Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 207/2007
5A 224/2007
5A 225/2007/bnm

Urteil vom 20. März 2008
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer,
Bundesrichterin Hohl, Bundesrichter Marazzi,
Gerichtsschreiber von Roten.

Parteien
K._____,
Beschwerdeführerin (5A 224/2007), Beschwerdegegnerin und Klägerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Felix Barmettler,

gegen

1. B._____,
Beschwerdegegner, Beschwerdeführer (5A 225/2007)
und Beklagten,
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Heidi Pfister-
Ineichen,
2. D._____,
Beschwerdegegnerin, Beschwerdeführerin
(5A 207/2007) und Beklagte,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Franz-Xaver
Muheim.

Gegenstand
Vorkaufsrecht an einem Grundstück,

Beschwerden in Zivilsachen gegen das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz, Zivilkammer, vom 23. Januar 2007.

Sachverhalt:

A.
Am 30. Januar 1996 verkaufte E._____, seinem Sohn B._____ die in G._____ gelegenen Grundstücke GB xxxx, GB yyyy und GB zzzz. Der Kaufpreis von 2.951 Mio. Franken wurde durch Übernahme der Grundpfandschulden von 1.13 Mio. Franken getilgt und für den Restbetrag ausseramtlich mit Schuldübernahmen von Liegenschaften in L._____ verrechnet. Die Vertragsparteien begründeten ein Vorkaufsrecht, das im Grundbuch vorgemerkt wurde. Es hat folgenden Wortlaut:
LIMITIERTES VORKAUFSRECHT

zu Gunsten E._____, L._____

zu Lasten GB xxxx, yyyy und zzzz

Der jeweilige Eigentümer von GB xxxx, yyyy und zzzz gewährt an E._____. L._____ ein limitiertes Vorkaufsrecht zu[m]Preise von in[s]gesamt Fr. 2'951'000.- zuzüglich wertvermehrende Investitionen bei einem Verkauf an Dritte.
Beim Verkauf einer einzelnen Parzelle haben sich die Parteien über den Kaufpreis selbst zu einigen.
Massgebend sind die dem heutigen Vertrag zu Grunde liegenden Buchwerte.
Dieses Vorkaufsrecht ist auf 25 Jahre im Grundbuch vorzumerken und gilt für diese Dauer.
E._____ starb am 18. April 2003. Gesetzliche Erben sind sein Sohn B._____ und seine Tochter K._____. Auf deren Gesuch wurde die Aufnahme eines öffentlichen Inventars über den Nachlass am 13. Mai 2003 bewilligt.

B.
B._____ verkaufte die Liegenschaft GB xxxx am 19. September 2003 an D._____. Der Kaufpreis von 1.5 Mio. Franken sollte per Datum des Eigentumsantritts auf ein Konto des Verkäufers einbezahlt werden. Weiter wurde vereinbart, was folgt:
... Die Zahlung wird heute durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank sichergestellt, woraus hervorgeht, dass sich die Bank verpflichtet, den Kaufpreis vertragsgemäss auf das vorgenannte Konto gutzuschreiben.
Der Verkäufer bestätigt mit dieser Vertragsunterzeichnung den Erhalt dieses Zahlungsversprechens.
Die Parteien nahmen ferner von limitierten Vorkaufsrecht der Erben des E._____.Kenntnis (Ziff. 5). Die Urkundsperson stellte K._____ am Tag des Vertragsabschlusses eine Kopie des Kaufvertrags zu und zeigte ihr - namens und auftrags der Parteien - an, dass die Vorkaufsberechtigung ihres verstorbenen Vaters an sie übergegangen sei und dass sie innert dreier Monate das Vorkaufsrecht gegenüber ihrem Bruder ausüben könne.

C.
Das öffentliche Inventar über den Nachlass ihres Vaters wurde den beiden gesetzlichen Erben am 2. bzw. 16. Dezember 2003 eröffnet.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2003 erklärte K._____ durch ihren heutigen Rechtsvertreter gegenüber B._____ Ausübung des Vorkaufsrechts gestützt auf den von Ihnen mit Frau Dr. D._____ geschlossenen Kaufvertrag vom 19.9.2003. Im anschliessenden Briefwechsel konnten sich die Geschwister bzw. deren Rechtsvertreter nicht darüber einigen, wem das Vorkaufsrecht zustehe und ob im Falle wirksamer Ausübung das kaufvertraglich vorgesehene Zahlungsversprechen beigebracht werden müsse oder der Kaufpreis mit erbrechtlichen Ansprüchen verrechnet werden könne. Am 15. Januar 2004 teilte das Grundbuchamt mit, dass die Eigentumsübertragung an D._____ am 9. Januar 2004 im Grundbuch eingetragen wurde.

Am 17., 19. und 20. Januar 2004 schlugen B._____ und seine Nachkommen die Erbschaft aus. K._____ nahm die Erbschaft ihres Vaters unter öffentlichem Inventar später an.

D.
K._____ (fortan: Klägerin) leitete am 23. März 2004 gegen ihren Bruder B._____ (hiernach: Beklagter) und gegen D._____ (im Folgenden: Beklagte) den Prozess um das Eigentum am Grundstück GB xxxx ein. Ihr Hauptklagebegehren lautete dahin gehend, den Beklagten, eventuell die Beklagte zur Übertragung des Eigentums an GB xxxx an die Klägerin zu verurteilen gegen Verrechnung des Vorkaufpreises von 1.5 Mio. Franken mit den Forderungen der Klägerin gegen den Beklagten aus der Erbschaft ihres Vaters.

Das Bezirksgericht G._____ wies die Klage ab (Urteil vom 23. Mai 2006). Die dagegen eingelegte Berufung der Klägerin hiess das Kantonsgericht Schwyz teilweise gut. In Übereinstimmung mit dem Bezirksgericht ging das Kantonsgericht von einem gültig vereinbarten Vorkaufsrecht aus (E. 2 S. 6 f.). Abweichend vom Bezirksgericht nahm das Kantonsgericht an, die Klägerin sei zur Ausübung des Vorkaufsrechts allein befugt gewesen (E. 3 S. 7 ff.) und habe das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, könne aber den Kaufpreis nicht durch

Verrechnung, sondern nur durch Barzahlung oder Vorlegen eines entsprechenden Zahlungsversprechens tilgen (E. 4 S. 11 ff.). Da der Kaufvertrag durch die Klägerin somit als noch nicht erfüllt zu betrachten war, wies das Kantonsgericht das Hauptbegehren der Klägerin auf Übertragung des Eigentums ab, entsprach hingegen einem Eventualklagebegehren teilweise. Es setzte der Klägerin eine Frist von zehn Tagen, um der Beklagten direkt den von ihr bezahlten Kaufpreis zu erstatten, und verwies einen allfälligen Streit über den Eintritt der Bedingung rechtzeitiger Kaufpreistilgung in das Befehlsverfahren (E. 5 S. 14 ff. des Urteils vom 23. Januar 2007).

