



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 19. Juni 2012 (400 12 4)**

---

**Sachenrecht / Bundesgesetz über das bürgerliche 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 und Berufungsbeklagter**

\_\_\_\_\_

Gegenstand      **Sachenrecht / Grundbuchberichtigung Parz. 659 GB C.\_\_\_\_**  
Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Waldenburg vom  
19. September 2011

**A.** Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 12.09.2007 erwarb B.\_\_\_\_ (Beklagter) von der Erbgemeinschaft von D.\_\_\_\_ die Parz. Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, zum Preis von

CHF 30'960.00. Am 23.05.2008 wurde der Beklagte als Eigentümer der Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, im Grundbuch eingetragen. Der Verkauf der Parz. Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, an den Beklagten wurde am 26.06.2008 im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft publiziert. Mit Schreiben vom 10.07.2008 an das Grundbuchamt Waldenburg teilte der Kläger diesem Folgendes mit: "Ich betone nochmals, dass ich auf all diesen Parzellen (Anmerkung der Urteilsredaktion: u.a. Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_) mein mir zustehendes Pächterverkaufsrecht geltend machen will, sofern diese verkauft werden oder wurden. (...) Ich bitte Sie, mir zu diesen Parzellen und insbesondere auch zu den im Amtsblatt angezeigten Mutationen zu Parz. Nr. 606, Nr. 924 und Nr. 659 das Vorkaufsrecht zu ermöglichen." Mit Schreiben an den Kläger vom 18.07.2008 hielt der stellvertretende Grundbuchverwalter des Grundbuchamtes Waldenburg u.a. Folgendes fest: "Die Parzelle GB C.\_\_\_\_ Nr. 659 ist mit Kaufvertrag vom 12. September 2007 an Herrn B.\_\_\_\_ verkauft worden. Mit Anzeige vom 13. September 2007 haben wir Ihnen dies schriftlich mitgeteilt und gleichzeitig auf die gesetzlichen Bestimmungen des Pächterverkaufsrechts hingewiesen. Innert der dreimonatigen Ausübungsfrist ist keine schriftliche Anmeldung beim Grundbuchamt Waldenburg eingetroffen. Die in Ihrem Schreiben vom 10. Juli 2008 erwähnten früheren telefonischen Mitteilungen, wonach an allen Parzellen ein Vorkaufsrecht geltend gemacht werde, stellt eine Ankündigung dar, vermag aber eine rechtsgenügende Anmeldung nicht zu ersetzen." Mit Schreiben vom 28.08.2008 hielt der Kläger gegenüber der Bezirksschreiberei Waldenburg u.a. fest, dass bezüglich Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, das Pächterverkaufsrecht als rechtzeitig ausgeübt angesehen werden müsse, habe er unterm 10.07.2008 doch mitgeteilt, dass er für diese Parzelle das Vorkaufsrecht geltend mache. Mit Verfügung vom 08.09.2008 erteilte das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain (LZE) dem Kläger die Bewilligung zum Erwerb der Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, zu einem Preis von CHF 30'960.00. Am 01.12.2008 reichte der Kläger Klage mit dem Betreffnis "Feststellung eines Pachtverhältnisses, evtl. Forderung" und "Ausübung Vorkaufsrecht / Grundbuchberichtigung (Parz. 659 C.\_\_\_\_)" gegen den Beklagten und gegen die Erbengemeinschaft von D.\_\_\_\_ ein. Eine Orientierungskopie der Klage vom 01.12.2008 sandte der Rechtsvertreter des Klägers an die Gegenpartei zur Kenntnisnahme. Er stellte folgende Rechtsbegehren:

"1. Es sei gerichtlich festzustellen, dass der Kläger Pächter des Grundstückes "E.\_\_\_\_", d.h. der Parz.-Nr. 659 GB C.\_\_\_\_, ist.

