

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

Einzelrichter

Entscheid vom 16. März 2018

Verfahren Nr. ERZ 17 22

Ort des Entscheids Trogen

Berufungskläger **A**____

vertreten durch: RA AA____

Berufungsbeklagte 1 **B1**____

Berufungsbeklagte 2 **B2**____

Berufungsbeklagte 3 **B3**____

Berufungsbeklagte 4 **B4**____

Berufungsbeklagte 5 **B5**____

alle Mitglieder der Erbengemeinschaft B____ sel.

alle vertreten durch: RA BB____

Berufungsbeklagter 6

C____

vertreten durch: RA CC____

Gegenstand

Pächtervorkaufsrecht

Inhaltsverzeichnis

Rechtsbegehren des Berufungsklägers, Klägers und Widerbeklagten	4
Rechtsbegehren der Berufungsbeklagten, Beklagten und Widerkläger 1-5.....	4
Rechtsbegehren des Berufungsbeklagten und Beklagten 6	5
Sachverhalt.....	5
Erwägungen	8
1. Prozessuales.....	8
1.1. Zulässigkeit der Berufung	8
1.2. Zuständigkeit	8
1.3. Berufungsfrist	8
1.4. Noven	9
1.5. Berichtigung eines Rechtsbegehrens.....	10
1.6. Zug um Zug Problematik.....	10
1.7. Berufungsbeschwer bezüglich Dispositiv Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids	11
1.8. Klageart	12
1.9. Feststellungsinteresse am klägerischen Rechtsbegehren 1.....	13
1.10. Feststellungsinteresse an den klägerischen Rechtsbegehren 2 und 3	15
1.11. Feststellungsinteresse an der Widerklage	16
1.12. Rechtsmittel ans Bundesgericht	17
2. Materielles	17
2.1. Sachlegitimation	17
2.1.1. Aktivlegitimation des Berufungsklägers.....	18
2.1.2. Passivlegitimation der Berufungsbeklagten 1-5	21
2.1.3. Passivlegitimation des Berufungsbeklagten 6	23
2.1.4. Sachlegitimation bezüglich der Widerklage.....	23
2.2. Vorkaufsrecht des Pächters.....	23
2.2.1. Anfängliches Entstehen des Vorkaufsrechts.....	23
2.2.2. Nachträgliches Dahinfallen des Vorkaufsrechts	24
2.2.3. Rechtsmissbräuchliche Berufung auf das nachträgliche Dahinfallen des Vorkaufsrechts?	25
2.3. Widerklage	29
3. Prozesskosten.....	29
3.1. Verteilung	29
3.2. Entscheidgebühr.....	30
3.3. Parteientschädigung	30
Dispositiv	31

Rechtsbegehren des Berufungsklägers, Klägers und Widerbeklagten

a) vor erster Instanz:

1. Es sei festzustellen, dass die Beklagten 1-5 sowie der Beklagte 6 in Bezug auf den zwischen ihnen abgeschlossenen Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 keinem Grundlagenirrtum unterlegen sind und der zwischen den Beklagten 1-5 und dem Beklagten 6 abgeschlossene Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 nach wie vor Gültigkeit hat.
2. Es sei festzustellen, dass das Vorkaufsrecht seitens des Klägers mit Schreiben vom 31. März 2015 gegenüber dem Beklagten 6 gültig ausgeübt wurde, die Bedingungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt sind und der Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 zwischen dem Kläger und den Beklagten 1-5 über das im Grundbuch der Gemeinde E___ eingetragenen Grundstück Nr. 001, E___, damit gültig zustande gekommen ist.
3. Eventualiter sei festzustellen, dass das Vorkaufsrecht seitens des Klägers mit Schreiben vom 10. Juli 2015 an die Beklagten 1-5 gültig ausgeübt wurde, die Bedingungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt sind und der Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 zwischen dem Kläger und den Beklagten 1-5 über das im Grundbuch der Gemeinde E___ eingetragenen Grundstück Nr. 001, E___, damit gültig zustande gekommen ist.
4. Es sei das Grundbuchamt E___ anzuweisen, den Kläger als Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, E___, nach Vorliegen der Erwerbsbewilligung gemäss BGBB im Grundbuch einzutragen und die Beklagten als Eigentümer zu streichen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten und unter solidarischer Haftbarkeit der Beklagten 1-5 und des Beklagten 6.

Widerklage:

1. Die Widerklage sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten und unter solidarischer Haftbarkeit der Beklagten 1-5 und des Beklagten 6.

b) vor zweiter Instanz:

1. Das Urteil des Kantonsgerichts Appenzell Ausserrhoden vom 6. Juli 2017 (Verfahren Nr. ER2 15 256) sei aufzuheben, die Klage sei gutzuheissen und die Widerklage sei abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen zu Lasten der Beklagten, Widerkläger und Berufungsbeklagten.

Rechtsbegehren der Berufungsbeklagten, Beklagten und Widerkläger 1-5

a) vor erster Instanz:

1. Die Klage sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Es sei widerklageweise festzustellen, dass in Bezug auf das Grundstück 001 der Gemeinde E___ kein Pachtverhältnis zwischen dem Kläger und den Beklagten 1-5 besteht.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers.

b) vor zweiter Instanz:

1. Die Berufung sei abzuweisen soweit darauf einzutreten ist.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Berufungsklägers.

Rechtsbegehren des Berufungsbeklagten und Beklagten 6

a) vor erster Instanz:

1. Die Klage sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zulasten des Klägers.

b) vor zweiter Instanz:

1. Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen soweit darauf einzutreten ist.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MWST zulasten des Berufungsklägers.

Sachverhalt

- A. Am 5. Dezember 1994 schloss B___ (nachfolgend: Erblasserin) mit dem Vater des Berufungsklägers, D___, einen Pachtvertrag über die Grundstücke Nr. 002, 003, 004, alle eingetragen im Grundbuch der Gemeinde E___, ab¹. Per 1. Mai 2004 trat A___ (nachfolgend: Berufungskläger) anstelle seines Vaters in den Pachtvertrag ein². Das strittige Grundstück Nr. 001 (im Halte von rund 1 ha) wurde zu einem späteren Zeitpunkt vom Grundstück Nr. 002 abparzelliert. Mit Schreiben vom 25. April 2012 kündigte die Erblasserin gegenüber dem Berufungskläger den Pachtvertrag vom 5. Dezember 1994 auf den 30. April 2013³.

¹ Act. 2/4 der Akten des vorinstanzlichen Verfahrens ER2 15 256 (nachfolgend als Vi-act. bezeichnet).

² Vi-act. 2/4 und vi-act. 14/1.

³ Vi-act. 14/1 = vi-act. 16/7.

Die Erblasserin wollte das Grundstück Nr. 001 an C___ (nachfolgend: Berufungsbeklagter 6) und dessen Ehefrau verkaufen. Das Grundbuchamt E___ erstellte deshalb am 23. Oktober 2014 den Entwurf eines Kaufvertrages⁴. Am 31. Oktober 2014 erteilte die Erblasserin ihrer Tochter B5___ (nachfolgend: Berufungsbeklagte 5) eine Vollmacht zum Abschluss des Kaufvertrages mit dem Berufungsbeklagten 6 und dessen Ehefrau⁵. Zur Unterzeichnung des Kaufvertrages kam es nicht.

- B. Nach dem Ableben der Erblasserin am 7. November 2014 wurde die Erbengemeinschaft B___ sel. (bestehend aus den Berufungsbeklagten 1-5; nachfolgend Erbengemeinschaft) Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001. Am 10. Februar 2015 vereinbarte sie mit F___ einen Landabtausch zwischen den Grundstücken Nr. 002 und Nr. 001⁶. Dieser Landabtausch war von der Bodenrechtskommission vorgängig genehmigt worden (Beschluss Nr. 2802 C vom 29. Oktober 2014, versandt am 14. November 2014)⁷. Ebenfalls am 10. Februar 2015 verkaufte die Erbengemeinschaft das Grundstück Nr. 001 für den Preis von Fr. 19'918.-- mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag an C___ (nachfolgend: Berufungsbeklagter 6)⁸, den Neffen der Erblasserin.

Mit Schreiben vom 31. März 2015 übte der Berufungskläger gegenüber dem neu im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen Berufungsbeklagten 6 das Pächtervorkaufsrecht aus⁹. In der öffentlich beurkundeten Vereinbarung zur Grundbuchberichtigung vom 29. Juni 2015 legten die Berufungskläger 1-5 sowie der Berufungsbeklagte 6 übereinstimmend dar, sie seien beim Vertragsabschluss einem Grundlagenirrtum unterlegen, da sie davon ausgegangen seien, es läge kein Pachtverhältnis bezüglich des Grundstücks mit dem Berufungskläger vor¹⁰. Im Weiteren vereinbarten sie, anstelle des Beklagten 6 sei wieder die Erbengemeinschaft als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001 im Grundbuch einzutragen. Hierauf machte der Berufungskläger mit Schreiben vom 10. Juli 2015 das Pächtervorkaufsrecht gegenüber den Berufungsbeklagten 1-5 geltend¹¹.

⁴ Vi-act. 14/2 = vi-act. 16/4.

⁵ Vi-act. 14/4 = vi-act. 16/5.

⁶ Vi-act. 2/15.

⁷ Vi-act. 2/15. Nicht zu verwechseln mit dem Beschluss der Bodenrechtskommission vom 29. Oktober 2015 im Verfahren Nr. 2948 A, vi-act. 16/2.

⁸ Vi-act. 2/5.

⁹ Vi-act. 2/6.

¹⁰ Vi-act. 2/8.

¹¹ Vi-act. 2/9.

Eingetragen im Grundbuch als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001 ist seit dem 29. Juni 2015 die Erbengemeinschaft B___ sel., bestehend aus den Berufungsbeklagten 1-5¹².

C. Die Schlichtungsverhandlung vom 17. September 2015 verlief ergebnislos¹³ weshalb am 15. Oktober 2015 Klage beim Kantonsgericht Appenzell Ausserrhoden mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren eingereicht wurde¹⁴. Nach Durchführung eines zweifachen Schriftenwechsels, einer mündlichen Verhandlung¹⁵ sowie eines Beweisverfahrens (Einvernahme der Grundbuchverwalterin der Gemeinde E___, G___, als Zeugin)¹⁶ entschied die Einzelrichterin am 6. Juli 2017 folgendes¹⁷:

1. Auf die Feststellungsbegehren gemäss Ziff. 2 und 3 wird nicht eingetreten.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Gerichtskosten, bestehend aus
Fr. 200.00 Kosten des Schlichtungsverfahrens
Fr. 1'200.00 Entscheidgebühr
Fr. 1'400.00 insgesamt,
werden dem Kläger auferlegt, unter Verrechnung mit den bereits bezahlten Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 200.00 und dem von ihm geleisteten Vorschuss von Fr. 800.00 und dem Beweiskostenvorschuss von Fr. 300.00.
4. Der Kläger wird verpflichtet, den Beklagten und Widerklägerinnen 1-5 eine Parteientschädigung von Fr. 6'683.30 und dem Beklagten 6 eine Parteientschädigung von Fr. 6'605.65 zu bezahlen.

