



Merkblatt über das Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht

1. Veräußerungsbeschränkungen im Allgemeinen

Bis zum 31.12.2016 war im Sachenrecht (Art. 63 ff.) ausschliesslich das gesetzliche Vorkaufsrecht geregelt. Zum vertraglichen Vorkaufsrecht, zum Kaufsrecht und zum Rückkaufsrecht bzw. zum Wiederkaufsrecht fanden sich hingegen im Sachenrecht keine materiellen Bestimmungen. Das vertragliche Vorkaufsrecht und das Rückkaufs- bzw. Wiederkaufsrecht waren im ABGB (§§ 1068 ff) geregelt. Zum Kaufsrecht gab es auch im ABGB keine materielle Bestimmung.

Seit der Revision des Sachenrechts vom 31.08.2016, welche am 01.01.2017 in Kraft getreten ist, sind neu alle Veräußerungsbeschränkungen im Sachenrecht geregelt (Art. 63-66: gesetzliches Vorkaufsrecht, Art. 66a: vertragliches Vorkaufsrecht, Art. 66b: Kaufs- und Rückkaufsrecht).

Nach bisher geltendem Recht gab es für die Vormerkung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts im Grundbuch keine Höchstdauer, weshalb diese mit unbefristeter Dauer im Grundbuch vorgemerkt werden konnten. Gemäss der neuen Gesetzeslage sind für die vertraglichen Veräußerungsbeschränkungen in den Art. 66a Abs. 4 und Art. 66b Abs. 2 SR gesetzliche Fristen für die Vormerkung im Grundbuch vorgesehen (Vorkaufs- und Rückkaufsrecht: 25 Jahre, Kaufsrecht: 10 Jahre). Es kann allerdings vertraglich auch eine längere Frist vereinbart werden. Damit aus dem Grundbuch (und nicht nur aus den Belegen) ersichtlich ist, bis wann die Vormerkung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts andauert, wird im Grundbuch auch das Enddatum der Vormerkung eingetragen. Bei der Anmeldung einer Vormerkung, welche länger als 25 bzw. 10 Jahre (gesetzliche Frist) dauern soll, muss deshalb immer das Enddatum angegeben werden.

2. Das Vorkaufsrecht

2.1 Allgemeines

Durch das Vorkaufsrecht erhält der Berechtigte das Recht, eine bestimmte Sache im Falle des Verkaufes an einen Dritten zu Eigentum zu erwerben.

Vorkaufsrechte können weder einem Dritten abgetreten werden, noch auf die Erben des Berechtigten übertragen werden. Durch die Vormerkung im Grundbuch erfährt das Recht eine Verstärkung und erhält gegenüber jedem später erworbenen Recht Wirkung (Art. 537 Abs. 2 SR).

Beim gewöhnlichen, d.h. **unlimitierten** Vorkaufsrecht sind für den Berechtigten diejenigen Verpflichtungen und Bedingungen (insbesondere der Preis) verbindlich, die der Käufer mit dem kaufwilligen Dritten vereinbart hat. Ein **limitiertes** Vorkaufsrecht liegt vor, wenn der Preis bereits im Vorkaufsvertrag bestimmt ist.

2.2 Das vertragliche Vorkaufsrecht

Das vertraglich begründete Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das betreffende Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleich kommt (Vorkaufsfall, Art. 66a Abs. 2 Satz 1 SR). Dabei tritt der **Vorkaufsfall** ein, wenn der Verpflichtete verkaufen will und entweder mit einem Dritten einen wirksamen Vertrag oder einen Vorvertrag geschlossen oder ein bindendes Angebot des Dritten erhalten hat. Nicht als Vorkaufsfall gelten insbesondere der Erwerb im Erbwege, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, sofern die Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen. Des Weiteren gilt auch eine blosser Verkaufsabsicht nicht als Vorkaufsfall (Art. 66a Abs. 2 Satz 2 SR¹).

Der Verkäufer muss den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis setzen (Art. 66a Abs. 3 SR). Der Vorkaufsberechtigte muss sodann das Vorkaufsrecht binnen **drei Monaten**, nachdem er vom Verkauf Kenntnis erlangt hat, **ausüben**, andernfalls erlischt es (=relative Verwirkungsfrist). Das Vorkaufsrecht besteht während dieser Zeit dem Berechtigten gegenüber zu **den vorgemerkten Bedingungen oder, wo solche fehlen, zu denselben Bedingungen, zu denen dem Dritten** das Grundstück verkauft worden ist.

Das vertragliche Vorkaufsrecht erlischt in jedem Fall mit Ablauf von **25 Jahren** seit der Vormerkung im Grundbuch, soweit vertraglich nicht eine längere Frist vereinbart wurde (=absolute Verwirkungsfrist).