2. Die Beklagten seien zu verpflichten, den zwischen ihnen abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend die Parz.-Nr. 659 GB C.\_\_\_\_ vorzulegen.

3. Es sei gerichtlich festzustellen, dass der Kläger das ihm zustehende Pächterverkaufsrecht betreffend die Parz.-Nr. 659 GB C.\_\_\_\_ rechtzeitig ausgeübt hat.

4. 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.

5. Das Grundbuchamt Waldenburg sei anzuweisen, das Grundbuch dahingehend zu berichtigen, dass die Beklagten zu 2. grundbuchlich wieder als Eigentümer der Parz.-Nr. 659 GB C.\_\_\_\_ eingetragen sind.

6. Die Beklagten zu 2., allenfalls der Beklagte zu 1., 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.

7. Es sei das Grundbuchamt Waldenburg anzuweisen, den Kläger mit vertragskonformer Bezahlung des Kaufpreises als neuen Eigentümer der Parz.-Nr. 659 GB C.\_\_\_\_ im Grundbuch einzutragen.

8. Eventuell sei für den Fall der Abweisung der Begehren 3.-7. gerichtlich festzustellen, dass der Kläger berechtigt ist, die Parz.-Nr. 659 GB C.\_\_\_\_ bis zum Ablauf der Pacht weiterhin zu bewirtschaften, alles vorbehalten eines Pächterstreckungsbegehrens. Subeventuell seien die Beklagten zu 2. zu verpflichten, dem Kläger angemessenen Schadenersatz u.a. gestützt auf Art. 15 Abs. 4 LPG zu bezahlen.

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

**B.** Der heutige Beklagte beantragte die Abweisung der Klage, unter o/e Kostenfolge. Im Falle der Gutheissung der Klage seien die Kosten der Erbengemeinschaft von D.\_\_\_\_ und dem Kläger aufzuerlegen und das Verfahren betr. Ansprüche auf Schadenersatz nach Art. 975 Abs. 2 ZGB und Rückerstattung des Kaufpreises nebst Zins und Kosten ad separatum zu verweisen. Die Erbengemeinschaft von D.\_\_\_\_ beantragte die Abweisung der Klage unter o/e Kostenfolge und die Beschränkung des Verfahrens auf die Vorfrage, ob die Erbengemeinschaft von D.\_\_\_\_ passivlegitimiert sei. Das Verfahren wurde mit Verfügung vom 21.06.2010 vorläufig auf die Frage der Passivlegitimation der Erbengemeinschaft von D.\_\_\_\_ beschränkt und der zu dieser Frage geführte Schriftenwechsel wurde für geschlossen erklärt. In Bezug auf die Erbengemeinschaft von D.\_\_\_\_ 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 25.05.2011 der Schriftenwechsel geschlossen, der Beizug der Verfahrensakten Nr. 150 07 179 betr. Pacht ab Bezirksgericht Waldenburg angeordnet und dem Beklagten Frist zur Einreichung von Belegen betreffend Kaufpreis, Steuern, Gebühren und weitere Auslagen angesetzt. Mit Eingabe vom 14.06.2011 reichte der Beklagte Belege für die Bezahlung des Kaufpreises, der Handänderungssteuern und der Grundbuchgebühren ein und verwies auf die angefallene Gebühr für die Erwerbsbewilligung des LZE. Mit Urteil vom 19.09.2011 wies das Bezirksgericht Waldenburg auch die Klage gegen den Beklagten ab, soweit es darauf eintrat. Die Gerichtskosten wurden dem Kläger auferlegt und der Kläger wurde zur Bezahlung einer Parteientschädigung an den 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 des 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. Nach der Publikation des Verkaufs von Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, im hiesigen Amtsblatt sei der Kläger spätestens am 10.07.2008 über den Vertragsinhalt soweit informiert gewesen, dass er sich über die Ausübung des Vorkaufsrechts habe schlüssig werden können. Die Frist ende somit spätestens am 10.10.2008. Da der Beklagte am 23.05.2008 als Eigentümer der Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, im Grundbuch eingetragen worden sei, sei das Vorkaufsrecht ab diesem Zeitpunkt gegenüber dem Beklagten auszuüben gewesen. Eine vom Kläger gegenüber dem Grundbuchamt Waldenburg abgegebene Erklärung vermöge diesen Anforderungen nicht zu genügen. Das Grundbuchamt Waldenburg sei von den Parteien des Kaufvertrags auch 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 10.07.2008 und vom 28.08.2008 an die damalige Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, innert Frist sei nicht aktenkundig. Der Kläger habe somit den Nachweis, dass er seine Ausübungserklärung innert Frist gegenüber der jeweiligen Eigentümerschaft direkt und unmittelbar oder indirekt und mittelbar ausgeübt habe, nicht erbringen können. Daher sei das klägerische Hauptbegehren abzuweisen.

