

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_659/2012

Urteil vom 25. Januar 2013
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Schöbi,
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte
X. _____,
vertreten durch Advokat Jacques Butz,
Beschwerdeführer,

gegen

Y. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Hans Ryhner-Seebeck,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Grundstück,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 19. Juni 2012.

Sachverhalt:

A.
A.a Am 10. August 2007 verkaufte die (fortgesetzte) Erbengemeinschaft A. _____ die Parzelle Nr. xxxx (Grundbuch B. _____), 10'639 m² Acker und Wiese, an X. _____ zum Preis von Fr. 47'875.50. Im Kaufvertrag heisst es unter Ziff. 7 lit. c "Vorkaufsrecht Pächter" Folgendes:
"Allfällig bestehende Pachtverhältnisse gehen grundsätzlich von Gesetzes wegen auf den Erwerber über.

Gemäss Angaben der Verkäuferschaft besteht bzgl. des Kaufobjektes ein Vertragsverhältnis betreffend den Kauf von Heu- und Emdgras mit Herrn Y. _____, B. _____, welches die Verkäuferschaft gemäss eingeschriebenem Brief an Herrn Y. _____ am 13.04.2007 gekündigt haben [hat].

Das Grundbuchamt C. _____ wird hiermit ermächtigt, Herrn Y. _____ über den Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages in Kenntnis zu setzen."

In Ziff. 10 des Kaufvertrags wurden die Notare der Bezirksschreiberei C. _____ beauftragt und ermächtigt, die Handänderung beim Grundbuchamt C. _____ zur Eintragung in das Grundbuch B. _____ anzumelden, sobald die Ausübungsfrist (3 Monate ab Kenntnis) für ein allfälliges Vorkaufsrecht von Herrn Y. _____ abgelaufen oder das Vorkaufsrechtsverfahren beendet ist.

A.b Am 13. August 2007 zeigte das Grundbuchamt C. _____ Y. _____ den Abschluss des Kaufvertrags an, worauf Y. _____ dem Grundbuchamt am 4. September 2007 schriftlich mitteilte, er sei Pächter der Parzelle Nr. xxxx, wolle wie bereits im Falle der Parzelle Nr. yyyy sein Pächtervorkaufsrecht geltend machen und bitte höflich um Eröffnung des ihm zustehenden Vorkaufsrechts.

A.c Am 4. September 2007 ersuchte Y. _____ das Bezirksgericht C. _____, seine am 18. Juni 2007 erhobene Klage gegen die Erbengemeinschaft A. _____ betreffend die Feststellung und Erstreckung des Pachtverhältnisses über das Grundstück Nr. yyyy auch auf die Parzelle Nr. xxxx anzuwenden. Er wolle das ihm zustehende Vorkaufsrecht auf den von ihm gepachteten und jetzt

verkauften Parzellen ausüben. Das Bezirksgericht C._____ teilte die Eingabe mit Verfügung vom 6. September 2007 der Erbengemeinschaft A._____ mit.

A.d Im Pachtprozess stellte das Kantonsgericht Basel-Landschaft als Appellationsinstanz fest, dass zwischen den Parteien mit Bezug auf das Grundstück Nr. xxxx ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis besteht, dass das Pachtverhältnis per 31. März 2010 gültig gekündigt ist und dass das Pachtverhältnis bis 31. März 2013 erstreckt wird (Urteil vom 17. Juni 2008). Dagegen wurden keine Rechtsmittel eingereicht (Verfahren 150 07 179).

A.e Am 18. Juli 2008 bestätigte das Grundbuchamt C._____ Y._____, dass die Voraussetzungen für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts gemäss Art. 47 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) erfüllt seien. Es forderte Y._____ auf, innert Frist die Erwerbsbewilligung für das Grundstück Nr. xxxx und die Zustimmungserklärung der Erbengemeinschaft A._____ zur Eintragung als Eigentümer im Grundbuch nachzureichen. Das Landwirtschaftliche Zentrum D._____ bewilligte den Erwerb mit Verfügung vom 8. September 2008, die Y._____ dem Grundbuchamt einreichte.

B.

B.a Am 1. Dezember 2008 klagte Y._____ gegen die Erbengemeinschaft A._____ auf Feststellung, dass er das Pächtervorkaufsrecht betreffend die Parzelle Nr. xxxx rechtzeitig ausgeübt habe. Er beantragte die Anweisung an das Grundbuchamt, ihn mit vertragskonformer Bezahlung des Kaufpreises als Eigentümer des Grundstücks Nr. xxxx im Grundbuch einzutragen. In der Begründung hielt er fest, dass sich die Klage auch gegen X._____ richte, falls er bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sein sollte.

