

Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft (LBR)

Herausgegeben von Jörg Schmid im Auftrag der
Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern

Band 89

Jonas Rüegg

Rechtsgeschäftliche Vorkaufs- rechte an Grundstücken

Schulthess § 2014

Inhaltsverzeichnis

LITERATURVERZEICHNIS.....	XXIII
MATERIALIENVERZEICHNIS	XLV
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	XLVII
EINLEITUNG.....	1
I. KAPITEL: GRUNDLAGEN.....	3
I. <i>Begriff des Vorkaufsrechts</i>	3
II. <i>Rechtsnatur des Vorkaufsrechts</i>	4
III. <i>Arten von Vorkaufsrechten</i>	6
1. Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.....	6
2. Vorkaufsrechte an Grundstücken oder an Fahrnis	8
3. Umgrenzung des Arbeitsthemas	9
IV. <i>Gesetzliche Grundlagen</i>	9
V. <i>Zwecke des Vorkaufsrechts</i>	10
1. Erwerbszweck.....	10
2. Abwehrzweck	11
3. Sicherungszweck	12
4. Spekulationszweck	12
5. Würdigung.....	13
VI. <i>Abgrenzung gegenüber verwandten Rechtsinstituten</i>	14
1. Vorvertrag	14
2. Kaufrecht	15
3. Rückkaufsrecht	16
4. Vorhandrecht	17
2. KAPITEL: BEGRÜNDUNG DES VORKAUFRECHTS.....	19
I. <i>Durch Vorkaufsvertrag</i>	19
1. Der Vorkaufsvertrag im Allgemeinen	19
A) Rechtsnatur	20
a) Bedingungstheorie.....	20
b) Begründungstheorie.....	20
c) Rechtsprechung des Bundesgerichts.....	21
d) Eigene Stellungnahme	22
aa) Grundsätzliche Argumente für die Begründungstheorie.....	22
bb) Widerlegung von Einwänden gegen die Begründungstheorie	24

e)	Konsequenzen für die Rechtsnatur	25
aa)	Vertragsqualifikation	25
bb)	Verfügungs- oder Verpflichtungsgeschäft?	25
B)	Vertragsentstehung	28
C)	Parteien	29
D)	Inhalt	30
a)	Objektiv wesentliche Vertragspunkte	30
b)	Weitere Vertragspunkte	32
E)	Form	33
a)	Einfache Schriftlichkeit	33
b)	Öffentliche Beurkundung	34
c)	Spezialfall des Erbteilungsvertrags	36
d)	Personeller Umfang des Formzwangs	38
aa)	Beim unlimitierten Vorkaufsvertrag	39
bb)	Beim limitierten Vorkaufsvertrag	40
cc)	Beim Erbteilungsvertrag	43
e)	Materieller Umfang des Formzwangs	44
aa)	Lehre und Rechtsprechung	44
bb)	Eigene Stellungnahme	45
cc)	Konsequenzen für den Vorkaufsvertrag	47
F)	Rechtswirkungen des Vertragsabschlusses	48
a)	Für den Vorkaufsrechtsgeber	49
aa)	Bedingte Gestaltungsbelastung	49
bb)	Nebenleistungspflichten	49
cc)	Nebenpflichten	50
aaa)	Verbot der Veräußerung des Vorkaufsobjekts?	52
bbb)	Verbot der Zerstörung oder Beschädigung des Vorkaufsobjekts?	54
ccc)	Weitere Nebenpflichten	56
b)	Für den Vorkaufsrechtsnehmer	56
aa)	Bedingte Gestaltungsberechtigung des Vorkaufsberechtigten	56
bb)	Pflicht zur Leistung eines Entgelts beim entgeltlichen Vorkaufsvertrag	57
2.	Der entgeltliche Vorkaufsvertrag im Besonderen	57
A)	Funktion des Entgelts	57
B)	Synallagmatischer Vertrag	60
a)	Anwendung der Art. 82 und 83 OR	60
b)	Anwendung der Art. 107 ff. OR	63
c)	Anwendung von Art. 119 OR	65

