Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 664/2010

Urteil vom 1. Juni 2011
II. zivilrechtliche Abteilung

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

1. Verfahrensbeteiligte
A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
5. E._____,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Simon F. Gassmann,
Beklagte und Beschwerdeführer,

gegen

X._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Peder Cathomen,
Kläger und Beschwerdegegner.

Gegenstand
Aktivlegitimation (Grundbuchberichtigung),

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, I. Zivilkammer, vom 13. Juli 2010.

Sachverhalt:

A.
Die Erben V._____ verkauften am 15. April 2005 ihren hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 736 in G._____ an X._____. Sie setzten die Eigentümerin der anderen Miteigentumshälfte, M._____, über den Verkauf in Kenntnis. M._____ starb am 27. Mai 2005. Ihre Erben machten mit Schreiben vom 13. Juli 2005 das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer geltend und wurden auf Anmeldung der Verkäufer hin per 21. Juli 2005 als Gesamteigentümer des Miteigentumsanteils der Erben V._____ im Grundbuch eingetragen. Nach einer partiellen Erbteilung und dem Tod ihres Vaters verblieben als Gesamteigentümer des Grundstücks Nr. 736 die Nachkommen der Ehegatten M._____, nämlich A._____, B._____, C._____, D._____ und E._____.

B.
B.a Mit Vermittlungsbegehren vom 19. Dezember 2006 leitete X._____ ein Gerichtsverfahren betreffend "Nichtigkeit der Ausübungserklärung für Vorkaufsrecht" ein mit folgenden Begehren:

" 1. Das Grundbuchamt G._____ sei anzuweisen, den Eintrag auf Hauptbuchblatt und Parz. Nr. 736 [...]dergestalt zu berichtigen, dass der Eintrag der Erben M._____ im Umfang eines Miteigentumsanteils von ½ gestrichen und X._____, evtl. auf deren Verlangen die Erben des V._____ [...]bei Nachweis der Bezahlung von Fr. 760'000.– [...]zugunsten der Erben M._____ unbeschwert als Miteigentümer zu ½ des Grundstückes Parz. Nr. 736 [...]eingetragen wird und für die Erben M._____ wieder ein Miteigentumsanteil von ½ eingetragen wird.

2. Eventualiter seien die Erben M._____ zu verpflichten, gegen Nachweis der Bezahlung von Fr. 760'000.– [...]zugunsten der Erben M._____ X._____, evtl. auf deren Verlangen die Erben des V._____ [...]bezüglich des Grundstückes Parz. Nr. 736 [...]mit einem Miteigentumsanteil von ½ unbeschwert im Grundbuch eintragen zu lassen.

3. Subeventualiter sei festzustellen, dass das Vorkaufsrecht der Erben M._____ betreffend den Miteigentumsanteil der Erben V._____ am Grundstück Parz. Nr. 736 [...]von den Erben M._____ nicht innert Frist rechtswirksam ausgeübt worden ist, und es sei festzustellen, dass die Erben M._____ verpflichtet sind, gegen Nachweis der Bezahlung von Fr. 760'000.– [...]X._____, evtl. auf deren Verlangen die Erben des V._____ [...]bezüglich des Grundstückes Parz. Nr. 736 [...]mit einem Miteigentumsanteil von ½ unbeschwert im Grundbuch eintragen zu lassen.