Während der in der Vormerkung angegebenen Zeit besteht das Vorkaufsrecht gegenüber jedem Eigentümer zu den vorgemerkten Bedingungen (Art. 66a Abs. 1 SR). Es wird somit auch bei Nichtausübung durch den Vorkaufsberechtigten auf den nächsten Eigentümer übertragen und erlischt nicht.

2.3 Das gesetzliche Vorkaufsrecht

Nach **Art. 66 Abs. 1 SR** haben Miteigentümer ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmiteigentümer, der einen Miteigentumsanteil erwirbt. **Art. 66 Abs. 2 SR** normiert des Weiteren ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers gegenüber dem Erwerber eines selbständigen und dauernden Baurechts sowie ein solches zugunsten des Baurechtsnehmers gegenüber dem Erwerber des baurechtsbelasteten Grundstücks.

Die **Voraussetzungen** für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes entsprechen grundsätzlich denjenigen, die für das vertragliche Vorkaufsrecht gelten (Art. 63 Abs. 1 SR), d.h. es muss ein **Vorkaufsfall** eintreten. Anders als beim vertraglichen stellt beim gesetzlichen Vorkaufsrecht die Zwangsversteigerung einen Vorkaufsfall dar (Art. 63 Abs. 1 SR; Art. 66a Abs. 2

¹ Die Aufzählung in Art. 66a Abs. 2 Satz 2 SR ist nicht abschliessend. So stellt bspw. auch der sog. „Kindskauf“ keinen Vorkaufsfall dar. Beim Kindskauf kauft ein künftiger Erbe zu Lebzeiten des Erblassers bspw. das Elternhaus. Dies zu einem üblichen Preis, den auch ein Dritter bezahlen würde. Da ein Kauf mit entsprechendem Kaufpreis stattfindet, handelt es sich nicht um einen sog. Erbvorbezug.

Satz 2 SR). Zudem gehen die gesetzlichen Vorkaufsrechte den vertraglichen Vorkaufsrechten vor (Art. 63 Abs. 3 SR).

Der Verkäufer muss, wie beim vertraglichen Vorkaufsrecht, den bzw. die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis setzen (Art. 64 Abs. 1 SR). Gemäss Art. 64 Abs. 2 SR muss der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht innert drei Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages ausüben (=relative Verwirkungsfrist). Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch kann das Recht nicht mehr geltend gemacht werden (=absolute Verwirkungsfrist). Diese zweijährige Frist bezweckt, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht auch gegenüber einem gutgläubigen Erwerber eines vorkaufsbelasteten Grundstücks geltend gemacht werden kann. Der Ablauf dieser zweijährigen Frist schliesst die Geltendmachung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts aus, und zwar auch dann, wenn sich der Erwerber nicht auf seinen guten Glauben berufen kann oder gar bösgläubig ist.

3. Das Rückkaufsrecht

Das Rückkaufsrecht ist das dem Verkäufer eingeräumte Recht, die verkaufte Sache wieder zu einem bestimmten Preis zurückzukaufen. Der Verkäufer sichert sich so die Möglichkeit, das veräusserte Grundstück unter festgesetzten Bedingungen zurückzuerwerben. Das Rückkaufsrecht wird vom Berechtigten durch die Erklärung ausgeübt, die Sache wieder zu kaufen. Es tritt schon dadurch der Kaufvertrag in Wirksamkeit, weshalb das Rückkaufsrecht als Gestaltungsrecht angesehen wird. Das Rückkaufsrecht ist unvererblich und nicht übertragbar. Durch die Vormerkung im Grundbuch erhält es dingliche Wirkung (Art. 66b Abs. 1 SR).

Soweit vertraglich nicht eine längere Frist vereinbart wurde, erlischt das Rückkaufsrecht in jedem Fall mit dem Ablauf von 25 Jahren seit der Vormerkung (Art. 66b Abs. 2 SR).

4. Das Kaufsrecht

Das Kaufsrecht ist das Recht, durch einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag perfekt zu machen, d.h. jene Rechtslage herbeizuführen, die bestehen würde, wenn Verkäufer und Kaufsberechtigter einen Kaufvertrag geschlossen hätten. Ein Vorkaufsfall ist hierfür (im Unterschied zum Vorkaufsrecht) nicht erforderlich. Die Entscheidungsmacht liegt hier – anders als beim Vorkaufsfall – beim Käufer.

Das Kaufsrecht erlischt in jedem Fall mit dem Ablauf von 10 Jahren seit der Vormerkung im Grundbuch, soweit vertraglich nicht eine längere Frist vereinbart wurde (Art. 66b Abs. 2 SR).