

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



4A_145/2023

Urteil vom 3. Juli 2023

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Hohl, Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Stähle.

Verfahrensbeteiligte

A.A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Jürg Wernli,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.B. _____,
2. C.B. _____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Roger Lerf,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Vorkaufsrecht,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, vom 3. Mai 2018 (ZK 17 586), den Zwischenentscheid des
Regionalgerichts Bern-Mittelland vom 28. März 2019 (CIV 18 3744) und den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, vom 31. Januar 2023 (ZK 22 378).

Sachverhalt:

A.

A.a. B.A. _____ war Eigentümerin des Grundstücks Gbbl. Nr. xxx in U. _____. Am 2. Mai 1985 schloss sie mit D.B. _____ einen Kaufvertrag mit Parzellierung ab. Vom Grundstück wurde eine Fläche von 4'176 m² abgetrennt und verblieb unter Gbbl. Nr. yyy im Eigentum von B.A. _____. Die Restparzelle Gbbl. Nr. xxx wurde ins Eigentum von D.B. _____ übertragen. Gleichzeitig vereinbarten sie ein gegenseitiges Vorkaufsrecht an den beiden Grundstücken Gbbl. Nr. yyy und xxx für eine Dauer von 30 Jahren. Das gegenseitige Vorkaufsrecht wurde für eine Dauer von 10 Jahren im Grundbuch vorgemerkt.

A.b. B.A. _____ verstarb im Jahr 1990. Mit ihrem Tod ging ihr Grundstück Gbbl. Nr. yyy auf ihre beiden Töchter A.A. _____ (Beschwerdeführerin) und C.A. _____ über.

D.B. _____ schloss ihrerseits mit ihren beiden Söhnen B.B. _____ (Beschwerdegegner 1) und C.B. _____ (Beschwerdegegner 2) am 6. Dezember 2011 einen "Abtretungsvertrag auf Rechnung künftiger Erbschaft" ab. B.B. _____ und C.B. _____ wurden so zu Eigentümern des Grundstücks Gbbl. Nr. xxx.

A.c. A.A. _____ und C.A. _____ übertrugen ihr Grundstück Gbbl. Nr. yyy mit Kaufvertrag vom 20. September 2013 zum Preis von Fr. 4'124'000.-- auf die X. _____ GmbH. Gleichentags erfolgte die Eintragung im Grundbuch.

Am 23. September 2013 setzten sie B.B. _____ und C.B. _____ über den Verkauf des Grundstücks Gbbl. Nr. yyy in Kenntnis, worauf B.B. _____ und C.B. _____ am 3. Oktober 2013 das Vorkaufsrecht ausübten.

B.

B.a. Am 5. September 2016 reichten B.B. _____ und C.B. _____ beim Regionalgericht Bern-Mittelland eine Klage wegen Verletzung des Vorkaufsrechts ein. Von der X. _____ GmbH verlangten sie die Übertragung des Grundstücks (respektive eines Teils davon), eventualiter Schadenersatz (einen noch zu beziffernden, Fr. 30'000.-- übersteigenden Betrag). Von A.A. _____ und C.A. _____ beehrten sie die Bezahlung eines noch zu beziffernden, Fr. 30'000.- - übersteigenden Betrags als Schadenersatz nebst Zins zu 5 % "seit wann rechtens", unter solidarischer Haftbarkeit.

B.b. Im Rahmen der Hauptverhandlung vom 7. März 2017 änderten B.B. _____ und C.B. _____ ihre Rechtsbegehren insoweit, als sie neu verlangten, A.A. _____ und C.A. _____ seien zu verurteilen, je hälftig einen noch zu beziffernden, Fr. 30'000.-- übersteigenden Betrag als Schadenersatz nebst Zins zu 5 % seit wann rechtens zu bezahlen.

B.c. Mit Verfügung vom 3. April 2017 beziehungsweise 16. Mai 2017 beschränkte das Regionalgericht das Verfahren unter anderem auf die Frage der Abtretbarkeit des Vorkaufsrechts am Grundstück Gbbl. Nr. yyy, dessen Berechtigte (ursprünglich) D.B. _____ war und welches B.B. _____ sowie C.B. _____ am 3. Oktober 2013 ausgeübt haben (Sachverhalt Bst. A.c).

Mit Entscheid vom 25. Oktober 2017 wies es die Klage mit der Begründung ab, das Vorkaufsrecht sei nicht abtretbar gewesen. Die dagegen erhobene Berufung hiess das Obergericht des Kantons Bern mit Entscheid vom 3. Mai 2018 gut, soweit es darauf eintrat. Es kam zum Schluss, dass das Vorkaufsrecht zugunsten von B.B. _____ und C.B. _____ abtretbar gewesen sei. Es beantwortete die Folgefragen nicht, ob (i) das Vorkaufsrecht effektiv rechtsgültig an B.B. _____ sowie C.B. _____ abgetreten wurde und ob (ii) diese das Vorkaufsrecht in der Folge auch rechtsgültig ausgeübt haben. Es wies die Sache zur Beurteilung dieser Punkte an das Regionalgericht zurück.

Dieser Entscheid des Obergerichts blieb unangefochten.

