Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A 121/2013

Urteil vom 2. Juli 2013

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, Herrmann,
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte
X._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Tarkan Göksu,
Beschwerdeführer,

gegen

Régie des copropriétés bourgeoisiales,
vertreten durch Rechtsanwalt Valentin Schumacher,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Grundstück,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, I. Zivilappellationshof, vom 4. Dezember 2012.

Sachverhalt:

A.
Mit dem als "TRANSFERT IMMOBILIER" überschriebenen öffentlich beurkundeten Vertrag vom 8. November 2005 trat die Gemeinde Freiburg das Eigentum am Grundstück Art. xxxx, A._____, Acker von 34'746 m^2, GB B._____, zum Preis von Fr. 125'000.– an die Régie des copropriétés bourgeoisiales, Fribourg, ab. In Ziff. 6 der weiteren Bedingungen hielten die Vertragsparteien fest, "que le présent transfert intervient dans le cadre d'une réorganisation administrative entre services communaux". Die Eintragung der Régie des copropriétés bourgeoisiales als Eigentümerin des Grundstücks Art. xxxx im Grundbuch erfolgte am 21. März 2006.

B.
X._____ (Beschwerdeführer) erklärte am 30. Oktober 2006, das Vorkaufsrecht des Pächters gemäss Art. 47 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) auszuüben. Er erhob am 21. März 2007 eine Klage gegen die Régie des copropriétés bourgeoisiales (Beschwerdegegnerin) mit den Anträgen, ihn gegen Bezahlung von Fr. 125'000.– an die Beschwerdegegnerin als Alleineigentümer des Grundstücks Art. xxxx im Grundbuch einzutragen, eventuell die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, ihm gegen Bezahlung von Fr. 125'000.– das Alleineigentum am Grundstück Art. xxxx zu übertragen. Das Zivilgericht der Sense wies die Klage ab (Urteil vom 13. März 2012). Der Beschwerdeführer legte dagegen eine Berufung ein, die das Kantonsgericht Freiburg abwies (Urteil vom 4. Dezember 2012).

C.
Mit Eingabe vom 11. Februar 2013 erneuert der Beschwerdeführer seine Klagebegehren vor Bundesgericht. Es sind die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.
Das angefochtene Urteil betrifft die Ausübung des gesetzlichen Pächtervorkaufsrechts (Art. 47 BGBB) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG; BGE 129 III 693 E. 3 S. 695) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit (Urteil 5C.104/2004 vom 18. August 2004 E. 1.1), deren Streitwert bei einem Vorkaufpreis von Fr. 125'000.– den gesetzlichen Mindestbetrag übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG; BGE 97 II 277 E. 1 S. 280). Es 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). Auf die fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG) erhobene Beschwerde kann eingetreten werden.

2.
Die Ausgangslage zeigt sich wie folgt:

2.1. Unter den Voraussetzungen gemäss Art. 47 Abs. 2 BGBB hat der Pächter im Falle der Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstücks ein gesetzliches Vorkaufsrecht, dessen Ausübung sich nach Art. 681a ZGB richtet. Dass dem Beschwerdeführer das gesetzliche Pächtervorkaufsrecht am Grundstück Art. xxxx zusteht und dass der Beschwerdeführer sein Vorkaufsrecht gemäss Art. 681a ZGB frist- und formgerecht ausgeübt hat, war schon vor Kantonsgericht nicht mehr streitig und ist deshalb nicht zu prüfen.

2.2. Beurteilt hat das Kantonsgericht einzig, ob das als "transfert immobilier" bezeichnete Rechtsgeschäft vom 8. November 2005, mit dem die Gemeinde Freiburg der Beschwerdegegnerin das Eigentum am Grundstück Art. xxxx abgetreten hat, einen Vorkaufsfall darstellt. Die Frage beantwortet sich zunächst nach Art. 681 ZGB, der - von hier nicht zutreffenden Sonderbestimmungen abgesehen - auf die vertraglichen Vorkaufsrechte verweist (Abs. 1). Der Vorkaufsfall ist in Art. 216c OR geregelt. Danach kann das Vorkaufsrecht geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem andern Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Abs. 1); nicht als Vorkaufsfall gelten namentlich die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Abs. 2).

