



**Übungen im Obligationenrecht Allgemeiner Teil
Herbstsemester 2010**

Fall 4 - Lösungsskizze

Aufbauhinweis		
	<i>Geltendmachung des Rückkaufsrechts setzt zweierlei voraus: Erstens muss das Rückkaufsrecht gültig vereinbart worden sein, zweitens müssen die darin vereinbarten Bedingungen zur Ausübung eingetreten sein.</i>	
Frage 1		
„Rückkaufsrecht“		
	Konsens über Rückkaufsrecht	
	OR 1, natürlicher Konsens	1
Inhalt der Vereinbarung		
	Inhalt der Vereinbarung ist durch Auslegung zu ermitteln: <ol style="list-style-type: none"> 1. subjektive Auslegung, d.h. primär Feststellung des übereinstimmenden wirklichen Willens; 2. objektivierte Auslegung, d.h. Feststellung des objektiven Sinns des Erklärten; Auslegung, die zu einem sachgerechten Resultat führt. 	1
	Auslegungsmittel: <ul style="list-style-type: none"> • Wortlaut • Umstände des Einzelfalls • Interessenlage im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses • Verhalten vor und nach dem Vertragsabschluss • Vertragszweck 	1



	Auslegungsregeln: <ul style="list-style-type: none">• Auslegung ex tunc• Auslegung nach Treu und Glauben, d.h. so, dass ein sachgerechtes Ergebnis erzielt wird.• Keine Bindung an Wortlaut• Ganzheitliche, systematische Auslegung• Gesetzeskonforme Auslegung	1
	Qualifikation des „Rückkaufsrechts“	
	Definition Rückkaufsrecht: Optionsrecht, welches es dem ehemaligen Verkäufer erlaubt, durch einseitige Erklärung die verkaufte Sache zurückzuerwerben.	1
	Definition Vorkaufsrecht: Optionsrecht, welches es dem Berechtigten erlaubt, eine bestimmte Sache durch einseitige Erklärung im Falle eines Vorkaufsfalles zu erwerben.	1
	Vorliegend: Vorkaufsrecht (BK-Meier-Hayoz, Art. 681 N 31), oder bedingtes Rückkaufsrecht. Bezeichnung jedenfalls irrelevant (OR 18 I)	1
	Auslegung „Vorkaufsfall“	
	Wortlaut der Vereinbarung: nur Verkauf.	1
	Interessenlage: Sicherstellung, dass Grundstück nicht an Dritte übertragen wird; nicht eindeutig, ob nur Eigentumsübertragung oder auch wirtschaftlich gleichbedeutende Fälle erfasst sein sollen, wohl eher letzteres.	1



	<p>Gesetzeskonforme Auslegung:</p> <p>OR 216c ist eine dispositive Norm. Parteien können den Vorkaufsfall selbst definieren.</p> <p>Soweit keine Definition durch die Parteien erfolgt, stellt sich die Frage, ob der Vertrag im Sinne der dispositiven Norm ausgelegt werden soll. Das dispositive Recht sieht in der Regel eine ausgewogene Verteilung von Rechten und Pflichten vor, die auch im vorliegenden Fall passt.</p> <p>Somit Auslegung des Vorkaufsfalles im Sinne von Art. 216c OR.</p> <p><i>(Nur ein Punkt, wenn eine Begründung für die Anwendbarkeit von OR 216c fehlt oder diese ungenau ist.)</i></p>	2
	<p>Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung liegt ein Vorkaufsfall vor, wenn</p> <ul style="list-style-type: none">• der Vertrag gültig ist,• auf Eigentumsübertragung gerichtet ist,• freiwillig abgeschlossen wurde,• die Übertragung in Singularsukzession erfolgt• die Übertragung gegen Engelt erfolgt und es dem Veräusserer wesentlich auf den Empfang der Geldleistung und nicht die Person des Erwerbers ankommt.	1
	Gültigkeit der Vereinbarung:	
	Dauer zulässig (OR 216a), (ausserdem Formgültigkeit und keine Willensmängel)	1
Verträge zwischen B und C als Vorkaufsfall		
	Konsens, Gültigkeit	
	<p>Konsens, Gültigkeit, insb. Formgültigkeit liegen vor.</p> <p><i>(Hinweis: Es liegt keine Simulation vor. Die Parteien wollen die abgeschlossenen Geschäfte. Sie haben entsprechenden Geschäftswillen.)</i></p>	1
	Inhalt, Wirkungen	