Dementsprechend verpflichtete das Kantonsgericht im Dispositiv die Beklagten, der Klägerin gegen vorgängige fristgerechte Erstattung des Kaufpreises im Sinne der Erwägungen an die Beklagte das Eigentum an GB xxxx zu verschaffen. Das Kantonsgericht wies das Grundbuchamt an, (1) die Klägerin gegen Vorweisung einer Zahlungsbestätigung oder einer von der Beklagten mitunterzeichneten Grundbuchanmeldung als Eigentümerin von GB xxxx im Grundbuch einzutragen oder (2) die vorsorglich angeordnete Verfügungsbeschränkung im Grundbuch zu löschen, sofern die Klägerin nicht innert zehn Tagen nach Ablauf der Nachfrist für die Kaufpreiserstattung ein Befehlsverfahren eingeleitet haben sollte. Im Übrigen wurden Berufung und Klage abgewiesen.

E.
Beide Beklagten haben gegen das kantonsgerichtliche Urteil je Beschwerde eingelegt und beantragen dem Bundesgericht, die Klage abzuweisen bzw. das Urteil des Bezirksgerichts zu bestätigen und ihren Beschwerden die aufschiebende Wirkung zu erteilen (5A 225/2007 und 5A 207/2007). Mit ihrer Beschwerde an das Bundesgericht begehrt die Klägerin die Gutheissung der Klage und ersucht um aufschiebende Wirkung (5A 224/2007). Die Gesuche beider Beklagten um aufschiebende Wirkung sind für gegenstandslos erklärt worden, weil ihre Beschwerden sich gegen ein Gestaltungsurteil richteten und deshalb im Umfang der Begehren von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung hätten (Präsidialverfügungen vom 11. Mai und vom 4. Juni 2007). Der Beschwerde der Klägerin hat der Präsident der II. zivilrechtlichen Abteilung die aufschiebende Wirkung zuerkannt (Verfügung vom 29. Mai 2007). Es sind die Akten, aber keine Vernehmlassungen eingeholt worden. Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Das Bundesgesetz über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) ist anwendbar (Art. 132 Abs. 1 BGG). Die drei Beschwerden betreffen wechselseitig die gleichen Parteien und richten sich gegen dasselbe kantonale Urteil, das für alle drei Parteien auf einem übereinstimmenden Sachverhalt beruht. Es rechtfertigt sich deshalb, die drei Beschwerdeverfahren zu vereinigen und in einem einzigen Urteil zu erledigen (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP). Die Beschwerden der Klägerin (5A 224/2007) und der Beklagten (5A 207/2007) erfüllen die Zulässigkeitsvoraussetzungen. Auf formelle Einzelfragen wird im Sachzusammenhang hinzuweisen sein.

2.
Der Beklagte als Vorkaufsverpflichteter erhebt vorsorglich Beschwerde. Er begehrt die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Abweisung der Klage nur für den Fall, dass die Klägerin ebenfalls Beschwerde führen und Verrechnung geltend machen sollte (S. 3 Ziff. 5 und 6 der Beschwerdeschrift 5A 225/2007).

2.1 Die II. zivilrechtliche Abteilung hat das Verfahren am 27. November 2007 zwecks Durchführung eines Meinungsaustausches gemäss Art. 23 BGG ausgesetzt. An ihrer Sitzung vom 3. März 2008 hat die Vereinigung aller Abteilungen des Bundesgerichts beschlossen, dass die Erhebung der Beschwerde unter der Bedingung, dass auch die Gegenpartei Beschwerde einreicht, unzulässig ist. Der Beschluss ist bei der Beurteilung des Streitfalles verbindlich (Art. 23 Abs. 3 BGG).

2.2 Prozesshandlungen der Parteien sind im Allgemeinen bedingungsfeindlich. Das Gericht muss notwendigerweise klaren verfahrensrechtlichen Verhältnissen gegenübergestellt werden. Da der Prozess beförderlich zu Ende geführt werden soll, darf er keinen Unterbruch erleiden, bis über Eintritt oder Ausfall allfälliger Bedingungen entschieden ist. Eine Ausnahme besteht nur insoweit, als Tatsachen zu Bedingungen erhoben werden, deren Eintritt oder Nichteintritt sich im Verlauf des Verfahrens ohne weiteres ergibt, so dass durch die Bedingung keine Unklarheit entsteht. So können Eventualbegehren gestellt werden für den Fall, dass ein Hauptbegehren nicht

geschützt wird. In der Lehre ist umstritten, ob im Anwendungsbereich des Bundesrechtspflegegesetzes von 1943 (OG; BS 3 531) ein Rechtsmittel eingelegt werden kann für den Fall, dass der Gegner seinerseits ein solches einlegt. Einerseits wird angenommen, die bedingte Einlegung eines Rechtsmittels für den Fall, dass der kantonale Entscheid von anderer Seite angefochten werde, sei zulässig (vgl. MESSMER/IMBODEN, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, S. 65 N. 44; für die generelle Zulässigkeit: GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3.A. Zürich 1979, S. 262; KÖLZ/
BOSSHART/RÖHL, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A. Zürich 1999, § 23 N. 8 f.). Andererseits wird ein praktisches Bedürfnis für die nur bedingte oder eventuelle Anfechtung eines kantonalen Entscheids verneint. Denn nichts hindere eine Partei, ihr Rechtsmittel unbedingt einzulegen und wieder zurückzuziehen, wenn die Bedingung, dass die Gegenpartei ihrerseits ein Rechtsmittel erhebt, nicht eintreten sollte (vgl. BIRCHMEIER, Bundesrechtspflege, Zürich 1950, N. 2 zu Art. 55 OG, S. 197/198, und POUDRET/SANDOZ-MONOD, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, II, Bern 1990, N. 1.4.1.1 zu Art. 55 OG).

