntnisverfahren von CHF 12'801.20 wird dem Beklagten auferlegt.
- Sie wird mit dem Vorschuss des Klägers in Höhe von CHF 10'000.00 verrechnet, sodass der Beklagte dem Kläger CHF 10'000.00.00 direkt zu ersetzen hat. Den Restbetrag von CHF 2'801.20 hat der Beklagte der Gerichtskasse zu bezahlen.

5.3.

Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von CHF 29'408.85 (Honorar inkl. Auslagen und MwSt. von Rechtsanwalt David Fuhrer, Laufenburg) zu bezahlen."

**3.**

**3.1.**

Gegen diesen ihm am 20. Oktober 2022 zugestellten, vollständig begründeten Entscheid erhob der Beklagte unter Berücksichtigung des Friststillstandes von Art. 145 Abs. 3 ZPO am 21. November 2022 fristgerecht Berufung mit den Anträgen:

- " 1.  
Der Entscheid des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Zurzach vom 19. Oktober 2022 sei vollumfänglich aufzuheben.
2.  
Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen, sofern darauf überhaupt eingetreten werden kann.
3.  
Zur Gewährung des Anspruchs des Beklagten auf rechtliches Gehör und zur anschliessenden Neuurteilung sei die Sache an das Zivilgericht des Bezirksgerichts Zurzach zurückzuweisen.
4.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Klägers.
5.  
Die gesamten Verfahrenskosten des Berufungsverfahrens seien dem Kläger aufzuerlegen.
- Der Kläger sei zu verpflichten, dem Beklagten dessen Parteikosten für das Berufungsverfahren zu ersetzen."

**3.2.**

Mit Berufungsantwort vom 27. Januar 2023 beantragte der Kläger, die Berufung sei kostenfällig abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden könne.

**3.3.**

Mit Eingabe vom 6. Februar 2023 nahm der Beklagte unaufgefordert zur Berufungsantwort des Klägers Stellung, wozu der Kläger mit Eingabe vom 13. Februar 2024 replizierte.

---

## **Das Obergericht zieht in Erwägung:**

### **1.**

#### **1.1.**

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Der Beklagte hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist dort unterlegen, sodass er durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist. Im Übrigen ist der für die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten erforderliche Mindeststreitwert von Fr. 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO) erreicht. Nachdem auch die Frist- und Formvorschriften von Art. 311 ZPO eingehalten sind und der Beklagte den Gerichtskostenvorschuss (Art. 98 ZPO) fristgerecht geleistet hat, steht einem Eintreten auf seine Berufung nichts entgegen.

#### **1.2.**

Dem Eintreten auf die Berufung stehen insbesondere nicht die gestellten Berufungsanträge entgegen (so aber Berufungsantwort Rz. 5), zumal das Berufungsgericht von Amtes wegen und nach seinem Ermessen über die Art seines Entscheids (reformatorisch bzw. kassatorisch) nach Art. 318 ZPO entscheidet (vgl. BGE 5A\_424/2018 E. 4.2; REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 318 N. 25 m.w.N.).

### **2.**

#### **2.1.**

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. In seinen Ausführungen hat sich der Berufungskläger mit der Begründung im erstinstanzlichen Entscheid im Einzelnen und sachbezogen auseinanderzusetzen (REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N. 36). Es ist anzugeben, inwiefern der angefochtene Entscheid unzutreffend sein soll. Hierfür muss die Berufung hinreichend klar abgefasst sein, was insbesondere eine genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen sowie der Aktenstücke, auf welche sich die Kritik stützt, bedingt (BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 374 E. 4.3.1). Die Rechtsmittelinstanz ist nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie kann sich grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und der Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen beschränken (BGE 144 III 394 E. 4.1.4, 142 III 413 E. 2.2.4). Sie ist aber inhaltlich weder an die Argumente, welche die Par-

teilen zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4). Sie kann deshalb die Berufung auch mit einer anderen Begründung gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (BGE 4A\_397/2016 E. 3.1).

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), wofür die Partei, die solche Neuerungen geltend macht, die Substantiierungs- und Beweislast trifft (BGE 5A\_266/2015 E. 3.2.2).