B.b Am 2. Dezember 2008 wurde X._____ als Eigentümer des Grundstücks Nr. xxxx im Grundbuch eingetragen. Infolgedessen ergänzte Y._____ seine Klage, die er am 24. Februar 2009 formell auch gegen X._____ richtete.

B.c Am 24. Januar 2011 wies das Bezirksgericht C._____ die Klage gegen die Erbengemeinschaft A._____ ab. Mit Urteil vom 19. September 2011 wies das Bezirksgericht auch die Klage gegen X._____ ab, soweit darauf eingetreten werden konnte.

C.

Gegen das Urteil vom 19. September 2011 legte Y._____ eine Berufung ein. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft hiess die Berufung gut und wies das Grundbuchamt C._____ an, Y._____ gegen Nachweis der Bezahlung des Kaufpreises an X._____ (mittels Postquittung oder Belastungsanzeige über den Betrag von Fr. 47'875.50) als neuen Eigentümer der Parzelle Nr. xxxx, GB B._____, im Grundbuch einzutragen (Entscheid vom 19. Juni 2012).

D.

Mit Eingabe vom 12. September 2012 beantragt X._____ (Beschwerdeführer) dem Bundesgericht, den Entscheid des Kantonsgerichts aufzuheben. Er ersucht um aufschiebende Wirkung. Während das Kantonsgericht auf eine Stellungnahme zum Gesuch verzichtet hat, wendet Y._____ (Beschwerdegegner) gegen die Gewährung der aufschiebenden Wirkung unter der Voraussetzung nichts ein, dass der Entscheid in der Sache noch vor der nächstjährigen Vegetationsperiode ergeht. Das präsidierende Mitglied der II. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts hat der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt (Verfügung vom 10. Oktober 2012). Es sind die kantonalen Akten, in der Sache hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

Der angefochtene Entscheid betrifft die Voraussetzungen für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts (Art. 47 BGBB) 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. 47'875.50 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). Der Beschwerdeführer beantragt die blosser Aufhebung des angefochtenen Entscheids, doch ergibt sich aus der Beschwerde- und der Entscheidungsbegründung, dass er die Abweisung der Klage verlangt (Art. 42 Abs. 1 BGG vgl. BGE 136 V 131 E. 1.2 S. 135 f.; Urteil 5A_25/2008 vom 14. November 2008 E. 3, in: Praxis 98/2009 Nr. 100 S. 669, nicht veröffentlicht in BGE 135 III 153). Auf die fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG) erhobene Beschwerde kann eingetreten werden.

2.

Streitig ist, ob der Beschwerdegegner das Vorkaufsrecht des Pächters am landwirtschaftlichen Grundstück Nr. xxxx rechtsgültig ausgeübt hat. Im Einzelnen geht es um Folgendes:

2.1 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 Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) 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, der mit der ZGB-Revision von 1991/94 neu geschaffen wurde und inhaltlich im Wesentlichen die Lehre und Rechtsprechung zum Vorkaufsrecht kodifiziert (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGG] sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches [Immobilienrecht] und des Obligationenrechts [Grundstückkauf] vom 19. Oktober 1988, BBl 1988 III 953, S. 1069 f. Ziff. 312.1). 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).