2.3 Das Bundesgericht hat sich in seiner Rechtsprechung zu den beiden Lösungen - bedingte Einlegung eines Rechtsmittels oder unbedingte Einlegung eines Rechtsmittels mit dem Vorbehalt nachträglichen Rückzugs - nicht abschliessend geäussert, am Grundsatz der Bedingungsfeindlichkeit von Prozesshandlungen aber regelmässig festgehalten (vgl. BGE 127 II 306 E. 6c S. 312 f.) und Ausnahmen davon nur beschränkt zugelassen. In diesem Sinn erträgt der Rückzug eines Rechtsmittels keinerlei Bedingungen oder Vorbehalte (Art. 73 BZP; BGE 74 I 280 S. 282 f.; 119 V 36 E. 1b S. 38). Zulässige Bedingungen betreffen die bloss vorsorgliche Einreichung eines Rechtsmittels für den Fall, dass eine andere Instanz auf ein gleichzeitig eingereichtes Rechtsmittel oder einen zusätzlichen Rechtsbehelf (z.B. ein Wiedererwägungsgesuch) nicht eintritt (BGE 100 Ib 351 E. 1 S. 353). Eine echte Ausnahme hat die Rechtsprechung mit Rücksicht auf die Ausgestaltung der Rechtsmittel in Zivilsachen gemäss dem Bundesrechtspflegegesetz anerkannt. Weil im Verfahren der eidgenössischen Berufung die Verletzung verfassungsmässiger Rechte nicht geltend gemacht werden kann, ist die im kantonalen Verfahren obsiegende Partei zur vorsorglichen Erhebung einer staatsrechtlichen
Beschwerde berechtigt, um einem Erfolg der von der Gegenpartei eingelegten Berufung an das Bundesgericht vorzubeugen (BGE 86 I 224 Nr. 30; 122 I 253 E. 6d S. 256). Dieses Problem stellt sich seit Inkrafttreten des Bundesgerichtsgesetzes nicht mehr, da die obsiegende Partei alle Beschwerdegründe in ihrer Antwort auf die Beschwerde geltend machen kann, um allfällige Fehler der kantonalen Entscheidung zu rügen, die ihr im Falle einer abweichenden Beurteilung der Sache durch das Bundesgericht nachteilig sein könnten (vgl. LÜCHINGER, Zur Schliessung einer Lücke im Rechtsmittelsystem: Die Zulassung eines Rechtsmittels der siegreichen Partei für den Fall, dass die andere Partei an das Bundesgericht gelangt, in: FS von Castelberg, Zürich 1997, S. 187 ff., S. 197). Aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts lässt sich zu Gunsten der Zulässigkeit der vorsorglichen Erhebung einer Beschwerde unter der Bedingung, dass auch die Gegenpartei Beschwerde einreicht, somit nichts ableiten.

2.4 Für die Zulassung der hier bedingten Erhebung der Beschwerde lassen sich prozessökonomische Gründe anführen. Die Lösung kommt dem Rechtsuchenden entgegen, der sich mit dem kantonalen Urteil abzufinden bereit ist und lediglich Vorkehren treffen will für den Fall, dass sich die Gegenpartei mit dem bisherigen Ergebnis nicht zufriedengeben sollte. Die Unsicherheit, ob ein Beschwerdeverfahren tatsächlich eröffnet wird, beschränkt sich auf eine kurze Zeitspanne, zumal sich der Eintritt der Bedingung innert der Beschwerdefrist klärt. Das Gericht seinerseits kann mit der Behandlung der Eingabe und der Instruktion bis zum Eintritt der Bedingung grundsätzlich zuwarten und bei deren Ausbleiben das Verfahren ohne weitere Formalitäten mit geringem Aufwand erledigen. In diesem Sinn gestattet die Zulassung der bedingten Beschwerde einen effektiven Rechtsschutz des Bürgers und die rasche und einfache Erledigung des Verfahrens.

2.5 Gegen die Zulassung einer bloss vorsorglichen bedingten Erhebung der Beschwerde spricht die bisherige Rechtsprechung, die am Grundsatz der Bedingungsfeindlichkeit von Prozesshandlungen regelmässig festgehalten und Ausnahmen nur bei Vorliegen eines ausgewiesenen praktischen Bedürfnisses bejaht hat. Dabei ist nicht zu verkennen, dass die Erhebung einer Beschwerde unter der Bedingung, dass auch die Gegenpartei eine Beschwerde einlegt, als Druckmittel verwendet werden kann, die Gegenpartei von der Erhebung einer Beschwerde abzuhalten. Daher könnte die Zulassung einer bedingten Beschwerde die Lauterkeit des Prozesses

beeinträchtigen. Weiter können sich aus der Zulassung der genannten Bedingung zum Beispiel im Zusammenhang mit vorsorglichen Massnahmen Folgeprobleme ergeben. Es kann auch nicht als unzumutbar bezeichnet werden, von einer Partei zu fordern, dass sie ihren unbedingten Anfechtungswillen erklärt allenfalls verbunden mit dem Vorbehalt, ihre Beschwerde unter selbst gestellten Bedingungen wieder zurückzuziehen. Entscheidend kommt schliesslich hinzu, dass die vorsorgliche Erhebung einer Beschwerde für den Fall, dass die Gegenpartei eine Beschwerde einreicht, in umgekehrter zeitlicher Abfolge die gleiche Wirkung äussert wie
eine Anschlussbeschwerde. Die Einführung der Anschlussbeschwerde hat der Bundesrat aber entgegen dem Antrag seiner Expertenkommission abgelehnt und ausdrücklich festgehalten, jede am Verfahren vor einer Vorinstanz beteiligte Partei werde folglich innerhalb der ordentlichen Beschwerdefrist zu entscheiden haben, ob sie das Bundesgericht anrufen wolle. Verzichte eine Partei darauf, habe sie sich damit zu begnügen, gegebenenfalls zur Beschwerde der Gegenpartei Stellung zu nehmen (Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl. 2001 4202, S. 4342 zu Art. 96). Der bundesrätliche Vorschlag wurde Gesetz. Dieser Entstehungsgeschichte ist bei der Auslegung des erst kürzlich in Kraft getretenen Bundesgerichtsgesetzes zu folgen (vgl. BGE 133 III 497 E. 4.1 S. 499), so dass die bedingte Erhebung einer Beschwerde, die in ihrer Wirkung einer Anschlussbeschwerde gleichkommt, nicht zugelassen werden darf.

2.6 Insgesamt überwiegen die Gründe gegen die Zulassung einer Beschwerde, die vorsorglich für den Fall erhoben wird, dass auch die Gegenpartei Beschwerde einreicht. Die Beschwerde des Beklagten erweist sich als unzulässig. An diesem Verfahrensausgang ändert auch der Grundsatz von Treu und Glauben nichts, weil im vorliegenden Zusammenhang weder das Bundesgericht noch das Gesetz Vertrauen aufgebaut haben, das geschützt werden müsste (vgl. zu den Voraussetzungen: BGE 133 I 270 E. 1.2.3 S. 274/275).

2.7 Auf die Beschwerde des Beklagten (5A 225/2007) kann nach dem Gesagten nicht eingetreten werden.

3.
Die erste Streitfrage betrifft das Bestehen des Vorkaufsrechts. Die Beklagte erneuert ihren Einwand, mit der Vereinbarung vom 30. Januar 1996 sei ein limitiertes Vorkaufsrecht mit Bezug auf die Liegenschaft GB xxxx rechtsgültig nicht begründet worden. In der Vereinbarung werde der Kaufpreis nicht festgelegt, sondern von der nachträglichen Einigung der Parteien abhängig gemacht, was der Rechtsnatur des Vorkaufsrechts, d.h. der Befugnis des Berechtigten durch alleinigen Willen die Rechtsänderung herbeizuführen, widerspreche (S. 4 ff. Ziff. 2 und S. 9 f. Ziff. 8 der Beschwerdeschrift 5A 207/2007).