C)	Besonderheiten des entgeltlichen Vorkaufsvertrags	66
II.	<i>Im Stockwerkeigentumsverhältnis</i>	66
1.	Begründungsarten	66
A)	Anlässlich der Begründung des Stockwerkeigentums	66
a)	Im Begründungsvertrag	67
b)	In einer einseitigen Erklärung des Alleineigentümers	69
B)	Nachträgliche Einführung des Vorkaufsrechts	71
a)	Im Vertrag unter Stockwerkeigentümern	71
b)	In einer einseitigen Erklärung des Alleineigentümers	72
2.	Vorkaufsberechtigte und vorkaufsbelastete Personen	72
III.	<i>Durch Verfügung von Todes wegen?</i>	75
1.	Vorbemerkung	75
2.	Abgrenzung der Verfügung von Todes wegen vom Rechtsgeschäft unter Lebenden	75
3.	Begründung des Vorkaufsrechts	78
A)	Die Verfügungsart	78
B)	Die Verfügungsform	79
C)	Zeitpunkt der Begründung	80
3. KAPITEL:	AUFHEBUNG UND ABÄNDERUNG DES VORKAUFRECHTS	83
I.	<i>Vertragliches Vorkaufsrecht</i>	83
1.	Aufhebung des Vorkaufsrechts	83
A)	Durch Übereinkunft der Parteien	83
B)	Durch den Vorkaufsberechtigten	83
C)	Durch den Vorkaufsbelasteten	85
2.	Abänderung des Vorkaufsrechts	86
A)	Ausdehnung der Vorkaufsbelastung	86
B)	Einschränkung der Vorkaufsbelastung	87
II.	<i>Vorkaufsrecht im Stockwerkeigentumsverhältnis</i>	88
1.	Aufhebung des Vorkaufsrechts	89
A)	Durch Übereinkunft der Stockwerkeigentümer	89
B)	Durch den Vorkaufsberechtigten	89
C)	Durch den Vorkaufsbelasteten	90
2.	Abänderung des Vorkaufsrechts	90
III.	<i>Vorkaufsrecht durch Verfügung von Todes wegen</i>	90
4. KAPITEL:	INHALT UND WIRKUNGEN DES VORKAUFRECHTS	93
I.	<i>Vertragliches Vorkaufsrecht</i>	93
1.	Limitiertes oder unlimitiertes Vorkaufsrecht	93

A)	Unlimitiertes Vorkaufsrecht	94
B)	Limitiertes Vorkaufsrecht	94
a)	Bestimmbarkeit des Kaufpreises.....	95
b)	Abreden über andere Vertragspunkte	97
C)	Intertemporalrechtlicher Aspekt.....	98
2.	Vererblichkeit und Abtretbarkeit des Vorkaufsrechts	98
A)	Vererblichkeit	99
a)	Von Gesetzes wegen.....	99
b)	Vertraglicher Ausschluss	101
B)	Abtretbarkeit	101
a)	Von Gesetzes wegen.....	101
b)	Vertragliche Vereinbarung	102
aa)	Vollzug der Abtretung	103
bb)	Rechtslage nach erfolgter Abtretung.....	106
3.	Befristung des Vorkaufsrechts	108
A)	Anwendungsbereich von Art. 216a OR.....	109
a)	Beschränkung auf rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.....	109
b)	Weitere Einschränkungen des Anwendungsbereichs?	109
aa)	Lehre und Rechtsprechung.....	110
bb)	Ratio legis von Art. 216a OR.....	111
cc)	Anwendung auf das Vorkaufsrecht im Stockwerkeigentumsverhältnis?.....	112
dd)	Anwendung auf Vorkaufsrechte, die Bestandteil eines Dauervertrags sind?	113
c)	Anwendung auch auf das nicht vorgemerkte Vorkaufsrecht	114
B)	Regelungsgehalt von Art. 216a OR.....	115
a)	Höchstdauer von 25 Jahren.....	115
b)	Zulässigkeit einer kürzeren Dauer	117
c)	Art. 216a OR als vertragsergänzende Norm	118
d)	Beginn der Dauer.....	119
e)	Folgen des Ablaufs der Dauer.....	120
C)	Rechtsnatur der Fristen von Art. 216a OR	121
D)	Intertemporalrechtliche Aspekte	123
a)	Zeitlich unbegrenztes, altrechtliches Vorkaufsrecht	123
aa)	Lehre und Rechtsprechung.....	124
bb)	Eigene Auffassung.....	126
b)	Vormerkungsdauer eines altrechtlichen Vorkaufsrechts.....	128
aa)	Ablauf der Vormerkungsdauer vor Inkrafttreten der Gesetzesrevision	128