Bei den klägerischen Rechtsbegehren 1, 2 und 3 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 4 handle es sich um keinen gegenüber dem Beklagten geltend gemachten Anspruch, weshalb darauf nicht einzutreten sei. Mangels hinreichender Substanziierung sei das Rechtsbegehren 8 abzuweisen.

**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 Guttheissung der Berufung sei das Grundbuchamt Waldenburg anzuweisen, den Appellanten mit vertragskonformer Bezahlung des Kaufpreises für die Parz.-Nr. 659 GB C.\_\_\_\_ als neuen Eigentümer im Grundbuch einzutragen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Appellanten und unter dem Vorbehalt sämtlicher weiterer Rechte für den Appellanten."

Er begründete seine Anträge wie folgt: Anders als im Parallellfall betreffend Parzelle Nr. 824, GB C.\_\_\_\_, habe der Kläger weder von der Bezirksschreiberei Waldenburg noch von den Parteien des Kaufvertrags eine Mitteilung über den erfolgten Verkauf erhalten. Er habe erst aus der Publikation im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft vom 26.06.2008 überhaupt Kenntnis vom

Kaufvertrag betreffend Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, erhalten. Da der Kaufpreis dem Amtsblatt indessen nicht habe entnommen werden können, sei ihm der Kaufpreis von CHF 30'960.00 für die Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, erstmals bei der Erteilung der Erwerbsbewilligung durch das LZE unterm 08.09.2008 bekannt geworden. Der Kaufpreis gehöre zum essentiellen Inhalt eines Kaufvertrags, weshalb er erst seit dessen Kenntnis über den Vertragsinhalt informiert gewesen sei. Der Fristenbeginn könne deshalb erst auf den 08.09.2008 gelegt werden. Die Klage gegen den Appellanten und gegen die Verkäuferschaft sei am 01.12.2008 anhängig gemacht worden. Klarer könne ein Vorkaufsrecht nicht geltend gemacht werden. Mit der Klageeinleitung am 01.12.2008 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 des Beklagten. Weil im Zeitpunkt der Klageeinleitung unsicher gewesen sei, wer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sei, hätten der frühere und der neue Eigentümer ins Recht gefasst werden müssen.

**E.** Mit Berufungsantwort vom 07.03.2012 beantragte der Berufungsbeklagte 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 Schadenersatz nach Art. 975 Abs. 2 ZGB sowie Rückerstattung des Kaufpreises nebst Zins und Kosten ad separatam zu verweisen, eventualiter sei dem Berufungsbeklagten Frist zur Substanziierung der Schadenersatzforderung und Einreichung der Beweise anzusetzen.