D. Gegen diesen Entscheid liess der Berufungskläger mit Eingabe vom 14. September 2017¹⁸ und den eingangs erwähnten Rechtsbegehren die Berufung erklären. Die Berufungsantwort der Berufungsbeklagten 1-5 datiert vom 22. November 2017¹⁹ und die des Berufungsbeklagten 6 vom 24. November 2017²⁰. Ein zweiter Schriftenwechsel und eine mündliche Verhandlung wurden nicht angeordnet²¹. Mit Eingaben vom

¹² Vi-act. 2/3 und 2/8.

¹³ Vi-act. 2/2.

¹⁴ Vi-act. 1.

¹⁵ Vi-act. 51 bis vi-act. 54.

¹⁶ Vi-act. 66.

¹⁷ Act. 2/1 = vi-act. 80 S. 29.

¹⁸ Act. 1.

¹⁹ Act. 7.

²⁰ Act. 8.

²¹ Act. 10.

27. November 2017 und 4. Dezember 2017 reichte der Berufungskläger ein weiteres Beweismittel²² und eine freiwillige Stellungnahme²³ ein.

Auf die Begründung der Parteistandpunkte wird, soweit entscheidrelevant, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

1. Prozessuales

1.1. Zulässigkeit der Berufung

Nach Art. 308 Abs. 1 lit. a Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) kann gegen erstinstanzliche Endentscheide Berufung erhoben werden. Bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz legte den Streitwert auf Fr. 19'918.-- fest mit der Begründung²⁴, beim Vorkaufsrecht für ein Grundstück entspreche der Streitwert dem Kaufpreis, den der Kläger für das Grundstück bezahlen müsse, falls das von ihm geltend gemachte Vorkaufsrecht geschützt werde²⁵. Dieser Standpunkt ist richtig. Zudem sind gegen ihn keine Einwände erhoben worden. Mithin ist von einem Streitwert von Fr. 19'918.-- auszugehen.

1.2. Zuständigkeit

Die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des unterzeichnenden Einzelrichters ergibt sich aus Art. 25 lit. a Justizgesetz (JG, bGS 145.31) in Verbindung mit Art. 14 Abs. 1 lit. a JG und Art. 243 Abs. 1 ZPO. Die örtliche Zuständigkeit der Vorinstanz und des Einzelrichters des Obergerichtes ist ohne weiteres gegeben.

1.3. Berufungsfrist

Der begründete Entscheid der Vorinstanz vom 6. Juli 2017 wurde dem Berufungskläger am 16. August 2017 übergeben²⁶. Die Rechtsmittelfrist begann somit am 17. August 2017 zu laufen und endete am 15. September 2017. Mit der am 14. September 2017 der

²² Act. 11 und 12.

²³ Act. 13.

²⁴ Act. 2/1 = vi-act. 80 S. 6.

²⁵ BGE 97 II 277 E. 1 mit Hinweisen.

²⁶ Vi-act. 81/1.

Post übergebenen Berufung ist die Berufungsfrist gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO eingehalten worden.

1.4. Noven

Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO können im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) nur noch berücksichtigt werden, wenn sie kumulativ ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Dabei hat, wer sich auf Noven beruft, deren Zulässigkeit darzutun²⁷. Das Bundesgericht lehnt eine analoge Anwendung von Art. 229 Abs. 3 ZPO bei Verfahren, die der Untersuchungsmaxime unterstehen, ab und hält fest, dass einzig Art. 317 Abs. 1 ZPO massgebend sei²⁸. Unechte Noven, die bei zumutbarer Sorgfalt bereits vor erster Instanz hätten geltend gemacht werden können, können daher grundsätzlich nicht mehr vorgebracht werden, es sei denn, eine Partei rüge, die Vorinstanz habe eine bestimmte Tatsache in Verletzung der Untersuchungsmaxime nicht beachtet²⁹.

Bei dem vom Berufungskläger am 27. November 2017 im Berufungsverfahren neu vorgebrachten Zahlungsversprechen vom 23. November 2017 handelt es sich offensichtlich um ein echtes Novum, das rechtzeitig eingereicht worden und deshalb beachtlich ist. Die von den Berufungsbeklagten 1-5 in der Berufungsantwort vorgebrachte Behauptung, der Berufungskläger habe ab dem 30. April 2013 nach der Auffassung beider Vertragsparteien nicht mehr als Pächter, sondern nur als „Bewirtschafter“ fungiert³⁰, hat der Berufungskläger als unzulässiges Novum kritisiert³¹. Diese Kritik trifft nicht zu. In der Duplik im erstinstanzlichen Verfahren haben die Berufungsbeklagten 1-5 auf das Streichen des Wortes „Pächter“ und handschriftlicher Bezeichnung als „Bewirtschafter“ hingewiesen³² und auch die Zustimmung des Berufungsklägers thematisiert³³. Im Übrigen werden die vom Berufungskläger gerügten Novenrechtsverletzungen³⁴ in der nachfolgenden materiellen Beurteilung, sofern erforderlich, jeweils an derjenigen Stelle behandelt, wo sie für die betreffende Fragestellung von Relevanz sind.

²⁷ Urteil des Bundesgerichts 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1.

²⁸ BGE 142 III 413 E. 2.2.2, 138 III 625 E. 2.2.

²⁹ Urteil des Obergerichts Zürich LE150006 vom 4. März 2015 E. 4.1.

³⁰ Act. 7 S. 10 f.

³¹ Act. 13 S. 1.

³² Vi-act. 26 S. 11.

³³ Vi-act. 26 S. 12.

³⁴ Act. 13 S. 2 f.

1.5. Berichtigung eines Rechtsbegehrens

Im ihrem Rechtsbegehren 2 (Widerklage) vor der Vorinstanz haben die Berufungsbeklagten 1-5 die Beklagten 1-6 angesprochen³⁵. In der Begründung der Widerklage auf S. 19 der Klageantwort³⁶ wird dann aber nur auf die Beklagten 1-5 Bezug genommen. Die Vorinstanz hat die Rechtsbegehren der Berufungsbeklagten 1-5 wörtlich übernommen³⁷. Ein Rechtsbegehren kann von Amtes wegen korrigiert bzw. berichtigt werden, wenn sich aus der Begründung der wahre Sinn ergibt³⁸. Vorliegend liegt es auf der Hand, dass die Berufungsbeklagten 1-5 nur für sich selber Anträge stellen können und dies auch so tun wollten, wie aus der Begründung der Widerklage hervorgeht. Somit ist im Widerklagebegehren bei den Beklagten die Zahl 6 durch 5 zu ersetzen.

1.6. Zug um Zug Problematik

Vor der Vorinstanz haben die Berufungsbeklagten 1-5 gegen das klägerische Rechtsbegehren 4 eingewendet, bei Gutheissung der Klage erhalte der Berufungskläger das Grundstück ohne Gegenleistung³⁹. Korrekt wäre eine Klage auf Leistung Zug um Zug gewesen.

Im Hauptpunkt verlangt der Berufungskläger die Übertragung des Eigentums am Grundstück Nr. 001 in E___ auf sich. Bei einer solchen Klage geht das Eigentum im Falle der Gutheissung mit der Rechtskraft des Urteils auf den Erwerber über (Art. 656 Abs. 2 ZGB), selbst wenn das Geschäft Zug um Zug zu erfüllen ist. Zur Lösung des Problems sind Vorkehrungen durch Anweisungen an den Grundbuchverwalter zu treffen⁴⁰. Dies macht Sinn auch vor dem Hintergrund von Art. 656 Abs. 2 letzter Satzteil ZGB, wonach erst nach der Eintragung über das Grundstück verfügt werden kann. Die von den Berufungsbeklagten 1-5 angesprochene Zug um Zug Problematik wäre somit durch die Aufnahme einer Anweisung im Dispositiv zu lösen. Mit Blick auf BGE 85 II 474 E. 5 stellt das Fehlen eines Antrages auf Leistung Zug um Zug im Rechtsbegehren 4 des Berufungsklägers keinen Mangel dar, der zu einem Nichteintreten führen müsste. Kommt hinzu, dass der Berufungskläger nach dem von den Berufungsbeklagten 1-5 erhobenen Einwand umgehend als Beilage zur Replik ein Zahlungsverprechen der Raiffeisenbank H___⁴¹ über den Betrag gemäss dem Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 (Fr.

³⁵ Vi-act. 13 S. 3.

³⁶ Vi-act. 13.

³⁷ Act. 2/1 = vi-act. 80 S. 3.

³⁸ CHRISTOPH LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3. Aufl. 2016, N. 38 zu Art. 221 ZPO.

³⁹ Vi-act. 13 S. 18 und vi-act. 53 S. 3.

⁴⁰ BGE 85 II 474 E. 5; DUSS JACOBI/MARRO, Klagen und Rechtsbehelfe im Zivilrecht, 2016, Rz. 13.186; REY/STREBEL, Basler Kommentar, ZGB II, 5. Aufl. 2015, N. 11 zu Art. 665 ZGB; LORENZ STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht, 2009, Rz. 1363 f.

⁴¹ Vi-act. 21/19.

19'918.--)⁴² vorgelegt hat. In diesem Zusammenhang ist schliesslich von Bedeutung, dass der Berufungskläger im Zeitpunkt der Abgabe der Ausübungserklärung gegenüber dem Berufungsbeklagten 6 am 31. März 2015⁴³ noch keine Kenntnis vom Inhalt des Kaufvertrages vom 10. Februar 2015⁴⁴ und damit von der dortigen Zahlungsregelung über ein Zahlungsverprechen gehabt hat, wie aus dem genannten Schreiben hervorgeht. In einer solchen Konstellation genügt es, wenn das Zahlungsverprechen mit der gerichtlichen Geltendmachung des Vorkaufsrechts beigebracht wird⁴⁵.

1.7. Berufungsbeschwer bezüglich Dispositiv Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids

Der Berufungskläger verlangt die Aufhebung des gesamten erstinstanzlichen Urteils und damit auch dessen Ziffer 3. Gemäss dieser Ziffer ist die Vorinstanz auf die Widerklage der Berufungsbeklagten 1-5 nicht eingetreten. Es stellt sich die von Amtes wegen (Art. 60 ZPO) zu klärende Frage, ob dem Berufungskläger bezüglich einer Korrektur von Dispositiv-Ziffer 3 ein Rechtsschutzinteresse (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO) an der Berufung zukommt. Anzuführen ist, dass die Berufungsbeklagten 1-5 in diesem Punkt eine Beschwerde des Berufungsklägers verneinen⁴⁶.

