

Ein Grundstück – zwei Vorkaufsberechtigte



BILD: ILLUSTRATIONS - STOCK.ADOBE.COM

Derjenige, der ein Vorkaufsrecht ausüben möchte, muss bei Eintritt des Vorkaufsfalles, also bei Abschluss des Kaufvertrags, im Grundbuch eingetragen sein – dies die Beurteilung des Bundesgerichts im Fall eines Verkaufs eines Baurechts im Wallis.

Beim Verkauf eines Baurechts im Kanton Wallis hatte das Bundesgericht zu beurteilen, wem das Grundstück zuzusprechen sei, da zwei Berechtigte das gesetzliche Vorkaufsrecht ausübten. In seiner Entscheidung vom Mai hielt es fest, der Berechtigte müsse zum Zeitpunkt des Verkaufs im Grundbuch eingetragen sein.



ROLAND PFÄFFLI
Prof. Dr. iur., Notar, Thun
Konsulent bei
Von Graffenried Recht, Bern



MASCHA SANTSCHI KALLAY
Dr. iur., Rechtsanwältin,
Meggen
Konsulentin bei epartners
Rechtsanwälte AG, Zürich

Es gilt der Grundsatz, wonach ein Gebäude immer einen Bestandteil des Grundstücks bildet, auf welchem es erstellt worden ist (Akzessionsprinzip). Will ein Grundeigentümer sein Grundstück nicht verkaufen, sondern als Kapitalanlage behalten, kann er einem Dritten die Erlaubnis erteilen, das Grundstück zu überbauen. Für solche Fälle eignet sich das selbstständige und dauernde Baurecht (Art. 779 ZGB). Von aussen ist diese Konstellation nicht sichtbar. Allerdings muss diese Tatsache im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen werden, damit das fremde Eigentumsrecht an der Baute rechtswirksam wird.

Selbstständiges und dauerndes Baurecht

Ein Baurecht ist selbstständig, wenn es zugunsten einer bestimmten Person eingeräumt wird, die das Baurecht wiederum selber veräussern und vererben kann. Ein Baurecht ist dauernd, wenn es für mindestens 30 Jahre begründet wird. Die Maximaldauer eines Baurechts beträgt hingegen von Gesetzes wegen 100 Jahre.

Charakter eines eigenen Grundstücks

Wenn das Baurecht diese beiden Eigenschaften (selbstständig und dauernd) aufweist, kann der Baurechtberechtigte vom Grundbuchamt verlangen, dass für dieses Recht ein eigenes Grundbuchblatt eröffnet wird. Dadurch erhält das Baurecht, das an sich bloss eine Dienstbarkeit ist, den Charakter eines Grundstücks. Dies hat den Vorteil, dass das Baurechtsgrundstück bei der Aufnahme einer Hypothek wie jedes andere Grundstück mit Grundpfandrechten belastet werden kann.

Fall aus dem Wallis

Im Kanton Wallis begründete man im Jahre 1958 für ein Museum (heute als Restaurant betrieben) ein selbstständiges und dauerndes Baurecht auf einem Teil eines Grundstücks. Für dieses Baurecht wurde ein separates Grundbuchblatt eröffnet. Auf dem anderen Teil des Grundstücks erstellte man im Jahr 1999 ein Gebäude, das in Stockwerkeigentum mit 32 Einheiten aufgeteilt ist.

Am 9. Juni 2011 (Vertragsabschluss) wurde das Baurechtsgrundstück zusammen mit 27 der insgesamt 32 Stockwerkeinheiten verkauft. Am 7. Juli 2011 erfolgte der Eigentumsübergang im Grundbuch.

Gesetzliche Vorkaufsrechte

Der Eigentümer des Bodens (Grundeigentümer) hat beim Ver-

kauf eines selbstständigen und dauernden Baurechts ein gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB). Dieses kann er innert einer Frist von drei Monaten seit Kenntnis des Vertragsabschlusses ausüben. Der Vorkaufsberechtigte muss die gleichen Bedingungen erfüllen wie der Erwerber, also auch denselben Kaufpreis bezahlen. Ist das Bodengrundstück in Miteigentum oder – wie hier – in Stockwerkeigentum aufgeteilt, steht jedem Mit- bzw. Stockwerkeigentümer ein eigenes Vorkaufsrecht zu.

Im Walliser Fall übte einerseits einer der übrigen fünf Stockwerkeigentümer sein Vorkaufsrecht fristgerecht aus. Andererseits machte am 17. August 2011 aber auch der neue Eigentümer der 27 Stockwerkeinheiten das Vorkaufsrecht geltend. So entstand eine Konkurrenz zwischen den beiden Vorkaufsberechtigten, die zuletzt in einer Beschwerde vor Bundesgericht mündete.

Zeitpunkt des Vorkaufsfalles

Das Bundesgericht beurteilte die Situation wie folgt: Der Vorkaufsfall tritt im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags ein, also im Zeitpunkt der Beurkundung durch den Notar – hier somit am 9. Juni 2011. In diesem Zeitpunkt muss der Ansprecher allerdings im Grundbuch eingetragen sein, denn nur dann kommt ihm die vorkaufsberechtigte Stellung zu. Da der ausübende Stockwerkeigentümer die Wohnung bereits einige Jahre zuvor gekauft hatte, erfüllte er diese Voraussetzung. Der Erwerber der 27 Stockwerkeinheiten wurde hingegen erst am 7. Juli 2011 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, d. h. erst nach Eintritt des Vorkaufsfalles – also nach dem 9. Juni 2011. Er war daher nicht legitimiert, das Vorkaufsrecht auszuüben. Die Bundesrichter stellten in Fünferbesetzung fest, dass nur dem ausübenden Stockwerkeigentümer das Vorkaufsrecht zustand.

Urteil Nr. 5A_127/2019 des Bundesgerichts vom 4. Mai 2020