

## Studer Anwälte und Notare AG

### Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte: ein Überblick



**lic. iur. Clemens Wyman,**  
Rechtsanwalt und Notar

#### I. Allgemeines

Die Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte sind sogenannte Optionsrechte, das bedeutet, sie bieten dem Berechtigten die Möglichkeit, durch eine einseitige Erklärung einen Vertrag zu begründen. Diese Rechte können an sämtlichen Kaufgegenständen begründet werden, allerdings ist die Anwendung im Bereich des Grundeigentums am häufigsten und auch als einzige im Gesetz geregelt. Deswegen wird im Folgenden lediglich auf die Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte an Grundeigentum eingegangen.

Den Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten gemeinsam ist die Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung. In Abweichung des Grundsatzes, dass obligatorische Verträge formfrei geschlossen werden können, wird für diese Rechte in Art. 216 OR die öffentliche Beurkundung als Gültigkeitserfordernis vorgeschrieben.

Ebenfalls gemeinsam ist den Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten, dass sie grundsätzlich lediglich einen obligatorischen Anspruch begründen, der nur zwischen den Vertragsparteien gilt. Allerdings ist es gemäss Art. 216a OR möglich, diese Rechte im Grundbuch vormerken zu lassen, sodass sie auch Wirkung gegenüber Dritten entfalten. Für die Vormerkung braucht es eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien, welche ebenfalls öffentlich zu beurkunden ist. Von praktischer

Bedeutung ist die Vormerkung, wenn der Verpflichtete entgegen der vertraglichen Vereinbarung an einen Dritten verkauft. Wurde die Veräußerungsbeschränkung nicht im Grundbuch vorgemerkt, so bleibt dem Berechtigten in diesem Fall lediglich die Möglichkeit, Schadenersatz gestützt auf Art. 97 OR zu verlangen. Wurde das Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht hingegen im Grundbuch vorgemerkt, lässt es sich gegenüber jedem Eigentümer durchsetzen und der Berechtigte kann sein Recht gegen den Dritten anrufen und einklagen.

Gemäss Art. 216b OR sind die Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte vererblich, aber nicht abtretbar. Allerdings ist diese Regelung im OR nicht zwingend und es steht den Parteien frei, vertraglich eine andere Vereinbarung über die Vererblichkeit und Abtretbarkeit zu treffen. Auch diese Abrede untersteht der Beurkundungspflicht.

#### II. Das Vorkaufsrecht

##### 1. Vertragliches Vorkaufsrecht

###### a) Definition des Vorkaufsrechts und Beurkundungspflicht

Das Vorkaufsrecht berechtigt im Vorkaufsfall dazu, mittels einer einseitigen Erklärung einen Kaufvertrag zustande zu bringen. Verkauft der Vorkaufsverpflichtete das belastete Grundstück, so kann der Berechtigte durch eine einseitige Willenserklärung die Übertragung des Grundstücks zu Eigentum beanspruchen.

Bei einem limitierten Vorkaufsrecht werden im Vorkaufsvertrag bereits gewisse Bedingungen für die Geltendmachung des Vorkaufsrechts vereinbart, wie beispielsweise der zu bezahlende Kaufpreis. Limitierte Vorkaufsrechte unterstehen der Beurkundungspflicht. Unlimitierte Vorkaufsrechte hingegen enthalten keine Abreden im Vorkaufsvertrag. Der Berechtigte kann im Vorkaufsfall das Grundstück zu denjenigen Bedingungen kaufen, die der Verkäufer mit dem Drittkauf vertraglich vorgeht.

sind nicht beurkundungspflichtig und können gemäss Art. 216 Abs. 3 OR in einfacher Schriftform vereinbart werden.

###### b) Höchstdauer

Ein Vorkaufsrecht kann gemäss Art. 216a OR für maximal 25 Jahre vereinbart und auch höchstens für diese Dauer im Grundbuch vorgemerkt werden.

