

# LU\_GERICHTE JK 97 232/214 vom 25. September 1997

LU Gerichte, 1997-09-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_JK\\_97\\_232\\_214](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_JK_97_232_214)

FR: LU\_GERICHTE JK 97 232/214 du 25 septembre 1997

IT: LU\_GERICHTE JK 97 232/214 del 25 settembre 1997

## Regeste

Art. 959 ZGB; Art. 216c OR. Die gesetzlich vorgesehenen Vorkaufsfälle können vertraglich ausgedehnt werden. Vorkaufsverträge, die eine Erweiterung der Vorkaufsfälle vorsehen, können im Grundbuch nicht vorgemerkt werden. | Sachenrecht

## Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 25.09.1997 JK 97 232/214 (1997 I Nr. 6)

Art. 959 ZGB; Art. 216c OR. Die gesetzlich vorgesehenen Vorkaufsfälle können vertraglich ausgedehnt werden. Vorkaufsverträge, die eine Erweiterung der Vorkaufsfälle vorsehen, können im Grundbuch nicht vorgemerkt werden. | Sachenrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: Justizkommission Rechtsgebiet: Sachenrecht Entscheiddatum: 25.09.1997 Fallnummer: JK 97 232/214 LGVE: 1997 I Nr. 6 Leitsatz: Art. 959 ZGB; Art. 216c OR. Die gesetzlich vorgesehenen Vorkaufsfälle können vertraglich ausgedehnt werden. Vorkaufsverträge, die eine Erweiterung der Vorkaufsfälle vorsehen, können im Grundbuch nicht vorgemerkt werden. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Mit schriftlicher Vereinbarung schlossen die Beschwerdeführerin und A.S. eine Vereinbarung über ein Vorkaufsrecht an zwei Grundstücken ab. Gegenstand des Vertrags war die Einräumung eines vererblichen Vorkaufsrechtes im Sinne von Art. 216 Abs. 3 OR auf eine Dauer von 25 Jahren. Im Vertrag wurde festgehalten, dass der Beschwerdeführerin eingeräumte Vorkaufsrecht umfasse sämtliche Eigentumsübertragungen (mit Ausnahme der Zwangsvollstreckung und des Erwerbs zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben) einschliesslich Verkauf, Tausch, Schenkung, gemischte Schenkung, Verfügung von Todes wegen, Erbteilung, das Einbringen der betreffenden Grundstücke in eine Gesellschaft und Kombinationen der genannten Rechtsgeschäfte. Der Grundbuchverwalter wies die von der Beschwerdeführerin angemeldete Vormerkung des Vorkaufsrechtes ab, weil die Vorkaufsfälle durch den erwähnten Vertrag in unzulässiger Weise erweitert würden. In der Begründung führte er aus, es handle sich eigentlich um ein Kaufrecht, bei dem aber der Preis fehle und zudem die Form (öffentliche Beurkundung) nicht eingehalten sei. Die Justizkommission schützte diesen Entscheid und führte dazu aus: Gemäss Art. 216c Abs. 1 OR (Neuregelung seit 1.1.1994) kann das Vorkaufsrecht geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall). Nicht als Vorkaufsfall gelten namentlich die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Art. 216c Abs. 2 OR). Grundsätzlich darf davon ausgegangen werden, dass sich der Gesetzgeber bei der neuen Regelung im wesentlichen mit der Nachzeichnung der von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Rechtslage begnügte (Giger, Berner Komm., N 125 zu Art. 216 OR und N 22 zu Art. 216c OR). Es kann folglich

die zum alten Recht publizierte Literatur und Rechtsprechung (s. die Verweise bei Rey Heinz, Die Neuregelung der Vorkaufsrechte, ZSR NF 113 [1994] S. 49 f.) für die Frage herangezogen werden, wann ein Vorkaufsfall vorliegt oder nicht. Nicht um einen gesetzlich vorgesehenen Vorkaufsfall handelt es sich gemäss Literatur und Judikatur bei Rechtsgeschäften, bei denen die Person des Erwerbers im Vordergrund steht (Schenkung, gemischte Schenkung, erbrechtlich motivierte Veräusserung). Gleiches gilt für Geschäfte, bei denen der Veräusserer als Gegenleistung nicht Geld erhält, d.h. die Festsetzung der Gegenleistung wesentlich von der Person des Erwerbers abhängt (Tausch, Verpfändung, güter- bzw. gesellschaftsrechtlich begründete Eigentumsübertragungen; vgl. Müller Manuel, Die Regelung der Vorkaufsrechte nach ZGB/OR und BGBB, BN 1994 S. 225). Gemäss der vorliegenden Vereinbarung stellen alle genannten Fälle und namentlich auch die in Art. 216c Abs. 2 OR aufgezählte Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung Vorkaufsfälle dar. Damit aber steht eindeutig fest, dass die Parteien entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin eine Ausdehnung der gesetzlich vorgesehenen Vorkaufsfälle vereinbart haben. Wie die Beschwerdeführerin an sich zu Recht geltend macht, steht es dem Vorkaufsbelasteten und dem -berechtigten grundsätzlich frei, in ihrem Vertrag eine Ausdehnung der Vorkaufsfälle zu vereinbaren. Die diesbezügliche Vertragsfreiheit wurde vom Bundesgericht ausdrücklich bestätigt (Wissmann Kurt, Verwandte Verträge [Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufrechts bzw. Rückkaufrechts], in: Koller Alfred [Hrsg.], Der Grundstückkauf, St. Gallen 1989, N 1469 S. 495 mit Hinweis auf BGE 78 II 357) und ist zweifellos richtig. Die Parteien können also im Vorkaufsvertrag verbindlich bestimmen, welche Handlungen und Umstände bzw. Handänderungen als Vorkaufsfälle zu gelten haben (Giger, Berner Komm., N 119 zu Art. 216 OR). Wie die Beschwerdeführerin ebenfalls mit Recht geltend macht, ist eine solche Vereinbarung angesichts der bestehenden grossen Rechtsunsicherheit, was einen Vorkaufsfall bildet, grundsätzlich auch sinnvoll. Eine andere Frage ist nun aber, ob ein Vorkaufsvertrag, der - wie vorliegend - eine über die gesetzliche Regelung hinausgehende Erweiterung der Vorkaufsfälle vorsieht, im Grundbuch vorgemerkt werden kann. Das wurde von Wissmann (a.a.O., N 1470 S. 495) wie auch von Meier-Hayoz (Berner Komm., N 138 f. zu Art. 681 ZGB) klar verneint. Zur Begründung führt Meier-Hayoz aus, eine beliebige Ausdehnung der Vorkaufsfälle sei beim vorgemerkten Vorkaufsrecht angesichts des numerus clausus der vormerkbaren persönlichen Rechte (Art. 959 ZGB) unzulässig. Vorgemerkt könnten nur solche Verträge werden, die im Sinne des Gesetzes Vorkaufsverträge seien. Der Grundbuchführer habe jeden Vorkaufsvertrag dahin zu überprüfen, ob er vormerkungsfähig sei. Stelle er eine Erweiterung des Vorkaufsrechtes auf andere Vorzugsrechte (wie etwa das Vortauschrecht) fest, so habe er die Vormerkung abzulehnen (Meier-Hayoz, Berner Komm., N 138 zu Art. 681 ZGB). Diese Auffassung wurde auch unter der seit 1. Januar 1994 geltenden Regelung richterlich bestätigt (BN 1995 S. 163 Ziff. 58). Der Grundbuchverwalter hat seine Kognitionsbefugnis somit nicht überschritten. Die Abweisungsverfügung erfolgte zu Recht.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.