



Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 19. Juni 2012 (400 12 6)

Sachenrecht / Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

Vorkaufsrecht des Pächters

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader, Richter René Borer (Ref.), Richter
Dieter Freiburghaus; Gerichtsschreiber Hansruedi Zweifel

Parteien

A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Hans Ryhner-Seebeck, Bahnhofstrasse
15, 8750 Glarus,
Kläger und Berufungskläger

gegen

B._____,
vertreten durch Advokat Daniel Borter, Fischmarkt 19, 4410 Liestal,
Beklagter 1 und Berufungsbeklagter 1

C._____,
vertreten durch Advokat Daniel Borter, Fischmarkt 19, 4410 Liestal,
Beklagte 2 und Berufungsbeklagte 2

Gegenstand

Sachenrecht / Grundbuchberichtigung Parz. 694 GB D._____

A. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 14.05.2007 erwarben B.____ und C.____ (Beklagte 1 und 2) von der Erbengemeinschaft von E.____ die Parz. Nr. 694, GB D.____, zum Preis von CHF 68'624.40. Am 15.05.2007 informierte das Grundbuchamt Waldenburg den Kläger schriftlich über den Kaufvertrag vom 14.05.2007 unter Bekanntgabe des Vertragsdatums, der Vertragsparteien, des Kaufpreises und des Antrittsdatums.

Mit Schreiben vom 18.06.2007 an das Grundbuchamt Waldenburg teilte der Kläger diesem unter dem Titel "Geltendmachung eines Pächtervorkaufsrechts zu Parz. GB D.____, Parz. Nr. 694" Folgendes mit: " ... Ich bitte Sie höflich, das mir zustehende Vorkaufsrecht über den Verkauf der Parzelle Nr. 694 zu eröffnen." Ebenfalls am 18.06.2007 reichte der Kläger beim Bezirksgericht Waldenburg eine Klage gegen die Erbengemeinschaft des E.____ betr. die Vertragskündigung vom 13.04.2007 über die Parzelle Nr. 694, GB D.____, ein mit dem Begehren, die Rechtmässigkeit des Pachtverhältnisses, den richtigen Kündigungstermin sowie auch eine allfällige Erstreckung der Pacht festzulegen. Er beantragte u.a. auch eine Pächterstreckung um 3 bis 6 Jahre, dies jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass er das inzwischen verkaufte Grundstück nicht mittels des ihm zustehenden Vorkaufsrechts für Grundstücke erwerben könne. Weiter führte er wörtlich aus: "Mit Feststellung eines ordentlichen Pachtverhältnisses und somit der Kündigung auf den nächst möglichen Termin per 31.12.2012 steht mir das Vorkaufsrecht zu, welches ich auch bei der Bezirksschreiberei Waldenburg, Grundbuchamt, schriftlich gemäss Art. 47 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, BGG, geltend machte." Nach Eingang der Klage beim Bezirksgericht Waldenburg am 02.07.2007 wurde das Verfahren betr. Pacht (Nr. 150 07 179) eröffnet und mit Verfügung des Bezirksgerichtspräsidiums Waldenburg vom 12.07.2007 die Klage des Klägers vom 18.06.2007 betr. Pacht der Erbengemeinschaft des E.____ zur Kenntnisnahme zugestellt. Mit Schreiben vom 04.09.2007 bekräftigte der Kläger dem Grundbuchamt Waldenburg erneut, dass er u.a. an Parzelle Nr. 694, GB D.____, das Vorkaufsrecht ausübe. Mit Schreiben an den Kläger vom 18.07.2008 hielt der stellvertretende Grundbuchverwalter des Grundbuchamtes Waldenburg u.a. fest, dass der Kläger mit Schreiben vom 18.06.2007 innert Frist ein Pächtervorkaufsrecht an der Parzelle Nr. 694, GB D.____, geltend gemacht habe. Gleichzeitig wurde der Kläger aufgefordert, dem Grundbuchamt Waldenburg bis 29.08.2008 weitere Unterlagen einzureichen, verbunden mit dem Hinweis, dass bei Nichteingang dieser Unterlagen die Anmeldung des Vorkaufsrechts abgewiesen werde. Diese Frist wurde letztmalig bis zum 01.12.2008 erstreckt. Mit Verfügung vom 08.09.2008 erteilte das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain (LZE) dem Kläger die Bewilligung zum Erwerb der Parzelle Nr. 694, GB D.____. Am 01.12.2008 reichte der Kläger Klage mit dem Betreffnis "Feststellung eines Pachtverhältnisses, evtl. Forderung" und "Ausübung Vorkaufsrecht / Grundbuchberichtigung (Parz. 694 und 824 GB D.____)" gegen die Erbengemeinschaft von E.____ ein. Eine Orientierungskopie dieser Klage ging an die Bezirksschreiberei Waldenburg. Er stellte folgende Rechtsbegehren:

"1. Es sei gerichtlich festzustellen, dass der Kläger das ihm zustehende Pächtervorkaufsrecht betreffend die Parz.-Nrn. 694 und 824 GB D.____ rechtzeitig ausgeübt hat bzw. es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Bezirksschreiberei Waldenburg hinsichtlich dieser Parzellen das Vorkaufsrecht und dessen rechtzeitige Ausübung durch den Kläger festgestellt und anerkannt hat.

2. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain den Erwerb der genannten Parzellen durch den Kläger mit Verfügung vom 8. September 2008 bewilligt hat.

3. Die Beklagten seien zu verpflichten, die mit den Ehegatten B.____ und C.____ unterm 14. Mai 2007 betreffend die Parz.-Nr. 694 GB D.____ und mit F.____ unterm 10. August 2007 betreffend die Parz.-Nr. 824 GB D.____ abgeschlossenen Kaufverträge vorzulegen.

4. Die Beklagten seien zu verpflichten, dem Erwerb der genannten Parzellen durch den Kläger i.S.v. Art. 18 Abs. 1 Litera d GBV zuzustimmen und die erforderliche Erklärung schriftlich abzugeben.

5. Es sei das Grundbuchamt Waldenburg anzuweisen, den Kläger mit vertragskonformer Bezahlung des Kaufpreises für beide Parzellen als neuen Eigentümer dieser Parzellen im Grundbuch einzutragen.

6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten und unter dem Vorbehalt sämtlicher weiterer Rechte für den Kläger."

