

## ***Kaufvorvertrag, Kaufrecht, Vorkaufsrecht oder Kaufvertrag***

Unser Zivilrecht kennt folgende Vertragstypen, die auf den Erwerb von Grundeigentum abzielen:

- die auf einen späteren Eigentumserwerb ausgerichteten Typen wie den Kaufvorvertrag, das Kaufrecht und das Vorkaufsrecht
- den auf einen definitiven Eigentumserwerb ausgerichteten Typus wie den Kaufvertrag

Jeder Vertragstypus hat je nach Situation seine Berechtigung. Im Sprachgebrauch werden oftmals Inhalt und Bedeutung der verschiedenen Verträge vermischt. Ziel der nachstehenden Ausführungen ist es, diesbezüglich Klarheit zu schaffen.

### ***Der Kaufvorvertrag***

Mit dem Abschluss eines Kaufvorvertrages verpflichten sich der Grundeigentümer und der Kaufinteressent, zu einem späteren, im Vertrag definierten Zeitpunkt (z.B. nach dem Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung) zu den festgelegten Bedingungen einen Kaufvertrag abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Erst der Abschluss des definitiven Kaufvertrages und dessen grundbuchlicher Vollzug verschaffen dem Kaufinteressenten somit Eigentum am gewünschten Grundstück.

Der Abschluss des Kaufvorvertrages gibt dem Kaufinteressenten eine (wenn auch beschränkte) Sicherheit, den Abschluss und Vollzug des definitiven Kaufvertrages verlangen zu können.

Gegenüber unbeteiligten Dritten entfaltet der Kaufvorvertrag keinerlei Rechtswirkungen, da er im Grundbuch nicht eingetragen werden kann. Der Grundeigentümer kann auch nach dem Abschluss eines Kaufvorvertrages sein Grundstück an einen Dritten verkaufen, wird jedoch in diesem Falle gegenüber seinem Vertragspartner schadenersatzpflichtig.

Der Kaufvorvertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Nur der notarielle Kaufvorvertrag vermag unter den Parteien die gewünschten Rechte und Pflichten zu begründen, was in der Praxis oftmals ausser acht gelassen wird.

### ***Das Kaufrecht***

Wie beim Kaufvorvertrag handelt es sich auch beim Kaufrecht um ein Sicherungsmittel, mit welchem sich ein Kaufinteressent ein von ihm später zu erwerbendes Grundstück rechtlich zu sichern sucht. Im Gegensatz zum Kaufvorvertrag ist der Kaufinteressent jedoch nicht verpflichtet, sein Kaufsrecht auszuüben, sondern dazu nur berechtigt. Der Grundeigentümer seinerseits hat keinerlei Gewissheit, dass das Kaufrecht vom Berechtigten auch tatsächlich ausgeübt wird.

Die Ausübung des Kaufrechtes erfolgt durch eine einseitige Erklärung des Berechtigten, in welcher dieser dem belasteten Grundeigentümer gegenüber erklärt, sein Kaufrecht auszuüben. Durch die Anmeldung der Ausübungserklärung beim Grundbuchamt geht das Eigentum dann auf den Kaufberechtigten über.

Der Vorteil bei der Einräumung eines Kaufrechtes liegt für den Kaufinteressenten darin, dass das Kaufrecht im Grundbuch (im Unterschied zum Kaufvorvertrag) mit einer sogenannten "Vormerkung" eingeschrieben werden kann. Die Vormerkung eines Kaufrechtes bewirkt, dass das Kaufrecht während seiner Dauer von maximal 10 Jahren vom Berechtigten gegenüber jedem Eigentümer des Grundstückes ausgeübt werden kann.

### ***Das Vorkaufsrecht***

Mit dem Vorkaufsrecht räumt der Grundeigentümer einer Person das Recht ein, im Falle einer späteren Veräusserung des Grundstückes dieses an sich ziehen zu können. Ein Vorkaufsrecht kann maximal auf die Dauer von 25 Jahren begründet werden.

Zwei Arten von Vorkaufsrechten sind zu unterscheiden:

- das **unlimitierte** Vorkaufsrecht, mit welchem der Berechtigte das Recht erhält, sein Vorkaufsrecht bei einem Verkauf zu denjenigen Bedingungen auszuüben, welche vom Grundeigentümer mit dem Dritten vereinbart worden sind
- das **limitierte** Vorkaufsrecht, mit welchem der Berechtigte das Recht erhält, sein Vorkaufsrecht bei einem Verkauf zu bestimmten Bedingungen (z.B. zu einem festen Kaufpreis) ausüben zu können.

In beiden Fällen kann das Vorkaufsrecht nur dann ausgeübt werden, wenn der Eigentümer sein Grundstück während der vereinbarten Dauer tatsächlich an einen Dritten veräussert. Nur ein eigentlicher Verkauf (nicht dagegen z.B. eine Schenkung oder ein Erbgang) löst das Vorkaufsrecht aus.

Unlimitierte Vorkaufsrechte können unter einfacher Schriftlichkeit gültig begründet werden, wovon z.B. im Rahmen von Mietverträgen oftmals Gebrauch gemacht wird. Limitierte Vorkaufsrechte dagegen müssen stets öffentlich beurkundet werden.

Sowohl das limitierte als auch das unlimitierte Vorkaufsrecht können im Grundbuch als Vormerkung eingeschrieben werden, was auch hier bewirkt, dass das Vorkaufsrecht während seiner Dauer gegenüber jedem Nachbesitzer des Grundstückes geltend gemacht werden kann.

Der Vollständigkeit halber sei angefügt, dass es nebst den vertraglich eingeräumten Vorkaufsrechten auch Vorkaufsrechte gibt, die von Gesetzes wegen bestehen (z.B. der Miteigentümer, im Baurechtsverhältnis, im landwirtschaftlichen Bodenrecht).

### ***Der Kaufvertrag***

Der stets öffentlich zu beurkundende Kaufvertrag bildet das eigentliche Grundgeschäft und damit die Voraussetzung für den nachfolgenden Grundbucheintrag. Erst mit dem Grundbucheintrag eines Kaufvertrages geht das Eigentum an einem Grundstück auf den Käufer über.

Auch in einem Kaufvertrag können Bedingungen enthalten sein, von deren Eintritt der Vollzug des Kaufvertrages abhängig sein soll. Sind im Kaufvertrag solche Bedingungen enthalten, kann die Grundbucheintragung erst nach dem Eintritt derselben erfolgen.

Stand: 3. Juni 2003

#### ***Haftungsausschlussbestimmung***

Unsere vorstehenden Ausführungen erheben nicht den Anspruch, inhaltlich vollständig, umfassend und im konkreten Einzelfall richtig zu sein. Sie dienen insbesondere nicht dazu, dem Leser eine individuelle Beratung irgendwelcher Art zu bieten. Sofern Sie trotzdem gestützt auf diese Ausführungen Dispositionen treffen, erfolgt dies ausschliesslich auf Ihre Verantwortung. Die Aricon Treuhand AG lehnt jede Haftung ab.