

Teilrevision des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts

recht-1993-172

Dr. Vito Roberto , LL..M., Zürich

Am 1. Januar 1994 tritt das Bundesgesetz über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 4. Oktober 1991 in Kraft **1** . Betroffen sind insbesondere die Bestimmungen über das Vorkaufs, Rückkaufs und Kaufsrecht sowie über die Öffentlichkeit des Grundbuchs.

I. Das Vorkaufs, Rückkaufs und Kaufsrecht

1. Veräusserungsbeschränkungen im allgemeinen

*Durch das Vorkaufsrecht verschafft der Eigentümer einer anderen Person das Recht, eine bestimmte Sache im Falle des Verkaufes an einen Dritten zu Eigentum zu erwerben. Für den Berechtigten sind diejenigen Verpflichtungen und Bedingungen (insbesondere der Preis) verbindlich, die der Verkäufer mit dem kaufwilligen Dritten vereinbart **2** . Ist der Preis bereits im Vorkaufsvertrag bestimmt, liegt ein limitiertes Vorkaufsrecht vor. Mit dem Rückkaufsrecht sichert sich der Verkäufer die Möglichkeit, das veräusserte Grundstück unter gewissen festgesetzten Bedingungen wieder zurückzuerwerben, während das Kaufsrecht dem Berechtigten die Befugnis verleiht, jederzeit die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück zu den vertraglich festgelegten Bedingungen zu verlangen **3** .*

Diese Rechte waren bisher im Sachenrecht in den Art. 681-683 ZGB als Beschränkungen des Grundeigentums geregelt. Da aber rechtsgeschäftliche Veräusserungsbeschränkungen obligatorische Rechte darstellen, sollten sie richtigerweise ihren Platz im Obligationenrecht haben. Die Revision trägt diesem Umstand durch eine verbesserte Systematik Rechnung. Das *vertragliche* Vorkaufs, Rückkaufs und Kaufsrecht ist neu in Art. 216-216e OR geregelt. Die revidierten Bestimmungen in Art. 681 und 682 ZGB beziehen sich nur noch auf die *gesetzlichen* Vorkaufsrechte.

Vorweg sei darauf hingewiesen, dass die revidierten Bestimmungen inhaltlich im wesentlichen die heutige Lehre und Rechtsprechung kodifizieren **4** . Zudem werden gewisse Streitfragen geklärt und die Dauer des Vormerkungsschutzes verlängert. Zu beachten ist ferner, dass sich die erwähnten Bestimmungen mit Veräusserungsbeschränkungen an Grundstücken befassen. Die

Einräumung solcher Rechte ist aber auch an Fährnis möglich **5** , wobei die Art. 216 a-e ZGB analog anwendbar sind **6** .

Neu sind nicht nur Rückkaufs und Kaufsrechte, sondern auch die limitierten Vorkaufsrechte *öffentlich zu beurkunden. Bei gewöhnlichen Vorkaufsverträgen, die den Kaufpreis nicht zum voraus bestimmen, genügt nach wie vor einfache Schriftlichkeit* **7** . Die Revision klärt auch die Frage, welche Formvorschriften für die Übertragung gelten. Danach bedarf die Abtretung wegen ihrer wirtschaftlichen Bedeutung und aus Gründen der Rechtssicherheit der gleichen Form wie die Begründung des Rechts **8** . Die einfache Schriftlichkeit genügt künftig nur noch bei der Abtretung gewöhnlicher Vorkaufsrechte.

Die Vorkaufs und Rückkaufsrechte können nunmehr auf höchstens 25 Jahre, Kaufsrechte wie bisher auf zehn Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden **9** . Durch die Vormerkung im Grundbuch erfährt das Recht eine Verstärkung; es kann nicht nur (wie bei einem ob-

recht-1993-173

ligatorisch wirkenden Recht) gegenüber dem Vertragspartner, sondern gegenüber dem jeweiligen Eigentümer (d.h. auch gegenüber dem Dritterwerber) durchgesetzt werden (sog. Realobligation).

Die Revision bringt auch eine Klärung bezüglich der Frage, ob zwischen einer obligatorischen und einer realobligatorischen Höchstdauer zu unterscheiden ist. Nach der einen Auffassung wird mit Ablauf der Vormerkungsdauer lediglich die verstärkte Wirkung gegenüber Dritten, nicht aber der obligatorische Vertrag selbst hinfällig **10** ; anderer Meinung nach endet mit Ablauf des Vormerkungsschutzes auch das obligatorische Recht **11** . Nach neuem Recht stellt nun die Frist von 25 bzw. 10 Jahren die *Höchstdauer sowohl der vertraglichen Bindung als auch der zulässigen Vormerkung* dar **12** .