Der Berufungskläger hat vor der Vorinstanz nicht allein die Abweisung der Widerklage beantragt, sondern hat das Nichteintreten auf die Widerklage in seinem Antrag aufgenommen und dies in der Widerklageantwort⁴⁷ ausführlich begründet. Damit erweist sich bezüglich der Widerklage seitens des Berufungsklägers und Widerbeklagten der Antrag auf Nichteintreten als Hauptantrag, der Antrag auf Abweisung als Eventualantrag. Dies kann auch aus den Vorbringen des Berufungsklägers auf S. 5 der Widerklageantwort geschlossen werden („Rein vorsorglich für den Fall, dass entgegen den vorstehenden Ausführungen wider erwarten dennoch auf die Widerklage eingetreten werden sollte, werden die Behauptungen der Bekl. 1-5 bestritten.“). Weil die Vorinstanz dem Hauptantrag des Berufungsklägers entsprochen hat, fehlt die formelle Beschwerde⁴⁸.

Hinsichtlich der materiellen Beschwerde ist zu beachten, dass der Berufungskläger ein offensichtliches Interesse an der Feststellung des - von den Berufungsbeklagten 1-5 be-

⁴² Vi-act. 2/5.

⁴³ Vi-act. 2/6.

⁴⁴ Vi-act. 2/5.

⁴⁵ BÜSSER/HOTZ, in: Das bürgerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, N. 8 S. 732 der Vorbemerkungen zu Art. 50-55 BGBB; LORENZ STREBEL, a.a.O., Rz. 1327 ff.; vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts 5A_207/2007 vom 20. März 2007 E. 7.4, nicht publiziert in: BGE 134 III 332, und JONAS RÜEGG, Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken, 2014, Rz. 924, wonach die Bezahlung zumindest angeboten werden muss, und Rz. 1008.

⁴⁶ Act. 7 S. 4.

⁴⁷ Vi-act. 36.

⁴⁸ Vgl. zum Begriff: BENEDIKT SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, Rz. 529.

strittenen - Bestehens eines Pachtverhältnisses hat. Er muss wissen, ob er das Grundstück Nr. 001 bewirtschaften darf oder nicht. Der Berufungskläger geht in der Widerklageantwort davon aus, dass diese Frage im Rahmen der Klage beantwortet werde. Von einer Beantwortung kann nur gesprochen werden, wenn ein klarer Konnex besteht zwischen dem Dispositiv und den Grundlagen des Anspruches. Im Falle einer Klageguthheissung müssen alle Voraussetzungen des Anspruches - also auch das Bestehen eines Pachtverhältnisses - erfüllt sein, weshalb ein Konnex zu bejahen wäre. Im Falle einer Klageabweisung wäre ein Konnex dagegen zu verneinen, weil ein entsprechendes Dispositiv keinen Hinweis auf die Gründe der Klageabweisung enthält. In dieser Situation wäre das Interesse an einer Anfechtung des vorinstanzlichen Nichteintretensentscheides zu bejahen, weil die (wider-) beklagte Partei ein schutzwürdiges Interesse daran hat, nicht in einem späteren Verfahren erneut mit der gleichen Klage konfrontiert zu werden⁴⁹. Vorliegend ist danebst für den Fall der Abweisung seiner Klage ein eigenes Interesse des Berufungsklägers an der materiellen Behandlung der Widerklage zu bejahen. Es ist ausreichend, wenn nur eine materielle, nicht aber eine formelle Beschwerde gegeben ist⁵⁰. Sollte also die Klage abgewiesen werden, stünde auch die Widerklage zur Disposition.

1.8. Klageart

Die Beklagten 1-5 bringen vor, die Zusprechung von Eigentum aufgrund eines geltend gemachten obligatorischen Anspruches habe auf dem Weg über eine Gestaltungsklage nach Art. 665 ZGB zu erfolgen⁵¹. Ohne Zusprechung des Eigentums bestehe kein Anspruch des Berufungsklägers auf Eintragung im Grundbuch. Bisher habe der Berufungskläger noch keine Gestaltungsklage erhoben - das klägerische Rechtsbegehren 4 bezwecke bloss die dingliche Rechtsverschaffung (im Sinne eines Verfügungsgeschäfts). Die von der Vorinstanz vorgenommene Umdeutung der Grundbuchberichtigungs- in eine Eigentumsverschaffungsklage sei nicht nachvollziehbar⁵².

Es trifft zu, dass der Berufungskläger zuerst eine Gestaltung-⁵³ oder Leistungsklage⁵⁴ auf Verschaffung des Eigentums erheben muss, um dann in einem zweiten Schritt den Eintrag im Grundbuch ändern lassen zu können. In BGE 97 II 277 E. 2 hat das Bundesgericht entschieden, dass im Antrag auf Berichtigung des Grundbuches in dem Sinne, dass der eingetragene Eigentümer zu löschen und die klagende Partei als Eigentümerin

⁴⁹ BENEDIKT SEILER, a.a.O., Rz. 531, mit Hinweisen auf den überwiegenden Teil der Lehre; das Bundesgericht hat in einem älteren Entscheid gegenteilig entschieden, BGE 63 II 190.

⁵⁰ BENEDIKT SEILER, a.a.O., Rz. 527 und 535.

⁵¹ Act. 7 S. 7, vi-act. 53 S. 2.

⁵² Act. 7 S. 7.

⁵³ DUSS JACOBI/MARRO, a.a.O. Rz. 13.175 ff.

⁵⁴ DUSS JACOBI/MARRO, a.a.O. Rz. 13.192.

einzutragen sei, ein Antrag auf Zusprechung des Eigentums gesehen werden könne. Auch der Berufungskläger hat in seinem vor der Vorinstanz gestellten Begehren 4 die Streichung der Beklagten als Eigentümer und die Eintragung von sich selbst als Eigentümer verlangt. Damit hat er nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Klage auf Verschaffung des Eigentums erhoben.

Durch die rechtsgültige Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufrechts erlangt der Vorkaufsberechtigte einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der Sache⁵⁵. Die Übertragung des Eigentums stellt dabei keine Grundbuchberichtigung (im Sinne von Art. 975 Abs. 1 ZGB), sondern die Durchsetzung eines realobligatorischen Anspruchs dar⁵⁶. Bei der Auslegung des klägerischen Rechtsbegehrens nach Treu und Glauben und anhand der Klagebegründung muss angenommen werden, dass der Berufungskläger die Durchsetzung eines realobligatorischen Anspruchs bezweckt⁵⁷. Die Tatsache, dass er vom Grundbuchamt E___ spricht und eine Eintragung im Grundbuch verlangt, ist nicht zu bemängeln, da es dem Berufungskläger auch freisteht, im Hauptbegehren den Antrag zu stellen, der Grundbuchverwalter sei anzuweisen, die Eintragung vorzunehmen⁵⁸.

1.9. Feststellungsinteresse am klägerischen Rechtsbegehren 1

Die Vorinstanz erwog, das Feststellungsbegehren in Ziffer 1 der Rechtsbegehren vor erster Instanz sei zulässig. Der Berufungskläger unterliege einer Unsicherheit, ob die Parteien des Kaufvertrages einem Grundlagenirrtum unterlegen seien und der Kaufvertrag somit nach wie vor Gültigkeit habe oder nicht, weshalb nicht sicher sei, ob die Berufungsbeklagten 1-5 oder der Berufungsbeklagte 6 rechtmässiger Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 seien⁵⁹. Die Berufungsbeklagten 1-5 wenden hierzu ein, es bestehe kein Feststellungsinteresse des Berufungsklägers für die Frage, ob der Kaufvertrag zwischen den beklagten Parteien vom 10. Februar 2015 auf einem Grundlagenirrtum beruhe⁶⁰. Auch der Berufungskläger 6 bestreitet ein Feststellungsinteresse. Die Frage des Grundlagenirrtums sei vorfrageweise im Rahmen der Leistungsklage nach Ziffer 4 der Rechtsbegehren vor erster Instanz zu prüfen⁶¹.

Mit der Feststellungsklage verlangt die klagende Partei die gerichtliche Feststellung, dass ein Recht oder ein Rechtsverhältnis besteht oder nicht besteht (Art. 88 ZPO). Die

⁵⁵ BGE 97 II 277 E. 2, 137 III 293 E. 2.2.

⁵⁶ BGE 97 II 277 E. 2.

⁵⁷ Vi-act. 1 S. 14.

⁵⁸ DUSS JACOBI/MARRO, a.a.O., Rz. 13.176.

⁵⁹ Act. 2/1 = vi-act. 80 S. 7.

⁶⁰ Act. 7 S. 5 f.

⁶¹ Act. 8 S. 4 f.

klagende Partei muss dartun, dass sie ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung hat (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Feststellungsklage zuzulassen, wenn der Kläger an der sofortigen Feststellung ein erhebliches schutzwürdiges Interesse hat, welches kein rechtliches zu sein braucht, sondern auch bloss tatsächlicher Natur sein kann. Diese Voraussetzung ist namentlich gegeben, wenn die Rechtsbeziehungen der Parteien ungewiss sind und die Ungewissheit durch die richterliche Feststellung behoben werden kann. Dabei genügt nicht jede Ungewissheit; erforderlich ist vielmehr, dass ihre Fortdauer dem Kläger nicht mehr zuge-
mutet werden darf, weil sie ihn in seiner Bewegungsfreiheit behindert⁶². Die Feststellungsklage ist gegenüber den Leistungs- und Gestaltungs- klagen grundsätzlich subsidiär⁶³. Sie ist aber nicht schlechthin als der Leistungs- oder Gestaltungs- klage nachgehend zu betrachten, so dass sie immer ausgeschlossen wäre, wenn auf Leistung oder Gestaltung geklagt werden kann. Vielmehr kann sich auch bei Möglichkeit der Leistungs- oder Gestaltungs- klage ein selbständiges Interesse an einer gerichtlichen Feststellung ergeben. Eine solche selbstständige Bedeutung wird bejaht, wenn es darum geht, nicht nur die fällige Leistung zu erhalten, sondern die Gültigkeit des ihr zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses auch für dessen künftige Abwicklung feststellen zu lassen⁶⁴ oder wenn die Ungewissheit der Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien durch die richterliche Feststellung behoben werden kann und ihre Fortdauer für den Kläger unzumutbar ist⁶⁵. Diese Fälle stellen jedoch Ausnahmen dar und sind restriktiv auszulegen⁶⁶. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht dem Inhaber eines bäuerlichen Vorkaufsrechts gegenüber den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer - ob dieser nun Käufer oder Verkäufer ist - die Klage auf gerichtliche Zusp-
prechung des Eigentums zu⁶⁷. Eine Feststellungsklage ist als unzulässig zu betrachten, da der Inhaber eines bäuerlichen Vorkaufsrechts gegen den im Grundbuch schon ein-
getragenen Käufer und damit im Sinne einer Realobligation Verpflichteten auch die gleichzeitig geltend gemachte Klage auf gerichtliche Zusp-
prechung des Eigentums zu-
steht⁶⁸.

