



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 13. März 2012 (400 2011 246)

Sachenrecht / Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht

Vorkaufsrecht des Pächters

Besetzung Vizepräsidentin Barbara Jermann Richterich, Richter René Borer (Ref.),
Richter Edgar Schürmann; Gerichtsschreiber Hansruedi Zweifel

Parteien A._____,
vertreten durch Advokat Reto Gantner, Fischmarkt 20/22, Postfach 593,
4410 Liestal,
Kläger und Berufungskläger

gegen

B._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Caspar Baader, Ochsenegasse 19/21,
4460 Gelterkinden,
Beklagter

Gegenstand **Sachenrecht**
Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Waldenburg vom
17. Mai 2011

A. Mit Kaufvertrag vom 07.12.2005 erwarb der Beklagte u.a. die Parzelle Nr. 480, GB X.____. Die entsprechende Handänderung wurde am 10.01.2006 im GB X.____ eingetragen. Am 30.01.2006 erklärte der Kläger gegenüber dem Grundbuchamt Y.____, dass er an dieser Parzelle das Vorkaufsrecht nach Art. 47 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ausübe. Dieses Schreiben leitete das Grundbuchamt Y.____ am 15.02.2006 an den Beklagten weiter. Mit Klage vom 14.12.2007 beantragte der Kläger, ihm die Parzelle Nr. 480, GB X.____, als Eigentum zuzuweisen, den Beklagten als Eigentümer dieser Parzelle zu löschen, den Kläger als Eigentümer dieser Parzelle einzutragen und das Grundbuchamt entsprechend anzuweisen, unter o/e-Kostenfolge zulasten des Beklagten. Der Beklagte beantragte, die Klage sei abzuweisen, eventualiter für den Fall der Guttheissung der Klage sei der Kläger widerklageweise zu verurteilen, dem Beklagten den von diesem für die Parzelle Nr. 480, GB X.____, bezahlten Kaufpreis von CHF 73'200.00 sowie die von diesem bezahlten Handänderungssteuern von CHF 931.25 zu bezahlen, unter o/e-Kostenfolge zulasten des Klägers. Mit Urteil vom 17. Mai 2011 wies das Bezirksgericht Waldenburg die Klage ab, auferlegte die Gerichtskosten von CHF 15'000.00 inkl. Expertisekosten dem Kläger und verurteilte den Kläger, dem Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 17'316.55 inkl. Spesen und MWST zu bezahlen. Das Bezirksgericht erwog dabei Folgendes:

Es sei unbestritten, dass es sich bei der fraglichen, vom Beklagten käuflich erworbenen Parzelle um ein landwirtschaftliches Grundstück gemäss BGBB handle. Damit der Kläger das Vorkaufsrecht des Pächters erfolgreich für sich beanspruchen könne, müsse er anspruchsbegründend u.a. Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sein oder wirtschaftlich über ein solches verfügen. Damit ein Betrieb ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGBB darstelle, müsse dieser eine bestimmte Limite von Standardarbeitskräften (SAK) erreichen, welche für den massgeblichen Zeitpunkt 0.75 betragen habe. Zudem sei für die Beurteilung, ob ein solches Gewerbe vorliege, auch die Möglichkeit zu berücksichtigen, fehlende Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar seien. Der Gerichtsexperte habe in seiner Expertise vom 04.02.2010 bzw. in seinem ergänzenden Bericht vom 03.05.2010 ausgeführt, dass der klägerische Betrieb im Januar 2006 0.466 SAK erfordert habe, und dass die Aufwendungen für Erstellung, Instandstellung, Umbau oder Ersatz der für eine ortsübliche Bewirtschaftung fehlenden Gebäude für den Betrieb nicht tragbar seien. Folglich könne nicht davon ausgegangen werden, dass der Kläger im Januar 2006 Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGBB gewesen sei. Damit sei eine wesentliche Voraussetzung für das Vorkaufsrecht des Pächters nicht erfüllt.

Mit Eingabe vom 22.11.2010, welche nach dem Schluss des Schriftenwechsels erfolgt sei, habe der Kläger weitere Beweismittel, nämlich die "Gutachten" Dr. C.____ und D.____ AG eingereicht. Solche seien aber aufgrund der Eventualmaxime mit der ersten Rechtsschrift einzureichen. Bei den erwähnten "Gutachten" handle es sich nicht um echte Noven. Der Instruktionsrichter habe diese Eingabe daher zu Recht unter zivilprozessualen Gesichtspunkten als verspätet zurückgewiesen. Selbst bei zivilprozessualer Zulassung könnten die Privatgutachten das gerichtliche Gutachten nicht erschüttern, weshalb auf das gerichtliche Gutachten abzustellen und gestützt darauf davon auszugehen sei, dass der Kläger nicht Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGBB sei.

Mangels Nachweises eines landwirtschaftlichen Gewerbes stehe dem Kläger kein Vorkaufs-

recht nach Art. 47 Abs. 2 BGG zu, weshalb die Klage abzuweisen sei. Folglich sei nicht weiter zu prüfen, ob der Kläger seine Ausübungserklärung wirkungslos gegenüber dem Grundbuchamt Y.____ statt gegenüber dem Beklagten ausgeübt habe, und ob seitens des Klägers die gesetzliche Mindestpachtdauer erfüllt sei.

B. Gegen dieses Urteil erhob der Kläger mit Eingabe vom 13.09.2011 Berufung und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Urteils, die Feststellung, dass der Kläger zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt habe, und die Rückweisung zur Neuurteilung an die Vorinstanz. Eventualiter sei dem Kläger die Parzelle Nr. 480, GB X.____, als Eigentum zuzuweisen, der Beklagte als Eigentümer dieser Parzelle zu löschen und der Kläger als Eigentümer dieser Parzelle einzutragen. Das Grundbuchamt Y.____ sei entsprechend anzuweisen. Im Fall der Rückweisung sei auch der Kostenentscheid neu zu fällen, oder im Fall eines reformatorischen Urteils seien die ordentlichen Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens dem Beklagten aufzuerlegen und sei dem Kläger für das erstinstanzliche Verfahren eine noch zu beziffernde Parteientschädigung zuzusprechen. Unter o/e-Kostenfolge zulasten der Gegenpartei. Er begründete seine Anträge wie folgt:

Der Experte habe Art. 7 BGG falsch angewendet, weil er die effektive und objektive Nutzung des Hofes Z.____ unbeachtet gelassen habe. Er habe die Berücksichtigung der Nutzung durch die Landwirte E.____ (0.174 SAK) und F.____ (0.192 SAK) versäumt, was sich aus der Expertise ergebe. Hinzu komme die SAK für die 1.0 ha, die der Kläger selber für Futtergewinnung bewirtschaftete (0.048 SAK). Insgesamt habe der Hof Z.____ im Januar eine SAK-Limite von 0.81 aufgewiesen, womit er ein landwirtschaftliches Gewerbe sei. Das Konzept funktioniere und sei landesüblich. Es fehlten keine Gebäude, um ein Betrieb zu sein, weshalb es gar keine weiteren Investitionen brauche. Die Frage der Tragbarkeit von Investitionen müsse daher gar nicht mehr gestellt werden. Indem der Experte die SAK-Limite unkorrekt ermittelt habe und unzutreffend von der Notwendigkeit von Investitionen ausgegangen sei, habe er das BGG nicht richtig angewendet. Die Vorinstanz hätte aufgrund der klaren Hinweise die erheblichen Fehler des Gutachtens erkennen und dessen Korrektur zulassen müssen. Ferner habe die Vorinstanz, obwohl der Kläger eine nachträglich entdeckte vermutliche Befangenheit des Experten geltend gemacht habe, seinen Antrag auf Oberexpertise abgewiesen und nur die bisherige Expertise ergänzen lassen. Wäre die Vorinstanz ihrer Pflicht zur Rechtsanwendung und Beweisabnahme nachgekommen, wäre mindestens eine umfassendere Ergänzung des Gutachtens nötig gewesen. Somit sei nicht nur die Expertise falsch, sondern auch das Urteil der Vorinstanz. Sofern das Kantonsgericht dieser Betrachtungsweise nicht folge, aber die Expertise vom 02./04.2010 als widerlegt erachte, sei eine erneute Expertise zur Frage, ob der Hof Z.____ Ende Januar 2006 ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss BGG gewesen sei, unabdingbar.

Folge man der Auffassung nicht, dass der Hof Z.____ bereits aufgrund der aktuellen Nutzung, die keiner weiteren Investitionen bedürfe, ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss BGG sei, so sei zu prüfen, ob unter Berücksichtigung eines objektiven Betriebskonzepts und der dafür notwendigen Investitionen eine tragbare wirtschaftliche Grundlage als landwirtschaftliches Gewerbe geschaffen werden könne. In der Expertise seien keine Überlegungen gemacht worden, welches Betriebskonzept grundsätzlich wirtschaftlich aufgehen und damit objektiv sinnvoll sein könnte. Das vom Experten gewählte Bewirtschaftungskonzept sei übertrieben und sei offenbar so gewählt worden, dass eine Tragbarkeit abgelehnt werden könne. Hinsichtlich Sanierungsbe-

darf des Wohnhauses widerspreche sich der Experte selbst. Für das Wohnhaus sei gar keine Investition notwendig, weil die Substanz genügend und das Haus bewohnbar sei. Ferner sei gar nicht erforderlich, dass ein Landwirt, der Mutterkühe halte, auf dem Hof selber wohne. Folglich sei der Hof Z.____ auch ohne Wohngebäude bewirtschaftbar. Ein Bewirtschaftungskonzept mit 10 Mutterkühen sei ausreichend und wesentlich kostengünstiger sowie für den Hof Z.____ tragbar. Die aus Sicht des Experten notwendigen Investitionen seien somit übertrieben. Es müsse bloss ein Mutterkuhstall für 10 Mutterkühe und deren Kälber errichtet werden, wofür CHF 100'000.00 ausreichen. Zudem müssten weder Futter- noch Güllelagerraum erstellt werden. An Remisenfläche würden zusätzliche 50 m² ausreichen, wofür Kosten von CHF 17'000.00 einzusetzen seien. Die notwendigen Investitionen in Maschinen und Geräte würden sich auf CHF 10'000.00 reduzieren. Bei diesem tragbaren Bewirtschaftungskonzept ergebe sich eine SAK-Limite von 0.757. Damit sei der Hof Z.____ im Januar 2006 ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss BGGB gewesen. Die Expertise erweise sich als falsch, weshalb darauf nicht abgestellt werden dürfe.

Weiter hätten der Experte und die Vorinstanz das Realteilungsverbot des Art. 58 BGGB ausser Acht gelassen. Zudem entspreche der beantragte Erwerb der Parzelle Nr. 480, GB X.____, im vorliegenden Fall der Zielsetzung des BGGB, das bäuerliche Grundeigentum und Strukturverbesserungen zu fördern.

Nicht vorhersehbar seien Auslassungen und Verfehlungen des Experten. Vor dem Vorliegen der Expertise habe der Kläger nicht damit rechnen müssen, dass der Experte nur auf eine vom Berufungskläger selbst getätigte Arbeit zum Zeitpunkt der Expertise abstellen werde. Ebenso wenig habe er voraussehen können und müssen, dass der Experte ein Betriebskonzept zur Frage der Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen, in Form einer Maximalösung annehmen werde. Ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege, sei eine Rechtsfrage. Erst nach Kenntnis der Beantwortung dieser Fragen durch den Experten habe der Kläger die entsprechenden klärenden Ergänzungen verlangen können. Es treffe daher nicht zu, dass die Fragen Ziff. 1.1 und 1.2 der Eingabe vom 01.04.2010 des Klägers verspätet erfolgt seien. Die Vorinstanz hätte diese Anträge nicht abweisen dürfen, sondern sie dem Experten vorlegen oder ein Ergänzungs- resp. Obergutachten einholen müssen. Ferner sei es falsch gewesen, dass die Vorinstanz die Fragen Ziff. 1.3 und 1.4 gemäss Eingabe vom 01.04.2010 des Klägers mangels Relevanz nicht zugelassen habe.

Die mit Eingabe vom 22.11.2010 des Klägers eingereichten Parteigutachten seien echte Noven, habe doch der Kläger erst nach Eingang der Verfügung vom 20.04.2010 davon ausgehen müssen, dass weder der Experte noch das Gericht Art. 7 BGGB korrekt anwenden würden. Erst auf diesen Zeitpunkt hin sei die Notwendigkeit entstanden, durch Vorlage weiterer Parteigutachten darzulegen, weshalb die vom Experten vertretene Ansicht falsch sei. Die Vorinstanz hätte daher diese Parteigutachten nicht aus dem Recht weisen dürfen, sondern sich damit befassen müssen. Gemäss diesen ausgewiesenen Fachpersonen erreiche der Hof Z.____ unter gewissen Voraussetzungen doch die erforderliche SAK von 0.75. Folglich hätte das Gericht bei dieser Ausgangslage nicht mehr einfach auf die Ergebnisse der Expertise abstellen dürfen.

Der Kläger erfülle auch die weiteren Voraussetzungen des Pächtervorkaufrechts, sei doch die Familie des Klägers seit 1963 Pächter der Parzelle Nr. 480, GB X.____. Die Pacht-dauer belaufe sich daher auf viel mehr als die Mindestpachtdauer gemäss Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Die an das Grundbuchamt Y.____ gerichtete Ausübungserklärung des

Vorkaufsrechts vom 30.01.2006 sei von der Bezirksschreiberei Y.____ am 15.02.2006 an den Beklagten weiter geleitet worden. Der Zugang der Ausübungserklärung innert der Dreimonatsfrist an den richtigen Empfänger sei damit erstellt. Ferner sei die Klage innert der zweijährigen Verwirkungsfrist eingereicht worden. Die Klage hätte daher gutgeheissen werden müssen.