In der Begründung hielt der Kläger fest, dass für den Fall, dass B.____ und C.____ bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sein sollten, sich die Klage auch gegen diese richte. Am 02.12.2008 wurden B.____ und C.____ als Eigentümer der Parzelle Nr. 694, GB D.____, im Grundbuch eingetragen.

Mit Faxeingabe vom 15.02.2009 an das Bezirksgericht Waldenburg wiederholte der Kläger nochmals, dass für den Fall, dass B.____ und C.____ bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sein sollten, sich die Klage auch gegen diese richte. Daraufhin ersuchte das Bezirksgericht Waldenburg mit Faxübermittlung vom 20.02.2009 den Kläger um Mitteilung, welche Änderungen bei den Prozessparteien vorzunehmen seien. Mit Eingabe vom 24.02.2009 präziserte der Kläger seine Klage in dem Sinne, dass er gestützt auf den am 02.12.2008 erfolgten Eintrag von B.____ und C.____ als Eigentümer der Parzelle Nr. 694, GB D.____, seine Klage nicht nur gegen die Erbengemeinschaft des E.____ (Beklagte 3) sondern auch gegen B.____ und C.____ (Beklagte 1 und 2) richte und seine Rechtsbegehren entsprechend ergänze, welche neu wie folgt lauteten:

1. Es sei gerichtlich festzustellen, dass der Kläger das ihm zustehende Pächtervorkaufsrecht betreffend die Parz.-Nr. 694 GB D.____ rechtzeitig ausgeübt hat bzw. es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Bezirksschreiberei Waldenburg hinsichtlich dieser Parzelle das Vorkaufsrecht und dessen rechtzeitige Ausübung durch den Kläger festgestellt hat.

2. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain den Erwerb der genannten Parzelle durch den Kläger mit Verfügung vom 8. September 2008 bewilligt hat.

3. Die Beklagten zu 3 seien zu verpflichten, den mit den Beklagten 1 und 2 unterm 14. Mai 2007 betreffend die Parz.-Nr. 694 GB D.____ abgeschlossenen Kaufvertrag vorzulegen bzw. die Beklagten zu 1 und 2 seien zu verpflichten, den erwähnten Kaufvertrag zu edieren.

4. Die Beklagten zu 1 und 2, allenfalls zu 3, seien zu verpflichten, dem Erwerb der genannten Parzelle durch den Kläger i.S.v. Art. 18 Abs. 1 Litera d GBV zuzustimmen und die erforderliche Erklärung abzugeben.

5. Es sei das Grundbuchamt Waldenburg anzuweisen, den Kläger mit vertragskonformer Bezahlung des Kaufpreises für die Parz.-Nr. 694 GB D.____ als neuen Eigentümer dieser Parzelle im Grundbuch einzutragen.

6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten und unter dem Vorbehalt sämtlicher weiterer Rechte für den Kläger."

B. Die heutigen Beklagten beantragten die Abweisung der Klage, unter o/e Kostenfolge. Im Falle der Guttheissung der Klage seien die Kosten der Erbengemeinschaft von E.____ und dem Kläger aufzuerlegen und das Verfahren betreffend Ansprüche auf Schadenersatz nach Art. 975 Abs. 2 ZGB und Rückerstattung des Kaufpreises nebst Zins und Kosten ad separatum zu verweisen. Die Erbengemeinschaft von E.____ beantragte die Abweisung der Klage unter o/e Kostenfolge und die Beschränkung des Verfahrens auf die Vorfrage, ob die Erbengemeinschaft von E.____ passivlegitimiert sei. Das Verfahren wurde mit Verfügung vom 21.06.2010 vorläufig auf die Frage der Passivlegitimation der Erbengemeinschaft von E.____ beschränkt und der zu dieser Frage geführte Schriftenwechsel wurde für geschlossen erklärt. In Bezug auf die Erbengemeinschaft von E.____ wies das Bezirksgericht Waldenburg die Klage mit Urteil vom 24.01.2011 ab. Dieses Urteil ist in Rechtskraft erwachsen.

C. Nach Einholung von Anträgen der Parteien über den weiteren Verlauf des Verfahrens wurde mit Verfügung vom 24.05.2011 der Schriftenwechsel geschlossen, der Beizug der Verfahrensakten Nr. 150 07 179 betr. Pacht ab Bezirksgericht Waldenburg angeordnet und den Beklagten Frist zur Einreichung von Belegen betreffend Kaufpreis, Steuern, Gebühren und weitere Auslagen angesetzt. Mit Eingabe vom 21.06.2011 reichten die Beklagten die Rechnungen über Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern, und Erwerbsbewilligungsgebühren ein und verwiesen auf die Bestätigung der Verkäuferschaft über den Erhalt des vollständigen Kaufpreises. Mit Urteil vom 19.09.2011 wies das Bezirksgericht Waldenburg auch die Klage gegen die Beklagten ab, soweit es darauf eintrat. Die Gerichtskosten wurden dem Kläger auferlegt und der Kläger wurde zur Bezahlung einer Parteientschädigung an die Beklagten verurteilt. Das Bezirksgericht erwog dabei Folgendes:

Der Kläger mache einen Fehler im Grundbuch geltend, welcher auf das Fehlen der materiellrechtlichen Voraussetzungen der Eintragung zurückzuführen sei. Die Klage stelle entgegen der Auffassung des Klägers eine Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB und nicht eine Berichtigungsklage gemäss Art. 977 ZGB dar. Zur Grundbuchberichtigungsklage sei befugt, wer durch einen ungerechtfertigten Grundbucheintrag in seinen dinglichen Rechten verletzt sei. Vorkaufsrechte blieben, auch wenn ihnen wie z.B. durch Art. 47 BGG durch das Gesetz realobligatorische Wirkung verliehen werde, persönliche Rechte. Die vom Kläger behauptete Missachtung des von ihm geltend gemachten Vorkaufsrechts sei keine Verletzung dinglicher Rechte, weshalb er nicht aktivlegitimiert sei. Die Passivlegitimation der Beklagten könne offen bleiben, weil die Klage auch abgesehen davon abzuweisen sei.

