

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_345/2012

Urteil vom 20. September 2012
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichter L. Meyer, von Werdt,
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte
X. _____,
vertreten durch Advokat Reto Gantner,
Beschwerdeführer,

gegen

Y. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Caspar Baader,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Grundstück,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 13. März 2012.

Sachverhalt:

A.
Mit Kaufvertrag vom 7. Dezember 2005 erwarb Y. _____ die Parzelle Nr. 480 (xxx), zum Preis von Fr. 73'200.--, umfassend 20'913 m² Wiese, Acker und Gehölz. Er wurde am 10. Januar 2006 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. X. _____ erklärte am 30. Januar 2006 gegenüber dem Grundbuchamt, er übe an der Parzelle Nr. 480 das Vorkaufsrecht des Pächters gemäss Art. 47 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) aus und sei demzufolge als Eigentümer im Grundbuch einzutragen. Y. _____ bestritt das Vorkaufsrecht und stimmte der Eintragung von X. _____ als Eigentümer nicht zu. Das Grundbuchamt wies das Gesuch von X. _____ um Eintragung im Grundbuch als Eigentümer der Parzelle Nr. 480 ab.

B.
X. _____ (Beschwerdeführer) klagte am 14./17. Dezember 2007 auf Zuweisung des Eigentums und auf Eintragung im Grundbuch als Eigentümer der Parzelle Nr. 480. Y. _____ (Beschwerdegegner) schloss auf Abweisung der Klage. Es wurde ein Gerichtsgutachten eingeholt. Das Bezirksgericht G. _____ wies die Klage ab (Urteil vom 17. Mai 2011). Der Beschwerdeführer legte dagegen eine Berufung ein mit dem Begehren, es sei festzustellen, dass er zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt habe. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft wies die Berufung ab (Entscheid vom 13. März 2012).

C.
Mit Eingabe vom 10. Mai 2012 erneuert der Beschwerdeführer vor Bundesgericht zur Hauptsache sein Feststellungsbegehren. Es sind die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden. Der Beschwerdeführer hat mit persönlichem Schreiben vom 16./19. Juli 2012 die von seinem Rechtsvertreter erhobene Beschwerde ergänzt und weitere Belege eingereicht.

Erwägungen:

1.

Zur Zulässigkeit der Beschwerde ergibt sich Folgendes:

1.1 Der angefochtene Entscheid betrifft die Voraussetzungen für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts (Art. 47 BGG) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG; vgl. BGE 129 III 693 E. 3 S. 695) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit (vgl. Urteil 5C.104/2004 vom 18. August 2004 E. 1.1), deren Streitwert bei einem Vorkaufspreis von Fr. 73'200.-- den gesetzlichen Mindestbetrag übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG; vgl. BGE 97 II 277 E. 1 S. 280). Er ist kantonal letztinstanzlich (Art. 75 BGG), lautet zum Nachteil des Beschwerdeführers (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG).

1.2 Als zivilrechtlicher Natur gelten unter anderem die Fragen, ob die objektiven und subjektiven Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt sind (vgl. BGE 129 III 693 E. 3 S. 695). Die Zivilgerichte dürfen dabei über das streitige Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGG vorfrageweise entscheiden, solange die hierfür zuständigen Verwaltungsbehörden im konkreten Fall noch keinen rechtskräftigen Entscheid, z.B. eine Feststellungsverfügung (Art. 84 BGG), getroffen haben (vgl. BGE 129 III 186 E. 2.3 S. 191 f.). Zur Frage der Erwerbsbewilligung gemäss Art. 61 ff. BGG hat ein Verfahren stattgefunden. Das Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, hat entschieden, dass der Beschwerdeführer ein Selbstbewirtschafter ist und ihm deshalb die Erwerbsbewilligung nicht verweigert werden darf (Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG). Ob der landwirtschaftliche Betrieb des Beschwerdeführers ein Gewerbe darstellt, hat das Kantonsgericht als Beschwerdeinstanz (Art. 90 Abs. 1 lit. f BGG) dabei ausdrücklich der Beurteilung durch die Zivilgerichte vorbehalten (E. 3.2.3 S. 9 f. des Urteils vom 10. Oktober 2007, Beilage zu act. 47 der bezirksgerichtlichen Akten). Über das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes durften die Zivilgerichte somit vorfrageweise entscheiden.