B.d. Mit Verfügung vom 27. Juni 2018 beziehungsweise 28. August 2018 dehnte das Regionalgericht das Verfahren auf diese beiden Fragen aus, das heisst, ob (i) das Vorkaufsrecht rechtsgültig an B.B. _____ und C.B. _____ abgetreten wurde und ob (ii) diese das Vorkaufsrecht rechtsgültig ausgeübt haben. Mit Zwischenentscheid (Art. 237 ZPO) vom 28. März 2019 stellte das Regionalgericht fest, dass D.B. _____ das Vorkaufsrecht am Grundstück Gbbl. Nr. yyy rechtsgültig an B.B. _____ sowie C.B. _____ abgetreten habe und diese das Vorkaufsrecht rechtsgültig ausgeübt hätten. Dieser Zwischenentscheid des Regionalgerichts blieb unangefochten.

B.e. Mit Verfügung vom 15. August 2019 hob das Regionalgericht die Verfahrensbeschränkung auf.

B.f. Am 15. Januar 2020 gab das Regionalgericht bei Y. _____ ein Gutachten zwecks Bestimmung des Verkehrswerts des Grundstücks Gbbl. Nr. yyy im Jahr 2013 in Auftrag, mit Befugnis zum Beizug weiterer Experten. Das Gutachten (nachfolgend: "Gutachten Y. _____") datiert vom 23. April 2020 und wurde am 2. Dezember 2020 sowie am 25. August 2021 ergänzt.

B.g. Im schriftlichen Schlussvortrag vom 28. Februar 2022 stellten B.B. _____ und C.B. _____ - soweit hier interessierend - folgendes Rechtsbegehren:

"[A.A. _____, C.A. _____ und die X. _____ GmbH] seien unter solidarischer Haftbarkeit zu verurteilen, [ihnen] Fr. 3'132'000.00 zzgl. Verzugszins in der Höhe von 5 % ab 1. November 2013 zu bezahlen."

A.A. _____ und C.A. _____ beantragten, auf die Klage nicht einzutreten beziehungsweise sie abzuweisen. Für den Fall, dass ein Schadenersatzanspruch zuerkannt werden sollte, erhoben sie die

Einrede der Verrechnung.

B.h. Mit Entscheid vom 30. Juni 2022 erkannte das Regionalgericht in den hier relevanten Punkten was folgt:

"1. [A.A._____ und C.A._____] werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, [B.B._____ und C.B._____] einen Betrag von CHF 1'732'000.00 zu bezahlen, nebst Zins zu 5 % seit dem 1. November 2013.

2. Soweit die X._____ GmbH betreffend wird die Klage abgewiesen."

Das Regionalgericht bejahte eine Vertragsverletzung (Missachtung des Vorkaufsrechts) durch

A.A._____ sowie C.A._____. Demzufolge sprach es B.B._____ und C.B._____ Schadenersatz zu. Der Verrechnungseinrede von A.A._____ und C.A._____ gab es nicht statt.

B.i. Nachdem C.A._____ bereits am 4. Juni 2022 verstorben war, gelangte A.A._____ - die gleichzeitig alleinige Erbin ihrer Schwester C.A._____ ist - mit Berufung an das Obergericht des Kantons Bern mit dem Begehren, den Entscheid des Regionalgerichts vom 30. Juni 2022 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Mit Entscheid vom 31. Januar 2023 hiess das Obergericht die Berufung gut, soweit sie sich auf die vorinstanzlich zugesprochenen Zinsen bezog. Im Übrigen wies das Obergericht die Klage ab und bestätigte die Klageguthweisung im Betrag von Fr. 1'732'000.--.

C.

A.A._____ verlangt mit Beschwerde in Zivilsachen, der Entscheid des Obergerichts vom 3. Mai 2018 (vorstehend Bst. B.c), der Zwischenentscheid des Regionalgerichts vom 28. März 2019 (vorstehend Bst. B.d) sowie der Entscheid des Obergerichts vom 31. Januar 2023 (vorstehend Bst. B.i) seien aufzuheben und die Klage sei abzuweisen.

Das Obergericht verzichtete auf Vernehmlassung. B.B._____ und C.B._____ begehren, auf die Beschwerde sei insoweit nicht einzutreten, als sie sich gegen den Zwischenentscheid des Regionalgerichts vom 28. März 2019 (vorstehend Bst. B.d) richte; eventualiter sei die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen. Im Übrigen sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

A.A._____ replizierte, worauf B.B._____ und C.B._____ eine Duplik eingereicht haben.

Mit Verfügung vom 5. April 2023 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung gewährt.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerdegegner verlangen mit ihrer Klage Schadenersatz wegen Verletzung des vertraglichen Vorkaufsrechts am Grundstück Gbbl. Nr. yyy (grundbuchliche Anmeldung beziehungsweise Eintragung der X._____ GmbH als neue Eigentümerin des Grundstücks trotz ausgeübtem Vorkaufsrecht; Sachverhalt Bst. A.c). Dieses Vorkaufsrecht wurde im Jahr 1985 vereinbart und als Personalvorkaufsrecht ausgestaltet. Es stand ursprünglich D.B._____ - der Mutter der beiden Beschwerdegegner - zu. Die Schadenersatzklage wurde aber nicht von D.B._____, sondern von den beiden Beschwerdegegnern erhoben. Eine Gutheissung der Klage setze daher - so die Vorinstanzen - voraus, dass die Beschwerdeführerin und ihre Schwester ein den Beschwerdegegnern zustehendes Vorkaufsrecht verletzt hätten. Dies bedinge im Einzelnen, dass:

- erstens das vorliegende Vorkaufsrecht überhaupt abtretbar ist. Das Regionalgericht verneinte dies mit Entscheid vom 25. Oktober 2017, wohingegen das Obergericht auf Berufung hin anders entschied und die Abtretbarkeit mit Entscheid vom 3. Mai 2018 bejahte.