C. Mit Berufungsantwort und Eventual-Anschlussberufung vom 26.10.2011 beantragte der Beklagte die Abweisung der Berufung. Eventualiter, für den Fall der Guttheissung der Berufung sei der Kläger aufgrund der Eventual-Anschlussberufung zu verurteilen, dem Beklagten den bezahlten Kaufpreis von CHF 73'200.00 sowie die von diesem bezahlten Handänderungssteuern von CHF 931.25 zu zahlen. Subeventualiter sei für den Fall der Guttheissung der Berufung und Abweisung der Eventual-Anschlussberufung die Streitsache zur Neu beurteilung der Klage und gleichzeitig der bereits vor 1. Instanz erhobenen Widerklage an die Vorinstanz zurückzuweisen. Unter o/e-Kostenfolge zulasten des Klägers. Zur Begründung führte er was folgt aus: Dass der Experte die aktuell vorhandene SAK falsch ermittelt habe, sei unzutreffend. Vielmehr habe der Experte zu Recht auf sämtliche im Eigentum des Klägers stehenden Grundstücke abgestellt und bei viehloser Bewirtschaftung erforderliche Arbeitskräfte von 0.45 SAK berechnet. Da der Kläger bereits im Januar 2006 gar keine Tierhaltung mehr habe betreiben können, habe der Experte bewusst keine Viehhaltung miteinbezogen. Es gehe gar nicht um die fehlenden eigenen Tiere, sondern um die fehlende Möglichkeit, Tiere selbst zu halten, weil der Betrieb diese Möglichkeit von den Gebäuden her gar nicht hergebe. Stelle man auf die Nutzung mit Tieren Dritter (z.B. der Landwirte E.____ und F.____) ab, so würde diese tierische Produktion gar nicht auf dem Betrieb des Klägers basieren, sondern auf den Gebäuden dieser beiden anderen Landwirte. Zudem entspreche es keiner landesüblichen Bewirtschaftung, wenn ein Bauer keine eigenen Ställe habe und all seine Tiere über Winter in fremden Gebäuden unterbringe. Daher habe der Experte eine richtige objektive Betrachtung vorgenommen und sei für die Bewirtschaftung des Hofes Z.____ in heutigem Zustand zu Recht von einer viehlosen Produktion ausgegangen, wofür unter Berücksichtigung der Korrektur gemäss seiner ergänzenden Stellungnahme lediglich 0.466 SAK notwendig seien und nicht die vom Gesetz verlangten 0.75 SAK.

Der Kläger beziehe für seine Berechnungen zu Unrecht eine Tierhaltung ein und errechne so einen Bedarf von 0.81 SAK für den fraglichen Zeitpunkt. Er verkenne dabei aber, dass die aufgenommene Nutzung von Teilflächen durch Tiere anderer Landwirte weder vom Arbeitskräftebedarf noch von der Wertschöpfung her gesehen eine tierische Produktion darstelle, die dem Hof des Klägers zugerechnet werden könne, sondern nur den Betrieben dieser Drittländwirte. Der für die Futterproduktion auf den 9,53 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) des Klägers erforderliche Arbeitskräftebedarf sei vom Experten ordnungsgemäss mit 0.028 SAK pro ha resp. total mit 0.267 SAK berechnet worden. Aufgrund des desolaten Zustandes, insbesondere der Ökonomiegebäude, könnten diese nicht mehr als Grundlage einer tierischen landwirtschaftlichen Produktion angerechnet werden. Auch das für die Bewirtschaftung notwendige Maschinen- und Geräteinventar sei nur bedingt vorhanden und befinde sich in einem schlechten Zustand. Da der Hof Z.____ im aktuellen, viehlosen Zustand die untere SAK-Limite von 0.75 nicht erfülle, stelle er kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGG dar.

Im Gegensatz zur Behauptung des Klägers verfüge der Hof Z.____ nicht mehr über funktions-tüchtige zeitgemässe und damit auch für eine landesübliche Bewirtschaftung geeignete Wohn-

und Ökonomiegebäude. Das Vorhandensein von Wirtschafts- und Wohngebäuden sei ein wesentliches Merkmal eines landwirtschaftlichen Gewerbes und Grundlage der landwirtschaftlichen Berufstätigkeit. Zwar sei zur Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege, auch die Frage der Erneuerung von Bauten und deren wirtschaftliche Tragbarkeit zu prüfen. Wenn die Erstellung der Gebäude nicht wirtschaftlich sei, existiere jedoch kein Gewerbe. Somit sei entscheidend, ob eine Sanierung oder ein Neubau fehlender betriebsnotwendiger Gebäude wirtschaftlich tragbar sei. Auf dem Hof Z.____ sei für die Sanierung des Wohngebäudes und des Ökonomiegebäudes für eine landwirtschaftliche Produktion mit Investitionen von CHF 721'000.00 resp. für einen Neubau von CHF 911'000.00 zu rechnen. Eine derartige Investition sei aber gemäss Experte für einen Betrieb mit 9,5 ha LN nicht tragbar. Das Bundesgericht verlange ein objektives, landesübliches und zukunftsorientiertes Bewirtschaftungskonzept, wie dies im Gerichtsgutachten ausgearbeitet und von der Vorinstanz geschützt worden sei. Der Kläger unterstelle dem Gutachter zu Unrecht, er sei für das Bewirtschaftungskonzept von einer "Maximallösung" ausgegangen. Der Gutachter habe die Maximalvariante mit Milchviehhaltung zufolge fehlender Lieferrechte und des dafür wesentlich grösseren Investitionsbedarfs zum vornherein ausgeschlossen. Umgekehrt könne mit einem reinen Ackerbaubetrieb die SAK-Limite von 0.75 nicht erreicht werden. Daher habe der Experte zu Recht eine heute für solche Betriebe landesübliche Bewirtschaftungsform mit Mutterkühen samt Kälbern vorgeschlagen, wobei er die Zahl der vernünftigerweise haltbaren Tiere zu Recht anhand der vorhandenen betriebseigenen Futterbasis und einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz ermittelt und auch nachgewiesen habe. Die Bausubstanz des Wohnhauses habe der Experte noch als akzeptabel beurteilt. Hingegen sei er zum Schluss gekommen, dass der innere und äussere Zustand des Wohngebäudes nicht mehr dem heutigen landesüblichen Standard entspreche. Das Wohnhaus müsste daher mindestens stark saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Die vom Experten getroffene Annahme, die Sanierung des Wohnhauses koste CHF 280'000.00 resp. dessen Neubaukosten CHF 467'000.00, sei sicher nicht willkürlich. Die Behauptung des Klägers, dass bei einer Mutterkuhhaltung keine ständige Anwesenheit des Landwirts auf dem Gewerbe erforderlich sei und deshalb auf eine Investition für das Wohnhaus verzichtet werden könne, treffe nicht zu. Der Experte habe die Investitionskosten für das Wohnhaus daher zu Recht in die Tragbarkeitsberechnung miteinbezogen. Das eigene Betriebskonzept des Klägers basiere nicht auf einer objektiven, sondern auf einer rein subjektiven Betrachtungsweise. Mit einer geringeren Tierzahl von 10 Mutterkühen samt Kälbern gehe der Kläger von einem Konzept aus, bei welchem das Futterproduktionspotential der 9,53 ha LN überhaupt nicht zur Veredelung durch eine viehwirtschaftliche Produktion ausgenutzt werde. Eine derartige Unternutzung sei nicht landesüblich. Die vom Kläger berechneten Investitionskosten von total CHF 117'000.00 für Stall und Remise basierten auf einer einfachen Ausführung und nicht auf einer bei objektiver Betrachtung landes- und ortsüblichen Bauausführung, wie sie zu einem landes- und ortsüblichen Betriebskonzept gehöre. Zudem werde die Richtigkeit der klägerischen Berechnungen bestritten. Der Vorschlag, die benötigten Maschinen könnten gemietet werden, entspreche nicht einem landesüblichen Bewirtschaftungskonzept. Ein diesbezüglicher Investitionsbedarf von CHF 30'000.00 sei gemäss Gerichtsgutachten an der unteren Grenze. Der Gutachter sei zu Recht zum Ergebnis gekommen, dass der Hof Z.____ bei Annahme eines landwirtschaftlichen Betriebskonzepts mit 17 Mutterkühen samt Kälbern einen SAK-Bedarf von 0.961 aufweisen würde, dass aber die erforderlichen Investitionen nicht tragbar seien und somit der Hof Z.____

kein landwirtschaftliches Gewerbe darstelle.