## **2.2.**

Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

## **3.**

### **3.1.**

Betreffend die Säumnis des Beklagten an der Hauptverhandlung vom 6. Juli 2022 erwog die Vorinstanz, zwar habe dieser ein Arbeitsunfähigkeitszeugnis eines Arztes, nicht aber ein Verhandlungsunfähigkeitszeugnis eingereicht. Zudem wecke der Umstand, wonach der Arzt das Zeugnis erst am 29. Juli 2022 ausgestellt habe, Zweifel daran, ob der Arzt den Beklagten tatsächlich am 6. Juli 2022 oder zeitnah untersucht oder ob er das Zeugnis nur nachträglich aufgrund von Schilderungen des Beklagten ausgestellt habe. Eine Verhandlungsunfähigkeit des Beklagten sei damit jedenfalls nicht belegt. Er sei der Hauptverhandlung vom 6. Juli 2022 daher unentschuldigt ferngeblieben (angefochtener Entscheid E. 1.2.3 i.f.).

### **3.2.**

Der Beklagte bringt vor, er habe am Morgen der Hauptverhandlung vom 6. Juli 2022 massivste gesundheitliche Schwierigkeiten, typische Symptome einer Corona-Erkrankung, gehabt. Dadurch sei er in Todesangst geraten. Er sei derart massiv beeinträchtigt gewesen, dass es ihm nicht mehr gelungen sei, seinen Rechtsvertreter (D.) zu kontaktieren. Dennoch habe er noch rasch zu den vielen gehaltenen Tieren geschaut und sich danach ins Haus begeben, wo ihn seine Eltern gesehen hätten. Tatsächlich habe sein Hausarzt nur ein Arbeitsunfähigkeits- und kein Verhandlungsunfähigkeitszeugnis ausgestellt. Indessen sei es eine Erfahrungstatsache, dass Hausärzte diesbezüglich nicht zu unterscheiden wüssten. Bei einem Verdacht auf eine Corona-Erkrankung sei zwangsläufig auch eine Verhandlungsunfähigkeit anzunehmen, ansonsten die Gefahr einer Ansteckung der

anderen Verhandlungsteilnehmer bestünde. Die Nichtteilnahme des Beklagten an der Hauptverhandlung sei daher ein Gebot der Vernunft gewesen. Die Vorinstanz sei dennoch davon ausgegangen, der Beklagte sei unentschuldigt nicht zur Verhandlung erschienen. Damit habe sie seinen Gehörsanspruch verletzt (Berufung Ziff. II.3).

### 3.3.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels grundsätzlich zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt, wenn eine Heilung in oberer Instanz ausser Betracht fällt. Die Wahrung des rechtlichen Gehörs stellt aber keinen Selbstzweck dar. Ungeachtet der formellen Natur des Gehörsanspruchs besteht dann kein schützenswertes Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids, wenn nicht bestritten ist, dass eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs keinen Einfluss auf den Verfahrensausgang gehabt hätte (BGE 5A\_914/2018 E. 3.2 m.w.N.). Die Rüge einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör verlangt (somit) von der beschwerdeführenden Partei, dass sie angibt, welche Vorbringen sie in das Verfahren bei Gewährung des rechtlichen Gehörs eingeführt hätte und inwiefern diese hätten erheblich sein können. So wird verhindert, dass eine Rückweisung zum blossen Leerlauf wird, weil die betroffene Partei gar nichts Weiteres zu sagen hat (BGE 4A\_201/2021 E. 1.3 m.w.N.)

### 3.4.

Vorliegend macht der Beklagte zwar geltend, die Vorinstanz habe mit ihrem Festhalten an der Hauptverhandlung vom 6. Juli 2022 sein rechtliches Gehör verletzt, weshalb diese neu anzusetzen bzw. zu wiederholen sei (vgl. auch Berufungsantrag Ziff. 3). Indessen unterlässt er jegliche Ausführungen darüber, welche Vorbringen er bei erneuter Durchführung der Hauptverhandlung in das Verfahren einführen würde und inwiefern diese erheblich sein könnten. Damit genügt er den Begründungsanforderungen einer Rüge einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör nicht, womit darauf nicht weiter einzugehen ist.