Der Berufungsbeklagte habe von der Erbengemeinschaft des D.\_\_\_\_ die Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, gekauft und bezahlt, und sei als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Über die Ausübung oder Nicht-Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Berufungskläger sei er im damaligen Zeitpunkt nicht informiert worden. Mit Verfügung vom 23.08.2007 habe das LZE dem Berufungsbeklagten die Erwerbsbewilligung erteilt. In dieser Verfügung seien die essentiellen Bestandteile des Kaufvertrags detailliert festgehalten worden. Eine Kopie der Erwerbsbewilligung sei dem Berufungskläger zugestellt worden, welcher dagegen keine Beschwerde erhoben habe. Das Grundbuchamt Waldenburg habe mit Schreiben vom 18.07.2008 an den Berufungskläger festgestellt, dass die Anzeige über den Abschluss eines Kaufvertrags betreffend Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, dem Berufungskläger am 13.09.2007 mitgeteilt worden sei und er innert der dreimonatigen Frist keine schriftliche Anmeldung eingereicht habe. Die Ausführung in der Berufung, wonach der Berufungskläger erst durch die Publikation im Amtsblatt am 26.06.2008 vom Verkauf erfahren habe, sei somit unzutreffend: sowohl das LZE (23.08.2007) als auch die Bezirksschreiberei (13.09.2007) hätten den Berufungskläger über den Verkauf der genannten Parzelle informiert. Die erstmalige Geltendmachung des Pächtervorkaufsrechts mit Schreiben vom 10.07.2008 an die Bezirksschreiberei sei offensichtlich verspätet und nicht gegenüber der Verkäuferin geltend gemacht worden. Die Vorinstanz habe die rechtzeitige und rechtsgenügli- che Geltendmachung des Vorkaufsrechts zu Recht verneint. 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. Der Berufungsbeklagte bewirtschaftete zwischenzeitlich die gekaufte Landwirtschafts-parzelle. Er sei in seinem dinglichen Recht als Eigentümer zu schützen, da er die

Parzelle in guten Treuen erworben habe. Für den Fall der Gutheissung der Berufung behalte sich der Berufungsbeklagte sämtliche Schadenersatzansprüche nach Art. 975 Abs. 2 ZGB vor.

**F.** Zur Hauptverhandlung erscheinen der Bruder des Berufungsklägers, F.\_\_\_\_, 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. 659, GB C.\_\_\_\_, vom Berufungsbeklagten bewirtschaftet wird. 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 7) mit der seines Erachtens frist- und formgerechten Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Pächters ge-

mäss Art. 47 BGBB. 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 Zusprechung 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 BGBB, 2. Aufl., Brugg 2011, Vorbem. zu Artikel 50-55 N 7; Pfäffli, Die praktischen Auswirkungen in neuen bäuerlichen Bodenrecht, in ZBGR 74/1993 S. 191). Zum Zeitpunkt des vorinstanzlichen Urteils war der Beklagte im Grundbuch als Eigentümer der Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, eingetragen. Folglich ist seine 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 BGBB, 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 Kaufsverhandlungen 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 BGBB, 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 BGBB, 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 BGBB, 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.

Dass die Bezirksschreiberei Waldenburg dem Kläger vom Verkauf der Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, an den Beklagten mit Schreiben vom 13.09.2007 Mitteilung gemacht habe, ist eine unbewiesene Tatsache. Folglich hat er erst nach der im Amtsblatt vom 26.06.2008 erfolgten Publikation von diesem Verkauf Kenntnis nehmen können. Der Kaufpreis als wesentlicher Inhalt des Kaufvertrags ist hingegen nicht publiziert worden (vgl. Klagantwortbeilage 9). Zwar wurde die Erwerbsbewilligung, welche das LZE dem Beklagten mit Verfügung vom 23.08.2007 erteilte (vgl. Klagantwortbeilage 5), auch dem Kläger schriftlich mitgeteilt. Dies war aber noch vor dem Abschluss des Kaufvertrags (vgl. Klagantwortbeilage 6) und damit vor dem Eintritt des Vorkaufsfalls, mithin zu einem Zeitpunkt, in welchem der Kläger noch nicht wusste, dass es zu einem Vorkaufsfall kommt. Er musste der Mitteilung der Verfügung vom 23.08.2007 daher keine zivilrechtliche Bedeutung beimessen, weshalb darin auch keine rechtswirksame Preisbekanntgabe an den Vorkaufsberechtigten erblickt werden kann. Vom Kaufpreis erfuhr der Kläger vielmehr erst im Rahmen der Einholung einer Erwerbsbewilligung, welche ihm das LZE mit Verfügung vom 08.09.2008 samt Preisangabe für die Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, erteilte (vgl. Klagbeilage 3), d.h. frühestens 1 bis 2 Tage nach dem 08.09.2008. Indem die Vorinstanz die Kenntnis des Klägers über den Vertragsinhalt spätestens per 10.07.2008 angenommen hat, hat sie den massgeblichen Sachverhalt unrichtig festgestellt.