Vorkaufs, Rückkaufs und Kaufsrechte können entweder dem Grundeigentümer bzw. Inhaber eines beschränkten dinglichen Rechts an einem Grundstück zustehen (Realrecht) oder an eine bestimmte Person gebunden sein (Personalrecht) **13** . Die an eine Person gebundenen Rechte sind – mangels anderer Vereinbarung – *nicht übertragbar, aber vererblich* **14** .

2. Das vertragliche Vorkaufsrecht im besonderen

Das vertraglich begründete Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das betreffende Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt **15** . Als *Vorkaufsfälle gelten also (wie bisher* **16** *) nur gültig zustandegekommene Veräußerungsgeschäfte, die freiwillig und entgeltlich erfolgen und bei denen es dem Veräußerer nicht auf die Person des Erwerbers, sondern auf den Empfang der Geldleistung ankommt. Keinen Vorkaufsfall bilden daher Tausch, (gemischte) Schenkung,*

Einbringen in eine Gesellschaft, Erbgang oder Erbteilung sowie der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben 17 ; die Zwangsvollstreckung stellt nur beim gesetzlichen 18 , nicht aber beim vertraglichen Vorkaufsrecht 19 einen Vorkaufsfall dar.

Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von drei Monaten, nachdem der Berechtigte von dem Verkauf Kenntnis erhalten hat, ausgeübt werden 20 . Obwohl der Verkäufer dem Berechtigten den Verkauf anzeigen muss 21 , beginnt die Verwirkungsfrist auch ohne solche Mitteilung mit der sicheren Kenntnisnahme von Abschluss und Inhalt des Vertrages zu laufen 22 . Die Ausübungserklärung ist eine formlose, einseitige Willenserklärung; sie hat aus Gründen der Rechtssicherheit bedingungslos zu erfolgen und ist nicht widerrufbar 23

3. Das gesetzliche Vorkaufsrecht im besonderen

Vorkaufsrechte können nicht nur aufgrund einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung, sondern auch aufgrund einer Gesetzesbestimmung entstehen. Neben den in Art. 682 ZGB erwähnten Vorkaufsrechten im Miteigentums und Baurechtsverhältnis sind im Privatrecht gesetzliche Vorkaufsrechte nur noch im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) 24 vorgesehen 25

Das ZGB enthält in Art. 681–681 b für das gesetzliche Vorkaufsrecht einige spezielle Bestimmungen. So sind die gesetzlichen Vorkaufsrech-

recht-1993-174

te weder übertragbar noch vererblich 26 . Sie können indessen vertraglich ausgeschlossen oder abgeändert werden 27 . Eine entsprechende Vereinbarung bedarf der öffentlichen Beurkundung 28 . Wird jedoch im Hinblick auf einen konkreten Vorkaufsfall auf die Ausübung des Rechts verzichtet, so genügt die Schriftform 29 . Das Gesetz bestätigt nun ausdrücklich, dass gesetzliche Vorkaufsrechte etwaigen vertraglichen Vorkaufsrechten vorgehen 30 .

Die Ausübungsvoraussetzungen des Vorkaufsrechts entsprechen grundsätzlich denjenigen, die auch für das vertragliche Vorkaufsrecht gelten, d.h. es muss ein Vorkaufsfall eintreten. Anders als beim vertraglichen Vorkaufsrecht stellt auch die Zwangsversteigerung einen Vorkaufsfall dar 31 .

Das Ausübungsverfahren entspricht ebenfalls dem vertraglichen Vorkaufsrecht; es ist nunmehr in Art. 681 a ZGB für alle gesetzlichen Vorkaufsrechte vereinheitlicht 32 . Eine Besonderheit besteht lediglich dahingehend, dass nicht nur eine relative Ausübungsfrist von drei Monaten, sondern auch eine absolute Verwirkungsfrist von zwei Jahren seit der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch vorgesehen ist 33 . Der Grund hierfür liegt darin, dass gesetzliche Vorkaufsrechte die nicht im Grundbuch vormerkbar sind 34 – auch gegenüber einem gutgläubigen Erwerber, der nichts von ihrer Existenz weiss, geltend gemacht werden können 35 .