4. Das Grundbuchamt der Gemeinde G._____ sei richterlich zu ermächtigen und anzuweisen, die erforderlichen Eintragungen vorzunehmen. "
Mit der Klageschrift vom 5. März 2007 reichte X._____ eine öffentlich beurkundete Vereinbarung vom 5. März 2007 ein. Darin stellten ihm die Erben V._____ anheim, den Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs betreffend die Parzelle Nr. 736 wegen Nichteinhaltens der Frist für die rechtswirksame Ausübung des Vorkaufsrechts seitens der Erben M._____ selbstständig gerichtlich durchzusetzen und, wenn dieser Anspruch geschützt werden sollte, unmittelbar sich selbst als Eigentümer des hälftigen Miteigentumsanteils an der Parzelle Nr. 736 im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Erben V._____ traten X._____ einen allfälligen Anspruch auf Rückübertragung des hälftigen Miteigentumsanteils und auf die entsprechende Grundbuchberichtigung ab. In ihrer Klageantwort verlangten die Erben M._____ die Abweisung der Klage. Der Prozess wurde nach Abschluss eines doppelten Schriftenwechsels auf die Teilfrage der Aktivlegitimation beschränkt (Verfügung vom 6. November 2008).
B.b Das Bezirksgericht P._____ erfasste die Klagebegehren gesamthaft als Grundbuchberichtigungsklage, verneinte die Aktivlegitimation und wies die Klage ab (Urteil vom 16. Juni 2009).
B.c X._____ erklärte Berufung mit dem Antrag, ihm die Legitimation zu den Rechtsbegehren Ziff. 1, 2 und 4, eventualiter zum Rechtsbegehren Ziff. 3 zuzuerkennen. Die Erben M._____ schlossen auf Abweisung. Das Kantonsgericht von Graubünden nahm an, die Grundbuchberichtigungsklage (Ziff. 1, 2 und 4) sei von der dazu subsidiären Feststellungsklage (Ziff. 3) zu unterscheiden (E. 5 S. 7 f.). Es handle sich nicht um eine Grundbuchberichtigungsklage im Gesetzessinne, sondern um eine allgemeine Feststellungsklage, die aufgrund der vom Verkäufer erteilten Ermächtigung mit dem Vollzugsbegehren um Berichtigung des Grundbuches unmittelbar zugunsten des Käufers kombiniert werden könne. Die Berechtigung zu dieser Grundbuchberichtigungsklage sui generis hänge vom persönlichen Feststellungsinteresse ab und nicht von der Verletzung einer dinglichen Rechtsstellung. X._____ sei zur Grundbuchberichtigungsklage sui generis legitimiert (E. 6 S. 8 ff.). Für den gegenteiligen Fall erklärte das Kantonsgericht das Feststellungsbegehren gemäss Ziff. 3 (allenfalls beschränkt auf dessen ersten Teil) für zulässig (E. 6 S. 14 ff.). Es hiess die Berufung gut, hob das bezirksgerichtliche Urteil auf und stellte fest, dass X._____ als Kläger zu den
Rechtsbegehren Ziff. 1, 2 und 4 legitimiert ist (Urteil vom 13. Juli 2010).

C.
Die Erben M._____ (im Folgenden: Beklagte) beantragen dem Bundesgericht mit Eingabe vom 17. September 2010, die Klage mangels Aktivlegitimation abzuweisen. Sie ersuchen, ihrer Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Während das Kantonsgericht auf eine Vernehmlassung zum Gesuch verzichtet hat, verlangt X._____ (hiernach: Kläger), das Gesuch abzuweisen. Der Beschwerde wurde die aufschiebende Wirkung zuerkannt (Präsidialverfügung vom 21. Oktober 2010). In der Sache schliesst der Kläger auf Ab-

weisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Kantonsgericht hat denselben Antrag gestellt, auf Gegenbemerkungen zur Beschwerde aber verzichtet. Es sind die kantonalen Akten eingeholt worden. Bei den Akten befindet sich das Rechtsgutachten, das der Kläger vor Kantonsgericht eingereicht hat und dessen Beizug er heute ausdrücklich verlangt.

Erwägungen:

1.
1.1 Das angefochtene Urteil betrifft eine Klage auf Berichtigung des Grundbuches (Art. 975 ZGB) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert mit Rücksicht auf den Wert des in Frage stehenden Miteigentumsanteils den gesetzlichen Mindestbetrag von Fr. 30'000.– übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG; vgl. BGE 84 II 187 E. 1 S. 192; 133 III 641 E. 1.2, nicht veröffentlicht). Die weiteren Voraussetzungen der Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG sind erfüllt.