Das Realteilungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 1 BGBB komme nur dann zum Tragen, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege, was die Vorinstanz zu Recht abgelehnt habe. Somit erübrige sich eine Prüfung einer allfälligen Verletzung des Realteilungsverbots. Die Ziele des BGBB würden mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht verletzt.

Dass die vom Kläger mit Eingabe vom 01.12.2008 an den Experten gerichteten Fragen vom Experten nicht oder nicht korrekt beantwortet worden seien, werde bestritten. Dass die Vorinstanz nicht allen Anträgen der klägerischen Eingabe vom 01.04.2010 gefolgt sei, sei nicht zu beanstanden. Die klägerischen Fragen 1.1. und 1.2 in der erwähnten Eingabe hätten keine echten Ergänzungs- und Erläuterungsfragen dargestellt und seien im übrigen vom Experten bereits beantwortet worden. Die klägerischen Fragen 1.3 und 1.4 habe die Vorinstanz zu Recht als irrelevant abgelehnt. Da der Experte nach Ansicht der Vorinstanz alle gestellten Fragen schlüssig beantwortet habe und der Kläger keinen konkreten Hinweis gemacht habe, wieso er nachträglich an der Integrität des Experten zweifle, habe für die Vorinstanz zu Recht kein Grund bestanden, eine Oberexpertise einzuholen. Mit der klägerischen Eingabe vom 22.11.2010 seien keine echten Noven eingereicht worden. Zudem seien die Berechnungen von Dr. C.____ und der D____ AG reine Parteibehauptungen und würden materiell bestritten, zumal die denselben unterstellten Konzepte und Investitionen keiner landesüblichen Bewirtschaftung entsprächen. Ferner habe der Kläger die Ausübungserklärung des Vorkaufsrechts nicht dem Eigentümer zukommen lassen, sondern der Bezirksschreiberei Y.____. Selbst wenn sie trotz des falschen Adressaten als rechtzeitig betrachtet würde, erfülle der Kläger die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts des Pächters auch mangels Ablaufs der gesetzlichen Mindestpachtdauer nicht.

D. Mit Eingabe vom 08.12.2001 beantragte der Kläger, das Rechtsbegehren Ziff. 2 der Eventualanchlussberufung im Umfang von CHF 931.25 sei abzuweisen, unter o/e Kostenfolge.

E. Zur Hauptverhandlung erscheinen die Parteien persönlich, jeweils in Begleitung ihres Rechtsbeistands. Beide Parteien halten an ihren Anträgen und an ihren Begründungen gemäss ihren schriftlichen Eingaben fest.

Erwägungen

1. Der Entscheid der Vorinstanz ist nach dem 1. Januar 2011 und damit nach Inkrafttreten der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung (CH ZPO; SR 272) ergangen, so dass diese für das Rechtsmittelverfahren zur Anwendung gelangt (Art. 405 Abs. 1 CH 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 CH ZPO Berufung erhoben werden. Mit Berufung kann gemäss Art. 309 CH 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 CH ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall klar erreicht. Der angefochtene Entscheid wurde dem Kläger am 15.08.2011 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Berufung vom 13.09.2011 somit eingehalten. Der Kläger rügt die

unrichtige Anwendung des BGG und des Zivilprozessrechts, 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.

2.1 Gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG hat der Pächter bei der Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstücks ein Vorkaufsrecht, wenn:

a. die gesetzliche Mindestpachtdauer gemäss LPG 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.

Unbestritten ist, dass die vom Beklagten käuflich erworbene Parzelle Nr. 480, GB X.____, ein landwirtschaftliches Grundstück gemäss Art. 6 BGG ist und dass der Kläger im Zeitpunkt der Veräusserung dieser Parzelle deren Pächter gewesen ist. Strittig ist, ob der Kläger im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts (30.01.2006) Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 7 BGG gewesen ist. Das Kantonsgericht, Abt. Verwaltungs- und Verfassungsrecht, hat im Beschwerdeverfahren betr. Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks zur Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGG vorliegt, keine Stellung genommen, sondern festgehalten, dass die Voraussetzungen betreffend das Vorkaufsrecht des Pächters vom Zivilrichter zu beurteilen sind (vgl. Verf. Nr. 810 06 343/223, Urteil vom 10.10.2007 E. 3.2.3).

2.2 Gemäss Art. 7 Abs. 1 BGG gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft (SAK) nötig sind (am 30.01.2006 geltende Fassung des BGG). Gemäss Art. 7 Abs. 4 lit. b BGG ist bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, zudem u.a. zu berücksichtigen: die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind. Das Vorhandensein von Wirtschafts- und Wohngebäuden ist ein wesentliches Merkmal eines landwirtschaftlichen Gewerbes und Grundlage der landwirtschaftlichen Berufstätigkeit. Zwar können fehlende Gebäude neu erstellt werden. Es existiert jedoch kein Gewerbe, wenn die Erstellung der Gebäude nicht wirtschaftlich ist (vgl. Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Aufl., Art. 7 N 23). Zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört normalerweise auch ein Wohnhaus. Dieses Erfordernis besteht besonders bei Betrieben mit Tierhaltung, wo eine täglich mehrmalige Überwachung notwendig ist. Solche Betriebe können nur dann ein Gewerbe darstellen, wenn nahe genug bei den Ställen auch ein Wohnhaus vorhanden ist. Fehlt es, muss die Erstellung wirtschaftlich tragbar sein (vgl. Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Aufl., Art. 7 N 25). Die Gesamtheit von Gebäuden und Anlagen muss als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion dienen können. Das heisst, dass die Beurteilung unabhängig von der tatsächlichen Nutzung, nach objektiven Kriterien vorzunehmen ist. Es wird davon ausgegangen, wie das Gewerbe genutzt werden könnte, wenn die vorhandenen Grundlagen als wirtschaftliche Einheit

bewirtschaftet würden. Die Anwendung des Gesetzes kann nicht von der tatsächlichen Nutzung abhängig gemacht und damit dem Einflussbereich des Grundeigentümers überlassen werden (vgl. Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Aufl., Art. 7 N 39; BGE 121 III 278 E. 3.c). Die Vorinstanz hat zur Beantwortung der Frage nach dem Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 7 BGG ein Gutachten eingeholt. Es fragt sich, ob die Vorinstanz das Rechtsgutachten von G.____, dipl. Ing.-Agr. ETH, Schweizerischer Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, vom 02.02.2010 mit Ergänzungen vom 03.05.2010 zu Recht als Grundlage für das angefochtene Urteil herangezogen hat, oder ob die Vorinstanz mangels Schlüssigkeit dieses Gutachtens nicht darauf hätte abstellen dürfen.