1.3 Gleichwohl hat kein Anlass bestanden, eine "Gewerbefeststellung" zu treffen, wie der Beschwerdeführer sie auch vor Bundesgericht beantragt. Der Entscheid über Vorfragen erfolgt in den Urteilsabwägungen und ohne Rechtskraftwirkung (vgl. BGE 90 II 158 E. 3 S. 161; 137 III 8 E. 3.3.1 S. 13), um damit widersprechenden Urteilen im Hinblick auf später allenfalls von den Verwaltungsbehörden zu erteilende Bewilligungen vorzubeugen (vgl. BGE 129 III 186 E. 2.3 S. 191 f.). Sollte das Bundesgericht das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes bejahen und die Sache zur Prüfung der bisher nicht beurteilten weiteren Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts an die kantonalen Gerichte zurückweisen, hätten diese die rechtliche Beurteilung, mit der die Rückweisung begründet wird, ihrer Entscheidung zugrunde zu legen (vgl. BGE 135 III 334 E. 2 S. 335). Einer urteils-mässigen Feststellung des Bundesgerichts bedarf es nicht, so dass auf das entsprechende Begehren des Beschwerdeführers nicht einzutreten ist. Hingegen genügt der blosserückweisungsantrag, da die kantonalen Gerichte nicht alle Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft haben und das Bundesgericht deshalb selbst im Falle einer Gutheissung der Beschwerde kein Sachurteil fällen könnte (Art. 42 Abs. 1 BGG; vgl. BGE 133 III 489 E. 3.1).

1.4 Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers hat die Beschwerde mit Eingabe vom 10. Mai 2012 innert Frist am 11. Mai 2012 elektronisch zugestellt (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 Abs. 2 BGG). Die vom Beschwerdeführer persönlich verfasste Beschwerdeergänzung mit Belegen vom 16./19. Juli 2012 ist indessen nach Ablauf der Beschwerdefrist beim Bundesgericht eingelangt und - von der hier nicht gegebenen Ausnahme gemäss Art. 43 BGG - unzulässig (vgl. BGE 135 I 19 E. 2.2 S. 21; 136 I 229 E. 4.2 S. 235).

1.5 Mit den erwähnten Vorbehalten kann auf die Beschwerde eingetreten werden. Weitere formelle Einzelfragen sind im Sachzusammenhang zu erörtern.

2.

Mit Blick auf die Einreichung der Klage am 14./17. Dezember 2007 hat für das ganze erstinstanzliche Verfahren das bisherige kantonale Prozessrecht (ZPO/BL) gegolten. Das erstinstanzliche Urteil ist am 17. Mai 2011 ergangen, so dass das Kantonsgericht für das Rechtsmittelverfahren die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) anzuwenden hatte (Art. 404 Abs. 1 und Art. 405 Abs. 1 ZPO). Die Prüfung von prozessualen Fragen des erstinstanzlichen Verfahrens musste nach bisherigem kantonalem Verfahrensrecht erfolgen (vgl. BGE 138 I 1 E. 2.1 S. 3). Sie hat das Expertiseverfahren (§§ 149-158 ZPO/BL) und das Novenrecht (§ 120 ZPO/BL) betroffen. Das Kantonsgericht hat sich mit den Verfahrensrügen des Beschwerdeführers befasst und

nicht beanstandet, dass das Bezirksgericht die Ergänzungsfragen des Beschwerdeführers an den Gerichtsgutachter vom 1. April 2010 teilweise nicht zugelassen und die nach Schluss des Schriftenwechsels erfolgte Eingabe des Beschwerdeführers vom 22. November 2010 mit den beigelegten Privatgutachten als verspätet aus dem Recht gewiesen hat (E. 5 S. 15 ff. des angefochtenen Entscheids). Die Anwendung des kantonalen Zivilprozessrechts kann das Bundesgericht auf Verletzung