	Wortlaut	
	<p>Wortlaut: Baurecht, Optionsrechte, Darlehen</p> <p>Spricht dafür, dass kein Vorkaufsfall vorliegt. (vgl. allerdings OR 18 I, doch gibt es im vorliegenden Fall keinen Hinweis, dass die Parteien die Verträge lediglich simulieren, vielmehr wollen sie gerade keinen Kaufvertrag abschliessen)</p>	1
	Umstände, Wirkung, Interessenlage	
	<p>Baurecht: dingliches Recht an Bauten, jedoch beschränktes dingliches Recht, somit nicht ein Vollrecht, ausserdem befristet.</p> <p>Stellt für sich alleine keinen Vorkaufsfall dar.</p> <p><i>(Zwei Punkte nur für saubere Analyse des Baurechts und Schlussfolgerung für vorliegenden Fall.)</i></p>	2
	<p>Dauer: kurze Dauer atypisch für Baurechtsverträge.</p> <p>Spricht – im Zusammenhang mit den folgenden Elementen – dafür, dass ein Vorkaufsfall vorliegt.</p>	1
	<p>Optionsrechte: Verkaufs- und Kaufoption aufgrund des gleich definierten Kaufpreises dergestalt, dass es in jedem Fall für eine der Parteien günstig ist, die Option auszulösen. Damit kommt es nach Ablauf der Dauer des Baurechts sicher zum Verkauf.</p> <p>Spricht für wirtschaftlich gleichbedeutende Situation mit Verkauf</p> <p><i>(Zwei Punkte nur für saubere Analyse der Optionsrechte und Schlussfolgerung für vorliegenden Fall.)</i></p>	2
	<p>Darlehen: Entspricht Grundstückwert und wird sofort an den Eigentümer ausbezahlt.</p> <p>Spricht für wirtschaftlich gleichbedeutende Situation mit Verkauf, da der Eigentümer sofort über den Kaufpreis verfügen kann und nicht erst bei Ausübung des Optionsrechts</p> <p><i>(Zwei Punkte nur für saubere Analyse des Darlehens und Schlussfolgerung für vorliegenden Fall.)</i></p>	2



	<p>Zins: Darlehenszins entspricht Baurechtszins. Verrechnung, so dass auch in dieser Hinsicht Gleichstellung mit sofortigem Verkauf erzielt wird.</p> <p>Spricht ebenfalls für wirtschaftlich gleichbedeutende Situation mit Verkauf</p> <p><i>(Zwei Punkte nur für saubere Analyse des Darlehens- und Baurechtszinses und Schlussfolgerung für vorliegenden Fall.)</i></p>	2
	<p>Vertiefungshinweis: Zusätzlich liesse sich argumentieren, dass die Verknüpfung von Baurecht, Darlehen und sicherer Ausübung der Optionsrechte kurz nach Ablauf der Dauer des Vorkaufsrechts eine Verhinderung des Eintritts der Bedingung im Sinne von OR 156 ist.</p>	1
Fazit		
	<p>Abschluss der Vereinbarungen stellt Vorkaufsfall dar</p>	1
Frage 2		
	<p>Zwei Aspekte ändern sich:</p>	
	<p>Auslegung des Begriffs des Vorkaufsfalles (i.S.v. Art. 216c OR):</p> <p>Es ist nicht mehr klar, dass es dem B um ein Entgelt geht und nicht die Person des Erwerbenden im Vordergrund steht.</p> <p>Dies spricht gegen das Vorliegen eines Vorkaufsfalles.</p> <p><i>(Zwei Punkte nur für saubere Analyse und Schlussfolgerung für vorliegenden Fall.)</i></p>	2
	<p>Auslegung des Begriffs des Dritten:</p> <p>Das Eigentum verbleibt in der Familie, so dass Vertragszweck erhalten bleibt. Der Sohn von B ist somit kein „Dritter“ im Sinne der Vereinbarung.</p> <p>Spricht ebenfalls gegen Vorkaufsfall.</p> <p><i>(Zwei Punkte nur für saubere Analyse und Schlussfolgerung für vorliegenden Fall.)</i></p>	2