2.2 Gestützt auf das im Pachtprozess ergangene Urteil (Bst. A.d) hat das Kantonsgericht dafürgehalten, der Beschwerdegegner erfülle die Voraussetzungen für die Geltendmachung des Pächtervorkaufsrechts gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG (E. 6 S. 15 f. des angefochtenen Entscheids). Es hat festgestellt, dass der Beschwerdegegner mit der Anzeige des Grundbuchamtes vom 13. August 2007 vom Abschluss und Inhalt des Kaufvertrags zwischen der Erbengemeinschaft A._____ und dem Beschwerdeführer Kenntnis erhalten habe. Die Dreimonatsfrist für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts habe damit unmittelbar nach Erhalt der Anzeige, d.h. frühestens ein bis zwei Tage nach dem 13. August 2007 zu laufen begonnen. Der Beschwerdegegner habe sein Pächtervorkaufsrecht gegenüber dem Grundbuchamt zwar mit Schreiben vom 4. September 2007 geltend gemacht, doch sei dessen Weiterleitung an die Erbengemeinschaft als Verkäuferin und damals im Grundbuch eingetragene Eigentümerin der Parzelle Nr. xxxx nicht nachgewiesen. Innerhalb der Dreimonatsfrist sei hingegen die Ergänzung zur Klage des Beschwerdegegners vom 4. September 2007 betreffend Pacht mit Verfügung vom 6. September 2007 der Erbengemeinschaft zugestellt worden. Darin habe die Verkäuferin und damalige Eigentümerin der Parzelle Nr. xxxx zur Kenntnis nehmen können und müssen, dass der Beschwerdegegner sich als Pächter dieses landwirtschaftlichen Grundstücks betrachte und in dieser Eigenschaft seinen Willen zum Ausdruck gebracht habe, die Bewirtschaftung dieser Pachtparzelle weiterhin wahrzunehmen resp. das ihm zustehende Vorkaufsrecht auszuüben. In der Ergänzung zur Klage vom 4. September 2007 habe der Beschwerdegegner eine hinreichend klare, vorbehalt- und bedingungslose Erklärung abgegeben, von seinem Pächtervorkaufsrecht Gebrauch machen zu wollen. Nebst der Eindeutigkeit des Wortlauts spreche auch der Gesamtkontext dafür. Denn der Beschwerdegegner habe seine Eingabe vom 4. September 2007 als "Ergänzung zur eingereichten Klage vom 18. Juni 2007 betreffend Feststellung eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages" nebst der Parzelle Nr. yyyy zusätzlich für Parzelle Nr. xxxx bezeichnet. In der Klage vom 18. Juni 2007 sei zu lesen, der Beschwerdegegner ersuche um Erstreckung des festzustellenden Pachtvertrags, "jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass ich das inzwischen verkaufte Grundstück nicht mittels des mir zustehenden Vorkaufsrechts für Grundstücke erwerben kann. ... Mit Feststellung eines ordentlichen Pachtverhältnisses und somit der Kündigung auf den nächst möglichen Termin per 31.12.2012 steht mir das Vorkaufsrecht zu, welches ich auch bei der Bezirksschreiberei C._____, Grundbuchamt, schriftlich, gem. Art. 47 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht BGG, geltend machte". Daraus folge, dass der Beschwerdegegner mit dem Verfahren betreffend Pacht für alle Verfahrensbeteiligten deutlich erkennbar bezweckt habe, die Grundlagen für sein Hauptziel zu schaffen, nämlich den Erwerb der Parzellen als Folge des von ihm gleichzeitig ausgeübten Vorkaufsrechts. Aufgrund dieses Auslegungsergebnisses hat für das Kantonsgericht kein Zweifel am rechtsgenügend erklärten Willen des Beschwerdegegners zur Ausübung des Pächtervorkaufsrechts an der Parzelle Nr. xxxx und damit insgesamt an der rechtsgültigen Ausübung des Vorkaufsrechts bestanden (E. 5 S. 12 ff. des angefochtenen Entscheids).

2.3 Auf die Erfüllung der Voraussetzungen für die Geltendmachung des Pächtervorkaufsrechts gemäss Art. 47 Abs. 2 BGG kommt der Beschwerdeführer vor Bundesgericht nicht mehr zurück, so dass sich darauf einzugehen erübrigt (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 42 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 137 III 580 E. 1.3 S. 584). Streitig sind die Fragen nach dem Adressaten, der Form und dem Inhalt der Ausübungserklärung.

3.

Adressat der Ausübungserklärung ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks (Art. 681a Abs. 3 ZGB) und hier die Erbengemeinschaft A. _____ als Verkäuferin gewesen, die bis am 2. Dezember 2008 (Bst. B.b) und damit während der gesamten, ab dem 14. bzw. 15. August 2007 laufenden Ausübungsfrist von drei Monaten als Eigentümerin der Parzelle Nr. xxxx im Grundbuch eingetragen war. Anders als nach Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; AS 1952 403 S. 407) kann die Ausübungserklärung nicht mehr gegenüber dem Grundbuchamt erfolgen. Wird die Ausübungserklärung gleichwohl gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben, könnte sich die Frage stellen, ob das Grundbuchamt als Erklärungsbote anzusehen ist, wenn es die Ausübungserklärung rechtzeitig dem richtigen Adressaten ausrichtet. Da die Erfüllung dieser Voraussetzung nach den kantonsgerichtlichen Feststellungen nicht nachgewiesen ist, kann die Frage dahingestellt bleiben (bejaht im Urteil 5C.205/1993 vom 16. März 1994 E. 4b/aa). Adressat der Ausübungserklärung war im vorliegenden Fall die Erbengemeinschaft A. _____.