2.3. Das Kantonsgericht hat kurz die wesentlichen Gesichtspunkte, die seiner Ansicht nach gegen das Vorliegen eines Vorkaufsfalls sprechen, zusammengefasst und daher mit dem Zivilgericht - auf dessen Begründung soweit weitergehend verwiesen worden ist - festgehalten, dass vorliegend kein Rechtsgeschäft vorliege, das wirtschaftlich einem Verkauf im Sinne von Art. 216c Abs. 1 OR gleichkomme, und dass die übertragenen Grundstücke im Sinne von Art. 216c Abs. 2 OR direkt oder indirekt der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienten (E. 2c S. 5 f. des angefochtenen Urteils). Der Beschwerdeführer ficht beide Begründungen an.

3.
Das Zivilgericht, auf dessen Erwägungen das Kantonsgericht verwiesen hat, ist davon ausgegangen, die Beschwerdegegnerin sei gemäss einem Urteil des kantonalen Verwaltungsgerichts nicht als "commune bourgeoise" zu qualifizieren, sondern als "partie intégrante" der politischen Gemeinde Freiburg (E. 4.3 S. 12 des zivilgerichtlichen Urteils). Das Kantonsgericht hat das Vorliegen eines Vorkaufsfalls unter anderem deshalb verneint, weil das Grundstück Art. xxxx von der Stadt Freiburg an die Beschwerdegegnerin als eine ihrer öffentlich-rechtlichen Körperschaften übertragen worden sei und der "transfert immobilier" eine bessere Verwaltung und Nutzung der Grundstücke innerhalb der Gemeinde Freiburg, zu der die Beschwerdegegnerin gehöre, bezweckt habe.

3.1. In seinem Urteil vom 7. Juli 2006 (veröffentlicht in RFJ/FZR 2007 S. 94 ff.) hat das kantonale Verwaltungsgericht über die Befreiung der Beschwerdegegnerin von Steuern entschieden. Es hat für das freiburgische

Recht festgehalten, dass eine Bürgerschaft wie "La bourgeoisie de Fribourg" keine selbstständige Bürgergemeinde, sondern integrierenden Bestandteil der politischen Gemeinde bildet. Gleichwohl gelten für die Verwaltung von Bürgergütern bestimmte Sonderbestimmungen. Das kantonale Gesetz über die Gemeinden (GG; SGF 140.1) sieht vor, dass in Gemeinden mit Bürgergütern eine Bürgerversammlung besteht (Art. 104bis Abs. 1 GG), die die Fragen im Zusammenhang mit dem Bürgernutzen und mit den Bürgergütern behandelt (Art. 105 Abs. 1 GG), und dass die Erträge aus den Bürgergütern für gemeinnützige Zwecke zu verwenden sind (Art. 105 Abs. 4 GG). Die mit der Verwaltung der Bürgergüter betraute Beschwerdegegnerin ("Régie des copropriétés bourgeoisiales de la Ville de Fribourg") ist eine dafür geschaffene öffentlich-rechtliche Anstalt eigener Art, die der politischen Gemeinde angehört, dabei aber gemäss Art. 58 Abs. 1 des Ausführungsreglementes zum Gesetz über die Gemeinden (SGF 140.11) eine von der Gemeinde getrennte Buchhaltung führt
(RFJ/FZR 2007 S. 107 f. E. 4).