3.1 Das Kantonsgericht hat den Einwand verworfen, weil der Preis nach den Buchwerten im Verhältnis zum Vorkaufsgesamtpreis für alle drei Grundstücke von Fr. 2'951'000.– bestimmbar sei (E. 2 S. 6 f. des angefochtenen Urteils). Das Kantonsgericht hat damit den Einwand geprüft. Dessen Fehlen in der Aufzählung der streitigen Fragen (E. 5c S. 16 des angefochtenen Urteils) kann für den Ausgang des Verfahrens daher nicht entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

3.2 Das Vorkaufsrecht räumt seinem Inhaber die Befugnis ein, durch einseitige, vorbehalt- und bedingungslose Erklärung gegenüber dem Verpflichteten das Eigentum an einer Sache zu erwerben, sofern der Verpflichtete diese Sache an einen Dritten verkauft (BGE 115 II 175 E. 4a S. 178; 116 II 49 E. 4 S. 52). Sieht der Vorkaufsvertrag nichts anderes vor, so kann der Vorkaufsberechtigte das Grundstück gemäss Art. 216d Abs. 3 OR zu den Bedingungen erwerben, die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart hat. Im Vorkaufsvertrag vom 30. Januar 1996 haben die Parteien abweichende Bedingungen vorgesehen, ein limitiertes Vorkaufsrecht begründet und den Preis im Voraus bestimmt, den der Vorkaufsberechtigte beim Verkauf der Grundstücke an einen Dritten bezahlt. Der Preis sollte für alle drei Grundstücke 2.951 Mio. Franken zuzüglich wertvermehrende Investitionen betragen, für eine einzelne Parzelle hingegen (1) von den Parteien (2) nach Massgabe der dem heutigen Vertrag zugrunde liegenden Buchwerte festgelegt werden (vgl. Bst. A hiervor). Dass mit Bezug auf alle drei Grundstücke ein limitiertes Vorkaufsrecht rechtsgültig vereinbart wurde, ist unangefochten geblieben. Ob ein gültiges limitiertes Vorkaufsrecht beim Verkauf einer einzelnen Parzelle
besteht, ist hingegen streitig, und zwar - gemäss den Beschwerdevorbringen - ausschliesslich unter dem Blickwinkel der Rechtsnatur des Vorkaufsrechts.

3.3 Limitiert ist ein Vorkaufsrecht, bei dem die Parteien des Vorkaufsvertrags den Kaufpreis schon zum Voraus zahlenmässig fest vereinbart oder wenigstens Abreden über die Art seiner Ermittlung getroffen haben (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, N. 22 zu aArt. 681 ZGB). Es genügt die Bestimmbarkeit des Preises (SIMONIUS/ SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, I, Basel 1995, § 11 N. 8 S. 347) z.B. anhand einer Berechnungsmethode (vgl. BGE 114 II 127 E. 2 S. 129), durch eine Formel, in Abhängigkeit von vertragsexternen Faktoren (BRÜCKNER, Verwandte Verträge, in: Der Grundstückkauf, 2.A. Bern 2001, § 11 N. 43 S. 521) oder auf Grund der Vereinbarung, dass der Preis durch Schätzung des Verkehrs- oder des Ertragswertes zur Zeit der Ausübung ermittelt werden soll (vgl. MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 38 zu aArt. 683 ZGB; ROBERT MAX BRUNNER, Kaufsrechte an Grundstücken, Diss. Bern 1996, Zürich 1998, S. 104 f., mit Hinweisen).

3.4 Entgegen der Ansicht der Beklagten wird die Festlegung des Preises für die einzelne Parzelle im Vorkaufsvertrag nicht einfach der späteren Abmachung der Parteien vorbehalten, sondern durch die Abstützung auf die Buchwerte, die dem Vertrag zugrunde liegen, objektiv und insoweit auf Grund ausserhalb der Parteiwillkür stehender Tatsachen bestimmbar. Dass nach der Ausübung des Vorkaufsrechts der bestimmbare Preis anhand der vorgegebenen Kriterien noch festgelegt werden muss und dadurch zeitliche Verzögerungen und sonstige Unannehmlichkeiten entstehen können, ändert an der Wirksamkeit des Vorkaufsrechts nichts und ist z.B. bei Vorkaufsrechten an Teilen von Grundstücken praktisch unausweichlich (BRÜCKNER, a.a.O., § 11 N. 51 S. 523 f., mit Hinweisen). Die blosse Bestimmbarkeit des Kaufpreises widerspricht der Rechtsnatur des limitierten Vorkaufsrechts nicht.

3.5 Die Einwände der Beklagten gegen die Gültigkeit des Vorkaufsvertrags erweisen sich nach dem Gesagten als unberechtigt. In tatsächlicher Hinsicht wird das Bestehen der Buchwerte, die dem Vorkaufsvertrag zugrunde liegen, nicht in Frage gestellt, und gegen den auf 1.5 Mio. Franken bestimmten Kaufpreis hat die Beklagte im kantonalen Verfahren nichts eingewendet (vgl. E. 2 S. 7 des angefochtenen Urteils) und wendet auch heute nichts ein. Auf diesen Punkt einzugehen, erübrigt sich (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 1 BGG; BGE 133 III 545 E. 2.2 S. 550; 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254). Auf Grund der Beschwerdevorbringen ist die Annahme insgesamt nicht zu beanstanden, dass Vater und Sohn am 30. Januar 1996 mit Bezug auf das Grundstück GB xxxx ein limitiertes Vorkaufsrecht gültig vereinbart haben, das zum Preis von 1.5 Mio. Franken ausgeübt werden kann.

4.
Die zweite Streitfrage betrifft die Berechtigung der Klägerin, das Vorkaufsrecht allein und in ihrem eigenen Namen auszuüben. Die Beklagte macht geltend, im Zeitpunkt seiner Ausübung habe das Vorkaufsrecht nicht der Klägerin, sondern der Erbengemeinschaft und damit der Klägerin und deren Bruder zur gesamten Hand zugestanden (S. 6 ff. Ziff. 4-6 der Beschwerdeschrift 5A 207/2007).