- zweitens das Vorkaufsrecht effektiv rechtsgültig an die Beschwerdegegner abgetreten und in der Folge von den Beschwerdegegnern ausgeübt wurde. Das Regionalgericht bejahte diese Fragen mit Zwischenentscheid vom 28. März 2019.

Unter Hinweis auf die dennoch erfolgte grundbuchliche Eintragung der X._____ GmbH als neue Eigentümerin (Sachverhalt Bst. A.c) schlossen die Vorinstanzen auf eine Vertragsverletzung durch die Beschwerdeführerin (sowie ihre mittlerweile verstorbene Schwester) und entsprechend auf eine Schadenersatzpflicht gegenüber den Beschwerdegegnern. In einem dritten Schritt setzten sie die Höhe des Schadenersatzes fest (Entscheid des Regionalgerichts vom 30. Juni 2022, bestätigt mit Entscheid des Obergerichts vom 31. Januar 2023).

1.2. Der Entscheid des Obergerichts vom 31. Januar 2023 über die Höhe des Schadenersatzes ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG und als solcher der Beschwerde an das Bundesgericht zugänglich.

Das Obergericht ist eine Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG und der Streitwert übersteigt den nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG geltenden Mindestbetrag von Fr. 30'000.--. Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit insoweit grundsätzlich zulässig.

1.3. Beim Zwischenentscheid des Regionalgerichts vom 28. März 2019 betreffend Abtretung und Ausübung des Vorkaufsrechts handelt es sich um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 237 ZPO. Entsprechend war er selbstständig beim Obergericht anzufechten; eine spätere Anfechtung zusammen mit dem Endentscheid ist nicht möglich (Art. 237 Abs. 2 ZPO).

Die Beschwerdeführerin hat den besagten Zwischenentscheid nicht selbstständig angefochten und ihr Anfechtungsrecht somit verwirkt. Eine Anfechtung des regionalgerichtlichen Zwischenentscheids durch Beschwerde beim Bundesgericht gegen den obergerichtlichen Endentscheid ist gemäss Art. 237 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen (Urteile 4A_498/2016 vom 31. Januar 2017 E. 2.2; 5A_784/2016 vom 20. Dezember 2016 E. 2.4; 4A_545/2014 vom 10. April 2015 E. 2.1).

Soweit sich die Beschwerde gegen diesen Zwischenentscheid richtet, ist darauf nicht einzutreten.

1.4. Hingegen ist die Beschwerde gestützt auf Art. 93 Abs. 3 BGG zulässig gegen den ersten (Rückweisungs-) Entscheid des Obergerichts vom 3. Mai 2018, mit dem dieses die Abtretbarkeit des Vorkaufsrechts bejahte.

Dem steht nicht entgegen, dass das Regionalgericht im Zwischenentscheid vom 28. März 2019 verbindlich - da nicht angefochten - über die effektiv erfolgte Abtretung des Vorkaufsrechts entschied, denn die Vorfrage der Abtretbarkeit hätte (weil vom Obergericht bereits entschieden) in diesem Zusammenhang nicht Gegenstand einer Berufung an das Obergericht bilden können (vgl. **BGE 143 III 290** E. 1.5).

2.

2.1. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (**BGE 140 III 115** E. 2; **135 III 397** E. 1.5).

2.2. Soweit die Parteien die vorinstanzliche Beweiswürdigung kritisieren, ist zu beachten, dass das Bundesgericht in diese nur eingreift, wenn sie willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (**BGE 141 III 564** E. 4.1; **140 III 16** E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (**BGE 141 III 564** E. 4.1; **135 II 356** E. 4.2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (**BGE 140 III 264** E. 2.3; **137 III 226** E. 4.2; **136 III 552** E. 4.2). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (**BGE 134 II 244** E. 2.2). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. **BGE 140 III 264** E. 2.3; **116 Ia 85** E. 2b).

3.

Soweit sich die Beschwerde gegen zulässige Anfechtungsobjekte richtet, lässt sich die darin formulierte Kritik wie folgt gruppieren: Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, auf die Klage hätte mangels rechtsgenügender Bezifferung nicht eingetreten werden dürfen (dazu Erwägung 4). Sie moniert weiter, das Obergericht habe zu Unrecht die Abtretbarkeit des Vorkaufsrechts bejaht (dazu Erwägung 5). Ferner behauptet sie, die Vorinstanzen hätten im Rahmen der Schadenersatzbemessung auf ein untaugliches Gutachten abgestellt (dazu Erwägung 6). Sodann beklagt sie, dass ihrer Verrechnungseinrede nicht stattgegeben wurde (dazu Erwägung 7). Sie rügt überdies eine Verletzung des Rechtsmissbrauchsverbots (dazu Erwägung 8). Schliesslich macht sie im angefochtenen Entscheid zahlreiche Gehörsverletzungen aus (dazu Erwägung 9).

4.

Die Beschwerdeführerin trägt in prozessualer Hinsicht vor, auf die Klage hätte gar nicht eingetreten werden dürfen, da das Begehren um Schadenersatz "zu spät beziffert" worden sei.