Darüber hinaus kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden, wonach der Beklagte mit der Vorlage des *Arbeitsunfähigkeitszeugnisses* vom 29. Juli 2022 nicht nachweisen kann, am Verhandlungstag vom 6. Juli 2022 *verhandlungsunfähig* gewesen zu sein. Die Arbeitsunfähigkeit einer Person impliziert jedenfalls nicht automatisch, dass es dieser nicht möglich ist, zu einer Verhandlung zu erscheinen und dieser zu folgen.



#### 4.

##### 4.1.

In der Sache erwog die Vorinstanz, das Rückkaufsrecht in Ziff. V/2 des Kaufvertrags (Klagebeilage 3) sei gültig vereinbart worden und dessen Dauer von 25 Jahren sei noch nicht abgelaufen. Der Rückkaufspreis orientiere sich am ursprünglichen Kaufpreis (angefochtener Entscheid E. 4.1 i.f. und E. 4.2 und 7.2). Der Rückkaufsfall sei eingetreten, zumal der Beklagte die Selbstbewirtschaftung endgültig aufgegeben habe (angefochtener Entscheid E. 5). Der Kläger berufe sich auch nicht rechtsmissbräuchlich auf das Rückkaufsrecht (angefochtener Entscheid E. 6). Demnach habe der Kläger dem Beklagten Fr. 269'600.00 zu erstatten, wobei dieser Betrag durch Übernahme der auflastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden in gleicher Höhe durch den Kläger zu tilgen sei. Gleichzeitig sei der Beklagte zu verpflichten, die darüber hinausgehende Hypothekarbelastung, die sich nach dem Beklagten auf insgesamt Fr. 510'000.00 belaufe, abzulösen. Schliesslich sei das Grundbuchamt anzuweisen, nach Vorlage der Schuldentlassungserklärung den Kläger als Eigentümer der umstrittenen Grundstücke einzutragen (angefochtener Entscheid E. 7.3). Demnach werde der Kläger wieder Eigentümer der umstrittenen Grundstücke. Damit würden ihm auch die für die Zeit ab der Rechtskraft des Urteils geschuldeten Pachtzinsen zustehen, die dem Beklagten vom Pächter bereits zum Voraus bis zum Pachtende bezahlt worden seien (angefochtener Entscheid E. 8).

##### 4.2.

Der Beklagte bringt vor, der Kläger leite sein Rückkaufsrecht aus dem Kaufvertrag vom 12. April 1999 (Klagebeilage 3) und damit aus Art. 41 Abs. 3 BGBB und nicht aus einem gesetzlichen Rückkaufstatbestand, wie bspw. Art. 55 BGBB, ab (Berufung Ziff. 4.1). Sein Rückkaufsrecht begründe der Kläger damit, dass der Beklagte die Selbstbewirtschaftung aufgegeben habe. Dabei mache er den Überlegungsfehler, dass er als über 88 Jahre alter Mann selber gar nicht mehr zur Selbstbewirtschaftung fähig sei (Berufung Ziff. 4.2). Da der Kläger nicht geltend gemacht habe, er wolle die Kaufobjekte zur Selbstbewirtschaftung zurücknehmen, könne das Rückkaufsrecht nicht zulässig ausgeübt werden (Berufung Ziff. 4.3). Zwar fordere dies der Wortlaut von Art. 41 Abs. 3 BGBB nicht, die *ratio legis* dieser Bestimmung jedoch schon (Berufung Ziff. 4.4). Aus der Botschaft des Bundesrats vom 19. Oktober 1988 zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) (BBl 1988 III 953; nachfolgend: Botschaft BGBB) ergebe sich die Zielsetzung dieses Gesetzes, wonach landwirtschaftliche Objekte der Selbstbewirtschaftung zur Verfügung stehen müssten und nicht zu Spekulationsobjekten "verfallen" dürften. Daher könne es nicht entscheidend sein, ob sich ein Rückkaufsrecht aus Art. 41 Abs. 3 BGBB oder aus Art. 55 BGBB herleite (Berufung Ziff. 4.5). Gerade Art. 55 BGBB diene aber der

Sicherung der Selbstbewirtschaftung. Der Gesetzgeber habe daher die Absicht gehabt, bei der Ausübung eines Rückkaufsrechts die Selbstbewirtschaftung zu sichern (Berufung Ziff. 4.6).