4.1 Ist nichts anderes vereinbart, so sind vertragliche Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte gemäss Art. 216b Abs. 1 OR vererblich, aber nicht abtretbar. Mangels abweichender Vereinbarung ist hier das Vorkaufsrecht mit dem Tod des Vorkaufsberechtigten ohne weiteres auf dessen Erben übergegangen (vgl. Art. 560 ZGB). Bei diesen Erben handelt es sich um die Klägerin und ihren beklagten Bruder, die eine Gemeinschaft aller Rechte und Pflichten der Erbschaft bilden, Gesamteigentümer der Erbschaftsgegenstände sind und über die Rechte der Erbschaft gemeinsam verfügen (vgl. Art. 602 ZGB). Das Erfordernis gemeinsamen Handelns bezweckt den Schutz der Gemeinschaft gegen schädliche Sonderaktionen einzelner Gemeinschafter (BGE 121 III 118 E. 3 S. 121) und bedeutet, dass ein Gestaltungsrecht grundsätzlich nur durch alle Erben gemeinsam ausgeübt werden kann (BGE 125 III 219 E. 1d S. 221 f.). Wo aber für einen der Berechtigten das Recht erloschen ist oder er darauf verzichtet, ist Anwachsung (Akkreszenz) anzunehmen, und die übrigen Berechtigten sind befugt, das Recht auf das Ganze auszuüben (MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 92 und N. 230 zu aArt. 681 ZGB; GIGER, Berner Kommentar, 1997, N. 146 zu aArt. 216 OR). Verzichtet einer von zwei Berechtigten auf
sein vertragliches Vorkaufsrecht ausdrücklich oder stillschweigend, indem er die Frist zur Ausübung unbenützt ablaufen lässt, so kann der andere Berechtigte das Vorkaufsrecht allein und in eigenem Namen geltend machen (BGE 92 II 147 E. 3 S. 154/155; vgl. für Erben: BGE 115 II 331 E. 3b S. 336).

4.2 In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass im Kaufvertrag zwischen den beiden Beklagten vom 19. September

2003 ausdrücklich auf das Vorkaufsrecht der Erben des E._____hingewiesen wird. Die Urkundsperson hat der Klägerin namens und auftrags der Parteien mitgeteilt, sie könne das Vorkaufsrecht gegenüber Ihrem Bruder B._____ ausüben (vgl. Bst. B hiervor). Diesem Schreiben vom 19. September 2003 war der gleichentags abgeschlossene Kaufvertrag beigelegt (Bst. B S. 2 des angefochtenen Urteils). Auf Grund der verbindlichen und in diesem Punkt auch unangefochtenen Feststellungen muss davon ausgegangen werden, dass die Urkundsperson nicht bloss kraft Amtes (vgl. Art. 969 Abs. 1 ZGB), sondern auch im Namen und Auftrag des Beklagten der Klägerin den Vorkaufsfall mitgeteilt hat. Die Erklärung der Urkundsperson ist damit dem Beklagten zuzurechnen (vgl. Art. 32 Abs. 1 OR).

4.3 Es stellt sich die Frage, wie die Klägerin die einseitige Erklärung des Beklagten namentlich auf Grund der Umstände, die ihr in jenem Zeitpunkt bekannt waren, in guten Treuen verstehen durfte und musste (vgl. BGE 109 II 219 E. 2c S. 224/225). Dem beigelegten Kaufvertrag konnte sie entnehmen, dass das Vorkaufsrecht den Erben des Verstorbenen zusteht. Dessen einzige Erben waren sie selber und der Beklagte, der ihr hat mitteilen lassen, sie könne das Vorkaufsrecht ihm gegenüber ausüben. Aus dieser Mitteilung durfte die Klägerin nach Treu und Glauben schliessen, dass ihr Bruder als Miterbe an der Ausübung des Vorkaufsrechts kein Interesse habe und es ihr überlasse, ob sie das Vorkaufsrecht ausüben wolle. Diesen Schluss haben auch die Vertragsumstände nahegelegt, zumal der Beklagte das ererbte Vorkaufsrecht als Mitglied der Erbengemeinschaft wohl auch nicht hat ausüben wollen, zumal es das Grundstück betraf, das er soeben selber verkauft hatte. Die Klägerin durfte somit gestützt auf die Erklärung und die ihr bekannten Gegebenheiten von einem Verzicht ihres Bruders auf die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgehen.

4.4 Liegt ein Verzicht des Beklagten und einzigen Miterben vor, durfte die Klägerin das Vorkaufsrecht in eigenem Namen bezogen auf das ganze Grundstück allein ausüben. Dass der Beklagte nach Empfang der Ausübungserklärung der Klägerin vom 18. Dezember 2003 ihre Berechtigung bezweifelt hat und insoweit auf seinen Verzicht allenfalls zurückkommen wollte, ändert nichts. Das Kaufrechtsverhältnis zwischen ihm und der vorkaufsberechtigten Klägerin ist mit Zugang bzw. Kenntnisnahme der Ausübungserklärung durch den vorkaufsverpflichteten Beklagten wirksam geworden und hätte nur durch Aufhebungsvertrag rückgängig gemacht werden können (MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 224 und N. 238 zu aArt. 681 ZGB; vgl. BGE 109 II 219 E. 2b S. 223; 116 II 49 E. 4c S. 54).

4.5 Bei diesem Auslegungsergebnis erübrigt es sich, auf die vom Kantonsgericht angeführten Entscheidungsgründe einzugehen, weshalb seiner Ansicht nach die Klägerin befugt war, das Vorkaufsrecht in eigenem Namen allein auszuüben. Die dagegen erhobenen Rügen der Beklagten sind für den Ausgang des Verfahrens nicht entscheidend, so dass darauf nicht einzutreten ist.

5.
Die dritte Streitfrage betrifft die rechtsgültige Ausübung des Vorkaufsrechts. Die Beklagte wendet zur Hauptsache ein, die Klägerin habe es versäumt, mit der Ausübung des Vorkaufsrechts das im Kaufvertrag vom 19. September 2003 vereinbarte Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank vorzulegen. Die Klägerin habe deshalb das Vorkaufsrecht nicht rechtsgültig ausgeübt (S. 8 f. Ziff. 7 der Beschwerdeschrift 5A 207/2007).

5.1 Vor Bundesgericht ist unangefochten geblieben, dass die Klägerin als Vorkaufsberechtigte innert der gesetzlichen Dreimonatsfrist (Art. 216e OR) gegenüber dem Beklagten als Vorkaufsverpflichteten rechtzeitig erklärt hat, das Vorkaufsrecht auszuüben und den von ihr zu leistenden Kaufpreis mit eigenen Forderungen gegen den Beklagten vollumfänglich zu verrechnen.