bb)	Ablauf der Vormerkungsdauer nach Inkrafttreten der Gesetzesrevision	129
4.	Vormerkung des Vorkaufsrechts	130
A)	Vormerkungswirkungen des Vorkaufsrechts	131
a)	Dingliche Wirkung der Vormerkung	131
aa)	Beschränkung der Verfügungsmacht des Vorkaufsbelasteten	132
aaa)	Latente Wirkung vor der Ausübung des Vorkaufsrechts	132
bbb)	Aktualisierung mit der Ausübung des Vorkaufsrechts	133
ccc)	Befugnis des Vorkaufsberechtigten zur Löschung von rangschlechteren Grundstücksrechten	135
ddd)	Löschungsbefugnis beim unlimitierten oder relativ limitierten Vorkaufsrecht	138
aaaa)	Zu löschende Grundstücksrechte	138
bbbb)	Nicht zu löschende Grundstücksrechte	141
cecc)	Keine Entschädigungspflicht des Vorkaufsberechtigten	144
eee)	Löschungsbefugnis beim absolut limitierten Vorkaufsrecht	145
aaaa)	Zu löschende Grundstücksrechte	145
bbbb)	Nicht zu löschende Grundstücksrechte	146
cecc)	Kein Wahlrecht zur Reduktion des Kaufpreises	146
bb)	Beständigkeit gegenüber Beschlagsrechten nach SchKG	147
aaa)	Vor der Ausübung des Vorkaufsrechts	147
bbb)	Nach der Ausübung des Vorkaufsrechts	147
b)	Realobligatorische Wirkung der Vormerkung	150
aa)	Terminologie	150
bb)	Unterscheidung von der dinglichen Wirkung der Vormerkung	151
cc)	Gesetzliche Grundlage	151
dd)	Umfang der realobligatorischen Wirkung der Vormerkung	152
aaa)	Vorkaufsrecht als Gestaltungsrecht	153
bbb)	Forderungen aus dem Hauptvertrag	155
ccc)	Nebenleistungspflichten und Nebenpflichten des Vorkaufsrechtsgebers	156
ddd)	Gegenleistung des Vorkaufsrechtsnehmers	157
eee)	Zusammenfassung	157
c)	Verobjektivierung der Rechtsbeziehung im Verhältnis zu Dritten	157

d)	Schutz gegen tatsächliche Einwirkungen auf das Vorkaufsobjekt?.....	158
B)	Entstehung der Vormerkungswirkungen.....	160
a)	Im Allgemeinen	160
aa)	Eintragungsprinzip.....	160
bb)	Grundbuchanmeldung.....	161
cc)	Grundbucheintragung.....	162
b)	Gutgläubiger Erwerb der Vormerkungswirkungen im Besonderen	163
C)	Erlöschen der Vormerkungswirkungen.....	165
a)	Durch die Löschung der Vormerkung aus dem Grundbuch.....	165
b)	Von Gesetzes wegen.....	166
c)	Wegen Ablaufs der Vormerkungsdauer insbesondere	169
D)	Abgrenzung des vorgemerkten vom nicht vorgemerkten Vorkaufsrecht.....	171
II.	<i>Vorkaufsrecht im Stockwerkeigentumsverhältnis</i>	173
1.	Rechtsnatur des Vorkaufsrechts im Stockwerkeigentumsverhältnis	173
2.	Limitiertes oder unlimitiertes Vorkaufsrecht	177
3.	Vererblichkeit und Abtretbarkeit	177
4.	Befristung des Vorkaufsrechts	179
5.	Vormerkung des Vorkaufsrechts	179
A)	Vorgemerktes Vorkaufsrecht	180
a)	Dingliche Wirkung	181
aa)	Beschränkung der Verfügungsmacht des Vorkaufsbelasteten....	181
bb)	Beständigkeit gegenüber Beschlagsrechten nach SchKG	183
b)	Realobligatorische Wirkung	183
c)	Grundbuchliche Behandlung	184
B)	Nicht vorgemerktes Vorkaufsrecht	184
III.	<i>Vorkaufsrecht durch Verfügung von Todes wegen</i>	185
5. KAPITEL: VORKAUFSSUBJEKT		187
I.	<i>Grundstück</i>	187
1.	Im Allgemeinen	187
2.	Arten von Grundstücken.....	190
II.	<i>Realer oder ideeller Teil eines Grundstücks</i>	191
1.	Realteil eines Grundstücks.....	191
A)	Real teilbares Grundstück	191
B)	Besonderheiten des Vorkaufsrechts an einem Realteil eines Grundstücks	193
2.	Ideeller Teil eines Grundstücks.....	195