#### 4.3.

Das BGGB bezweckt nach dessen Art. 1 Abs. 1, das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu erhalten und ihre Struktur zu verbessern (lit. a), die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken (lit. b) und übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen (lit. c). Demnach enthält das BGGB unter anderem Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 1 Abs. 2 lit. a BGGB). In seinem zweiten Titel regelt das BGGB sodann privatrechtliche Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken, wobei sich Art. 40 ff. BGGB (drittes Kapitel) den Veräusserungsverträgen widmen. Diese Bestimmungen (drittes Kapitel) sind in sieben Abschnitte aufgeteilt. Soweit für den vorliegenden Fall von Bedeutung, regelt der erste Abschnitt allgemeine Verfügungsbeschränkungen bei Veräusserungen, die Abschnitte 2–4 gewisse Vorkaufsrechte und der fünfte Abschnitt allgemeine Bestimmungen zu diesen bundesrechtlichen Vorkaufsrechten.

Vorliegend geht es inhaltlich um die Ausübung eines Rückkaufsrechts und nicht um die Ausübung eines Vorkaufsrechts. Aus diesem Grund hilft es dem Beklagten nicht, wenn er – unter Verweis auf die unbefriedigende frühere Gesetzeslage – betreffend die Vorkaufsrechte aus der Botschaft BGGB zitiert (vgl. bspw. Berufung Ziff. 4.4). Gleichermassen ist zu berücksichtigen, dass Art. 55 BGGB vorliegend insoweit nicht einschlägig ist, als sich diese Bestimmung auf die bundesrechtlich (Art. 42 ff. BGGB) eingeräumten Vorkaufsrechte bezieht, indem es dem vorkaufsbelasteten Verkäufer eines landwirtschaftlichen Gewerbes und Grundstücks ein Rückkaufsrecht gegenüber dem das Vorkaufsrecht Ausübenden gewährt, wenn letzterer die Selbstbewirtschaftung – unter welcher Voraussetzung er überhaupt erst vorkaufsberechtigt wurde (vgl. Art. 42 Abs. 1, Art. 47 Abs. 1 lit. a und Art. 49 Abs. 1 lit. a BGGB) – innert zehn Jahren endgültig aufgibt. Das Rückkaufsrecht von Art. 55 BGGB unterscheidet sich somit bereits in seiner Ausgangslage grundlegend vom vertraglichen Rückkaufsrecht nach Art. 41 Abs. 3 BGGB. Was der Beklagte aus Art. 55 BGGB abzuleiten und auf Art. 41 Abs. 3 BGGB zu übertragen versucht (vgl. Berufung Ziff. 4.5 f.), vermag aus diesem Grund nicht zu überzeugen. Im Übrigen bleibt darauf hinzuweisen, dass selbst die Ausübung des Rückkaufsrechts nach Art. 55 BGGB nicht das Vorliegen einer Selbstbewirtschaftung voraussetzt. Auch Art. 24 BGGB (vgl. Berufung Ziff. 4.6) ist nicht einschlägig, zumal es darin

um ein Kaufrecht im Erbfall geht, sollte ein Erbe, dem das landwirtschaftliche Gewerbe übertragen worden ist, die Selbstbewirtschaftung innert zehn Jahren endgültig aufgeben. Hier liegt indessen kein Erbfall vor.