5.2 Entgegen der Darstellung der Beklagten wird die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zu einer bedingten und damit unzulässigen Gestaltungserklärung, wenn der Vorkaufsberechtigte den geschuldeten Kaufpreis durch Verrechnung mit eigenen Forderungen gegen den Vorkaufsverpflichteten tilgen will. Die Ausübungserklärung als solche hat bedingungslos und vorbehaltlos zu erfolgen. 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. Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann den Vorkaufsberechtigten nicht daran hindern,

behauptete Rechte gegen den Veräusserer und Vorkaufsverpflichteten geltend zu machen, auch wenn sich diese nachträglich als nicht begründet erweisen sollten (allgemein und zur Zulässigkeit der Verrechnungseinrede: BGE 117 II 30 E. 2 S. 32 ff.; vgl. die Urteilsbesprechungen von SCHMID, in: BR 1992 S. 41 f., und REY, in: ZBJV 129/1993 S. 211 ff.). Nach den unangefochtenen Feststellungen des Kantonsgerichts (E. 4b S. 12) hat die Klägerin das Vorkaufsrecht eindeutig, vorbehalt- und bedingungslos ausgeübt. Dass sie
zusätzlich die Verrechnung mit eigenen Forderungen gegen den Vorkaufsverpflichteten erklärt hat, schadet ihrer Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Gesagten nicht.

5.3 Bei dieser Rechtslage hatte die Klägerin mit der Ausübungserklärung weder den Kaufpreis in bar zu zahlen noch diese Barzahlung durch ein Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank sicherzustellen. Die Erfüllung letzterer Verpflichtung haben die Beklagten nach den Feststellungen des Kantonsgerichts (E. 4c S. 13) im Übrigen nicht angerufen. Davon abgesehen, wird das Zahlungsversprechen als sicherndes Nebenrecht der Forderung auf Barzahlung gegenstandslos, wenn diese durch zulässige Verrechnung untergeht (vgl. AEPLI, Zürcher Kommentar, 1991, N. 27 und N. 34 zu Art. 114 OR). Entscheidend kommt hinzu, dass das besagte Zahlungsversprechen keine Vorkaufsbedingung darstellt, haben doch die Parteien im - hierfür massgebenden (E. 6.1 sogleich) - Vertrag vom 30. Januar 1996 (S. 7) auf jegliche Sicherstellungen des Kaufpreises ausdrücklich verzichtet. Die Klägerin hat ihr Vorkaufsrecht auch insoweit rechtsgültig ausgeübt.

6.
Die vierte Streitfrage betrifft die Voraussetzungen der Verrechnung. Das Kantonsgericht ist davon ausgegangen, die Beklagten als Parteien des Kaufvertrags vom 19. September 2003 hätten darin die Verrechnung zumindest konkludent ausgeschlossen (E. 4b S. 12 f. des angefochtenen Urteils). Während sich die Beklagte dazu nicht äussert, bezieht sich die Beschwerde der Klägerin zur Hauptsache auf diese Frage nach den Voraussetzungen der Verrechnung und damit nach den massgebenden Vorkaufsbedingungen (S. 7 ff. Ziff. 9-14 der Beschwerdeschrift 5A 224/2007).

6.1 Wie bereits erwähnt (E. 3.2 hiervor), kann der Vorkaufsberechtigte das Grundstück zu den Bedingungen erwerben, die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart hat, soweit der Vorkaufsvertrag nichts anderes vorsieht (Art. 216d Abs. 3 OR). Rechte und Pflichten des Vorkaufsberechtigten und des Vorkaufsverpflichteten ergeben sich somit aus dem Vorkaufsvertrag und, wenn und soweit dort entsprechende Bestimmungen fehlen, aus dem zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossenen Vertrag (MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 62 und N. 239 zu aArt. 681 ZGB). Es ist deshalb zuerst der Vorkaufsvertrag zu befragen, der als abschliessende vertragliche Regelung zu gelten hat, wenn darin der wesentliche Inhalt des Grundstückkaufs mit ortsüblicher Vollständigkeit ausformuliert wurde. Letzternfalls sind allfällige Lücken auf Grund dispositiven Gesetzesrechts und der allgemeinen Prinzipien für die Auslegung und Anwendung von Verträgen zu schliessen, nicht unter Rückgriff auf die Bestimmungen des möglicherweise ganz anders konzipierten Vertrags mit dem Drittkäufer (BRÜCKNER, a.a.O., § 11 N. 120 S. 542 f.; GIGER, a.a.O., N. 157 zu aArt. 216 OR). Namentlich der Zweck des Vorkaufsvertrags gestattet Schlüsse auf seinen Inhalt (vgl. BRUNNER, a.a.O., S. 111 ff.,
mit Hinweisen). Im Vertrag vom 30. Januar 1996 wurden der Gegenstand des Vorkaufsrechts und die Personen des Berechtigten und Verpflichteten bezeichnet sowie weitergehend der Kaufpreis näher bestimmt, die Dauer des Vorkaufsrechts festgelegt und eine Vormerkungsklausel angefügt (Bst. A und E. 3 hiervor). Der Vertrag enthält mehr als den notwendigen Inhalt und ist insoweit als umfassende Regelung anzusehen (vgl. MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 63 f. zu aArt. 681 ZGB; GIGER, a.a.O., N. 111-113 zu aArt. 216 OR).

6.2 Die Auslegung hat hier die Frage nach einem allfälligen Ausschluss der Verrechnung zu beantworten. Die Verrechnung ist unter den gesetzlichen Voraussetzungen zulässig (Art. 120 ff. OR), soweit sie nicht durch Gesetz (Art. 125 OR) oder Verzicht des Schuldners (Art. 126 OR) ausgeschlossen ist. Dieser Verzicht ist ein Vertrag und kommt durch zwei übereinstimmende Willensäusserungen zustande, die ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen können und die so auszulegen sind, wie die Gegenpartei sie hat verstehen dürfen und tatsächlich verstanden hat (BGE 87 II 24 E. 2 S. 26). Einer Äusserung des Schuldners darf nicht leichthin entnommen werden, er wolle auf Verrechnung verzichten, denn der Verzicht benachteiligt ihn und entspricht daher dem gewöhnlichen Lauf der Dinge nicht (BGE 83 II 395 E. 1 S. 398). Ein konkludenter Verrechnungsverzicht kann sich aber daraus ergeben, dass der Schuldner weiss, dass der Gläubiger dessen Leistung für einen Zweck

verwenden will, welcher eine tatsächliche Erfüllung verlangt (vgl. BGE 130 III 312 E. 5.2 S. 318).