3.2. Handelt es sich bei der Beschwerdegegnerin um einen gleichsam öffentlich-rechtlich verselbstständigten Teil der Gemeinde Freiburg, kann der "transfert immobilier" genannte Vertrag vom 8. November 2005 zwischen der Gemeinde Freiburg und der Beschwerdegegnerin über das Eigentum am Grundstück Art. xxxx wirtschaftlich nicht zu einer Änderung der Eigentümerin führen und deshalb keinen Vorkaufsfall bilden. Es liegt eine der in Art. 216c Abs. 2 OR nicht abschliessend ("namentlich") aufgezählten Ausnahmen vor, zu denen auch der Fall zählt, wo das Geschäft nicht auf die wirtschaftliche Umsetzung und Verflüssigung des im Grundstück verkörperten Wertes abzielt, sondern nur eine Vermögensumstrukturierung darstellt. Dieser Ausnahmetatbestand ist erfüllt, wenn ein Alleinaktionär das mit einem Vorkaufsrecht belastete Grundstück erwirbt, das im Eigentum der von ihm beherrschten Gesellschaft steht (Urteil 4A 22/2010 vom 15. April 2010 E. 3, in: BR 2010 S. 188, zitiert von Fasel, Basler Kommentar, 2011, N. 10 zu Art. 216c OR, und ausführlich wiedergegeben von Christoph Brunner / Markus Vischer, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Kaufvertragsrecht im Jahr 2010 - «unpublizierte» und «publizierte» Entscheide, Jusletter 3. Oktober 2011, S.
16 f. Rz. 100-103). Da die Beschwerdegegnerin als Übernehmerin selber der Gemeinde Freiburg als Abtretende angehört, ist die Gemeinde Freiburg wirtschaftlich vor und nach der Abtretung am Grundstück Art. xxxx berechtigt geblieben. Insoweit heisst es im "transfert immobilier" zutreffend, die Eigentumsübertragung bedeute lediglich "une réorganisation administrative entre services communaux" (Ziff. 6 des Vertrags vom 8. November 2005).

3.3. Auf die entscheidwesentliche rechtliche Stellung der Beschwerdegegnerin als übernehmende Vertragspartei im Verhältnis zur Gemeinde Freiburg als abtretende Vertragspartei geht der Beschwerdeführer nur am Rande und wenig konkret ein. Er will offenbar bestreiten, dass die Beschwerdegegnerin der Gemeinde Freiburg angehört (S. 27 Ziff. 3.3.2 der Beschwerdeschrift). Inwiefern die kantonalen Gerichte die rechtliche Stellung der Beschwerdegegnerin aufgrund des dafür massgebenden kantonalen Rechts unrichtig beurteilt hätten, vermag der Beschwerdeführer mit der einfachen Behauptung des Gegenteils indessen nicht zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG). Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht vor, es bleibe die Antwort schuldig, weshalb bei einer Güterverschiebung zwischen zwei Körperschaften der gleichen Entität eine Ausgleichszahlung stattfinden müsse, was aber vorliegend gerade der Fall sei (S. 27 Ziff. 3.3.2 der Beschwerdeschrift). Auch diesbezüglich muss auf die Verweisungen in den Urteilen der kantonalen Gerichte verwiesen werden, wonach die Beschwerdegegnerin als öffentlich-rechtliche Anstalt eigener Art eine von der Gemeinde getrennte Buchhaltung führt (E. 3.1), wie das heute üblich ist. Es versteht sich deshalb von selbst, dass
- wie es der Beschwerdeführer behauptet - das Grundstück geschätzt und ein Marktpreis festgelegt wurde.

