

BL_GERICHTE 400 12 7 vom 19. Juni 2012

BL Gerichte, 2012-06-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_12_7

FR: BL_GERICHTE 400 12 7 du 19 juin 2012

IT: BL_GERICHTE 400 12 7 del 19 giugno 2012

Regeste

Sachenrecht; Grundbuchberichtigung Parz. 606 und 924, GB D.

Erwägungen

E. 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.

E. 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 bäuerlichen 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

gemäss Art. 47 BGG. Aus dem Hauptrechtsbegehren und aus der Klagebegründung vom 11.10.2009 ergibt sich also mit hinreichender Deutlichkeit, dass der Kläger mit seiner Klage die Durchsetzung eines realobligatorischen Anspruchs bezweckt. Dass der Kläger im Betreffnis der Klage von "Grundbuchberichtigung" spricht, kann ihm nicht schaden. Die Aktivlegitimation des Klägers ist daher entgegen der Ansicht der Vorinstanz gegeben.

E. 3

Passivlegitimation Entgegen den Ausführungen in der Berufungsantwort sind die Berufungsbeklagten 1 und 2 von Beginn weg vom Berufungskläger als Beklagte prozessual ins Recht gefasst worden (vgl. Vorinstanz act. 41), weshalb im vorliegenden Verfahren auch keine Klageänderung erfolgt ist. Die Passivlegitimation muss wie die Aktivlegitimation im Zeitpunkt des Urteils vorliegen (Stahelin/Stahelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, § 13 N 20). Dem Vorkaufsberechtigten steht die Klage auf gerichtliche Zuspreehung des Eigentums gegenüber dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu, und zwar unabhängig davon, ob es sich beim Eingetragenen um den Verkäufer oder den Käufer des umstrittenen Grundstücks handelt (BGE 97 II 280 E. 2). Denn nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer kann einer vorkaufsberechtigten Person Eigentum verschaffen (Kommentar BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, Vorbem. zu Artikel 50-55 N 7; Pfäffli, Die praktischen Auswirkungen in neuen bäuerlichen Bodenrecht, in ZBGR 74/1993 S. 191). Zum Zeitpunkt des vorinstanzlichen Urteils waren die Beklagten 1 und 2 im Grundbuch als Eigentümer der Parzellen Nrn. 606 und 924, beide GB D., eingetragen. Folglich ist ihre Passivlegitimation entgegen den Ausführungen der Vorinstanz, welche diese Frage offen gelassen hat, zu bejahen.