2.3 Der Gerichtsexperte verneinte für den massgeblichen Stichtag das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes explizit (vgl. Gerichtsgutachten S. 8 Ziff. 1.2 zur Frage 1 von Advokat Reto Gantner sowie S. 11 Ziff. 3.1.1), und zwar aus folgenden Gründen: Der Wohnteil des Gebäudes befinde sich in einem mässigen Zustand, wobei der Wohnraum stark renovierungsbedürftig sei. Der Ökonomieteil des Gebäudes sei ruinös; das Dach sei teilweise eingebrochen und der ehemalige Futterraum oberhalb der Stallungen weise starke Verformungen auf. Die Hocheinfahrt zum ehemaligen Futter- und Streulager sei eingestürzt. Der Ökonomieteil könne daher nicht mehr genutzt werden. Der Schopf bestehe aus einer Remisefläche im Erdgeschoss ohne befestigten Boden und einem nicht befahrbaren Lagerraum im Obergeschoss und befinde sich in einem mittleren Zustand (vgl. Expertise S. 14 Ziff. 3.2.2.2). Gemäss Angaben des Klägers würden seit Winter 2003/2004 keine Nutztiere mehr auf dem Hof Z.____ gehalten. Aufgrund der beschriebenen Gebäudesituation sei davon auszugehen, dass bereits per 30.01.2006 auf dem Hof Z.____ keine Nutztiere mehr hätten gehalten werden können (vgl. Expertise S. 16 Ziff. 3.3.1). Die im Eigentum des Klägers stehende landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) betrage 9,53 ha. Für den Futterbau sei gewisses Maschinen- und Geräteinventar vorhanden. Die Geräte seien allgemein in einem schlechten Zustand, aber funktionsfähig oder mit verhältnismässigem Aufwand reparierbar (vgl. Expertise S. 17 Ziff. 3.3.3). Aufgrund des desolaten Zustands, insbesondere der Ökonomiegebäude, könnten diese nicht mehr als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Der ehemalige Viehstall sei einsturzgefährdet und könne weder als Viehstall noch als Remise- oder Lagerraum genutzt werden. Das notwendige Maschinen- und Geräteinventar sei nur bedingt vorhanden und befinde sich in einem schlechten Zustand. Zur Bewirtschaftung des Hofes Z.____ im aktuellen, viehlosen Zustand seien 0.45 SAK nötig (vgl. Expertise S. 18 Ziff. 4.1 und Anhang 2 sowie S. 21-25 Ziff. 4.5-4.11). Gemäss Ergänzungsbericht vom 03.05.2010 ergebe sich nach Vornahme der Hangkorrektur, dass für eine solche Bewirtschaftung 0,466 SAK notwendig seien. Damit werde das SAK-Kriterium von 0.75 nicht erfüllt. Die Angaben des Klägers zu den bewirtschaftenden Personen (E.____, F.____, Kläger) seien ihm bekannt, jedoch für die Beurteilung der ihm unterbreiteten Fragen nicht relevant gewesen.

Dass auf dem Hof Z.____ im aktuellen Zustand keine Nutztierhaltung möglich ist resp. am massgeblichen Stichtag möglich gewesen ist, wird auch vom Kläger anerkannt. Daher ist die Aussage des Experten, aktuell sei nur eine viehlose Bewirtschaftung des Hofes Z.____ möglich, nachvollziehbar und einleuchtend. Aufgrund der wirtschaftlichen Einheit eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist die Anrechnung von SAK gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b Landwirtschaftliche Begriffsverordnung (LBV) nur für Nutztiere, die auf dem betreffenden Gewerbe gehalten werden

können, zulässig. Andernfalls würden dem zu beurteilenden Gewerbe Arbeitsleistungen und Wertschöpfungen hinzugerechnet, die in anderen landwirtschaftlichen Gewerben von Drittlandwirten anfallen. Die Berechnung des Klägers, die Arbeitsleistung für die Nutztiere der Bauern E.____ (0.174 SAK) und F.____ (0.192 SAK) seinem Gewerbe hinzuzurechnen, vermag daher die Schlüssigkeit der Expertise in diesem Punkt nicht zu erschüttern. Das Gleiche gilt auch für den vom Kläger geltend gemachten, auf Tierhaltung basierenden Faktor für die Futtergewinnung auf 1 ha (0.048 SAK), der die Möglichkeit der Tierhaltung auf dem Hof Z.____ voraussetzen würde, welche aber im aktuellen Zustand gerade nicht gegeben ist. Folglich bestimmt sich die massgebliche SAK für die Bewirtschaftung im aktuellen Zustand gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 LBV, was unter Berücksichtigung der Zuschläge für Hanglagen, für Hochstammfeldobstbäume und für betriebseigenen Wald 0.466 SAK ergibt (vgl. Anhang 2 zur Expertise sowie Ergänzungsbericht, S. 2). Bei dieser Berechnung ist unerheblich, ob der Kläger die 9.53 ha LN allein bewirtschaftet oder ob die Parzellen Nrn. 481 und 484 fremd genutzt werden, weil die Gewerbebestimmung nach objektiven Kriterien zu erfolgen hat. Die Ausführungen des Experten auf S. 19 Ziff. 4.2 und im Anhang 3 sind somit nicht entscheidungsrelevant. Die Rüge des Klägers, der Experte habe die SAK-Ermittlung nicht korrekt vorgenommen und das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im aktuellen Zustand und ohne Investitionen am massgeblichen Stichtag zu Unrecht verneint, erweist sich folglich als unbegründet.