1.2 Der Kläger bestreitet, dass ein anfechtbarer Entscheid vorliege (S. 7 ff. der Beschwerdeantwort).
1.2.1 Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit von Amtes wegen (Art. 29 BGG). Gleichwohl obliegt es dem Beschwerdeführer, seine Eingabe auch bezüglich der formellen Eintretensvoraussetzungen zu begründen, wenn deren Erfüllung unklar oder nicht sofort feststellbar ist (Art. 42 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 133 III 629 E. 2.4 S. 633 f.; 136 IV 92 E. 4 S. 95). Die Beklagten berufen sich auf einen anfechtbaren Vor- oder Zwischenentscheid gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG und legen kurz dar, weshalb die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (S. 2 f. der Beschwerdeschrift). Die Begründung genügt den formellen Anforderungen. Gestützt darauf und auf Grund der Darlegungen des Klägers kann das Bundesgericht beurteilen, ob die beiden Voraussetzungen gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG für eine sofortige Anfechtung des Entscheids über die Aktivlegitimation erfüllt sind.
1.2.2 Im angefochtenen Urteil wird die Aktivlegitimation des Klägers bejaht, d.h. das Verfahren weder vollständig noch teilweise abgeschlossen (Art. 90 f. BGG) und auch nicht über die Zuständigkeit oder ein Ausstandsbegehren entschieden (Art. 92 BGG). Das angefochtene Urteil ist lediglich als selbstständig eröffneter Vor- und Zwischenentscheid gemäss Art. 93 BGG anfechtbar. Formell handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid, da das Bezirksgericht über die Klage in der Sache noch zu urteilen haben wird. Dabei spielt es keine Rolle, dass das Kantonsgericht im Urteilsdispositiv lediglich die Aktivlegitimation zu den Grundbuchberichtigungsbegehren festgestellt (Ziff. 1, 2 und 4) hat, die Aktivlegitimation und die Zulässigkeit der subeventualiter erhobenen Feststellungsklage (Ziff. 3) hingegen bloss in den Erwägungen bejaht hat, ist doch das Bezirksgericht an die Erwägungen des Kantonsgerichts als Rechtsmittelinstanz gebunden (vgl. zum gleichlautenden Art. 50 OG: POUDRET/SANDOZ-MONOD, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, II, 1990, N. 2.1.3 zu Art. 50 OG, S. 346, mit Hinweisen).
1.2.3 Die erste Voraussetzung gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG besteht darin, dass das Bundesgericht, sollte es der Rechtsauffassung der Beklagten folgen und deren Beschwerde gutheissen, selbst einen Endentscheid fällen könnte und die Angelegenheit nicht an die Vorinstanz zurückweisen müsste (vgl. BGE 133 III 634 E. 1.1 S. 636). Da das Kantonsgericht die Aktivlegitimation bejaht hat, führt der gegenteilige Entscheid des Bundesgerichts zur Abweisung der Klage und damit zu einem Endentscheid.
1.2.4 Zur Begründung, dass die Gutheissung der Beschwerde einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde, führen die Beklagten die Beweisanträge an, wonach insbesondere ein Gutachten zur Handlungsfähigkeit ihres nach Ausübung des Vorkaufsrechts verstorbenen Vaters zu erstellen sei, Akten und Auskünfte bei Banken und Behörden zu edieren bzw. einzuholen seien, ein Augenschein durchzuführen sei und zahlreiche Zeugen einzuvernehmen seien. Der Kläger bestreitet nicht, dass die Beweisanträge gestellt worden sind, wendet dagegen aber ein, dass je nach Ablauf der Urteilsfindung gar nicht alle Beweise abgenommen werden müssten. Er räumt ein, dass das Gutachten über die Zurechnungsfähigkeit zu etwas Aufwand führe, doch sprenge auch diese Beweismassnahme den Rahmen eines gewöhnlichen Beweisverfahrens nicht. Ob das Beweisverfahren beschränkt werden wird, ist heute nicht absehbar, auf Grund der Zerstrittenheit der Parteien aber wenig wahrscheinlich. In Anbetracht der Vielzahl der beantragten Beweisabnahmen, insbesondere der Einholung eines Gerichtsgutachtens über die heikle Frage der Urteilsfähigkeit einer verstorbenen Person, ist davon auszugehen, dass die Gutheissung der Beschwerde die

Durchführung eines zeitaufwändigen und kostspieligen Beweisverfahrens ersparen würde (vgl. BGE 134 III 188 E. 2.3 S. 191; 136 III 502 E. 3.3, nicht veröffentlicht). Entgegen der Ansicht des Klägers ist das Beweisverfahren nicht ohnehin durchzuführen, weil die Beklagten seine Legitimation zur subeventualiter erhobenen Feststellungsklage anerkennten. Denn die Beklagten pflichten dem Kantonsgericht zwar darin bei, dass die allgemeine Feststellungsklage erhoben werden könnte, bestreiten aber ausdrücklich deren Zulässigkeit (S. 7 f. Art. 3 der Beschwerdeschrift). Sollte das Bundesgericht die Auffassung der Beklagten auch in diesem Punkt teilen, entfiele jegliches Beweisverfahren.
1.2.5 Die beiden (kumulativen) Voraussetzungen für die Anfechtung eines selbstständig eröffneten Vorentscheids gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG können insgesamt als erfüllt betrachtet werden.

1.3 Auf die - im Weiteren fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG) erhobene - Beschwerde kann eingetreten werden.