###### c) Vorkaufsfall

Der Vorkaufsfall wird in Art. 216c OR umschrieben als Verkauf des Grundstücks oder jedes anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Zweifellos gilt der Verkauf, also der Abschluss eines entsprechenden, öffentlich beurkundeten Kaufvertrags, als Vorkaufsfall. Schwieriger ist die Umschreibung der Fälle, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen. Dabei muss je nach Einzelfall entschieden werden, ob es nach einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise gerechtfertigt ist, den Fall mit einem Verkauf gleichzustellen. Beispiele können die Hingabe des Grundstücks an Zahlung statt, die freiwillige Versteigerung, die Bestellung eines Baurechts zum blossen Zweck, das Vorkaufsrecht zu umgehen, oder auch die Ausübung eines Kaufsrechts sein. Namentlich nicht als Vorkaufsfall gelten die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung, die Zwangsverwertung und der Erwerb zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Ebenfalls nicht als Vorkaufsrecht sind die folgenden Fälle zu qualifizieren: Vorvertrag, Schenkung, Tausch, Errichtung eines Baurechts, einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts oder die Bestellung eines Kaufsrechts. Die Bestimmung des Art. 216c OR ist dispositiv, weshalb die Parteien Grenzfälle selber regeln können. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn gleichzeitig ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, da dieses laut Art. 681 Abs. 3 ZGB dem vertraglichen vorgeht.

## d) Mitteilungspflicht

Der Vorkaufsbelastete ist im Vorkaufsfall verpflichtet, den Berechtigten vollständig über die Tatsache des Vertragsabschlusses mit dem Dritten sowie über den Inhalt des Vertrags zu informieren. Bei einem im Grundbuch vorgemerkten Vorkaufsrecht ist auch der Grundbuchverwalter mitteilungspflichtig. Die Missachtung dieser Informationspflicht kann bei Verschulden des Pflichtigen zu einem Schadenersatzanspruch des Vorkaufsberechtigten führen. Erst mit der sicheren Kenntnis des Vorkaufsberechtigten vom Verkauf und den wesentlichen Vertragsinhalten beginnt die Ausübungsfrist zu laufen.

## e) Ausübung

Entscheidet sich der Vorkaufsberechtigte nach Kenntnis des Kaufvertrags dafür, sein Vorkaufsrecht auszuüben, so muss er das gemäss Art. 216e OR innerhalb von drei Monaten dem Verkäufer, oder bei vorgemerkten Vorkaufsrechten gegenüber dem Eigentümer, mitteilen. Die Parteien können die Ausübungsfrist im Vorkaufsvertrag verlängern oder verkürzen. Die Ausübung muss eindeutig, vorbehaltlos und bedingungslos erklärt werden. Sie ist an keine besondere Form gebunden. Die Ausübungsfrist ist gewahrt, wenn die Erklärung dem Empfänger am letzten Tag der Frist zugeht. Allerdings empfiehlt es sich aus Beweisgründen, die Ausübungserklärung schriftlich und eingeschrieben zu versenden.

## f) Wirkung der Ausübung

Erklärt der Vorkaufsberechtigte, sein Vorkaufsrecht ausüben zu wollen, so wird der belastete Grundeigentümer verpflichtet, das Grundstück an den Berechtigten zu verkaufen. Dieser wiederum wird verpflichtet, den Kaufpreis an den Vorkaufspflichtigen zu bezahlen. Der Inhalt der Leistungen, insbesondere die Höhe des Kaufpreises, bestimmt sich nach dem Kaufvertrag, den der Vorkaufsverpflichtete mit dem Dritten abgeschlossen hat, ausser der Vorkaufsvertrag enthält abweichende Vereinbarungen.

## 2. Gesetzliche Vorkaufsrechte

In den Artikeln 681 bis 682a ZGB werden die gesetzlichen Vorkaufsrechte geregelt. Diese bestehen ohne Vertrag oder Grundbucheintrag unmittelbar von Gesetzes wegen.