Die Revision des Sachenrechts erstreckt sich zwar auch auf das gesetzliche Vorkaufsrecht im *Miteigentums und Baurechtsverhältnis* 36 , ohne aber eine materielle Änderung herbeizuführen. So blieb Abs. 2 des Art. 682 ZGB gleich und findet sich der gestrichene Abs. 3 dieser Bestimmung unverändert in Art. 681b Abs. 1 ZGB. Zudem sieht Art. 682 Abs. 1 ZGB in Übereinstimmung mit der bisherigen Lehre 37 vor, dass bei Geltendmachung durch mehrere Miteigentümer jeder Anspruch auf einen seinem Miteigentumsanteil entsprechende Quote hat 38 .

4. Übergangsrecht

Da die Revision keine besonderen übergangsrechtlichen Bestimmungen vorsieht, gelten vor allem die allgemeinen Bestimmungen in Art. 1–4 SchlT ZGB. Die zu beachtende *Form der Verträge richtet sich nach dem Recht zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses* 39 . Unklar ist, ob vor Inkrafttreten der Revision begründete Rechte auch nach dem 1. Januar 1994 innerhalb eines Monats oder (gemäss neuem Recht) innerhalb von drei Monaten ausgeübt werden müssen.

Meines Erachtens richtet sich die *Ausübungsfrist, sofern die Parteien diesbezüglich keine Vereinbarung getroffen haben, nach neuem Recht* 40 . Da es sich hierbei um eine Ausübungsmodalität handelt, darf den Parteien unterstellt werden, sie seien mit der jeweils geltenden gesetzlichen Regelung einverstanden 41 . Aufgrund der unsicheren Rechtslage wird der Berechtigte indessen mit Vorteil «altrechtliche» Vorkaufs, Rückkaufs und Kaufsrechte auch in Zukunft binnen Monatsfrist ausüben 42 .

Die Dauer der Rechte selbst ist neu *zwingend begrenzt*. Vorkaufs und Rückkaufsrechte, die vor mehr als 25 Jahren (bzw. Kaufsrechte, die vor mehr als zehn Jahren) begründet wurden, können daher nach Inkrafttreten der Revision

recht-1993-175

nicht mehr ausgeübt werden 43 . Es stellt sich ferner die Frage, ob Vorkaufs und Rückkaufsrechte, die unter altem Recht für eine Dauer von über zehn Jahren vereinbart wurden, nach dem 1. Januar 1994 auf diese längere Dauer vorgemerkt werden können 44 . Hierzu ist zu bemerken, dass die Parteien gemäss Art. 71 Abs. 2 GBV die Zeitdauer der Vormerkung vertraglich festlegen müssen. Da also diesbezüglich jeweils eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung besteht, die nicht gegen neues Recht verstösst, werden die «alten» *Vormerkungsdauern von der Revision nicht betroffen* 45 .

II. Die Öffentlichkeit des Grundbuchs

Die zweite wesentliche Änderung betrifft die Öffentlichkeit des Grundbuchs und zielt auf eine erhöhte *Transparenz auf dem Bodenmarkt ab*. Das Grundbuch ist bekanntlich nicht nur für die

Behörden bestimmt, sondern hat auch die dinglichen Rechte an Grundstücken nach aussen kundzutun; es bildet damit die Grundlage für den gesamten Grundstückverkehr. Um seine Aufgabe erfüllen zu können, ist es unerlässlich, dass das Grundbuch öffentlich ist 46 . Die Grundbuchführer haben deshalb Interessenten Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Bücher zu gewähren.

Die frühere Regelung der Öffentlichkeit des Grundbuchs war insofern widersprüchlich, als das Grundbuch auf der einen Seite für öffentlich erklärt wurde 47 , auf der anderen Seite aber nur demjenigen Einsicht zu gewähren war, der ein Interesse glaubhaft machte. Dies führte dazu, dass einige Grundbuchbeamte die Anforderungen für die Einsichtnahme teilweise zu streng handhabten 48 . Umgekehrt erklärte das Bundesgericht eine kantonrechtliche Bestimmung, welche die amtliche Publikation aller Handänderungen vorsah, als bundesrechtswidrig 49 . Im Rahmen der

Sachenrechtsrevision drängte sich daher eine genauere Regelung der Öffentlichkeit des Grundbuchs auf.

Nach dem revidierten Art. 970 Abs. 1 ZGB ist *jedermann berechtigt, Auskunft über den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu erhalten; eines rechtlich geschützten Interesses bedarf es nicht mehr. Für andere Auskünfte besteht aber (wie bisher) kein unbeschränktes Einsichtsrecht. Das Grundbuch steht nur demjenigen offen, der ein (wirtschaftliches oder wissenschaftliches) Interesse nachweisen kann* 50 . Blosser Neugierde genügt daher nicht 51 .