Vorliegend macht der Berufungskläger in Ziffer 1 seiner Rechtsbegehren vor erster In-
stanz eine Feststellungsklage geltend, um das Rechtsverhältnis zwischen den Be-
rufungsbeklagten 1-5 und den Berufungsbeklagten 6 in Bezug auf den zwischen ihnen

⁶² BGE 141 III 68 E. 2.3 mit Hinweisen.

⁶³ BGE 135 III 378 E. 2.2; 119 II 368 E. 2a.

⁶⁴ BGE 84 II 685 E. 2.

⁶⁵ BGE 123 III 49 E. 1a

⁶⁶ MARC WEBER, in: Basler Kommentar ZPO, 2. Aufl. 2013, N. 16 zu Art. 88 ZPO; BGE 135 III 378 E. 2.4.

⁶⁷ BGE 97 II 277 E. 2.

⁶⁸ BGE 109 II 51 E. 2 mit Hinweis auf BGE 97 II 277 E. 2.

abgeschlossenen Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 zu klären. In Ziffer 4 wird sodann begehrt, das Grundbuchamt E___ sei anzuweisen, ihn als Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 anstatt die Berufungsbeklagten im Grundbuch einzutragen. Im Rahmen der Prüfung des klägerischen Rechtsbegehrens 4 wird vorfrageweise zu prüfen sein, ob sich die Beklagten auf den Grundlagenirrtum berufen können oder nicht. Im Falle der Gutheissung der Klage wird mit dem Entscheid über das Begehren 4 auch das Begehren 1 beurteilt, weshalb auf das Begehren 1 nicht eingetreten werden kann. Aber auch bei Abweisung des klägerischen Rechtsbegehrens 4 ist ein Interesse des Berufungsklägers an seinem Rechtsbegehren 1 zu verneinen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz steht es dem Berufungskläger als Vorkaufsberechtigten nicht zu, die zwischen den Berufungsbeklagten 1-5 und dem Berufungsbeklagten 6 bestehenden Beziehung anzutasten⁶⁹. Eingetragen im Grundbuch als Eigentümer am Grundstück Nr. 001 sind die Berufungsbeklagten 1-5. Aus der Sicht aller Berufungsbeklagten sind die Berufungsbeklagten 1 bis 5 die rechtmässigen Eigentümer. Es ist kein Rechtstitel erkennbar oder geltend gemacht worden, der es dem Berufungskläger erlauben würde, gegen den Willen der Berufungsbeklagten ihre Beziehungen untereinander anders zu regeln. Die Frage, gegen wen sich die Klage richten muss, ist unter dem Titel „Passivlegitimation“ zu prüfen. Ein Kläger hat darauf zu Beginn des Verfahrens eine klare Antwort zu geben. Lässt er die Frage offen und reicht gegen mehrere Personen gleichlautende Klagen ein, handelt es sich um eine unzulässige Alternativklage⁷⁰. Es kann nicht dem Gericht überlassen werden zu bestimmen, gegen welche Partei sich ein Anspruch richtet. Im Verhältnis zwischen dem Berufungskläger und den Berufungsbeklagten stellt sich nicht die Frage nach der Gültigkeit des Kaufvertrages vom 10. Februar 2015 (vgl. dazu nachfolgend Erwägung 2.2.2), sondern nach der Zulässigkeit, sich auf diesen Vertrag zu berufen (vgl. dazu nachfolgend Erwägung 2.2.3).

1.10. Feststellungsinteresse an den klägerischen Rechtsbegehren 2 und 3

Der Berufungskläger ficht auch den Teil von Ziffer 1 des vorinstanzlichen Dispositivs an, worin auf die Feststellungsbegehren gemäss Ziffer 2 und 3 der Rechtsbegehren vor erster Instanz nicht eingetreten wird. Die Vorinstanz trat auf diese Feststellungsbegehren wegen des fehlenden Feststellungsinteresses und aufgrund des fehlenden Nachweises, weshalb neben der Leistungsklage ein zusätzliches Interesse an der Feststellung des gültig ausgeübten Vorkaufsrechts bestehen sollte, nicht ein⁷¹. Der Berufungskläger bringt vor, nach Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziffer 1 ZPO stelle das Gericht im

⁶⁹ BGE 137 III 293 E. 2.2.; vgl. bezüglich der Berufung eines Dritten auf Formmängel: ALFRED KOLLER, in: Alfred Koller [Hrsg.], Der Grundstückskauf, 3. Aufl. 2017, §. 3 Rz. 120 ff, insbesondere Rz. 122.

⁷⁰ MARC WEBER, a.a.O., N. 16 zu Art. 15 ZPO; BGE 142 III E. 4 und 5

⁷¹ Act. 2/1 = vi-act. 80 S. 8.

vorliegenden Verfahren den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Entsprechend sei die formelle Feststellung betreffend dem Feststellungsbegehren „irrelevant“⁷².

Das Feststellungsinteresse ist von Amtes wegen zu prüfen (Art. 60 ZPO), wobei der Feststellungskläger die Beweislast trägt. Demnach hat die Partei, welche einen Anspruch behauptet, den Hauptbeweis für das rechtsbegründende Klagefundament zu leisten.

Der Berufungskläger beruft sich auf die Untersuchungsmaxime nach Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziffer 1 ZPO. Die Untersuchungsmaxime vermag jedoch die Behauptungs- und Beweislast des Berufungsklägers nicht zu ersetzen, ein Feststellungsinteresse darzutun, da die Untersuchungsmaxime die Parteien nicht davon befreit, an der Sammlung des Prozessstoffes aktiv mitzuwirken. Gerade von demjenigen, der das Gericht anruft und von ihm einen Entscheid wünscht, kann diesbezüglich auch bei Geltung der Untersuchungsmaxime eine Mitwirkung erwartet werden⁷³. Die Bedeutung der Untersuchungsmaxime liegt darin, dass das Gericht nicht an die Beweisanträge der Parteien und deren Tatsachenbehauptungen gebunden ist⁷⁴. Wenn es Gründe zur Annahme hat, dass die Beweisanträge einer Partei unvollständig sind, muss das Gericht selber nach einschlägigen Beweismitteln forschen, von deren Existenz es aufgrund der Parteibehauptungen und der Akten Kenntnis hat⁷⁵. Mit der vorgebrachten Rüge, im vorliegenden Verfahren gelte nach Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziffer 1 ZPO die Untersuchungsmaxime, vermag der Berufungskläger kein Feststellungsinteresse darzutun. Im Übrigen setzt er sich mit der Begründung der Vorinstanz nicht auseinander. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

1.11. Feststellungsinteresse an der Widerklage

Für den Fall, dass die Widerklage zu prüfen ist (vgl. oben Erwägung 1.7), stellt sich die Frage nach dem Eintreten auf diese Klage (davon zu unterscheiden ist die in Erwägung 1.7 behandelte Berufungsbeschwer des Berufungsklägers).

Die Vorinstanz ist auf die Widerklage nicht eingetreten mit der Begründung, es bestehe kein Rechtsschutzinteresse und zudem sei Litispendenz gegeben. Denn das Bestehen oder Nichtbestehen des Pachtverhältnisses müsse sowohl für die Beurteilung, ob die

⁷² Act. 1 S. 5.

⁷³ Urteil des Bundesgerichts 4P.239/2005 vom 21. November 2005 E. 4.2.

⁷⁴ BGE 139 III 457 E. 4.4.3.2 mit Hinweisen.

⁷⁵ BGE 139 III 13 E. 3.2; 136 III 74 E. 3.1 S. 80; Urteil des Bundesgerichts 4A_1/2014 vom 26. März 2014 E. 2.3.

Parteien einem Grundlagenirrtum unterlegen seien, wie auch für die Frage des Vorkaufsrechts zwingend vorfrageweise geprüft werden.

In Fortführung der Argumentation unter Erwägung 1.7 ist ein Rechtsschutzinteresse der Berufungsbeklagten 1-5 an der Widerklage nur zu verneinen, wenn die Klage gutgeheissen wird. Bei einer Abweisung der Klage lässt sich aus dem Dispositiv des Entscheids keine Antwort auf das Bestehen oder Nichtbestehen eines Pachtverhältnisses ableiten. In diesem Fall wäre ein Interesse der Berufungsbeklagten 1-5 an der Widerklage zu bejahen und auf sie wäre einzutreten. Dies auch nach dem Grundsatz, dass ein schutzwürdiges Interesse an einer Feststellung nur soweit besteht, wie die Rechtskraft des Urteils reicht⁷⁶; und diese ist beschränkt auf die Feststellungen im Dispositiv. Denn Entscheidungsgründe, insbesondere Vorfragen, bedingende Rechtsverhältnisse oder gar Fakten nehmen an der Rechtskraft nicht teil⁷⁷.

1.12. Rechtsmittel ans Bundesgericht

In Streitigkeiten über die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts ist die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht grundsätzlich zulässig (Art. 72 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110)⁷⁸. Voraussetzung ist ein Streitwert von mindestens Fr. 30'000. -- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Diese Streitwertgrenze wird im vorliegenden Fall nicht erreicht. Die Beschwerde in Zivilsachen kann deshalb nach Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG nur erhoben werden, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Ist dies nicht der Fall, kann vor Bundesgericht im Rahmen der subsidiären Verfassungsbeschwerde (Art. 113 bis 119 BGG) die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG).

2. Materielles

2.1. Sachlegitimation

Bei der Sachlegitimation geht es um die Frage, ob der Kläger Träger des Rechts ist, das er für sich in Anspruch nimmt (Aktivlegitimation), bzw. ob der Beklagte Adressat des Rechts ist, das der Kläger gegen ihn zu haben behauptet (Passivlegitimation)⁷⁹. Die Sachlegitimation fehlt, wenn der Anspruch nicht dem Kläger zusteht oder nicht dem Beklagten gegenüber besteht. Die Frage nach der Sachlegitimation entscheidet sich nicht nach dem Prozessrecht, sondern nach dem materiellen Recht, so dass die fehlende Le-

⁷⁶ BGE 137 III 293 E. 4.2.

⁷⁷ PAUL OBERHAMMER, a.a.O., N. 49 zu Art. 236 ZPO.

⁷⁸ Urteil des Bundesgerichts 5A_671/2012 vom 7. März 2013 E. 1.

⁷⁹ TANJA DOMEJ, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], ZPO, 2. Aufl. 2014, N. 22 zu Art. 59 ZPO.

gitimation kein Nichteintreten auf die Klage, sondern vielmehr die Abweisung der Klage zur Folge hat⁸⁰. Als materiellrechtliche Voraussetzung des eingeklagten Anspruchs ist die Sachlegitimation vom Richter jeder Stufe im Rahmen der Rechtsanwendung von Amtes wegen zu prüfen⁸¹.

