

Vorkaufsrechte: Verkauft, vererbt, verschenkt?

« Wir bilden mit einer weiteren Familie eine Stockwerkeigentümergeinschaft für ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen. Beide Parteien besitzen je zwei Wohnungen. Beide Parteien haben einander ein Vorkaufsrecht für die Wohnungen der jeweils anderen Partei eingeräumt. Die beiden Stockwerkeigentümer sind älter und es stellen sich auf die Nachfolge bezogene Fragen.»

Foto: Jürg



Christopher Tillman

__ Wirkt das Vorkaufsrecht über einen Besitzerwechsel hinaus? Oder erlischt das Vorkaufsrecht bei einem Besitzerwechsel?

Es geht hier um ein vertraglich eingeräumtes Vorkaufsrecht. Zum Schutz des Vorkaufsberechtigten kann es im Grundbuch auf max. 25 Jahre eingetragen werden. Nach dem Gesetz ist das Vorkaufsrecht beim Eigentümerwechsel nicht übertragbar (Art. 216b OR). Hingegen kann die Übertragbarkeit vereinbart werden. Die Vereinbarung bedarf der gleichen Form wie die Begründung des Vorkaufsrechts.

Müssen sich Erben (z.B. Kinder) an das Vorkaufsrecht halten, das heisst, wird dieses automatisch auf die Erben übertragen? Oder fällt es bei einem Erbgang weg?

Das Vorkaufsrecht bleibt im Falle des Todes des Berechtigten erhalten und geht auf die Erbengemeinschaft über. Nicht als Vorkaufsfall gilt die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung (Art. 216c OR). So wenn aus der Erbengemeinschaft die Zuweisung der einzelnen Güter auf die Erben (z.B. die Kinder) gemacht wird. Insofern bleibt das Vorkaufsrecht erhalten.

Wir beabsichtigen, unser Stockwerkeigentum in den nächsten Jahren unserem Sohn im Rahmen einer Schenkung zu übergeben. Gilt ein eingetragenes Vorkaufsrecht auch für die Beschenkten oder muss dies neu verhandelt werden?

Die Schenkung löst keinen Vorkaufsfall aus (BGE 101 II 59). Das bedeutet, dass die vorkaufsberechtigte Partei sich wegen dem Schenkungsfall nicht auf ihr Vorkaufsrecht berufen und die Stockwerkeigentumswohnung nicht vorkaufsweise erwerben kann. __