

1 Privatrecht - Vollstreckung

1.1 Zivilgesetzbuch

1.1.24 Kaufsrecht

BGE 4A_189/2012 Die für Vorkaufsrechte festgesetzte Ausübungsfrist von 3 Monaten lässt sich nicht allgemein auf die Kaufsrechte ausdehnen.

Im Rahmen der Abwicklung eines Nachlasses hatte die Tochter des Verstorbenen mit ihrer Stiefmutter einen Erbteilungsvertrag geschlossen, in dem eine Liegenschaft der Stiefmutter zugewiesen wurde, der Tochter des Verstorbenen jedoch ein Kaufsrecht eingeräumt wurde. Die Stiefmutter schenkte die Liegenschaft ihrem Neffen, worauf die Tochter Klage auf Übertragung der Liegenschaft erhob. Das Bundesgericht schützt die Klage.

Art. 1-4 SchlT ZGB Zuerst hatte das Bundesgericht die Frage zu klären, ob die Gesetzesnovelle von 1991 mit der Einführung von Art. 216a ZGB vorliegend Auswirkungen hatte. Dies wurde verneint, da die Art. 1-4 SchlT ZGB keine Anwendung finden.

Art. 216e OR Vorkaufsrechte und Kaufsrechte unterscheiden sich ihrer Natur nach grundsätzlich darin, dass ein Vorkaufsrecht es dem Berechtigten nur erlaubt, den Kaufgegenstand an sich zu ziehen, wenn ein bestimmtes Ereignis, der sogenannte Vorkaufsfall, eintritt. Die Verknüpfung der Ausübung des eingeräumten Rechts mit einem bestimmten vom Willen des Berechtigten unabhängigen Ereignis macht es sinnvoll, die Ausübung an eine feste vom Gesetz vorgegebene Frist zu binden. Die Natur des Kaufsrechts besteht demgegenüber gerade darin, dass der Berechtigte nach seinem freien Willen während der Laufzeit der Option sein Recht ausüben kann. Entscheidend ist folglich die Laufzeit der Option und diese hängt vom Willen der Parteien ab. Kaufsrechte verlören den wesentlichen Teil ihrer wirtschaftlichen Funktion, wenn das Gesetz eine feste Laufzeit vorgäbe. Insofern lässt sich die in Art. 216e OR festgesetzte Ausübungsfrist nicht allgemein auf die Kaufsrechte ausdehnen.

Fazit

Das Vorkaufsrecht kann erst dann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird. Dies im Gegensatz zum Kaufsrecht, das dem Käufer das Recht einräumt, nach seinem freien Willen das Kaufsrecht innert Frist auszuüben.