verfassungsmässiger Rechte, namentlich auf Willkür hin überprüfen (Art. 95 BGG; vgl. BGE 134 III 379 E. 1.2 S. 382/383; 138 V 67 E. 2.2 S. 69), wenn und soweit entsprechende Rügen erhoben und begründet werden, d.h. klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt wird, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt sein sollen (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 134 I 83 E. 3.2 S. 88; 137 II 305 E. 3.3 S. 310). Der Beschwerdeführer erhebt keinerlei Rügen dagegen, dass die kantonalen Gerichte einen Teil seiner Vorbringen für unzulässig erklärt haben. Soweit er in der Sache gleichwohl darauf zurückkommt und seine Einwände (stillschweigend) mit den für unzulässig erklärten Vorbringen begründet, ist er nicht zu hören (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG; BGE 123 III 292 E. 5 S. 302 und 485 E. 1 S. 487; Urteil 5A_539/2007 vom 4. Januar 2008 E. 2.3, in: Pra 97/2008 Nr. 77 S. 518).

3.

Die Parzelle Nr. 480 ("xxx") ist ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von Art. 6 BGG und war im Zeitpunkt ihrer Veräusserung an den Beschwerdeführer verpachtet. Als Pächter steht dem Beschwerdeführer das gesetzliche Vorkaufsrecht unter anderem dann zu, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt (Art. 47 Abs. 2 lit. b BGG). Diese Voraussetzung haben die kantonalen Gerichte verneint. Zur Klärung der Frage, ob der vom Beschwerdeführer bewirtschaftete Betrieb als landwirtschaftliches Gewerbe gelten kann, haben sie sich auf ein Gerichtsgutachten vom 2./4. Februar 2010 mit Ergänzungen vom 3. Mai 2010 gestützt.

3.1 Für die Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, ist nach der Rechtsprechung der Zeitpunkt massgebend, in dem der Beschwerdeführer das Vorkaufsrecht ausgeübt hat, was am 30. Januar 2006 geschehen ist (Urteil 5C.104/2004 vom 18. August 2004 E. 2.2, in: ZBGR 86/2005 S. 359). Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes bestimmt sich deshalb nach Art. 7 Abs. 1 BGG in der bis zur BGG-Revision von 2007/08 gültigen Fassung vom 20. Juni 2003 in Kraft ab 1. Januar 2004 (AS 2003 4123; vgl. Art. 95a i.V.m. Art. 94 Abs. 4 BGG) und nach Art. 7 Abs. 2-5 BGG in der seit Inkrafttreten am 1. Januar 1994 unveränderten Fassung (AS 1993 1410 S. 1412 f.).

3.2 Laut Art. 7 Abs. 1 BGG von 2003/04 gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft nötig sind. Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, ist gemäss Art. 7 Abs. 4 lit. b BGG die Möglichkeit zu berücksichtigen, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind. Die Ermittlung des Arbeitsaufwandes kann sich bei einem eher kleinen Landwirtschaftsbetrieb als schwierig erweisen und macht die Einholung eines Sachverständigengutachtens notwendig (Urteil 5A.19/2003 vom 17. Oktober 2003 E. 4.2, in: ZBGR 85/2004 S. 280). Ein Gutachten erfordert in der Regel auch die Beurteilung der Frage, mit welchem Aufwand fehlende betriebsnotwendige Gebäude erstellt und inwiefern die entsprechenden Aufwendungen vom Betrieb getragen werden können (vgl. BGE 135 II 313 E. 5.2.1 S. 322).

3.3 Soweit das Kantonsgericht angenommen hat, das einzuholende Gerichtsgutachten sei ein auf seine Schlüssigkeit zu prüfendes "Rechtsgutachten" (E. 2.2 S. 11 des angefochtenen Entscheids), könnte der Auffassung nicht beigetreten werden. Rechts- und Tatfragen sind auch in der Anwendung des BGG zu unterscheiden.