4.1. Die Klage enthält das Rechtsbegehren (Art. 221 Abs. 1 lit. b ZPO). Wird die Bezahlung eines Geldbetrags verlangt, so ist dieser zu beziffern (Art. 84 Abs. 2 ZPO). Ist es der klagenden Partei unmöglich oder unzumutbar, ihre Forderung bereits zu Beginn des Prozesses zu beziffern, so kann sie eine unbezifferte Forderungsklage erheben. Sie muss jedoch einen Mindestwert angeben, der als vorläufiger Streitwert gilt (Art. 85 Abs. 1 ZPO). Die Forderung ist zu beziffern, sobald die klagende Partei nach Abschluss des Beweisverfahrens oder nach Auskunftserteilung durch die beklagte Partei dazu in der Lage ist (Art. 85 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

4.2. Die Beschwerdegegner verlangten sowohl in ihrer Klage vom 5. September 2016 als auch anlässlich der Hauptverhandlung vom 7. März 2017 - soweit hier interessierend - die Bezahlung eines "noch zu beziffernden, Fr. 30'000.-- übersteigenden Betrags". (Erst) im Schlussvortrag vom 28. Februar 2022 nahmen sie die Bezifferung vor (Fr. 3'132'000.--).

Unbestritten ist, dass die Bezifferung dieses Begehrens zu Beginn des Verfahrens noch nicht möglich beziehungsweise noch nicht zumutbar - da von einem Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks abhängig - und insofern die Voraussetzung von Art. 85 Abs. 1 ZPO gegeben war. Uneinigkeit besteht darüber, ob die Beschwerdegegner ihre Forderung in der Folge rechtzeitig beziffert haben. Die Beschwerdeführerin meint, den Beschwerdegegnern sei "der mit dem Gutachten Y. _____ geschätzte Verkehrswert der Parzelle seit dem 24. Juni 2020 bekannt" gewesen (und damit auch die Höhe ihrer Schadenersatzforderung). Dennoch hätten sie anschliessend "rund 20 Monate" zugewartet und ihr Begehren erst anlässlich des ersten Schlussvortrags am 28. Februar 2022 beziffert. Dies sei "unzulässig".

4.3. Im Schrifttum ist kontrovers, wie Art. 85 Abs. 2 Satz 1 ZPO zu verstehen ist. Ein Teil der Doktrin verlangt, dass die Bezifferung effektiv "sobald als möglich" - gegebenenfalls noch vor Abschluss des Beweisverfahrens - zu erfolgen habe (NICOLAS GUT, Die unbezifferte Forderungsklage nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2014, Rz. 325 S. 150; FRANCESCO TREZZINI, in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero [CPC], Trezzini und andere [Hrsg.], Bd. I, 2. Aufl. 2017, N. 23 zu Art. 85 ZPO), wohingegen teilweise eine Bezifferung "spätestens im ersten Schlussvortrag" vorausgesetzt wird (SOPHIE DÖRSCHNER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 22 zu Art. 85 ZPO). Andere lassen es genügen, wenn es "schlicht vor dem entscheidungsmassgeblichen Zeitpunkt" zu einer Bezifferung kommt (OBERHAMMER/WEBER, in: ZPO, Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], 3. Aufl. 2021, N. 9 zu Art. 85 ZPO). Ein grosser Teil der Lehre schlägt vor, das Gericht solle dem Kläger nach Abschluss des Beweisverfahrens eine Frist zur Bezifferung ansetzen (FRANÇOIS BOHNET, in: Commentaire romand, Code de procédure civile, 2. Aufl. 2019, N. 20 zu Art. 85 ZPO; DANIEL FÜLLEMANN, in: Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Bd. I, 2. Aufl. 2016, N. 3 zu Art. 85 ZPO; FABIENNE HOHL, Procédure civile, Bd. I, 2. Aufl. 2016, Rz. 418 S. 82).

Das Bundesgericht hat seinerseits mehrfach festgehalten, dass die Forderung "sobald möglich" ("dès que possible") zu beziffern sei (Urteile 5A_871/2020 vom 15. Februar 2021 E. 3.3.1; 4A_516/2019 vom 27. April 2020 E. 4.2.2; 5A_368/2018 / 5A_394/2018 vom 25. April 2019 E. 4.3.3). Im Urteil 5A_847/2021 vom 10. Januar 2023 hat es nach Auseinandersetzung mit dieser Streitfrage erkannt, dass es jedenfalls ausreiche, wenn der Kläger sein Begehren im ersten Schlussvortrag beziffere; er müsse dies nicht unmittelbar - etwa innert einer Frist von 30 Tagen - nach Abschluss oder gar während der Beweisabnahme tun (E. 4.2.2 und 4.3 am Ende).