2.
Die rechtliche und tatsächliche Ausgangslage zeigt sich fallbezogen wie folgt:

2.1 Der Kaufvertrag über ein Grundstück gibt dem Käufer gegen den Verkäufer einen persönlichen Anspruch auf Eintragung im Grundbuch und bei Weigerung des Eigentümers auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums (Art. 665 Abs. 1 ZGB). Der Anspruch des Käufers auf Vertragserfüllung richtet sich gegen den Verkäufer, und zwar selbst dann, wenn der Verkäufer vor Abgabe der Grundbuchanmeldung zugunsten des Käufers das Grundstück vertragswidrig an einen Dritten verkauft hat und der Dritte gestützt auf diesen Kaufvertrag als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden ist. In diesem Fall geht die Klage des Erstkäufers gegen den Verkäufer auf Leistung von Schadenersatz (vgl. REY, Basler Kommentar, 2007, N. 7 f. zu Art. 665 ZGB; STEINAUER, Les droits réels, II, 3. Aufl. 2002, S. 59 N. 1549). Nach der Rechtsprechung wird der Dritte ausnahmsweise dann haftbar, wenn er die vertragliche Bindung der Parteien in einer Art und Weise verletzt, die gegen die guten Sitten im Sinn von Art. 41 Abs. 2 OR verstösst (z.B. durch Verleitung zum Vertragsbruch oder durch Ausbeutung einer Vertragsverletzung). Unter dieser Voraussetzung kann dem Erstkäufer ein Anspruch auf Eigentumsverschaffung gegen den Dritten als Zweitkäufer eingeräumt werden (vgl. BGE 114 II
329 E. 2 S. 331 ff.; Urteil 4C.273/2002 vom 28. November 2002 E. 3).

2.2 Betrifft der Kaufvertrag einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, haben die Miteigentümer ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmiteigentümer (Art. 682 Abs. 1 ZGB). Für die Ausübung sieht Art. 681a ZGB 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 und vor Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch geltend machen muss (Abs. 2) und dass der Vorkaufsberechtigte seinen Anspruch innerhalb dieser Fristen gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks geltend machen kann (Abs. 3). Die rechtsgültige Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts im Miteigentumsverhältnis gibt dem Vorkaufsberechtigten einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der Sache, die der Vorkaufsbelastete einem Nichtmiteigentümer hat verkaufen wollen, lässt deren vertragliche Beziehung aber unangetastet (vgl. BGE 134 III 597 E. 3.4.1 S. 604). Der Käufer verliert zwar seinen Anspruch auf Eigentumsverschaffung gemäss Kaufvertrag, doch kann ihm der Vorkaufsbelastete nach Art. 97 ff. OR
schadenersatzpflichtig werden (vgl. MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, N. 199 zu aArt. 681 ZGB; KURT WISSMANN, Verwandte Verträge, in: Der Grundstückkauf, 1989, N. 1496 S. 502), wenn er zum Beispiel den Vorkaufsberechtigten zur Eintragung im Grundbuch anmeldet, obschon er um die Mängel der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts weiss oder zumindest wissen müsste (vgl. Urteil 5C.197/1992 vom 18. März 1993 E. 2b/bb). Die Ansprüche des Käufers richten sich somit gegen den Verkäufer als Vertragspartner. Inwiefern und welche Ansprüche dem Käufer gegen den Vorkaufsberechtigten zustehen, der sein Recht ausgeübt hat und im Grundbuch als Eigentümer des Miteigentumsanteils eingetragen worden ist, erscheint in Rechtsprechung und Lehre als wenig geklärt (vgl. BGE 110 II 447 E. 1 S. 449 f.; für eine Übersicht: SIMONIUS/SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. I, 1995, S. 377 f.).

2.3 In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass der Kläger einen hälftigen Miteigentumsanteil an einem Grundstück gekauft hat, worauf die Miteigentümerin der anderen Hälfte bzw. ihre Rechtsnachfolger das gesetzliche

Vorkaufsrecht ausgeübt haben und auf Anmeldung der Verkäufer hin im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden sind (Bst. A). Der Kläger hat nicht die Verkäufer eingeklagt, die es vielmehr ihm überlassen haben, die im Zusammenhang mit einer allenfalls ungültigen Ausübung des Vorkaufsrechts entstandenen Ansprüche geltend zu machen. Der Kläger hat deshalb direkt Klage gegen die im Grundbuch neu als Eigentümer der Miteigentumshälfte eingetragenen Beklagten erhoben. Er wirft ihnen kein sittenwidriges Verhalten vor (E. 2.1), sondern eine ungültige Ausübung des Vorkaufsrechts, sei es wegen Fehlens der Vollmachten, sei es wegen Missachtung behördlicher Bedingungen, sei es wegen unzulässiger Fremdfinanzierung und/oder sei es wegen fehlender Urteilsfähigkeit des Vaters der Beklagten (vgl. die Zusammenfassung auf S. 25 Ziff. 4 der Beschwerdeantwort). Streitig ist, ob und gegebenenfalls wie diese angeblich ungültige Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Kläger geltend gemacht werden kann.

3.
Das Kantonsgericht hat die Aktivlegitimation des Klägers zur Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB verneint.