E. 4

Ausübung des Vorkaufsrechts Für die Ausübung des Vorkaufsrechts des Pächters gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 681a ZGB (Kommentar BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, Art. 47 N 25 und Vorbem. zu Artikel 50-55 N 4). Art. 681a Abs. 1 ZGB lautet: "1 Der Verkäufer muss die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen. 2 Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben, so muss er es innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend machen. Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch kann das Recht nicht mehr geltend gemacht werden. 3 Der Vorkaufsberechtigte kann seinen Anspruch innerhalb dieser Fristen gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks geltend machen." Den Verkäufer trifft eine Mitteilungspflicht gegenüber allen vorkaufsberechtigten Personen. Die Mitteilung hat nach Abschluss des den Vorkaufsfall auslösenden Rechtsgeschäfts zu erfolgen. Der Mitteilungspflicht ist nicht Genüge getan, wenn der Vorkaufsberechtigte bloss von schwebenden 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. In der Anzeige des Grundbuchamts Waldenburg vom 19.10.2007 betreffend Verkauf der neu gebildeten Parzelle Nr. 924, GB D. , wurde dem Kläger der Kaufpreis und der Kaufantritt mitgeteilt (vgl. Klagbeilage 3). Aus dem Kaufvertrag vom 18.10.2007 ergibt sich, dass die übrigen Vertragsbedingungen als selbstverständlich oder für die Willensbildung des Vorkaufsberechtigten völlig belanglos zu qualifizieren sind (vgl. Klagantwortbeilage 5). Die relative Dreimonatsfrist zur Ausübung des Pächtervorkaufsrechts hat somit betreffend die Parzelle Nr. 924, GB D. , unmittelbar nach Erhalt der Anzeige vom 19.10.2007 durch den Kläger zu laufen begonnen, d.h. frühestens 1 bis 2 Tage nach dem 19.10.2007. Die Ausübungserklärung des Klägers vom 16.11.2007 bezog sich u.a. auch auf die Anzeige vom 19.10.2007 und erfasste daher sinngemäss auch die neu gebildete Parzelle Nr. 924, GB D. . Hingegen ging sie innert der Dreimonatsfrist einzig dem Grundbuchamt Waldenburg zu. Eine Weiterleitung durch das Grundbuchamt Waldenburg an die damalige Eigentümerschaft ist nicht nachgewiesen. Entgegen der Ansicht des Berufungsklägers kann aus der Ermächtigung des Grundbuchamts Waldenburg, den Kläger über den Abschluss des Kaufvertrags betreffend Parzelle Nr. 924, GB D. , in Kenntnis zu setzen (vgl. Klagantwortbeilage 5), nicht ohne Weiteres darauf geschlossen werden, dass das Grundbuchamt Waldenburg von den Kaufvertragsparteien stillschweigend auch zur Entgegennahme der Ausübungserklärung des Vorkaufsrechts durch den Pächter ermächtigt worden ist. Im vorliegenden Fall sind jedenfalls keine hinreichenden Umstände dargetan, welche die Annahme erlaubten, dass die aktive Stellvertretung (Befugnis zur Mitteilung des erfolgten Kaufs) auch die passive Stellvertretung (Recht, die Ausübungserklärung des Vorkaufsberechtigten entgegenzunehmen) beinhaltet. Somit ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass der Kläger hinsichtlich Parzelle Nr. 924, GB D. , das Vorkaufsrecht verwirkt hat, weshalb die Berufung diesbezüglich abzuweisen ist. Dass die Bezirksschreiberei Waldenburg dem Kläger vom Verkauf der Parzelle Nr. 606, GB D. , an die Beklagten 1 und 2 mit Schreiben

vom 19.12.2007 Mitteilung gemacht habe, ist entgegen dem Schreiben des stellvertretenden Grundbuchverwalters von Waldenburg vom 18.07.2008 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). Die den Beklagten vom LZE erteilte Erwerbsbewilligung ist von den Beklagten nicht ins Recht gelegt aber im Kaufvertrag erwähnt worden (vgl. Klagantwortbeilage 8). Die entsprechende Verfügung datiert vom 19.11.2007, also noch vor dem Abschluss des Kaufvertrags, 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 des LZE vom 19.11.2007 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. 606, GB D. , erteilte (vgl. Klagbeilage 6), d.h. frühestens 1 bis 2 Tage nach dem 08.09.2008. Indem die Vorinstanz die Kenntnis des Klägers über den Vertragsinhalt betreffend Parzelle Nr. 606, GB D. , 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 Erbengemeinschaft des E. und gegenüber den Beklagten 1 und 2 geltend. Von dieser Klage ging der Gegenpartei wenige Tage nach dem 01.12.2008 eine Orientierungskopie zu (vgl. Vorinstanz act. 44), was im Übrigen unbestritten ist. Somit ist dem Kläger nach Ansicht des Kantonsgerichts der Beweis dafür, dass die Ausübungserklärung des Klägers hinsichtlich Parzelle Nr. 606, GB D. , 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. 606, GB D. , innert Frist kein Vorkaufsrecht ausgeübt worden sei, ist einerseits unzutreffend und andererseits rechtlich ohne Bedeutung, steht doch im Streitfall die Prüfung der Fristeinholung 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 hinsichtlich Parzelle Nr. 606, GB D. , an.

