

ZG_OBERGERICHT Z1 2023 12 vom 7. November 2023

ZG Obergericht, 2023-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z1_2023_12

FR: ZG_OBERGERICHT Z1 2023 12 du 7 novembre 2023

IT: ZG_OBERGERICHT Z1 2023 12 del 7 novembre 2023

Regeste

Eigentumsübertragung | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Im vorliegenden Verfahren streiten sich die Parteien darüber, ob dem Kläger im Zusammen- hang mit dem zwischen J. _____ und den Beklagten am 18. Oktober 2018 abgeschlosse- nen Kaufvertrag über das landwirtschaftliche Grundstück Nr. 1, GB _____, ein Vorkaufs- recht bezüglich der von ihm ab dem 1. Mai 1992 bis zum 31. Oktober 2019 gepachteten Teilfläche zusteht (vgl. die in Sachverhalt Ziff. 1 im Situationsplan rot umrandete Landfläche).

E. 1.1

Wird – wie vorliegend – ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, hat der Pächter am Pachtgegenstand gemäss Art. 47 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) ein Vorkaufsrecht, wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) abgelaufen ist (lit. a) und der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt (lit. b). Der in Art. 47 Abs. 2 lit. a BGBB verwendete Ausdruck "gesetzliche Mindestpachtdauer" ver- weist auf Art. 7 Abs. 1 LPG, wonach die erste Pachtdauer für landwirtschaftliche Grundstü- cke mindestens sechs Jahre beträgt (vgl. Strebel/Hotz, Das bäuerliche Bodenrecht, Kom- mentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. A. 2011, Art. 47 BGBB N 10).

E. 1.2

Soweit das BGBB nicht Sonderrecht enthält, gelten hinsichtlich des Vorkaufsrechts die Be- stimmungen des OR und des ZGB (Art. 681 ZGB i.V.m. Art. 216c ff. OR; vgl. Koller, Der Kauf landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke, in: Koller, Der Grundstückkauf, 3. A. 2017, § 6 N 21). Das Vorkaufsrecht des Pächters stellt eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung im Sinne von Art. 680 ZGB dar (vgl. Rey/Strebel, Basler Kommentar, 6. A. 2019, Art. 682a ZGB N 2) und kann gemäss Art. 216c Abs. 1 OR geltend gemacht werden, wenn das Grund- stück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Ver- kauf gleichkommt (Vorkaufsfall; Art. 681 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 216c Abs. 1 OR). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt allerdings dann kein Vorkaufsfall vor, wenn das Geschäft unter der speziellen Berücksichtigung der persönlichen Beziehungen abgeschlos- sen wurde (Urteil des Bundesgerichts 4A_145/2023 vom 3. Juli 2023 E. 7 [zur Publikation vorgesehen]).

E. 1.3

Nach Eintritt des Vorkaufsfalls kann der vorkaufsberechtigte Pächter das realobligatorisch wirkende Vorkaufsrecht mittels einseitiger Willenserklärung gegenüber dem im Zeitpunkt der Ausübungserklärung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer des belasteten Verkaufsobjekts ausüben. Will der vorkaufsberechtigte Pächter sein Recht ausüben, so muss er dies innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags tun. Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch kann das Recht nicht mehr geltend gemacht werden. Der Vorkaufsberechtigte kann seinen Anspruch innerhalb dieser Fristen gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks ausüben (vgl. Art. 681a Abs. 2 und

E. 1.4

Wer ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben will, braucht gemäss Art. 61 BGG eine Bewilligung. Diese Bewilligungspflicht gilt auch für den vom Pächter mit gesetzlichem Vorkaufsrecht ausgeübten Erwerb (vgl. Strebel, a.a.O., N 1212). Im Kanton Zug wird die erforderliche Bewilligung vom Landwirtschaftsamt erteilt. Erfolgt die gerichtliche Zusprechung des Eigentums mittels eines Gestaltungsurteils, muss die Erwerbsbewilligung spätestens im Urteilszeitpunkt vorliegen (vgl. act. 21/3; act. 29 E. 7.4; Rey/Strebel, a.a.O., Art. 665 ZGB N 10; Strebel, a.a.O., N 1393 f. und Fn 1659; Müller, Zur Ausübung des Vorkaufsrechts des landwirtschaftlichen Pächters, Blätter für Agrarrecht 2007, S. 61-63). 2. Die Vorinstanz erachtete die für das klägerische Vorkaufsrecht gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG notwendigen Voraussetzungen als erfüllt und hiess die Klage gut. Im Berufungsverfahren machen die Beklagten – nebst prozessualen Einwänden (vgl. hinten E. 3) – einzig noch geltend, dass aufgrund der besonderen persönlichen Beziehung zwischen den Kaufvertragsparteien der Vorkaufsfall nicht eingetreten sei und dem Kläger damit auch kein Vorkaufsrecht zustehe (vgl. hinten E. 4). Zu den übrigen Erfordernissen für die Ausübung des Vorkaufsrechts, deren Erfüllung die Vorinstanz zu Recht bejahte, bringen die Beklagten in der Berufung keine Rügen vor, weshalb sich diesbezüglich weitere Ausführungen erübrigen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_452/2022 vom 11. April 2023 E. 4.2.1).

E. 3

In formeller Hinsicht wenden die Beklagten ein, die Vorinstanz hätte die Klage wegen unzulässiger Klageänderungen bzw. wegen fehlender Identität zwischen der eingeklagten Teilfläche des Grundstücks Nr. 1 und dem ehemaligen Pachtgegenstand nicht gutheissen dürfen (act. 30 Rz 46-58).

E. 3.1

Gemäss Art. 230 Abs. 1 ZPO ist eine Klageänderung in der Hauptverhandlung (bzw. nach Aktenschluss) nur noch zulässig, wenn (a.) die Voraussetzungen nach Art. 227 Abs. 1 ZPO gegeben sind und (b.) sie auf neuen Tatsachen oder Beweismitteln beruht (vgl. Urteil des Obergerichts Aargau ZOR.2022.31 vom 14. Februar 2023 E. 5.2; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 1B 20 10 vom 3. September 2020 E. 3.1; Urteil des Handelsgerichts Zürich HG150075 vom 7. November 2017 E. 1.4.1). Gemäss Art. 230 Abs. 2 ZPO sind die Bestimmungen von Art. 227 Abs. 2 und 3 ZPO ebenfalls anwendbar. Nach Art. 227 ZPO ist eine Klageänderung zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und (a.) mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht oder (b.) die Gegenpartei zustimmt (Abs. 1). Eine

Beschränkung der Klage ist jederzeit zulässig; das angerufene Gericht bleibt zuständig (Abs. 3).