### a) Gesetzliche Vorkaufsrechte

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht haben gemäss Art. 682 ZGB Miteigentümer gegenüber jedem Nichtmieteigentümer, der einen Anteil erwirbt sowie der Bauernrechtberechtigte am belasteten Grundstück und der Eigentümer des mit einem Baurecht belasteten Grundstücks am Baurecht. Zudem verweist Art. 682a ZGB ausdrücklich auf das BGBB für Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Grundstücken. Dieses sieht ein Vorkaufsrecht für Verwandte und den Pächter sowie ebenfalls für Miteigentümer an landwirtschaftlichen Gewerben vor. Gesetzliche Vorkaufsrechte können ganz oder teilweise vertraglich ausgeschlossen oder abgeändert werden. Eine entsprechende Vereinbarung unterliegt laut Art. 681b Abs. 1 ZGB der Beurkundungspflicht.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte sind den vertraglichen Vorkaufsrechten ähnlich, weisen jedoch gewisse Unterschiede auf, die im Folgenden kurz angesprochen werden sollen.

### b) Vorkaufsfall

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte haben eine weiter umschriebene Definition des Vorkaufsfalls, da sie auch bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks geltend gemacht werden können. Kein Vorkaufsfall liegt vor, wenn das Grundstück an jemanden verkauft wird, dem ebenfalls ein Vorkaufsrecht im gleichen oder in einem vorderen Rang zusteht, also immer dann, wenn es an einen ebenfalls gesetzlich Vorkaufsberechtigten veräussert wird.

### c) Vererblichkeit und Vorrang

Im Gegensatz zu den vertraglichen Vorkaufsrechten sind die gesetzlichen Vorkaufsrechte nicht vererblich und nicht abtretbar. Diese Regelung im Gesetz ist allerdings nicht zwingend, sie kann von den Parteien abgeändert werden. Die

gesetzlichen geniessen laut Art. 681 Abs. 3 ZGB Vorrang vor den vertraglichen Vorkaufsrechten.

### d) Ausübungsfrist

Zusätzlich zur relativen Ausübungsfrist von drei Monaten seit Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Vertrags besteht für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts noch eine absolute Verwirkungsfrist von zwei Jahren. Diese Frist beginnt mit dem Eintrag des neuen (Dritt-)Eigentümers im Grundbuch zu laufen.

### e) Ausübung

Wer sein gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben möchte, muss dies innerhalb der gesetzlichen Ausübungsfrist dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks mitteilen. Der Berechtigte kann mittels einer schriftlichen Erklärung auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten.

## III. Das Kaufsrecht

Beim Kaufsrecht räumt der Eigentümer eines Grundstücks dem Berechtigten die Befugnis ein, durch eine einseitige Willenserklärung und unabhängig von einem Vorkaufsfall die Sache künftig zu kaufen. Dabei muss der Kaufrechtsvertrag so umfassend formuliert sein, dass es möglich ist, ihn durch eine einfache Ausübungserklärung wirksam werden zu lassen. Insbesondere müssen das Kaufgrundstück und der Kaufpreis bestimmt oder zumindest bestimmbar sein.

Sowohl für die Vormerkung wie auch für die Ausübung des Kaufsrechts lässt sich auf das oben Gesagte zum Vorkaufsrecht verweisen.

Entscheidet sich der Berechtigte, sein Kaufsrecht auszuüben, so entsteht mit der Ausübungserklärung die Verpflichtung des belasteten Grundeigentümers, das Grundstück an den Kaufberechtigten zu übertragen. Des Weiteren muss der Kaufsberechtigte den im Kaufsrechtsvertrag vereinbarten Kaufpreis an den belasteten Grundeigentümer bezahlen. Ein Kaufsrecht kann nach Art. 216a OR im Gegensatz zum Vor- und Rückkaufsrecht für maximal zehn Jahre ver-

einbart werden und ist auch lediglich während dieser Dauer im Grundbuch vormerkbar.