A)	Zur Zulässigkeit des Vorkaufsrechts an einem künftigen Miteigentumsanteil im Allgemeinen	195
B)	Vorkaufsrecht an einem künftigen gewöhnlichen Miteigentumsanteil	197
C)	Vorkaufsrecht an einem künftigen Stockwerkeigentumsanteil	198
6. KAPITEL:	VORKAUF FALL	201
I.	<i>Allgemeine Anforderungen an den Drittvertrag</i>	202
1.	Grundsatz	202
A)	Rechtsgültiger Abschluss des Drittvertrags	202
B)	Abschluss eines Vorvertrags als Vorkaufsfall?	206
C)	Abschluss eines Kaufrechtsvertrags als Vorkaufsfall?	207
2.	Spezialfälle	208
A)	Einseitig unverbindlicher Drittvertrag	208
B)	Anfechtbarer Drittvertrag	210
C)	Bedingter Drittvertrag	212
a)	Lehre und Rechtsprechung	212
b)	Eigene Stellungnahme	213
aa)	Rechtslage beim kasuell bedingten Drittvertrag	214
bb)	Rechtslage beim potestativ bedingten Drittvertrag	216
D)	Bewilligungs- bzw. zustimmungsbedürftiger Drittvertrag	218
a)	Bewilligungs- bzw. Zustimmungserfordernis auf Seiten des Dritterwerbers	219
b)	Bewilligungs- bzw. Zustimmungserfordernis auf Seiten des Vorkaufsbelasteten	220
E)	Nachträgliche Aufhebung des Drittvertrags	222
a)	Von Art. 216d Abs. 2 OR erfasste Vertragsaufhebungstatbestände	222
b)	Zeitpunkt, ab dem eine Vertragsaufhebung unbeachtlich bleibt	224
F)	Nachträgliche Abänderung des Drittvertrags	226
G)	Verhinderung des Vorkaufsfalls wider Treu und Glauben	228
II.	<i>Verkauf eines Grundstücks</i>	228
1.	Grundstückkaufvertrag	229
2.	Besondere Erscheinungsformen des Grundstückkaufs	229
3.	Mengenkauf und damit verwandte Tatbestände	230
4.	Teilverkauf	232
5.	Kaufvertrag mit ergänzender Nebenleistungspflicht	232
A)	Nebenleistung erbringbar oder in Geld schätzbar	232
B)	Nebenleistung weder erbringbar noch in Geld schätzbar	233