3.1 Ist der Eintrag eines dinglichen Rechtes ungerechtfertigt oder ein richtiger Eintrag in ungerechtfertigter Weise gelöscht oder verändert worden, so kann gemäss Art. 975 Abs. 1 ZGB jedermann, der dadurch in seinen dinglichen Rechten verletzt ist, auf Löschung oder Abänderung des Eintrages klagen. Aktivlegitimiert ist, wer durch den Eintrag in seinen dinglichen Rechten verletzt ist. Als Grundsatz ist damit festzuhalten, dass der bloss obligatorisch Berechtigte, wie z.B. der Käufer (vgl. E. 2), zur Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage nicht legitimiert ist (vgl. SCHMID, Basler Kommentar, 2007, N. 12 und N. 14 zu Art. 975 ZGB; ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, N. 455 S. 173 f., mit Hinweisen). Der Käufer kann folglich nicht auf dem Weg der Grundbuchberichtigungsklage geltend machen, ein Vorkaufsrecht sei ungültig ausgeübt worden und deshalb die Eintragung des Vorkaufsberechtigten im Grundbuch zu Unrecht erfolgt (so ausdrücklich: STEINAUER, Les droits réels, I, 4. Aufl. 2007, S. 339 N. 981a bei Anm. 44; DESCHENAUX, Das Grundbuch, SPR V/3,II, 1989, § 40/B/II/1b/bb S. 835 in Anm. 40a).

3.2 Aufgrund der Vereinbarung vom 5. März 2007 zwischen den Verkäufern und dem Kläger stellt sich die Frage, ob der Kläger mit Zustimmung der Verkäufer in seinem eigenen Namen die Grundbuchberichtigungsklage erheben kann. Die herrschende Lehre verneint die Frage, handle es sich bei der "Zustimmung" um eine Abtretung oder um eine Ermächtigung (vgl. DESCHENAUX, a.a.O., § 40/B/II/3 S. 839 ff., mit Hinweisen). Die Befugnis, den Prozess in eigenem Namen als Partei anstelle des materiell Berechtigten zu führen (sog. gewillkürte Prozessstandschaft), kann rechtsgeschäftlich nicht übertragen werden. Das schweizerische Recht kennt keine auf die Prozessführungsbefugnis oder ein Klagerecht beschränkte Abtretung, sondern nur die Abtretung des materiell-rechtlichen Anspruchs, mit der die Berechtigung übergeht, den Anspruch vor Gericht in eigenem Namen geltend zu machen (vgl. BGE 78 II 265 E. 3a S. 274/275; 130 III 417 E. 3.4 S. 427; für die Vindikationszession: BGE 132 III 155 E. 6 S. 160 ff.). Einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung ohne das damit untrennbar verbundene dingliche Recht haben die Verkäufer dem Kläger mit der Vereinbarung vom 5. März 2007 deshalb nicht abtreten können (vgl. aus der Prozessrechtslehre statt vieler: HOHL,
Procédure civile, T. I: Introduction et théorie générale, Bern 2001, N. 456-458 S. 101, und SPÜHLER/DOLGE/GEHRI, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 9. Aufl. 2010, 4 N. 46 f. S. 72; a.M. offenbar: BERGER/GÜNGERICH, Zivilprozessrecht, 2008, N. 354 S. 113).

3.3 Die gegenteiligen Schlüsse, die BGE 84 II 187 E. 2 S. 193 f. zu ziehen erlaubt, dürfen nicht verallgemeinert werden. Das Urteil betraf die Ausübung eines Vorkaufsrechts gemäss dem Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; AS 1952 403). Gemäss Art. 14 Abs. 1 EGG hat der Berechtigte das Vorkaufsrecht gegenüber dem Grundbuchverwalter geltend zu machen, der die Vertragsparteien von der Erklärung benachrichtigt. Bestreitet der Käufer die gültige Ausübung des Vorkaufsrechts, kommt es zum Prätendentenstreit, nach dessen Beendigung erst der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen wird, und zwar auf den obsiegenden Prätendenten. Im beurteilten Fall hatte der Grundbuchverwalter die Stellungnahme des Käufers nicht abgewartet und den sein Recht ausübenden Vorkaufsberechtigten als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Allein diese Ausgangslage hat das Bundesgericht veranlasst, die Grundbuchberichtigungsklage als Klage des Prätendenten zuzulassen bzw. den Käufer ausnahmsweise als legitimiert anzusehen,

im Prätendentenstreit mit der Zustimmung des Verkäufers die Grundbuchberichtigungsklage zu erheben (vgl. DESCHENAUX, a.a.O., § 40/B/II/1b/bb S. 835 in Anm. 40). Es handelt sich um einen Sonderfall
aus dem bäuerlichen Vorkaufsrecht mit seinen besonderen Verfahrensvorschriften, der auf das gewöhnliche Vorkaufsrecht deshalb nicht übertragen werden kann (vgl. ANDREAS KRENGER, Die Grundbuchberichtigungsklage, Diss. Basel 1987, 2. Aufl. 1991, S. 123 f.; für Art. 13 f. EGG: BGE 83 II 517 E. 2 S. 519; 109 II 245 E. 6 S. 252). Das Bundesgericht hat die Massgeblichkeit dieser Urteilserwägungen für das Vorkaufsrecht des Miteigentümers in der Folge denn auch offengelassen (BGE 110 II 447 E. 1 S. 449) und es als fraglich bezeichnet, ob die Zustimmung des Verkäufers einem Dritten, wie einem Käufer, der nicht in seinen dinglichen Rechten verletzt ist, die Aktivlegitimation zur Grundbuchberichtigungsklage verschaffen kann (Urteil 5C.10/1989 vom 11. Mai 1990 E. 1a).