## IV. Das Rückkaufsrecht

Das Rückkaufsrecht gibt dem Verkäufer eines Grundstücks die Berechtigung, unter gewissen Bedingungen, die vertraglich festgelegt wurden, durch einseitige Erklärung die Rückübertragung vom Käufer zu verlangen. Somit entspricht das Rückkaufsrecht faktisch einem Kaufrecht zugunsten des früheren Verkäufers. Es kann gemäss Art. 216a OR wie das Vorkaufsrecht

höchstens für 25 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

Wird im Rückkaufvertrag nichts über die Vertragskonditionen, zu denen der Rückkauf erfolgen soll, vereinbart, wird vermutet, dass es dem Parteil willen entspricht, dass der Rückkauf zu den gleichen Bedingungen erfolgen soll wie der ursprüngliche Verkauf. So entspricht der Rückkauf einer Rückgängigmachung des ursprünglichen Geschäfts. Nicht zum Zuge kommt diese Vermutung allerdings, wenn in der Zwischenzeit auf dem Grundstück wertvermehrende Investitionen getätigt wurden.

Für Fragen und persönliche Auskünfte zu Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechten steht Ihnen die Studer Anwälte und Notare AG gerne zur Verfügung.

## Kontaktmöglichkeiten:

### Studer Anwälte und Notare AG

Bahnhofstrasse 77  
4313 Möhlin  
Tel.: 061 855 70 70  
Fax: 061 855 70 77  
E-Mail: office@studer-law.com

## Hydrocork - einer für alle Räume



sant – und das in allen privaten wie auch gewerblichen Räumen.

### Auch für den Einsatz im Badezimmer

Bei WICANDERS® Hydrocork ist der speziell hergestellte Korkkern wasserfest. Durch seinen niedrigen Aufbau und sein Dielenmass von 1225 x 145 mm ist er prädestiniert für das Bauen im Bestand. Trotz seiner geringen Aufbauhöhe bietet der Bodenbelag alle typischen Kork-Komforteigenschaften: Er ist schalldämpfend, elastisch und wärmedämmend. Das heißt, er bringt merklichen Wohnkomfort durch mehr Ruhe, mehr Wärme sowie mehr Geh-



Der wasserfeste Korkboden ist auch für Badezimmer geeignet.

und Stehkomfort als beispielsweise die herkömmlichen Laminatbeläge. Die sieben modernen Eiche-Variationen sowie die vier Pinienholz- und ein Kirschholz-Dekor sind bemerkenswert realistisch und können sowohl in Wohn- wie auch Geschäftsräumen verlegt werden.

### Vom Kork-Stopfen abgeschauf

Für die Entwicklung des neuen Verlegesystems PressFit hat AMORIM sein umfangrei-



ches Wissen über den Rohstoff Kork, über innovative Verarbeitungsmethoden und unterschiedliche Einsatzmöglichkeiten gebündelt. Das Ergebnis ist ebenso einfach wie genial. Das System funktioniert im Prinzip wie ein Korken in der Flasche: Die Kork-Feder an den Dielen wird durch den Druck beim Verschließen erst automatisch zusammengepresst und dehnt sich anschließend in die vorhandene Nut wieder aus; die Dielen sind miteinander verbunden und fest arretiert. Dieses kraftschlüssige System ist nur möglich, da Kork von Natur aus elastisch ist und sich stets wieder in seine ursprüngliche Form ausdehnt. Durch genau diese Eigenschaft lässt sich der Bodenbelag auch wieder rückstandslos zurückbauen; gerade beim Renovieren ist das ein interessanter Punkt.

Gerne beraten wir Sie persönlich zu Ihrem neuen Trendboden!

### Stocker Möhlin Bodenbeläge GmbH

Jurastrasse 4a, 4313 Möhlin  
Tel. 061 851 22 84, Fax 061 851 22 73  
stocker-bodenbelaege@gmx.ch  
www.stocker-bodenbelaege.ch  
www.facebook.com/stockerboeden