Beim Vorkaufsrecht handle es sich um ein rechtsbegründendes Gestaltungsrecht, mit welchem der Berechtigte durch Abgabe der entsprechenden Ausübungserklärung gegenüber dem Eigentümer einen Kaufvertrag zu seinen Gunsten voll wirksam machen könne. Als Gestaltungsrecht sei die Ausübungserklärung einseitig und empfangsbedürftig, d.h. sie müsse innert der Ausübungsfrist dem richtigen Adressaten zugehen. Das Vorkaufsrecht sei gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks geltend zu machen. Die Frist betrage 3 Monate und beginne ab Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags und ende spätestens nach Ablauf von 2 Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch. Mit Schreiben vom

15.05.2007 habe das Grundbuchamt Waldenburg den Kläger über den wesentlichen Inhalt des Kaufvertrags informiert. Der Kläger sei spätestens am 18.06.2007 über den Vertragsinhalt soweit informiert gewesen, dass er sich über die Ausübung des Vorkaufsrechts habe schlüssig werden können. Die Frist ende somit spätestens am 18.09.2007. Der Kläger behaupte, sein Vorkaufsrecht im Rahmen des Pächterstreckungsverfahrens Nr. 150 07 179 ausgeübt zu haben, und verweise diesbezüglich pauschal auf die entsprechenden Verfahrensakten. Den erwähnten, beigezogenen Verfahrensakten lasse sich indes keine Ausübungserklärung des Klägers gegenüber der Verkäuferschaft entnehmen. In seiner dortigen Eingabe vom 18.06.2007 halte er lediglich fest, dass er eine Pächterstreckung verlange, dies jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass er das inzwischen verkaufte Grundstück nicht mittels des ihm zustehenden Vorkaufsrechts erwerben könne, und dass er das Vorkaufsrecht beim Grundbuchamt geltend gemacht habe. Dies stelle keine Ausübungserklärung dar. Auch die in diesem Verfahren vom Kläger eingereichte Eingabe vom 04.09.2007 bzw. die dort gewählte Formulierung "... und will diese Bewirtschaftung weiterhin wahrnehmen, respektive das mir zustehende Vorkaufsrecht auf den von mir gepachteten und jetzt verkauften Parzellen ausüben" könne weder aus dem Wortlaut noch aus dem Gesamtkontext heraus als klare Vorkaufsrechts-Ausübungserklärung angesehen werden. Sie lasse lediglich auf die Absicht des Klägers schliessen, das Vorkaufsrecht (zu gegebener Zeit gegenüber dem richtigen Adressaten) noch ausüben zu wollen. Vor diesem Hintergrund sei dem Kläger der Nachweis, dass er auf diesem Wege sein behauptetes Vorkaufsrecht gegenüber der Verkäuferschaft - sei es direkt oder allenfalls durch Weiterleitung der entsprechenden Erklärung durch das Gericht - ausgeübt habe, nicht gelungen. Die Frage, ob der pauschale Verweis des Klägers auf die Verfahrensakten Nr. 150 07 179 der ihm obliegenden zivilprozessualen Substanziierungslast genügt habe, könne daher offen gelassen werden. Weiter mache der Kläger geltend, er habe ebenfalls am 18.06.2007 rechtzeitig gegenüber dem Grundbuchamt Waldenburg schriftlich erklärt, sein Vorkaufsrecht an Parzelle Nr. 694, GB D.____ geltend zu machen. Das Grundbuchamt Waldenburg sei von den Parteien des Kaufvertrags jedoch nicht ermächtigt worden, eine entsprechende Erklärung des Vorkaufsberechtigten für den jeweiligen Eigentümer entgegen zu nehmen. Eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt erweise sich daher gegenüber demjenigen, welchem sie zugehen müsse, erst dann als wirksam, wenn und soweit sie diesem von der Amtsstelle innerhalb der Verwirkungsfrist ausgerichtet werde. Geschehe dies nicht, so habe der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht verwirkt. Eine Weiterleitung der Schreiben des Klägers an das Grundbuchamt Waldenburg vom 18.06.2007 oder vom 04.09.2007 an die damalige Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 694, GB D.____, innert Frist sei nicht aktenkundig. Der Kläger habe somit den Nachweis, dass er seine Ausübungserklärung innert Frist gegenüber der massgeblichen Eigentümerschaft direkt und unmittelbar oder indirekt und mittelbar ausgeübt habe, nicht erbringen können. Daher sei das klägerische Hauptbegehren abzuweisen. Ob es sich bei der Klage gegen die Beklagten angesichts des Umstandes, dass der Kläger mit seiner Klage vom 01.12.2008 im Rubrum nur die Erbengemeinschaft des E.____ in Recht gefasst und erst am 24.02.2009 beantragt habe, auch B.____ und C.____ als Beklagte aufzuführen, um eine unzulässige Klagänderung handle, könne offen bleiben.

Bei den klägerischen Rechtsbegehren 1, 3 und 4 handle es sich nur um die Grundlagen zur Guttheissung des Hauptbegehrens, weshalb diesen Anträgen keine selbständige Bedeutung zukomme. Auf diese sei daher nicht einzutreten. Beim Rechtsbegehren 2 handle es sich um

keinen gegenüber den Beklagten geltend gemachten Anspruch, weshalb darauf nicht einzutreten sei.

D. Gegen das Urteil des Bezirksgerichts Waldenburg vom 19.09.2011 erklärte der Kläger mit Eingabe vom 03.01.2012 Berufung und stellte folgende Rechtsbegehren:

- "1. Es sei das Urteil des BG Waldenburg vom 19. September 2011 vollumfänglich aufzuheben.
2. In Gutheissung der Berufung sei das Grundbuchamt Waldenburg anzuweisen, den Appellanten mit vertragskonformer Bezahlung des Kaufpreises für die Parz.-Nr. 694 GB D.____ als neuen Eigentümer im Grundbuch einzutragen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Appellanten und unter dem Vorbehalt sämtlicher weiterer Rechte für den Appellanten."

