

# **BL\_GERICHTE 400 11 246 vom 13. März 2012**

BL Gerichte, 2012-03-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_400\\_11\\_246](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_11_246)

FR: BL\_GERICHTE 400 11 246 du 13 mars 2012

IT: BL\_GERICHTE 400 11 246 del 13 marzo 2012

## **Regeste**

Sachenrecht

## **Erwägungen**

### **E. 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 BGGB 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 BGGB 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 BGGB 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 BGGB 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 BGGB 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 BGGB 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 Hochstamm-Feldobstbäume 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 entscheidrelevant. 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 BGG, 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 Milch-Lieferrechts 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.

### **E. 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.

### **E. 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 Erläuterungsanträgen 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 Expertise - 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; Stämpflis 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 Investition 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).

## **E. 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.