4.

Das Gesetz enthält keine Formvorschrift für die Ausübungserklärung. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann auf die bisherige Praxis abgestellt werden (vgl. E. 2.1 hiervor). Danach bedarf die Ausübungserklärung zu ihrer Gültigkeit keiner besonderen Form (vgl. BGE 73 II 162 E. 5 S. 168). Die Erklärung kann auch in prozessrechtlicher Form abgegeben werden und erreicht den Empfänger alsdann durch die gerichtliche Zustellung der entsprechenden Eingabe (vgl. MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, N. 227 zu aArt. 681 ZGB mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts vom 5. Dezember 1963, in: SJ 86/1964 S. 320). Wird das Pachtverhältnis - wie hier am 13. April 2007 "per sofort" - gekündigt und der Pachtgegenstand am 10. August 2007 verkauft (Bst. A.a), kann das Vorliegen einer Pacht im Sinne von Art. 47 BGG vorfrageweise im Verfahren betreffend das Vorkaufsrecht geprüft werden, wenn der angebliche Pächter das Vorkaufsrecht auszuüben erklärt hat (so z.B. im Urteil 4C.38/2005 vom 24. Juni 2005, in: ZBGR 87/2006 S. 292 ff.). Will aber der Pächter die Pacht gerichtlich feststellen lassen und für den Fall, dass ihm das Eigentum am Pachtgrundstück nicht zugewiesen wird, die Pacht auch gerichtlich erstrecken lassen (Bst. A.c), kann er das Vorkaufsrecht gleichzeitig mit der Einleitung des Pachtprozesses ausüben. Bis zum rechtskräftigen Urteil im Pachtprozess bleibt das (ausgeübte) Vorkaufsrecht in der Schwebe (vgl. zu derartigen Verfahrenslagen: LORENZ STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, 2009, S. 41 ff., vorab N. 104-106 und N. 111-115). Ob die Ausübungserklärung dabei im Rahmen des Pachtprozesses selbst oder sonstwie abgegeben wird, erscheint von der Form her betrachtet als unerheblich. Die vorliegend in der Ergänzung zur Klage erklärte Ausübung des Vorkaufsrechts ist insoweit zulässig.

5.

Inhaltlich muss die Ausübungserklärung bestimmt und eindeutig sowie bedingungslos und vorbehaltlos sein. Im Einzelnen ergibt sich dazu Folgendes:

5.1 Die Erklärung, das Vorkaufsrecht auszuüben, ist als einseitiges Gestaltungsgeschäft nach den allgemeinen für Willenserklärungen massgebenden Regeln auszulegen (vgl. BGE 109 II 219 E. 2c S. 224/225; 121 III 6 E. 3c S. 10). Die Frage lautet dahin gehend, wie die Erbengemeinschaft die einseitige Erklärung des Beschwerdegegners namentlich auf Grund der Umstände, die ihr in jenem Zeitpunkt bekannt waren, in guten Treuen verstehen durfte und musste (Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 4.3, in: ZBGR 90/2009 S. 222, nicht veröffentlicht in BGE 134 III 332; vgl. SIMONIUS/SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. I, 1995, S. 359 § 11 N. 39).

5.2 Die Erklärung, mit der das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, muss bestimmt und eindeutig sein (vgl. BGE 109 II 245 E. 7b S. 253; 117 II 30 E. 2a S. 32). Die inhaltlichen Anforderungen dürfen freilich auch nicht überspannt werden. Die briefliche Äusserung "Der Unterzeichnete beharrt auf die Ausübung des ihm zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes" bringt unmissverständlich und in endgültiger Art zum Ausdruck, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, und es muss nicht eigens gesagt werden, "dass nun wirklich von dem Recht Gebrauch gemacht werde" (vgl. BGE 91 II 239 Bst. A S. 240 und E. 5 S. 245; weitere Beispiele bei STREBEL, a.a.O., S. 401 N. 1325 f.; für die

gültige Ausübung ["il se propose de vous les acquérir au prix déjà fixé"] eines Rückkaufsrechts: BGE 109 II 219). Die Erklärung, mit der das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, muss vorbehaltlos und bedingungslos sein; denn andernfalls handelt es sich nur um eine Art Voranzeige, der notwendigerweise später noch eine zweite Erklärung, der Vorbehalt oder die Bedingung seien nun erfüllt bzw. weggefallen, nachfolgen muss, und erst diese zweite Mitteilung würde die Erklärung darstellen, dass nun wirklich von dem Rechte Gebrauch gemacht werde. Erfolgt diese ergänzende Erklärung nach Ablauf