3.4 Die kantonsgerichtliche Annahme, der Kläger sei mangels Verletzung in eigenen dinglichen Rechten zur Grundbuchberichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB nicht legitimiert, verstösst aus den dargelegten Gründen nicht gegen Bundesrecht. Was der Kläger diesbezüglich vorbringt, um das angefochtene Urteil im Ergebnis zu stützen (S. 10 ff.), erweist sich als unbegründet.

4.
Das Kantonsgericht hat die Aktivlegitimation des Klägers zu einer sog. Grundbuchberichtigungsklage sui generis bejaht.

4.1 Mit der Grundbuchberichtigungsklage sui generis oder einer der Grundbuchberichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB analogen Klage ist die allgemeine Feststellungsklage gemeint (vgl. KRENGER, a.a.O., S. 91 und S. 132).

4.2 Die Feststellungsklage betrifft hier die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die beklagten Vorkaufsberechtigten gegenüber den nicht prozessbeteiligten Verkäufern, d.h. ein Rechtsverhältnis, das nicht zwischen dem Kläger und den Beklagten besteht, sondern zwischen der Beklagtenpartei und einem ausserhalb des Prozesses stehenden Dritten, der von der Rechtskraft des Feststellungsurteils somit nicht erfasst wird. Ein schutzwürdiges Interesse an einer Feststellung besteht indessen grundsätzlich nur soweit die Rechtskraft des Urteils reicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein Feststellungsinteresse hinsichtlich der Rechtsbeziehung Dritter deshalb auch nur ausnahmsweise dann gegeben, wenn Bestand und Inhalt der Rechtsbeziehung unter den Parteien vom Bestehen eines bestimmten Rechtsverhältnisses zwischen Dritten bzw. zwischen einer der Prozessparteien und Dritten abhängt (BGE 93 II 11 E. 2c S. 16; 108 II 475 E. 1a S. 477; zuletzt: Urteile 4C.290/2001 vom 8. November 2002 E. 1.3 und 4A 55/2007 vom 29. August 2007 E. 5.2.1, in: sic! 2003 S. 324 und 2008 S. 212). Das schutzwürdige Interesse fehlt, wenn die verlangte Feststellung gegenüber der betroffenen Person nicht verbindlich wäre, d.h. das angestrebte
Feststellungsurteil den Dritten nicht zu binden vermag (BGE 93 II 11 E. 2c S. 17; zuletzt: Urteil 4C.147/2004 vom 17. August 2004 E. 2).

4.3 Das Bundesgericht bejaht das Feststellungsinteresse, wenn es um die Frage geht, ob sich der Käufer eines Grundstücks durch ein ausgeübtes Vorkaufsrecht zurücksetzen lassen muss (BGE 109 II 51 E. 2 S. 53). Das Urteil hat das bäuerliche Vorkaufsrecht mit dem gesetzlich vorgesehenen Prätendentenstreit betroffen und darf deshalb, wie die Beklagten das zutreffend hervorheben, nicht verallgemeinert werden (E. 3.3). Auf Grund der Vereinbarung vom 5. März 2007 zwischen dem Kläger und den Verkäufern ist indessen davon auszugehen, dass die gerichtliche Feststellung, das Vorkaufsrecht sei nicht innert Frist rechtswirksam ausgeübt worden, den Verkäufern entgegengehalten werden kann. Gestützt darauf ist der Kläger befugt, im Namen der nicht prozessbeteiligten Verkäufer das Feststellungsurteil gegen die Beklagten beim Grundbuch zur Eintragung anzumelden (vgl. E. 5 hiernach). Die Änderung der Eintragung im Grundbuch kann somit auf blosse Feststellung hin, dass die Beklagten ihr Vorkaufsrecht nicht rechtswirksam ausgeübt und folglich das Eigentum am fraglichen Miteigentumsanteil nicht erworben haben, als zweifelsfrei gesichert gelten (allgemein: BGE 97 II 371 E. 2 S. 375 f.; 135 III 378 E. 2.4 S. 382; für ein Vorkaufsrecht: Urteil 5C.197/1992
vom 18. März 1993 E. 2b/bb). An einer Feststellung anderer oder weiterer Rechtsverhältnisse ist ein Interesse weder ersichtlich noch dargetan (S. 19 ff. der Beschwerdeantwort).