Er begründete seine Anträge wie folgt: In der Klageschrift sei hinlänglich behauptet und zum Beweis verstellt worden, dass vor der Vorinstanz das Vorkaufsrecht geltend gemacht worden sei. Im Übrigen seien die betreffenden Verfahrensakten zur Edition verlangt worden. Überdies dürfe davon ausgegangen werden, dass der damalige Prozessstoff, der ja die Grundlage des Pächtervorkaufsrechts bilden sollte, noch bekannt sei. Die Bezirksschreiberei Waldenburg habe in ihrem Schreiben vom 18.07.2008 festgestellt, dass mit Bezug auf die hier zur Diskussion stehende Parzelle das Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt worden sei. Wie die Vorinstanz dazu komme, dies mit dem Hinweis darauf, es sei nicht klar, dass der Appellant von seinem Recht habe Gebrauch machen wollen, zu bestreiten, sei nicht verständlich. Weil die Ausübungserklärung an keine Form gebunden sei, genüge es, dass der Verkäufer bzw. der Eigentümer einer Liegenschaft davon Kenntnis erhalte, dass der Pächter in den Kaufvertrag eintreten wolle. Diese Kenntnis habe die Verkäuferschaft zweifelsfrei im Verfahren vor dem Bezirksgericht Waldenburg betr. Feststellung eines Pachtverhältnisses erlangt. Dass der Wille des Appellanten in seinem Schreiben vom 18.06.2007 nicht klar ausgedrückt worden sei, stelle eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung bzw. eine unrichtige Beweiswürdigung der Vorinstanz dar. Sowohl der Wortlaut als auch der ganze Kontext führten zum Schluss, dass der Appellant damit das Vorkaufsrecht geltend mache. Die Gegenpartei im Verfahren betreffend Feststellung eines Pachtverhältnisses habe vom Gericht dieses Schreiben erhalten. Wenn die Erbengemeinschaft des E.____ davon nicht Kenntnis genommen haben sollte, habe sie das selbst zu vertreten. Damit sei die Dreimonatsfrist eingehalten worden. Ob die Rechtsgrundlage für das Hauptrechtsbegehren des Klägers in Art. 975 oder 977 ZGB zu finden sei, habe nicht der Appellant zu entscheiden. Vielmehr habe das Gericht das Recht von Amtes wegen anzuwenden. Gleiches gelte auch für die Frage der Passivlegitimation der Beklagten. Weil im Zeitpunkt der Klageeinleitung unsicher gewesen sei, wer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sei, hätten der frühere und die neuen Eigentümer ins Recht gefasst werden müssen.

E. Mit Berufungsantwort vom 07.03.2012 beantragten die Berufungsbeklagten die kostenfällige Abweisung der Berufung, soweit darauf eingetreten werde. Im Falle der Gutheissung der Berufung seien die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten dem Berufungskläger aufzuerlegen und sei das Verfahren betreffend Anspruch auf Schadenersatz nach Art. 975 Abs. 2 ZGB sowie Rückerstattung des Kaufpreises nebst Zins und Kosten ad separatum zu verweisen. Eventualiter sei den Berufungsbeklagten Frist zur Substanziierung und Einreichung der Beweise anzusetzen. Die Berufungsbeklagten hätten von der Erbengemeinschaft des E.____ die

Parzelle Nr. 694, GB D.____, gekauft und bezahlt, und seien als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Über die Ausübung oder Nicht-Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Berufungskläger seien sie im damaligen Zeitpunkt nicht informiert worden. Mit Verfügung vom 23.04.2007 habe das LZE den Berufungsbeklagten die Erwerbsbewilligung erteilt. Auf die vom Berufungskläger gegen Erwerbsbewilligung erhobene Beschwerde sei nicht eingetreten worden. Am 18.06.2007 habe der Berufungskläger eine Klage auf Feststellung des Bestehens eines Pachtverhältnisses gegen die Erbengemeinschaft des E.____ beim Bezirksgericht Waldenburg eingereicht. Ein Begehren auf Feststellung eines Vorkaufsrechts sei nicht gestellt worden. Ebenso am 18.06.2007 habe der Berufungskläger sein Vorkaufsrecht an Parzelle Nr. 694, GB D.____, gegenüber der Bezirksschreiberei Waldenburg, jedoch nicht gegenüber der Verkäuferin geltend gemacht. Im Zeitpunkt der Klageeinreichung vom 01.12.2008 seien die Berufungsbeklagten nicht Partei gewesen. Mit Klagänderung vom 15.02.2009 würden nun auch die Berufungsbeklagten ins Recht gefasst und die ursprünglichen Rechtsbegehren wiederholt. Zutreffend habe die Vorinstanz festgehalten, dass das Pächtervorkaufsrecht ein persönliches und nicht ein dingliches Recht sei. Für die Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 ZGB fehle somit dem Berufungskläger die Aktivlegitimation, weshalb auf die Berufung nicht einzutreten sei. Die Berufungsbeklagten bewirtschafteten zwischenzeitlich die gekauften Landwirtschafts-parzellen. Sie seien in ihren dinglichen Rechten als Eigentümer zu schützen, da sie die Parzelle in guten Treuen erworben hätten. Für den Fall der Guttheissung der Berufung behielten sich die Berufungsbeklagten sämtliche Schadenersatzansprüche nach Art. 975 Abs. 2 ZGB vor.

F. Zur Hauptverhandlung erscheinen der Bruder des Berufungsklägers, G.____, und der Rechtsbeistand des Berufungsklägers sowie die Berufungsbeklagten persönlich in Begleitung ihres Rechtsbeistands. Die Parteien bestätigen auf Frage, dass seit Frühling 2011 die Parzelle Nr. 694, GB D.____, von den Berufungsbeklagten bewirtschaftet werden. Beide Parteien halten an ihren Anträgen und an ihren Begründungen gemäss ihren schriftlichen Eingaben fest.

Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Der Entscheid der Vorinstanz ist nach dem 1. Januar 2011 und damit nach Inkrafttreten der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) ergangen, so dass diese für das Rechtsmittelverfahren zur Anwendung gelangt (Art. 405 Abs. 1 ZPO). Gegen einen Endentscheid in vermögensrechtlichen Streitigkeiten mit einem Streitwert von mindestens CHF 10'000.00 kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO Berufung erhoben werden. Mit Berufung kann gemäss Art. 309 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall klar erreicht. Der angefochtene Entscheid wurde dem Kläger am 18.11.2011 zugestellt. Der letzte Tag der Rechtsmittelfrist fiel auf den 18.12.2011, womit sie gemäss Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO bis und mit 02.01.2012 still stand. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Berufung vom 03.01.2012 somit eingehalten. Der Kläger rügt die unrichtige Feststellung des Sachverhalts und die unrichtige Anwendung des Bundeszivilrechts, womit er zulässige Berufungsgründe geltend macht.