2.1.1. Aktivlegitimation des Berufungsklägers

Bei der Klage auf Zusprechung des Eigentums an einem Grundstück (Art. 665 Abs. 1 ZGB) liegt die Aktivlegitimation bei dem aus dem obligatorischen Rechtsgeschäft Berechtigten⁸². Vorliegend leitet der Berufungskläger das von ihm behauptete Vorkaufsrecht aus seiner Stellung als Pächter des Grundstücks Nr. 001 in E___ ab. Die Berufungsbeklagten bestreiten das Bestehen eines Pachtverhältnisses. Dies ist nachfolgend zu prüfen.

Die Vorinstanz geht davon aus, das Pachtverhältnis zwischen der Erblasserin und dem Berufungskläger sei mit Schreiben vom 25. April 2012 rechtsgültig per 30. April 2013 beendet und anschliessend durch konkludentes Verhalten fortgesetzt worden⁸³. Die Vorinstanz betrachtet vom Berufungskläger an die Erblasserin geleistete „Pachtzinsen“ als Hauptindiz hierfür: Der Berufungskläger bezahlte der Erblasserin einen „Pachtzins“ in der Höhe von Fr. 500.-- am 28. Oktober 2013 für den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 sowie am 15. Oktober 2014 und am 8. Oktober 2015 für die Jahre 2014 bzw. 2015⁸⁴.

Die Berufungsbeklagten 1-5 bestreiten die Bereitschaft der Erblasserin, das ursprüngliche Pachtverhältnis fortzusetzen. Hierfür wird hauptsächlich auf den Umstand hingewiesen, im Gesuch um Ausnahme vom Zerstückelungsverbot gemäss Art. 60 BGG für landwirtschaftliche Grundstücke⁸⁵ und im Verzeichnis der vorkaufsberechtigten Personen⁸⁶, beide vom 2. Juli 2014 datiert, sei das Wort „Pächter“ durch „Bewirtschafter“ handschriftlich ersetzt worden⁸⁷. Wenn überhaupt, könne nur von einem neuen Pachtvertrag ausgegangen werden, da durch die handschriftlichen Streichungen zum Ausdruck gebracht worden, dass sich die Parteien einig gewesen seien, dass das Rechtsverhältnis einen anderen Regelungsinhalt als das per 30. April 2013 gekündigte Pachtverhältnis gehabt habe⁸⁸.

⁸⁰ Urteil des Bundesgerichts 4A_696/2014 vom 13. März 2015 E. 2.2.1.

⁸¹ BGE 126 III 59 E. 1a S. 63.

⁸² DUSS JACOBI/MARRO, a.a.O. Rz. 13.179; ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 3. Aufl. 1964, N. 9 zu Art. 665 ZGB.

⁸³ Act. 2/1 = vi-act. 80 S. 14 f.

⁸⁴ Vi-act. 2/12 bis vi-act. 2/14.

⁸⁵ Vi-act. 21/17.

⁸⁶ Vi-act. 21/18.

⁸⁷ Act. 7 S. 9 ff.

⁸⁸ Act. 7 S. 10 und 12.

Sowohl der Berufungskläger als auch die Berufungsbeklagten 1-5 gehen davon aus, dass das Pachtverhältnis über die Grundstücke Nr. 002, 003, 004 und 001 mit Kündigungsschreiben vom 25. April 2012 auf den 30. April 2013 rechtsgültig beendet worden ist⁸⁹. Es ist deshalb nachfolgend auf die Frage einzugehen, ob ab dem 1. Mai 2013 ein Vertragsverhältnis zwischen dem Berufungskläger und der Erblasserin über das Grundstück Nr. 001 bestand und - falls dies bejaht werden kann - ob dies als eine Fortsetzung des ursprünglichen Pachtvertrags oder als neuer Pachtvertrag zu qualifizieren ist.

Ein Pachtvertrag kann, wie jeder andere nicht formbedürftige Vertrag, nicht nur durch ausdrückliche Willensäusserung der Parteien, sondern auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden. Die Fortsetzung durch konkludentes Verhalten entsteht dann, wenn vom Verhalten der Parteien auf einen gegenseitigen übereinstimmenden Willen geschlossen werden kann, den Vertrag weiter zu führen. Dieser Schluss ist zulässig, wenn der Verpächter von der Weiterbewirtschaftung durch den Pächter nach Ablauf des Vertrags auf bestimmte Zeit oder nach der Kündigung Kenntnis nimmt und keine Anstalten trifft, ihn auszuweisen. Von der Fortsetzung der Pacht nimmt der Verpächter spätestens dann Kenntnis, wenn er nach Vertragsende wieder einen Pachtzins akzeptiert⁹⁰.

Die ins Recht eingereichten Unterlagen zu den geleisteten Pachtzinsen - allen voran die von der Erblasserin persönlich unterzeichnete Quittung für die Zahlung eines ausdrücklich also solchen bezeichneten Pachtzinses des Jahres 2013⁹¹ - zeigen, dass die Erblasserin ein Entgelt vom Berufungskläger entgegennahm. Im Gesuch um Ausnahme vom Zerstückelungsverbot gemäss Art. 60 BGG für landwirtschaftliche Grundstücke⁹² und im Verzeichnis der vorkaufsberechtigten Personen⁹³, beide datiert auf den 2. Juli 2014 und von der Erblasserin eigenhändig unterzeichnet, ist der Berufungskläger als „Bewirtschafter“ bezeichnet, was die Bewirtschaftung des Grundstücks Nr. 001 durch den Berufungskläger belegt. Nicht von Bedeutung ist, dass in diesen beiden Unterlagen der Berufungskläger als „Bewirtschafter“ und nicht als „Pächter“ bezeichnet wird. Für die ebenerwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung in der vorhergehenden Erwägung ist in Bezug auf den Abschluss eines Pachtvertrags nicht der technische Sinn des Terms „Bewirtschafter“ heranzuziehen - wie er z.B. in Art. 2 Landwirtschaftliche Begriffsverord-

⁸⁹ Act. 1 S. 7 und act. 7 S. 9. Der Berufungsbeklagte 6 hat sich dazu in der Berufungsantwort (act. 8) nicht geäussert.

⁹⁰ STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2014, N. 150a f. zu Art. 4 LPG mit Verweis auf BGE 118 II 441 E. 1.

⁹¹ Vi-act. 2/12.

⁹² Vi-act. 21/17.

⁹³ Vi-act. 21/18.

nung (LBV, SR 910.91) oder in Art. 3 Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13) verwendet wird (im Landwirtschaftsgesetz [LwG, SR 910.1] wird der Term zwar verwendet, doch es folgt keine Definition dessen) - sondern im sprachlichen Sinn, worin jemand bezeichnet wird, der etwas bewirtschaftet⁹⁴. Unbestrittenermassen tat dies der Berufungskläger mit Wissen der Erblasserin. Hat der Berufungskläger das Grundstück Nr. 001 bewirtschaftet und hat er dafür der Erblasserin eine Entschädigung bezahlt, bedeutet, dass ab 1. Mai 2013 ein Vertragsverhältnis zwischen dem Berufungskläger und der Erblasserin bestand. Die Erblasserin hat erwiesenermassen ein widersprüchliches Verhalten an den Tag gelegt: Auf der von ihr unterschriebenen Quittung vom 28. Oktober 2013 steht „Pachtzins“ und auf den beiden Unterlagen vom 2. Juli 2014 wurde das Wort „Pächter“ mit „Bewirtschafter“ ersetzt. Es ist jedoch zu beachten, dass das Gericht aufgrund der Tatsachen, dass die Erblasserin von der erwiesenen Bewirtschaftung des Grundstücks Nr. 001 durch den Berufungskläger wusste und nichts dagegen unternahm und durch die erwiesenermassen akzeptierte Pachtzinszahlung annehmen darf und muss, dass ab dem 1. Mai 2013 weiterhin ein Vertragsverhältnis bestand, weil die Voraussetzungen des landwirtschaftlichen Pachtvertrages gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) erfüllt waren. Diese Annahme vermag den Ersatz des Worts „Pächter“ durch „Bewirtschafter“ im Gesuch um Ausnahme vom Zerstückelungsverbot nicht zu entkräften. Zu erwähnen ist schliesslich, dass der von den Berufungsbeklagten 1-5 bereits vorinstanzlich zitierte bundesgerichtliche Entscheid⁹⁵ vorliegend keine Anwendung findet. Dort wurde zusammengefasst festgehalten, dass eine ordnungsgemässe Auflösung eines Pachtverhältnisses durch Kündigung und die anschliessende Duldung der weiteren Nutzung der Pachtobjekte nicht ohne Weiteres den Abschluss eines neuen Pachtvertrags bewirke. Das Bundesgericht verneinte jegliches Vertragsverhältnis aufgrund der konkreten Begebenheiten des Sachverhalts: Der Verpächter wusste von der weiteren Nutzung der Pachtobjekte und machte den ehemaligen Pächter schriftlich darauf aufmerksam, dass hieraus keinerlei faktisches Pachtverhältnis abzuleiten sei und *wies eine entsprechende Pachtzinszahlung zurück*. Weiter verhandelte der ehemalige Pächter während der Nutzung mit dem Verpächter über einen neuen Pachtvertrag. Deshalb könne keine stillschweigende Übereinkunft angenommen werden⁹⁶. Der eben zitierte Bundesgerichtsentscheid widerspiegelt in keiner Weise den vorliegenden Sachverhalt und kann deshalb nicht herangezogen werden. Feststehend, dass eine Vertragsbindung bestand, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob dieses Vertragsverhältnis ein neuer Pachtvertrag oder eine Fortsetzung des bisherigen Pachtvertrags darstellt.

⁹⁴ <https://www.duden.de/rechtschreibung/Bewirtschafter> (zuletzt aufgerufen am 5. Januar 2018).

⁹⁵ Urteil des Bundesgerichts 4C.38/2005 vom 24. Juni 2005.

⁹⁶ Urteil des Bundesgerichts 4C.38/2005 vom 24. Juni 2005 E. 1.2 und 3.2.3.

Wenn einmal die Erstpachtdauer nach Art. 7 LPG abgelaufen ist, sind alle weiteren mit demselben Pächter über *dasselbe Pachtobjekt* abgeschlossenen Pachtverträge Fortsetzungen im Sinne von Art. 8 LPG. Die Erhöhung oder Herabsetzung des Pachtzinses als objektiv wesentlicher Punkt der Pacht gilt nicht als Abschluss eines neuen Pachtvertrags. Dies gilt aber auch für *alle anderen Vertragsänderungen*⁹⁷. Eine stillschweigende Fortsetzung eines Pachtvertrages liegt deshalb nur vor, wenn der Pächter das ihm überlassene Pachtobjekt weiterhin und vom Verpächter unangefochten gebraucht, den Pachtzins dafür leistet und dieser vom Verpächter vorbehaltlos entgegengenommen wird⁹⁸. Dies gilt auch bei Verträgen mit unbestimmter Dauer, wenn die Parteien nach der Kündigung entschliessen, den Pachtvertrag (stillschweigend) fortzusetzen und unabhängig davon, ob die kündigende Partei ursprünglich den Pachtvertrag beenden oder nur anpassen wollte⁹⁹. Der Abschluss eines neuen Pachtvertrags, der eine erstmalige Verpachtung im Sinne von Art. 7 LPG darstellt, liegt demnach vor, wenn die Parteien hinsichtlich eines bestimmten Pachtgegenstandes *erstmalig* in vertragliche Beziehung treten¹⁰⁰.