Art. 970 Abs. 2 ZGB entspricht materiell der früheren Bestimmung. Wie bisher bezieht sich das Einsichtsrecht grundsätzlich nur auf die verschiedenen Register und Urkunden, die Bestandteile des Grundbuchs bilden 52 . Einsicht wird zudem nur in dem Umfang gewährt, als es zur Befriedigung dieses Interesses erforderlich ist 53 . Der Verzicht auf die Gegenwart eines Grundbuchbeamten während der Einblicknahme steht im Zusammenhang mit den zukünftigen Möglichkeiten der Datenaufarbeitung und Übermittlung, die eine solche Beschränkung bald als überholt erscheinen liesse 54 .

Die umstrittenste Bestimmung der Revision betrifft die *Veröffentlichung von Handänderungen. Bislang bestand im ordentlichen Recht keine solche Vorschrift* 55 . Der neu eingefügte Art. 970a ZGB sieht nun in Abs. 1 vor, dass die Kantone innerhalb angemessener Frist den Erwerb des Eigentums an Grundstücken (mit Aus

nahme des Erwerbs durch Erbgang 56) veröffentlichen müssen 57 . Die Veröffentlichung umfasst alle Angaben, die zur einwandfreien Identifikation des Grundstücks sowie des Veräusserers und Erwerbers erforderlich sind 58 . Die Kantone können überdies die Publikation weiterer Angaben, namentlich des Verkaufspreises, vorsehen 59

III. Bodenverschiebungen

Nach Art. 660 ZGB bewirken Bodenverschiebungen von einem Grundstück auf ein anderes (z. B. durch Erdrutsche oder Grabungen) *keine Veränderung der Grenzen* 60 . *Dieser Grundsatz ist auf kleinere, lokal beschränkte Bodenverschiebungen zugeschnitten* 61 . In der Schweiz bestehen jedoch verschiedene Gebiete, in denen umfangreiche und über grössere Zeiträume sich erstreckende Verschiebungen des Geländes erfolgen (z.B. in Grindelwald, Saas Fee oder St.Moritz) 62 . Der neu eingefügte Art. 660a ZGB ermächtigt die Kantone, Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen auszuscheiden und einer abweichenden Regelung zu unterstellen. Die Kantone können also in Abweichung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen vorsehen, dass die *Grenzen in den bezeichneten Gebieten dem Gelände folgen* 63 . *Dem Bedürfnis nach Publizität wird durch eine Anmerkung in den betroffenen Grundbuchblättern Rechnung getragen* 64 .

Bodenverschiebungen verlaufen oft ungleichmässig, was eine zweckmässige Nutzung des Grundstücks erschweren kann. Da die Möglichkeit öffentlichrechtlicher Bodenverbesserungsmassnahmen im Sinne von Art. 702f. ZGB von den Kantonen nur zum Teil und in unterschiedlicher Art genutzt wird, sieht Art. 660 b ZGB neu einen *privatrechtlichen Anspruch auf Grenzbereinigung* vor 65 . Danach kann der Eigentümer verlangen, dass eine infolge Bodenverschiebung unzweckmässig gewordene Grenze unter Ausgleich des Mehr bzw. Minderwerts neu festgelegt wird 66 .

IV. Weitere Revisionspunkte

Die Revision erstreckt sich schliesslich auch auf einige andere sachenrechtliche Bestimmungen, wobei die Änderungen eher technischen Charakter haben 67 : So kann nun der Bundesrat aufgrund des neu eingefügten Art. 949 a ZGB einen Kanton ermächtigen, das Grundbuch mit *elektronischer Datenverarbeitung zu führen* 68 . Erforderlich ist jedoch zunächst eine entsprechende Änderung der Grundbuchverordnung 69 . Der revidierte Art. 976 Abs. 1 ZGB sieht vor, dass der Grundbuchführer einen Eintrag, der jede rechtliche Bedeutung verloren hat, nicht nur auf Antrag des Belasteten, sondern auch *von Amtes wegen löschen darf (ohne wie bisher an den Richter gelangen zu müssen)* 70 . Es liegt dann an demjenigen, der durch die Löschung in seinen Rechten verletzt wird, auf Wiedereintragung zu klagen 71 . Der neu eingefügte Art. 961 a ZGB verdeutlicht, dass die *Vormerkung nicht zu einer Schliessung des Grundbuches (im Sinne einer Grundbuch*

sperre) führt 72 . Der Eingetragene kann mithin weiter über das Grundstück verfügen, doch entfalten solche Verfügungen nach der richterlichen Bestätigung des vorläufig eingetragenen Rechts keine Wirkung 73 . Die Revision des Art. 969 Abs. 1 ZGB beschränkt sich auf die