Art. 41 BGGB beschlägt – anders als Art. 42 ff. BGGB – kein gesetzliches Vorkaufsrecht, sondern mögliche Inhalte eines (freien) Verkaufs von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken. Art. 41 Abs. 3 BGGB sieht für diesen Fall namentlich die Möglichkeit der Vereinbarung eines Rückkaufsrechts des Veräusserers vor für den Fall, dass der Erwerber die Selbstbewirtschaftung aufgibt (dass der Beklagte mit der Verpachtung der vom Kläger erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke die Selbstbewirtschaftung aufgegeben hat, ist im vorliegenden Berufungsverfahren nicht mehr streitig; vgl. Berufung Ziff. 2.3). Indessen gibt es – insbesondere im BGGB – keine *Pflicht* eines Eigentümers eines landwirtschaftlichen Grundstücks, dieses selber zu bewirtschaften. Dies gilt selbst für denjenigen, der – aufgrund eines Vorkaufsrechts, aber auch ohne solches – landwirtschaftliche Grundstücke erworben hat, die mit einem Rückkaufsrecht belegt sind. Vielmehr bildet die Absicht einer Selbstbewirtschaftung neben der Eignung zu einer solchen eine *Voraussetzung* für den Erwerb solcher Grundstücke bzw. für dessen Bewilligung durch die kantonale Behörde (vgl. Art. 42 Abs. 1, Art. 47 Abs. 1 lit. a, Art. 49 Abs. 1 lit. a, Art. 63 Abs. 1 sowie Art. 61 und Art. 80 Abs. 1 BGGB). Die Aufgabe der Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber schafft ihrerseits die Voraussetzung dafür, dass der Verkäufer das vertraglich vereinbarte (Art. 41 Abs. 3 BGGB), aber auch das gesetzlich vorgesehene (Art. 55 Abs. 1 BGGB) Rückkaufsrecht ausüben kann, ohne dass das Gesetz die Ausübung dieses Rechts durch den Verkäufer an die weitere Voraussetzung knüpft, dass dieser künftig als Selbstbewirtschafter auftreten müsse. Immerhin verlangt Art. 55 Abs. 1 BGGB im Gegensatz zu Art. 41 Abs. 3 BGGB eine "endgültige" Aufgabe der Selbstbewirtschaftung. Wer somit i.S.v. Art. 41 Abs. 3 BGGB ein landwirtschaftliches Grundstück verkauft, kann – muss aber nicht – Selbstbewirtschafter sein. Daher besteht keinerlei Grundlage, die Ausübung eines nach Art. 41 Abs. 3 BGGB vertraglich vereinbarten Rückkaufsrechts vom Vorliegen einer Selbstbewirtschaftung durch den ursprünglichen Verkäufer und den das Rückkaufsrecht ausübenden Käufer abhängig zu machen, soweit die Parteien solches nicht vereinbart haben. Für eine solche zusätzliche Tatbestandsvoraussetzung sind keinerlei Gründe ersichtlich, denn: Stand es dem ursprünglichen Verkäufer vor Verkauf frei, das landwirtschaftliche Grundstück nicht selber zu bewirtschaften, sondern zu verpachten, so obliegt ihm solches – andere Vereinbarungen vorbehalten – auch nicht, um sein Rückkaufsrecht nach Art. 41 Abs. 3 BGGB ausüben zu können (im Ergebnis gleich: STUDER/HENNY, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar, 2. Aufl. 2011, Art. 41 N. 34).

Insoweit der Beklagte dem BGGB als Ziel unterstellt, dass landwirtschaftliche Objekte der Selbstbewirtschaftung zur Verfügung stehen müssten (Berufung Ziff. 4.5), ist schon deshalb unzutreffend, weil die landwirtschaftliche Pacht weit verbreitet und sogar in einem eigenen Bundesgesetz (LPG) geregelt ist. Das BGGB bezweckt bloss – aber immerhin –, dass die Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke gestärkt wird (Art. 1 Abs. 1 lit. b BGGB), weshalb auch diverse Vorkaufsrechte (vgl. Art. 42 ff. BGGB) und auch der *Erwerb* von landwirtschaftlichem Gewerbe und Grundstücken an sich grundsätzlich (vgl. die Ausnahmen in Art. 62 BGGB) eine Selbstbewirtschaftung voraussetzen (Art. 61 i.V.m. Art. 63 BGGB). Daraus ist aber nicht *e contrario* abzuleiten, dass ein Verkäufer landwirtschaftlicher Grundstücke (den vor dem Verkauf keine Pflicht zur Selbstbewirtschaftung traf, vgl. den vorstehenden Absatz), um ein vertraglich vorbehaltenes Rückkaufsrecht nach Art. 41 Abs. 3 BGGB ausüben zu können, weil sein Vertragspartner abredewidrig die Selbstbewirtschaftung aufgegeben hat, nunmehr die Absicht und Eignung zur Selbstbewirtschaftung nachweisen müsste. Fallen nach der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung durch den Käufer die landwirtschaftlichen Grundstücke an einen Verkäufer zurück, so findet, auch wenn dieser künftig nicht als Selbstbewirtschafter auftreten will, hinsichtlich der Bewirtschaftungslage keine "Verschlechterung" statt; so oder anders findet keine Selbstbewirtschaftung (mehr) statt.