Der Berufungskläger bewirtschaftete ab dem 1. Mai 2013 ausschliesslich das Grundstück Nr. 001 und nicht mehr die Grundstücke Nr. 002, 003 und 004. Demnach wurde ein objektiv wesentlicher Punkt der Pacht dahingehend geändert, dass nur noch ein Grundstück von ursprünglich vier durch den Berufungskläger weiterbewirtschaftet wurde. Deshalb darf der Schluss gezogen werden, dass lediglich eine Vertragsänderung und nicht eine erstmalige Verpachtung eines bestimmten Pachtgegenstands vorliegt, weshalb von einer Fortsetzung des bisherigen Pachtvertrags auszugehen ist.

Besteht somit ein Pachtverhältnis zwischen dem Berufungskläger und der Erblasserin bzw. deren Gesamtrechtsnachfolgern, ist die Aktivlegitimation des Berufungsklägers bezüglich der von ihm erhobenen Klage zu bejahen.

2.1.2. Passivlegitimation der Berufungsbeklagten 1-5

Die Vorinstanz hat die Passivlegitimation der Berufungsbeklagten bejaht mit der Begründung, aufgrund der Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens gemäss Ziff. 1 der Klage sei auch die Frage der Passivlegitimation geklärt¹⁰¹. Weil das Nichtbestehen des Grund-

⁹⁷ STUDER/HOFER, a.a.O., N. 239 zu Art. 8 LPG mit Verweis auf BGE 103 II 149 E. 4.

⁹⁸ STUDER/HOFER, a.a.O., N. 150b zu Art. 4 LPG mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_588/2009 vom 25. Februar 2010 E. 4.

⁹⁹ STUDER/HOFER, a.a.O., N. 239 zu Art. 8 LPG.

¹⁰⁰ STUDER/HOFER, a.a.O., N. 215 zu Art. 7 LPG.

¹⁰¹ Act. 2/1 = vi-act. 80 S. 8.

lagenirrtums sowohl gegenüber den Beklagten 1-5 als auch gegenüber dem Beklagten 6 festgestellt werden solle, seien sowohl die Beklagten 1-5 als auch der Beklagte 6 passivlegitimiert.

Die Berufungsbeklagten 1-5 sind der Auffassung, der vom Berufungskläger behauptete realobligatorische Anspruch richte sich zwangsläufig gegen diejenige Partei, welche zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts Eigentümer des Grundstücksgeschäfts gewesen sei¹⁰². Das Vorkaufsrecht können nur einmal ausgeübt werden, was der Berufungskläger am 31. März 2015 getan habe. Gegenüber den Berufungsbeklagten 1-5 bestehe kein Anspruch auf eine Eigentumsverschaffung, weshalb keine Passivlegitimation der Berufungsbeklagten 1-5 bestehe. Zum gleichen Schluss kommt auch der Berufungsbeklagte 6, allerdings unter Hinweis auf den fehlenden Vorkaufsfall¹⁰³.

Passivlegitimiert bei der Klage auf Zusprechung des Eigentums an einem Grundstück (Art. 665 Abs. 1 ZGB) ist der aus dem Rechtsgeschäft verpflichtete Eigentümer bzw. seine Gesamtrechtsnachfolger¹⁰⁴. Dies gilt insbesondere auch beim entsprechenden Anspruch des Vorkaufsberechtigten¹⁰⁵. Die Klage richtet sich somit gegen die im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Person¹⁰⁶. Denn nur dieser Eigentümer kann das Eigentum verschaffen¹⁰⁷. Massgebend für die Sachlegitimation sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Urteiles¹⁰⁸.

Die Berufungsbeklagten 1-5 waren im Zeitpunkt der Erhebung der Klage und sind auch heute noch als Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 im Grundbuch eingetragen. Also sind sie bezüglich der Klage passivlegitimiert. Hervorzuheben ist, dass die Frage, gegen wen die Klage einzureichen ist, von der Frage zu unterscheiden ist, wer Adressat der Ausübungserklärung ist. In den meisten Fällen wird die gleiche Person betroffen sein. Wenn aber *nach* erfolgter Ausübungserklärung ein Eigentümerwechsel stattfindet, ist die Klage gegen den neuen Eigentümer zu richten. Ein allfälliger Streit darüber, ob die Ausübungserklärung - gegenüber dem damaligen Empfänger (im Sinne von Art. 681a Abs. 3 ZGB¹⁰⁹) - gültig ausgesprochen worden ist, betrifft den damaligen Empfänger als nicht

¹⁰² Act. 7 S. 8 f.

¹⁰³ Act. 8 S. 7.

¹⁰⁴ DUSS JACOBI/MARRO, a.a.O. Rz. 13.180; ARTHUR MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 10 zu Art. 665 ZGB.

¹⁰⁵ REY/STREBEL, a.a.O., N. 5 zu Art. 681a ZGB; vgl. auch JONAS RÜEGG, a.a.O., Rz. 1025.

¹⁰⁶ BGE 92 II 147 E. 4 am Schluss, in: Pra 1967 Nr. 3.

¹⁰⁷ BÜSSER/HOTZ, a.a.O., N. 7 S. 731 der Vorbemerkungen zu Art. 50-55 BGG; vgl. auch JONAS RÜEGG, a.a.O., Rz. 1045.

¹⁰⁸ BÜSSER/HOTZ, a.a.O., N. 7 S. 731 der Vorbemerkungen zu Art. 50-55 BGG.

¹⁰⁹ Dazu das Urteil des Bundesgerichts 5A_659/2012 vom 25. Januar 2013 E. 3; anzumerken ist, dass in diesem Fall des Bundesgerichts der Adressat der Ausübungserklärung ebenfalls - wie vorliegend - nicht mit dem gerichtlich Belangten identisch war; Urteil des Bundesgerichts 5A_671/2012 vom 7. März 2013 E. 4.1; vgl. auch ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 3. Aufl. 1975, N. 234 zu Art.

im Grundbuch eingetragenen Eigentümer nicht. Seine Rechtsposition erfährt durch die Folgen einer allfälligen Guttheissung der Klage keine Veränderung.

2.1.3. Passivlegitimation des Berufungsbeklagten 6

Die Vorinstanz hat die Passivlegitimation des Berufungsbeklagten 6 bejaht (vgl. oben unter E. 2.1.2). Der Berufungsbeklagte macht geltend, er sei nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, weshalb ihm die Sachlegitimation fehle¹¹⁰.

Im Anschluss an die Ausführungen unter der vorstehenden Erwägung 2.1.2 erweist sich der Einwand des Berufungsbeklagten 6 als stichhaltig. Er ist nicht Eigentümer des umstrittenen Grundstückes und somit auch nicht passivlegitimiert. Die Klage gegen ihn ist deshalb abzuweisen.

2.1.4. Sachlegitimation bezüglich der Widerklage

Die Vorinstanz und die Parteien haben sich dazu nicht geäußert. Sollte auf die Widerklage eingetreten werden, wäre die Sachlegitimation nicht aufgrund des zwischen dem Berufungskläger und den Berufungsbeklagten 1-5 bestehenden Pachtvertrages (vgl. Erwägung 2.1.1) zu bejahen, sondern wegen des Interesses der beiden genannten Parteien an Feststellungen über das zwischen ihnen bestehende Rechtsverhältnis¹¹¹. Nur am Rande sei erwähnt, dass die Sachlegitimation bezüglich Klage und Widerklage separat beurteilt werden müssen¹¹².

2.2. Vorkaufsrecht des Pächters

2.2.1. Anfängliches Entstehen des Vorkaufsrechts

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräußert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG ein Vorkaufsrecht, wenn (a.) die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des 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. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts kennt das BGG keine Sondervorschriften. Es gilt der für die gesetzlichen Vorkaufsrechte massgebende Art. 681a ZGB (vgl. bezüglich der vertraglichen Vorkaufsrechte die analoge Regelung in

681 aZGB, und TARKAN GÖKSU, in: Amstutz et al [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, N. 5 zu Art. 681a ZGB.

¹¹⁰ Act. 8 S. 7.

¹¹¹ PAUL OBERHAMMER, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], ZPO, 2. Aufl. 2014, N. 3 zu Art. 88 ZPO.

¹¹² Urteil des Bundesgerichts 4C.352/2006 vom 26. Januar 2007 E. 3.2.2.

Art. 216e OR). Mit der Marginalie "Ausübung" sieht Art. 681a ZGB unter anderem vor, dass der Verkäufer die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen muss (Abs. 1), dass der Vorkaufsberechtigte, der sein Recht ausüben will, es innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend machen muss (Abs. 2) und dass der Vorkaufsberechtigte seinen Anspruch innerhalb dieser Frist gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks geltend machen kann (Abs. 3).

Die Vorinstanz hat zu Recht ein gesetzliches Vorkaufsrecht aufgrund der vorliegend gegebenen Voraussetzungen bejaht. Auf die entsprechende Erwägung 2.2 im angefochtenen Entscheid wird ausdrücklich verwiesen. Auf die Rüge der Berufungsbeklagten 1-5¹¹³ - die gesetzliche Mindestpachtdauer von mindestens sechs Jahren für einzelne Grundstücke nach Art. 7 Abs. 1 LPG liege nicht vor - ist nicht einzugehen, weil eine Fortsetzung des bisherigen Pachtvertrags angenommen wird (vgl. oben Erwägung 2.1.1). Festzuhalten ist weiter, dass der Berufungskläger das Vorkaufsrecht nach Art. 681a ZGB mit Schreiben von 31. März 2015¹¹⁴ rechtzeitig gegenüber dem damals im Grundbuch eingetragenen Berufungsbeklagten 6 ausgeübt hat.

2.2.2. Nachträgliches Dahinfallen des Vorkaufsrechts

Bezüglich der Auswirkungen eines einseitig unverbindlichen Kaufvertrages auf das Vorkaufsrecht kann auf die zutreffenden und von keiner Partei kritisierten Ausführungen der Vorinstanz in Erwägung 2.3.4, 2. Abschnitt, des angefochtenen Entscheids verwiesen werden.

