



Kommentar zu: Urteil [5A_1006/2015](#) vom 2. August 2016
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Bau- und Immobilienrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Vorkaufsrecht im Miteigentumsverhältnis

Autor / Autorin

Pius Koller

rechtsanwälte.

RITTER
KOLLER

Redaktor / Redaktorin

Florence Michèle Robert

WENGER PLATTNER

Das Bundesgericht gewährt in diesem Entscheid einem Miteigentümer das gesetzliche Vorkaufsrecht an drei Grundstücken im Miteigentum, die zusammen mit drei anderen Grundstücken als Paket zu einem Gesamtpreis verkauft worden sind. Das Bundesgericht hält fest, dass im Schweizerischen Recht allein die Verknüpfung von Grundstücken gemäss Art. 655a ZGB mit Eintragung im Grundbuch die Gesamtverfügung über alle Einzelgrundstücke unter Ausschluss eines gesetzlichen Vorkaufsrechts ermöglicht.

Zusammenfassung

[1] In diesem höchstrichterlichen Urteil geht es um die Frage, ob einem Miteigentümer das gesetzliche Vorkaufsrecht an drei Grundstücken im Miteigentum zusteht, die zusammen mit drei anderen Grundstücken als Paket zu einem Gesamtpreis verkauft worden sind. Die Vorinstanz (Kantonsgesicht Wallis) hat das Vorkaufsrecht unter analoger Anwendung der im Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch ([BGB](#)) für den sog. Mengenkauft vorgesehenen Regelungen (§ 467 [BGB](#)) verneint. Das Bundesgericht hat die dagegen erhobene Beschwerde in zivilrechtlichen Angelegenheiten mangels Erreichung des Streitwertes von CHF 30'000 dennoch als Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zugelassen (Art. 74 Abs. 2 lit. a [BGG](#)), gutgeheissen und den Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass eine analoge Anwendung von § 467 [BGB](#) im Schweizerischen Recht nicht angezeigt sei. Diese Regelung bevorzuge eher die Interessen des Vorkaufsverpflichteten, während aufgrund der offenen Formulierung des Vorkaufsfalles in Art. 216c [OR](#) anzunehmen sei, der Schweizerische Gesetzgeber stehe eher auf der Seite des Vorkaufsberechtigten. Sodann seien Sondervorschriften erlassen worden, wo von der allgemeinen Regelung bewusst abgewichen werden soll (z.B. Erweiterung des Vorkaufsfalles gemäss Art. 43 [BGBB](#) oder Ausdehnung des Vorkaufsfalles auf Betriebsinventar und nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe gemäss Art. 51 [BGBB](#)). Weiter biete das Schweizerische Recht in heiklen Fällen, wo die verkauften Grundstücke durch gemeinsame Zweckbestimmung zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden seien, die Verknüpfung im Sinne von Art. 655a [ZGB](#) an. Danach könne ein Grundstück mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks sei (unselbständiges Eigentum). Somit gelte im Schweizerischen Recht Folgendes: Werde ein vorkaufsbelastetes Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken – auf die sich das Vorkaufsrecht nicht bezieht –, zu einem Gesamtpreis verkauft, liege ein Vorkaufsfall vor. Dieses könne zum Anteil am Kaufpreis, der nach dem Wertverhältnis auf das beanspruchte Grundstück entfällt, ausgeübt werden. Daran ändere nichts, wenn die verkauften Grundstücke nach der Verkehrsanschauung eine sog. Sachgesamtheit bilden würden, d.h. durch gemeinsame Zweckbestimmung zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden seien. Allein die Verknüpfung der Grundstücke im Sinne von Art. 655a [ZGB](#) mit entsprechender Eintragung im Grundbuch ermögliche ein Eigentum an der Gesamtsache und damit gleichzeitig eine (sachenrechtliche) Gesamtverfügung über alle Einzelgrundstücke; im Falle von Miteigentumsanteilen unter Ausschluss des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Miteigentümers.

Kommentar

[2] Diese Rechtsprechung, welche sich an die Gesetzessystematik anlehnt und den Willen des Schweizerischen Gesetzgebers berücksichtigt, verdient Zustimmung. Sie ist ferner nicht nur im Miteigentumsverhältnis anwendbar, sondern kann auch bei anderen gesetzlichen Vorkaufsrechten (z.B. Verwandten- und Pächtervorkaufsrecht gemäss Art. 42 und 47 [BGBB](#)) sowie gegebenenfalls auch bei vertraglich eingeräumten Vorkaufsrechten herangezogen werden. So besteht gemäss Art. 47 Abs. 2 [BGBB](#)

das Pächterverkaufsrecht am Pachtgegenstand. Dies kann ein landwirtschaftliches Grundstück sein, oder auch nur ein Teil eines solchen. Verkauft der Verpächter das ganze landwirtschaftliche Grundstück – wovon ein Teil verpachtet ist –, zu einem Gesamtpreis, kann sich eine ähnliche Frage wie im vorliegenden Fall stellen. Die Urteilerwägungen lassen sich auf Art. 47 Abs. 2 [BGBB](#) übertragen, wonach ein Verkauf des teilweise vorkaufbelasteten landwirtschaftlichen Grundstücks die Ausübung des Pächterverkaufsrechts am Pachtgegenstand nicht ausschliesst, sofern keine Sonderregelung zum Zug kommt (z.B. Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 [LwG](#); vgl. Urteil des Bundesgerichts [2C_931/2014](#) vom 23. Mai 2016). Offen bleiben muss die Frage, ob mit entsprechenden Vorkehrungen (z.B. Errichtung von Dienstbarkeiten analog Art. 655a [ZGB](#)) eine Einheit am Grundstück derart erreicht werden kann, als nur noch die Verfügung über das gesamte Grundstück unter Ausschluss des Pächterverkaufsrechts möglich ist.

Zitiervorschlag: Pius Koller, Vorkaufsrecht im Miteigentumsverhältnis, in: dRSK, publiziert am 30. November 2016

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern
T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch

www.weblaw.ch