3.3.1 Der gerichtliche Experte teilt dem Gericht aufgrund seiner Sachkunde entweder Erfahrungs- oder Wissenssätze seiner Disziplin mit, erforscht für das Gericht erhebliche Tatsachen oder zieht sachliche Schlussfolgerungen aus bereits bestehenden Tatsachen. Er ist Entscheidungsgehilfe des Gerichts, dessen Wissen er durch besondere Kenntnisse aus seinem Sachgebiet ergänzt. Die Beweiswürdigung und die Beantwortung der sich stellenden Rechtsfragen bleibt in jedem Fall die Sache des Gerichts (vgl. Urteil 5A.21/1994 vom 31. Mai 1995 E. 4a, in: BIAR 1997 S. 188, nicht veröffentlicht in BGE 121 III 274, mit Hinweis auf BGE 118 Ia 144).

3.3.2 Rechtsfragen betreffen im vorliegenden Zusammenhang die Beurteilungen, nach welcher Methode der für die Bewirtschaftung des Betriebes erforderliche Arbeitsaufwand zu ermitteln ist (z.B.

BGE 121 III 274 E. 3b S. 277), wie der Futterertrag richtig berechnet wird (z.B. BGE 137 II 182 E. 2.3, nicht veröffentlicht) und ob die Wohn-, Stall-, und Lagerräume objektiv als Lebensraum für den Betriebsleiter und seine Familie und als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion angemessen sind (z.B. BGE 135 II 313 E. 5.2.3 S. 323; Urteil 5A.15/2002 vom 27. September 2002 E. 4.2).

3.3.3 Vom Gerichtsgutachter zu klärende Tatfragen sind im vorliegenden Zusammenhang hingegen die Feststellungen zum Viehbestand und zu den Angaben auf den Betriebsdatenblättern (z.B. Urteil 2C_876/2008 vom 14. Juli 2009 E. 2.2, in: ZBGR 92/2011 S. 387), zum Vorhandensein der erforderlichen Gerätschaften (z.B. Urteil 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009 E. 2.3, in: ZBGR 93/2012 S. 204), zum baulichen Zustand und zur Gebrauchsfähigkeit der Wohnungen und Stallungen sowie zur Nutzbarkeit und Bebaubarkeit des landwirtschaftlichen Bodens (z.B. BGE 135 II 313 E. 5.2.2 S. 322 f.) und zur Haltung von Mutterkühen (z.B. Urteil 5A.21/1994 vom 31. Mai 1995 E. 4b, in: BIAR 1997 S. 188 f., nicht veröffentlicht in BGE 121 III 274).

3.4 Mangels Sondervorschriften wie z.B. im Falle der Ertragswertschätzung unterliegt das Gutachten der freien gerichtlichen Beweiswürdigung, die das Bundesgericht auf Willkür hin überprüft. In Fachfragen darf das Gericht nur aus triftigen Gründen von einem Gerichtsgutachten abweichen. Es hat zu prüfen, ob sich aufgrund der übrigen Beweismittel und der Vorbringen der Parteien ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit der gutachterlichen Darlegungen aufdrängen. Erscheint ihm die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten als zweifelhaft, hat das Gericht nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben. Das Abstellen auf eine nicht schlüssige Expertise bzw. der Verzicht auf die gebotenen zusätzlichen Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweiswürdigung verstossen (vgl. BGE 138 III 193 E. 4.3.1 S. 198 f.; Urteil 5A.21/1994 vom 31. Mai 1995 E. 4a, in: BIAR 1997 S. 188, nicht veröffentlicht in BGE 121 III 274).

3.5 Gestützt auf das Gerichtsgutachten ist das Kantonsgericht davon ausgegangen, dass es sich beim Betrieb des Beschwerdeführers im Januar 2006 nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe gehandelt habe, weil eine landesübliche Bewirtschaftung des Betriebs 0.466 statt 0.75 einer Standardarbeitskraft erfordere, und dass der Betrieb die Aufwendungen, um die für eine ortsübliche Bewirtschaftung fehlenden Gebäude zu erstellen, instand zu setzen, umzubauen oder zu ersetzen, nicht zu bestreiten vermöge. Gegen die Beurteilung dieser beiden Fragen richtet sich die Beschwerde.

4.

