Urteilskopf

137 III 293

45. Auszug aus dem Urteil der II. zivilrechtlichen Abteilung i.S. A. und Mitb. gegen X. (Beschwerde in Zivilsachen) 5A_664/2010 vom 1. Juni 2011

Regeste (de):
Art. 682 ZGB; Kaufvertrag über einen Miteigentumsanteil; Ansprüche des Käufers gegen den Vorkaufsberechtigten nach Ausübung des Vorkaufsrechts.

Der Käufer eines Miteigentumsanteils hat gegen den Vorkaufsberechtigten, der sein Recht ausgeübt hat und im Grundbuch als Eigentümer des Miteigentumsanteils eingetragen worden ist, keinen Anspruch auf Grundbuchberichtigung, sondern lediglich einen Anspruch auf Feststellung, dass das Vorkaufsrecht nicht innert Frist rechtswirksam ausgeübt wurde (E. 2-6).

Regeste (fr):
Art. 682 CC; contrat de vente portant sur une part de copropriété; prétentions de l'acheteur contre le titulaire d'un droit de préemption après exercice de ce droit.

L'acheteur d'une part de copropriété n'a pas de prétention en rectification du registre foncier contre le titulaire d'un droit de préemption qui a fait usage de son droit et a été inscrit au registre foncier en qualité de propriétaire de la part de copropriété; il ne dispose que d'une prétention tendant à faire constater que le droit de préemption n'a pas été valablement exercé dans le délai (consid. 2-6).

Regesto (it):
Art. 682 CC; contratto di compravendita concernente una quota di comproprietà; diritti del compratore contro il titolare di un diritto di prelazione dopo l'esercizio di tale diritto.

Il compratore di una quota di comproprietà non può chiedere la rettifica del registro fondiario contro il titolare di un diritto di prelazione che ha esercitato il suo diritto ed è stato iscritto a registro fondiario quale proprietario della quota di comproprietà, ma ha unicamente il diritto di far constatare che il diritto di prelazione non è stato validamente esercitato entro il termine (consid. 2-6).

Sachverhalt ab Seite 294

BGE 137 III 293 S. 294

Die Erben V. verkauften am 15. April 2005 ihren hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 736 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 im Grundbuch eingetragen. Nach einer partiellen Erbteilung und dem Tod ihres Vaters verblieben als Gesamteigentümer des Grundstücks Nr. 736 die Nachkommen A., B., C., D. und E.
Am 19. Dezember 2006 leitete X. ein Gerichtsverfahren ein mit den Begehren, (1.) das Grundbuchamt anzuweisen, den Eintrag auf Parzelle Nr. 736 dergestalt zu berichtigen, dass der Eintrag der Erben M. im Umfang

eines Miteigentumsanteils von ½ gestrichen und X. unbeschwert als Miteigentümer zu ½ eingetragen wird, (2.) eventualiter die Erben M. zu verpflichten, X. mit einem Miteigentumsanteil von ½ unbeschwert im Grundbuch eintragen zu lassen, (3.) subeventualiter festzustellen, dass das Vorkaufsrecht der Erben M. nicht innert Frist rechtswirksam ausgeübt worden ist, und festzustellen, dass die Erben M. verpflichtet sind, X. mit einem Miteigentumsanteil von ½ unbeschwert im Grundbuch eintragen zu lassen, und (4.) das Grundbuchamt richterlich zu ermächtigen und anzuweisen, die erforderlichen Eintragungen vorzunehmen. Mit der Klageschrift reichte X. eine öffentlich beurkundete Vereinbarung vom

BGE 137 III 293 S. 295

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.
Das Bezirksgericht erfasste die Klagebegehren gesamthaft als Grundbuchberichtigungsklage, verneinte die Aktivlegitimation und wies die Klage ab. X. erklärte Berufung. Das Kantonsgericht stellte fest, dass X. als Kläger zu den Rechtsbegehren Ziff. 1, 2 und 4 legitimiert ist. A., B., C., D. und E. (im Folgenden: Beklagte) beantragen dem Bundesgericht, die Klage mangels Aktivlegitimation abzuweisen. X. (hiernach: Kläger) schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Bundesgericht heisst die Beschwerde teilweise gut und stellt fest, 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 nicht innert Frist rechtswirksam ausgeübt haben. (Zusammenfassung)

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

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, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Bd. II, 3. Aufl. 2007, N. 7 f. zu Art. 665 ZGB; STEINAUER,

BGE 137 III 293 S. 296

Les droits réels, Bd. 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. 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. 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, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Bd. II, 3. Aufl. 2007, N. 12 und 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, Bd. I, 4. Aufl. 2007, S. 339 N. 981a

bei Anm. 44; DESCHENAUX, Das Grundbuch, SPR Bd. V/3/2, 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; BGE 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, Bd. I: Introduction et théorie générale, 2001, N. 456-458 S. 101, und SPÜHLER/DOLGE/GEHRI, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 9. Aufl. 2010, § 19 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 Zustim-

mung 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, 2. Aufl. 1991, S. 123 f.; für Art. 13 f. EGG: BGE 83 II 517 E. 2 S. 519; BGE 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, 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 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; BGE 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.; BGE 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.

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 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., 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 25 zu Art. 963 ZGB; STEINAUER, a.a.O., Bd. 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, 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.