Mit Klage vom 01.12.2008 an das Bezirksgericht Waldenburg machte der Kläger das Vorkaufsrecht prozessual gegenüber der Erbgemeinschaft des D.\_\_\_\_ und gegenüber dem Beklagten geltend. Von dieser Klage ging der Gegenpartei wenige Tage nach dem 01.12.2008 eine Orientierungskopie zu (vgl. Vorinstanz act. 40), was im Übrigen unbestritten ist. 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. Die Feststellung der Bezirksschreiberei in ihrem Schreiben an den Kläger vom

18.07.2008, dass bezüglich Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, innert Frist kein Vorkaufsrecht ausgeübt worden sein, ist einerseits unzutreffend und andererseits rechtlich ohne Bedeutung, steht doch im Streitfall die Prüfung der Fristeinhaltung einzig dem Zivilrichter zu. Die Vorinstanz hat den Sachverhalt unrichtig festgestellt, indem sie die aktenkundige Zustellung der Klage vom 01.12.2008 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 des Beklagten, er sei beim Kauf der Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, und bei der Eigentumsübertragung auf ihn 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 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 Vorkaufsfalls gegenüber einem allfälligen Vorkaufsberechtigten stellvertretend für den Verkäufer durch das Grundbuchamt erfüllt werden soll (vgl. zum Ganzen Klagantwortbeilage 6). 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 des Beklagten auf den Gutgläubensschutz des Dritterwerbers stösst damit ins Leere. Folglich besteht auch keine Rechtsgrundlage für eine Schadenersatzforderung des Beklagten gemäss Art. 975 Abs. 2 ZGB gegenüber dem Kläger.

## **6. Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss Art. 47 BGG**

Der Kläger machte das Bestehen eines landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses geltend. Der Beklagte verzichtete auf eine Stellungnahme zum Pachtverhältnis zwischen der Erbengemeinschaft des D.\_\_\_\_ und dem Kläger für die Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, und zu den Voraussetzungen nach Art. 47 BGG. Die Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, ist 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. Gemäss Ziff. 1 des Urteils des Bezirksgerichts Waldenburg vom 18.09.2007 wurde der "Kaufvertrag für Heu- und Emdgras stehend ab Wiese" betreffend die Parzellen Nr. 694 und 824, beide GB C.\_\_\_\_, als landwirtschaftliches Pachtverhältnis zwischen der Erbengemeinschaft des D.\_\_\_\_ und dem Kläger qualifiziert, welches seit dem 01.01.2001 bestand (vgl. die von der Vorinstanz beigezogenen Akten betr. Pacht, Verfahren Nr. 150 07 179). Da die Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, mit der Flurbezeichnung "E.\_\_\_\_" im besagten Vertrag ebenfalls namentlich erwähnt worden ist (vgl. Klagbeilage 1), gilt auch für diese Parzelle die rechtliche Qualifikation als landwirtschaftliches Pachtverhältnis. 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. 659, GB C.\_\_\_\_, innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Klägers (vgl. zu diesen beiden Voraussetzungen Verfügung des LZE vom 08.09.2008, Klagbeilage 3) 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. 7 Ziff. 9, Vorinstanz act. 88, sowie Berufungsbegründung S. 6 Ziff. 4). Der Beklagte erhielt bereits im vorinstanzlichen Verfahren Gelegenheit, die Belege betreffend Kaufpreis, Steuern, Gebühren und weitere Auslagen nachzureichen und damit seine Eventualforderung zu substantizieren. Somit ist das Kantonsgericht anhand der vorliegenden Akten in der Lage, in der Sache selbst umfassend zu entscheiden, ohne die Ansprüche des Beklagten auf Rückerstattung des Kaufpreises nebst Zins und Kosten ad separatam verweisen oder die Sache an die Vorinstanz zurückweisen zu müssen.