Seite 13/24

E. 3.2

Die Vorinstanz erwog, der Kläger habe sein Rechtsbegehren zuletzt in der Stellungnahme vom

E. 3.3

In der Berufung bringen die Beklagten demgegenüber Folgendes vor:

E. 3.3.1

Das Rechtsbegehren in der Klage müsse mit jenem in der Klagebewilligung übereinstimmen und dürfe von diesem nur abweichen, wenn die Voraussetzungen von Art. 227 ZPO erfüllt seien. Vorliegend bestehe keine Identität zwischen dem klägerischen Rechtsbegehren in der Klagebewilligung und demjenigen, welches der Kläger im vorliegenden Verfahren artikuliert und mehrfach abgeändert habe. Demnach hätte der Kläger darlegen müssen, inwiefern und inwieweit die Voraussetzungen für eine Klageänderung gegeben seien. Der Kläger habe es jedoch gänzlich unterlassen, sich mit den Voraussetzungen von Art. 227 ZPO auseinanderzusetzen. Nur schon aus diesem Grund müssten die diversen Änderungen des Rechtsbegehrens als unzulässig qualifiziert werden und hätte die Vorinstanz die Klage abweisen müssen. Nicht anders verhalte es sich in Bezug auf die Einbringung neuer Beweismittel nach Eintritt

Seite 14/24 des Aktenschlusses: Gemäss der ZPO hätten die Parteien die Tatsachenbehauptungen und die dazugehörigen Beweismittel mit der Klage bzw. Klageantwort vorzubringen. Als Grundsatz gelte, dass die Parteien zwei Mal unbeschränkt Tatsachen vorbringen und Beweismittel nennen könnten.

E. 3.3.2

Der Kläger habe mit seiner Klage verlangt, dass das Gericht ihm eine bestimmte Teilfläche des Grundstücks Nr. 1 zuteile. In der Replik habe er das Rechtsbegehren abgeändert, wobei es hinsichtlich der verlangten Teilfläche keine Änderung gegeben habe. Er habe auf den von ihm eingereichten Mutationsplan Nr. A der H. _____ vom 15. Oktober 2020 abgestellt (act. 1/6). In diesem Plan sei die Mutation rot eingezeichnet. Dabei habe sich gezeigt, dass die Mutation nicht mit der ehemaligen Pachtfläche übereingestimmt habe, sei doch im südöstlichen Bereich des Grundstücks Nr. 1 [recte: des neuen Grundstücks Nr. 5] eine rechteckige Fläche nicht dem neuen Grundstück Nr. 5 zugeordnet worden. Demgegenüber sei auf der nördlichen Seite entlang des Grundstücks Nr. 3 eine rechteckige Fläche von der Mutation Nr. A erfasst worden. Vergleiche man den Mutationsplan mit der Darstellung der ehemaligen Pachtfläche, lasse sich leicht erkennen, dass diese Flächen nicht identisch seien.

E. 3.3.3

Nach Abschluss des doppelten Schriftenwechsels habe der Kläger sein Rechtsbegehren im Rahmen einer freiwilligen Stellungnahme vom 4. März 2022 ein weiteres Mal abgeändert und sich auf einen neuen Mutationsplan Nr. B mit Datum vom 28. Februar 2022 bezogen. Der Kläger habe somit nicht bloss sein Rechtsbegehren abgeändert, sondern vielmehr auch neue Beweismittel eingereicht. Die Vorinstanz habe von dieser Änderung Kenntnis

genommen und festgehalten, der Kläger habe in seiner Stellungnahme seinen Eigentumsanspruch um 23 m² reduziert und in seinem Rechtsbegehren auf den neuen Situationsplan anstelle des (fal- schen) Mutationsplans verwiesen.

E. 3.3.4

Die vorinstanzliche Erwägung, wonach die Klagereduktion gemäss Art. 227 Abs. 3 ZPO kein Fall der Klageänderung sei, da die Beschränkung der Klage einen Teilrückzug darstelle und damit nicht unter die Klageänderung falle, sei grundsätzlich richtig. Diese Feststellung sei auf den vorliegenden Fall jedoch nicht anzuwenden, weil das vom Kläger "klageweise Geltend- gemachte" nicht mit dem ursprünglichen Pachtgegenstand identisch gewesen sei. Die Beklag- ten hätten den Pachtgegenstand bzw. die vom Kläger verlangte Fläche zu keiner Zeit bestätigt. Vielmehr hätten sie im vorinstanzlichen Verfahren darauf hingewiesen, dass die vom Kläger verlangte Fläche nicht mit der ehemaligen Pachtfläche übereinstimme. Dass der Kläger in den zwei Schriftenwechseln etwas anderes als die ehemals von ihm gepachtete Fläche gewollt ha- be, lasse auch die Angabe der Gesamtfläche erkennen. Die klageweise verlangte Fläche gemäss Mutationsplan Nr. A habe 16'770 m² betragen. Diese Anzahl Quadratmeter stimme nicht mit der ehemals gepachteten Landfläche überein. Dies habe der Kläger nach Eintritt des Aktenschlusses denn auch eingestanden, indem er in seiner Stellungnahme vom 4. März 2022 neu eine Fläche von 16'747 m² beansprucht habe. Mithin liege offenkundig eine unzulässige Klageänderung vor. Es sei unerheblich, ob die Gesamtfläche, die der Kläger neu zugesprochen erhalten wolle, grösser oder kleiner als die ursprünglich verlangte Fläche sei. Massgebend sei vielmehr die Bezeichnung bzw. Eingrenzung der verlangten Fläche und nicht deren flächen- mässige Grösse. Es könne daher nicht von einer Klagereduktion gesprochen werden, wenn der Kläger nach Eintritt des Aktenschlusses neu etwas anderes wolle und dieses andere per Zufall kleiner sei als das ursprünglich klageweise Gewollte. Die nach Eintritt des Aktenschlusses er- folgte Klageänderung sei demnach nicht bloss eine Klagereduktion im Sinne von Art. 227

Seite 15/24 Abs. 3 ZPO, weshalb die Berufung gutgeheissen und die Klage abgewiesen werden müsse (act. 30 Rz 46-58).