Das Kantonsgericht hat angenommen, der Betrieb des Beschwerdeführers erfordere am massgeblichen Stichtag (30. Januar 2006) 0.466 einer Standardarbeitskraft und erreiche damit die für ein landwirtschaftliches Gewerbe vorausgesetzten 0.75 einer Standardarbeitskraft nicht (vgl. Art. 7 Abs. 1 BGG von 2003/04).

4.1 Gemäss Art. 7 Abs. 1 BGG legt der Bundesrat die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest. Gemäss Art. 2a Abs. 1 der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) gelten für die Festlegung der Betriebsgrösse nach Standardarbeitskräften (SAK) die Faktoren von Art. 3 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998. Ergänzend sind die - hier nicht weiter interessierenden - in Art. 2a Abs. 2 VBB bestimmten Faktoren und Zuschläge zu berücksichtigen.

4.2 Die Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV, SR 910.91) umschreibt in Art. 3 Abs. 1 die Standardarbeitskraft (SAK) als eine Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitszeitbedarfs mit Hilfe standardisierter Faktoren. Berechnungsfaktoren sind die "Landwirtschaftliche Nutzfläche" (Art. 3 Abs. 2 lit. a Ziff. 1-3 LBV) und die "Nutztiere" (Art. 3 Abs. 2 lit. b Ziff. 1-4 LBV) sowie verschiedene "Zuschläge" (Art. 3 Abs. 2 lit. c Ziff. 1-4 LBV). Für die Berechnung der Standardarbeitskraft (SAK) eines Betriebs werden die bei landesüblicher Bewirtschaftung vorhandenen Nutzflächen (in Hektaren/ha) und die gehaltenen Nutztiere (in Grossvieheinheiten/GVE) je mit den entsprechenden Faktoren multipliziert und anschliessend unter Hinzurechnung allfälliger Zuschläge (z.B. für Hanglagen) addiert (vgl. DONZALLAZ, *Traité de droit agricole suisse*, T. 2, 2006, N. 2632-2635 S. 381 ff.; für ein anschauliches Beispiel: HOFER, in: *Das bäuerliche Bodenrecht*, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, N. 42d zu Art. 7 BGG). Ein landwirtschaftlicher Betrieb erreicht somit 0.75 einer Standardarbeitskraft und ist danach ein landwirtschaftliches

Gewerbe, wenn er - ohne Viehhaltung und ohne Spezialkulturen - rund 27 ha landwirtschaftliche Nutzfläche umfasst (x 0.028; Art. 3 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 LBV) oder wenn 10 ha Wiese genutzt (x 0.028;

Art. 3 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 LBV) und 11 Milchkühe gehalten werden (x 0.043; Art. 3 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 27 Abs. 2 LBV und den Faktoren für die Umrechnung des Tierbestandes in Grossvieheinheiten im Anhang der LBV; vgl. JEAN-MICHEL HENNY, *L'entreprise agricole au sens du droit foncier rural et du droit du bail à ferme agricole*, BIAR 2003 S. 133 ff., S. 141 f. Ziff. 2.2.4, und DERS., *Questions choisies en matière de droit foncier rural*, ZBGR 87/2006 S. 237 ff., S. 248 f.).

4.3 Gemäss den Feststellungen des Gerichtsgutachters befindet sich der Wohnteil des Hauptgebäudes in einem mittleren Zustand, während der Ökonomieteil mit Stallungen sowie Futter- und Streulager baufällig ist (teilweise eingebrochenes Dach, eingestürzte Hocheinfahrt usw.) und nicht mehr genutzt werden kann. Danach ist Viehwirtschaft nicht möglich und werden seit Winter 2003/2004 keine Nutztiere mehr gehalten. Für den Futterbau sind laut Gutachten funktionsfähige oder mit verhältnismässigem Aufwand reparierbare Geräte und Maschinen vorhanden. Gestützt darauf hat das Kantonsgericht dafürgehalten, am massgeblichen Stichtag sei eine Nutztierhaltung nicht möglich gewesen und bei einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 9.53 ha (x 0.028; Art. 3 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 LBV) und Zuschlägen (Art. 3 Abs. 2 lit. c Ziff. 1 und 4 LBV) sei von 0.466 SAK auszugehen. Damit werde das SAK-Kriterium für ein landwirtschaftliches Gewerbe von 0.75 nicht erfüllt (E. 2.3 S. 11 f. des angefochtenen Entscheids mit Hinweis auf die SAK-Berechnungen im Anhang 2 des Gerichtsgutachtens und den Ergänzungsbericht in act. 282 ff. der bezirksgerichtlichen Akten).