4.4 Das angefochtene Urteil kann insoweit nicht beanstandet werden, als das Kantonsgericht die Aktivlegitimation zur Klage auf Feststellung, dass das Vorkaufsrecht nicht rechtsgültig ausgeübt worden ist, bejaht hat.

5.
Der Kläger hat schliesslich auf Anweisung an das Grundbuchamt geklagt, ihn selber oder eventuell die Verkäufer als Eigentümer des Miteigentumsanteils im Grundbuch einzutragen. Das Kantonsgericht hat die Legitimation auch zu diesem Klagebegehren bejaht und damit zwischen der Grundbuchberichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB und der allgemeinen Feststellungsklage keinen Unterschied mehr gemacht.

5.1 Die Grundbuchberichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB ist ihrer Natur nach eine Feststellungsklage, die die Richtigstellung einer Eintragung durch den Grundbuchverwalter entsprechend der gerichtlich festgestellten Rechtslage bezweckt. Das Klagebegehren lautet deshalb auf Feststellung des Eigentums des Klägers und auf Änderung des Eintrags im Grundbuch (Urteil 5C.200/1990 vom 4. Juni 1991 E. 1d; vgl. KRENGER, a.a.O., S. 82 und S. 169). Eine ausdrückliche Anweisung an das Grundbuchamt, die Eintragung im Grundbuch vorzunehmen, ist praxisgemäss zwar zulässig, rechtlich aber nicht erforderlich, zumal die urteilsmässige Feststellung des dinglichen Rechts den obsiegenden Kläger gleich dem "Erwerber" im Sinne von Art. 963 Abs. 2 ZGB zur Grundbuchanmeldung berechtigt und die schriftliche Erklärung des Eigentümers, auf dessen Grundstück sich die Eintragung bezieht, überflüssig macht (vgl. DESCHENAUX, a.a.O., § 40/C/II S. 863 f. und § 40/C/IV S. 866 f.). Weitergehend wird in der Praxis dem Begehren, den Kläger an Stelle des Beklagten als Eigentümer im Grundbuch einzutragen, gegenüber dem blossen Begehren auf Feststellung des Eigentums der Vorrang eingeräumt (BGE 97 II 277 E. 2 S. 280; vgl. VALENTIN RETORNAZ, L'action en rectification du registre foncier, in: Quelques actions en annulation, 2007, S. 85 ff., S. 128 f.).

5.2 Diese für die Grundbuchberichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB geltenden Grundsätze können nicht unbesehen auf die allgemeine Feststellungsklage übertragen werden. Das beantragte Feststellungsurteil hat zum Inhalt, dass die Beklagten das Vorkaufsrecht gegenüber den Verkäufern nicht rechtsgültig ausgeübt haben und dass die Verkäufer deshalb die wirklichen Eigentümer des Miteigentumsanteils sind. Nicht durch das Feststellungsurteil bestimmt werden hingegen die Rechte des Klägers gegenüber den Verkäufern, die sich allein aus dem Kaufvertrag ergeben. Daraus folgt, (1.) dass das Feststellungsurteil den obsiegenden Kläger - im Gegensatz zum Urteil über die Grundbuchberichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB (E. 5.1) - nicht als wahren Berechtigten ausweist, der gemäss Art. 963 Abs. 2 ZGB die Eintragung im Grundbuch anmelden kann, und (2.) dass nur die Verkäufer als wirkliche Eigentümer des Miteigentumsanteils die Eintragung im Grundbuch verlangen können. Die Verkäufer haben zunächst gestützt auf das Feststellungsurteil die Beklagten als Eigentümer des Miteigentumsanteils im Grundbuch löschen und sich selber wieder als Eigentümer eintragen zu lassen, bevor sie die Eigentumsübertragung gemäss dem Kaufvertrag an den Kläger beim Grundbuch anmelden können (vgl. zu ähnlichen Fällen: SCHMID, a.a.O., N. 25 zu Art. 963 ZGB, mit Hinweisen). Der Kläger ist somit nicht legitimiert, im Feststellungsprozess die Anweisung an das Grundbuchamt zu beantragen, sich selber als Eigentümer des Miteigentumsanteils im Grundbuch einzutragen. Die Grundbuchanmeldung muss von den Verkäufern ausgehen.