4.4. Nach den (für das Bundesgericht verbindlichen) vorinstanzlichen Feststellungen zum Prozesssachverhalt war das Gutachten Y. _____ betreffend Schätzung des Verkehrswerts des Grundstücks (siehe Sachverhalt Bst. B.f) "entscheidend", um die eingeklagte Schadenersatzforderung beziffern zu können. Das Gutachten wurde (in einer ersten Version) am 23. April 2020 abgeliefert, indes "bis zum Schluss" von den Parteien bestritten und bemängelt. Die Parteien stellten wiederholt zahlreiche Ergänzungsfragen und Editionsanträge. Das Regionalgericht befragte die Gutachter und holte (von den gleichen Gutachtern) zwei ergänzende Berichte ein, welche vom 2. Dezember 2020 und vom 25. August 2021 datieren. Noch mit Verfügung vom 9. November 2021, mit welcher das Regionalgericht zum Einreichen der schriftlichen Schlussvorträge aufforderte, befand es über die Zulässigkeit zahlreicher Beweismiteileingaben. Entsprechend stellte die Vorinstanz fest, dass "erst der Abschluss des Beweisverfahrens die Bezifferung der klägerischen Forderung erlaubte". Vor diesem Hintergrund ist der Vorgabe von Art. 85 Abs. 2 Satz 1 ZPO (Bezifferung, "sobald nach Abschluss des Beweisverfahrens [...] dazu in der Lage") Genüge getan, wenn die Beschwerdegegner ihre Forderung im ersten Schlussvortrag am 28. Februar 2022 beziffert haben. Dies hat das Obergericht zu Recht erkannt.

4.5. Folglich ist unter dem Gesichtspunkt von Art. 85 ZPO nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf

das im Schlussvortrag vom 28. Februar 2022 bezifferte Schadenersatzbegehren eingetreten ist.

5.

Umstritten ist, ob das mit Vertrag vom 2. Mai 1985 begründete Vorkaufsrecht am Grundstück Gbbl. Nr. yyy, das ursprünglich D.B. _____ zustand, von ihr an ihre Söhne (die Beschwerdegegner) abgetreten werden konnte, obwohl die Parteien die Abtretbarkeit des Vorkaufsrechts bei dessen Begründung "nicht ausdrücklich vereinbart" haben.

5.1. Die Abtretbarkeit von vertraglichen Vorkaufsrechten an Grundstücken ist in Art. 216b OR geregelt. Gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung sind solche Vorkaufsrechte nicht abtretbar, sofern nichts anderes vereinbart ist.

Diese Bestimmung wurde mit Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 (Teilrevision des Zivilgesetzbuches [Immobiliarsachenrecht] und des Obligationenrechts [Grundstückkauf]) eingefügt und ist seit 1. Januar 1994 in Kraft.

Die Vorinstanz verwies darauf, dass das streitbetroffene Vorkaufsrecht vor dem 1. Januar 1994 vereinbart wurde, und befand, dass die Frage der Abtretbarkeit nach der davor geltenden Rechtslage zu beantworten sei. Dieser Schluss wird von den Parteien zu Recht nicht beanstandet (vgl. ferner **BGE 138 III 659 E. 3.4**).

5.2. Das Obergericht erwog, das bis zum 31. Dezember 1993 geltende Gesetzesrecht (konkret: aArt. 681 ZGB) habe sich einzig mit den im Grundbuch vorgemerkten Vorkaufsrechten befasst. Die Abtretbarkeit von vertraglichen Vorkaufsrechten sei gesetzlich nicht geregelt gewesen.

In sorgfältiger Auseinandersetzung mit der Rechtsprechung und Lehre zur damaligen Rechtslage kam die Vorinstanz zum Ergebnis, dass das (altrechtlich begründete) Vorkaufsrecht im Allgemeinen vermutungsweise nicht abtretbar sei, sich die Abtretbarkeit indes "aus dem Willen der Parteien oder aus den besonderen Umständen des Einzelfalls" ergeben könne.

In casu lägen solche besonderen Umstände vor. Denn es sei klar, dass das Vorkaufsrecht nicht nur für die unmittelbar am Vertrag Beteiligten gegolten habe: B.A. _____ sei beim Vertragsabschluss 81 Jahre alt gewesen, sodass von Anfang an evident gewesen sei, dass auf ihrer Seite während der Dauer des Vorkaufsrechts der Erbfall eintreten werde. Beim Abschluss des Vertrags von 1985 habe niemand an die Eventualität gedacht, dass eines der Grundstücke dereinst statt im Todesfall vererbt, zu Lebzeiten auf Anrechnung künftiger Erbschaft an die mutmasslichen Erben übertragen werden könnte, wie dies dann mit "Abtretungsvertrag auf Rechnung künftiger Erbschaft" vom 6. Dezember 2011 zwischen D.B. _____ und ihren Söhnen (den Beschwerdegegnern) tatsächlich geschehen sei. Hätten die damaligen Vertragsparteien (B.A. _____ und D.B. _____) die Möglichkeit der lebzeitigen Übertragung der Grundstücke auf Anrechnung künftiger Erbschaft an die Nachkommen in ihre Überlegungen miteinbezogen, hätten sie die Abtretbarkeit des Vorkaufsrechts vereinbart. Ein solcher "subjektiver" Wille lasse sich gestützt auf die Akten erstellen. Es handle sich der Sache nach weniger um eine "Abtretung im eigentlichen Sinne" als vielmehr um eine vorgezogene Erbschaft. Vertragliche Vorkaufsrechte seien nach damaliger Rechtslage aber ohne Weiteres vererblich gewesen. Aufgrund dieser besonderen Umstände des Einzelfalls sei von der Abtretbarkeit des Vorkaufsrechts auszugehen.

5.3. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, erheischt keine andere Beurteilung:

5.3.1. Sie greift einerseits die vorinstanzlichen, auf Beweiswürdigung beruhenden Feststellungen zum tatsächlichen ("subjektiven") Willen der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 1985 an. Sie übergeht, dass sie in diesem Zusammenhang hätte Willkür dartun müssen (Erwägung 2), was sie indes unterlässt.