3.4. Schliesslich wendet der Beschwerdeführer ein, der Handwechsel bewirke keine Änderung der Nutzung des Grundstücks, das bisher von der Gemeinde Freiburg verpachtet gewesen sei und künftig von der Beschwerdegegnerin würde verpachtet werden (S. 30 Ziff. 3.3.5 der Beschwerdeschrift). Der Beschwerdeführer übersieht, dass der Pachtzins, den die Beschwerdegegnerin einnimmt, als Ertrag von Gesetzes wegen für gemeinnützige Zwecke zu verwenden ist (E. 3.1). Insofern ist der Vergleich des Beschwerdeführers mit anderen kantonalen öffentlich-rechtlichen Anstalten und Körperschaften nicht falsch (S. 40 Ziff. 3.4.4 der Beschwerdeschrift). Denn im Zusammenhang mit Bauhandwerkerpfandrechten hat das Bundesgericht stets daran festgehalten, dass das Privatrecht auf im Eigentum des Staates stehende Sachen nur insoweit anwendbar ist, als es mit der Zweckbestimmung der Sache vereinbar ist, und dass die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts auf einer vom

Staat benutzten Liegenschaft deshalb unzulässig ist, wenn die Zwangsverwertung die staatliche Tätigkeit beeinträchtigen würde (grundlegend: BGE 103 II 227 E. 4 S. 234 ff.; für Anstalten des kantonalen öffentlichen Rechts: BGE 120 II 321 E. 2b S. 323 f.). Entscheidend ist dabei, ob - wie hier - die
öffentlich-rechtliche Anstalt des kantonalen Rechts die Liegenschaft ganz oder überwiegend im öffentlichen Interesse nutzt und nicht bloss eine privatwirtschaftliche Tätigkeit entfaltet (z.B. BGE 120 II 321 E. 2c-i S. 324 ff., betreffend eine Kantonalbank; Urteil 5C.261/1996 vom 3. April 1997 E. 2b, in: ZBGR 81/2000 S. 196, betreffend die Services industriels de Genève; Urteil 5P.242/2000 vom 15. August 2000 E. 4, betreffend die Entreprises Electriques Fribourgeoises). Soweit es darauf - wie der Beschwerdeführer meint - ankommt, haben die kantonalen Gerichte in der Beurteilung des Vorkaufsfalls zu Recht berücksichtigt, dass die Beschwerdegegnerin das übernommene Grundstück nicht einfach zu privatwirtschaftlichen Zwecken verpachtet. Die Verpachtung gehört als Teil der Verwaltung des Grundstücks unmittelbar zur staatlichen Aufgabe der Beschwerdegegnerin selbst, die zusätzlich verpflichtet ist, die erwirtschafteten Erträge für gemeinnützige Zwecke und damit im öffentlichen Interesse zu verwenden.

3.5. Aus den dargelegten Gründen kann nicht beanstandet werden, dass die kantonalen Gerichte das Vorliegen eines Vorkaufsfalls gestützt auf Art. 216c Abs. 2 OR verneint haben. Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers zum Vorkaufsfall gemäss Art. 216c Abs. 1 OR einzugehen (S. 8 ff. der Beschwerdeschrift) erübrigt sich bei diesem Ergebnis.

4.
Eine Verweigerung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör erblickt der Beschwerdeführer darin, dass das Kantonsgericht die Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin gestützt auf deren Kostenliste festgesetzt habe, die ihm nicht zugestellt worden sei und zu der er nicht vorgängig habe Stellung nehmen können (S. 42 f. Ziff. 4 der Beschwerdeschrift).

4.1. Das Zivilgericht hat sein Urteil am 13. März 2012 gefällt und anschliessend eröffnet, so dass für das Rechtsmittel dagegen die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) gegolten hat (Art. 405 Abs. 1 ZPO). Gemäss Art. 105 Abs. 2 ZPO spricht das Gericht die Parteientschädigung nach den Tarifen zu und können die Parteien eine Kostennote einreichen. Nach der Darstellung des Beschwerdeführers ist die Lehre einhellig der Ansicht, jeder Partei müsse das rechtliche Gehör zur Kostennote der Gegenpartei gewährt werden (vgl. dazu immerhin Adrian Urwyler, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2011, N. 8 zu Art. 105 ZPO).