6.	Ausnahmen	235
	A) Sperrwirkung von Art. 681 Abs. 2 ZGB	235
	B) Sperrwirkung von Art. 216c Abs. 2 OR	236
	C) Sperrwirkung der «ökonomischen Betrachtungsweise»	236
	D) Zum sogenannten Verwandten- bzw. Kindskauf im Besonderen	237
	E) Massgeblichkeit der Person des Erwerbers?	239
III.	<i>Negative Umschreibung von Art. 216c Abs. 2 OR</i>	240
1.	Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung	240
2.	Zwangsversteigerung	241
	A) Beim vertraglichen Vorkaufsrecht	241
	B) Beim Vorkaufsrecht im Stockwerkeigentumsverhältnis	242
3.	Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben	244
	A) Enteignung	244
	B) Enteignungsähnlicher Verkauf	245
	C) Sonstiger Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben	246
IV.	<i>Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt</i> ...	248
1.	Entstehungsgeschichte	248
	A) Frühere Lehre und Rechtsprechung zum Vorkaufsfall	248
	B) Teilrevision des ZGB und des OR von 1991	249
2.	Interpretation in Lehre und Rechtsprechung	251
	A) Heutige Lehre und Rechtsprechung	251
	B) Eigene Auffassung	252
	a) Argumente für die «ökonomische Betrachtungsweise»	252
	b) Keine andere Beurteilung durch ein neueres Bundesgerichtsurteil	254
	c) Keine notwendige Übereinstimmung der «ökonomischen Betrachtungsweise» im Zivil- und Steuerrecht	255
3.	Das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommende Rechtsgeschäft	256
	A) Zweiseitig verpflichtendes Rechtsgeschäft	257
	a) Zweiseitiges Rechtsgeschäft	257
	b) Zweiseitige Leistungsverpflichtung	257
	B) Keine wirtschaftliche Identität der Parteien	258
	a) Kein Vorkaufsfall bei wirtschaftlicher Identität der Parteien	259
	b) Weitere Auswirkungen bei wirtschaftlicher Identität der Beteiligten	260
	C) Geldleistung oder ein wirtschaftliches Äquivalent	261
	a) Verpflichtung zu einer Geldleistung	261

b)	Verpflichtung zur Erbringung eines wirtschaftlichen Äquivalents.....	263
aa)	Im Allgemeinen	263
bb)	Beim Tauschvertrag.....	264
cc)	Beim Verpfändungs- und Leibrentenvertrag	264
dd)	Bei besonderen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen	266
aaa)	Sacheinlagevertrag.....	267
bbb)	Liquidation einer Aktiengesellschaft.....	269
ccc)	Umstrukturierungen nach dem Fusionsgesetz.....	270
D)	Übertragung des formellen oder wirtschaftlichen Grundeigentums.....	271
a)	Verpflichtung zur Übertragung des formellen Grundeigentums.....	271
b)	Verpflichtung zur Übertragung des wirtschaftlichen Grundeigentums	272
aa)	Einräumung einer Dienstbarkeit	273
aaa)	Überbaurecht.....	274
bbb)	Bauverbot.....	275
ccc)	Wohnrecht.....	275
ddd)	Nutzniessung.....	276
eee)	Baurecht	277
bb)	Einräumung eines obligatorischen Gebrauchsrechts.....	279
aaa)	Langfristige Miete.....	279
bbb)	Immobilienleasing.....	280
cc)	Übertragung von Beteiligungsrechten an einer juristischen Person	281
E)	Verfügungen von Todes wegen	283
a)	Letztwillige Verfügung.....	284
b)	Erbvertrag.....	285
aa)	Unentgeltlicher Erbvertrag.....	285
bb)	Entgeltlicher Erbvertrag.....	286
aaa)	Entgeltlicher Vermächtnisvertrag.....	286
bbb)	Entgeltlicher Erbeinsetzungsvertrag.....	288
F)	Zusammenfassung	290
V.	<i>Rechtsgeschäftliche Definition</i>	291
1.	Einschränkung des Vorkaufsfalls	291
2.	Ausdehnung des Vorkaufsfalls	292
7. KAPITEL: WIRKUNGEN DES VORKAUFSFALLS.....		295
I.	<i>Informationspflicht</i>	295
1.	Zeitpunkt der Entstehung.....	295