5.3.2. Sie insistiert andererseits darauf, dass (neu- und altrechtlich begründete) Vorkaufsrechte nur abtretbar seien, wenn dies "ausdrücklich" vereinbart worden sei. Sie gibt sodann die vertraglichen Bestimmungen zum Vorkaufsrecht vom 2. Mai 1985 im Wortlaut wieder und betont, die Verträge enthielten "also keine Regelung, wonach das Vorkaufsrecht abtretbar wäre". Daraus folgert sie, dass das Vorkaufsrecht nicht abtretbar gewesen und der obergerichtliche Entscheid dementsprechend falsch sei. Das Obergericht hat überzeugend dargelegt, aus welchen Gründen sich die Abtretbarkeit eines Vorkaufsrechts nach altem Recht in besonders gelagerten Fällen aus dem mutmasslichen Willen der Parteien respektive den Umständen ergeben konnte. Es hat sich insbesondere mit jenen Kommentatoren auseinandergesetzt, welche die Abtretung nur für zulässig hielten, wenn die Abtretbarkeit "ausdrücklich" vereinbart worden sei. Die Vorinstanz betonte, dass es jenen Autoren darum gehe, einem Missbrauch des Vorkaufsrechts "für Spekulationszwecke" vorzubeugen (ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, N. 97 und 105 zu aArt. 681 ZGB). Sie hat weiter auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung verwiesen, wonach es beim Vorkaufsrecht regelmässig darum gehe, ein Grundstück in der Familie zu halten; dieses solle nicht in die Hände unerwünschter Personen gelangen. Entsprechend werde das Vorkaufsrecht regelmässig mit Rücksicht auf familiäre sowie nachbar- und freundschaftliche Verhältnisse

begründet. Dies rechtfertigt es, vermutungsweise von der Unübertragbarkeit des Vorkaufsrechts auszugehen. Für Fälle, in denen dieses Schutzbedürfnis nicht greife respektive ein abweichender (mutmasslicher) Parteiwille bestehe, behalte das Bundesgericht die besonderen Umstände des Einzelfalls vor und sei die Abtretung des Vorkaufsrechts möglich (**BGE 48 II 465 E. 4a** [dort S. 469 f.]; zustimmend ARTHUR HOMBERGER, Zürcher Kommentar, 2. Aufl. 1938, N. 35 zu Art. 959 ZGB; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Bd. II, 1990, Rz. 1714a S. 101 [Rz. 2452 S. 185 in der 5. Aufl. 2020]). Hier geht es nicht um eine Abtretung des Vorkaufsrechts an einen beliebigen Dritten (schon gar nicht zu "Spekulationszwecken"), sondern an die (mutmasslichen) gesetzlichen Erben innerhalb der Familie. Ferner hat das Obergericht festgestellt, dass die Abtretung von den Vertragsparteien "zweifelsfrei" zugelassen worden wäre, hätten sie an diesen Fall gedacht. Vor diesem Hintergrund ist nicht einzusehen, inwiefern das Obergericht Bundesrecht verletzt haben sollte, wenn es in Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im vorliegenden Fall auf die Abtretbarkeit des Vorkaufsrechts schloss.

5.4. Die Beschwerdeführerin dringt somit auch in diesem Punkt (Abtretbarkeit des Vorkaufsrechts) nicht durch.

6. Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin, dass die Vorinstanzen zwecks Schadenersatzbemessung auf das Gutachten Y._____ abgestellt haben.

6.1. Das Regionalgericht erwog, der Schaden der Beschwerdegegner bestehe in der Differenz zwischen ihrem "Vermögen aufgrund des vereitelten Vorkaufsrechts" und dem Stand ihres Vermögens, "den es bei wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechts und Eintritt in den mit Dritten geschlossenen Vertrag gehabt hätte". Dies entspreche der Differenz "zwischen dem Verkehrswert der Parzelle Nr. yyy im Zeitpunkt der Verletzung des Vorkaufsrechts (d.h. im Jahre 2013) " und dem von der X._____ GmbH bezahlten Kaufpreis (zu welchem die Beschwerdegegner das Grundstück hätten erwerben können, wenn denn ihr Vorkaufsrecht nicht verletzt worden wäre). Diese Schadensdefinition blieb vor Obergericht unbestritten.

6.2. Zur Bestimmung des damaligen Verkehrswerts des Grundstücks Gbbl. Nr. yyy holte das Regionalgericht das Gutachten Y._____ ein. Es setzte sich einlässlich mit dem Gutachten sowie dessen Ergänzungen auseinander und erachtete es als "vollständig, nachvollziehbar und schlüssig". Gestützt auf das Gutachten setzte es den einstigen Verkehrswert des Grundstücks auf Fr. 5'856'000.-- fest. Davon zog es den von der X._____ GmbH bezahlten Kaufpreis von Fr. 4'124'000.-- ab (siehe Sachverhalt Bst. A.c) und gelangte so zu einem Schaden von Fr. 1'732'000.--. Das Obergericht schützte das regionalgerichtliche Urteil in diesem Punkt vollumfänglich, wobei es - wie schon das Regionalgericht - ausführlich auf die von der Beschwerdeführerin erhobene Kritik am Gutachten einging.