4.2. Der Beschwerdeführer stützt seinen Anspruch auf Art. 29 Abs. 2 BV und auf Art. 53 ZPO. Danach haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör und insbesondere das Recht, von allen bei Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können, unabhängig davon, ob die Eingaben neue und/ oder wesentliche Vorbringen enthalten (BGE 138 I 484 E. 2.1 S. 485 f.). Die Geltendmachung des Anspruchs steht freilich unter dem Vorbehalt des Handelns nach Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV und Art. 52 ZPO). Eine Partei darf deshalb nicht untätig bleiben, wenn sie weiss, dass die Gegenpartei eine Rechtsschrift oder einen Beleg bei Gericht eingereicht hat oder noch einreichen wird. Es obliegt ihr, sich sofort gegen die Berücksichtigung der Eingabe zu verwahren, deren Zustellung gegebenenfalls unter Ansetzung einer Frist zur Stellungnahme zu verlangen oder vorsorglich dazu Stellung zu nehmen. Hat sie die zur Wahrung ihrer eigenen Rechte notwendigen Schritte zu unternehmen versäumt, kann sie mit einer Verfahrensrüge im Zeitpunkt, in dem das Urteil zu ihrem Nachteil ausgefallen ist, nicht mehr gehört werden (BGE 138 I 97 E. 4.1.5 S. 100 f.; 138 III 97 E. 3.3.2 S. 102 f.).

4.3. Im Anwendungsbereich des Gesetzes über die Verwaltungsrechts-pflege des Kantons Freiburg vom 23. Mai 1991 (SGF 150.1) hat das Bundesgericht einen Anspruch, zur Honorarnote der Gegenpartei und damit vor der Festsetzung der Parteientschädigung angehört zu werden, grundsätzlich verneint (Urteil 9C 322/2012 vom 29. November 2012 E. 2.2.3). Desgleichen hat das Bundesgericht - in einem dem vorliegenden vergleichbaren Fall - die Rüge, das rechtliche Gehör zur eingereichten Kostennote sei verweigert worden, aufgrund der Ausgestaltung des vom Staatsrat des Kantons Freiburg am 28. Juni 1988 erlassenen Parteikostentarifs (PKT) als verspätet abgewiesen (Urteil 4A 346/2008 vom 6. November 2008 E. 5.1). Es bleibt zu prüfen, wie es sich damit

nach Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung und der dazugehörigen kantonalen Ausführungsgesetzgebung verhält.

4.4. Die Kantone setzen die Tarife für die Prozesskosten fest (Art. 96 ZPO). Das Justizgesetz des Kantons Freiburg vom 31. Mai 2010 (JG; SGF 130.1) sieht vor, dass der Staatsrat durch Verordnung den Tarif für die Verfahrenskosten und Gebühren, die Parteientschädigungen sowie die Entschädigungen bei unentgeltlicher Rechtspflege festlegt (Art. 124 Abs. 1 JG). Gestützt darauf hat der Staatsrat in den Art. 62 ff. seines Justizreglements vom 30. November 2010 (JR; SGF 130.11) für die Parteientschädigung in Zivilsachen bestimmt, dass das Anwaltshonorar und die Anwaltsauslagen, die als Parteientschädigung verlangt werden, in Form einer detaillierten, von der Anwältin oder vom Anwalt der berechtigten Partei unterzeichneten Liste vorgelegt werden (Art. 69 Abs. 1 JR). Diese Kostenliste gibt in chronologischer Reihenfolge die von der Anwältin oder vom Anwalt erbrachten Leistungen, ihren Gegenstand und ihre Dauer an, beziffert das Honorar und die Auslagen für jede Leistung und führt nach der detaillierten Aufstellung der Leistungen das Total des Honorars, der Reiseentschädigungen und der übrigen Auslagen auf (Art. 70 JR). Die detaillierte Kostenliste muss der Festsetzungsbehörde innert 30 Tagen nach der Zustellung des Urteilsdispositivs, in
dem die Parteientschädigung zugesprochen wird, eingereicht werden. Ist die Zusprechung der Parteientschädigung aber Gegenstand einer Beschwerde oder hat sie das Kantonsgericht oder einer seiner Gerichtshöfe vorgenommen, so beträgt die Frist zur Einreichung 10 Tage nach der Zustellung des Urteilsspruchs (Art. 71 Abs. 1 JR). Nach Ablauf der Frist nimmt die Behörde die Festsetzung von Amtes wegen vor (Art. 71 Abs. 2 JR). Festsetzungsbehörde ist die Behörde, die die Parteientschädigung endgültig zugesprochen hat, und bei einer Kollegialbehörde ihre Präsidentin oder ihr Präsident (Art. 72 JR). Die Festsetzungsbehörde entscheidet aufgrund der Gerichtsakten und gegebenenfalls der detaillierten Kostenliste, prüft, ob die Handlungen vorgenommen wurden und ob sie für die Führung des Prozesses erforderlich waren, und verlangt wenn nötig von beiden Parteien Erläuterungen (Art. 73 Abs. 1 JR). Wurde die detaillierte Kostenliste nicht gemäss den Anforderungen der Art. 69-71 dieses Reglements eingereicht, so entscheidet die Festsetzungsbehörde von Amtes wegen, gestützt auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Belege (Art. 73 Abs. 2 JR).