6.3 In Auslegung des Kaufvertrags vom 19. September 2003 hat das Kantonsgericht einen konkludenten Ausschluss der Verrechnung bejaht (E. 4b S. 12 f. des angefochtenen Urteils). Die Klägerin wendet ein, die Vorkaufsbedingungen ergäben sich aus dem Vertrag vom 30. Januar 1996 zwischen ihrem Vater und dem Beklagten. Einen Verrechnungsausschluss hätten die Parteien nicht vereinbart. Vielmehr sei der Kaufpreis damals durch Schuldübernahmen und damit durch Verrechnung getilgt worden.
Die Auslegung des Vertrags vom 30. Januar 1996, vorab dessen Zweck, spricht gegen den Standpunkt der Klägerin. Wenn sich - wie hier - der Verkäufer gegenüber dem Käufer das Recht vorbehält, die verkauften Grundstücke im Falle einer Weiterveräusserung zurückzuerwerben, liegt - ohne gegenteilige Absprache - ein limitiertes Vorkaufsrecht vor, das vermutungsweise zu den gleichen Bedingungen ausgeübt werden soll wie der ursprüngliche Verkauf. Von seinem Zweck her bewirkt dieses Vorkaufsrecht - in diesem Punkt gleich einem Rückkaufsrecht - die Rückgängigmachung des ursprünglichen Geschäfts und die Wiederherstellung der vormaligen Eigentumsverhältnisse (MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 30 f. zu aArt. 681 ZGB; vgl. BRÜCKNER, a.a.O., § 11 N. 149 S. 550). Wenn - wie hier - der Kauf ursprünglich durch Übernahme der Grundpfandschulden erfolgt ist und wenn im Zeitpunkt der Weiterveräusserung - wie die Klägerin nachweist - die damaligen Grundpfandschulden noch bestehen, hat auch die Ausübung des Vorkaufsrechts gegen (Rück-)Übernahme der Grundpfandschulden zu erfolgen und/oder gegen Bezahlung des Kaufpreises, damit der Vorkaufsverpflichtete die Grundpfandschulden abzulösen vermag. Eine Verrechnung mit anderen Forderungen müsste sich der Beklagte als
Vorkaufsverpflichteter auf Grund des Vorkaufsvertrags vom 30. Januar 1996 nach Treu und Glauben nicht gefallen lassen. In diesem Sinne ist die Verrechnung ausgeschlossen.
Allfällige Zweifel beseitigt die Auslegung des - von seinem Konzept her ähnlich gelagerten und subsidiär beizuziehenden - Kaufvertrags vom 19. September 2003, der die Bezahlung des Kaufpreises ebenfalls mit den Grundpfandschulden in Zusammenhang bringt. Das Kantonsgericht ist davon ausgegangen, die im Kaufvertrag vorgesehene Tilgungsmodalität - Barzahlung des Kaufpreises bei Eigentumsantritt und sofortige Sicherstellung durch ein Zahlungsversprechen - lasse eine Verrechnung nicht zu. Ihr konkludenter Ausschluss ergebe sich daraus, dass vereinbart gewesen sei, mit dem Kaufpreis die Pfandtitel bei der Bank abzulösen und unbelastet an die Käuferin herauszugeben (E. 4b S. 12 f. des angefochtenen Urteils). Diese Auslegung anhand des konkreten Verwendungszwecks, die tatsächliche Erfüllung bedingt und deshalb Verrechnung ausschliesst, ficht die Klägerin nicht an. Die Auslegung entspricht zudem den massgebenden Grundsätzen (E. 6.2 hiervor).

6.4 Die Klägerin wendet ein, eine derartige Kauf- und damit Vorkaufsbedingung bezwecke, ihr Vorkaufsrecht zu vereiteln (Art. 156 OR und Art. 2 Abs. 2 ZGB). Mit ihrem Einwand habe sich das Kantonsgericht nicht auseinandergesetzt (Art. 29 Abs. 2 BV). Die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist unbegründet. Die verwiesene Stelle der Berufungsbegründung handelt von einem rechtsmissbräuchlichen Verkauf des Ausgleichungsobjekts GB xxxx und dies auch nur im Zusammenhang mit der Berechtigung der Klägerin zur Ausübung des Vorkaufsrechts (S. 7 f. Ziff. 2f, act. 9 der kantonsgerichtlichen Akten), hingegen nicht von rechtsmissbräuchlich verabredeten Bedingungen, um das Vorkaufsrecht zu vereiteln. Die verfassungsmässige Prüfungs- und Begründungspflicht bezieht sich nur auf Äusserungen, die zudem form- und fristgerecht vorgebracht werden müssen. Sie ist hier somit nicht verletzt (BGE 112 Ia 1 E. 3c S. 3). Im Weiteren ist ein Umgehungsgeschäft der behaupteten Art zwar möglich, aber vom Vorkaufsberechtigten nachzuweisen (MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 18e zu aArt. 681 ZGB). Fehlt es - wie hier - am Nachweis insbesondere der den Kaufvertragsparteien unterstellten Umgehungsabsichten, kann eine Prüfung des behaupteten Rechtsmissbrauchs
nicht erfolgen (BGE 121 III 60 E. 3d S. 63; 132 III 503 E. 3.3 S. 508/509).

6.5 Aus den dargelegten Gründen kann die Beurteilung des Kantonsgerichts nicht beanstandet werden, eine Verrechnung der Kaufpreisforderung des Beklagten mit erbrechtlichen Forderungen der Klägerin sei ausgeschlossen. Das Kantonsgericht brauchte sich deshalb auch nicht mit dem Grund und dem Bestand der zur Verrechnung gestellten Forderungen der Klägerin zu befassen. Deren Beschwerde muss in diesem Punkt abgewiesen werden. Geschuldet ist Zahlung des Kaufpreises von 1.5 Mio. Franken - entsprechend der vertraglichen Regelung - per Datum des Eigentumsantritts.

7.
Schliesslich hat sich die Frage nach dem weiteren Vorgehen gestellt. Das Kantonsgericht hat der Klägerin eine Frist angesetzt, um der Beklagten direkt den Kaufpreis zu erstatten. Auf Grund der Zahlungsbestätigung sollte das Grundbuchamt alsdann die Klägerin als Eigentümerin der Liegenschaft GB xxxx im Grundbuch eintragen. Streitigkeiten über die Ausstellung der Zahlungsbestätigung hat das Kantonsgericht in die Zuständigkeit des Befehlsgerichts verwiesen, das die Klägerin innert einer weiteren Frist, laufend ab dem Termin für ihre Kaufpreiszahlung, anzurufen hätte, ansonsten die zu ihren Gunsten angeordneten Verfügungsbeschränkungen im Grundbuch zu löschen wären (E. 5b S. 15 f. des angefochtenen Urteils). Die Beklagte beanstandet die kantonsgerichtlich vorgesehene Abwicklung der Eigentumsübertragung nicht. Dagegen wendet die Klägerin ein, die Vollzugsanordnung verletze Bundesrecht (S. 16 f. Ziff. 15 der Beschwerdeschrift 5A 224/2007).

7.1 In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass nach der Ausübung des Vorkaufsrechts, aber vor Einleitung der Klage aus dem Vorkaufsrecht die Beklagte als Eigentümerin der vorkaufsbelasteten Liegenschaft im Grundbuch eingetragen wurde (Bst. C hiervor).