2.4 Zu prüfen ist daher, ob auf dem Hof Z.____ unter Berücksichtigung eines objektiven Betriebskonzepts und der dafür notwendigen Investitionen eine tragbare wirtschaftliche Grundlage als landwirtschaftliches Gewerbe geschaffen werden kann. Dabei sollen das in Zukunft Sinnvolle und bei realistischer Betrachtung Erreichbare massgebend sein (vgl. Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, 2. Aufl., Art. 7 N 113). Der Experte prüfte verschiedene Bewirtschaftungskonzepte und hielt vorweg fest, dass die bestehenden Ökonomiegebäude für jede Form der Nutzung erneuert werden müssten, weshalb ein Konzept zu wählen sei, welches zu einer tiefen finanziellen Belastung für den Betrieb führe und gleichzeitig das SAK-Kriterium von mindestens 0.75 SAK erfülle. Bei reinem Ackerbaubetrieb und bei Obstanbau in Obstanlagen sei es nicht möglich, die SAK-Limite zu erreichen. Der Anbau von arbeitsintensiven Spezialkulturen sei in dieser Klimazone nicht geeignet. Aufgrund des nicht vorhandenen Milchlieferrechts und des grossen Investitionsbedarfs falle Milchviehhaltung ausser Betracht. Als ortsübliche Bewirtschaftungsform verbleibe die Mutterkuhhaltung. Unter Berücksichtigung einer ausgeglichenen Nährstoff- und Futterbaubilanz ergebe sich auf der zur Verfügung stehenden Fläche von 9.53 ha LN ein Viehbestand von 17 Mutterkühen mit Kälbern resp. 16.49 Grossvieheinheiten (GVE). Damit liege der Eigenversorgungsgrad beim Raufutter bei rund 105 % und die Düngerbelastung deutlich unter der zulässigen Limite gemäss Art. 14 Gewässerschutzgesetz (GSchG). Mit diesem Bewirtschaftungskonzept weise der Hof Z.____ eine SAK-Belastung von 0.961 auf (vgl. Expertise Ziff. 4.3 und Anhänge 4 und 6 sowie Ergänzungsbericht S. 2). Entgegen der Ansicht des Klägers ist das vom Experten gewählte Bewirtschaftungskonzept keine Maximallösung, sondern eine zukunftsgerichtete Beurteilung, wie der Hof Z.____ bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung sinnvoll genutzt werden könnte. Der Kläger anerkennt die Mutterkuhhaltung grundsätzlich als ortsübliches Bewirtschaftungskonzept. Die von ihm vorgeschlagene Anzahl Nutztiere (10 Mutterkühe mit Kälbern) ergibt beim Raufutterbedarf jedoch einen Eigenversorgungsgrad von 176,55 %, was einer Unternutzung der Futterbasis des Hofes Z.____

gleichkommt. Eine solche Unternutzung entspricht in keiner Weise einem zukunftsgerichteten und landesüblichen Bewirtschaftungskonzept. Vielmehr stellt der Verzicht auf die hofeigene und damit sinnvolle Nutzung der vorhandenen Futterbasis einen subjektiven Entscheid des jeweiligen Gewerbeeigentümers dar, der nicht in die Beurteilung einzufließen hat. Dass der Experte keine Maximallösung gewählt hat, wird zudem auch durch die von Dr. C.____ in seiner Berechnung vom 09.09.2010 als landesüblich erachtete Bewirtschaftung mit 15 Mutterkühen resp. 15 GVE bestätigt (vgl. aus dem Recht gewiesene, aber in den Akten belassene Beilage 2 zum Schreiben des Klägers an das Bezirksgericht Waldenburg vom 22.11.2010, Berechnung 2). Das Betriebskonzept des Klägers (vgl. Eingabe des Klägers vom 01.04.2010 Ziff. 25 samt Beilagen) ist daher nicht geeignet, die Schlüssigkeit des Gutachtens hinsichtlich des gewählten Bewirtschaftungskonzepts in Frage zu stellen.

Nach Meinung des Experten ist für den Wohn- und für den Ökonomieteil ein Neubau erforderlich, wobei beim Wohnteil eine Sanierung (rund 60 % der Neubaukosten) grundsätzlich möglich sei. Die Kosten einer einfachen Sanierung des Wohnteils würden auf rund CHF 280'000.00 und diejenigen eines Neubaus auf CHF 467'500.00 geschätzt. Die Kosten des Neubaus eines Mutterkuhstalls für 17 Mutterkühe mit Kälbern würden auf CHF 360'000.00 und diejenigen des Neubaus einer Remise auf CHF 100'000.00 geschätzt. Für rund CHF 30'000.00 müssten Maschinen und Geräte angeschafft und repariert werden, damit eine ortsübliche Bewirtschaftung möglich sei. Für den Neustart brauche es ein Tierkapital von CHF 51'000.00 (vgl. Expertise S. 26 Ziff. 5.1, 5.2 und 5.4). Anders als im vom Kläger angeführten Bundesgerichtsentscheid 1C_67/2007 geht es im vorliegenden Fall nicht um die Zonenkonformität einer neu in der Landwirtschaftszone zu erstellenden Wohnbaute (Aussiedlung), welche voraussetzt, dass aus betrieblichen Gründen die ständige Anwesenheit der bewirtschaftenden Personen erforderlich und die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist. Hier geht es vielmehr um die Frage, ob ein bestehendes Wohngebäude, welches bereits ausserhalb der Bauzone liegt und Bestandteil eines Hofes ist, saniert oder allenfalls durch einen Neubau ersetzt werden kann, damit anschliessend eine landesübliche Bewirtschaftung möglich wird, für welche mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft nötig sind. Deshalb ergibt sich aus dem erwähnten Entscheid im Hinblick auf die Frage, ob für das gewählte Bewirtschaftungskonzept ein Wohnhaus auf dem Hof Z.____ erforderlich ist, gar nichts. Zudem beträgt die Distanz zur Wohnzone der Gemeinde H.____ rund 1 km und damit deutlich mehr als im erwähnten Bundesgerichtsentscheid (100 m). Wenn es wie im vorliegenden Fall von den Raumplanungsvorschriften her zulässig ist, auf dem Hof selbst ein Wohnhaus zu erstellen, erscheint es sachgerecht, die entsprechenden Investitionskosten für den Wohnteil des Hofes Z.____ miteinzubeziehen. Die Aussage des Experten, dass zumindest eine Sanierung wenn nicht ein Neubau des Wohnhauses nach objektiven Kriterien notwendig ist, ist aufgrund der detaillierten Beschreibung des Gebäudezustands im Gutachten nachvollziehbar und einleuchtend. Die vom Experten geschätzten Kosten für die Sanierung oder den Neubau des Wohnhauses können nicht als übermässig hoch bezeichnet werden. Die vom Experten eingesetzten Kosten pro Mutterkuhplatz von CHF 21'150.00 liegen im mittleren Bereich gemäss statistischer Baukostenauswertung für Stallgebäude für Mutterkuhhaltung inkl. Futter- und Hofdüngerlager (vgl. Quellennachweis in der Expertise S. 27 Ziff. 5.4). Die Angemessenheit dieser Kosten wird auch durch einen Vergleich mit der von Dr. C.____ genannten Bandbreite für die Kosten pro Mutterkuhplatz von CHF 17'301.00 bis CHF 28'675.00 (vgl. aus dem Recht gewiesene, aber in den Akten belassene Beilage 2 zum Schreiben des Klägers an

das Bezirksgericht Waldenburg vom 22.11.2010, Tragbarkeitsberechnung) bestätigt. Der vom Kläger vorgeschlagene "Fahrradständerstall" entspricht einer einfachsten Bauweise (vgl. wiederum Dr. C.____ a.a.O.). Dieses Vorbringen ist daher nicht geeignet, die Landesüblichkeit der vom Experten errechneten Investitionskosten von CHF 360'000.00 für den Mutterkuhstall in Frage zu stellen. Das Gleiche gilt auch für die Kosten des Neubaus einer Remise von CHF 100'000.00, bewegt sich doch auch diese Position im Rahmen der mittleren Kosten gemäss statistischer Baukostenauswertung (vgl. Quellennachweis in der Expertise S. 27 Ziff. 5.4). Die Berechnung eines Investitionsbedarfs von CHF 30'000.00 für Maschinen und Geräte stellt eine zurückhaltende Schätzung dar. Sämtliche Annahmen und Schätzungen des Experten für die Berechnung der wirtschaftlichen Tragbarkeit der notwendigen Investitionen sind damit schlüssig. Dass die Tragbarkeitsberechnung unter Zugrundelegung der sachgerechten Annahmen und Schätzungen des Experten dazu führt, die Tragbarkeit für den Z.____hof zu verneinen (vgl. Expertise S. 28 ff. Ziff. 5.6), ist an sich nicht bestritten. Bloss geht der Kläger von anderen, jedoch nicht objektiven, sondern subjektiven und deshalb unbeachtlichen Kriterien aus. Mangels wirtschaftlicher Tragbarkeit können somit auch nicht noch zu sanierende bzw. neu zu erstellende Gebäude berücksichtigt werden bei der Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.