4.4 Dass am 30. Januar 2006 (Stichtag; vgl. E. 3.1 hievor) nur mehr eine viehlose Bewirtschaftung des Betriebs möglich gewesen ist, hat der Beschwerdeführer bereits vor Kantonsgericht anerkannt. Er hat indessen geltend gemacht, es seien die Arbeitsleistungen für die Nutztiere zweier benachbarter Bauern (0.144 SAK bzw. 0.192 SAK) sowie seine für Nutztiere getätigte Futtergewinnung auf 1 ha (0.048 SAK) hinzuzurechnen. Der Beschwerdeführer erneuert diesen Einwand vor Bundesgericht. Entscheidend sei, was der Betrieb hergebe. Futtergewinnung durch den Beschwerdeführer oder Drittländwirte für Rindvieh sei landesüblich und deshalb in der Berechnung der Standardarbeitskraft zu berücksichtigen (S. 6 f. Ziff. 5 der Beschwerdeschrift). Der Einwand ist unbehelflich. Wie bereits das Kantonsgericht zutreffend dargelegt hat (E. 2.3 S. 12), kann Futtergewinnung nicht zum Faktor für Nutztiere von 0.043 SAK pro GVE eingesetzt werden (Art. 3 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 LBV), sondern nur zum Faktor für landwirtschaftliche Nutzflächen von 0.028 SAK pro ha (Art. 3 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 LBV), selbst wenn das gewonnene Futter tatsächlich von Grossvieh gefressen werden sollte. Denn bei einem viehlosen Betrieb, auf dem keine bzw. hier keine nutzbaren Ställe vorhanden sind, ist auf die Fläche allein abzustellen (HOFER, a.a.O., N. 107 Abs. 5 zu Art. 7 BGG; vgl. DONZALLAZ, Kommentar zu BGE 129 III 693, AJP 2004 S. 602 ff., S. 604/605; BGE 137 II 182 E. 3.2.4.3 S. 190, wonach die Stallkapazität und die gleichzeitig anwendbaren gewässerschutzrechtlichen - allenfalls zusätzlichen umweltschutz- und tierschutzrechtlichen - Normen zu berücksichtigen sind). In diesem Sinne darf der (höhere) Berechnungsfaktor für Nutztiere nur angewendet werden, wenn die Nutztiere auf dem Betrieb selbst gehalten werden. Da diese Voraussetzung für den Betrieb des Beschwerdeführers im massgebenden Zeitpunkt unstrittig nicht erfüllt war, ist die Berechnung der Standardarbeitskraft korrekt nach den Faktoren für die landwirtschaftliche Nutzfläche (Art. 3 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 LBV) mit Zuschlägen (Art. 3 Abs. 2 lit. c LBV) erfolgt.

4.5 Die Beschwerde ist aus den dargelegten Gründen abzuweisen, soweit sie sich gegen die Berechnung der für die landesübliche Bewirtschaftung am 30. Januar 2006 nötigen Standardarbeitskraft und damit gegen die Verneinung eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Art. 7 Abs. 1 BGG von 2003/04 richtet.

5.

Mit Blick auf den Zustand der landwirtschaftlichen Gebäude hat sich die Frage gestellt, ob die Möglichkeit besteht, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, und ob die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind (vgl. Art. 7 Abs. 4 lit. b BGG). Das Kantonsgericht hat die Frage verneint (E. 2.4 S. 12 ff. des angefochtenen Entscheids). Der Beschwerdeführer wendet ein, die Beurteilung sei bundesrechtswidrig (S. 4 ff. Ziff. 3 und 4 der Beschwerdeschrift).