Laut Kaufvertrag vom 12.09.2007 hat der Käufer den Kaufpreis von CHF 30'960.00 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 6, Ziff. 1 bis 4 und Ziff. 9). Der Rückerstattungsanspruch des Beklagten setzt sich folglich aus dem Kaufpreis von CHF 30'960.00, dem Gebührenanteil

von CHF 534.65 und der Handänderungssteuer von CHF 387.00 zusammen (vgl. Beilagen zum Schreiben des Beklagten vom 14.06.2011 an das Bezirksgericht Waldenburg). Die Tragung der Gebühr von CHF 250.00 für die Erwerbsbewilligung des LZE ist in den Bedingungen des Kaufvertrags nicht geregelt, weshalb keine Rechtsgrundlage besteht, diese auf den Vorkaufsberechtigten zu überwälzen. Der Beklagte musste 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 ihm bezahlte Gebühr für die öffentlich-rechtliche Erwerbsbewilligung nutzlos werden könnte. Die vom Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren vorbehaltene Zinsforderung ist weder in der Höhe noch in der Dauer genügend substantiiert worden. Der Beklagte erhielt bereits im erstinstanzlichen Verfahren Gelegenheit zur Substanziierung der für den Fall der Klageguthesung beantragten Zinsforderung (vgl. Verfügung des Bezirksgerichtsvizepräsidenten Waldenburg vom 25.05.2011 unter ausdrücklicher Bezugnahme auf S. 5 der Klagantwort vom 04.03.2010), unterliess dies jedoch hinsichtlich der Zinsforderung. Daher ist dem in der Berufungsantwort für den Fall der Guthesung 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. Der Beklagte konnte die fragliche Parzelle seit Frühling 2011 landwirtschaftlich nutzen, weshalb ab diesem Zeitpunkt ohnehin kein Grund bestünde, dem 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 der Beklagte im Berufungsverfahren vollumfänglich unterlegen ist, weshalb ihm 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 (Gebühren-tarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 2'000.00 festgelegt. Der Rechtsbeistand des Klägers hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb die Rechnung des Rechtsbeistands des 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 2'300.00 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 dem Beklagten aufzuerlegen und den 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 des 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 den Berufungsbeklagten (mittels Postquittung oder Belastungsanzeige über den Betrag von CHF 31'881.65) als neuen Eigentümer der Parzelle Nr. 659, GB C.\_\_\_\_, im Grundbuch einzutragen.
  2. Die Gerichtsgebühr von pauschal CHF 2'000.00 für das Berufungsverfahren wird dem 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 dem Berufungsbeklagten und zu 1/4 dem Berufungskläger auferlegt.
  3. Der Berufungsbeklagte hat dem Berufungskläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 2'300.00 inkl. Auslagen und inkl. MWST von CHF 170.35 und für das erstinstanzliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 3'500.00 inkl. Auslagen und inkl. MWST von CHF 259.25 zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Hansruedi Zweifel

Gegen diesen Entscheid hat der Berufungsbeklagte Beschwerde an das Bundesgericht erhoben (5A\_671/2012).