E. 3.4

Der Kläger hält dem entgegen, dass er seine Klage nicht geändert habe. Er habe stets seinen Eigentumsanspruch am Pachtgegenstand geltend gemacht und zu keinem Zeitpunkt eine andere Teilfläche zu Eigentum begehrt. Die Pachtfläche sei im Mutationsplan Nr. A vom 15. Ok- tober 2020 (act. 1/6) mit grüner Farbe gekennzeichnet und in grüner Schrift mit "Pachtfläche" bezeichnet gewesen. Wie die Vorinstanz richtig festgestellt habe, habe er den von ihm gel- tend gemachten Eigentumsanspruch um eine Fläche von 23 m² reduziert und seine Anträge entsprechend präzisiert. Dazu habe er sich veranlasst gesehen, nachdem die Beklagten in der Duplik völlig überraschend und neu die Behauptung in den Raum gestellt hätten, dass der Kläger eine andere Teilfläche als die Pachtfläche zu Eigentum beanspruche. Eine unzuläs- sige Änderung des Rechtsbegehrens liege nicht vor. Wie sich aus der Klageantwort ergebe, seien die Beklagten (wie der Kläger) ebenfalls davon ausgegangen, dass der Pachtgegen- stand eine Fläche von 16'770 m² aufweise. Die vom Kläger im Rahmen des bundesrechtlich garantierten Replikrechts mit Eingabe vom 4. März 2022 erfolgte Präzisierung des Rechtsbe- gehrens habe auf der neuen Tatsache beruht, dass der Pachtgegenstand eine etwas kleinere Fläche aufweise, und sei damit letztlich auch im

Interesse der Beklagten erfolgt, die bis anhin ebenfalls von einer Pachtfläche von 16'770 m² ausgegangen seien. Aufgrund der neuen Tatsache, die dem Kläger infolge der Vermessung der Pachtfläche durch die H. _____ vom 28. Februar 2022 bekannt geworden sei, habe er sein Rechtsbegehren dahingehend präzisiert, dass der Pachtgegenstand eine Fläche von 16'747 m² und nicht – wie von den Prozessparteien angenommen – eine Fläche von 16'770 m² aufweise. Dazu habe er die entsprechenden Planbeilagen ins Recht gelegt. Er habe in seiner Stellungnahme vom 4. März 2022 unter anderem unter Hinweis auf die entsprechenden Belegstellen in den Akten ausgeführt, dass der Streitgegenstand dem Pachtgegenstand entspreche und er zu keiner Zeit eine andere Grundstücksfläche als die Pachtfläche zu Eigentum beansprucht habe. Die verspätet vorgebrachte und im Berufungsverfahren ohnehin nicht mehr zu hörende Behauptung der Beklagten, der Kläger habe aufgrund der unterschiedlichen Angaben der H. _____ zur Fläche des Pachtgegenstands etwas anderes als die ehemals von ihm gepachtete Fläche gewollt, treffe offenkundig nicht zu. Die Flächenangaben hätten jeweils die Pachtfläche und damit den vom Kläger zu Eigentum beanspruchten Pachtgegenstand betroffen. Der Kläger habe ungeachtet der Flächenangabe stets die Eigentumsübertragung der ehemals von ihm gepachteten Fläche verlangt. Eine unzulässige Klageänderung sei somit nicht im Ansatz erkennbar (act. 34 Rz 31-36).

E. 3.5

Die von den Beklagten erhobenen Rügen sind unbegründet. Zwar trifft es zu, dass das Rechtsbegehren in der Klage mit demjenigen in der Klagebewilligung übereinstimmen muss und von diesem nur abweichen darf, wenn die Voraussetzungen von Art. 227 ZPO erfüllt sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_588/2015 vom 9. Februar 2016 E. 4.3.1; Sutter-Somm/Seiler, in: Sutter-Somm/Seiler [Hrsg.], Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, Art. 227 ZPO N 5). Vorliegend entsprach allerdings das Rechtsbegehren der Klage – abgesehen von geringfügigen, rein formellen Änderungen – demjenigen der Klagebewilligung (vgl. vorne Sachverhalt Ziff. 4.1 und 5.1), weshalb die Beklagten aus diesem Argument nichts zu ihren Gunsten ableiten können. Im Weiteren stellen die vom Kläger in der Eingabe vom 4. März 2022 hinsichtlich des Pachtgegenstands Seite 16/24 modifizierten Ziff. 1, 1.1, 2 und 2.1 des Rechtsbegehrens keine Klageänderung gemäss Art. 230 ZPO dar. Vielmehr handelt es sich – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt – um eine jederzeit zulässige Beschränkung der Klage gemäss Art. 230 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 227 Abs. 3 ZPO. Wie der Kläger ferner zu Recht vorbringt, verlangte er im vorinstanzlichen Verfahren stets – d.h. auch in der Klage und der Replik, wo er auf den von der H. _____ am 15. Oktober 2020 erstellten Mutationsplan Nr. A abstellte – die Übertragung des Eigentums an der von ihm auf dem Grundstück Nr. 1 gepachteten Teilfläche. Diese war auf dem Mutationsplan Nr. A vom 15. Oktober 2020 mit grüner Farbe umrandet und mit "Pachtfläche" bezeichnet (vgl. act. 1/6; vorne Sachverhalt Ziff. 4.1, 5.1 und 5.3). Die auf dem Mutationsplan Nr. A vom 15. Oktober 2020 mit roter Farbe eingezeichneten möglichen Mutationen stellten demgegenüber nicht die vom Kläger mit der Klage angebehrte Pachtfläche, sondern einen möglichen Landabtausch im Rahmen eines Vergleichsvorschlags dar (vgl. act. 1/12 a.E.; act. 21 Rz 4.3). Mit der auf dem Mutationsplan mit grüner Farbe umrandeten "Pachtfläche" war die vom Kläger eingeklagte Fläche – wie von den Beklagten gefordert – hinreichend "bezeichnet bzw. eingegrenzt", weshalb ein anderes Verständnis des Mutationsplans nicht geschützt werden kann. Der Kläger modifizierte sein Rechtsbegehren mit der Stellungnahme vom 4. März 2022,