Konkretisierung der *Mitteilungspflichten des Grundbuchverwalters bei einem im Grundbuch vorgemerkten Vorkaufsrecht. Nach dem abgeänderten*

Art. 857 Abs. 2 ZGB bedürfen der Schuldbrief und die Gült nur noch der Unterschrift des Grundbuchverwalters ⁷⁴. Und Art. 885 Abs. 2 und 3 ZGB gibt nun den Kantonen die Kompetenz zur Festlegung der Gebühren bei der Viehverpfändung. Die Streichung des Art. 944 Abs. 3 ZGB betrifft den Vorbehalt eines besonderen Grundbuches für Eisenbahnen. Da mit einer solchen Einführung heute nicht mehr zu rechnen ist, schafft die Streichung Klarheit darüber, dass nunmehr alle Eisenbahngrundstücke in das eidgenössische Grundbuch aufzunehmen sind ⁷⁵.

[1] AS 19931403.

[2] Art. 216 d Abs. 3 OR.

[3] Vgl. ausführlich *K. Wissmann*, Verwandte Verträge (Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufrechts bzw. Rückkaufrechts), in: *Der Grundstückkauf*, Hrsg. A. Koller, St.Gallen 1989, N. 1504 ff.

[4] BBI 1988 III 1070. Ausführlich zu den revidierten Bestimmungen über die Vorkaufsrechte *P.-H. Steinauer*, La nouvelle réglementation du droit de préemption, ZBGR 1992 1 ff.; zu den Veräusserungsbeschränkungen allgemein F. Schöbi, Die Revision des Kaufs-, des Vorkaufs- und des Rückkaufsrechts, AJP 1992 567 ff.

[5] Von grosser praktischer Bedeutung sind die in Aktionärsbindungsverträgen vorgesehenen Vorkaufsrechte an Aktien.

[6] BBI 1988 / II 1076.

[7] Art. 216 Abs. 3 OR. Die frühere Fassung dieser Bestimmung unterschied nicht zwischen limitiertem und gewöhnlichem Vorkaufsrecht. Dies führte in der Literatur zu Kontroversen, ob das limitierte Vorkaufsrecht angesichts seiner Verwandtschaft mit dem Kaufsrecht der öffentlichen Beurkundung bedarf; vgl. *A. Meier-Hayoz*, Berner Kommentar, Bd. IV/1/3, Bern 1975, ZGB 681 N.67 ff.

[8] Art. 216 b Abs. 2 OR; vgl. auch BBI 1988 III 1078.

[9] Art. 216 a OR. Die kürzere Befristung der Kaufsrechte ist – gemäss den Erläuterungen in der Botschaft – aufgrund der einschneidenderen Wirkungen gerechtfertigt: Einerseits kann der Eigentümer im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nicht über den Zeitpunkt der Veräusserung entscheiden; andererseits sind mit dem vorbehaltenen Rückkaufsrecht meist grundstücksbezogene Bedingungen verknüpft, während das Kaufsrecht in der Regel Ansprüche sichert, die mit der Grundstücksnutzung nichts zu tun haben; vgl. BBI 1988 III 1077.

[10] BGE 102 II 247 f; *Meier-Hayoz* (Fn. 7), ZGB 681 N. 318 f.

[11] Vgl. z.B. *P. Liver*, Zürcher Kommentar, Bd. IV/2a/1, Zürich 1980, Einleitung N. 137 ff. m. w. N.