Die Berufungsbeklagten 1-5 und der Berufungsbeklagte 6 haben am 29. Juni 2015 einvernehmlich den Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 wegen beidseitigem Grundlagenirrtums mit Wirkung ex tunc als ungültig erklärt¹¹⁵. Die Vorinstanz hat die Tatbestandsvoraussetzungen eines Grundlagenirrtums geprüft und als erfüllt erachtet (vgl. die Erwägungen 2.3.5 f des angefochtenen Entscheids). Die Berufungsbeklagten machen geltend¹¹⁶, die Gültigkeit des Kaufvertrages vom 10. Februar 2015 falle einzig in die Rechtsphäre der Berufungsbeklagten, weshalb der Berufungskläger daraus keine Ansprüche ableiten könne. Dieser Argumentation ist zu folgen. Der Kaufvertrag vom 10. Februar 2010 wurde von den Berufungsbeklagten geschlossen. Der Berufungskläger war nicht Vertragspartei. Die Ungültigerklärung dieses Vertrages erfolgte durch beide Vertragsparteien einvernehmlich. Ein solches Vorgehen ist, wie die Vorinstanz zutref-

¹¹³ Act. 7 S. 13.

¹¹⁴ Vi-act. 2/6.

¹¹⁵ Vi-act. 2/8.

¹¹⁶ Act. 8 S. 8 ff und vi-act. 13 S. 16.

hend ausgeführt hat, zulässig; es bedarf dazu keines Gerichtsverfahrens. Dem Berufungskläger steht es nicht zu, die Erklärungen der Berufungsbeklagten vom 10. Februar 2015 bzw. die Folge dieser Erklärungen anzufechten. Die Privatautonomie der Vertragsparteien ist zu schützen. Aspekte der aus der Privatautonomie fließenden Vertragsfreiheit¹¹⁷ sind die Aufhebungsfreiheit und die Freiheit der Bestimmung der Bindungswirkung. Zudem ist es eine Selbstverständlichkeit, dass ein Vertrag nur für die an ihm beteiligten Parteien Rechte und Pflichten schafft. Der Berufungskläger hat nicht dargelegt, auf welcher gesetzlichen Grundlage eine Anfechtung geschehen könnte. Eine solche ist nicht ersichtlich (Art. 57 ZPO). Anzuführen ist, dass der Berufungskläger nicht ausdrücklich verlangt hat, das Gericht müsse das Vorliegen eines Grundlagenirrtums frei überprüfen; er hat seine Kritik am Vorgehen der Berufungsbeklagten stets mit dem Thema Rechtsmissbrauch verknüpft¹¹⁸.

Folge dieser Überlegung ist, dass es keiner freien Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des Grundlagenirrtums bedarf.

2.2.3. Rechtsmissbräuchliche Berufung auf das nachträgliche Dahinfallen des Vorkaufsrechts?

Zwischen den Parteien ist hingegen unbestritten, dass der Berufungskläger geltend machen kann, die Berufung auf den Grundlagenirrtum sei rechtsmissbräuchlich¹¹⁹.

Die Vorinstanz verneint ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Berufungsbeklagten¹²⁰.

Art. 2 Abs. 2 ZGB gewährt offenbarem Rechtsmissbrauch keinen Rechtsschutz. Ob eine Berechtigung missbräuchlich ausgeübt wird, hängt stets von den Umständen des Einzelfalles ab¹²¹. In Lehre und Rechtsprechung sind Fallgruppen anerkannt worden, in denen typischerweise ein offener Missbrauch vorliegen kann. So wird etwa Rechtsmissbrauch angenommen bei zweckwidriger Verwendung eines Rechtsinstituts zur Verwirklichung von Interessen, die dieses Institut nicht schützen will¹²². Die Beweislast für die Umstände, die auf Rechtsmissbrauch schliessen lassen, trägt derjenige, der sich

¹¹⁷ ARNOLD MARTI, in: Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1998, N. 340 und 343 zu Art. 6 ZGB; vgl. auch Art. 19 Abs. 1 OR.

¹¹⁸ Vgl. etwa vi-act. 1 S. 10 und vi-act. 26 S. 15.

¹¹⁹ Vgl. etwa act. 8 S. 8 f.

¹²⁰ Act. 2/1 =vi-act. 80 S. 26.

¹²¹ BGE 135 III 162 E. 3.3.1 S. 169.

¹²² BGE 135 III 162 E. 3.3.1 S. 169; BGE 128 II 145 E. 2.2 S. 151; Urteil 4A_36/2010 vom 20. April 2010 E. 3.1 betreffend zweckwidrigen Gebrauch des Auskunfts- und Einsichtsrechts nach Art. 697 OR.

auf den Rechtsmissbrauch beruft¹²³. Eine Konkretisierung von Art. 2 Abs. 2 ZGB findet sich in Art. 25 OR. Nach dieser Bestimmung ist die Berufung auf Irrtum unstatthaft, wenn sie Treu und Glauben widerspricht. Die Geltendmachung des Irrtums ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur dann ein Verstoß gegen Treu und Glauben, wenn es sich um eine unnütze Rechtsausübung handelt oder ein krasses Missverhältnis der Interessen besteht¹²⁴. Zu beachten ist auch noch Art. 26 OR, wonach der Irrrende für den durch den Wegfall des Vertrages entstandenen Schaden haftet, wenn er den Irrtum der eigenen Fahrlässigkeit zuzuschreiben hat.

Der Berufungskläger macht geltend, die Berufungsbeklagten hätten Kenntnis vom Pachtverhältnis gehabt, weshalb ihre Berufung auf einen Grundlagenirrtum rechtsmissbräuchlich sei. Vor der ersten Instanz hat er in erster Linie vorgebracht, die Berufungsbeklagten seien von der Grundbuchverwalterin, die den Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 beurkundet habe, ausdrücklich auf das Pachtverhältnis hingewiesen worden. Im Weiteren beruft er sich auf den Umstand, dass den Berufungsbeklagten 1-5 aufgrund des Beschlusses der Bodenrechtskommission vom 29. Oktober 2014, worin festgehalten werde, der Berufungskläger sei Pächter des Grundstücks Nr. 001¹²⁵, ein Wissen über das Pachtverhältnis anzurechnen sei. Dieser Beschluss sei dem Tauschvertrag vom 10. Februar 2015 angeheftet gewesen, worin die Berufungsbeklagten 1-5 eine Verkleinerung des Grundstücks Nr. 001 beschlossen hätten¹²⁶. Weiter zeige die Aufnahme von Ziffer 12 im Kaufvertrag vom 10. Februar 2015¹²⁷ durch die Berufungsbeklagten 1-6 - worin die Verkäufer bestätigen, dass bezüglich des Kaufgrundstücks kein Pachtverhältnis bestehe - dass ihnen bewusst war, dass das Vorhandensein eines Pachtverhältnisses rechtliche Bedeutung erlangen könne¹²⁸. Dieses Verhalten stehe im Widerspruch zur Behauptung der Berufungsbeklagten, es seien Abklärungen zum Bestehen eines Pachtverhältnisses getätigt worden und diese seien negativ ausgefallen. Wenn diese Abklärungen tatsächlich gemacht und die Berufungsbeklagten vom Nichtbestehen des Pachtverhältnisses überzeugt gewesen wären, hätten sie Ziffer 12 nicht in den Kaufvertrag aufnehmen müssen¹²⁹.

Der Berufungskläger bringt - wie dargelegt - in erster Linie vor, die Berufungsbeklagten seien von der Grundbuchverwalterin, die den Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 beurkundet habe, auf das Pachtverhältnis hingewiesen worden. In diesem Zusammenhang

¹²³ BGE 135 III 162 E. 3.3.1 S. 170; BGE 134 III 52 E. 2.1 S. 58 f.

¹²⁴ BGE 132 III 737 E. 1.3, 123 III 200 E. 2b.

¹²⁵ Vi-act. 2/15 S. 2 und 5.

¹²⁶ Act. 1 S. 17 f.

¹²⁷ Vi-act. 2/5 S. 2.

¹²⁸ Act. 1 S. 18 f.

¹²⁹ Act. 1 S. 19.

beruft er sich einzig auf das Zeugnis der Grundbuchverwalterin. Diese hat in ihrer Einvernahme vom 20. März 2017 vor der Vorinstanz ausgesagt, die in Ziffer 12 des Kaufvertrages enthaltene Bestimmung, wonach kein Pachtverhältnis bestehe, stamme von den Vertragsparteien¹³⁰. Sie habe vom Pachtverhältnis nichts gewusst. Wenn die Grundbuchverwalterin vom Pachtverhältnis nichts gewusst hat, konnte sie auch die Parteien nicht entsprechend informieren.

Soweit sich der Berufungskläger auf den Beschluss der Bodenrechtskommission vom 29. Oktober 2014 (in dem der Berufungskläger als Pächter erwähnt ist) beruft, ist durch nichts belegt, dass er von den Berufungsbeklagten 1-5 tatsächlich zur Kenntnis genommen worden ist. Unklar ist, wem der eine Woche nach dem Tod der Erblasserin versandte Beschluss ausgehändigt worden ist. In den Akten finden sich dazu keine Hinweise. Von einer Anfrage bei der Post kann abgesehen werden, weil diese - was notorisch ist - eine Suche nur während längstens 360 Tagen (bei Geschäftskunden mit eigenem Konto) bzw. 180 Tagen (öffentliche Suche) ermöglicht.

Auch der vom Berufungskläger eingelegte Tauschvertrag vom 10. Februar 2015 belegt nicht, dass die Berufungsbeklagten 1-5 Kenntnis vom Pachtverhältnis erlangt haben. Wohl findet sich in der Beilage des Tauschvertrages¹³¹ (zwischen F___ einerseits und den Berufungsbeklagten 1-5 andererseits) der Beschluss der Bodenrechtskommission vom 29. Oktober 2014. In der von den Vertragsparteien visierten bzw. unterzeichneten 11-seitigen öffentlichen Urkunde wird lediglich in Ziffer 13 vermerkt, dass die Zerstückelungsbewilligung durch die Bodenrechtskommission erteilt worden sei. Genauere Angaben fehlen aber. Es bleibt offen, ob die Vertragsparteien den Beschluss der Bodenrechtskommission anlässlich der öffentlichen Beurkundung zu Gesicht bekommen haben oder nicht. Festzustellen ist, dass der Beschluss der Bodenrechtskommission im Anhang des Tauschvertrages von den Vertragsparteien nicht visiert worden ist. Auch im Akt der öffentlichen Beurkundung¹³² findet sich lediglich der Hinweis darauf, dass die Vertragsparteien den *Tauschvertrag* selbst gelesen hätten. Die Beilagen sind nicht erwähnt. Denkbar ist, dass das Grundbuchamt den ihm gemäss Verteiler direkt zugestellten Beschluss der Bodenrechtskommission dem Vertrag beigelegt hat - wie diverse andere Unterlagen auch -, ohne dass die Vertragsparteien davon und insbesondere von den Unterlagen Kenntnis bekamen. Dafür spricht auch, dass die Grundbuchverwalterin am Tag der Unterzeichnung der beiden Verträge den Beschluss

¹³⁰ Vi-act. 66.