nachdem die H. _____ aufgrund einer erneuten Vermessung festgestellt hatte, dass der Pachtgegenstand auf dem veräusserten Grundstück Nr. 1 nur noch eine Fläche von 16'747 m² (statt 16'770 m²) hatte. Dieses Vorgehen ist offenkundig als eine Beschränkung der Klage im Sinne von Art. 227 Abs. 3 ZPO zu betrachten, welche jederzeit zulässig ist. Demzufolge ist die Berufung in diesem Punkt abzuweisen. 4. In materieller Hinsicht bringen die Beklagten vor, sie hätten im erstinstanzlichen Verfahren frist- und formgerecht beantragt, J. _____ als Zeugen und sie selber als Parteien zu befragen, um nachweisen zu können, dass zwischen den Parteien des Kaufvertrags vom 18. Oktober 2018 eine besondere persönliche Beziehung bestanden habe. Die Vorinstanz habe diese Befragung jedoch nicht durchgeführt. Hätte sie die beantragten Beweismittel abgenommen und pflichtgemäss gewürdigt, hätte die Vorinstanz die Klage abweisen müssen. Aufgrund der Befragungen hätte sich nämlich leicht feststellen lassen, dass zwischen J. _____ und den Beklagten eine Freundschaft bzw. eine besondere persönliche Beziehung bestanden und dementsprechend kein Vorkaufsfall vorgelegen habe. Die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid zum einen den Sachverhalt unrichtig festgestellt, indem sie die besondere persönliche Beziehung zwischen J. _____ und den Beklagten verneint habe. Zum anderen habe sie das Recht zum Vorkaufsfall falsch angewendet (act. 30 Rz 19, 21 und 36).

E. 4

März 2022 (act. 21) geändert. Die Abänderungen der Ziff. 1, 1.1, 2 und 2.1 des Rechtsbegehrens seien ohne Weiteres zulässig gewesen, weil es sich dabei nicht um eine Klageänderung gemäss Art. 230 ZPO, sondern eine Klagereduktion gemäss Art. 230 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 227 Abs. 3 ZPO gehandelt habe. Die Beklagten hätten in der Duplik eingewendet, dass die eingeklagte Teilfläche des Grundstücks Nr. 1 nicht mit der Fläche des ehemaligen Pachtgegenstands übereinstimme. Der Kläger habe zur Duplik mit Eingabe vom 4. März 2022 Stellung genommen und vorgebracht, er habe die H. _____ damit beauftragt, ihm einen Situationsplan und einen Mutationsplan des betreffenden Grundstücks zuzustellen. Dabei habe sich herausgestellt, dass nur 16'747 m² auf dem veräusserten Grundstück Nr. 1 und die restlichen 23 m² auf dem Grundstück Nr.

E. 4.1

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt kein Vorkaufsfall vor, wenn das Geschäft nur unter der speziellen Berücksichtigung persönlicher Beziehungen abgeschlossen wird und mit einem Dritten nicht zum Tragen käme oder wenn die Gegenleistung für die Eigentumsübertragung einen Inhalt hat, der nur gerade vom Käufer gegenüber dem Verkäufer erbracht werden kann (vgl. vorne E. 1.1 f.; Urteil des Bundesgerichts 4A_22/2010 vom 15. April 2010 E. 3; s. auch BGE 143 III 480 E. 5.6.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_145/2023 vom 3. Juli 2023 E. 7 [zur Publikation vorgesehen]). Unbestritten ist, dass der vorliegend im Kaufvertrag als Gegenleistung in Geld vereinbarte Kaufpreis von jedermann – und damit nicht nur vom Käufer – erbracht werden kann. Gestützt auf dieses Kriterium kann ein Vorkaufsfall somit nicht verneint werden. Zu prüfen bleibt aber, ob der Kaufvertrag zwischen J. _____ und den Beklagten unter der speziellen Berücksichti-

Seite 17/24 gung persönlicher Beziehungen abgeschlossen wurde und mit einem Dritten nicht zum Tragen gekommen wäre. In rechtlicher Hinsicht ist allerdings unklar, welche "persönlichen Beziehungen" beim Abschluss des Rechtsgeschäfts erforderlich sind, damit der Vorkaufsfall nicht eintritt. Insbesondere ist fraglich, ob auch dann kein Vorkaufsfall

vorliegt, wenn zwischen den Parteien des Kaufvertrags (bloss) freundschaftliche Beziehungen bestehen. In der Lehre wird darauf nur vereinzelt eingegangen. So erwähnt Ghandchi beiläufig, dass auch freundschaftliche Beziehungen genügen würden (vgl. Ghandchi, Das gesetzliche Vorkaufsrecht im Baurechtsverhältnis, 1999, S. 193 Fn 551), während sich Rüegg dagegen ausspricht (a.a.O., N 612). Letztlich muss diese Frage allerdings nicht abschliessend geklärt werden (vgl. aber hinten E. 4.4.5): Selbst wenn nämlich eine freundschaftliche Beziehung zwischen den Kaufvertragsparteien für den Ausschluss des Vorkaufsfalls genügen sollte, wäre eine solche vorliegend nicht nachgewiesen (vgl. hinten E. 4.4.3).