5.3 Seine Legitimation, im eigenen Namen die Anweisung an das Grundbuchamt zur Eigentumsübertragung klageweise zu beantragen, kann der Kläger auch nicht auf die Vereinbarung vom 7. März 2007 mit den Verkäufern stützen, wonach ihm die Verkäufer neben einem allfälligen Anspruch auf Rückübertragung des hälftigen Miteigentumsanteils auch den Anspruch auf die entsprechende Grundbuchberichtigung abgetreten haben. Denn zum Erwerb des Grundeigentums bedarf es der Eintragung im Grundbuch (Art. 656 Abs. 1 ZGB), und im Bereich dieses absoluten Eintragungsprinzips hat die Grundbuchanmeldung nicht bloss die Bedeutung eines formellen Antrags an den Grundbuchverwalter, die Änderung einer Eintragung vorzunehmen. Sie stellt vielmehr die materielle Verfügung über das Eigentum dar, die notwendigerweise vom dinglich Berechtigten auszugehen hat (vgl. BGE 109 II 99 E. 3 S. 101; SCHMID, a.a.O., N. 20 und N. 25 zu Art. 963 ZGB; STEINAUER, a.a.O., I, N. 711 S. 257, mit Hinweisen). Der Eigentümer kann einem Dritten zwar die Vollmacht erteilen, die Eigentumsübertragung zur Eintragung im Grundbuch anzumelden (vgl. BGE 121 III 97 E. 4a S. 104). Da die Grundbuchanmeldung aber zugleich die materielle Verfügung über das dingliche Recht bedeutet,

kann der
Eigentümer einem Dritten nicht rechtsgeschäftlich die Befugnis einräumen, in eigenem Namen an seiner Stelle über sein im Grundbuch eingetragenes Recht zu verfügen (vgl. E. 3.2; ausführlich: CAROLE VAN DE SANDT, L'acte de disposition, Diss. Freiburg i.Üe. 2000, N. 525 S. 174, mit Hinweisen).

5.4 Entgegen der Annahme des Kantonsgerichts kann die von den Verkäufern erteilte Ermächtigung nicht mit der Feststellungsklage kombiniert werden und dem Kläger nicht die Legitimation zu Klagebegehren auf Anweisung an das Grundbuchamt verschaffen, zu seinen eigenen Gunsten oder eventuell zu Gunsten der Verkäufer Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen.

6.
Aus den dargelegten Gründen beschränkt sich die Aktivlegitimation des Klägers auf die allgemeine Feststellungsklage mit dem Begehren, es sei festzustellen, dass die Erben M._____ ihr gesetzliches Vorkaufsrecht am Miteigentumsanteil der Erben V._____ von ½ des Grundstücks Nr. 736, Grundbuch G._____, nicht innert Frist rechtswirksam ausgeübt haben. Dieses Begehren ist im weitergehenden Klagebegehren gemäss Ziff. 1 enthalten (vgl. E. 5.1). Es erübrigt sich damit auf den Einwand der Beklagten einzugehen, das Begehren könne nicht aus dem Klagebegehren-Ziff. 3 herausgelöst werden. Im Ergebnis ist die Beschwerde damit teilweise gutzuheissen und das angefochtene Urteil im Sinne der vorstehenden Erwägungen abzuändern.

7.
In Anbetracht des Verfahrensausgangs rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und die Parteientschädigungen wettzuschlagen (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG). Von der hälftigen Verlegung abzuweichen, kann das Verfahren betreffend das Gesuch um aufschiebende Wirkung keinen Anlass geben. Der für die Bemessung der Gerichtskosten massgebende Streitwert bestimmt sich bei Beschwerden gegen Vor- und Zwischenentscheide nach den Begehren, die vor der Instanz streitig sind, wo die Hauptsache hängig ist (Art. 51 Abs. 1 lit. c BGG; vgl. BGE 133 III 645 E. 2.3 S. 648), und beträgt hier Fr. 760'000.– (E. 1.1). Über die Kosten und Entschädigungen des kantonalen Berufungsverfahrens wird das Kantonsgericht neu zu befinden haben (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, I. Zivilkammer, vom 13. Juli 2010 aufgehoben und in Dispositiv-Ziffer 1 neu gefasst wie folgt:
Es wird festgestellt, dass der Kläger zum Begehren legitimiert ist, es sei festzustellen, dass die Erben M._____ ihr gesetzliches Vorkaufsrecht am Miteigentumsanteil der Erben V._____ von ½ des Grundstücks Nr. 736, Grundbuch G._____, nicht innert Frist rechtswirksam ausgeübt haben.

2.
Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 12'000.– werden zur Hälfte den Beklagten und Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit für ihren Anteil und zur Hälfte dem Kläger und Beschwerdegegner auferlegt.

3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.
Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen des kantonalen Berufungsverfahrens an das Kantonsgericht von Graubünden, I. Zivilkammer, zurückgewiesen.

5.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. Juni 2011

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: von Roten