Gemäss § 6 Abs. 1 lit. d EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Dreierkammern der Bezirksgerichte sachlich zuständig. Da auch die übrigen Formalien für das Rechtsmittel der Berufung eingehalten sind, ist auf diese einzutreten.

2. Aktivlegitimation

Ist wie im vorliegenden Fall der Dritterwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks bereits im Grundbuch eingetragen und erteilt dieser keine Zustimmung für die Übertragung des Eigentums auf den Vorkaufsberechtigten, so muss die Eigentumsübertragung vom Vorkaufsberechtigten klageweise erzwungen werden. Die rechtsgültige Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts gibt dem Vorkaufsberechtigten einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der Sache (BGE 137 III 296 E. 2.2). Dabei handelt es sich mangels dinglicher Berechtigung des Klägers nicht um eine Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB, sondern um die Durchsetzung eines realobligatorischen Anspruchs (Pfäffli, Die praktischen Auswirkungen in neuen bürgerlichen Bodenrecht, in ZBGR 74/1993 S. 192). Das Gericht hat die Aktivlegitimation als Frage der Rechtsanwendung von Amtes wegen zu prüfen. Der Kläger begründete das Hauptbegehren der Klage um Übertragung des Eigentums auf ihn (vgl. Rechtsbegehren 5) mit der seines Erachtens frist- und formgerechten Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Pächters gemäss Art. 47 BGG. Aus dem Hauptrechtsbegehren und aus der Klagebegründung vom 11.10.2009 ergibt sich also mit hinreichender Deutlichkeit, dass der Kläger mit seiner Klage die Durchsetzung eines realobligatorischen Anspruchs bezweckt. Dass der Kläger im Betreffnis der Klage von "Grundbuchberichtigung" spricht, kann ihm nicht schaden. Die Aktivlegitimation des Klägers ist daher entgegen der Ansicht der Vorinstanz gegeben.

3. Passivlegitimation

Die Passivlegitimation muss wie die Aktivlegitimation im Zeitpunkt des Urteils vorliegen (Staehein/Staehein/Grolimund, Zivilprozessrecht, § 13 N 20). Dem Vorkaufsberechtigten steht die Klage auf gerichtliche Zuspreehung des Eigentums gegenüber dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu, und zwar unabhängig davon, ob es sich beim Eingetragenen um den Verkäufer oder den Käufer des umstrittenen Grundstücks handelt (BGE 97 II 280 E. 2). Denn nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer kann einer vorkaufsberechtigten Person Eigentum verschaffen (Kommentar BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, Vorbem. zu Artikel 50-55 N 7; Pfäffli, Die praktischen Auswirkungen in neuen bürgerlichen Bodenrecht, in ZBGR 74/1993 S. 191). Zum Zeitpunkt des vorinstanzlichen Urteils waren die Beklagten im Grundbuch als Eigentümer der Parzelle Nr. 694, GB D.____, eingetragen. Folglich ist ihre Passivlegitimation entgegen den Ausführungen der Vorinstanz, welche diese Frage offen gelassen hat, zu bejahen.

4. Ausübung des Vorkaufsrechts

Für die Ausübung des Vorkaufsrechts des Pächters gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 681a ZGB (Kommentar BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, Art. 47 N 25 und Vorbem. zu Artikel 50-55 N 4). Art. 681a Abs. 1 ZGB lautet:

"1 Der Verkäufer muss die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen.

2 Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben, so muss er es innert dreier Monate seit

Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend machen. Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch kann das Recht nicht mehr geltend gemacht werden.

3 Der Vorkaufsberechtigte kann seinen Anspruch innerhalb dieser Fristen gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks geltend machen."

Den Verkäufer trifft eine Mitteilungspflicht gegenüber allen vorkaufsberechtigten Personen. Die Mitteilung hat nach Abschluss des den Vorkaufsfall auslösenden Rechtsgeschäfts zu erfolgen. Der Mitteilungspflicht ist nicht Genüge getan, wenn der Vorkaufsberechtigte bloss von schwebenden Kaufverhandlungen in Kenntnis gesetzt wird, es wäre denn, dass dieser daraufhin auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet (Zürcher Kommentar, 2. Aufl., Zürich 1977, Art. 681/682 N 38; Berner Kommentar, 3. Aufl., Bern 1975, Art. 681 ZGB N 202). Zum Inhalt der Mitteilung gehören insbesondere der Gegenstand des Vorkaufsrechts, der Übernahmepreis sowie Abreden über Nebenleistungen und andere Vertragsfolgen, die nicht als selbstverständlich oder für die Willensbildung des Vorkaufsberechtigten völlig belanglos zu betrachten sind. Erhält der Vorkaufsberechtigte keine oder nur eine ganz unvollständige Ausfertigung des Kaufvertrags, so ist er nicht zu Nachforschungen auf eigene Kosten verpflichtet (Berner Kommentar, 3. Aufl. Bern 1975, Art. 681 N 206). Solange die Mitteilung nicht erfolgt ist, beginnt auch die relative Verwirkungsfrist von 3 Monaten für die Ausübungserklärung nicht zu laufen, wenn der Vorkaufsberechtigte (nach Eintritt des Vorkaufsfalls) nicht auf andere Weise vom Abschluss und Inhalt des Rechtsgeschäfts, das den Vorkaufsfall auslöst, Kenntnis erhalten hat (Kommentar BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, Vorbem. zu Artikel 50-55 N 5 und 7). Den Verkäufer, der den Vorkaufsberechtigten nicht über den Verkauf unterrichtet hat, trifft die Beweislast, wenn er behaupten will, der Berechtigte habe vom Verkauf früher als von ihm zugegeben hinreichende Kenntnis gehabt (BGE 73 II 168 E. 5). Die Ausübungsfrist ist vom Vorkaufsberechtigten gewahrt, wenn dessen Ausübungserklärung innert der Frist dem jeweiligen Eigentümer des veräusserten landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks zugegangen ist (Kommentar BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, Vorbem. zu Artikel 50-55 N 7). Dass die Ausübungserklärung den jeweiligen Eigentümer nicht direkt, sondern durch Vermittlung eines Dritten erreicht, kann ihrer Wirksamkeit nicht schaden, da für solche Erklärungen keine Formvorschriften bestehen (BGE 73 II 169 E. 6; Berner Kommentar zum ZGB, 3. Aufl., Bern 1975, Art. 681 N 227). Geschieht keine Weiterleitung durch den Dritten an den jeweiligen Eigentümer, so hat der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht verwirkt (ZWR 1985 S. 127 E. 2.c). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss die Erklärung, mit welcher das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, eindeutig, vorbehaltlos und bedingungslos sein, und sie ist unwiderruflich (BGE 117 II 32 E. 2.a). Im Übrigen genügt die einfache Erklärung des Vorkaufsberechtigten, von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen zu wollen (Kommentar BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, Vorbem. zu Artikel 50-55, N 8). Dass die Ausübungserklärung dem zutreffenden Adressaten rechtzeitig zugeht, hat gemäss Art. 8 ZGB der Vorkaufsberechtigte zu beweisen.