¹³¹ Vi-act. 2/15.

¹³² Vi-act. 2/15, S. 10 der öffentlichen Urkunde.

der Bodenrechtskommission nicht mehr angeschaut hat¹³³. Hervorzuheben ist schliesslich, dass die Grundbuchverwalterin im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages keine Kenntnis vom Pachtverhältnis hatte und gemäss ihrer Aussage *im Nachhinein* irritiert war wegen des Beschlusses der Bodenrechtskommission¹³⁴.

Hinsichtlich des Berufungsbeklagten 6 hat sich der Berufungskläger bezüglich der Kenntnisse eines Pachtverhältnisses auf den Beschluss der Bodenrechtskommission vom 29. Oktober 2015¹³⁵ berufen. Dieser Beschluss ist dem Berufungsbeklagten 6 zwar zugegangen, aber erst nach dem Stichtag, dem 10. Februar 2015. Aus ihm kann deshalb bezüglich der vorliegenden Fragestellung nichts abgeleitet werden. Es liegt auf der Hand, dass aus dem Beschluss der Bodenrechtskommission vom 29. Oktober 2014, in dessen Verteiler der Berufungsbeklagten 6 nicht aufgeführt ist, und aus dem Tauschvertrag vom 10. Februar 2015, an dem der Berufungsbeklagte 6 nicht beteiligt gewesen ist, bezüglich des Berufungsbeklagten 6 von vornherein keine Schlüsse gezogen werden können.

Andere Beweise, die den Beweis für ein *Kennen* des Pachtverhältnisses belegen könnten, hat der Berufungskläger nicht angeboten. Unter dem Aspekt der Untersuchungsmaxime ist festzustellen, dass es keine Gründe zur Annahme gibt, die Beweisangebote des Berufungsklägers seien unvollständig, denn aufgrund der Parteibehauptungen und der Akten bestehen keine Hinweise auf weitere einschlägige Beweismittel.

Aus einigen Formulierungen in den Rechtsschriften des Berufungsklägers könnte geschlossen werden, der Berufungskläger berufe sich zusätzlich auf einen fahrlässigen Irrtum. Dem steht entgegen, dass der Berufungskläger als Reaktion auf ein entsprechendes Vorbringen des Berufungsbeklagten 6¹³⁶ einen fahrlässigen Irrtum *ausdrücklich* verneint hat¹³⁷. Dabei ist er zu behaften. Anzuführen ist folgendes: Allein die Tatsache, dass der Irrende den Irrtum der eigenen Fahrlässigkeit zuzuschreiben hat, genügt nicht, um den Schluss zu rechtfertigen, die Berufung auf den Irrtum verstosse im Sinne von Art. 25 OR gegen Treu und Glauben; denn sonst verlöre Art. 26 OR, der den fahrlässig Irrenden grundsätzlich zum Ersatz des aus dem Dahinfallen des Vertrages

¹³³ Vi-act. 66 S. 5.

¹³⁴ Vi-act. 66 S. 4 unten.

¹³⁵ Vi-act. 16/2.

¹³⁶ Vi-act. 15 S. 10.

¹³⁷ Vi-act. 20 S. 26.

erwachsenen Schadens verpflichtet, seine Bedeutung¹³⁸. Immerhin hat das Bundesgericht die Berufung auf Irrtum als treuwidrig angesehen, als sich bei einer Erbausschlagung die Erbin in einem Irrtum über die Höhe des Nachlasses befand, weil sie sich nicht die Mühe gemacht hatte, die Dokumente, *welche sich in ihren Händen befunden hatten*, zu studieren¹³⁹. Vorliegend ist aber gerade nicht nachgewiesen, dass die Berufungsbeklagten über Unterlagen, welche das Pachtverhältnis belegt hätten, verfügten.

Weil der Berufungskläger die Beweislast für den Rechtsmissbrauch trägt, wirkt sich die Beweislosigkeit zu seinen Ungunsten aus. Die Berufung der Berufungsbeklagten auf Grundlagenirrtum erweist sich als nicht rechtsmissbräuchlich und damit als beachtlich. Mithin ist die Klage des Berufungsklägers - soweit auf sie eingetreten werden konnte - abzuweisen.

2.3. Widerklage

Mit Blick auf die Ausführungen in den Erwägungen 1.7 und 1.11 hat die Abweisung der Klage zur Folge, dass eine Beschwer des Berufungsklägers bezüglich der Anfechtung von Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids und ein Interesse der Berufungsbeklagten 1-5 an der Widerklage zu bejahen sind. In Erwägung 2.1.1 wurde sodann festgestellt, dass zwischen den Berufungsbeklagten 1-5 und dem Berufungskläger ein Pachtverhältnis am Grundstück Nr. 001 besteht. Daraus folgt ohne weiteres, dass die Widerklage entsprechend dem Berufungsantrag des Berufungsklägers abzuweisen ist.

3. Prozesskosten

3.1. Verteilung

Gemäss Art. 106 ZPO sind die Prozesskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Hat keine der Parteien vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach Ausgang des Verfahrens verteilt.

Die Feststellungen der Vorinstanz zum Mass des Obsiegens und Unterliegens haben mit Blick auf die Streitwerte von Klage und Widerklage grundsätzlich nach wie vor Gültigkeit. Indessen erscheint es angebracht zu berücksichtigen, dass die Abweisung der Widerklage wirtschaftlich und faktisch für den Berufungskläger mehr bedeutet als das Nichteintreten auf die Widerklage. Dies rechtfertigt, die Prozesskosten dem Berufungskläger

¹³⁸ BGE 91 II 271 E. 3, INGBORG SCHWENZER, Basler Kommentar, OR I, 6. Aufl. 2015, N. 3 zu Art. 25 OR; AHMET KUT, in: Amstutz et al [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, N. 3 zu Art. 25 OR; BRUNO SCHMIDLIN, Berner Kommentar, 2013, N. 9 zu Art. 25 OR.

¹³⁹ Urteil des Bundesgerichts 5A_594/2009 vom 20. April 2010 E. 4; vgl. auch AHMET KUT, a.a.O., N. 4 am Schluss zu Art. 25 OR.

zu 9/10 und den Berufungsbeklagten 1-5 zu 1/10 aufzuerlegen. Der Berufungsbeklagte 6 hat keine Kosten zu übernehmen.

3.2. Entscheidgebühr

Gestützt auf Art. 96 ZPO in Verbindung mit Art. 16 Gebührenordnung (bGS 233.3) wird die Gebühr für den vorliegenden Entscheid auf Fr. 1'000.-- festgesetzt.

3.3. Parteientschädigung

Hinsichtlich der Parteientschädigung wird bei nur teilweisem Obsiegen nach der von den ausserrhodischen Gerichten angewendeten Methode von der Kostenrechnung der mehrheitlich obsiegenden Partei ausgegangen. Davon ist ihr eigener Kostenanteil zweifach abzuziehen; die Differenz zum Rechnungsbetrag ist ihr zu erstatten¹⁴⁰. Im vorliegenden Fall führt das zu einem Anspruch der Berufungsbeklagten 1-5 auf Ersatz von (9/10 minus 1/10 =) 8/10 ihrer Kosten. Dem Berufungsbeklagten 6 sind die vollen Kosten zu ersetzen.

Bezüglich der Höhe der Entschädigungen ist nach Art. 105 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 96 ZPO der ausserrhodische Anwaltstarif (AT, bGS 145.53) massgebend. Für das erstinstanzliche Verfahren ist auf die im Berufungsverfahren unbestritten gebliebene Festlegung durch die Vorinstanz abzustellen. Diese hat den Anspruch der Berufungsbeklagten 1-5 mit Fr. 6'683.30 und denjenigen des Berufungsbeklagten 6 mit Fr. 6'605.65 beziffert (jeweils inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer). Die Kostennoten der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten¹⁴¹ für das Berufungsverfahren erweisen sich als tarifkonform¹⁴². Mithin hat der Berufungskläger die Berufungsbeklagten 1-5 mit Fr. 7'753.35¹⁴³ und den Berufungsbeklagten 6 mit Fr. 10'829.10¹⁴⁴ für die Verfahren vor beiden Instanzen zu entschädigen.

¹⁴⁰ HANS SCHMID, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], ZPO, 2. Aufl. 2014, N. 4 zu Art. 106 ZPO; RÜEGG/RÜEGG, in: Basler Kommentar ZPO, 2. Aufl. 2013, N. 8 zu Art. 106 ZPO.

¹⁴¹ Act. 16 und 17.

¹⁴² Act. 16 und 17.

¹⁴³ 8/10 von (Fr. 6'683.30 + Fr. 3'008.40 =) Fr. 9'691.70.

¹⁴⁴ Fr. 6'605.65 + Fr. 4'223.45.

Dispositiv

1. In teilweiser Gutheissung der Berufung wird der Entscheid der Einzelrichterin des Kantonsgerichts im Verfahren ER2 15 256 vom 6. Juli 2017 aufgehoben.
2.
 - a) Auf die klägerischen Rechtsbegehren 1 bis 3 wird nicht eingetreten.
 - b) Das klägerische Rechtsbegehren 4 wird abgewiesen.
 - c) Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Die Gerichtskosten, bestehend aus
 - Fr. 200.-- Kosten des Schlichtungsverfahrens
 - Fr. 1'200.-- Entscheidgebühr 1. Instanz
 - Fr. 1'000.-- Entscheidgebühr 2. Instanz
 - Fr. 2'400.-- insgesamt,werden zu 9/10 (Fr. 2'160.--) dem Berufungskläger und zu 1/10 (Fr. 240.--) den Berufungsbeklagten 1-5 auferlegt. Die vom Berufungskläger geleisteten Vorschüsse von Fr. 2'300.-- werden angerechnet, so dass die Berufungsbeklagten 1-5 der Gerichtskasse noch Fr. 100.-- zu bezahlen haben. Dem Berufungskläger wird für Fr. 140.-- das Rückgriffsrecht auf die Berufungsbeklagten 1-5 eingeräumt.
4. Der Berufungskläger wird verpflichtet, für die Verfahren vor erster und zweiter Instanz den Berufungsbeklagten 1-5 eine Parteientschädigung von Fr. 7'753.35 und dem Berufungsbeklagten 6 eine solche von Fr. 10'829.10 (jeweils inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

5. **Rechtsmittel:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 72 ff. Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110). Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gegeben (Art. 113 ff. BGG). In beiden Fällen ist die Beschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG). Der Streitwert beträgt Fr. 19'918.--.

6. Zustellung am 21.03.2018 an:

- RA AA____, mit GU
- RA BB____, mit GU
- RA CC____, mit GU
- Vorinstanz, interne Post

Der Einzelrichter:

lic. iur. Walter Kobler