b)	Verpflichtung zur Erbringung eines wirtschaftlichen Äquivalents.....	263
aa)	Im Allgemeinen	263
bb)	Beim Tauschvertrag.....	264
cc)	Beim Verpfändungs- und Leibrentenvertrag	264
dd)	Bei besonderen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen	266
aaa)	Sacheinlagevertrag	267
bbb)	Liquidation einer Aktiengesellschaft.....	269
ccc)	Umstrukturierungen nach dem Fusionsgesetz.....	270
D)	Übertragung des formellen oder wirtschaftlichen Grundeigentums.....	271
a)	Verpflichtung zur Übertragung des formellen Grundeigentums.....	271
b)	Verpflichtung zur Übertragung des wirtschaftlichen Grundeigentums	272
aa)	Einräumung einer Dienstbarkeit	273
aaa)	Überbaurecht.....	274
bbb)	Bauverbot.....	275
ccc)	Wohnrecht.....	275
ddd)	Nutzniessung.....	276
eee)	Baurecht	277
bb)	Einräumung eines obligatorischen Gebrauchsrechts.....	279
aaa)	Langfristige Miete.....	279
bbb)	Immobilienleasing.....	280
cc)	Übertragung von Beteiligungsrechten an einer juristischen Person	281
E)	Verfügungen von Todes wegen	283
a)	Letztwillige Verfügung.....	284
b)	Erbvertrag.....	285
aa)	Unentgeltlicher Erbvertrag.....	285
bb)	Entgeltlicher Erbvertrag.....	286
aaa)	Entgeltlicher Vermächtnisvertrag.....	286
bbb)	Entgeltlicher Erbeinsetzungsvertrag.....	288
F)	Zusammenfassung	290
V.	<i>Rechtsgeschäftliche Definition</i>	291
1.	Einschränkung des Vorkaufsfalls	291
2.	Ausdehnung des Vorkaufsfalls.....	292
7. KAPITEL: WIRKUNGEN DES VORKAUFSFALLS.....		295
I.	<i>Informationspflicht</i>	295
1.	Zeitpunkt der Entstehung.....	295

2.	Schuldner und Gläubiger	297
A)	Schuldner	297
B)	Gläubiger	298
3.	Form und Inhalt	299
A)	Form.....	299
B)	Inhalt	299
a)	Beim unlimitierten Vorkaufsrecht	300
b)	Beim limitierten Vorkaufsrecht	301
c)	Weitere Informationen?	301
aa)	Möglichkeit zur Besichtigung des Grundstücks	301
bb)	Weitere für die Entscheidungsfindung relevante Informationen	303
4.	Rechtsnatur	303
5.	Folgen der Erfüllung und der Nichterfüllung.....	305
A)	Erfüllung	305
B)	Nichterfüllung	306
6.	Abgrenzung gegenüber der Anzeigepflicht des Grundbuchverwalters nach Art. 969 Abs. 1 ZGB	307
A)	Sachlicher Anwendungsbereich der Anzeigepflicht.....	308
B)	Zeitpunkt der Entstehung der Anzeigepflicht.....	310
C)	Inhalt der Anzeigepflicht.....	311
D)	Haftungsfolge bei Verletzung der Anzeigepflicht	312
II.	<i>Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts</i>	312
1.	Ausübungserklärung	313
A)	Erklärender.....	313
a)	Im Allgemeinen	313
b)	Bei mehreren Vorkaufsberechtigten im Besonderen.....	313
aa)	Bei einer anteilmässigen Vorkaufsberechtigung.....	314
bb)	Bei einer gesamthandschaftlichen Vorkaufsberechtigung.....	317
B)	Adressat	319
a)	Beim nicht vorgemerkten Vorkaufsrecht	319
b)	Beim vorgemerkten Vorkaufsrecht	321
c)	Einzelfragen.....	323
aa)	Adressat bei wirtschaftlicher Identität zwischen formellem Grundeigentümer und materiellem Veräusserer	323
bb)	Drittperson als Adressatin	324
cc)	Adressat bei einer Mehrheit von vorkaufsbelasteten Personen ...	325
C)	Form.....	326
D)	Inhalt.....	328