2.5 Aufgrund der obigen Erwägungen steht fest, dass weder die Expertise betreffend das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 7 BGGB mangelhaft ist noch eine unrichtige Rechtsanwendung von Art. 7 BGGB durch die Vorinstanz vorliegt. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht verneint, dass der Kläger die Voraussetzung für das Vorkaufsrecht des Pächters gemäss Art. 47 Abs. 2 lit. b BGGB erfüllt. Ob die übrigen Voraussetzungen für das Vorkaufsrecht des Pächters gegeben sind, kann somit offen gelassen werden.

3. Da der Hof Z.____ per Stichtag kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGGB gewesen ist, kommt das Realteilungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 1 BGGB gar nicht zum Tragen. Der Kläger stösst daher mit seiner Rüge der Verletzung von Art. 58 BGGB ins Leere.

4. Welche Ziele das BGGB verfolgt, ist bei der Auslegung der einzelnen Gesetzesbestimmungen als ein Element der Auslegung zu berücksichtigen. Hingegen können aus dem programmatischen Gesetzeszweck keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Der Kläger hat auch nicht dargelegt, welche übrigen Bestimmungen des BGGB - abgesehen von Art. 7 und Art. 47 BGGB (vgl. dazu E. 2) - die Vorinstanz verletzt haben soll. Deshalb ist die Rüge des Klägers, die Ziele des BGGB würden mit dem angefochtenen Entscheid verletzt, unbehelflich.

5.1 Bei der Beurteilung der Frage, ob die Vorinstanz das Zivilprozessrecht unrichtig angewendet hat, sind diejenigen Gesetzesbestimmungen massgebend, welche gemäss Art. 404 Abs. 1 CH ZPO für das erstinstanzliche Verfahren anwendbar gewesen sind, d.h. die §§ 149-158 Zivilprozessordnung des Kantons Basel-Landschaft (ZPO BL) hinsichtlich des Expertiseverfahrens und § 120 ZPO BL hinsichtlich des Novenrechts. Gemäss § 155 ZPO BL teilt der Richter den Sachverständigen eine Darstellung des Sachverhalts mit und bezeichnet genau die Fragen, welche sie schriftlich zu beantworten haben. Laut § 156 ZPO BL muss das schriftliche Gutachten der Sachverständigen eine bestimmte und klare Beantwortung der gestellten Frage unter Angabe der Gründe enthalten. Das Gerichtspräsidium stellt den Parteien gemäss § 157 ZPO BL das Gutachten zu und setzt ihnen Frist zur Stellung von Ergänzungs- und Erläute-

rungsanträgen oder eines begründeten Gesuchs um eine Oberexpertise. Das Gerichtspräsidium ist verpflichtet, offensichtlich unvollständige, unklare oder ungenügend begründete Expertenberichte ergänzen zu lassen. Eine Oberexpertise ist laut § 158 ZPO BL u.a. dann anzuordnen, wenn der Befund des Sachverständigen mit Grund angefochten wird. Ob der Befund mit Grund angefochten wird, hat der Richter aufgrund der ihm zustehenden freien Beweiswürdigung nach pflichtgemäsem Ermessen zu entscheiden. Er wird die Frage bejahen und eine Oberexpertise anordnen, wenn ihm die gegen das Gutachten erhobenen Einwendungen als stichhaltig erscheinen und ihn das Gutachten nicht überzeugt. Dagegen darf er von der Anordnung einer Oberexpertise absehen, wenn er sich aufgrund sachlicher Würdigung des Gutachtens und des Ergebnisses des übrigen Beweisverfahrens ein zuverlässiges Urteil über den Sachverhalt bilden und seinen Entscheid treffen kann (vgl. Weibel/Rutz, Gerichtspraxis zur basellandschaftlichen ZPO, 4. Aufl., S. 192). Gemäss § 120 Abs. 2 ZPO ist die Berücksichtigung neuer Tatsachen und Beweismittel nur zulässig, wenn die Parteien den Nachweis leisten, dass es ihnen unmöglich war, diese früher anzugeben.

5.2 Der Bezirksgerichtspräsident Waldenburg unterbreitete mit Verfügung vom 17.06.2009 dem Experten sämtliche von den Parteien eingereichten Fragen, darunter auch die vier Fragen des Klägers gemäss dessen Eingabe vom 01.12.2008. Entgegen der Ansicht des Klägers hat der Experte diese Fragen beantwortet (vgl. Expertise S. 8) und die Antworten auch klar und nachvollziehbar begründet (vgl. Expertise S. 35 ff. mit weiteren Verweisen). Die Vorinstanz war deshalb nicht verpflichtet, die Expertise von Amtes wegen ergänzen zu lassen. Die Parteien konnten Ergänzungs- und Erläuterungsbegehren stellen und um die Einholung einer Oberexpertise ersuchen. Die Ergänzungsfragen 1.1 und 1.2 gemäss Eingabe des Klägers vom 01.04.2010 sind Teilaspekte der Frage, ob der Hof des Klägers am massgeblichen Stichtag ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 Abs. 1 BGGB dargestellt hat. Dies ist das zentrale Thema des Expertiseverfahrens, weshalb die explizite Einreichung dieser Teilfragen aufgrund der im basellandschaftlichen Zivilprozess geltenden Eventualmaxime bereits vor Erstellung des Gutachtens hätte erfolgen müssen. Der Experte hat diese Fragen ohnehin bereits mit seinem Bericht vom 02.02.2010 beantwortet (vgl. Expertise S. 18 Ziff. 4.1, S. 35 Ziff. 6.2 und Anhang 2). Die Ergänzungsfragen 1.3 und 1.4 gemäss Eingabe des Klägers vom 01.04.2010 betreffen die Frage, ob Investitionen in betriebsnotwendige Gebäude für den Betrieb wirtschaftlich tragbar wären (Art. 7 Abs. 4 lit. b BGGB). Der Kläger versucht damit jedoch, subjektive Kriterien einzubringen, indem er ein auf seine Bedürfnisse zugeschnittenes Betriebskonzept unterstellt, und lässt dabei ausser Acht, dass das gewählte Betriebskonzept einer landesüblichen Bewirtschaftung entsprechen muss. Selbst wenn der Experte diese Fragen beantworten würde, liesse sich mangels Beachtung der massgeblichen, objektiven Kriterien mit der Fragestellung des Klägers nicht beurteilen, ob der Hof Z.____ ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 lit. b BGGB ist. Die Vorinstanz hat diese Fragen daher zu Recht als irrelevant bezeichnet. Das Vorgehen der Vorinstanz, ausser den Fragen zur geltend gemachten Fehlerhaftigkeit der Berechnung der Hangneigungen und zur Auswirkung der Mitteilung des Klägers vom 26.01.2010 betreffend die Nutzung aller Parzellen des Klägers auf das Ergebnis der Expertise keine weiteren Ergänzungsfragen zuzulassen (vgl. Verfügung des Bezirksgerichtspräsidenten Waldenburg vom 20.04.2010, Erw. Ziff. 5 und 6 sowie Dispositiv Ziff. 3), ist folglich nicht zu beanstanden. Da es dem Kläger nicht gelungen ist, der Vorinstanz aufzuzeigen, dass die Experti-