E. 5

Gutgläubensschutz des Dritterwerbers Der Einwand der Beklagten, sie seien beim Kauf der Parzelle Nr. 606, GB D. , und bei der Eigentumsübertragung auf sie über die Problematik des Pächtervorkaufsrechts nicht informiert gewesen, ist aktenwidrig. So hält der öffentlich beurkundete Kaufvertrag unter Ziff. 6.c "Vorkaufsrecht Pächter" fest, dass gemäss Angaben der Verkäuferschaft bezüglich des Kaufobjekts ein Vertragsverhältnis über den Kauf von Heu- und Emdgras mit dem Kläger (vgl. Klagantwortbeilage 8) bestehe. Gleichzeitig haben die Parteien im Kaufvertrag unter Ziff. 6.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 8). Ferner ist die absolute

Verwirkungsfrist von zwei Jahren gemäss Art. 681a Abs. 2 ZGB deshalb ins Gesetz aufgenommen worden, weil ein gesetzliches Vorkaufsrecht innert dieser Frist auch gegenüber einem gutgläubigen Erwerber eines vorkaufsbelasteten Grundstücks geltend gemacht werden kann (BSK ZGB II-Rey/Strebel, 4. Aufl. Basel 2011, Art. 681a N 4; Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Zürich 2007, Göksu, Art. 681a ZGB N 4). Die Berufung der Beklagten auf den Gutgläubensschutz des Dritterwerbers stösst damit ins Leere. Folglich besteht auch keine Rechtsgrundlage für eine Schadenersatzforderung der Beklagten gemäss Art. 975 Abs. 2 ZGB gegenüber dem Kläger.

E. 6

Voraussetzungen des Pächtervorkaufsrechts gemäss Art. 47 BGBB . Der Kläger machte das Bestehen eines landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses geltend. Die Beklagten verzichteten auf eine Stellungnahme zum Pachtverhältnis zwischen der Erbgemeinschaft des E. und dem Kläger für die Parzelle Nr. 606, GB D. , und zu den Voraussetzungen nach Art. 47 BGBB. Die Parzelle Nr. 606, GB D. , ist ein landwirtschaftliches Grundstück. Art. 47 Abs. 2 BGBB 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 D. , als landwirtschaftliches Pachtverhältnis zwischen der Erbgemeinschaft des E. 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. 606, GB D. , mit der Flurbezeichnung "F. " 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 BGBB erfüllt. Am Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB bestehen angesichts der vom Kläger bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche von 22.25 ha und der Lage von Parzelle Nr. 606, GB D. , innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Klägers (vgl. zu diesen beiden Voraussetzungen Verfügung des LZE vom 08.09.2008, Klagbeilage 6) keine Zweifel. Ob der Kläger die fragliche Parzelle als Selbstbewirtschafteter bewirtschaftet, mag dahingestellt bleiben, ist dies doch nur für das Pächtervorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (vgl. Art. 47 Abs. 1 BGBB) 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.