In der Anzeige des Grundbuchamts Waldenburg vom 15.05.2007 betreffend Verkauf der Parzelle Nr. 694, GB D._____, wurde dem Kläger der Kaufpreis und der Kaufantritt mitgeteilt (vgl. Klagbeilage 1). Aus dem Kaufvertrag vom 14.05.2007 ergibt sich, dass die übrigen Vertragsbedingungen als selbstverständlich oder für die Willensbildung des Vorkaufsberechtigten völlig belanglos zu qualifizieren sind (vgl. Klagantwortbeilage 5). Die relative Dreimonatsfrist zur Ausübung des Pächtervorkaufsrechts hat somit betreffend die Parzelle Nr. 694, GB D._____, unmit-

telbar nach Erhalt der Anzeige vom 15.05.2007 durch den Kläger zu laufen begonnen, d.h. frühestens 1 bis 2 Tage nach dem 15.05.2007. Eine Weiterleitung der Ausübungserklärung des Klägers vom 18.06.2007 gegenüber dem Grundbuchamt Waldenburg (vgl. unnummerierte Beilage vor Klagbeilage 3) durch das Grundbuchamt Waldenburg an die damalige Eigentümerschaft ist nicht nachgewiesen. Hingegen ist die Eingabe des Klägers vom 18.06.2007 an das Bezirksgericht Waldenburg (vgl. Klagbeilage 2) im Verfahren betreffend Pacht der Erbengemeinschaft des E.____ vom Bezirksgericht Waldenburg mit Verfügung vom 12.07.2007 zugestellt worden (vgl. von der Vorinstanz beigezogene Verfahrensakten 150 07 179). Darin konnte und musste die Verkäuferin und damalige Eigentümerin der Parzelle Nr. 694, GB D.____, zur Kenntnis nehmen, dass der Kläger sich als Pächter dieses landwirtschaftlichen Grundstücks betrachtete und in dieser Eigenschaft seinen Willen zum Ausdruck brachte, die Bewirtschaftung dieser Pachtparzelle weiterhin wahrzunehmen resp. das ihm zustehende Vorkaufsrecht auszuüben. In der Klage vom 18.06.2007 gab der Kläger eine hinreichend klare, vorbehalt- und bedingungslose Erklärung ab, von seinem Pächtervorkaufsrecht Gebrauch machen zu wollen. Nebst der Eindeutigkeit des Wortlauts spricht auch der Gesamtkontext dafür: So ist in der Klage vom 18.06.2007 hinsichtlich Parzelle Nr. 694, GB D.____, zu lesen, dass er um Erstreckung des festzustellenden Pachtvertrags ersuchte, "jedoch nur unter dem Vorbehalt, das ich das inzwischen verkaufte Grundstück nicht mittels des mir zustehenden Vorkaufsrechts erwerben kann. ... Mit der Feststellung eines ordentlichen Pachtverhältnisses und somit der Kündigung auf den nächst möglichen Termin per 31.12.2012 steht mir das Vorkaufsrecht zu, welches ich auch bei der Bezirksschreiberei Waldenburg, Grundbuchamt, schriftlich gem. Art. 47 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht BGGB geltend machte." Am rechtsgenügend erklärten Willen des Klägers zur Ausübung des Pächtervorkaufsrechts an Parzelle Nr. 694, GB D.____, besteht daher für das Kantonsgericht entgegen den nicht überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz kein Zweifel. Der Kläger hat auch seiner diesbezüglichen Substanziierungs- und Beweispflicht in jeder Hinsicht Genüge getan, hat er doch in der Klagebegründung vom 11.10.2009 Folgendes ausgeführt:

" ... Gleichzeitig wurde das Begehren auf Feststellung eines Pachtverhältnisses gestellt (vgl. Ziff. 1 hievore). Im Rahmen dieses Verfahrens hat der Kläger u.a. darauf hingewiesen, dass er von dem ihm zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

BO: - notorisch

- Edition der Gerichtsakten im Verfahren 150 07 179"

Die als Beweis zu edierenden Verfahrensakten Nr. 150 07 179 stammen vom gleichen Gericht wie dem für den vorliegenden Fall zuständigen Gericht. Ferner lag der Abschluss des Verfahrens betreffend Pacht im Zeitpunkt der Einreichung der Klagebegründung nur rund zwei Jahre zurück, sodass die Kenntnis des in beiden Fällen vorsitzenden Vizepräsidenten über den damaligen Verfahrensinhalt als notorisch vorausgesetzt werden darf. Der Kläger konnte es daher unterlassen, im Text der Klagebegründung vom 11.10.2009 explizit auf die Klage vom 18.06.2007 betreffend Pacht zu verweisen, war diese doch die zentrale Eingabe, durch welche das Verfahren betreffend Pacht ausgelöst wurde.

Somit ist dem Kläger nach Ansicht des Kantonsgerichts der Beweis dafür, dass die Ausübungserklärung des Klägers der mit dem Vorkaufsrecht belasteten Partei innert der Dreimonatsfrist zur Kenntnis gelangt ist, gelungen. Ob die Verkäuferin ihre mittels Verfügung des Bezirksgerichts Waldenburg vom 12.07.2007 erlangte Kenntnis von der Ausübungserklärung des Klägers an

die Käufer und heutigen Beklagten je weiter geleitet hat, ist für das vorliegende Verfahren unerheblich. Die Vorinstanz hat den Sachverhalt unrichtig festgestellt, indem sie in der Klage betreffend Pacht des Klägers vom 18.06.2007 an das Bezirksgericht Waldenburg keine hinreichende Ausübungserklärung erblickt und die aktenkundige Zustellung dieses Schreibens an die mit dem Vorkaufsrecht belastete Partei innert der dreimonatigen Verwirkungsfrist nicht berücksichtigt hat. Die Vorinstanz nahm daher zu Unrecht eine Verwirkung des Vorkaufsrechts des Klägers an.