7.2 Wird das Grundstück, das mit einem vorgemerkten Vorkaufsrecht belastet ist, vor Abgabe oder in Missachtung der Ausübungserklärung auf den Drittkäufer übertragen, hat der Vorkaufsberechtigte gegen den im Grundbuch eingetragenen Drittkäufer auf Vollzug des Vorkaufsvertrags und auf Berichtigung des Grundbuchs zu klagen (BGE 92 II 147 E. 4 S. 155 ff.; 116 II 49 E. 4 S. 52; vgl. STEINAUER, Les droits réels, II, 3.A. Bern 2002, S. 144 N. 1726 und S. 152 N. 1743, mit Hinweisen). Der Drittkäufer kann alle Einreden erheben, die auch dem Vorkaufsverpflichteten auf Grund des Vorkaufsvertrags persönlich gegen den Vorkaufsberechtigten zustehen (BGE 54 II 429 E. 1 S. 435; MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 257 zu aArt. 681 ZGB; GIGER, a.a.O., N. 163 zu aArt. 216 OR; vgl. zu abweichenden Lösungen: BRÜCKNER, a.a.O., § 11 N. 123-126 S. 543 ff.; SIMONIUS/SUTTER, a.a.O., § 11 N. 76 S. 176 f.). An der Rechtsprechung ist festzuhalten.

7.3 Die Rechtsprechung ist freilich zu unlimitierten Vorkaufsrechten ergangen. Sein Leiturteil hat das Bundesgericht abschliessend damit begründet, dass nicht zu sehen sei, welches berechtigte Interesse besser geschützt wäre, wenn die Hauptklage gegen den Vorkaufsverpflichteten statt gegen den Drittkäufer gerichtet würde. Der Vorkaufsverpflichtete könne nur dann daran interessiert sein, den Kaufvertrag zu verteidigen, wenn er mit dem Drittkäufer einen höheren Kaufpreis abgemacht habe als mit dem Vorkaufsberechtigten. Wenn jedoch der Vorkaufpreis nicht zum Voraus bestimmt worden sei, könne der Vorkaufsverpflichtete kein grosses Interesse daran haben, den Kaufvertrag zu verteidigen, da er auf jeden Fall von einem der beiden Erwerber den im Kaufvertrag festgesetzten Preis erhalten werde (BGE 92 II 147 E. 4 S. 157). Die festgestellte Interessenlage trifft auf das unlimitierte Vorkaufsrecht zu. Im Fall eines limitierten Vorkaufsrechts hat der Vorkaufsverpflichtete hingegen ein selbstständiges Interesse auf Einbezug in den Prozess. Für ihn ist entscheidend, ob er gemäss den Bedingungen, die er mit dem Dritten vereinbart hat, verkaufen kann oder zu den Bedingungen gemäss dem Vertrag über das limitierte Vorkaufsrecht verkaufen muss. Es
verletzt deshalb kein Bundesrecht, dass das Kantonsgericht im konkreten Fall des vorgemerkten limitierten Vorkaufsrecht die Passivlegitimation neben der im Grundbuch bereits eingetragenen Drittkäuferin auch dem Vorkaufsverpflichteten zuerkannt hat. Es kommt hinzu, dass die Klägerin die Übertragung des Eigentums ausdrücklich gegen Verrechnung mit ihren Forderungen gegen den Vorkaufsverpflichteten aus dem väterlichen Nachlass begehrt hat. Ohne Einbezug des Vorkaufsverpflichteten als Beklagten in den Prozess hätte über die Verrechnung mit Rechtskraftwirkung gegen ihn nicht entschieden werden können (vgl. dazu AEPLI, a.a.O., N. 142 ff. der Vorbem. zu Art. 120-126 OR, mit Hinweisen).

7.4 Da die Beklagte als Dritterwerberin den Kaufpreis bereits bezahlt hat, wurde die Vorlegung eines Zahlungsversprechens zu dessen Sicherstellung gegenstandslos, und da eine verrechnungsweise Tilgung des Vorkaufpreises gegenüber dem Beklagten als Vorkaufsverpflichteten ausgeschlossen ist, kann die Klägerin als Vorkaufsberechtigte nur die gerichtliche Anweisung an das Grundbuchamt erlangen, die Beklagte als Eigentümerin des Grundstücks GB xxxx zu löschen und als dessen Eigentümerin die Klägerin einzutragen, sobald sich die Klägerin über die Bezahlung des Kaufpreises an die Beklagte ausgewiesen hat. Dem entspricht die Anordnung, die auch das Bundesgericht in BGE 117 II 30 Nr. 8 getroffen hat.

7.5 Die Einwände der Klägerin erweisen sich nach dem Gesagten als unbegründet. Das allenfalls missverständliche Urteilsdispositiv ist ïm Sinne der Erwägungenërgangen und deshalb auch danach auszulegen (vgl. BGE 129 III 626 E. 5.1 S. 630; 131 II 13 E. 2.3 S. 17). Die kantonsgerichtliche Auffassung aber kann nicht beanstandet werden (E. 7.2 - 7.4 soeben). Mit welchen Kosten oder Entschädigungsleistungen die Klägerin belastet sein soll, wird in der Beschwerdeschrift weder näher ausgeführt noch betragsmässig substantiiert. Darauf kann nicht eingetreten werden (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 133 III 545 E. 2.2 S. 550; 133 IV 286 E. 1.4 S. 287). Die kantonsgerichtliche Abwicklung der Eigentumsübertragung verletzt kein Bundesrecht.

8.
Aus den dargelegten Gründen ist auf die Beschwerde des Beklagten (5A 225/2007) nicht einzutreten (E. 2 hiervor), während die Beschwerden der Klägerin (5A 224/2007) und der Beklagten (5A 207/2007) abgewiesen werden müssen, soweit darauf einzutreten ist (E. 3-7 hiervor). Die Beschwerdeführer werden damit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). In Anbetracht der aufschiebenden Wirkung der Beschwerden ist die vom Kantonsgericht angesetzte Frist neu anzusetzen. Sie beginnt mit Zustellung des vorliegenden Urteils (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 76 Abs. 1 BZP; BIRCHMEIER, a.a.O., N. 4c zu Art. 94 OG, S. 405).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verfahren 5A 207/2007, 5A 224/2007 und 5A 225/2007 werden vereinigt.

2.
2.1 Auf die Beschwerde 5A 225/2007 wird nicht eingetreten.

2.2 Die Beschwerden 5A 207/2007 und 5A 224/2007 werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.
Die Frist von zehn Tagen zur Erstattung des Kaufpreises im Sinne der Erwägungen des Urteils des Kantonsgerichts Schwyz vom 23. Januar 2007 läuft ab Mitteilung des vorliegenden Urteils.

4.
Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 60'000.– werden im Betrag von Fr. 10'000.– dem Beschwerdeführer B._____ und im Betrag von je Fr. 25'000.– den Beschwerdeführerinnen K._____ und D._____ auferlegt.

5.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht des Kantons Schwyz, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 20. März 2008
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Raselli von Roten