a)	Im Allgemeinen	328
b)	Bedingungsfeindlichkeit, Vorbehaltlosigkeit und Unwiderruflichkeit	329
2.	Ausübungsfrist.....	331
A)	Dauer der Ausübungsfrist	332
a)	Relative Verwirkungsfrist.....	332
b)	Absolute Verwirkungsfrist	333
c)	Abweichende Parteivereinbarung.....	335
B)	Fristbeginn	335
a)	Zugang der Informationen über den Abschluss und den Inhalt des Drittvertrags	336
b)	Rechtslage bei fälschen oder unvollständigen Informationen.....	337
C)	Fristwahrung.....	338
a)	Im Allgemeinen	338
b)	Bei einer erforderlichen Erwerbsbewilligung.....	339
c)	Vorsorgliche Ausübung des Vorkaufsrechts im Besonderen	341
3.	Wirkungen der Ausübung und der Nichtausübung	342
A)	Wirkungen der Ausübung	343
a)	Im Allgemeinen	343
b)	Ausübung mehrerer voneinander unabhängiger Vorkaufsrechte	344
aa)	Rangordnung bei mehreren Vorkaufsrechten	344
bb)	Rechtsfolge bei Ausübung eines rangschlechteren Vorkaufsrechts.....	346
B)	Wirkungen der Nichtausübung	346
a)	Beim vorgemerkten Vorkaufsrecht.....	347
b)	Beim nicht vorgemerkten Vorkaufsrecht.....	347
C)	Ausdrücklicher Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts im Besonderen	348
a)	Nach Eintritt des Vorkaufsfalls	348
b)	Vor Eintritt des Vorkaufsfalls.....	350
8. KAPITEL:	RECHTSLAGE NACH AUSÜBUNG DES VORKAUFRECHTS	353
1.	<i>Zwischen Vorkaufsberechtigtem und Vorkaufshelastetem.....</i>	<i>353</i>
1.	Neues Vertragsverhältnis.....	353
A)	Im Allgemeinen	354
B)	Rechtliche Qualifikation des Vertragsverhältnisses	355
C)	Zur Frage der Formbedürftigkeit	357
2.	Rechtsgrundlage des neuen Rechte- und Pflichtenprogramms	358
A)	Massgebliche Vertragsgrundlage	358
a)	Im Allgemeinen	358

b)	Beim unlimitierten Vorkaufsrecht	359
c)	Beim limitierten Vorkaufsrecht	360
B)	Auslegung der massgeblichen Vertragsgrundlage.....	361
3.	Pflicht des Vorkaufsbelasteten zur Eigentumsverschaffung am Grundstück.....	363
A)	Die Eigentumsverschaffungspflicht	364
a)	Im Allgemeinen	364
b)	Vollstreckung der Eigentumsverschaffungspflicht	364
B)	Das Grundstück als Kaufgegenstand.....	366
a)	Im Normalfall	366
b)	Zum Sonderfall des Mengenkaufs	367
c)	Zum Sonderfall des Vorkaufsrechts an einem Realteil oder ideellen Teil eines Grundstücks	369
aa)	Parzellierung des Realteils	369
bb)	Begründung des ideellen Teils am Grundstück.....	370
d)	Zum Sonderfall des Teilverkaufs.....	371
C)	Die Rechts- und Sachgewährleistungspflicht	372
a)	Rechtsgewährleistungspflicht	372
aa)	Änderung des Rechtsbestands am Grundstück nach Ausübung des Vorkaufsrechts.....	374
bb)	Änderung des Rechtsbestands am Grundstück zwischen Eintritt des Vorkaufsfalls und Ausübung des Vorkaufsrechts.....	375
cc)	Änderung des Rechtsbestands am Grundstück vor Eintritt des Vorkaufsfalls.....	376
aaa)	Beim unlimitierten oder relativ limitierten Vorkaufsrecht ..	377
bbb)	Beim absolut limitierten Vorkaufsrecht.....	378
dd)	Sonderfall: Änderung des Rechtsbestands am Grundstück zugunsten des Vorkaufsberechtigten.....	379
b)	Sachgewährleistungspflicht	380
aa)	Im Allgemeinen	381
bb)	Sachgewährleistung für bauliche Veränderungen im Besonderen.....	382
aaa)	Beim unlimitierten oder relativ limitierten Vorkaufsrecht ..	383
bbb)	Beim absolut limitierten Vorkaufsrecht.....	384
ccc)	Sonderfall: Wertsteigerung des Grundstücks durch bauliche Veränderungen.....	385
c)	Zur Freizeichnung von der Rechts- und Sachgewährleistung.....	386
4.	Pflicht des Vorkaufsberechtigten zur Bezahlung des Kaufpreises	387
A)	Höhe des Kaufpreises.....	387
a)	Bei einem unlimitierten Vorkaufsrecht	387