- [12] BBI 1988 III 1078. Vgl. in diesem Zusammenhang die Ausführungen von *F. Schöbi*, Die Bedeutung der Revision der Bestimmungen über vertragliche Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte für die Sachenrechtsdogmatik, recht 1993 177 ff. (in diesem Heft).
- [13] Vgl. *Meier-Hayoz* (Fn. 7), ZGB 681 N.93 und ZGB 683 N.51.
- [14] Art. 216b Abs. 1 OR; so bereits die frühere Rechtsprechung und Lehre, vgl. *Meier-Hayoz* (Fn. 7), ZGB 681 N. 97 ff. mit Nachweisen.
- [15] Art. 216c Abs. 1 OR.
- [16] Vgl. die Zusammenstellung bei *Wissmann* (Fn. 3), N. 1451 ff.; *Meier-Hayoz* (Fn. 7), ZGB 681 N. 144 ff.
- [17] Art. 216 c Abs. 2 OR; dazu gehört auch die freiwillige Veräusserung an das Gemeinwesen, um eine Enteignung zu vermeiden, vgl. BBI 1988 III 1079.
- [18] Art. 681 Abs. 1 ZGB.
- [19] Art. 216 c Abs. 2 OR.
- [20] Art. 216 e OR; früher einen Monat, vgl. Art. 681 Abs. 1 a ZGB. Im Gegensatz zu den gesetzlichen (dazu hinten bei Fn. 33) besteht beim vertraglichen Vorkaufsrecht keine absolute Verwirkungsfrist; subsidiär gilt die ordentliche Verjährungsfrist von zehn Jahren gemäss Art. 127 OR. Vgl. zu den Fristen auch *Schöbt* (Fn. 4), 569 f.
- [21] Art. 216 d Abs. 1 OR.
- [22] Art. 216 e OR. Kommt der Verkäufer seiner Pflicht nicht nach, besteht eine Mitteilungspflicht des Grundbuchverwalters; dieser hat einem Vorkaufsberechtigten, dessen Recht im Grundbuch vorgemerkt ist oder von Gesetzes wegen besteht und aus dem Grundbuch hervorgeht, den Erwerb des Eigentums durch einen Dritten mitzuteilen, Art. 969 Abs. 1 ZGB.
- [23] *H. Rey*, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Bern 1991, N.1236.
- [24] Das BGBB tritt ebenfalls am 1. Januar 1994 in Kraft; vgl. die Erläuterungen von *R. Pfäffli*, Vom alten zum neuen bürgerlichen Bodenrecht, recht 1993 159 ff. (in diesem Heft).
- [25] Danach haben bei Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. Grundstücks die Verwandten des Veräusserers, der Pächter und der Miteigentümer ein Vorkaufsrecht; Art. 43 ff. BGBB, vgl. auch *R. Pfäffli*, Die praktischen Auswirkungen im neuen bürgerlichen Bodenrecht, ZBGR 1993 189 ff. In bestimmten Fällen können auch die Kantone Vorkaufsrechte vorsehen; vgl. Art. 57 BGBB. Gesetzliche Rückkaufs- und Kaufrechte finden sich einzig im BGBB., vgl. *Schöbt* (Fn. 4), 568 Anm. 9; ferner *Pfäffli* a. a. O., 193 f.
- [26] Art. 681 Abs. 3 ZGB.
- [27] Eine Ausnahme gilt für das Vorkaufsrecht des Pächters nach Art. 47 f. BGBB.

- [28] Art. 681 b Abs. 1 ZGB.
- [29] Art. 681 b Abs. 2 ZGB: Schriftlichkeit genügt jedoch nur, wenn der
- [30] Art. 681 Abs. 3 ZGB; Art. 681 Abs. 2 ZGB bezieht sich vor allem auf die Rechtsverhältnisse im bäuerlichen Bodenrecht, vgl. BBI 1988 III 1073.
- [31] Art. 681 Abs. 1 ZGB; im bäuerlichen Bodenrecht wurde der Vorkausfsfall teilweise ausgedehnt, z. B. auf die Schenkung, vgl. Art. 44 BGGB.
- [32] Pfäffli (Fn. 25), 191.
- [33] Art. 681 a Abs. 2 ZGB. Das Gesetz sagt nicht, ob diese Frist nur gegenüber dem gutgläubigen oder auch gegenüber dem bösgläubigen Erwerber gilt. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte die zweijährige Frist in jedem Fall gelten; der Vorkaufsberechtigte kann sich gegebenenfalls an das Gemeinwesen halten, wenn die Anzeigepflicht gemäss Art. 969 Abs. 1 ZGB verletzt wurde; vgl. auch Schöbi (Fn. 4), 570; a. M. wohl Steinauer (Fn. 4), 12.
- [34] Ausnahme: Art. 681 b Abs. 1, 2. Satz ZGB..
- [35] Ansonsten wäre ihre Durchsetzung nicht mehr gewährleistet, vgl. BGE 102 II 384.
- [36] Art. 682 ZGB.
- [37] Vgl. z.B. R. Haab, Zürcher Kommentar, Bd. IV/1, Zürich 1977, ZGB 682, N. 55.
- [38] Zu beachten ist indessen, dass beim Stockwerkeigentum als häufigsten Fall des Miteigentums von Gesetzes wegen kein Vorkaufsrecht besteht (Art. 712 c Abs. 1 ZGB).
- [39] Art. 50 SchlT ZGB; vgl. auch Schöbi (Fn. 4), 570.
- [40] A. M. Schöbi (Fn. 4), 571, der geltend macht, dass ein Vorkaufsberechtigter nicht von der längeren Frist soll profitieren können, die beim Vertragsabschluss weder er noch sein Vertragspartner kannte. Schöbi ist freilich insofern zuzustimmen, als die Anwendung oder Nichtanwendung des neuen Rechts im Einzelfall weniger mit logischen als vielmehr mit rechtspolitischen Erwägungen begründet werden muss.
- [41] Dieser Grundsatz findet sich auch in der Rechtsprechung bezüglich dinglicher Verhältnisse. Danach gilt das alte Recht nur insoweit, als die Parteien abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen (die das neue zwingende Recht nicht verletzen) getroffen haben. «Durch Rechtsgeschäft festgesetzt ist indessen nur der Inhalt, der sich wirklich auf solche Weise geordnet findet, nicht auch, was bloss hätte so geordnet werden können»; BGE 70 II 45. Vgl. aber G. Broggini, Intertemporales Privatrecht, SPR I, Basel 1969, 453, der zwischen intertemporalem Sachenrecht und intertemporalem Schuldrecht unterscheidet.
- [42] So mit Recht Schöbi (Fn. 4), 571.

