



**Übungen im Obligationenrecht Allgemeiner Teil  
Herbstsemester 2010**

**Fall 4**

A ist der Eigentümer einer alten Liegenschaft, welche sich bereits seit mehreren Jahrzehnten im Eigentum seiner Familie befindet. In einer finanziell angespannten Situation verkauft er die Liegenschaft an seinen Bruder B. Ihm ist dabei wichtig, dass die Liegenschaft im Familieneigentum verbleibt. Deshalb hat er zuvor ein höheres Angebot von C ausgeschlagen.

Im formgültigen Kaufvertrag sind daher unter anderem folgende Klauseln enthalten:

**Kaufvertrag vom 1. August 2009**

[...]

**2. Preis**

Der Kaufpreis beträgt CHF 1'800'000. [...]

**7. Rückkaufsrecht**

<sup>1</sup> Im Falle eines Verkaufs des Kaufobjekts an einen Dritten durch den Käufer hat der Verkäufer das Recht, die Liegenschaft zurückzukaufen.

<sup>2</sup> Dieses Rückkaufsrecht ist auf 10 Jahre befristet. Es wird im Grundbuch vorgemerkt. [...]

Ein Jahr später erhält B ein Angebot von C, die Liegenschaft diesem für CHF 2'000'000 zu verkaufen. B weist C auf das Rückkaufsrecht von A hin, woraufhin die beiden folgende Verträge abschliessen:



**Baurechtsvertrag vom 1. Oktober 2010**

[...]

**2.** B räumt C ein Baurecht auf dem Grundstück ein. Das Baurecht beinhaltet das Recht, auf der Baurechtsliegenschaft Bauten und Anlagen mit beliebiger Zweckbestimmung zu erstellen und fortbestehen zu lassen. [...]

**4.** Das Baurecht wird für eine Vertragsdauer von 10 Jahren ab Vertragsunterzeichnung eingeräumt.

**5.** C hat B einen Baurechtszins von 5 % des Grundstückswerts von CHF 2'000'000 zu bezahlen. Er ist jährlich im Voraus jeweils auf den 1. Oktober zu bezahlen. [...]

**7.1** B räumt C das Recht ein, das Grundstück nach Ablauf der Vertragsdauer für CHF 2'000'000 zu kaufen.

**7.2** C räumt B das Recht ein, das Grundstück nach Ablauf der Vertragsdauer für CHF 2'000'000 zu verkaufen. [...]

Der Vertrag wurde öffentlich beurkundet.

**Darlehensvertrag vom 1. Oktober 2010**

[...]

**2.** C verpflichtet sich, B ein Darlehen über CHF 2'000'000 zu gewähren und den Betrag mit Abschluss dieser Vereinbarung zu übergeben.

**3.** Der Darlehenszins beträgt 5 % des Darlehensbetrags. Er ist jährlich im Voraus jeweils auf den 1. Oktober zu bezahlen. [...]

**11.** Das Darlehen hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren. [...]

Zur Sicherung der Darlehensschuld vereinbaren die Parteien zusätzlich formgültig eine Grundpfandverschreibung, welche in der Folge auch errichtet wurde.

Einige Wochen später erfährt A von den abgeschlossenen Verträgen und will sein Recht auf Rückkauf des Grundstücks aus dem Kaufvertrag vom 1. August 2009 wahrnehmen.

*Frage 1: Kann er das?*

*Frage 2: Wie wäre die Frage zu beantworten, wenn B die Verträge anstelle von C mit seinem Sohn D abschliesst?*