aa)	Im Normalfall	387
bb)	Bei einer im Drittvertrag vereinbarten Nebenleistung	388
cc)	Bei einem Vorkaufsrecht an einem Realteil oder ideellen Teil eines Grundstücks und beim MengenkauF	389
dd)	Bei einem Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt	391
aaa)	Bei einer im Drittvertrag vereinbarten Gegenleistung, die nicht in Geld besteht.....	391
bbb)	Bei einer Veräußerung der wirtschaftlichen VerfügunFsmacht über das Grundstück im Drittvertrag.....	392
b)	Bei einem limitierten Vorkaufsrecht.....	393
aa)	Im Normalfall	393
bb)	Beim Teilverkauf.....	393
B)	Einzelfragen bei der Erfüllung der Kaufpreisschuld	394
a)	Fälligkeit der Kaufpreisschuld.....	394
b)	Verrechnung.....	395
c)	Übernahme von Grundpfandschulden	396
d)	Vorlage eines Zahlungsverprechens.....	397
e)	Verzugsfolgen bei nicht rechtzeitiger Bezahlung	398
II.	<i>Zwischen Vorkaufsberechtigtem und Drittem</i>	399
1.	Anmeldung des Vorkaufsberechtigten als neuer Eigentümer beim Grundbuchamt	399
A)	Im Allgemeinen	399
B)	Klage auf Feststellung der nicht rechtswirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts im Besonderen	399
2.	Anmeldung des Dritten als neuer Eigentümer beim Grundbuchamt <i>nach</i> der Ausübung des Vorkaufsrechts	401
A)	Beim nicht vorgemerkten Vorkaufsrecht	401
B)	Beim vorgemerkten Vorkaufsrecht	402
3.	Anmeldung des Dritten als neuer Eigentümer beim Grundbuchamt <i>vor</i> der Ausübung des Vorkaufsrechts	404
A)	Beim nicht vorgemerkten Vorkaufsrecht	404
B)	Beim vorgemerkten Vorkaufsrecht	406
a)	Pflicht des Dritten zur Eigentumsverschaffung am Grundstück	407
b)	Pflicht des Vorkaufsberechtigten zur Bezahlung des Kaufpreises	409
III.	<i>Zwischen Vorkaufsbelastetem und Drittem</i>	409
1.	Resolutiv bedingter Drittvertrag	409
2.	Anmeldung des Vorkaufsberechtigten als neuer Eigentümer beim Grundbuchamt	410

A)	Beim nicht vorgemerkten Vorkaufsrecht	411
B)	Beim vorgemerkten Vorkaufsrecht	412
C)	Besonderheit beim Mengenauf.....	413
3.	Anmeldung des Dritten als neuer Eigentümer beim Grundbuchamt	414
A)	Beim nicht vorgemerkten Vorkaufsrecht	414
B)	Beim vorgemerkten Vorkaufsrecht	414
a)	Nach der Ausübung des Vorkaufsrechts	414
b)	Vor der Ausübung des Vorkaufsrechts	415
ZUSAMMENFASSUNG IN THESEN		419
I.	<i>Grundlagen</i>	419
II.	<i>Begründung des Vorkaufsrechts</i>	419
III.	<i>Aufhebung und Abänderung des Vorkaufsrechts</i>	420
IV.	<i>Inhalt und Wirkungen des Vorkaufsrechts</i>	421
V.	<i>Vorkaufsobjekt</i>	424
VI.	<i>Vorkaufsfall</i>	424
VII.	<i>Wirkungen des Vorkaufsfalls</i>	428
VIII.	<i>Rechtslage nach Ausübung des Vorkaufsrechts</i>	430
SACHREGISTER		435