Gemäss Kläger ist es, wie schon im Titel (Marginale) von Art. 56 BGGB deutlich zum Ausdruck gelange, der Wille des Gesetzgebers gewesen, bei der Ausübung eines Rückkaufsrechts – ob dies nun vertraglicher oder gesetzlicher Natur sei – die Selbstbewirtschaftung zu sichern (Berufung Ziff. 4.6), wobei offenbar die Selbstbewirtschaftung nicht nur durch denjenigen, gegenüber dem das Rückkaufsrecht ausgeübt wird, gemeint ist, sondern auch durch denjenigen, der besagtes Recht ausübt. Diese Auffassung ist im Lichte des bereits Ausgeführten verfehlt: Mit dem vertraglichen Rückkaufsrecht nach Art. 41 Abs. 3 BGGB und dem gesetzlichen Rückkaufsrecht nach Art. 55 Abs. 1 BGGB soll einzig die Selbstbewirtschaftung durch den Käufer gesichert werden. Hält sich der Käufer nicht an die "Pflicht" zur Selbstbewirtschaftung, verschafft dies dem Verkäufer erst die Möglichkeit, von seinem Rückkaufsrecht Gebrauch zu machen. Mit anderen Worten sieht sich der Käufer unter dem Damoklesschwert der Ausübung eines Rückkaufsrechts zur Selbstbewirtschaftung gezwungen, wodurch diese und nur diese gesichert wird (vgl. insb. BGE 4A\_79/2014 E. 3.3.2: "vertragliche Rückkaufsrechte, die zur Sicherung der Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber vereinbart werden"; STUDER/HENNY, a.a.O., Art. 41 N. 33).

Nicht einschlägig ist schliesslich auch der Hinweis des Beklagten, wonach gemäss Art. 41 Abs. 3 2. Satz BGGB jeder zur Selbstbewirtschaftung bereite und geeignet Erbe ein dem Erblasser vertraglich eingeräumtes Rückkaufsrecht selbständig geltend machen könne (Berufung Ziff. 4.5). Daraus

kann gerade nicht abgeleitet werden, dass auch der ursprüngliche Verkäufer bei der Ausübung des Rückkaufrechts zur Selbstbewirtschaftung gewillt und für diese geeignet sein müsse (STUDER/HENNY, a.a.O., Art. 41 N. 34). Vielmehr statuiert das Gesetz für den Fall der Ausübung des Rückkaufrechts *durch den Erben* offensichtlich eine *zusätzliche* Voraussetzung.

Da somit die Ausübung des im Kaufvertrag vom 12. April 1999 nach Art. 41 Abs. 3 BGBB abgeschlossenen Rückkaufrechts (Klagebeilage 3, Ziff. V/2) die Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. der landwirtschaftlichen Grundstücke durch den Kläger nicht voraussetzt, ist die Bejahung des Rückkaufrechtsfalls durch die Vorinstanz nicht zu beanstanden und die Berufung diesbezüglich nicht erfolgreich.

## **5.**

### **5.1.**

Der Beklagte bringt ferner vor, der Vollzug des vorinstanzlichen Entscheids sei nicht möglich. Zwar sei dem Kläger das Eigentum zugesprochen worden, doch könne das Grundbuchamt erst dann angewiesen werden, den Kläger als Eigentümer der Kaufobjekte im Grundbuch einzutragen, wenn eine Kopie der Schuldentlassung vorgelegt würde. Zwar sei der Beklagte verpflichtet worden, die auf den Kaufobjekten lastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden für den Fr. 269'600.00 übersteigenden Betrag auf eigene Kosten abzulösen, doch sei fraglich, wie eine solche Bestimmung durchgesetzt werden solle. Der Beklagte verfüge nicht über die hierfür notwendigen Mittel. Zudem könne der Kläger diese Bestimmung nicht durchsetzen, da er nicht Gläubiger der Ablösesumme sei. Der Kläger habe bloss einen Rechtsanspruch darauf, dass der Beklagte einem Dritten Zahlung leiste (Berufung Ziff. 5).