- [43] Dies folgt aus Art. 3 SchlT ZGB. Danach finden zwingende Bestimmungen des neuen Rechts immer Anwendung auf den Inhalt der «alten» Rechtsverhältnisse; vgl. Broggini (Fn. 41), 489; ebenso *Schöbt* (Fn. 4), 570; a. M. *R. Pfäffli*, Neuerungen im Immobiliarsachenrecht und beim Grundstückskauf, BN 1992 455.
- [44] So *Schöbt* (Fn. 4), 570 f.
- [45] Dagegen kann auch nicht eingewandt werden, dass die Vormerkungsdauer künftig mit der obligatorischen Dauer des Rechts übereinstimmen muss; a. M. aber wohl *Schöbi* (Fn. 4), 570 f. Das revidierte Recht regelt nur, wie lange diese Rechte *höchstens* vorgemerkt werden dürfen; den Parteien steht es nach wie vor frei, für das obligatorische Rechtsverhältnis eine längere Zeitdauer als für die Vormerkung zu vereinbaren.
- [46] Art. 970 ZGB.
- [47] Art. 970 Abs. 1 ZGB.
- [48] Vgl. z.B. BGE 117 II 151.
- [49] BGE 114 II 40.
- [50] Art. 970 Abs. 2 ZGB.
- [51] Das Grundbuch einsehen können z. B. Personen, die ernsthaft am Kauf eines Grundstücks interessiert sind, oder Personen, die einen Grundpfandkredit gewähren wollen.
- [52] In der revidierten Bestimmung wurde der Hinweis auf die Belege gestrichen. Daraus ist aber nicht der Schluss zu ziehen, dass diese dem Einsichtsrecht entzogen sind; vgl. aber die diesbezüglichen Zweifel bei *J. Schmid*, Kritische Bemerkungen zum Entwurf für ein Bundesgesetz über die Teilrevision des ZGB (Immobiliarsachenrecht) und des OR (Grundstückskauf), ZBGR 1989 258. Die frühere Fassung sah die Einsicht in die «Blätter samt den zugehörigen Belegen» vor. Die etwas schwerfällige Umschreibung wurde lediglich vereinfacht und der sachenrechtlichen Terminologie angepasst durch Verwendung des Begriffes «Grundbuch»; was im einzelnen dazu gehört, folgt dann aus Art. 942 Abs. 2 ZGB.
- [53] Vgl. ausführlich dazu *H. Deschenaux*, Das Grundbuch, SPR V/3, Bern 1988, 159 ff.
- [54] BBI 1988 III 1086.
- [55] Nachdem das Bundesgericht in BGE 114 II 40 die in einigen Kantonen vorgesehene Publikation von Eigentumsübertragungen als bundesrechtswidrig bezeichnete, erliess das Parlament im Rahmen der bodenrechtlichen Sofortmassnahmen den dringlichen Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989. Nach Art. 8 dieses Beschlusses können die Kantone Handänderungen veröffentlichen.