5.1 Wie bereits erwähnt (E. 3.2), sind die Zivilgerichte in dieser Frage angesichts des grossen Beurteilungsspielraums nachgerade gezwungen, auf das Wissen eines Sachverständigen zurückzugreifen (vgl. DONZALLAZ, a.a.O., [droit agricole] N. 2557 S. 355 f.). Der Gerichtsgutachter hat somit eine wesentliche Rolle (vgl. HENNY, a.a.O., S. 137 [BIAR] bzw. S. 247 [ZBGR]), trägt aber auch eine grosse Verantwortung (vgl. HOFER, a.a.O., N. 119 zu Art. 7 BGG).

5.2 Gemäss dem Gerichtsgutachten kommt für den Betrieb des Beschwerdeführers als ortsübliche Bewirtschaftungsform nur die Mutterkuhhaltung in Frage, wobei mit einem Viehbestand von 17 Mutterkühen mit Kälbern (= 16.49 GVE) die Futterbasis des Betriebs ausgeschöpft wird, die Düngerbelastung deutlich unter dem gesetzlichen Grenzwert bleibt und 0.961 SAK erreicht werden kann. Nach den Feststellungen im Gerichtsgutachten betragen die Kosten für den Wohnteil des Gebäudes rund Fr. 280'000.-- (Sanierung) bzw. Fr. 467'500.-- (Neubau), für den unausweichlichen Neubau eines Kuhstalles für 17 Mutterkühe mit Kälbern Fr. 360'000.-- (= Fr. 21'200.-- pro Mutterkuhplatz), für den Neubau einer Remise Fr. 100'000.-- und für die Anschaffung bzw. Reparatur von Maschinen und Geräten Fr. 30'000.-- sowie für den Neustart mit Mutterkühen Fr. 51'000.-- (Tierkapital). Das Kantonsgericht hat keinen Grund gesehen, von den gutachterlichen Annahmen und Feststellungen abzuweichen. Es ist davon ausgegangen, Investitionen in diesem Umfang seien für den landwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers nicht tragbar.

5.3 Der Beschwerdeführer bestreitet auch vor Bundesgericht nicht, dass die Mutterkuhhaltung ein landes- bzw. ortsübliches und für seinen Betrieb objektiv geeignetes Bewirtschaftungskonzept bedeutet. Streitig ist, wie vor Kantonsgericht, die Zahl der Mutterkühe. Der Beschwerdeführer will nur 10 Mutterkühe mit Kälbern halten und dafür einen Teil der Nutzfläche zur Futtergewinnung einsetzen und das Futter verkaufen (S. 4 f. Ziff. 3 der Beschwerdeschrift). Einen triftigen Grund für ein Abweichen vom Gerichtsgutachten durfte das Kantonsgericht indessen willkürfrei verneinen. Denn auch das verspätet eingereichte Privatgutachten des Beschwerdeführers, das ein ausgewiesener Kenner und Kommentator des bäuerlichen Bodenrechts erstattet hat, geht davon aus, dass eine landesübliche Bewirtschaftung vorliegt, wenn auf dem Betrieb des Beschwerdeführers 15 Mutterkühe bzw. 15 GVE gehalten werden (Beilage 2 zur Eingabe vom 22. November 2011 im bezirksgerichtlichen Verfahren, Berechnung 2). Die Voraussetzung "landesüblich" (Art. 7 Abs. 1 BGG) ist auch in Anwendung von Art. 7 Abs. 4 lit. b BGG zu beachten (vgl. HOFER, a.a.O., N. 113 zu Art. 7 BGG) und verdeutlicht, dass es um eine objektivierte Betrachtungsweise geht und dass für die

Berücksichtigung der Absichten des Betreibers bzw. Übernehmers als subjektives Element kein Raum mehr bleibt (vgl. HOFER, a.a.O., N. 101a und N. 101b zu Art. 7 BGG, mit Hinweisen; seither: BGE 137 II 182 E. 3.1.3 S. 186).