6.3. Die Beschwerdeführerin beharrt vor Bundesgericht auf ihrem Standpunkt, wonach das Gutachten auf "falschen Tatsachen" beruhe und daher nicht für die Schadensbemessung hätte herangezogen werden dürfen. Sie zählt in diesem Zusammenhang angebliche "Mängel" des Gutachtens auf. Diese brachte sie bereits im kantonalen Verfahren vor. Beide Instanzen haben sich damit gründlich auseinandergesetzt, zu jeder behaupteten Unrichtigkeit Stellung genommen und die Einwände allesamt verworfen. Die Beschwerdeführerin breitet ihre Beanstandungen nun ein drittes Mal aus, ohne damit eine Bundesrechtsverletzung oder aber Willkür in der Beweiswürdigung darzutun. Das Bundesgericht ist keine Appellationsinstanz, was die Beschwerdeführerin übergeht.

6.4. Im Einzelnen ist immerhin was folgt zu bemerken:

6.4.1. Die nach einer zulässigen und nachvollziehbaren Bewertungsmethode erfolgte Festsetzung des Werts einer Liegenschaft betrifft eine vom kantonalen Gericht grundsätzlich abschliessend zu beurteilende Tatfrage, die das Bundesgericht nur unter dem beschränkten Gesichtspunkt der Willkür prüft (**BGE 133 III 416 E. 6.3.3**). Die Verkehrswertschätzung eines Grundstücks ist naturgemäss eine Ermessensfrage. Ihr Resultat kann nicht nach objektiven Kriterien als richtig oder falsch bewertet werden (vgl. **BGE 127 III 328 E. 2d**; Urteile 4A_633/2016 vom 6. September 2017 E. 5.5.1 und 6.5.1; 4A_202/2014 vom 18. Februar 2015 E. 4.1 und 5).

Dabei soll das Gericht nicht sein Wissen über das Fachwissen des Experten stellen und sich als Schiedsrichter in einem Meinungsstreit zwischen Fachleuten aufspielen, sondern darf in Fachfragen auf die begründete Auffassung des von ihm ernannten Experten abstellen. Es darf sich im Allgemeinen auf die Prüfung formeller Fragen, etwa das Vorhandensein von Ausstandsgründen beim Experten oder von offensichtlichen Widersprüchen in der Expertise, beschränken und davon ausgehen, dass es ansonsten Aufgabe der Parteien ist, im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht durch die Einreichung von Privatgutachten das

Fundament der gerichtlichen Expertise in Frage zu stellen (Urteile 4A_87/2018 vom 27. Juni 2018 E. 4.1; 4A_202/2014 vom 18. Februar 2015 E. 4.1).

All dies verkennt die Beschwerdeführerin, wenn sie in freien Ausführungen beklagt, die nach der "DCF-Methode" von den Gutachtern vorgenommene Wertermittlung sei "unseriöse Spekulation" und habe zu einem Resultat geführt, das "nichts mit der Realität zu tun" habe. Im Übrigen haben die Gutachter - als Fachleute in dieser Frage - die Wahl der Bewertungsmethode nachvollziehbar und schlüssig begründet.

6.4.2. Die Beschwerdeführerin scheint sich hauptsächlich daran zu stören, dass die Gutachter die Expertise "unbesehen der Topografie" des Grundstücks erstellt und "weder die steile Hanglage, noch die fehlende Erschliessung noch de[n] Fluglärm" berücksichtigt hätten. Auf ein solches Gutachten dürfe nicht abgestellt werden. Ausserdem sei ein Augenschein für eine Verkehrswertschätzung unerlässlich; dennoch hätten die Gutachter darauf verzichtet.

Die Beschwerdegegner wenden mit Recht ein, dass diesen Behauptungen jegliche Stütze in den Feststellungen in den angefochtenen Entscheiden fehlt. Das Obergericht hielt nämlich fest, die Gutachter hätten die relevanten Informationen aus den "vorliegenden Plänen, Karten und den baurechtlichen Bestimmungen" entnehmen können. Ihnen sei die Topografie bekannt gewesen. Namentlich die steile Hanglage des Grundstücks sei in das Gutachten eingeflossen, genauso wie auch der Erschliessungsstand und die Fluglärmbelastung. Wenn im Übrigen die Vorinstanz schloss, dass die Gutachter bei dieser Ausgangslage auf einen Augenschein verzichten durften, erscheint dies - anders, als die Beschwerdeführerin unterstellt - nicht als geradezu willkürlich.

6.5. Nach dem Gesagten hält es der bundesgerichtlichen Überprüfung stand, wenn die Vorinstanzen bei der Bemessung des Schadenersatzes dem Gutachten Y. _____ Rechnung getragen haben.

7.

Die Beschwerdeführerin erhob im kantonalen Verfahren die Einrede der Verrechnung.

Sie stützte sich darauf, dass sich D.B. _____ und B.A. _____ je gegenseitig ein Vorkaufsrecht an den jeweiligen Grundstücken eingeräumt haben. Nach dem Tod ihrer Mutter B.A. _____ sei sie (die Beschwerdeführerin) am Grundstück Gbbl. Nr. xxx (ursprünglich im Eigentum von D.B. _____) vorkaufsberechtigt gewesen. In Missachtung dieses Vorkaufsrechts habe D.B. _____ dieses Grundstück mit "Abtretungsvertrag auf Rechnung künftiger Erbschaft" vom 6. Dezember 2011 auf deren beiden Söhne (die Beschwerdegegner) übertragen (Sachverhalt Bst. A.b). Dadurch sei ihr (der Beschwerdeführerin) ein Schaden entstanden, den sie zur Verrechnung stelle.