der Ausübungsfrist, so ist eben eine wirkliche, gültige Erklärung innerhalb derselben nicht erfolgt (vgl. BGE 81 II 239 E. 1 S. 245; 117 II 30 E. 2a S. 32). Nicht ausgeschlossen ist hingegen, mit der Ausübungserklärung Vorbehalte anzumelden, die von ihr vollständig unabhängig sind oder das mit der Ausübung wirksam gewordene Kaufrechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten betreffen (vgl. Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 5.2, in: ZBGR 90/2009 S. 223, nicht veröffentlicht in BGE 134 III 332).

5.3 Den Anforderungen an die Bestimmtheit und Eindeutigkeit im Sinne der Rechtsprechung genügt die vorliegend abgegebene Erklärung. Der Beschwerdegegner hat in seiner Ergänzung der Klage ausdrücklich auf die Parzelle Nr. xxxx Bezug genommen und klargelegt, er wolle die Bewirtschaftung dieser Pachtparzelle weiterhin wahrnehmen resp. das ihm zustehende Vorkaufsrecht ausüben. Die Verwendung der Worte "will ausüben" bedeutet genau so wenig wie die Formulierung "beharrt auf die Ausübung" (vgl. E. 5.2 oben), dass lediglich ein Wunsch geäußert oder eine Absicht erklärt wird, wie das auch die Klage bestätigt, die der Erbengemeinschaft bereits zuvor mitgeteilt worden war. Der Beschwerdegegner hat darin um Erstreckung des festzustellenden Pachtvertrags ersucht, "jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass ich das inzwischen verkaufte Grundstück nicht mittels des mir zustehenden Vorkaufsrechts für Grundstücke erwerben kann". Er hat ergänzt, dass ihm das Vorkaufsrecht gemäss Art. 47 BGBB zusteht, "welches ich auch bei der Bezirksschreiberei C._____, Grundbuchamt, [...] geltend machte" (Beschwerde-Beilage Nr. 4). Insbesondere die Wendung, er habe das Vorkaufsrecht "auch" beim Grundbuchamt geltend gemacht, verdeutlicht, dass er sein

Vorkaufsrecht nunmehr gegenüber der Erbengemeinschaft auszuüben erklärt. Der erwähnte Vorbehalt ist nicht unzulässig im Sinne der Rechtsprechung, zumal er sich nicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts bezieht, sondern unmissverständlich auf die Erstreckung der Pacht, die nicht notwendig ist und hinfällig wird, wenn das Eigentum am Pachtgegenstand aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts dem Beschwerdegegner zugewiesen werden sollte. Der Vorbehalt verdeutlicht zusätzlich, dass der Beschwerdegegner auf der Ausübung seines Vorkaufsrechts beharrt. Seine Erklärung kann in guten Treuen nicht anders verstanden werden. Sie beinhaltet nicht bloss einen Wunsch oder eine Absicht, sondern verleiht seinem Willen, das Vorkaufsrecht an der gepachteten Parzelle Nr. xxxx auszuüben, rechtsgenüch Ausdruck.

6.

Die Erklärung des Beschwerdegegners, sein Pächtervorkaufsrecht auszuüben, hat sich an die Erbengemeinschaft A._____ als Verkäuferin und Eigentümerin der Parzelle Nr. xxxx gerichtet (E. 3), ist in der Ergänzung der Klage betreffend Pacht zulässigerweise enthalten gewesen (E. 4) und hat den inhaltlichen Anforderungen genügt (E. 5). Dass der Erbengemeinschaft A._____ die Ausübungserklärung des Beschwerdegegners durch gerichtliche Zustellung vor Ablauf der Ausübungsfrist zugegangen ist, anerkennt der Beschwerdeführer heute ausdrücklich (S. 10 Ziff. 20). Das Vorkaufsrecht des Pächters ist somit rechtsgültig ausgeübt worden. Die Beschwerde muss aus den dargelegten Gründen abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist.

7.

Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kosten-, hingegen nicht entschädigungspflichtig, zumal der Beschwerdegegner in der Sache nicht zur Vernehmlassung eingeladen wurde und der Gewährung der aufschiebenden Wirkung im Grundsatz zugestimmt hat (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, und dem Grundbuchamt C._____ schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Januar 2013

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: von Roten