5.4 Ungeachtet der Zahl von Mutterkühen ist letztlich entscheidend, ob der landwirtschaftliche Betrieb die Investitionen zu tragen vermag. Anders als im kantonalen Verfahren äussert sich der Beschwerdeführer zum zahlenmässig festgestellten Investitionsbedarf nicht mehr. Er behauptet, aufgrund des verkleinerten Betriebskonzepts mit nur 10 Mutterkühen genügen einfache Stallbauten und tiefere Investitionen (S. 5 f. Ziff. 4 der Beschwerdeschrift). Damit genügt der Beschwerdeführer den formellen Anforderungen an die Beschwerdebegründung nicht. Aufgrund seines Fachwissens hat der Gerichtsgutachter die notwendigen Kosten für einen Mutterkuhplatz festgestellt. Sie liegen mit Fr. 21'200.-- in der Bandbreite, wie sie der Privatgutachter des Beschwerdeführers umrissen hat (Fr. 17'301.-- bis Fr. 28'675.--). Es hätte daher dem Beschwerdeführer obliegen, dem Bundesgericht darzutun, inwiefern die Aufwendungen/Investitionen für die Haltung von 10 Mutterkühen mit Kälbern und unter Berücksichtigung allfälliger Einnahmen aus der Futtergewinnung für seinen landwirtschaftlichen Betrieb tragbar sind. Daran fehlt es, so dass dem Bundesgericht die Prüfung der Frage versagt bleiben muss (Art. 42 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1 und E. 2.2 S. 245 f.). Blosser Verweise auf kantonale Akten vermögen die Begründung in der Beschwerdeschrift selber nicht zu ersetzen (vgl. BGE 131 III 384 E. 2.3 S. 387/388; 138 III 252 E. 3.2 S. 258).

5.5 Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als erfolglos, was die Anwendung von Art. 7 Abs. 4 lit. b BGG anbetrifft.

6.

Aus den dargelegten Gründen muss davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer über kein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt und damit die Voraussetzung für das Vorkaufsrecht gemäss Art. 47 Abs. 2 lit. b BGG nicht erfüllt. Das Ergebnis, dass er die Parzelle Nr. 480 nicht zum Kauf angeboten erhalten hat und auch durch Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nicht an sich ziehen kann, mag dem Beschwerdeführer als unbefriedigend erscheinen, haben doch seine Familie und zuletzt er allein die fragliche Parzelle während Jahrzehnten zur Pacht gehabt. Indessen ist der Verpächter an sich frei, wem er sein Grundeigentum verkauft, sei es dem Beschwerdegegner als einem Bauern offenbar im besten Alter mit Familie und grossem Hof oder sei es dem Beschwerdeführer als einem älteren Landwirt (Jahrgang 1929). Das Gesetz bezweckt zwar auch die Stellung des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken (Art. 1 Abs. 1 lit. b BGG) und hat dem Pächter deshalb ein Vorkaufsrecht eingeräumt (Art. 47 f. BGG).

Der Schutz des Pächters besteht jedoch auch nur, soweit er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt (Art. 47 Abs. 2 lit. b BGG). Diese Voraussetzung, die mit der letzten BGG-Revision von 2007/08 durch die Erhöhung auf mindestens eine Standardarbeitskraft (Art. 7 Abs. 1 BGG) verschärft worden ist, muss erfüllt sein. Das BGG will den Fortbestand, das Wachstum und die Erhaltung landwirtschaftlicher Gewerbe sichern (vgl. BGE 129 III 693 E. 5.2 S. 697), nicht aber unerwünschte Strukturen zementieren (vgl. BGE 125 III 175 E. 2c S. 179). Der Betrieb erreicht die hier massgebenden drei Viertel einer Standardarbeitskraft nicht und kann nicht als landwirtschaftliches Gewerbe anerkannt werden, weshalb dem Beschwerdeführer auch nicht das Vorkaufsrecht am Pachtland zugestanden werden darf.

7.
Insgesamt muss die Beschwerde abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer wird damit kostenpflichtig, hingegen nicht entschädigungspflichtig, da keine Vernehmlassungen eingeholt worden sind (vgl. Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 20. September 2012
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: von Roten