Dem hielt das Obergericht entgegen, dass die Übertragung des Grundstücks Gbbl. Nr. xxx auf Rechnung künftiger Erbschaft erfolgt sei und als solche keinen Vorkaufsfall auslöse. Entsprechend hätten die Beschwerdegegner ihre vertraglichen Pflichten nicht verletzt und gebe es keine Grundlage für die verrechnungsweise geltend gemachte Schadenersatzforderung der Beschwerdeführerin.

Diese Erwägungen stimmen mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sowohl zum neuen als auch zum alten Recht überein. Demnach liegt allgemein kein Vorkaufsfall vor, wenn ein Geschäft unter der speziellen Berücksichtigung der persönlichen Beziehungen abgeschlossen wird, wie namentlich beim Erbvorbezug respektive wenn ein Grundstück an einen gesetzlichen Erben mit Rücksicht auf dessen künftiges Erbrecht übertragen wird, sodass sich die Veräusserung als eine vorweggenommene Regelung der Erbfolge darstellt (zum neuen Recht: **BGE 143 III 480** E. 5.6.2 [dort S. 492]; zum alten Recht: **BGE 87 II 263** E. 3; **70 II 149** S. 151; MEIER-HAYOZ, a.a.O., N. 145 zu aArt. 681 ZGB; STEINAUER, a.a.O., Rz. 1726a S. 106 [Rz. 269 S. 190 in der 5. Aufl. 2020]). An diese Rechtsprechung hat sich das Obergericht gehalten, und die Beschwerdeführerin zeigt keine Bundesrechtsverletzung auf, wenn sie einzig darauf verweist, dass gemäss Kaufvertrag vom 2. Mai 1985 "jede Handänderung" einen Vorkaufsfall auslöse.

8.

Die Beschwerdeführerin wirft den Beschwerdegegnern rechtsmissbräuchliches Verhalten vor.

8.1. Der offenbare Missbrauch eines Rechts findet keinen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 2 ZGB).

8.2. Die Beschwerdegegner - so führt die Beschwerdeführerin aus - argumentierten inkonsequent, denn sie hätten in einem Baubewilligungsverfahren Argumente vorgebracht, die ihren Tatsachenbehauptungen im vorliegenden Zivilverfahren "diametral" widersprächen. Ausserdem sei es stossend, wenn sie mit ihrer Klage Schadenersatz aus einer Verletzung eines Vorkaufsrechts forderten, wiewohl sie das Grundstück Gbbl. Nr. xxx ihrerseits in Umgehung eines Vorkaufsrechts erworben hätten.

8.3. Das zweite Vorbringen ist widerlegt: Die Beschwerdegegner haben das Grundstück Gbbl. Nr. xxx "auf Rechnung künftiger Erbschaft" und damit nicht in Missachtung eines Vorkaufsrechts erhalten (dazu vorstehend Erwägung 7).

Im Übrigen ist Rechtsmissbrauch restriktiv anzunehmen. Insbesondere gibt es keinen Grundsatz der

Gebundenheit an das eigene Handeln. Vielmehr ist in einem Widerspruch zu früherem Verhalten nur dann ein Verstoss gegen Treu und Glauben zu erblicken, wenn dieses ein schutzwürdiges Vertrauen begründet hat, das durch die neuen Handlungen enttäuscht wird, oder aber bei in sich völlig unvereinbaren und darum widersprüchlichen Verhaltensweisen (**BGE 143 III 666** E. 4.2; **138 III 401** E. 2.2). Inwiefern es einen offenbaren Rechtsmissbrauch begründen soll, wenn die Beschwerdegegner im Zivilprozess einerseits und in einem davon unabhängigen Baubewilligungsverfahren andererseits sich (angeblich) "widersprechende" Einwände vortragen, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Sie lässt ausser Betracht, dass Art. 2 Abs. 2 ZGB lediglich als korrigierender Notbehelf dient für die Fälle, in denen formales Recht zu materiell krassem Unrecht führen würde (**BGE 143 III 666** E. 4.2).

9.

Die Beschwerdeführerin rügt wiederholt, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 53 Abs. 1 ZPO) sei verletzt.

Sie ist daran zu erinnern, dass aus dem Grundsatz des rechtlichen Gehörs keine Verpflichtung des Gerichts folgt, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Es kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Immerhin muss die Begründung so abgefasst sein, dass sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (**BGE 148 III 30** E. 3.1; **142 II 49** E. 9.2; **141 III 28** E. 3.2.4).

Diesen Vorgaben ist die Vorinstanz in den beiden angefochtenen obergerichtlichen Urteilen in jeder Hinsicht nachgekommen. Es geht der Beschwerdeführerin denn auch genau besehen nicht um ihre Gehörsrechte, sondern darum, dass das Obergericht in abweichender Gewichtung und Würdigung der im Recht liegenden Akten zu Sachverhaltsfeststellungen gelangte, die nicht mit ihren Einschätzungen übereinstimmen. Die Beschwerdeführerin tadelt unter dem Vorwand der Gehörsverletzung die Beweiswürdigung der Vorinstanz, was unzulässig ist.

10.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (siehe Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 17'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 19'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 3. Juli 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Stähle