

Aus dem Bundesgericht, Urteil 4A_229/2023 vom 16. August 2023

Ist die Ausübung eines Rückkaufsrechts eines Rückkaufsberechtigten, welcher kein Selbstbewirtschafter (mehr) ist, rechtsgültig?

Im Urteil 4A_229/2023 vom 16. August 2023 hat sich das Bundesgericht der Frage angenommen, ob ein vertraglich eingeräumtes Rückkaufsrecht gemäss BGG ab auch von einem Rückkaufsberechtigten, welcher kein Selbstbewirtschafter (mehr) ist, rechtsgültig ausgeübt werden kann.

B (Verkäufer, vertreten durch Dr. Benno Studer und MLaw David Fuhrer) und A (Käufer) schlossen am 12. April 1999 einen Kaufvertrag über einen Bauernhof inkl. dazugehöriger Grundstücke ab. Mit diesem Kaufvertrag hat A dem B zudem ein vertragliches Rückkaufsrecht gemäss Art. 41 Abs. 3 BGG eingeräumt. Das vereinbarte Rückkaufsrecht kann von B in Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 3 BGG ab dem Zeitpunkt ausgeübt werden, zu welchem der Erwerber (A) die Selbstbewirtschaftung aufgibt. Das Rückkaufsrecht wurde für 25 Jahre ab dem 1. Januar 1999 eingeräumt und wurde entsprechend im Grundbuch vorgemerkt.

Nachdem A die Selbstbewirtschaftung durch die Verpachtung sämtlicher Grundstücke an Dritte aufgegeben hat, hat B am 11. August 2021 schliesslich das vertraglich vereinbarte Rückkaufsrecht geltend gemacht.

Der Rechtsvertreter von A bringt vor, dass der Rückkauffall gar nicht eingetreten sei, da B das Rückkaufsrecht offensichtlich missbräuchlich ausgeübt hätte. Dies gründe darauf, dass A altershalber gar nicht mehr in der Lage sei, den Betrieb selbst zu bewirtschaften. Das Rückkaufsrecht gemäss Art. 41 Abs. 3 BGG diene der Sicherung der Selbstbewirtschaftung.

Die Vorbringen des Rechtsvertreters von A widersprechen klar den Ausführungen der Vorinstanz, welche festgehalten hat, dass sowohl das vertragliche als auch das gesetzliche Rückkaufsrecht unter dem BGG einzig die Selbstbewirtschaftung des Käufers sichern sollen. Eine Selbstbewirtschaftung durch den Rückkaufsberechtigten sei nicht erforderlich.

Das Bundesgericht folgte der Rechtsauffassung der Vorinstanz. Es hielt im Urteil 4A_229/2023 vom 16. August 2023 fest, dass mit dem Rückkaufsrecht gemäss Art. 41 Abs. 3 BGG einzig die Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber gesichert werden soll. Eine Wiederaufnahme der Selbstbewirtschaftung durch den Rückkaufsberechtigten ist nicht vorausgesetzt.

MLaw Nora Bucher

www.studer-law.com