- [56] Obwohl im Gesetz nicht geregelt, sind wohl auch die anderen ausserbuchlichen Eigentumsübertragungen nicht zu publizieren. Zum einen sind einige dieser Verfahren ohnehin schon öffentlich (z.B. Zwangsvollstreckung oder Enteignung); zum andern fördert eine solche Veröffentlichung auch nicht das gesetzgeberische Ziel der Transparenzförderung und Verhinderung von Spekulationsfällen. Gl. M. B. *Trauffer*, Die neue gesetzliche Regelung des Immobiliarsachenrechts und des Grundstückkaufs, ZGRG 2 (1993) 30f.
- [57] Um den nach Auffassung des Gesetzgebers undurchsichtigen Bodenmarkt transparenter zu gestalten, ist die Veröffentlichung nicht mehr dem Belieben der Kantone anheimgestellt: Die im Sperrfristbeschluss (vgl. vorne Fn. 55) vorgesehene Kann-Formel wurde durch die Muss-Formel ersetzt.
- [58] Vgl. Art. 970 a Abs. 2 ZGB.
- [59] Art. 970 a Abs. 3 ZGB. Ob ohne Veröffentlichung der Verkaufspreise der Bodenmarkt tatsächlich funktionsfähiger wird, ist zweifelhaft.
- [60] Die Erde oder andere Gegenstände, die infolge der Verschiebung des Bodens auf fremde Grundstücke gelangen, unterstehen den Bestimmungen über die zugeführten Sachen (Art. 700 und 725 ZGB) und die Sachverbindungen (Art. 642, 667, 671 ff. ZGB); vgl. *Meier-Hayoz* (Fn. 7), ZGB 660 N. 5 ff.
- [61] Haab (Fn. 37), ZGB 660 N. 2.
- [62] Vgl. BBI 1988 III 1070. Etwa 4 % der Gesamtfläche der Schweiz unterliegt solchen Bodenverschiebungen, BBI 1988 III 1082.
- [63] BBI 1988 III 1082. Diese Änderung machte auch eine entsprechende Anpassung der Bestimmungen, welche die Rechtswirkungen der Grundbuchpläne betreffen, notwendig: vgl. die revidierten Art. 668 Abs. 3 und 973 Abs. 2 ZGB.. «Art. 660 a Abs. 3 ZGB.
- [64] Art. 660 a Abs. 3 ZGB.
- [65] BBI 1988 III 1083.
- [66] Vgl. dazu *Trauffer* (Fn. 56), 31.
- [67] Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Änderungen der Art. 668 Abs. 3 und 973 Abs. 2 ZGB im Zusammenhang mit der neuen Regelung der dauernden Bodenverschiebungen stehen; auch die entsprechende Ergänzung des Art. 703 Abs. 3 ZGB schafft kein neues Recht, sondern stellt nur im Sinne eines unechten Vorbehaltes einen Hinweis dar; BBI 1988 III 1084.
- [68] Um der Grundbuchführung die neuen technischen Möglichkeiten zugänglich zu machen, beabsichtigte der Bundesrat bereits bei der Änderung vom 18. November 1987, die elektronische Datenverarbeitung als Träger der dinglichen Rechte an Grundstücken zuzulassen. Aufgrund der unklaren gesetzlichen Grundlage wurde die GBV aber nur dahingehend ergänzt, als den Kantonen seit dem 1. Januar 1988 grundsätzlich erlaubt ist, das Grundbuch *computerunterstützt* zu führen.

Das Hauptbuchblatt muss aber nach wie vor ohne technische Hilfsmittel lesbar sein; vgl. Art. 111 und 111 a GBV.

[69] Gemäss Art. 949 a Abs. 2 ZGB hat der Bundesrat in der Grundbuchverordnung die Voraussetzungen und Anforderungen an eine solche Grundbuchführung festzulegen.

[70] Dadurch soll das Grundbuch von bedeutungslosen Eintragungen entlastet werden; vgl. BBI 1988 III 1087. Eingehend dazu *Pfäffli* (Fn. 43), 461 f.; *Trauffer* (Fn. 56), 33 ff.

[71] Art. 976 Abs. 3 ZGB.

[72] So auch die bisherige Lehre und Rechtsprechung, vgl. z.B. BGE 117 II 544.

[73] Eingehend dazu *Deschenaux* (Fn. 53), 640 ff. Vorbehalten bleiben wohl Verfügungsbeschränkungen infolge Konkurses oder Nachlassstundung; vgl. *Schmid* (Fn. 52), 259, der im übrigen die Notwendigkeit dieser neuen Bestimmung in Frage stellt.

[74] Ausführlich *Pfäffli* (Fn. 43), 452 ff.

[75] BBI 1988 III 1071.