4.5. Die heute geltende Regelung führt das Kostenlistenverfahren gemäss dem bisherigen Parteikostentarif (PKT) praktisch unverändert weiter. Die im Urteil 4A 346/2008 aufgestellten Leitsätze sind deshalb uneingeschränkt zu bestätigen. Die Partei, die zu einer Parteientschädigung verurteilt wird, weiss ab Erhalt des Urteilsspruchs, dass der Anwalt der Gegenpartei innert zehn Tagen eine Kostenliste einreichen soll und dass der Präsident des Gerichtshofs über die Parteientschädigung gestützt auf die Gerichtsakten und die Kostenliste entscheidet und nur "wenn nötig" dazu Erläuterungen der Parteien einverlangt. Aufgrund der Regelung kann eine Partei nicht erwarten, dass ihr die Festsetzungsbehörde in jedem Fall von sich aus ein Kopie der Kostenliste zustellt. Auch im vorliegenden Fall musste der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer nach Erhalt des kantonsgerichtlichen Urteils vom 4. Dezember 2012 im Dispositiv gewärtigen, dass das Kantonsgericht demnächst über die Höhe der Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin entscheiden würde, hat es im Dispositiv doch geheissen, die betragsmässige Festsetzung der Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin erfolge im begründeten Urteil und der Rechtsvertreter werde ersucht, innert zehn
Tagen ab Erhalt des Dispositivs seine Kostenliste für das Berufungsverfahren einzureichen (act. 14). Beide Parteivertreter haben das Dispositiv am 10. Dezember 2012 (act. 15 f.) und das begründete Urteil am 11. Januar 2013 in Empfang genommen (act. 24 f. der kantonsgerichtlichen Akten). Selbst wenn dazwischen die Weihnachts- und Neujahrstage gelegen haben, hätte der Beschwerdeführer genügend Anlass und ausreichend Gelegenheit gehabt, in einem einfachen Brief die zur Wahrung seiner Rechte notwendigen Vorkehren rechtzeitig zu treffen. Seine erst vor Bundesgericht erhobene Verfahrensrüge ist unter dem Blickwinkel des Gebots, als am Verfahren beteiligte Partei nach Treu und Glauben zu handeln, verspätet und deshalb abzuweisen.

5.
Aus den dargelegten Gründen muss die Beschwerde abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer wird damit kosten-, hingegen nicht entschädigungspflichtig, zumal bei der Beschwerdegegnerin keine Vernehmlassung eingeholt worden ist (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 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 Freiburg, I. Zivilappellationshof, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. Juli 2013
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: von Roten