E. 4.2

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass zwischen den Parteien des Kaufvertrags vom 18. Oktober 2018 entgegen den Behauptungen der Beklagten keine besondere persönliche Beziehung bestanden habe und daher der Vorkaufsfall eingetreten sei. Die Beklagten hätten zwar verschiedene Ausführungen zum Alltag der beiden Familien gemacht und ausgeführt, weshalb der Kauf persönlich motiviert gewesen sei. Wie der Kläger aber zu Recht eingewendet habe, habe es sich dabei hauptsächlich um Gefälligkeiten gehandelt, die unter Nachbarn als üblich erscheinen und an sich noch keine besondere persönliche Beziehung begründen würden. Die Hinweise auf eine einmalige Fahrt mit der Mutter von J. _____ ins Universitätsspital Zürich oder das gelegentliche Abholen von J. _____ [senior] vom Flughafen spreche während einer 30-jährigen Nachbarschaft nicht für eine besondere freundschaftliche Verbindung. Die Beklagten hätten denn auch nicht weiter ausgeführt, wie sich die Kaufvertragsparteien nebst alltäglichen Besorgungen und gegenseitigem Überbringen der Post regelmässig unterstützt hätten und weshalb diese Unterstützungen über nachbarschaftliche Gefälligkeiten hinausgingen und auf eine spezielle persönliche Beziehung zwischen den Familien hindeuten würden. Dass gerade keine besondere persönliche Beziehung zwischen dem Verkäufer und den Beklagten bestanden habe und es J. _____ nicht auf die Person des Erwerbers angekommen sei [wie z.B. bei einer Schenkung, einer gemischten Schenkung, einer erbrechtlich motivierten Veräusserung, einem Verpfändungsvertrag oder einem Tauschvertrag], werde auch durch den Umstand verdeutlicht, dass der Kaufpreis im wirtschaftsüblichen [recte: marktüblichen], ja sogar im höchstzulässigen Preisbereich gelegen habe. Diese Tatsache spreche dafür, dass der Empfang der Geldleistung und nicht die Person des Erwerbers im Vordergrund des Kaufgeschäfts gestanden habe. Eine besondere persönliche Beziehung, die einen Verkauf an einen Dritten ausschliessen würde, sei folglich weder genügend substantiiert [behauptet] worden noch ersichtlich, zumal auch der Kaufvertrag selber keinen derartigen Schluss zulasse. Diesem lasse sich keine Gegenleistung der Erwerber entnehmen, welche nur von diesen hätte erbracht werden können. Es handle sich objektiv betrachtet um einen typischen Kaufvertrag, der aus wirtschaftlicher Sicht auch mit einer beliebigen Drittperson hätte abgeschlossen werden können. An diesem Ergebnis hätte auch die persönliche Befragung der Parteien nichts geändert, da an einer Parteibefragung im Wesentlichen Aussage gegen Aussage stehe und die Substanziierung der Tatsachenbehauptungen in den Rechtschriften zu erfolgen habe. Die angesichts der klägerischen Bestreitungen pauschalen Behauptungen zum freundschaftlichen Verhältnis der Beklagten zum Verkäufer hätten durch die Aussagen an der Parteibefragung mithin nicht ergänzt werden können. Daher habe auf die

Seite 18/24 Durchführung einer Parteibefragung verzichtet werden können. Dies gelte auch für die angebotene Befragung von J. _____ als Zeugen. Dessen Aussagen wäre aufgrund seiner Nähe zu den Beklagten (als Parteien des Kaufvertrags) höchstens ein geringer Beweiswert zugekommen. Zudem könne davon ausgegangen werden, dass er den von den Beklagten geschilderten Sachverhalt auf entsprechende Fragen des Gerichts bestätigt hätte. Der Zeuge erscheine jedoch nicht als unbefangen, da er aufgrund des mit den Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrags sehr wohl ein eigenes Interesse am Ausgang des Verfahrens habe. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei es sodann statthaft, mutmasslichen Eigeninteressen eines Zeugen am Verfahrensausgang dergestalt Rechnung zu tragen, dass auf dessen Befragung gänzlich verzichtet werde. Gleiches gelte für Zeugen, die in einem Abhängigkeits- bzw. Näheverhältnis zu einer Partei stünden oder die sich mit ihren Aussagen in Widerspruch zu ihrer früheren Korrespondenz setzen würden (vgl. act. 29 E. 5.4.1 und 5.4.3 f.).

E. 4.3

Diesen vorinstanzlichen Erwägungen halten die Beklagten in der Berufung Folgendes entgegen:

E. 4.3.1

Die Beklagten hätten in der Klageantwort und der Duplik form- und fristgerecht beantragt, J. _____ als Zeugen und die Beklagten als Parteien zu befragen. Die von den Beklagten bezeichneten Beweismittel seien allesamt objektiv, d.h. aus allgemeiner Betrachtung, tauglich. Die subjektive Untauglichkeit eines Beweismittels sei dem Thema der antizipierten Beweiswürdigung zuzuordnen, wonach das Gericht Beweismittel ablehnen dürfe, wenn es glaube, dass eine Abnahme dieser Beweise an seiner bereits gewonnenen Überzeugung nichts mehr ändern werde. Vorliegend sei nicht nachvollziehbar, warum die Vorinstanz auf die Abnahme der von den Beklagten offerierten Beweise verzichtet habe. Die Beklagten hätten im vorinstanzlichen Verfahren ausführlich dargelegt, dass der Kauf nur aufgrund einer besonderen persönlichen Beziehung zustande gekommen sei. Die Nähe zwischen ihnen und J. _____ sei mithin Ausgangspunkt und Grundlage des Kaufgeschäfts gewesen. Die Befragungen der Beklagten und von J. _____ seien somit nicht nur tauglich, um diese besondere Nähe zu bestätigen, sondern schlichtweg notwendig. Den beantragten Befragungen komme bezüglich der besonderen persönlichen Beziehung grosses Gewicht zu; es handle sich um eine Sachverhaltsfrage von signifikanter Bedeutung für das vorliegende Verfahren. Die Erwägungen im angefochtenen Entscheid seien denn auch offenkundig widersprüchlich. Zum einen wolle die Vorinstanz die Massgeblichkeit der besonderen persönlichen Beziehung für das Kaufgeschäft verneinen. Zum anderen wolle sie die Befragung von J. _____ aufgrund seiner Nähe zu den Beklagten nicht durchführen. Damit messe die Vorinstanz nicht mit gleichen Ellen.

E. 4.3.2

Indem die Vorinstanz die Relevanz und den Beweiswert der beantragten Befragungen verkannt und auf deren Durchführung verzichtet habe, habe sie das Recht auf Beweis gemäss Art. 152 ZPO und das rechtliche Gehör der Beklagten verletzt. Daran ändere auch der Verweis auf die Regeln der antizipierten Beweiswürdigung nichts, weil diese vorliegend nicht anwendbar seien. Es sei nicht ersichtlich, weshalb J. _____ ein Eigeninteresse am Ausgang des Verfahrens haben solle. Zudem bestehe zwischen den Verfahrensparteien und J. _____ weder ein Abhängigkeits- noch ein Verwandtschaftsverhältnis. Demnach sei es