se - abgesehen von einem Rechenfehler bei der Berechnung des Zuschlags für die Hangneigung - fehlerhaft oder widersprüchlich ist, wurde der Antrag des Klägers vom 01.04.2010 auf Anordnung einer Oberexpertise zu Recht abgewiesen. Das Gutachten ist insbesondere nach Vorliegen des Ergänzungsberichts vom 03.05.2010 klar, vollständig und schlüssig. Dass das Ergebnis des Gutachtens die Meinung des Klägers nicht bestätigt hat, ist nach ständiger Rechtsprechung kein Grund für die Anordnung einer Oberexpertise.

Die Eingabe des Klägers vom 22.11.2010 erfolgte zwar innert der mit Verfügung vom 01.11.2010 eingeräumten Frist, aber nach dem Schluss des Schriftenwechsels. Die Frist bot den Parteien nur die Gelegenheit, in den Rechtsschriften bereits gestellte, aber bislang vom instruierenden Gerichtspräsidenten noch nicht berücksichtigte Beweisanträge nochmals explizit zu stellen. Das Vorbringen neuer Tatsachen oder Beweismittel nach Schluss des Schriftenwechsels war hingegen nur unter den Voraussetzungen von § 120 Abs. 2 ZPO BL zulässig. Die der klägerischen Eingabe vom 22.11.2010 beigelegten Privatgutachten datieren bereits vom Juli resp. September 2010 und hätten somit bereits einige Monate resp. Wochen früher als am 22.11.2010 der Vorinstanz eingereicht werden können. Zudem ging es dem Kläger mit der erwähnten Eingabe und den beigelegten Privatgutachten darum, Einwände gegen die Stichhaltigkeit der Expertise zu erheben. Dies hätte er aber bereits innert der ihm mit Verfügung vom 09.02.2010 eingeräumten und bis 01.04.2010 erstreckten Frist tun können und in Beachtung der im basellandschaftlichen Zivilprozess geltenden Eventualmaxime auch tun müssen. Die Vorinstanz hat daher die Eingabe vom 22.11.2010 zu Recht als verspätet aus dem Recht gewiesen (vgl. Verfügung vom 25.01.2011).

Aber selbst wenn die Privatgutachten nicht als unzulässige Noven, sondern als echte Noven oder allenfalls als rechtliche Ausführungen und Rechtsbehauptungen qualifiziert würden, welche nicht unter die Novenschranke von § 120 ZPO BL fielen (vgl. DIKE-Komm. ZPO, Art. 229 N 4; Stämpfli's Handkommentar ZPO, Art. 229 N 5; Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, § 10 N 42), würde deren Berücksichtigung, wie bereits die Vorinstanz zutreffend bemerkt hat (vgl. Urteil des Bezirksgerichts Waldenburg vom 17.05.2011, E. 3), nichts am Ergebnis ändern: Bei den beiden Privatgutachten ist nicht dargelegt, welche Fragen der Kläger zur Beantwortung unterbreitet hat. Es fehlt daher bereits im Grundsatz an der Vergleichbarkeit der Privatgutachten mit dem Gerichtsgutachten. Sie vermögen somit die Schlüssigkeit des Gerichtsgutachtens nicht in Frage zu stellen. Auch inhaltlich vermögen sie keine stichhaltigen Einwendungen gegen die Schlüssigkeit der Expertise zu begründen. Die Mischformen in der Bewirtschaftung des Hofes Z.____ gemäss den Parteigutachtern Dr. C.____ (Berechnung 1) und D____ AG (Berechnung bei ganzjähriger Tierhaltung) mit je 8 Mutterkühen und 4.8 Milchkühen erfüllen die Anforderungen an eine landesübliche Bewirtschaftung nicht, muss sich doch heute ein Betreiber eines landwirtschaftlichen Gewerbes zwischen Milchproduktion und Mutterkuhhaltung entscheiden. Zudem lassen diese beiden Berechnungen unberücksichtigt, dass auf dem Hof Z.____ gar keine funktionstauglichen Ställe mehr für die Tierhaltung zur Verfügung stehen, bzw. die D____ AG nimmt sogar explizit an, dass die Gebäude zur Unterbringung der Tiere vorhanden waren. Eine bloss halbjährliche Sömmerung von Rindern kann kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen (BGE 135 II 324 E. 5.3 = Praxis 2010 Nr. 15 E. 5.3), weshalb die Berechnung der D____ AG bei halbjähriger Tierhaltung nicht als ortsübliches Bewirtschaftungskonzept für ein landwirtschaftliches Gewerbe betrachtet werden kann. Eine Tragbarkeitsberechnung für Investitionen findet sich bloss bei der Berechnung 2 von Dr. C.____, der jedoch nur die Investi-

tion für den Mutterkuhstall in einfachster Bauausführung (sog. Fahrradständerstall) mit Futterlager und Jauchegrube, aber ohne den notwendigen Maschineneinstellraum und ohne Wohnhaus berücksichtigt. Ein derart niedriger Investitionsbedarf entspricht aber nicht einer objektiven Beurteilung des tatsächlichen Investitionsbedarfs im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete, landesübliche Bewirtschaftung des Hofes Z._____ (vgl. auch E. 2.4. hievore).

6. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen unterliegt der Kläger mit seiner Berufung vollständig. Zufolge Abweisung der Berufung wird die Eventualan Anschlussberufung gegenstandslos. Daher sind in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 CH ZPO sämtliche Prozesskosten des Berufungsverfahrens dem Kläger aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gestützt auf § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Gebührentarif (GebT) auf pauschal CHF 5'000.00 festzulegen. Die Parteientschädigung berechnet sich gemäss Art. 105 Abs. 2 CH ZPO i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 sowie § 10 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte nach Streitwert. Da die vom Rechtsbeistand des Beklagten eingereichte Honorarnote nach Stundenaufwand betragsmässig im Rahmen des Grundhonorars bei einem Streitwert von CHF 50'000.00 bis CHF 100'000.00 liegt, ist die Parteientschädigung in der beantragten Höhe zuzusprechen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Gerichtsgebühr von CHF 5'000.00 wird dem Berufungskläger auferlegt. Der Berufungskläger hat dem Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 8'829.00 inkl. Auslagen und inkl. MWST von CHF 654.00 zu bezahlen.

Mitteilung an Parteien
Vorinstanz

Vizepräsidentin

Gerichtsschreiber

Barbara Jermann Richterich

Hansruedi Zweifel

Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 20. September 2012 die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist (5A_345/2012).