5. Gutgläubensschutz des Dritterwerbers

Der Einwand der Beklagten, sie seien beim Kauf der Parzelle Nr. 694, GB D.____, und bei der Eigentumsübertragung auf sie über die Problematik des Pächtervorkaufsrechts nicht informiert gewesen, ist aktenwidrig. So hält der öffentliche beurkundete Kaufvertrag unter Ziff. 7.c "Vorkaufsrecht Pächter" fest, dass gemäss Angaben der Verkäuferschaft bezüglich des Kaufobjekts ein Vertragsverhältnis betreffend Pflügen, Säen und Düngen sowie den Kauf von Heu- und Emdgras mit dem Kläger bestehe, welches die Verkäuferschaft gekündigt habe. Gleichzeitig haben die Parteien im Kaufvertrag unter Ziff. 7.c "Vorkaufsrecht Pächter" das Grundbuchamt Waldenburg ermächtigt, den Kläger über den Abschluss dieses Kaufvertrags in Kenntnis zu setzen. Damit haben die Parteien vereinbart, dass die gesetzliche Mitteilungspflicht des Verkäufers betreffend den Eintritt eines Vorkaufsfalles gegenüber einem allfälligen Vorkaufsberechtigten stellvertretend für den Verkäufer durch das Grundbuchamt erfüllt werden soll (vgl. zum Ganzen Klagantwortbeilage 5). Ferner ist die absolute Verwirkungsfrist von zwei Jahren gemäss Art. 681a Abs. 2 ZGB deshalb ins Gesetz aufgenommen worden, weil ein gesetzliches Vorkaufsrecht innert dieser Frist auch gegenüber einem gutgläubigen Erwerber eines vorkaufsbelasteten Grundstücks geltend gemacht werden kann (BSK ZGB II-Rey/Strebel, 4. Aufl. Basel 2011, Art. 681a N 4; Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Zürich 2007, Göksu, Art. 681a ZGB N 4). Die Berufung der Beklagten auf den Gutgläubensschutz des Dritterwerbers stösst damit ins Leere. Folglich besteht auch keine Rechtsgrundlage für eine Schadenersatzforderung der Beklagten gemäss Art. 975 Abs. 2 ZGB gegenüber dem Kläger.

6. Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss Art. 47 BGG

Dass in Bezug auf Parzelle Nr. 694, GB D.____, zwischen der Erbgemeinschaft des E.____ und dem Kläger ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis bestand, stellte das Bezirksgericht Waldenburg bereits in einem früheren Verfahren fest (vgl. die von der Vorinstanz beigezogenen Akten betr. Pacht, Verfahren Nr. 150 07 179). Die Parzelle Nr. 694, GB D.____, ist somit ein landwirtschaftliches Grundstück.

Art. 47 Abs. 2 BGG lautet:

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist und
- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

Die gesetzliche Mindestpachtdauer beträgt gemäss Art. 7 Abs. 1 LPG für einzelne Grundstücke

sechs Jahre. Laut Urteil des Bezirksgerichts Waldenburg vom 18.09.2007 bestand das landwirtschaftliche Pachtverhältnis in Bezug auf Parzelle Nr. 694, GB D.____, seit dem 01.01.2001 (vgl. die von der Vorinstanz beigezogenen Akten betr. Pacht, Verfahren Nr. 150 07 179, schriftliche Urteilsbegründung E. 3.a). Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen von Art. 47 Abs. 2 lit. a BGG erfüllt. Am Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGG bestehen angesichts der vom Kläger bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche von 22.25 ha und der Lage von Parzelle Nr. 694, GB D.____, innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Klägers (vgl. zu diesen beiden Voraussetzungen Verfügung des LZE vom 08.09.2008, Klagbeilage 8) keine Zweifel. Ob der Kläger die fragliche Parzelle als Selbstbewirtschafter bewirtschaftet, mag dahingestellt bleiben, ist dies doch nur für das Pächtervorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (vgl. Art. 47 Abs. 1 BGG) aber nicht für das Pächtervorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück erforderlich. Der Berufungskläger hat mithin nachgewiesen, dass sämtliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geltendmachung des Vorkaufsrechts vorliegen.

7. Vollzug des rechtsgültig ausgeübten Vorkaufsrecht des Pächters

Die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht des Pächters regeln die Bedingungen nicht, unter denen das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Nach Art. 681 Abs. 1 ZGB können die gesetzlichen Vorkaufsrechte, zu denen auch das Vorkaufsrecht des Pächters gehört, unter den Voraussetzungen geltend gemacht werden, die für die vertraglichen Vorkaufsrechte gelten. Diese Bestimmung verweist stillschweigend auch auf Art. 216d Abs. 3 OR. Danach kann der Vorkaufsberechtigte, soweit der Vorkaufsvertrag nichts anderes vorsieht, das Grundstück zu den Bedingungen erwerben, die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart hat. Die Vorkaufsbedingungen entsprechen somit grundsätzlich den im Kaufvertrag festgelegten Bedingungen. Der Pächter hat daher den Preis zu bezahlen, den der Dritte zu zahlen bereit ist (Kommentar BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, Art. 44 N 2, Art. 47 N 27).

Der Kläger liess sich dabei behaften, die Bedingungen des Kaufvertrags zu erfüllen und den Verkaufspreis sowie seinen Anteil an den Kosten vertragskonform zu erstatten (vgl. Klagebegründung S. 9 Ziff. 19, Vorinstanz act. 105, sowie Berufungsbegründung S. 7 Ziff. 6). Die Beklagten erhielten bereits im vorinstanzlichen Verfahren Gelegenheit, die Belege betreffend Kaufpreis, Steuern, Gebühren und weitere Auslagen nachzureichen und damit ihre Eventualforderung zu substantiieren. Somit ist das Kantonsgericht anhand der vorliegenden Akten in der Lage, in der Sache selbst umfassend zu entscheiden, ohne die Ansprüche der Beklagten auf Rückerstattung des Kaufpreises nebst Zins und Kosten ad separatum verweisen oder die Sache an die Vorinstanz zurückweisen zu müssen.