vorliegend nicht statthaft gewesen, gänzlich auf die Zeugenbefragung zu verzichten. Anstatt abstrakt die Glaubwürdigkeit eines Zeugen im Sinne eines "überdauernden Charaktermerk-
Seite 19/24 mals" zu bestimmen, stehe vielmehr die Beantwortung der Frage im Zentrum, ob die konkrete Sachverhaltsschilderung des Zeugen glaubhaft sei oder nicht. Dies setze zwingend dessen Einvernahme voraus. Nur so könne sich das Gericht ein einzelfallbezogenes Bild vom Erinnerungsvermögen der befragten Person und von der Schlüssigkeit ihrer Aussagen machen. In diesem Zusammenhang könne vorgängig auch nicht relevant sein, ob der Zeuge in einem besonderen Nähe- und/oder Abhängigkeitsverhältnis zu einer Partei stehe. Die Vorinstanz habe verkannt, dass sich der Beweiswert eines Beweismittels erst nach dessen Abnahme wirklich zuverlässig beurteilen lasse. Entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen käme den Aussagen von J. _____ auch nicht ein geringer Beweiswert zu, gebe es doch keinerlei Anhaltspunkte, die eine solche Annahme stützen würden. J. _____ sei Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 gewesen. Er allein habe entscheiden können, ob und wem er das Grundstück verkaufe. Seine Beweggründe seien somit ausschlaggebend für die Beurteilung, ob das Kaufgeschäft ein Vorkaufsfall darstelle oder nicht (vgl. act. 30 Rz 24-32 und 38).

E. 4.3.3

Die vor der Vorinstanz "beispielhaft dargelegten Situationen" vermöchten die besondere persönliche Beziehung zwischen den Beklagten und J. _____ ohne Weiteres rechtsgenügend zu belegen. Die Beklagten hätten die Familie von J. _____ sowohl im privaten wie auch im wirtschaftlichen Bereich unterstützt (Spitalbesuche, Transportfahrten, Schneeräumung, Entsorgung etc.); einer anderen Person hätte J. _____ das Grundstück nicht verkauft. Dennoch habe die Vorinstanz trotz der 30-jährigen Nachbarschaft keine besondere freundschaftliche Verbindung zwischen J. _____ und den Beklagten erkennen wollen. Gemäss den vorinstanzlichen Ausführungen handle es sich bei den von den Beklagten geschilderten Sachverhalten um Gefälligkeiten, die unter Nachbarn als üblich erschienen. Damit habe die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt (vgl. act. 30 Rz 36 f. und 39 f.).

E. 4.3.4

Schliesslich widerspreche die Auffassung der Vorinstanz, wonach die fehlende besondere persönliche Beziehung auch dadurch verdeutlicht werde, dass der Kaufpreis im wirtschaftsüblichen [recte: marktüblichen] bzw. höchstzulässigen Preisbereich gelegen habe, der herrschenden Lehre und Rechtsprechung. Die Rechtsprechung schliesse einen Vorkaufsfall bei Vorliegen einer besonderen persönlichen Beziehung nicht [recte: auch] dann aus, wenn das Rechtsgeschäft wirtschaftlich einem Verkauf gleichkomme, was aus dem Urteil des Bundesgerichts 4A_22/2010 vom 15. April 2010 E. 3 klar hervorgehe. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz komme es dem Verkäufer somit nicht (nur) dann auf die Person des Käufers an, wenn eine Schenkung, eine gemischte Schenkung oder ein Tauschvertrag vereinbart worden sei, zumal bei diesen Beispielen ohnehin gar kein Vorkaufsfall vorliege. Bei der (gemischten) Schenkung handle es sich aus wirtschaftlicher Sicht nicht um ein dem Verkauf gleichkommendes Rechtsgeschäft. Mit anderen Worten sei die besondere persönliche Beziehung auch dann zu prüfen, wenn keine Schenkung oder dergleichen vorliege. Vor diesem Hintergrund lasse sich Folgendes festhalten: Der Preis sei massgebend für die Frage, ob überhaupt ein Kaufgeschäft vorliege oder nicht. Demgegenüber sei der Preis nicht von Bedeutung für die Beurteilung der besonderen persönlichen Beziehung.

Dies gelte namentlich dann, wenn – wie vorliegend – für den Verkäufer nur ein bestimmter Käufer überhaupt in Frage komme. Jede andere Person hätte das Grundstück – unabhängig von der Höhe des Kaufpreises – nicht erwerben können. Die vorinstanzliche Argumentation mit dem vereinbarten Kaufpreis vermöge somit nicht zu überzeugen. Vielmehr lasse der vereinbarte Kaufpreis vorlie-

Seite 20/24 gend die besondere persönliche Beziehung zwischen den Kaufvertragsparteien erkennen. So hätten sich die Beklagten mit J. _____ auf einen vernünftigen Pauschalpreis für Land und Scheune geeinigt, der nicht auf besonderen Berechnungen basiert habe, wie sie der Kläger im vorinstanzlichen Verfahren angestrengt habe. Erst die Diskussionen mit dem Kläger hätten dazu geführt, dass die Beklagten eine Aufteilung zwischen Land und Gebäude hätten vornehmen müssen. Nach dem Gesagten widerspreche der angefochtene Entscheid im Ergebnis und in der Begründung der geltenden Rechtsprechung, wonach eine besondere persönliche Beziehung den Vorkaufsfall verhindern könne (vgl. act. 30 Rz 41-45).

E. 4.4

Auch diesen Ausführungen der Beklagten kann nicht gefolgt werden.

E. 4.4.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass das Gericht die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung des Gerichts, seinen Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass es sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. BGE 148 III 30 E. 3.1 m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts 4A_19/2023 vom 12. Juli 2023 E. 5.1). Der Gehörsanspruch ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann aber ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_170/2022 vom 25. Juli 2022 E. 5.2 m.w.H.; Urteil des Obergerichts Zug Z1 2021 29 vom 25. April 2023 E. 5.3.5).

