



## Newsletter Februar 2017

### INHALT

#### **Vorkaufsrechte – ein Risikofaktor beim Verkauf von Immobilien-Paketen**

Vorkaufsrechte im Allgemeinen	1
Vorkaufsrechte bei Veräußerung von mehreren Grundstücken	2
Fazit	2
Empfehlung von Häusermann + Partner	2

### SACHENRECHT

#### **Vorkaufsrechte – ein Risikofaktor beim Verkauf von Immobilien-Paketen**

*Natalie Siegenthaler, Notarin und Rechtsanwältin*

**Im Urteil 5A\_1006/2015 vom 2. August 2016 hat sich das Bundesgericht mit der grundlegenden Frage auseinandergesetzt, ob ein Berechtigter bei der Ausübung seines Vorkaufsrechts gezwungen werden könne, nebst dem Vorkaufsobjekt weitere, mit diesem eine wirtschaftliche Einheit bildende Grundstücke mit zu erwerben, wenn der Verkäufer die Grundstücke zusammen einem Dritten zu einem Gesamtpreis verkauft.**

#### **Vorkaufsrechte im Allgemeinen**

Das Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, durch einseitige, vorbehalts- und bedingungslose Erklärung das Eigentum am vorkaufsbelasteten Grundstück zu erwerben, für den Fall, dass dieses an einen Dritten veräussert wird (sog. Vorkaufsfall).

Miteigentümer haben von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmiteigentümer, der einen Miteigentumsanteil erwirbt. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber hat auch der Eigentümer eines Grundstücks, das mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht und der Inhaber dieses Rechts am belasteten Grundstück. Weitere gesetzliche Vorkaufsrechte sind vor allem im bürgerlichen Bodenrecht statuiert.

Neben gesetzlichen sind aber auch rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte möglich.

Ob ein konkretes Rechtsgeschäft einen Vorkaufsfall begründet, bestimmen weder die Vertragsparteien noch der beurkundende Notar, sondern das Gesetz.

Ein Vorkaufsfall liegt grundsätzlich immer dann vor, wenn ein Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleich kommt. Ein Verkauf stellt ein auf Umsetzung des Sachwertes in Geld gerichtetes Geschäft dar, bei dem es dem Verkäufer wesentlich auf den Empfang dieser Geldleistung und nicht auf die Person des Leistenden ankommt. Bei gesetzlichen

Vorkaufsrechten stellt zusätzlich die Zwangsversteigerung einen Vorkaufsfall dar.

Der vorkaufsbelastete Eigentümer und der erwerbende Dritte können den Eintritt des Vorkaufsfalls in ihrem Rechtsgeschäft weder ausschliessen noch beschränken. Insbesondere können Sie die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts nicht davon abhängig machen, dass kein Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten des Verkäufers ein Rücktrittsrecht vereinbaren.

### **Vorkaufsrechte bei Veräusserung von mehreren Grundstücken**

Auch wenn mehrere Grundstücke, von denen einzelne mit einem Vorkaufsrecht belastet sind, zu einem Gesamtpreis verkauft werden, liegt gemäss Bundesgericht ein Vorkaufsfall vor, denn die einzelnen Grundstücke behalten - trotz des einheitlichen Rechtsgeschäfts - ihre sachenrechtliche Selbständigkeit. Daran ändert nichts, wenn es sich bei den verkauften Grundstücken um eine sogenannte Sachgesamtheit handelt, also um Grundstücke, die ihrem Zwecke nach eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Der Vorkaufsberechtigte kann diesfalls die Übertragung des Eigentums am Vorkaufsobjekt auf sich verlangen. Er hat dafür den Anteil am Kaufpreis zu bezahlen, der nach dem Wertverhältnis auf das Vorkaufsobjekt entfällt.

Das Bundesgericht verneint eine analoge Anwendung der Regelung im deutschen Recht, wonach ein Verkäufer verlangen kann, dass ein Vorkauf auf alle verkauften Sachen erstreckt wird, sofern er beweist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts an der belasteten Sache den Verkauf zum Gesamtpreis beeinträchtigen und für ihn einen Nachteil bedeuten würde.

Eigentum an der Gesamtsache und folglich eine Gesamtverfügung über mehrere Grundstücke ist nur möglich, wenn die Grundstücke durch eine dingliche Verknüpfung im Sinne von Art. 655a ZGB miteinander verbunden und als sogenannte Anmerkungsgrundstücke im Grundbuch eingetragen sind. Diese Verknüpfung bewirkt, dass dem Eigentümer eines

„Hauptgrundstücks“ das Eigentum an einem anderen, „unselbstständigen“ Grundstück zusteht, welches das rechtliche Schicksal des „Hauptgrundstücks“ teilt. Werden Miteigentumsanteile zu einem dauernden Zweck im Sinne von Art. 655a ZGB miteinander verknüpft, entfällt das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer.

Der Entscheid des Bundesgerichts ändert aber nichts am Grundsatz, dass der Berechtigte bei der Ausübung seines Vorkaufsrechts grundsätzlich sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag, in den er eintritt, übernehmen muss, soweit sich diese auf das Vorkaufsobjekt beziehen.

### **Fazit**

Der Verkauf mehrerer Grundstücke zu einem Gesamtpreis verhindert nicht, dass allfällige, an einzelnen davon bestehende Vorkaufsrechte ausgeübt werden. Auch wenn der Verkäufer dadurch einen Nachteil erleidet, kann er nicht verlangen, dass der ausübende Vorkaufsberechtigte das ganze, eventuell eine wirtschaftliche Einheit bildende Immobilienpaket erwirbt.

Obwohl rechtlich überzeugend, kann der Entscheid des Bundesgerichts dazu führen, dass beim Verkauf zusammenhängender Grundstücke nicht der bestmögliche Preis erzielt werden kann.

### **Empfehlung von Häusermann + Partner**

Beim gleichzeitigen Verkauf mehrerer, teilweise vorkaufsbelasteter Grundstücke empfiehlt es sich unter Umständen, im Kaufvertrag die Folgen einer allfälligen Ausübung von Vorkaufsrechten zu regeln und festzulegen, welcher Anteil am Gesamtpreis auf die vorkaufsbelasteten Grundstücke entfällt. Gerne unterstützen wir Sie bei der konkreten Ausgestaltung entsprechender Bestimmungen oder stehen Ihnen beratend zur Seite. [www.haeusermann.ch](http://www.haeusermann.ch)