

Zu den Vorkaufsrechten und ihrer Vormerkung

Vorkaufsrechte können vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden oder entstehen auch von Gesetzes wegen. Dieser Beitrag befasst sich mit den Eigenheiten und den Rechtswirkungen von Vorkaufsrechten.



*Von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli
Notar, Thun
Konsulent Von Graffenried Recht
Bern*



*und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay
Rechtsanwältin, Meggen
Konsulentin Epartners
Rechtsanwälte AG, Zürich*

Mit dem Vorkaufsrecht hat der Berechtigte die Möglichkeit, ein Grundstück bei einem Verkauf zu erwerben, bevor ein Dritter zum Zug kommt. Für den belasteten Grundeigentümer bedeutet das Vorkaufsrecht allerdings einen einschneidenden Eingriff in sein Eigentumsrecht, da er bei einem Verkauf eingeschränkt ist.

Form

Für die Begründung eines Vorkaufsrechts bedarf es nur eines schriftlichen Vertrags. Ist allerdings der Kaufpreis für

das Grundstück im Voraus bestimmt, so handelt es sich um ein limitiertes Vorkaufsrecht, und dieses muss öffentlich beurkundet werden.

Rechtswirkung

Die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts ist eine obligationenrechtliche Abmachung. Sie begründet also eine persönliche Rechtsbeziehung zwischen dem belasteten Grundeigentümer und dem Vorkaufsberechtigten. Ohne eine anderslautende Vereinbarung ist das Vorkaufsrecht vererblich, aber nicht über-

tragbar. Der Vorkaufsberechtigte kann das Recht somit nicht einfach an einen Dritten abtreten. Vorkaufsrechte dürfen für höchstens 25 Jahre seit Vertragsabschluss begründet werden.

Vormerkung

Das Vorkaufsrecht kann während der ganzen zulässigen Dauer im Grundbuch vorgemerkt werden. Durch die Vormerkung wird das persönliche Recht verstärkt. Solche Rechte bezeichnet man als Realobligationen. Wird das Vorkaufsrecht vorgemerkt, erhält es Wir-

kung gegenüber jedem später erworbenen Recht. Wenn etwa das Grundstück verkauft und das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, belastet das Vorkaufsrecht auch den neuen Eigentümer.

Gesetzliche Vorkaufsrechte

Für gewisse Konstellationen hat bereits der Gesetzgeber ein zeitlich unbefristetes Vorkaufsrecht vorgesehen. So haben beispielsweise die Miteigentümer beim Verkauf eines Miteigentumsanteils an einen Nichtmiteigentümer, also einen Aussenstehenden, ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Dasselbe gilt beim selbständigen und dauernden Baurecht: Hier haben der Bodeneigentümer und der Inhaber des Baurechts je ein gegenseitiges gesetzliches Vorkaufsrecht. Auch im landwirtschaftlichen Bodenrecht ist zugunsten des Pächters sowie der nahen Verwandten des Veräusserers ein gesetzliches Vorkaufsrecht vorgesehen.

Da die gesetzlichen Vorkaufsrechte von Gesetzes wegen bestehen, können diese nicht im Grundbuch vorgemerkt werden. Sie müssen jedoch bei einer Veräusserung des Grundstücks vom Grundeigentümer sowie von der Urkundsperson (Notar) und dem Grundbuchverwalter berücksichtigt werden. Zulässig sind hingegen die Aufhebung oder Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts beim Miteigentum und Baurecht, was denn auch im Grundbuch vorgemerkt werden kann.

Stockwerkeigentum

Beim Stockwerkeigentum besteht von Gesetzes wegen kein Vorkaufsrecht. Allerdings kann ein solches bei der Begründung des Stockwerkeigentums oder später durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vereinbart werden. Das Vorkaufsrecht kann für die ganze Dauer des Stockwerkeigentums errichtet werden. Die zeitliche Begrenzung von 25 Jahren gilt hier nicht. Im Grundbuch wird dieses mit dem Stichwort «Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer» vorgemerkt.

Grundbuchanmeldung

Zur Anmeldung der Vormerkung des Vorkaufsrechts ist nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer legitimiert, denn es handelt sich um eine Verfügung über das Grundstück. Er kann

Ein Vorkaufsrecht stellt gewissermassen eine Verfügungsbeschränkung für den Grundeigentümer dar. Es empfiehlt sich daher, bei einem Verkauf sämtliche Abklärungen in Bezug auf mögliche Vorkaufsrechte vor der Grundbuchanmeldung gewissenhaft vorzunehmen. Wird dies unterlassen, muss damit gerechnet werden, dass der Vorkaufsberechtigte sein Recht erfolgreich vor Gericht geltend macht. Dies wäre mit erheblichen Kosten und Zeitverlust beim Verkauf verbunden.

aber den Vorkaufsberechtigten mittels einer Vollmacht mit der Anmeldung beauftragen. So oder anders ist dem Grundbuchamt der Vorkaufsvertrag als Beleg einzureichen.

Vorkaufsfall

Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das belastete Grundstück verkauft wird (Vorkaufsfall). Dies gilt auch bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Bestimmte Veräusserungen bilden aber keinen Vorkaufsfall, so beispielsweise die Schenkung, der Erbvorwegnahme, die Erbteilung oder die Enteignung.

Ausübung

Der Berechtigte kann sein Vorkaufsrecht bei einem Vorkaufsfall innerhalb von drei Monaten seit Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Kaufvertrags (mit dem Dritten) ausüben, und zwar gegenüber dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Dieser muss daraufhin dem Grundbuchamt die Bewilligung erteilen, dass der Vorkaufsberechtigte als neuer Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen wird.

Preis

Übt ein Berechtigter sein Vorkaufsrecht aus, hat er die gleichen Bedingungen zu übernehmen, wie sie der Käufer gehabt hätte. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises. Beim limitierten Vorkaufsrecht ist allerdings der Kaufpreis bereits im Voraus festgelegt worden. Dieser ist nun verbindlich, selbst

wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten einen tieferen Preis als den festgelegten enthält. Konkret: Wurde ein limitiertes Vorkaufsrecht zu einem Preis von 1 Mio. Franken vereinbart, so muss dieser Preis auch dann bezahlt werden, wenn das Grundstück für nur 900'000 Franken an den Dritten verkauft würde.

Löschung

Das Vorkaufsrecht wird im Grundbuch gelöscht, wenn dieses ausgeübt wird oder wenn das Recht zeitlich abgelaufen ist. Zudem kann der Berechtigte jederzeit schriftlich auf sein Vorkaufsrecht verzichten und diesen Verzicht beim Grundbuchamt anmelden.

Empfehlung

Ein Vorkaufsrecht stellt gewissermassen eine Verfügungsbeschränkung für den Grundeigentümer dar. Es empfiehlt sich daher, bei einem Verkauf sämtliche Abklärungen in Bezug auf mögliche Vorkaufsrechte vor der Grundbuchanmeldung gewissenhaft vorzunehmen. Wird dies unterlassen, muss damit gerechnet werden, dass der Vorkaufsberechtigte sein Recht erfolgreich vor Gericht geltend macht. Dies wäre mit erheblichen Kosten und Zeitverlust beim Verkauf verbunden.

roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch
mascha.santschi@epartners.ch