### **5.2.**

Die Vorinstanz entschied unter anderem, dem Kläger werde Zug um Zug gegen Bezahlung von Fr. 269'600.00 Eigentum an den umstrittenen Grundstücken zugesprochen, wobei die Bezahlung durch Übernahme der auflastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden in derselben Höhe (Fr. 269'600.00) zu erfolgen habe (Dispositivziffer 1). Ferner wurde der Beklagte dazu verpflichtet, die auf den umstrittenen Grundstücken lastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden für den Fr. 269'600.00 übersteigenden Betrag auf eigene Kosten abzulösen (Dispositivziffer 2).

Was der Beklagte hier gegen den vorinstanzlichen Entscheid vorbringt, ist nicht verständlich. Richtig ist zwar, dass der Kläger nicht Gläubiger der Ablösesumme *als Geldschuld* ist. Nichtsdestotrotz ist der Kläger Gläubiger der *auf ein Tun gerichteten Schuld* des Beklagten, die auf den umstrittenen Grundstücken lastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden für den Fr. 269'600.00 übersteigenden Betrag auf eigene Kosten abzulösen, was

selbst der Beklagte anerkennt (Berufung Ziff. 5). Weshalb die Pflicht zu einem solchen Tun nicht mit den Mitteln des Vollstreckungsrechts (vgl. Art. 335 ff., insbesondere Art. 343 und 347 ZPO) vollstreckbar sein soll, bleibt vom Beklagten unerklärt und ist nicht ersichtlich. Im Übrigen weist der Kläger darauf hin, dass es ihm nach Art. 827 ZGB offen stünde, das hypothetisierende Institut selber zu befriedigen, womit das Forderungsrecht der Bank auf ihn überginge (Berufungsantwort Rz. 60). Schliesslich ist auch das Argument des Beklagten unbehelflich, er verfüge nicht über die notwendigen Mittel, um dem angefochtenen Entscheid (Dispositivziffer 2) nachzukommen. Art. 27 Abs. 2 ZGB verbietet niemandem, sich vertraglich über seine finanziellen Kräfte hinaus zu verpflichten (BUCHER, Berner Kommentar, Art. 27 ZGB N. 152). Dies muss auch für sein übriges Verhalten gelten (hier das Eingehen von Hypothekarschulden durch den Beklagten, deren Ablösung wegen der Ausübung des Rückkaufrechts dessen finanziellen Mittel übersteigt). Andernfalls würde insbesondere auch das ausservertragliche Haftpflichtrecht für Schäden, deren Ersatz die finanziellen Möglichkeiten der (über keine Haftpflichtversicherung verfügenden) haftpflichtigen Personen sprengen, aus den Angeln gehoben (vgl. immerhin Art. 44 Abs. 2 OR).

#### 6.

Ausgangsgemäss wird der Beklagte im Berufungsverfahren für die Gerichts- und die Parteikosten kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von Fr. 269'600.00 sind die Gerichtskosten (Entscheidgebühren) auf gerundet Fr. 12'800.00 festzusetzen (§ 11 Abs. 1 VKD i.V.m. § 7 Abs. 1 VKD). Sie werden mit dem vom Beklagten in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 ZPO).

Der Beklagte ist zudem zu verpflichten, dem Kläger eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 lit. a AnwT beträgt Fr. 22'092.40. Ausgehend davon ist die dem Kläger zustehende zweitinstanzliche Parteientschädigung unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für die entfallene Verhandlung und eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 6 Abs. 2 und § 8 AnwT) einerseits und einer Auslagenpauschale von pauschal Fr. 50.00 und der Mehrwertsteuer anderseits auf gerundet Fr. 14'330.00 (= [Fr. 22'092.40 x 0.8 x 0.75 + Fr. 50.00] x 1.077) festzusetzen.

---

## Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung des Beklagten wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidegebühr von Fr. 12'800.00 wird dem Beklagten auferlegt und mit dem von ihm in gleicher Höhe bezahlten Kostenvorschuss verrechnet.

3.

Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Parteienschädigung für das Berufungsverfahren in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 14'330.00 (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

---

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. 269'600.00**.

---

Aarau, 7. März 2023

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Lindner

Tognella