E. 4.4.2

Das Gericht bildet sich seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Demnach prüft es die Beweise frei und ohne Bindung an förmliche Beweisregeln. Es

hat das Beweisergebnis als Resultat seiner freien Beweiswürdigung in objektiv nachvollziehbarer Weise zu begründen und genügt der Begründungspflicht, wenn aus der Begründung ersichtlich ist, dass eine sachliche Beurteilung aller erhobenen Beweismittel und eine Gesamtwürdigung erfolgt sind (vgl. Brönnimann, Berner Kommentar, 2012, Art. 157 ZPO N 30-32; Urteil des Bundesgerichts 5A_88/2020 vom 11. Februar 2021 E. 4.3.2; Urteil des Obergerichts Zug Z1 2021 29 vom 25. April 2023 E. 5.2.5). Der Beweisanspruch gemäss Art. 152 ZPO schliesst eine (echte oder unechte) antizipierte Beweiswürdigung nicht aus. Echte antizipierte Beweiswürdigung liegt dann vor, wenn das

Seite 21/24 Gericht zum Schluss kommt, ein form- und fristgerecht beantragter und an sich tauglicher Beweis vermöge seine aufgrund der bereits abgenommenen Beweise gewonnene Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer behaupteten und bestrittenen Tatsache nicht zu erschüttern. Demgegenüber wird bei der unechten antizipierten Beweiswürdigung auf die Abnahme eines Beweismittels verzichtet, weil die Ergebnisse der Beweisabnahme mit Blick auf die Feststellung der konkret rechtserheblichen Tatsachen von vornherein objektiv untauglich bzw. irrelevant erscheinen (vgl. BGE 146 III 203 E. 3.3.2; Urteil des Bundesgerichts 5A_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.1.2; Sutter-Somm/Seiler, a.a.O., Art. 152 ZPO N 2). Auch die Verneinung der Rechtserheblichkeit einer zum Beweis verstellten Tatsache fällt unter die unechte antizipierte Beweiswürdigung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_733/2012 vom 24. Januar 2013 E. 3.2.3; Walter, Berner Kommentar, 2012, Art. 8 ZGB N 39; a.M. Brönnimann, a.a.O., Art. 152 ZPO N 61). Die zulässige antizipierte Beweiswürdigung verletzt weder den Beweisanspruch gemäss Art. 152 ZPO noch den Anspruch auf rechtliches Gehör (vgl. Brönnimann, a.a.O., Art. 152 ZPO N 62; Urteil des Bundesgerichts 2C_250/2021 vom 3. November 2021 E. 3.1.2; 5A_993/2020 vom 2. November 2021 E. 2.3.2).

E. 4.4.3

Soweit die Beklagten der Vorinstanz hinsichtlich des Verzichts auf die Befragungen eine fehlende bzw. ungenügende Entscheidungsbegründung vorwerfen (act. 30 Rz 19), ist ihnen entgegenzuhalten, dass sich die Vorinstanz mit allen wesentlichen Punkten befasst und den Entscheid so begründet hat, dass den Beklagten ein Weiterzug ohne Weiteres möglich war. Was diese vorbringen, lässt denn auch – wenn überhaupt – nicht auf eine besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs schliessen. Hinzu kommt, dass das Obergericht als Berufungsinstanz über die gleiche Kognition verfügt wie das Kantonsgericht und nicht ersichtlich ist, inwiefern den Beklagten aus der vorliegend möglichen Heilung eines allfälligen Begründungsmangels ein Nachteil erwachsen könnte (vgl. BGE 129 I 129 E. 2.2.3; Urteil des Bundesgerichts 5A_958/2018 vom 6. August 2019 E. 4.1-4.3). Eine allfällige Gehörsverletzung wäre mit der vorliegenden Begründung somit ohnehin geheilt. Die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Befragungen der Beklagten und des Zeugen J. _____ am Beweisergebnis nichts geändert hätten, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Selbst wenn nämlich die Beklagten und der Zeuge (als Kaufvertragsparteien) die in der Klageantwort und der Duplik zu ihrer besonderen persönlichen Beziehung aufgestellten Behauptungen bestätigt hätten, wären die entsprechenden Aussagen mangels Rechtserheblichkeit objektiv nicht tauglich gewesen, eine besondere persönliche Beziehung nachzuweisen. Die Beklagten berufen sich in diesem Zusammenhang nur auf "beispielhaft dargelegte Situationen" wie die Fahrt mit der Mutter von J. _____ ins Spital, Fahrten vom/zum Flughafen für J. _____ [senior], den Unterhalt der Zufahrtsstrasse und Schneeräumung (inkl. Pfad zum Haus der Mutter von

J. _____), die Übernahme von Aushubmaterial, das Versorgen der Mutter von J. _____ mit Milch und Eiern etc., die Übergabe der Post an die Mutter von J. _____ und das Zuhalten von Arbeiten an die Unternehmung von J. _____ (act. 9 Rz 8-11). Selbst wenn diese Behauptungen allesamt zuträfen, würde es sich – wie die Vorinstanz zu Recht erwog – bloss um gelegentliche Gefälligkeiten handeln, die eine besondere persönliche Beziehung im Sinne einer hinreichend engen Freundschaft noch nicht zu belegen vermöchten. Im Weiteren hielt die Vorinstanz entgegen der Auffassung der Beklagten zutreffend fest, dass auch der gegenseitige Verzicht auf Wegrechte zwischen den Kaufvertragsparteien nicht auf eine besondere persönliche Beziehung hindeute (act. 29 E. 5.4.3). Darauf gehen die Beklagten im Rechtsmittelverfahren nicht mehr ein, weshalb sich hierzu Seite 22/24 weitere Ausführungen erübrigen. Schliesslich vermöchte auch die (mögliche) Aussage von J. _____, dass er das Grundstück niemand anderem als den Beklagten verkauft hätte, den Vorkaufsfall nicht auszuschliessen. Dieser Umstand hätte nämlich keinen Einfluss auf den Eintritt des Vorkaufsfalls und das darauf basierende Vorkaufsrecht des Klägers (gehabt). Abgesehen davon hätte J. _____ den Kaufvertrag – objektiv betrachtet – ohne Weiteres auch mit einem Dritten abschliessen können. Somit durfte die Vorinstanz auf die von den Beklagten beantragten Befragungen in (unechter) antizipierter Beweiswürdigung verzichten, ohne den Beweisanspruch gemäss Art. 152 ZPO oder das rechtliche Gehör der Beklagten zu verletzen.

