

Teil 4: Vorkaufsrecht



Das Vorkaufsrecht wird im Grundbuch eingetragen und gehört zu den sog. Vormerkungen. Im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft berechtigt das Vorkaufsrecht eine oder mehrere Personen die Immobilie, vor Drittpersonen, für sich zu beanspruchen. Es gibt verschiedene Arten dieser Vormerkung. Grundsätzlich wird zwischen gesetzlichem und vertraglichem Vorkaufsrecht unterschieden. Die Eigenschaften des gesetzlichen Vorkaufsrechts sind im Gesetz umschrieben. Dabei sind bestimmte Personen, die einen Bezug zur Liegenschaft haben, berechtigt. (Bspw. Miteigentümer, Baurechtsgeber, Baurechtsnehmer etc.). Beim vertraglichen Vorkaufsrecht wird zudem das limitierte vom unlimitierten Vorkaufsrecht unterschieden.

Vertragliches Vorkaufsrecht: Eigenschaften

Bei einer Liegenschaft oder einem Grundstück kann im Grundbuch das vertragliche Vorkaufsrecht vorgemerkt werden. Im Falle der Veräußerung des betreffenden Objektes müssen die jeweiligen Vorkaufsberechtigten informiert werden. Diese Information erfolgt spätestens beim Aufsetzen eines Kaufvertrages mit einer dritten Partei. Rechtlich gesehen, haben die Vorkaufsberechtigten nach Unterzeichnung des Kaufvertrages 3 Monate Zeit Ihre Entscheidung schriftlich mitzuteilen. Die Dauer des vertraglichen Vorkaufsrechts können die Parteien selbst festlegen, jedoch sind höchstens 25 Jahre möglich.

Limitiertes und unlimitiertes Vorkaufsrecht

Beim limitierten Vorkaufsrecht werden die Verkaufskonditionen vorgängig geregelt. Somit sind beim Verkauf höhere Angebote von Drittpersonen nicht relevant, falls ein Vorkaufsberechtigter die Liegenschaft oder das Grundstück erwerben möchte.

Beim unlimitierten Vorkaufsrecht hingegen sucht man einen Dritten als Käufer und die daraus abgemachten Konditionen werden den Vorkaufsberechtigten vorgelegt. Die Berechtigten können nur zu diesen, bereits mit dem Drittkäufer abgemachten Konditionen die Liegenschaft erwerben.

Wie beeinflusst das Vorkaufsrecht den Wert der Liegenschaft?

Das unlimitierte Vorkaufsrecht ist für den Wert einer Immobilie nicht relevant. Anders sieht es beim limitierten Vorkaufsrecht aus: Da der Verkaufspreis zum Vornherein festgelegt wurde, kann man diesen nicht den aktuellen Marktverhältnissen anpassen. Es kann also der Fall eintreten, dass der Preis auf dem heutigen Markt höher sein würde, jedoch aufgrund der Limitierung nicht erreicht werden kann.

Haben Sie weitere Fragen zum Thema Vorkaufsrecht? Wir helfen Ihnen gerne weiter und freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach
3073 Gümligen
031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)