Laut Kaufvertrag vom 14.05.2007 hat der Käufer den Kaufpreis von CHF 68'624.40 vor der Eigentumsübertragung vollständig zu bezahlen und zusätzlich die mit diesem Vertrag verbundenen Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuer zur Hälfte zu übernehmen (vgl. Klagantwortbeilage 5, Ziff. 1 bis 4 und Ziff. 8). Der Rückerstattungsanspruch der Beklagten setzt sich folglich aus dem Kaufpreis von CHF 68'624.40, dem Gebührenanteil von CHF 534.65 und der Handänderungssteuer von CHF 857.00 zusammen (vgl. Beilagen zum Schreiben der Beklagten vom 21.06.2011 an das Bezirksgericht Waldenburg). Die Tragung der Gebühr von CHF 200.00 für die Erwerbsbewilligung des LZE ist in den Bedingungen des Kaufvertrags nicht geregelt, weshalb keine Rechtsgrundlage besteht, diese auf den Vorkaufsberech-

tigten zu überwälzen. Die Beklagten mussten als Käufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks, an dem ein Pachtverhältnis bestand, ohnehin damit rechnen, dass der Pächter das gesetzliche Vorkaufsrecht ausübt und dass damit die von ihnen bezahlte Gebühr für die öffentlich-rechtliche Erwerbsbewilligung nutzlos werden könnte. Die von den Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren vorbehaltene Zinsforderung ist weder in der Höhe noch in der Dauer genügend substantiiert worden. Die Beklagten erhielten bereits im erstinstanzlichen Verfahren Gelegenheit zur Substanziierung der für den Fall der Klagegutheissung beantragten Zinsforderung (vgl. Verfügung des Bezirksgerichtsvizepräsidenten Waldenburg vom 24.05.2011 unter ausdrücklicher Bezugnahme auf S. 7 der Klagantwort vom 04.03.2010), unterliessen dies jedoch hinsichtlich der Zinsforderung. Daher ist dem in der Berufungsantwort für den Fall der Gutheissung der Berufung gestellten Eventualantrag auf Fristansetzung zur Substanziierung der Schadenersatzforderung und Einreichung der Beweise nicht stattzugeben und von der Zusprechung einer Zinsforderung auf dem Rückerstattungsanspruch abzusehen. Die Beklagten konnten die fragliche Parzelle seit Frühling 2011 landwirtschaftlich nutzen, weshalb ab diesem Zeitpunkt ohnehin kein Grund bestünde, den Beklagten eine Zinsforderung auf dem Rückerstattungsanspruch zuzusprechen. Deshalb ist die Berufung antragsgemäss gutzuheissen.

8. Kostenentscheid

Abschliessend ist über die Verlegung der Prozesskosten für das vorinstanzliche Verfahren sowie das Berufungsverfahren zu entscheiden. Massgebend für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen sind die Bestimmungen der Art. 95 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die vorstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass die Beklagten im Berufungsverfahren vollumfänglich unterlegen sind, weshalb ihnen die Gerichtskosten für die zweite Instanz sowie eine Parteientschädigung an die Gegenpartei aufzuerlegen sind. Die Entscheidegebühr für das Berufungsverfahren wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. b der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 2'000.00 festgelegt. Der Rechtsbeistand des Klägers hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb die Rechnung des Rechtsbeistands der Beklagten als Grundlage herangezogen wird. Das Kantonsgericht bemisst die zu leistende Parteientschädigung in Anwendung der §§ 7, 10 und 14 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (SGS 178.112) auf CHF 2'800.00 inkl. Auslagen und inkl. MWST. An den im erstinstanzlichen Verfahren vom Kläger zusätzlich noch geltend gemachten, diversen Feststellungsbegehren hat der Kläger nicht festgehalten und das erstinstanzliche Urteil diesbezüglich akzeptiert. Dies ist bei der Kostenverteilung für das erstinstanzliche Verfahren im Sinne einer bloss teilweise erfolgreichen Klage gemäss Art. 106 Abs. 2 ZPO zu berücksichtigen. Das Kantonsgericht hält es daher für angemessen, die erstinstanzlichen Gerichtskosten zu einem Viertel dem Kläger und zu drei Vierteln den Beklagten aufzuerlegen und die Beklagten zu verpflichten, nebst der Tragung der eigenen Anwaltskosten dem Kläger eine reduzierte Parteientschädigung in Höhe von rund der Hälfte der mutmasslichen Anwaltskosten des Klägers zu leisten. Der Rechtsbeistand des Klägers hat auch im erstinstanzlichen Verfahren keine Honorarnote eingereicht, weshalb die Rechnung des Rechtsbeistands der Beklagten als Grundlage herangezogen wird. Das Kantonsgericht bemisst die zu leistende Parteientschädigung in Anwendung der §§ 7, 8 und 14 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) auf CHF 3'500.00 inkl. Auslagen und inkl. MWST.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. In Gutheissung der Berufung wird das Urteil des Bezirksgerichts Waldenburg vom 19. September 2011 vollumfänglich aufgehoben und wird das Grundbuchamt Waldenburg angewiesen, den Berufungskläger gegen Nachweis der vertragskonformen Bezahlung des Kaufpreises samt Kostenanteil an die Berufungsbeklagten (mittels Postquittung oder Belastungsanzeige über den Betrag von CHF 70'016.05) als neuen Eigentümer der Parzelle Nr. 694, GB D.____, im Grundbuch einzutragen.
 2. Die Gerichtsgebühr von pauschal CHF 2'000.00 für das Berufungsverfahren wird den Berufungsbeklagten auferlegt. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten von CHF 1'000.00 zuzüglich Begründungstaxe von CHF 1'000.00 gemäss Urteil vom 19. September 2011 werden zu 3/4 den Berufungsbeklagten und zu 1/4 dem Berufungskläger auferlegt.
 3. Die Berufungsbeklagten haben dem Berufungskläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 2'800.00 inkl. Auslagen und inkl. MWST von CHF 207.40 und für das erstinstanzliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 3'500.00 inkl. Auslagen und inkl. MWST von CHF 259.25 zu bezahlen.

Mitteilung an Parteien
Vorinstanz
Grundbuchamt Waldenburg als Anweisung (Ziff. 1)

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Hansruedi Zweifel

Gegen diesen Entscheid haben die Berufungsbeklagten Beschwerde an das Bundesgericht erhoben (5A_669/2012).