E. 4.4.4

Entgegen der Auffassung der Beklagten spricht auch der Kaufvertrag vom 18. Oktober 2018 nicht dafür, dass dieser nur wegen der persönlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen wurde. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, handelt es sich – objektiv betrachtet – um einen Kaufvertrag, der aus wirtschaftlicher Sicht auch mit einer beliebigen Drittperson hätte abgeschlossen werden können. Die zum Nachweis der persönlichen Beziehung in der Berufung von den Beklagten erstmals aufgestellte Behauptung, sie hätten mit J. _____ – ohne besondere Berechnungen anzustellen – einfach einen "Pauschalpreis" für Land und Scheune vereinbart, kann nicht mehr berücksichtigt werden, nachdem die Beklagten in der Berufung nicht näher ausführen, weshalb sie diese Behauptung trotz zumutbarer Sorgfalt nicht bereits vor der Vorinstanz vorbringen konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Abgesehen davon vermag die Argumentation auch nicht zu überzeugen, lag doch der Kaufpreis im marktüblichen bzw. höchstzulässigen Bereich (vgl. act. 1/3; act. 1/13), weshalb dieser nicht für das Vorliegen einer besonderen persönlichen Beziehung bzw. Freundschaft spricht. Mit dem Kaufvertrag vom 18. Oktober 2018 liegt – wie der Kläger zu Recht vorbringt (act. 34 Rz 13) – vielmehr ein "klassischer" Vorkaufsfall vor.

E. 4.4.5

In rechtlicher Hinsicht bleibt anzufügen, dass der Vorkaufsfall wohl selbst dann eingetreten wäre, wenn es den Beklagten gelungen wäre, zwischen den Kaufvertragsparteien eine besondere persönliche Beziehung bzw. Freundschaft nachzuweisen. Nach der überzeugenden Auffassung von Rüegg (und des Klägers [act. 34 Rz 13 und 25]) kann eine freundschaftliche Beziehung zwischen den Kaufvertragsparteien den Eintritt des Vorkaufsfalls nicht verhindern, weil andernfalls der Umgehung des Vorkaufsrechts Tür und Tor geöffnet wäre. Es fehlen nämlich scharfe Abgrenzungskriterien zur Bestimmung, wann im Einzelfall die Person des Erwerbers im Vordergrund steht, zumal für den Veräusserer

eines Grundstücks die Person des Erwerbers stets in einem mehr oder weniger starken Ausmass eine Rolle spielen dürfte (vgl. Rüegg, a.a.O., N 612 m.w.H.). Sinnvollerweise dürfte es daher zum Nachweis der persönlichen Beziehung im Ergebnis einzig darauf ankommen, ob die Veräusserung (zumindest teilweise) unentgeltlich erfolgte, wie dies z.B. bei einer Schenkung, einer gemischten Schenkung oder einer erbrechtlich motivierten Veräusserung der Fall ist. Für diese Auffassung sprechen auch die Verweise in BGE 143 III 480 E. 5.6.2 auf Foëx, Commentaire romand, Code des obligations, 2. A. 2012, Art. 216c OR N 12 (bzw. 3. A. 2021, Art. 216c OR N 12) und Giger, Berner Kommentar, 1997, Art. 216c OR N 18 sowie Fa- sel, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 6. A. 2015, Art. 216c OR N 4 (bzw. 7. A. 2020, Art. 216c OR N 4) und die Verweise im Urteil des Bundesgerichts 4A_145/2023 vom 3. Juli 2023 E. 7 auf Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1975, aArt. 681 ZGB N 145 sowie Steinauer, Les droits réels, 1990, N 1726a (bzw. 5. A. 2020, N 2469). In diese Richtung deutet im Übr-

Seite 23/24 gen auch der Verweis im Urteil des Bundesgerichts 4A_22/2010 vom 15. April 2010 E. 7 auf Hess, Basler Kommentar, 4. A. 2007, Art. 216c OR N 9, der an der zitierten Stelle festhält, dass in einem Umkehrschluss aus Art. 216c Abs. 1 OR gesagt werden könne, dass ein Ge- schäft dann keinen Vorkaufsfall darstelle, wenn es wirtschaftlich nicht die Bedeutung eines Verkaufs habe (vgl. auch Strebel, a.a.O., N 225). Entgegen der Ansicht der Beklagten spielt der Kaufpreis somit eine wesentliche Rolle, wenn es um die Frage geht, ob der Vorkaufsfall eingetreten ist. Damit verliert zwar – wie die Beklagten zu Recht andeuten – das Kriterium der "persönlichen Beziehung" für die Annahme eines Vorkaufsfalls seine eigenständige Be- deutung, weil nicht mehr die Person des Erwerbers, sondern das vereinbarte Rechtsgeschäft im Vordergrund steht (vgl. Rüegg, a.a.O., N 612). Daraus vermögen die Beklagten allerdings nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. 5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem Kläger das Vorkaufsrecht betreffend die von ihm seit dem 1. Mai 1992 gepachtete Teilfläche auf dem Grundstück Nr. 1, GB _____, zusteht. Im Weiteren ist unbestritten, dass er das Vorkaufsrecht fristgerecht ausgeübt hat, weshalb ihm – gegen Begleichung des Betrags von CHF 126'971.35 – das Eigentum an der entsprechenden Teilfläche zuzusprechen ist. Demnach erweist sich die Berufung als un- begründet, weshalb sie abzuweisen ist. Gleichzeitig ist der erstinstanzliche Entscheid vollum- fänglich zu bestätigen.

E. 6

Bei diesem Ergebnis haben die Beklagten auch die Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 6.1

Der für die Festsetzung der Gerichtskosten massgebende Streitwert beläuft sich vorliegend auf CHF 126'971.35 (act. 29 E. 13.1). Bei diesem Streitwert beträgt die ordentliche Entschei- gebühr CHF 7'600.00 (§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 KoV OG).

E. 6.2

Hinsichtlich der Festsetzung der Parteientschädigung ist der im Berufungsverfahren noch in Betracht kommende Streitwert massgebend (§ 8 Abs. 1 AnwT). Bei einem Streitwert von CHF 126'971.35 ergibt sich ein Grundhonorar der Rechtsanwälte von CHF 12'518.30 (§ 3 Abs. 1 AnwT), wobei dieses im vorliegenden Rechtsmittelverfahren auf zwei Drittel (= CHF 8'345.55) zu reduzieren ist (§ 8 Abs. 1 AnwT). Hinzuzurechnen sind noch eine Aus- lagenpauschale von 3 % (= CHF 250.35; § 25 Abs. 2 AnwT) und die MWST von 7,7 % (=

CHF 661.90; § 25a Abs. 1 AnwT), womit sich – wie vom Kläger beantragt (act. 38) – eine Parteientschädigung von CHF 9'257.80 ergibt, welche die Beklagten dem Kläger unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen haben (vgl. Art. 106 Abs. 3 ZPO).

Seite 24/24 Urteilsspruch

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