E. 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 BGGB, 2. Aufl., Brugg 2011, Art. 44 N 2, Art. 47 N 27). Der Kläger liess sich dabei behaften, die Bedingungen des Kaufvertrags zu erfüllen und den Verkaufspreis sowie seinen Anteil an den Kosten vertragskonform zu erstatten (vgl. Klagebegründung S. 9 Ziff. 14, Vorinstanz act. 101, sowie Berufungsbegründung S. 8 Ziff. 4). Die Beklagten erhielten bereits im vorinstanzlichen Verfahren Gelegenheit, die Belege betreffend Kaufpreis, Steuern, Gebühren und weitere Auslagen nachzureichen und damit ihre Eventualforderung zu substantiieren (vgl. Verfügung des Bezirksgerichtsvizepräsidenten Waldenburg vom 25.05.2011). Somit ist das Kantonsgericht anhand der vorliegenden Akten in der Lage, in der Sache selbst umfassend zu entscheiden, ohne die Sache an die Vorinstanz zurückweisen zu müssen. Laut Kaufvertrag vom 18.12.2007 betreffend Parzelle Nr. 606, GB D. , hat der Käufer den Kaufpreis 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 8, Ziff. 1 bis 4 und Ziff. 8). Der Rückerstattungsanspruch der Beklagten setzt sich folglich aus dem Kaufpreis von CHF 44'208.90, dem Gebührenanteil von CHF 534.65 und der Handänderungssteuer von CHF 552.00 zusammen (vgl. Beilagen zum Schreiben der Beklagten vom 21.06.2011 an das Bezirksgericht Waldenburg). Die hälftige Tragung der Vermessungs- und Vermarkungskosten der Mutation Nr. 238 ist nicht Bestandteil des Kaufvertrags betreffend Parzelle Nr. 606, GB D. , sondern betreffend Parzelle Nr. 924, GB D. (vgl. Klagantwortbeilage 5, Ziff. 8), weshalb diese Kosten entgegen der Aufstellung im Beilagenverzeichnis zur Eingabe der Beklagten vom 21.06.2011 an das Bezirksgericht Waldenburg nicht zu berücksichtigen sind. Die Tragung der Gebühr von CHF 200.00 für die Erwerbsbewilligung des LZE ist in den Bedingungen des Kaufvertrags nicht geregelt, weshalb keine Rechtsgrundlage besteht, diese auf den Vorkaufsberechtigten zu überwälzen. Die Beklagten mussten als Käufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks, an dem ein Pachtverhältnis bestand, ohnehin damit rechnen, dass der Pächter das gesetzliche Vorkaufsrecht ausübt und dass damit die von ihnen bezahlte Gebühr für die öffentlichrechtliche Erwerbsbewilligung nutzlos werden könnte. Die von den Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren vorbehaltene Zinsforderung ist weder in der Höhe noch in der Dauer genügend substantiiert worden. Im Berufungsverfahren haben die Beklagten an der Zinsforderung auf dem Rückerstattungsanspruch nicht mehr festgehalten (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 3 der Berufungsantwort vom 07.03.2012). Die Beklagten konnten die fragliche Parzelle seit Frühling 2011 landwirtschaftlich nutzen, weshalb ab diesem Zeitpunkt ohnehin kein Grund bestünde, den Beklagten eine Zinsforderung auf dem Rückerstattungsanspruch zuzusprechen. Deshalb ist die Berufung hinsichtlich des Vorkaufsrechts an Parzelle Nr. 606, GB D. , antragsgemäss gutzuheissen.

E. 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 im Berufungsverfahren

gemessen am Streitwert der Kläger zu rund 70 % und die Beklagten zu rund 30 % durchgedrungen sind, weshalb die Gerichtskosten für die zweite Instanz im entsprechenden Verhältnis den Parteien aufzuerlegen sind und dem Kläger zulasten der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen ist. Die Entscheidgebür für das Berufungsverfahren wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. b der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 2'000.00 festgelegt. Der Rechtsbeistand des Klägers hat keine Honorarnote eingereicht. Das Kantonsgericht bemisst die zu leistende reduzierte Parteientschädigung in Anwendung der §§ 7, 10 und 14 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (SGS 178.112) wie folgt: Pro Partei werden für die berufsmässige Vertretung rechnerisch Kosten von je CHF 5'000.00 inkl. Auslagen und MWST eingesetzt. Vom gesamten Vertretungsaufwand von CHF 10'000.00 inkl. Auslagen und MWST haben die Beklagten 70 % zu tragen. Daraus ergibt sich eine reduzierte Parteientschädigung an den Kläger von CHF 2'000.00 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. Zudem ist die Berufung hinsichtlich des an Parzelle Nr. 924, GB D. , geltend gemachten Vorkaufsrechts erfolglos gewesen und ist das erstinstanzliche Urteil diesbezüglich bestätigt worden. 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 den Parteien je hälftig aufzuerlegen und die Kosten für die berufsmässige Vertretung im erstinstanzlichen Verfahren jede Partei selbst tragen zu lassen.

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